

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Приложение № 22

ДОГОВОР

**ЗА КОНЦЕСИЯ ЗА СТРОИТЕЛСТВО НА ГРАДСКИ БАЛНЕОЛОЖКИ КОМПЛЕКС НА
ГР. БАНКЯ - КОНСЕРВАЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ И СОЦИАЛИЗАЦИЯ НА ЦЕНТРАЛНА
МИНЕРАЛНА БАНЯ „БАНКЯ” И СТРОИТЕЛСТВО НА БАЛНЕОЛОЖКИ ХОТЕЛ В ГР.
БАНКЯ, СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

между

Столична община

и

[наименование на КОНЦЕСИОНЕРА]

Дата [.....]

Днес,г. в град София, между:

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ, представляван от Кмета на Столична община, Йорданка Фандъкова, съгласно чл.59, ал.4 и във връзка с чл.19, ал.2 от Закона за концесиите, наричан по-долу

КОНЦЕДЕНТ - от една страна

и

“.....”, вписано в търговския регистър при
съд с решение №..... отг., с парт.№....., том....., рег.....,
стр....., регистрирано по ф.д.№....., със седалище и адрес на управление:
....., ул....., с ЕИК
....., БУЛСТАТ:....., представлявано от
....., ЕГН:....., в
качеството му на притежаващ документ за самоличност: л.к.
№....., издадена на от със
срок на валидност:, наричан по-долу

КОНЦЕСИОНЕР - от друга страна,

всеки от тях по-нататък наричан и „Страната”, а заедно - „Страните”

КАТО ВЗЕХА ПРЕДВИД, че:

1. Обектът на концесията е Градски балнеоложки комплекс на гр. Баня, състоящ се от два пространствено обособени самостоятелни обекта - подлежащата на консервация, реставрация и социализация Централна минерална баня „Баня” в урегулиран поземлен имот (УПИ) I, кв. 82 по плана на гр. Баня, наричана по-нататък „Минерална баня Баня”, съгласно Скица на АГКК № 15-274790 от 07.08.2014г., сграда с идентификатор 02659.2193.483.1, индивидуализирана с АОС № 108 от 15.08.2014г. за публична общинска собственост и УПИ I, кв. № 104з по плана на гр. Баня (ПИ с идентификатори: 02659.2193.2918, с площ 7320 кв.м. и 02659.2193.2923, с площ 69 кв.м., съгласно скици с номера 15-265017 от 31.07.2014г. и 15-265021 от 31.07.2014г. на АГКК), за които са съставени АОС№ 110 от 2014г. и АОС №111 от 2014г. - публична общинска собственост, заедно с предвидените за изграждане нов балнеоложки хотел, летен театър с минимум 200 седящи места, комплексен басейн с плажна зона, подземен паркинг и подземна топла връзка между хотела и минералната баня, наричан по-нататък „балнеоложки хотел“.
2. Съгласно чл. 13 от Закона за концесиите (ЗК), обекти, имоти и части от имоти, които са публична или частна общинска собственост са обекти от обществен интерес и се предоставят на концесия по реда, определен в същия закон.
3. Столичният общински съвет, на основание предоставените му от Закона за концесиите правомощия на концедент, с цел възстановяване, възобновяване и съхраняване на социалната функция на сградата на Централна минерална баня в гр. Баня, като значим архитектурен паметник на културата и основен символ на града, чрез нейната реставрация, социализация и поддържане, е приел Решение № 459 от 24.07.2014г. за дадено предварително съгласие за предоставяне на концесия на Градски балнеоложки комплекс на гр. Баня - консервация, реставрация и социализация на Централна минерална баня „Баня” и строителство на балнеоложки хотел в гр. Баня, Столична община.
4. Обявление за провеждане на откритата процедура за предоставяне на концесия за строителство на Градски балнеоложки комплекс на гр. Баня по чл.41 от Закона за концесиите е обнародвано в „Държавен вестник”, в срока по чл.42, ал.2 от Закона за концесиите - бр. [№,дата];
5. На основание чл.24, ал.1, т.1 и ал.2 от Закона за концесиите и Решение № [...] на Столичния общински съвет от [дата], е проведена откритата процедура за предоставяне на концесия за строителство на Градски балнеоложки комплекс на гр. Баня;
6. Концесионерът е представил оферта на [дата];

7. С Решение № [...] от [дата] Столичният общински съвет е определил [наименование] за концесионер

и

на основание на чл.13, т.2 и т.3 и чл.62 - чл.65 от Закона за концесиите сключиха този Договор, с който страните се споразумяха за следното:

РАЗДЕЛ I

ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЪЛКУВАНЕ. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНЦИИ

Определения

Чл.1. Освен ако контекстът не изисква друго, думите и изразите в този Договор имат следното значение:

1. „Годишно концесионно плащане” е плащането, определено в чл.53, ал.2, т.2 от Договора.

2. „График за изпълнение” е графикът по чл.34 - неразделна част от Договора, който съдържа сроковете за изпълнение на строителството на Минерална баня Банкя и на балнеоложкия хотел, в съответствие с графика за изпълнение към Инвестиционната програма.

3. „Дата на прекратяване” е датата, на която е изтекъл Срокът на концесията или е настъпило друго събитие, довело до прекратяване на Договора.

4. „Действащо законодателство” са Конституцията на Република България, международните договори, ратифицирани, обнародвани и влезли в сила, по които Република България е страна, Регламентите на Европейския съюз, законите и подзаконовите нормативни актове, действащи към датата на конкретно действие или бездействие при изпълнение на Договора.

5. „Документация за участие” е Документацията по чл.44 от Закона за концесиите за участие в процедурата за предоставяне на Концесията, одобрена със Заповед № [...] от [дата] от кмета на Столична община, която е Приложение № 1 към Договора.

6. „Допълнително строителство (допустимо по режим на застрояване и режим на опазване на културната ценност)” е извършването на строителство, което:

а) не е посочено в чл.8, в Офертата и в Одобрените инвестиционни проекти, или

б) е различно по вид или обем на строителството, посочено в б. „а”.

7. „Допълнителни услуги” са услуги извън изброените в чл.9, ал.2, възлагането на които съответства на условията по чл.24.

8. „Забавено изпълнение”, „Забава” е налице, когато задължена страна по Договора е изпълнила задължение по този Договор след срока, в който е била длъжна да го изпълни.

9. Закон за концесиите (ЗК) е законът, обнародван в ДВ, бр.36 от 2006г., с последващите му изменения и допълнения.

10. Закон за мерките срещу изпирането на пари (ЗМСИП) е законът, обн. в ДВ, бр.85 от 1998г., с последващите му изменения и допълнения.

11. Закон за обществените поръчки (ЗОП) е законът, обн., в ДВ, бр.28 от 2004г., с последващите му изменения и допълнения.

12. Закон за устройство на територията (ЗУТ) е законът, обн., ДВ, бр.1 от 2001г., с последващите му изменения и допълнения.

13. „Икономически баланс на концесията” има значението, определено в чл.22, ал.1.

14. „Инвестиционна програма” са разработките от бизнес-предложението, съдържащо се в Офертата, а именно:

а) Техническо предложение, представляващо предварителни проучвания, и задание за изработване на проект за консервация, реставрация и социализация на Централна минерална баня Банкя;

б) Техническо предложение, представляващо предварителни проучвания, обемно-устройствено проучване, задание за изработване на инвестиционния проект за изграждане на балнеоложкия хотел;

в) Инвестиционната програма и план за финансиране на строителството на обекта на

концесията и Инвестиционната програма по години за времето след въвеждане на обекта на концесията в експлоатация, която определя инвестициите за извършване на основен ремонт, и поддържане на обекта на концесията за срока на концесията.

15. **„Концесия“** е предоставеното право на експлоатация на Обекта на концесията - публична общинска собственост, което право включва получаването от Концесионера на приходите от предоставянето на услугите и от извършването на стопанските дейности, определени Договора, срещу задължението на Концесионера да изгради и да управлява и поддържа Обекта на концесията при условията и по реда на Договора, в съответствие с Действащото законодателство.

16. **„Концесионен договор“**, **„Договорът“** е този договор за концесия с всички последващи изменения и допълнения, включително неговият преамбюл и приложения.

17. **„Концесионно плащане“** е парична сума, която се заплаща на Концедента от Концесионера за предоставеното му право да експлоатира Обекта на концесията.

18. **„Минимално годишно концесионно плащане“** е плащането, определено в чл.53, ал.2, т.1 от Договора.

19. **„Начална дата“** е датата, от която Договорът влиза в сила и която дата е началната за Срока на Концесията.

20. **„Непредвидени обстоятелства“** са факти и обстоятелства, настъпването на които не се дължи на действие или бездействие на която и да е от Страните. Непредвидено обстоятелство е последващото възникване на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред, както и събитие, представляващо непреодолима сила.

21. **„Непрекъсваемост на предоставянето на услугите“** означава осигуряването от страна на Концесионера на услугите по чл.9, ал.2, т.1, в съответствие с чл.45, ал.2.

22. **„Неточно изпълнение“** е налице, когато задължена страна по този Договор е изпълнила задължението си неточно и/или несъответно на дължимото, с изключение на случаите на забавено или частично изпълнение.

23. **„Обект на концесията“** е „Градски балнеоложки комплекс на гр. Баня“, както е описан в чл. 6 на Договора и конкретизиран с Офертата и с Одобрените инвестиционни проекти;

24. **„Одобрени инвестиционни проекти“** са идейни, техническите и работните проекти за Минерална баня Баня и за балнеоложкия хотел, съгласувани, вкл. от Концедента, и одобрени от Главния архитект на Столична община, въз основа на които се издават разрешенията за строеж на строежите, включени в Обекта на концесията. След одобрението им проектите стават неразделна част от Договора.

25. **„Обзавеждане“** е подвижното технологично, техническо и мебелно съоръжаване, разположено в Обекта на концесията, което е необходимо и предназначено за извършване или обслужване на водолечебените, балнеоложките и другите услуги, които се предоставят с Обекта на концесията.

26. **„Оборудване“** са всички машини и всички технологични и санитарно-хигиенни съоръжения и мебели, които са неподвижно монтирани в Обекта на концесията и са необходими и предназначени за извършване на водолечебни, балнеоложки, туристически и други услуги с Обекта на концесията.

27. **„Обявление“** е обявлението за откриване на процедурата за предоставяне на Концесията, обнародвано в „Държавен вестник“ [брой, дата] и в „Официален вестник на Европейския съюз [брой, дата].

28. **„Основни рискове“** са рисковете, определени в Приложение № 5 към Договора.

29. **„Оферта“** е офертата на участника в процедурата за предоставяне на Концесията, определен за концесионер, която е с обвързваща сила за Концесионера и е неразделна част - Приложение № 3 към Договора.

30. **„Последваща опасност“** е възникнала след сключването на Договора опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитени територии, зони и обекти и за обществения ред.

31. **„Потребители“** са гражданите и гостите на гр. Баня, които ползват услугите, предоставяни с Обекта на концесията при общи условия и ги заплащат в еднакъв размер.
32. **„Право на експлоатация“** е правото на Концесионера да експлоатира Обекта на концесията, като определя цените на предоставяните услуги и извършваните стопански дейности и събира приходите в своя полза.
33. **„Приложение“** е всяко приложение към Договора.
34. **„Протокол за връщане“** е двустранен приемо-предавателен протокол, който се подписва от Страните след прекратяване на Договора и в който се изброяват и описват активите, които Концесионерът връща на Концедента и тяхното състояние.
35. **„Протокол за предаване“** е двустранен приемо-предавателен протокол, който се подписва от Страните след Началната дата и има съдържанието, посочено в чл.30, ал.2.
36. **„Разрешителен документ“** е всеки акт на орган на изпълнителната власт, независимо от неговото наименование, с който се извършва разрешаване, заверяване, удостоверяване, съгласуване, одобряване и т.н. на действие, проект, влягането на строителен продукт, приемането на строителни или монтажни работи (СМР), включително на консервационни и реставрационни работи, или др. подобни, който акт е условие за започване или продължаване на работата по проектирането, строителството и въвеждането в експлоатация и експлоатацията на Обекта на концесията.
37. **„Решение за определяне на концесионер“** е Решение [№, дата] на Столичния общински съвет.
38. **„Решение за откриване на процедурата“** е Решение [№, дата] на Столичния общински съвет.
39. **„Риск“** е вероятността от настъпването на събитие, факт или обстоятелството, което оказва влияние върху едно или повече от определените с Договора права и задължения на страните.
40. **„Системно неизпълнение на задълженията на Концесионера“** е налице, когато:
- а) в рамките на шестмесечен период Концедентът установи неизпълнение на поне три задължения на Концесионера по Договора;
 - б) Концесионерът не изпълни точно или в срок едно и също задължение повече от три пъти, без значение на продължителността между отделните неизпълнения;
 - в) Концесионерът е санкциониран от компетентен орган на изпълнителната власт за нарушение на изисквания относно експлоатацията на Обекта на концесията повече от три пъти в рамките на една година, независимо от вида на нарушението.
41. **„Сделка по метода на пазарните цени“** е всяка сделка или споразумение, независимо от вида ѝ и без значение дали са свързани с договор или не, чиито разпоредби или условия съответстват на пазарната практика, характерна за сравними сделки.
42. **„Списък на подизпълнителите“** е Списъкът по Приложение № 2 към Договора, в който са включени свързаните с Концесионера лица, посочени в Офертата, съответно актуализирани след всяка промяна в отношенията между лицата и б) трети лица, които не са свързани с Концесионера, посочени в Офертата като подизпълнители, или актуализирани по реда на Договора.
43. **„Срок на договора“** е периодът от датата на влизане в сила на този Договор до изтичане на срока на концесията, съответно до прекратяване на Договора, в зависимост от това кой от двата момента настъпи по-рано.
44. **„Срок на концесията“** е срокът на действие на Договора, определен в съответствие с чл.21.
45. **„Стопански дейности - предмет на концесията“** са стопанските дейности, определени в чл.9, ал.2, т.2, които Концесионерът има право да извършва с Обекта на концесията.
46. **„Събитие, представляващо непреодолима сила (форсмажорно събитие)“** е непредвидено или непредотвратимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на Договора, като напр. природни бедствия, война или други условия, възникнали от или присъщи на войната (обявена или необявена), общи стачки, което събитие препятства или

забавя изпълнението на Страните и други подобни, които препятстват или забавят изпълнението на Страните, или каквото и да е друго събитие, без значение подобно или не на гореизброените, което не може да бъде предвидено или ако бъде предвидено или е предвидимо - не може да бъде обективно предотвратено.

47. „Услуги - предмет на концесията” са услугите, определени в чл.9, ал.2, т.1, които Концесионерът има право да извършва с Обекта на концесията.

48. „Текущ ремонт” е подобряването и поддържането в изправност на сградите, съоръженията, инсталациите, оборудването и недвижимото обзавеждане на Обекта на концесията, както и вътрешни преустройства, при които не се:

- а) засяга конструкцията на сградите и съоръженията;
- б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
- в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.
- г) При които не се променя сграда, част от сграда или детайли от нея, които са културно наследство.

49. „Техническа документация” са проектите, екзекутивната документация и/или други документи по проектирането и изграждането на Обекта на концесията.

50. „Технически спецификации” са съвкупността от технически предписания в закони, подзаконовни нормативни актове, стандарти и технически одобрения, подробните устройствени планове и Одобренията инвестиционни проекти, които определят изискванията към строителните продукти, проектните решения, изпълнението на строителството и експлоатацията на строежите. Тези предписания включват правилата за проектиране, за изпълнение на СМР, изпитване, строителен надзор и условия за приемане на строителните и монтажните работи, методи или технологии на строителство, както и всички други технически условия, свързани с устройственото и инвестиционното проектиране, със строителството, управлението и експлоатацията на Обекта на концесията. Към датата на сключване на Договора приложимите технически спецификации са включени в раздел I и раздел VIII на Документацията за участие, която е Приложение № 1 към Договора.

Тълкуване

Чл.2.(1) При тълкуването на Договора ще се търси действителната обща воля на Страните. Отделните клаузи ще се тълкуват, във връзка една с друга и всяка една ще се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на Договора, обичаите в практиката и добросъвестността.

(2) Заглавията на разделите от Договора са за удобство на препратките и няма да се вземат под внимание при тълкуване на клаузите на Договора.

(3) Приложенията и допълнителните споразумения към Договора са неразделна част от него и позоваването на Договора включва и позоваване на тях, освен, когато изрично е посочено обратното.

(4) В случай на противоречие или несъответствие между клауза на Договора и приложение към него, клаузите на Договора ще имат предимство пред текста на приложението, освен ако в приложението не е уговорено друго.

Заявления и гаранции

Чл.3. С този договор страните заявяват и гарантират, че:

1. правата и задълженията, предвидени в този Концесионен договор, няма да бъдат прехвърляни;

2. през целия Срок на концесията при изпълнението на Договора те ще спазват всички изисквания за опазване на националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените със закон територии и обекти, националната сигурност, отбраната на страната и обществения ред, за опазване на недвижимите културни ценности, за

осигуряването на здравословни и безопасни условия на труд, както и останалите изисквания за безопасност в областите, които се засягат от предмета на този договор.

Заявления и гаранции от страна на Концедента

Чл.4. С този договор Концедентът заявява и декларира, че:

1. към датата на подписване на Договора Обектът на концесията е общинска собственост и поради това Концедентът притежава изключителното право да го предостави в концесия в съответствие с българското законодателство.
2. сключването на Договора не влиза в противоречие с която и да е разпоредба от българското законодателство, действащо към датата на подписването му;
3. условията на Договора създават валидни и обвързващи задължения за Концедента;
4. кметът на Столична община притежава законови правомощия за подписване на този договор;
5. ще уведоми незабавно Концесионера в писмена форма, ако му стане известно каквото и да е обстоятелство, свързано с предмета на концесията и възникнало след подписването на този договор;
6. върху Обекта на концесията няма предоставени права, тежести, възбрани и други, които да нарушават или да пречат за изпълнението на клаузите на този договор.

Заявления и гаранции на Концесионера

Чл.5. С този договор Концесионерът заявява и декларира, че:

1. е валиден и надлежно учреден и действащ търговец според законодателството на Република България. Концесионерът е проектно дружество по смисъла на Закона за концесиите, в което [едноличен собственик/съдружници/акционери¹] е/са [участникът в процедурата за предоставяне на концесията, определен за концесионер/участниците в обединението - участник в процедурата за предоставяне на концесията, определен за концесионер²].
2. сключването и изпълнението на този договор във всяко отношение не противоречи или не представлява неизпълнение или нарушение на някой друг договор, по който Концесионерът е страна, или по който Концесионерът или активите му са обвързани, което съществено би засегнало изпълнението на Концесионера на задълженията му по този договор;
3. не са налице висящи съдебни дела, съдебни решения или актове на административни органи, претенции или разследвания срещу Концесионера или не съществува опасност от такива срещу Концесионера, които съществено биха засегнали изпълнението на задълженията му по този Договор.
4. паричните средства, които ще бъдат използвани от Концесионера, за изпълнение на задълженията му по този договор не са и няма да бъдат придобити чрез или по повод на престъпление. За изпълнение на тази гаранция преди извършването на което и да е плащане, свързано с изпълнението на този договор, Концесионерът ще представи на Концедента декларация за произхода на средствата съгласно чл.6, ал.5, т.3 от Закона за мерките срещу изпирането на пари по образца в Приложение № 1 към чл.10, ал.2 от Правилника за прилагане на Закона за мерките срещу изпирането на пари;
5. за подписването на този договор от страна на Концесионера не се изисква каквото и да е било съгласие или разрешение, лицензия, уведомяване или представяне от държавен или административен орган, или ако такива се изискват те са своевременно осигурени от Концесионера и последният ги е представил на Концедента към датата на подписването на Договора;
6. е получил цялата информация за Обекта на концесията, която е била предоставена от Концедента за целите на този договор и същата е била на разположение на Концесионера. Концесионерът заявява, че е извършил собствена предварителна проверка на Обекта на

¹ Ще се остави върното, в зависимост от правно-организационната форма на концесионера.

² Ще се остави върното, в зависимост от правно-организационната форма на концесионера.

концесията и не е разчитал, нито разчита единствено на декларация или гаранция от страна на Концедента относно информацията за тях;

7. ще извърши строителството на Обекта на концесията на свой риск и със средства, осигурени от него при спазване изискванията на действащото законодателство, клаузите на този Концесионен договор, включително и приложенията към него и на изискванията на Концедента;

8. ще управлява и поддържа Обекта на концесията на свой риск като включително, ще полага всички необходими усилия и ще предприема всички необходими действия за изпълнение целите на Концесията и че по всяко време на Концесията ще има предвид тези цели в съответствие с добрата търговска практика, при начина на експлоатация, при извършване на услугите, които предоставя, при установяване на цените и при спазване на задълженията си за поддържане на активите -публична общинска собственост, както и при изпълнението на всички други задължения съгласно Договора;

9. незабавно ще уведомява Концедента в писмена форма ако му стане известно, което и да е обстоятелство, имащо отношение към предмета на Договора, възникнало след неговото подписване.

РАЗДЕЛ II ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Обект на концесията

Чл.6.(1) Обектът на концесията е Градски балнеоложки комплекс на гр. Баня, състоящ се от два пространствено обособени самостоятелни обекта - подлежащата на консервация, реставрация и социализация Централна минерална баня „Баня” в урегулиран поземлен имот (УПИ) I, кв.82 по плана на гр. Баня наричана по-нататък „Минерална баня Баня”, съгласно Скица на АГКК № 15-274790 от 07.08.2014г., сграда с идентификатор 02659.2193.483.1, индивидуализирана с АОС № 108 от 15.08.2014г. за публична общинска собственост и УПИ I, кв. № 104з по плана на гр. Баня (ПИ с идентификатори: 02659.2193.2918, с площ 7320 кв.м. и 02659.2193.2923, с площ 69 кв.м., съгласно скици с номера 15-265017 от 31.07.2014г. и 15-265021 от 31.07.2014г. на АГКК), за които са съставени АОС№ 110 от 2014г. и АОС№ 111 от 2014г. - публична общинска собственост, заедно с предвидените за изграждане нов балнеоложки хотел, летен театър с минимум 200 седящи места, комплексен басейн с плажна зона, подземен паркинг и подземна топла връзка между хотела и минералната баня, наричан по-нататък „балнеоложки хотел”.

(2) Основен обект на концесията е подлежащата на консервация и социализация сграда на Минерална баня Баня, представляваща масивна сграда на два етажа - тавански и избени помещения със застроена площ (ЗП) 1590 кв.м. и разгъната застроена площ (РЗП) 5200 кв.м., находяща се в западната част на градския парк на гр. Баня - урегулиран поземлен имот (УПИ) I, кв.82 по плана на гр. Баня, индивидуализирана с Акт за публична общинска собственост №-108 от 2014г. на Столична община - район „Баня” и обявена за архитектурно-строителен недвижим паметник на културата (недвижима културна ценност) в съответствие с писмо № 2858 от 01.08.1983г. на Националния институт за паметниците на културата (НИПК), заедно с бъдещото оборудване и обзавеждане на Минерална баня Баня съгласно одобрения инвестиционен проект - неразделна част от Концесионния договор.

Спомагателен (обслужващ) обект на концесията е балнеоложки хотел, който ще бъде изграден като застрояване на сграда съоръжения в УПИ I, кв. № 104з по плана на гр. Баня, конкретизиран с одобрен инвестиционен проект на база режим на застрояване „Зона Оз2 - Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване” в околградски район с :

Плътност на застрояване - 20 %

Разгъната застроена площ РЗП (надземна) с Кинт - 0,8 тах

Минимално озеленяване - 60 %

2.1. балнеоложки хотел със следните показатели:

Максимална застроена площ - 1452 м²

Максимална надземна разгъната площ - 5856 м²

Максимална подземна застроена площ - тах 5100 м²

- 2.2. открити и закрити басейни, вкл. детски
- 2.3. плажна зона към басейна с включено озеленяване
- 2.4. летен театър с минимум 200 седящи места;
- 2.5. паркинг в подземното застрояване в сградата на балнеоложкия хотел;
- 2.6. топла подземна пешеходна връзка, свързваща сградата на балнеоложкия хотел и сградата на Минерална баня Баня с дължина и застроена площ, определени с одобрения инвестиционен проект на балнеоложкия хотел- неразделна част от концесионния договор;
- 2.7. оборудване и обзавеждане, определени с одобрения инвестиционен проект;
- 2.8. дворни мрежи на техническата инфраструктура, включително довеждащ водопровод за на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж“ и Сондаж № 1ВКП от находище за минерална вода Баня за нуждите на балнеоложкия хотел, определени с одобрения инвестиционен проект.
- 2.9. част от обекта на концесията е и концесионната площ, която включва площта на урегулиран поземлен имот (УПИ), предназначен за обществено обслужване (КОО), представляващ УПИ I, кв. № 104з по плана на гр. Баня (ПИ с идентификатори: 02659.2193.2918, с площ 7320 кв.м. и 02659.2193.2923, с площ 69 кв.м., съгласно скици с номера 15-265017 от 31.07.2014г. и 15-265021 от 31.07.2014г. на АГКК), за които са съставени АОС № 110 от 2014г. и АОС № 111 от 2014г. - публична общинска собственост.
Като принадлежност към Обекта на концесията се включва съществуващият водопровод до Минерална баня Баня и водопроводът, който ще бъде изграден от концесионера, за довеждане на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж“ и Сондаж № 1ВКП от находище за минерална вода Баня за нуждите на Градски балнеоложки комплекс на град Баня.

Предмет на Договора

Рискове

Чл.7.(1) Предмет на Концесията е изграждане, управление и поддържане на Обекта на концесията на риск на концесионера и със средства, осигурени от него.

(2) Основните рискове и поемането им от Страните са определени в Приложение № 5 към Договора.

(3) Поемането на риск в съответствие с разпределението в Приложение № 5 към Договора означава, че Страната, която е поела риска, носи отговорност за последиците от настъпването на съответния Риск, включително поема за своя сметка разходите, необходими за предотвратяване или отстраняване на последиците.

(4) Когато Страните са споделили риск, те споделят разходите, необходими за предотвратяване или отстраняване на последиците и никоя от Страните не дължи неустойка или друго обезщетение към другата Страна.

Предмет на Договора

Изграждане на Обекта на концесията

Чл.8.(1) Изграждането на обекта на концесията - Градски балнеоложки комплекс гр. Баня се извършва от Концесионера, в срок: до края на четвъртата година на концесията и включва:

1. Проектиране и изпълнение на КРР за консервация, реставрация и социализация сградата на Минерална баня Баня, съгласно чл.6 от този договор.

2. Проектиране и строителство на нов балнеоложки хотел с летен театър, открит басейн/и с плажна зона и подземен паркинг, съгласно чл.6 от този договор.

(2) Проектирането на обекта на концесията включва изработване и одобряване на инвестиционни проекти за Минерална баня Баня и за балнеоложкия хотел.

(3) Реставрацията на Минерална баня Баня включва най-малко:

1. Извършване на СМР за конструктивно укрепване и подмяна на конструктивни елементи на сградата, застрояване на вътрешния двор на минералната баня с минерални басейни, извършване на частично преустройство на съществуващата сграда на банята без промяна на предназначението ѝ за монтаж на асансьори и др., във връзка със социализацията на банята и извършване на СМР за строителство на нови сградни инсталации в съответствие с Одобрения инвестиционен проект.

2. Реконструкция на съществуващия водопровод до минерална баня Баня за довеждане на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП от находище за минерална вода Баня за нуждите на минерална баня Баня в съответствие с Одобрения инвестиционен проект.

(4) Консервацията и реставрацията на сградата на Минерална баня Баня включва извършване на консервационно-реставрационни работи на фасади, покривни елементи и интериорни пространства на сградата.

(5) Строителството на балнеоложкия хотел включва строителство най-малко на балнеоложкия хотел в съответствие с Одобрения инвестиционен проект, но не по-малко от предвиденото в чл.6, ал.3 на Договора.

(6) Конкретните параметри на застрояването, техническите и технико-икономическите показатели и оборудването на обекта на концесията ще бъдат определени с Одобрения инвестиционни проекти – неразделна част от Договора след тяхното одобряване при условията и по реда на ЗУТ.

Спомагателен (обслужващ) обект на концесията е балнеоложкия хотел, който ще бъде изграден като застрояване на сграда съоръжения в УПИ I, кв. № 104з по плана на гр. Баня, конкретизиран с одобрен инвестиционен проект на база режим на застрояване „Зона Оз2 - Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване” в околградски район с :

Плътност на застрояване - 20 %

Разгъната застроена площ РЗП (надземна) с Кинт - 0,8 тах

Минимално озеленяване - 60 %

6.1. балнеоложкия хотел със следните показатели:

Максимална застроена площ - 1452 м²

Максимална надземна разгъната площ - 5856 м²

Максимална подземна застроена площ - тах 5100 м²

6.2. открити и закрити басейни, вкл. детски

6.3. плажна зона към басейна с включено озеленяване

6.4. летен театър с минимум 200 седящи места;

6.5. паркинг в подземното застрояване в сградата на балнеоложкия хотел;

6.6. топла подземна пешеходна връзка, свързваща сградата на балнеоложкия хотел и сградата на Минерална баня Баня с дължина и застроена площ, определени с одобрения инвестиционен проект на балнеоложкия хотел- неразделна част от концесионния договор;

6.7. оборудване и обзавеждане, определени с одобрения инвестиционен проект;

6.8. дворни мрежи на техническата инфраструктура, включително довеждащ водопровод за на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП от находище за минерална вода Баня за нуждите на балнеоложкия хотел, определени с одобрения инвестиционен проект.

6.9. част от обекта на концесията е и концесионната площ, която включва площта на урегулиран поземлен имот (УПИ), предназначен за обществено обслужване (КОО), представляващ УПИ I, кв. № 104з по плана на гр. Баня (ПИ с идентификатори: 02659.2193.2918, с площ 7320 кв.м. и 02659.2193.2923, с площ 69 кв.м., съгласно скици с номера 15-265017 от 31.07.2014г. и 15-265021 от 31.07.2014г. на АГКК), за които са съставени АОС № 110 от 2014г. и АОС № 111 от 2014 - публична общинска собственост.

Като принадлежност към Обекта на концесията се включва съществуващият водопровод до Минерална баня Баня и водопроводът, който ще бъде изграден от концесионера за довеждане на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП от находище за минерална вода Баня за нуждите на Градски балнеоложки комплекс на град Баня.

Предмет на Договора

Управление и поддържане на Обекта на концесията

Чл.9.(1) Управлението и поддържането на Обекта на концесията включва поддържането в наличност на Обекта за осигуряване на непрекъснатост и ниво на качество на предоставяните услуги и извършваните стопански дейности чрез извършване на:

1. Текущи ремонти и хигиенно поддържане на сградите на Обекта на концесията и на техните сградни инсталации, на Оборудването и обзавеждането, на строителните съоръжения и на мрежите на техническа инфраструктура на територията на балнеоложкия хотел, вкл. на съоръженията и Оборудването за балнеоложки услуги в Минерална баня Банкя и на съоръженията и Обзавеждането на басейните, спасителните постове и плажната площ към балнеоложкия хотел.

2. Необходимите Основни ремонти, а при необходимост и частична реставрация и рехабилитация на Обекта на концесията, с оглед осигуряване на безопасни условия при предоставянето на балнеоложки и другите услуги и при извършването на стопанските дейности с Обекта на концесията.

3. Необходимите консервационно-реставрационни работи за поддържане на минерална баня Банкя в качеството ѝ на недвижима културна ценност, при реда и условията на ЗКН.

4. Поддържане и текущи ремонти на Концесионната площ.

(2) Управлението и поддържането на обекта на концесията включва и поддържането в наличност на следните услуги и стопански дейности, които се извършват чрез Обекта на концесията:

1. Балнеоложки и други услуги и стопански дейности, предоставяни чрез Минерална баня Банкя:

1.1. здравни и балнеолечебни услуги за осъществяване на профилактика, лечение и рехабилитация на посетителите на минералната баня от квалифициран медицински и немедицински персонал, срещу заплащане и/или финансиране по линия на Националната здравно-осигурителна каса, или от Националния осигурителен институт;

1.2. процедури, терапии и програми, предназначени за релакс, психо-физическо възстановяване и поддържане на здравето и творческите възможности на посетителите на балнеоложкия комплекс, консултирани и реализирани от квалифициран персонал;

1.3. балнеоложки водни и козметични процедури и спортни занимания, чрез прилагање на природосъобразни форми и методи за релакс чрез минерална вода, консултирани и реализирани от квалифициран персонал;

1.4. санитарно-хигиенно обслужване

1.5. фитнес и други услуги за физическо и естетическо поддържане на тялото и на части от него, консултирани или реализирани от квалифициран персонал;

1.6. услуги по обществено хранене

1.7. други търговски дейности по обслужване на посетителите на минерална баня Банкя.

2. Услуги и стопански дейности, извършвани на територията на балнеоложкия хотел:

2.1. хотелиерски услуги;

2.2. услуги по обществено хранене и други търговски дейности по обслужване на посетителите на хотела;

2.3. плажни услуги

2.5. спортно-развлекателни услуги и услуги за физическо и естетическо поддържане на тялото и на части от него;

2.6. културно-развлекателни и образователни услуги;

3. Други търговски дейности по обслужване на посетителите на балнеоложкия хотел и прилежащите му обекти.

(3) При изпълнение на концесията, Концесионерът поема или споделя рисковете, определени в Концесионния договор.

Предмет на Договора

Експлоатация на Обекта на концесията

Чл.10.(1) От датата на въвеждане в експлоатация по реда на Закона за устройство на територията на Обекта на концесията, предметът на концесията по Договора е правото на Концесионера да експлоатира обекта на концесията, като получава приходи от предоставянето на Услугите - предмет на концесията и от извършването на Стопанските дейности - предмет на концесията.

(2) Услугите и стопанските дейности по чл.9, ал.2, т.1 са задължителни за целия срок на концесията и непредоставянето им от страна на Концесионера е неизпълнение на Договора. Извършването на други услуги и стопански дейности чрез Минерална баня Банкя може да се извърши само след подписването на допълнително споразумение към Договора след решение на Столичния общински съвет, съгласно чл.22-24 и чл.26 от настоящия Договор.

(3) Изпълнението на Стопанските дейности по чл.9, ал.2, т.2 осигурява средствата за управление и поддържане на Минерална баня Банкя. Неизпълнението на тези стопански дейности е на риск на концесионера и не го освобождава от задължението да предоставя Услугите - предмет на концесията. Условие за извършването на други Стопански дейности на територията на хотела с летния театър, басейните със соларна зона и подземния паркинг, извън посочените в чл.9, ал.2, т.2, е след представянето от Концесионера на писмено уведомление до Концедента, както и след подписване на допълнително писмено споразумение при условията на чл.22-24 и чл.26 от този договор.

Чл.11.(1) Концесионерът осъществява Услугите - предмет на концесията по чл.9, ал.2, т.1, б. „а”-„г” и т.2, б. „в” и „г” с минерална вода от находище „Банкя”.

(2) За осигуряване изпълнението на задължението по ал.1 Концесионерът заявява, получава и поддържа за срока на концесията на разрешително за ползване на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП на находище „Банкя” - изключителна държавна собственост в количество, достатъчно за осъществяване на концесионната дейност в съответствие с Одобрените инвестиционни проекти.

(3) За издаване на разрешителното по ал.2 Концесионерът е длъжен своевременно да подаде заявление при условията и по реда на Закона за водите, за да бъде същото получено и осигуряващо начален срок на действие не по-късно от датата на въвеждане на Обекта на концесията в експлоатация.

(4) Концесионерът е длъжен да:

а) ползва минералната вода от находище „Банкя” в съответствие с разрешителното за водовземане;

б) осъществява услугите по чл.9, ал.2, т.1, букви „а”, „б”, „в” и „г” само с минерална вода.

в) да осигурява за целия срок на концесията разрешително за ползване на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП на находище „Банкя”.

(5) Предсрочното прекратяване на разрешителното или отказът да се продължи срока му:

1. е обстоятелство, което променя икономическия баланс на концесията - когато прекратяването или непродължаването на разрешителното не се дължи на виновно действие или бездействие на Концесионера;

2. е основание за предсрочно прекратяване на Концесионния договор - когато прекратяването или непродължаването на разрешителното се дължи на виновно действие или бездействие на Концесионера.

Предмет на Договора

Наличност на Обекта на концесията и на услугите и стопанските дейности, които се осъществяват чрез него.

Чл.12.(1) Срещу правото на експлоатация по чл.10, Концесионерът е задължен да управлява и поддържа Обекта на концесията на свой риск, в съответствие с Договора.

(2) Управлението и поддържането на Обекта на концесията включва поддържането в наличност на обекта и на услугите и стопанските дейности, които се осъществяват чрез него, и осигуряването на непрекъснатост и ниво на качество на предоставяните услуги, в съответствие с Концесионния договор.

Право на собственост върху Обекта на концесията

Чл.13.(1) Обектът на концесията е собственост на Столична община, съгласно документи, подробно описани в чл.13, ал.4, както следва:

1. Минерална баня Банкя е публична общинска собственост;

2. Урегулиран поземлен имот с площ 7 260 кв.м., представляващ УПИ I, кв. 104з, м. „Тенев баир”, по плана на гр. Банкя (ПИ с идентификатори: 02659.2193.2918, с площ 7320 кв.м. и

02659.2193.2923, с площ 69 кв.м., съгласно скици с номера 15-265017 от 31.07.2014г. и 15-265021 от 31.07.2014г. на АГКК), за които са съставени АОС № 110 от 2014г. и АОС № 111 от 2014г. - публична общинска собственост, който формира концесионната площ, е публична общинска собственост.

(2) Балнеоложкият хотел, който ще бъде изграден върху имота по т.2, както и всяко друго приращение и подобрене върху Обекта на концесията и върху включената към него принадлежност.

(3) Концесионерът е длъжен предварително да съгласува и да получи писмено одобрение от кмета на Столична община за извършване на подобрения в Обекта на концесията, които не са предвидени в Инвестиционната програма. Подобренията върху Обекта на концесията се отчитат от Концесионера като „Капитализирани разходи по наети активи”.

(4) За обектите по ал.1, т.1 и 2 са съставени актове за общинска собственост, както следва:

1. За Минерална баня Баня - Акт за публична общинска собственост № 108 от 2014г. на Столична община - район „Баня”

2. За УПИ I, кв. 104з по плана на гр. Баня (ПИ с идентификатори: 02659.2193.2918, с площ 7320 кв.м. и 02659.2193.2923, с площ 69 кв.м., съгласно скици с номера 15-265017 от 31.07.2014г. и 15-265021 от 31.07.2014г. на АГКК), за които са съставени АОС № 110 от 2014г. и АОС № 111 от 2014г. - публична общинска собственост

(5) След издаване на разрешенията за ползване на строеж за минерална баня Баня и за балнеоложкият хотел (строежите, заедно с оборудването им - всички машини и всички технологични и санитарно-хигиенни съоръжения и мебели, които са неподвижно монтирани в строежите от обекта на концесията, които са необходими и предназначени за извършване на водолечебени, балнеоложки, туристически и други услуги с обекта на концесията), се актуват като общинска собственост и се завеждат като активи на Столична община. В 30-дневен срок от въвеждането в експлоатация на балнеоложкият хотел кметът на Столична община предприема необходимите действия за съставяне на акт за публична общинска собственост и в 7-дневен срок от съставянето предоставя копие от него на Концесионера.

(6) В 7-дневен срок от настъпване на обстоятелство, което е основание за съставяне на нов акт за общинска собственост или за поправка на съществуващ, Концесионерът уведомява кмета на Столична община, който предприема необходимите действия за съставяне или за поправка на акта за общинска собственост и в 7-дневен срок предоставя копие от него на Концесионера.

(7) До прекратяване на Концесионния договор Концедентът няма право да променя статута на Минерална баня Баня в частна общинска собственост, както и да извършва, каквато и да било разпоредителна сделка с целия или с част от Обекта на концесията.

(8) Обзавеждането на обекта на концесията (подвижното технологично, техническо и мебелно съоръжение, разположено в Обекта на концесията, което е необходимо и предназначено за извършване или обслужване на водолечебените, балнеоложките и другите услуги, които се предоставят с Обекта на концесията) се осигурява и поддържа от концесионера за срока на концесията и се предава и преминава в собственост на концедента при прекратяване на Концесионния договор в състояние годно за предоставяне на услугите, заедно с обекта на концесията.

Чл.14.(1) Концедентът гарантира правото на Концесионера да експлоатира Обекта на концесията в съответствие с условията и сроковете, предвидени в Договора и с действащото законодателство, като:

(2) Концедентът няма право да сключва договори с трети лица или да извършва или да пропусне да извърши действие, което засяга неблагоприятно правата на Концесионера, предоставени по силата на Договора, освен в случаите, разрешени в него.

(3) Концесионерът не придобива вещни права върху Обекта на концесията, и Концесионерът няма право:

1. да прехвърля, обременява или по друг начин да се разпорежда с Обекта на концесия, включително с отделни негови елементи;

2. да променя предназначението на Обекта на концесията;

3. на задържане върху Обекта на концесията при прекратяването на Концесионния договор.

(4) Концесионерът заявява от свое име и получава на свое име, както и на името на концедента всички разрешителни документи.

РАЗДЕЛ III **ОСНОВНИ ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ ПО ДОГОВОРА**

Основни права на концесионера

Чл.15.(1) Концесионерът има право за срока на Концесионния договор:

1. Право да експлоатира обекта на концесията, като получава приходи от:
 - а) извършването на услугите и стопанските дейности с Обекта на концесията;
 - б) подизпълнителите на услуги и стопански дейности с Обекта на концесията;
 - в) отдаването под наем на целия или на части от обекта на концесията.

2. Право да определя свободно цените на услугите и на стопанските дейности.

3. Право на обезщетение при предсрочно прекратяване на концесията при условия и по ред, определени с действащото законодателство.

4. Правата на възложител по смисъла на Закона за устройството на територията при извършване на дейностите по проектиране и строителство на обекта на концесията.

5. ползва за срока на Договора цялата предоставена му от Концедента документация, свързана с обекта на концесията по този договор;

6. уведомява Концедента за случаите на нарушение на правата, предоставени му с този Договор.

(2) За концесионера произтичат и всички други права, подробно описани в условията на Договора.

Основни задължения на концесионера

Чл.16.(1) Концесионерът е длъжен да:

1. Да изгради и въведе в експлоатация обекта на концесията, съгласно условията и сроковете на този договор, като набави всички необходими за целта документи и разрешения, но не по-късно от края четвъртата година от Началната дата на Договора

2. Да управлява и поддържа обекта на концесията като поддържа в наличност обекта на концесията, услугите и стопанските дейности, осъществявани чрез него, и осигурява непрекъснатост и ниво на качеството на предоставяните услуги в съответствие с клаузите на Концесионния договор.

3. Да извърши инвестиции за поддържанена обекта на концесията в съответствие с офертата си, и в размер, определен със съответната годишна инвестиционна програма.

4. Да извършва концесионни плащания към концедента след изтичане на гратисния период в размер, определен в съответствие с офертата си, и при условия и по ред, определени с Договора.

5. Да актуализира съгласувано с кмета на Столична община списъка на подизпълнителите, определени с офертата си за изпълнение на строителството на обекта на концесията и за извършване на услугите и дейностите, с изключение на услугите, които задължително се предоставят само от концесионера.

6. В 10-дневен срок от сключването на договор с подизпълнител да уведомява писмено кмета на Столична община и да му предоставя копие от сключения договор.

7. Да осигурява по всяко време достъп до Обекта на концесията и да предоставя на кмета на Столична община или на определени от него длъжностни лица отчети и информация за изпълнението на строителството, на Инвестиционната програма по време на експлоатацията на обекта на концесията и на другите задължения по Договора, както и да предоставя при поискване всяка друга информация и документация, свързана с Обекта на концесията.

8. При настъпване на форсмажорни обстоятелства да предприеме необходимите действия за ограничаване неблагоприятните последици от тези обстоятелства върху Обекта на концесията.

9. Да застрахова Обекта на концесията за своя сметка в полза на Концедента за всяка година от срока на Концесията, в съответствие с нормативната уредба и според изискванията на Договора.

10. Да поддържа гаранции за обезпечаване изпълнението на Договора в размер съгласно офертата си.

11. Да заплати на Концедента обезщетенията и неустойките, определени с Договора.
12. При прекратяване на Договора да предаде на кмета на Столична община или на определени от него длъжностни лица Обекта на концесията в състояние годен за експлоатация.
13. При прекратяване на Концесионния договор да предаде на кмета на Столична община или на определени от него длъжностни лица цялата проектна, екзекутивна, техническа, финансова и друга документация, отнасяща се до строителството и експлоатацията на обекта на Концесията.
10. Когато участникът, определен за концесионер е доказал съответствието си с критерия „Технически възможности и професионална квалификация” с възможностите на трети лица, съответните дейности, свързани с проектирането, изпълнение на строителство, включително реставрация и консервация на обекта на концесията, както и с извършването на балнеоложки, балнеолечебни, уелнес и други услуги се възлагат от концесионера на третите лица като подизпълнители. Смяната на третите лица като подизпълнителите се извършва след съгласуване от кмета на Столична община или на определени от него длъжностни лица на новите подизпълнители.
 - (2) За концесионера произтичат и всички други задължения, подробно описани в условията на Договора.
 - (3) При упражняване на правото да отдава под наем част от обекта на концесията, концесионерът спазва следните условия и ограничения:
 1. няма право да отдава под наем частите от Минерална баня Баня чрез които се предоставят услугите по чл.9, ал.2, т.1.1, т.1.2, т.1.3 и т.1.4, освен в случаите по т.3.
 2. има право да отдава под наем частите от Минерална баня Баня извън изброените в т.1, както и право да отдава под целия или отделни части от балнеоложкия хотел;
 3. има право да отдава под наем Минерална баня Баня за провеждане на мероприятия, свързани или съвместими с предназначението ѝ.

Права на концедента

Чл.17.(1) Концедентът има право:

1. Да получи описаните в Договора концесионни плащания и безвъзмездно ползване на части от обекта на концесията съгласно предвиденото в този договор.
2. Да изисква изпълнение на задълженията, поети от концесионера с офертата и с Концесионния договор.
3. Да ползва безвъзмездно летния театър към балнеоложкия хотел за провеждането на обществени културно-развлекателни и образователни мероприятия общо до 30 дни всяка година, след уведомяване на концесионера до 30 дни преди началната дата за провеждането на всяко мероприятие, без да препятства експлоатацията на балнеоложкия хотел.
4. Да се ползва от банковите и други гаранции, дадени от концесионера, в съответствие с Договора.
5. Да упражнява контрол по изпълнението на задълженията на концесионера по Договора, включително и да получава от Концесионера отчети и информационни доклади за изпълнението на Договора.
6. Да прекрати едностранно Концесионния договор при неизпълнение от страна на Концесионера на условие за осъществяване на Концесията или на основно задължение на Концесионера, както и на други основания, при условия и по ред, определени с Договора.
7. Да получи обратно годен за експлоатация Обекта на концесията след прекратяване на Договора.
 - (2) За Концедента произтичат и всички други права, подробно описани в условията на Договора.

Задължения на концедента

Чл.18.(1) Концедентът е длъжен за срока на концесията:

1. Да не предоставя на трети лица правата върху Обекта на концесията, които са предоставени на Концесионера с Договора при неправомерни действия на трети лица спрямо обекта на концесията.

2. Да предаде на концесионера обекта на концесията в срокове, при условия и по ред, определени с Договора.

3. Да предоставя на Концесионера необходимото съдействие, което Концесионерът може основателно да поиска във връзка с упражняване правата по Концесията, включително:

3.1. за издаването на виза за проектиране на балнеоложкия хотел и одобряването на инвестиционните проекти за строежите, включени в Обекта на концесията;

3.2. за издаването на разрешенията за строеж за строежите, включени в Обекта на концесията;

3.3. за издаването и/или предоставянето на други документи, включително свързани с инвестиционното проектиране, с изпълнението на строителството и за приемане и въвеждане в експлоатация на строежите, включени в Обекта на концесията.

4. Да осигурява условия за свободно преминаване на обслужващия персонал и посетителите на Минерална баня Банкя и на транспортните средства, обслужващи експлоатацията на банята, през прилежащата към Минерална баня Банкя площ и подходите към нея, включително на прилежащите тротоари и пешеходни алеи около банята и площадното пространство пред централния вход на банята.

5. Да заплати на концесионера обезщетенията и неустойките в съответствие с условията на Концесионния договор.

(2) За концедента произтичат и всички други задължения, подробно описани в условията на Договора.

РАЗДЕЛ IV

СРОК И ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА ДОГОВОРА

СЪДЕЙСТВИЕ ОТ КОНЦЕДЕНТА

Дата на влизане на Концесионния договор в сила

Чл.19. Концесионният договор влиза в сила от датата на неговото подписване и представяне на гаранцията по чл.68, т.1, която дата е и Начална дата на Договора.

Условия за влизане в сила на Договора

Чл.20. (1) Концесионният договор се обезсилва и не поражда действие за Страните, ако в срока до 3 месеца от влизане в сила на този договор Концесионерът не представи доказателства за осигурено финансиране на изграждането на обекта на концесията, включващо доказване на наличен собствен капитал и на открита кредитна линия за финансиране изграждането на обекта на концесията или не представи банковата гаранция за обезпечаване на строителството на обекта на концесията в размер не по-малко от 766937,82 (седемстотин шестдест и шест хиляди деветстотин тридесет и седем евро и 82 евро цента) EUR

(2) Концедентът има право да приеме решение за откриване на нова процедура за предоставяне на концесия на Обекта на концесията след обезсилването на Концесионния договор.

Срок на договора. Изменения на Срока

Чл.21.(1) Договорът е със срок на действие от [*попълва се в съответствие с Офертата, но не повече от тридесет и пет*] години.

(2) Срокът по ал.1 тече от Началната дата.

(3) Ако друго не е предвидено в Действащото законодателство, Срокът на договора може да бъде намаляван или удължаван за срок не по-дълъг от законно предвидения само в следните случаи:

1. за възстановяване на Икономическия баланс на концесията, определен с този договор и съгласно българското законодателство.

2. при възникване на необходимост да се възложи на Концесионера Допълнително строителство или Допълнителни услуги в резултат на Непредвидени обстоятелства.

(4) Ако друго не е предвидено в Действащото законодателство, Срокът на договора може да се намалява или удължава за срок не повече от 15 (петнадесет) години.

(5) Продължаването или намаляването на Срока на договора се извършва с допълнително писмено споразумение към Концесионния договор след решение на Концедента и при условията на чл. 26 от този договор, освен ако в Действащото законодателство не е предвидено друго.

Икономически баланс на концесията

Чл.22.(1) При изпълнение на Концесията Страните поддържат Икономически баланс, който представлява равновесието между ползите и Рисковете между Страните така, както са уговорени с Договора и в съответствие с Финансово-икономическия модел на участника, определен за концесионер - неразделна част - Приложение № 4 към Договора.

(2) Освен ако Действащото законодателство не предвижда друго, Икономическият баланс на концесията може да бъде нарушен при настъпване на някое от следните обстоятелства:

1. при последващо възникване на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред;

2. при частично погиване на Обекта на концесията или при обективна невъзможност за ползването му по предназначение, които не са резултат от виновно действие или бездействие на Концесионера;

3. при промяна на законодателството;

4. при обективна невъзможност за ползване от концесионера на повече от 80% (осемдесет на сто) от необходимото, в съответствие с одобрените инвестиционни проекти количество минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП на находище „Банкя”;

5. при неспазване на нормативно определените срокове за издаване от органите на изпълнителната власт на Разрешителен документ, довело сумарно до забава от Графика за изпълнение повече от 1 (една) година, ако неспазването на тези срокове не се дължи на неспазване от страна на Концесионера на Техническите спецификации;

6. при влязъл в сила нормативен или административен акт, с който се въвежда регулиране на цената, на която и да е от Услугите - предмет на концесията и на Стопанските дейности - предмет на концесията.

(3) В случаите по ал.2, т.4 и т.5 Концесионерът изпраща до Концедента уведомление за настъпване на невъзможността, съответно - за забавата, в срок до 3 (три) работни дни от:

1. настъпването на обстоятелство, довело до невъзможност за ползване на минерална вода от находище „Банкя” и

2. от изтичането на срока за издаването на съответния Разрешителен документ.

(4) Уведомлението по ал.3 съдържа и доказателствата по чл.28, ал.4 и е основание Концедентът да предприеме действия по оказване на съдействие по чл.28.

Последици от нарушаване на Икономическия баланс

Чл.23.(1) При настъпване на обстоятелство, определено с Договора или с Действащото законодателство като обстоятелство, което може да доведе до нарушаване на Икономическия баланс на концесията, всяка от Страните може да отправи до другата искане за изменение или допълнение на Договора. В случаите по чл.22, ал.2, т.4 и т.5 Концесионерът може да поиска изменение или допълнение на Договора само ако е уведомил Концедента по реда на чл.22, ал.3 и ал.4 и Концедентът не е възразил, че забавата се дължи на неспазване от страна на Концесионера на Техническите спецификации и/или законови изисквания, или на условията и реда за издаване на съответния Разрешителен документ, определени с Действащото законодателство.

(2) Искането по ал.1 се отправя с мотивирано предложение, което съдържа:

1. описание и доказателства за настъпилото обстоятелство;

2. анализ и доказателства за отражението на обстоятелството върху Икономическия баланс на концесията;

3. конкретни предложения относно изменението или допълнението на Договора

4. анализ и доказателства за отражението на предложените промени в Договора относно възстановяването на Икономическия баланс на концесията.

(3) Въз основа на мотивираното предложение по ал.2, Страните провеждат преговори за сключване на допълнително споразумение за изменение или допълнение на Договора, включително относно Срока на концесията.

(4) Когато Икономическият баланс на концесията може да се възстанови чрез различни способы, приоритет има удължаването или намаляването на Срока на концесията.

(5) Когато Страните не постигнат съгласие относно промените в Договора, страната, л.18 от вс.л.38
поискала изменението, може да предяви иск за изменение или за прекратяване на Договора.

Възлагане на Допълнително строителство или на Допълнителни услуги.

Чл.24.(1) При настъпването на Непредвидени обстоятелства може да възникне необходимост от възлагането на Концесионера на Допълнително строителство или на Допълнителни услуги.

(2) Допълнително строителство и Допълнителни услуги могат да се възлагат само ако едновременно са налице следните условия:

1. Допълнителното строителство или Допълнителните услуги не могат технически или икономически да се разделят от предмета на Концесионния договор без значителни затруднения за Концедента или ако могат да се разделят, са съществено необходими за изпълнението на Договора, и

2. общата стойност на Допълнителното строителство или на Допълнителните услуги е не повече от 50% (петдесет на сто) от стойността на строителството или услугите, съгласно Договора, или

3. общата стойност на Допълнителното строителство, което представлява изменение на вида или обема на първоначално договореното не намалява или не превишава стойността на първоначално договореното с повече от 50% (петдесет на сто).

(3) Възлагането на допълнително строителство и на Допълнителни услуги се извършва с допълнително споразумение, с което се изменя и/или допълва Концесионния договор, включително относно Срока на договора, като се спазват изискванията на чл.21 и чл.26 от настоящия договор.

(4) Относно сключването на допълнително споразумение за възлагане на Допълнително строителство или на Допълнителни услуги се прилага редът на чл.23, ал.2, 3 и 4.

Последваща опасност

Чл.25.(1) Възникване на последваща опасност настъпва при опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред.

(2) Възникване на последваща опасност настъпва при опасност от частично погиване на обекта на концесията или при обективна невъзможност за ползването му по предназначение.

(3) При възникване на последваща опасност Страната, която е узнала това, е длъжна незабавно да уведоми другата Страна.

(4) След уведомяването за възникване на последваща опасност Страните имат право да изменят или да прекратят Договора, съгласно условията за изменение и прекратяване, уредени с настоящия договор.

Изменение и допълнение на Договора

Чл.26.(1) Концесионният договор може да се изменя и/или допълва с допълнително споразумение между Страните.

(2) Когато измененията и допълненията не противоречат на Решението за откриване на процедурата, Офертата и Решението за определяне на концесионер, допълнителното споразумение се сключва между кмета на Столична община и Концесионера. С допълнителното споразумение не могат да се допълват условията, правата и задълженията, определени с изброените в изречение първо документи.

(3) Извън случаите по ал.2 Договорът може да се изменя и/или допълва след решение на Концедента само:

1. при Последваща опасност, съгласно чл.25 от настоящия договор;

2. за възлагане на Допълнително строителство или на Допълнителни услуги, съгласно чл.24 от настоящия договор;

3. за възстановяване на Икономическия баланс на концесията, съгласно чл.22 и чл.23 от настоящия договор.

Продължаване на Договора с правоприемник

Чл.27.(1) При преобразуване на Концесионера правоприемникът има право в срок до три месеца от вписването на преобразуването в търговския регистър да поиска продължаване на Договора с него.

(2) Искането за продължаване на Договора се придружава с доказателства, че за правоприемника не са налице обстоятелствата по чл.16, ал.2-4 от Закона за концесиите, посочени в Обявлението, както и че отговаря на другите изисквания, определени със закон и с Решението за откриване на процедурата.

(3) Концедентът се произнася по искането по ал.1 в срок до два месеца от подаването му, съответно от отстраняване на нередовностите по него като приема решение, с което:

1. дава съгласие за продължаване на Договора с правоприемника или;

2.отказва продължаване на Договора, в случай, че правоприемникът не отговаря на изискванията на ал.2.

(4) Концедентът няма право да откаже да продължи Договора с правоприемника, ако последният отговаря на условията по ал.2.

(5) Когато Концедентът е приел решение по ал.3, т.1, се сключва Договор за продължаване на Концесионния договор с правоприемника.

(6) С договора за продължаване на Концесионния договор с правоприемника не могат да се променят условията, правата и задълженията по Концесионния договор.

(7) В случай, че в срока по ал.1 не е подадено искане за продължаване на концесионния договор, то договорот се прекратява по право.

Съдействие от Концедента

Чл.28.(1) Концедентът, в рамките на законовите си правомощия, оказва съдействие и подкрепа, които Концесионерът оправдано може да поиска в съответствие с Договора:

1. за одобряването на Инвестиционен проект;

2. за издаването на Разрешителен документ и за предоставянето и/или издаването на други документи, свързани с Обекта на концесията или с правото на експлоатация на Обекта на концесията.

3. при неправомерни действия на трети лица спрямо Обекта на концесията;

4. свободно преминаване на обслужващия персонал и посетителите на банята и за транспортно обслужване експлоатацията на минерална баня Банкя на прилежащата към банята площ и подходите към нея, вкл. прилежащите тротоари и пешеходни алеи около банята и площадното пространство пред централния вход на банята.

(2) В случаите по ал.1, т.2 съдействието включва:

1. надлежното и своевременно изготвяне на актовете, за чието издаване Кметът на Столична община или друг орган или длъжностно лице на Столична община е оправомощен от Действащото законодателство;

2. отправянето на искане за издаването на съответния акт до компетентния орган, в случаите в които Действащото законодателство предвижда искането да бъде направено от кмета на Столична община или друг орган или длъжностно лице на Столична община.

(4) Съдействието по ал.1 се извършва, ако Концесионерът е представил на Кмета на Столична община доказателства, че е спазил реда и условията, които Действащото законодателство предвижда.

РАЗДЕЛ V

ПРЕДАВАНЕ И ВРЪЩАНЕ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА

Предаване на Обекта на концесия при сключване на Договора

Чл.29.(1) Считано от началната дата на сключване на договора, до подписването на приемо-предавателен протокол по реда на чл.30, Концесионерът има право на достъп до Обекта на концесията за установяване на неговото фактическо и правно състояние и за извършване на действия, свързани с подготовката на изпълнението на Договора.

(2) В периода по ал.1, страните съставят Протокол за предаване, в който се описва фактическото състояние на Обекта на концесията.

Чл.30.(1) В срок до 3 (три) работни дни от Началната дата, Концедентът предава на Концесионера Обекта на концесията във вида, посочен в Документацията за участие.

(2) При предаването на Обекта на концесията, страните подписват Протокола за предаване, в който:

1. се изброяват всички активи, включени в Обекта на концесията;

2. се удостоверява фактическото предаване на Обекта на концесията от Концедента на Концесионера.

(3) Предаването и приемането на Обекта на концесията се извършва от писмено упълномощени представители на Страните, които подписват Протокола за предаване в два екземпляра - по един за всяка от Страните.

(4) Едновременно с предаването на Обекта на концесията, Концедентът предава на Концесионера и наличната техническа документация (планове, проекти, екзекутивна документация, разрешение за ползване и др.), както и други документи, свързани с Обекта на концесията или с изпълнението на Концесионния договор, с които Концедентът разполага.

(5) Концесионерът няма право да предоставя на трети лица без предварително писмено съгласие от кмета на Столична община документите по ал.4, както и всяка друга документация и информация, която е придобил и притежава във връзка и по повод на концесията.

Връщане на Обекта на концесията при прекратяване на Договора

Чл.31.(1) При прекратяване на Договора, независимо от основанието за това, Концесионерът преустановява упражняването на правото на експлоатация и връща Обекта на концесията на упълномощени представители на Концедента незабавно, но не по-късно от 30 дни от Датата на прекратяване, а в случаите на отказ от продължаване на концесионния договор с правоприменик - не по-късно от 30 (тридесет) дни от датата на отказа.

(2) Връщането се удостоверява с Протокол за връщане, който се съставя в два екземпляра - по един за всяка от Страните.

(3) В Протокола за връщане се изброяват и описват активите (сграда, оборудване, обзавеждане и други) и тяхното състояние.

(4) Едновременно с връщането на Обекта на концесията, при прекратяване на Договора Концесионерът предава на Концедента и наличната техническа документация (планове, проекти, екзекутивна документация, технически паспорти и др.), и останалата документация, свързана с изграждането и с експлоатацията на Обекта на концесията.

(5) При отказ на Концесионера да предаде Обекта на концесията и/или при отказ да подпише Протокола за връщане, представителите на Концедента съставят констативен протокол, в който се описва състоянието на Обекта.

(6) Констативният протокол по ал.5 е основание за:

1. издаване от кмета на Столична община на заповед за изземване на Обекта на концесията;

2. усвояване на гаранцията по чл.68, т.4 в пълния ѝ размер;

3. приемане от Концедента на решение за откриване на нова процедура за предоставяне на концесия на Обекта на концесията.

(7) Концесионерът няма право на задържане на Обекта на концесията или на части от него независимо от причините или основанието за прекратяване на Договора, включително и в случай, че има финансова или друга претенция към Концедента.

Чл.32.(1) При прекратяване на Договора Концесионерът предава на Концедента Обекта на концесията в състояние, както следва:

1. при изтичане на Срока на концесията - в експлоатационна годност, като се има предвид нормалната амортизация за периода на ползването на обекта, в добро оперативно състояние, позволяващо предоставянето на видовете услуги, определени с Договора и с неговите изменения, с Одобрените инвестиционни проекти и в съответствие с изискванията за качество на услугите, определени с Действащото законодателство към Датата на прекратяване, Техническите спецификации и добрите практики;

2. при предсрочно прекратяване на Договора - във вида, в който се намира към Датата на прекратяването.

(2) В случая по ал.1, т.1, в срок до 30 (тридесет) дни преди изтичане на Срока на концесията. Концедентът предприема действия по инвентаризация и определяне на състоянието на Обекта на концесията.

(3) Инвентаризацията по ал.2 се извършва в присъствие на писмено упълномощени представители на Концесионера и приключва до изтичане на Срока на концесията, като състоянието на Обекта на концесията се описва в Протокола за връщане.

(4) При констатиране на несъответствие на състоянието на Обекта на концесията с изискването за добро оперативно състояние, Концедентът има право да усвои гаранцията по чл.68, т.4 до пълния ѝ размер.

РАЗДЕЛ VI

УСЛОВИЯ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНЦЕСИЯТА

Условия, произтичащи от законодателството

Чл.33.(1) При осъществяването на правата и задълженията по Договора Концесионерът е длъжен:

1. да спазва изискванията на Действащото законодателство, регламентиращи дейности и действия, произтичащи от Договора;

2. да спазва изискванията, свързани с националната сигурност и отбраната на страната, за опазването на околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти, за обществения ред и за осигуряването на здравословни и безопасни условия на труд, като в случай, че възникнат нови обстоятелства, които да създават опасност във връзка с горното, концесионерът е длъжен незабавно да уведомява концесионера.

3. да спазва изискванията на техническите стандарти, регламентиращи дейности и действия, произтичащи от Договора.

(2) Концесионерът е длъжен да осигурява достъп до Обекта на концесията на компетентните държавни органи или на определени от кмета на Столична община лица, когато това се налага за извършването на неотложни работи от обществена полза или за защита на обществения ред и сигурност.

Условия, произтичащи от Решението за откриване на процедурата

Чл.34.(1) Концесията се осъществява при спазване, в съответствие с Договора, на следните условия:

1. Строителството, управлението и поддържането на Обекта на концесията се извършват от концесионера на негов риск и със средства, осигурени от него.

2. Изграждането и въвеждането в експлоатация на Обекта на концесията се извършва до изтичане на четвъртата година на концесията в съответствие с Графика за изпълнение, като:

а) възлагането, изработването и одобряването на инвестиционните проекти на Минерална баня Баня и на балнеоложкия хотел, вкл. извършване на обследване и съставяне на технически паспорт на сградата на Минерална баня Баня по реда на чл.76в и чл.76а от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и съгласуването на проекта за консервация, реставрация и социализация на Минерална баня Баня по реда на ЗКН, се извършва в срок не повече от 18 (осемнадесет) месеца от влизането в сила на Концесионния договор;

б) откриването на строителна площадка и определянето на строителна линия и ниво по чл.157 от ЗУТ за консервацията и реставрацията на сградата на Минерална баня Баня да се извърши преди или най-късно едновременно с откриването на строителна площадка и определянето на строителна линия и ниво на балнеоложкия хотел;

в) въвеждането в експлоатация на Минерална баня Баня да се извърши преди или едновременно с въвеждането в експлоатация на балнеоложкия хотел;

г) цялостното въвеждане в експлоатация на Обекта на концесията да се извърши не по-късно от изтичането на четвъртата година на Концесията.

3. Консервация, реставрация, социализация и експлоатация на Минерална баня Баня се извършват при съобразяване със статута ѝ на недвижимата културна ценност, включително:

а) проектът на Минерална баня Банкя се съобразява с Визата за проектиране, съгласувана с № 33-НН-0512 от 04.07.2012г. на Министерството на културата и на Концепцията за консервация, реставрация и социализация на минералната баня - неразделна част от Концесионния договор;

б) строителството и експлоатацията на Минерална баня Банкя се извършват, в съответствие с Одобрен инвестиционен проект за консервация и реставрация на минералната баня, който след одобряването му по реда на Закона за устройството на територията става неразделна част от Концесионния договор.

4. Заявяване, получаване и поддържане от Концесионера за Срока на концесията на разрешително за ползване на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП на находище „Банкя” - изключителна държавна собственост в количество, достатъчно за осъществяване на концесионната дейност;

5. Спазване на нормативните изисквания и изискванията, определени от компетентните държавни органи, свързани с:

а) националната сигурност и отбраната на страната;

б) опазването на околната среда, на човешкото здраве и на защитените територии, зони и обекти, вкл. опазването на Минерална баня Банкя, в съответствие с изискванията към статута ѝ на недвижима културна ценност;

в) опазване на обществения ред;

г) постигането на достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.

6. Концедентът не дължи на концесионера компенсации по смисъла на Закона за концесиите.

7. Концесионерът извършва към Концедента Концесионно плащане в размер и по ред, определени с Договора.

8. Правата и задълженията по Договора са непрехвърляеми.

9. Предназначението на обекта на концесията определено в чл.6, ал.1 от Договора на за балнеоложки комплекс - хотел и за баня, не може да се изменя (да се предвиди възможност за договаряне и изменение по определения ред).

10. Концедентът е собственик на Обекта на концесията, на всички приращения и подобрения върху Обекта на концесията и на преместваемите обекти, поставени неподвижно върху територията на Обекта на концесията (оборудване, обзавеждане и други).

11. Концедентът може да ползва летния театър към балнеоложкия хотел за провеждането на обществени културно-развлекателни и образователни мероприятия общо до 30 (тридесет) дни всяка година, след уведомяване на концесионера до 30 (тридесет) дни преди началната дата за провеждането на всяко мероприятие, без да препятства експлоатацията на хотела.

12. При изпълнението на Концесионния договор страните поддържат Икономически баланс на концесията при условията, определени с Договора.

13. Концесията се осъществява, в съответствие с офертата на участника, определен за концесионер, която е неразделна част от Договора.

14. Концесионният договор може да се изменя, в съответствие с действащото законодателство и Договора.

15. Концесионерът осигурява:

а) свободен и безплатен достъп на посетителите до и на територията на обекта на концесията, с изключение на зоните и обектите на платени услуги.

б) обезопасяване на басейните, паркингите и другите обекти, създаващи потенциална опасност за здравето на посетителите на обекта на концесията;

в) санитарно-хигиенно поддържане на обекта на концесията;

г) водно спасяване - през курортния сезон;

д) здравно и медицинско обслужване на посетителите на басейните и на соларната зона – през курортния сезон;

е) осигуряване и поддържане за Срока на концесията на категория „Б”, съгласно Наредбата за категоризиране на плажовете (Обн., ДВ, бр.26 от 2005г., изм., бр.51 от 2005г., изм. и доп., бр.98 от 2007г., изм., бр.93 от 2009г.) на соларна зона;

ж) категоризиране на отделните подобекти от обекта на концесията по реда на Закона за туризма и в съответствие с действащото законодателство:

з) охранителна защита на обекта на концесията и опазване на обществения ред и на здравето и спокойствието на посетителите на обекта на концесията;

16. Концесионерът осигурява качество на управлението и поддържането в наличност на обекта на концесията за Срока на концесията, вкл. осигурява поддържане на обекта във физическо състояние и неговата безопасна експлоатация съгласно изискванията на част „Експлоатация” на инвестиционните проекти и в наличност и качество, определени с част А „Основни характеристики на строежа” на техническите паспорти на строежите, включени в обекта на концесията.

17. Осъществяване на контрол на качеството на поддържане на обекта на концесията във физическо състояние и неговата безопасна експлоатация съгласно изискванията част Б „Мерки за поддържане на строежа и срокове за извършване на ремонти” и част В „Указания и инструкции за безопасна експлоатация” на техническите паспорти на строежите, включени в обекта на концесията.

18. При предсрочно прекратяване на Концесионния договор Страната, която отговоря за причината, поради която е прекратен Договора дължи на другата страна неустойка в размер на 1 022 583, 76 (един милион двадесет и две хиляди петстотин осемдесет и три евро и 76 евро цента) EUR.

(2) Неизпълнението на което и да е от условията така, както е определено в Концесионния договор, е основание за предсрочното прекратяване на Договора от изправната страна.

РАЗДЕЛ VII **СТРОИТЕЛСТВО НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА**

Изисквания към проектирането и строителството

Чл.35. Концесионерът е длъжен да извърши проектирането, строителството и въвеждането на Обекта на концесията в експлоатация до изтичането на 4 години от Началната дата в съответствие с:

1. Визата за проучване и проектиране на основен ремонт, реставрация и адаптиране на съществуващата сграда на банята в УПИ I - „за парк”, кв.82, гр. Банкя.

2. Концепцията за консервация, реставрация и социализация на минералната баня.

3. Съгласуване № 33-НН-0512 от 04.07.2012г. на Министерството на културата на Виза за проучване и проектиране на основен ремонт, реставрация и адаптиране на съществуващата сграда на банята в УПИ I - „за парк”, кв.82, гр.Банкя и концепция за консервация, реставрация и социализация на минералната баня.

4. Становище на Главния архитект на Столична община - район „Банкя”, за устройствените параметри на УПИ I - за обществено обслужване, кв.104з, м. „Тенев Баир”, гр. Банкя (ПИ с идентификатори: 02659.2193.2918, с площ 7320 кв.м. и 02659.2193.2923, с площ 69 кв.м., съгласно скици с номера 15-265017 от 31.07.2014г. и 15-265021 от 31.07.2014г. на АГКК), за които са съставени АОС № 110 от 2014г. и АОС№ 111 от 2014г. - публична общинска собственост

5. Характеристиките на обекта на концесията и Техническите спецификации в приложение I и приложение VIII на Документацията за участие.

6. Офертата, вкл. с Бизнес предложението към нея, съдържащо предложение за реставрация, консервация и социализация на Централна минерална баня Банкя, предложение за изграждане на балнеоложки хотел с летен театър, басейни и подземен паркинг и план за финансирането на Инвестиционната програма.

7. Изискванията за проектиране и строителство, определени с Договора.

8. Изискванията за управление и поддържане, определени с Договора.

9. Действащото законодателството.

Чл.36.(1) Концесионерът е длъжен да извърши проектирането на Обекта на концесията в съответствие с:

1. съществените изисквания към строежите по чл.169, ал.1-3 на Закона за устройство на територията;

2. документите по чл.35, т.1-5 от настоящия договор;

3. характеристиките на обекта на концесията и техническите спецификации в приложение I и приложение VIII на Документацията за участие;

4. допустимите и недопустимите функционални и технически намеси по отношение на съществуващия Обект, определени в Документацията за участие.

(2) Одобряването на инвестиционния проект за Минерална баня Банкя се извършва при реда и условията на ЗКН и ЗУТ.

(3) За строителството на Обекта на концесията се издава едно разрешение за строеж, въз основа на Одобрените инвестиционни проекти.

Чл.37. За изпълнение на строителството Концесионерът е длъжен да извърши инвестиции в Обекта на концесията, определени с Инвестиционната програма, като:

1. осигури постигане на проектните показатели на съгласуваните и одобрени по реда на Закона за устройство на територията инвестиционни проекти;

2. влага в строежа само строителни продукти, които осигуряват изпълнението на съществените изисквания към строежите;

3. поеме риска и разходите за инвестициите в Обекта на концесията, които са над определените с Инвестиционната програма;

4. удовлетвори други изисквания, определени с Концесионния договор или с допълнително споразумение към него, произтичащи от необходимост за:

а) постигане на допълнителна носимоспособност на строителните конструкции и на земната основа;

б) постигане на безопасна експлоатация на Обекта като цяло или на отделните подобекти;

в) опазване на Обекта на концесията като недвижим паметник на културата.

5. да извърши консервационни и реставрационни работи на Минерална баня, в съответствие със съгласуваните и одобрени проекти, издаденото Разрешение за строеж и предписанията на авторите на проекта съгласувани по реда и условията на ЗКН;

6. да изпълни строителството, в съответствие с дадените разрешения, спазвайки всички разпоредби на законодателството и

7. да не влага в строежа строителни продукти, за които има съмнение, че:

а) са вредни, сами по себе си или в съчетание с други материали или при определени условия или местоположение;

б) са опасни или могат да станат опасни в течение на времето;

в) могат да навредят на надеждността и безопасната експлоатация на Обекта на концесията;

г) носят потенциален риск за здравето и безопасността;

д) могат да застрашават стабилността, целостта и ефикасността на строителството, или на Обекта на концесията, или на която и да е част от Обекта на концесията, и/или;

е) могат да намалят очакваната нормална продължителност на живот на Обекта на концесията или на части от него.

Изпълнение на строителството

Чл.38.(1) Строителството на Обекта на концесията се извършва в срока по чл.8, ал.1 и съгласно График за изпълнение.

(2) Графикът за изпълнение се изработва като част от инвестиционните проекти в съответствие с Графика за изпълнение към Инвестиционната програма.

(3) Графикът за изпълнение се съгласува с Концедента преди одобряването на инвестиционните проекти.

(4) Всяка промяна в Графика за изпълнение, извършена от Концесионера трябва да бъде в границите на максималния срок по чл.8, ал.1. Концесионерът е длъжен да представи на Концедента в срок не повече от 5 (пет) работни дни копие от промяната в Графика за изпълнение.

Чл.39.(1) Ако Концедентът прецени, по което и да било време, че извършването на строителството изостава спрямо Графика за изпълнение, той има правото да изиска от Концесионера да представи доклад с обяснение за причините за тази забава и да му представи нов График за изпълнение, в който да бъдат отразени сроковете и начините за изпълнение на

строителството до окончателното му завършване и въвеждане на Обекта на концесията в експлоатация.

(2) Ако въпреки промените, направени с новия График за изпълнение Концесионерът не въведе Обекта на концесията в експлоатация до изтичането на четвъртата година на Концесията и забавата се дължи на действия или бездействия на Концесионера, Концесионерът дължи неустойката по чл.72, ал.1.

Чл.40.(1) Концесионерът има право да възложи изработването на инвестиционните проекти, необходими при изпълнението на строителството на подизпълнители при условията на чл. 50 и 51.

(2) Концесионерът има право да възложи изпълнението на цялото строителство, строителството на отделни подобекти или на отделни видове СМР и КРР на подизпълнители при условията на чл.50 и чл.51.

Оборудване на Обекта на концесията

Чл.41.(1) Концесионерът ще достави, а при необходимост ще монтира и въведе в експлоатация и ще поддържа в Обекта на концесията оборудването, предвидено с одобрените инвестиционни проекти и офертата.

(2) Концесионерът е длъжен при доставката, монтажа, въвеждането в експлоатация и експлоатацията на Обекта на концесията да осигури спрямо оборудването:

1. спазване на добрите практики в съответната област, предпроектните проучвания, действащото законодателство и осигуряването на всички необходими разрешителни;

2. поддържането му в съответствие с изискванията на част „Експлоатация” на инвестиционните проекти и в наличност и качество, определени с част А „Основни характеристики на строежа” на техническите паспорти на строежите, включени в Обекта на концесията;

3. качеството на поддържане на Обекта на концесията във физическо състояние и безопасна експлоатация съгласно изискванията част Б „Мерки за поддържане на строежа и срокове за извършване на ремонти” и част В „Указания и инструкции за безопасна експлоатация” на техническите паспорти на строежите, включени в Обекта на концесията;

4. замяна на всички елементи от оборудването преди да са станали ненадеждни, опасни, значително увредени спрямо състоянието, в което трябва да бъдат, преди да са станали неподходящи за целите, за които са предвидени, или негодни да бъдат нормално експлоатирани или нормално да работят.

РАЗДЕЛ VIII **ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА**

Право на експлоатация

Осигуряване правото на експлоатация от Концедента

Чл.42.(1) По силата на Договора на Концесионера е предоставено Правото на експлоатация.

(2) Концедентът е длъжен да не пречатства Концесионера при осъществяване на правата му по Договора.

(3) До прекратяване на Договора Концедентът няма право да предоставя каквито и да е права на трети страни върху Обекта на концесията, освен в случаите, определени с Договора.

Задължение на Концедента е да осигурява поддържане и свободно ползване на прилежащата на минералната баня площ

Чл.43. Концедентът се задължава да осигурява поддържане и условия за свободно преминаване на обслужващия персонал и посетителите на банята, и за транспортно обслужване експлоатацията на Минерална баня Банкя на прилежащата към банята площ и подходите към нея, вкл. на прилежащите тротоари и пешеходни алеи около банята и площадното пространство пред централния вход на банята.

Условия за осъществяване правото на експлоатация от Концесионера

Чл.44.(1) При предоставяне на Услугите - предмет на концесията и извършване на Стопанските дейности - предмет на концесията. Концесионерът е длъжен да спазва следните условия:

1. въвеждане на Обекта на концесията в експлоатация при условията и по реда на Закона за устройство на територията;
2. забрана за промяна на предназначението на Обекта на концесията за балнеоложки комплекс;
3. отчитане и поддържане статута на основния Обект на концесията - Минерална баня Баня като недвижима архитектурна ценност и забрана за промяна на предназначението му;
4. изпълнение на специалните законови изисквания, уреждащи условията и реда за предоставяне на Услугите - предмет на концесията и Стопанските дейности - предмет на концесията;
5. оборудване на Обекта на концесията с необходимите технологични, технически и други средства за предоставяне на услугите и за извършване на стопанските дейности в съответствие с одобрените Инвестиционни проекти и поддържане в съответствие с ръководствата за експлоатация на оборудването за Срока на концесията;
6. получаване от Концесионера на разрешително за водоземане от находище на минерална вода „Баня” и изпълнение на законовите условия, необходими за поддържането на това разрешително за Срока на концесията;

(2) С цел осъществяване на контрола по изпълнение на Концесионния договор Концесионерът води отделни счетоводни сметки за всяка от предоставяните Услуги – предмет на концесията и Стопански дейности - предмет на концесията.

Наличност на услугите и стопанските дейности

Чл.45.(1) Концесионерът предоставя Услугите - предмет на концесията и извършва Стопанските дейности - предмет на концесията на свой риск, като осигурява Непрекъсваемост на предоставянето на услугите.

(2) За целите на Договора, Непрекъсваемост на предоставянето на услугите означава :

1. предоставяне на Услугите - предмет на концесията на Потребителите и извършване на Стопанските дейности - предмет на концесията по чл.9, ал.2, т.2, б. „б” и „г” - не по-малко от 12 часа в денонощието, 7 дни в седмицата, 365 дни в годината;
2. извършване на Стопанските дейности - предмет на концесията по чл.9, ал.2, т.2, буква „а” и „ж” - 24 часа в денонощието, 7 дни в седмицата, 365 дни в годината;
3. Едновременното извършване на Стопанските дейности - предмет на концесията по чл. 9, ал. 2, т. 2, буква „в” и „е” - не по-малко от 8 часа в денонощието ежегодно за периода от 1 юни до 31 август.

(3) Няма да е налице неизпълнение на задължението за осигуряване на Непрекъсваемост на предоставянето на услугите в следните случаи:

1. при Събитие, представляващо непреодолима сила - за времето, през което действа събитието и времето, необходимо за отстраняване на щетите от него, съгласно одобрен от Концедента график;
2. при Основен ремонт или реставрация- за времето, определено в одобрен от Концедента график за извършване на ремонта или реставрацията;
3. при Текущ ремонт - за не повече от 24 часа или за времето, определено в одобрен от Концедента график за извършване на ремонта;
4. в случаите по чл.52, ал.3.

(3) При предоставяне на услугите и извършване на стопанските дейности с Обекта на концесията Концесионерът се задължава да не осъществява действия, които:

1. представляват злоупотреба с господстващо положение;
2. могат да доведат до нарушаване на правата на Потребителите;
3. да създадат условия за нелоялна конкуренция.

Цени на стопанските дейности

Чл.46.(1) За предоставяните Услуги и извършваните Стопански дейности - предмет на концесията, Концесионерът има право да определя цени и да събира приходите от определените цени в своя полза.

(2) Концесионерът е длъжен определя отстъпката в цената за ползване на Минерална баня Баня и за културно-развлекателни и образователни услуги с летния театър за ученици и пенсионери в процент от обявените цени, с относителна тежест 5 на сто.

(3) Концесионерът е длъжен да обяви цените и отстъпките (преференциите) към тях за предоставяните от него услуги.

(4) Концесионерът няма право да допуска различно третиране на Потребителите или поставянето на част от тях в по-неблагоприятно положение спрямо друга част от тях, основани на признаците по чл.4, ал.1 от Закона за защита срещу дискриминацията.

РАЗДЕЛ IX

УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ

Управление и поддържане на Обекта на концесията

Чл.47.(1) От датата на въвеждане на Обекта на концесията в експлоатация по реда на Закона за устройство на територията, Концесионерът е длъжен да управлява и поддържа Обекта на концесията на свой риск.

(2) Управлението и поддържането на обекта на концесията включва поддържането в наличност на обекта за осигуряване на непрекъснатост и ниво на качество на предоставяните услуги и извършваните стопански дейности чрез извършване на:

1. текущи ремонти и хигиенно поддържане на сградите на Обекта на концесията и на техните сградни инсталации, оборудване и обзавеждане, на строителните съоръжения и на мрежите на техническа инфраструктура на територията на балнеоложкия хотел, вкл. на съоръженията и оборудването за балнеоложки услуги в Минерална баня Баня, на летния театър и на съоръженията и обзавеждането на басейна, спасителните постове и плажната площ към хотела;

2. необходимите основни ремонти, а при необходимост и частична реставрация и рехабилитация на обекта на концесията с оглед осигуряване на безопасни условия при предоставянето на балнеоложките и другите услуги и при извършването на стопанските дейности с Обекта на концесията;

3. необходимите консервационно-реставрационни работи за поддържане на Минерална баня Баня в качеството ѝ на недвижима културна ценност;

4. поддържане и текущи ремонти на концесионната площ.

(3) При управлението и поддържането на Обекта на концесията Концесионерът е длъжен:

1. да осигурява експлоатационната годност на Обекта на концесията за целия Срок на договора, включително в съответствие с Инвестиционната програма;

2. да спазва изискванията на част „Експлоатация” на Одобрените инвестиционни проекти, включително относно наличност и качество, определени с част А „Основни характеристики на строежа” на техническите паспорти на строежите, включени в Обекта на концесията;

3. да осигурява качество на поддържане на Обекта на концесията във физическо състояние и безопасна експлоатация съгласно изискванията част Б „Мерки за поддържане на строежа и срокове за извършване на ремонти” и част В „Указания и инструкции за безопасна експлоатация” на техническите паспорти на строежите, включени в обекта на концесията.

(4) За осигуряване изпълнението на задължението за управление на Обекта на концесията, Концесионерът е длъжен да приеме и изпълнява вътрешен правилник за организация на дейностите в Обекта на концесията.

Чл.48.(1) За изпълнение на задължението за управление и поддържане на Обекта на концесията Концесионерът е длъжен да:

1. изпълнява бизнес предложението от Офертата, вкл. да изпълнява Програмата за извършване на Основен ремонт, реставрация и Поддържане на Обекта на концесията за срока на концесията;

2. да поддържа Обекта на концесията, в съответствие с Инвестиционните проекти, Офертата, Техническите спецификации, като осъществява за своя сметка необходимите Текущи и Основни ремонти и реставрация.

(2) При управлението на Обекта на концесията Концесионерът е длъжен да изпълнява всички разпоредения на контролните държавни и общински органи, направени в кръга на предоставените им с нормативен акт правомощия.

Задължения за инвестиции

Чл.49.(1) От датата на въвеждане на Обекта на концесията в експлоатация Концесионерът е длъжен да извършва инвестиции в Обекта на концесията, съгласно одобрени от Концедента годишни инвестиционни програми за поддържане в наличност на Обекта на концесията.

(2) В годишната инвестиционна програма се включват разходите за основни ремонти, а за Минерална баня Баня - и за консервация и реставрация.

(3) Годишната инвестиционна програма за всяка година се представя на Концедента за одобряване в срок не по-късно от 30 ноември на предходната година.

(4) Концедентът одобрява годишна инвестиционна програма, ако същата е в съответствие с Инвестиционната програма в срок до 30 (тридесет) дни след датата на представянето ѝ от Концесионера.

(5) Концедентът може да одобри годишна инвестиционна програма, която се различава от предвиденото в Инвестиционната програма, ако Концесионерът е мотивирал необходимостта от предложената промяна.

РАЗДЕЛ X **ДРУГИ ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

Подизпълнители

Чл.50.(1) Концесионерът има право да наема за извършването на проектирането и строителството на Обекта на концесията подизпълнителите, посочени в Списъка на подизпълнителите.

(2) Когато подизпълнител, включен в Списъка на подизпълнителите, който не е Свързано лице с Концесионера трябва да бъде заменен или възникне необходимост от ползване на друг, Концесионерът избира новия подизпълнител чрез процедура по Закона за обществените поръчки, в съответствие с чл.54 от Закона за концесиите или на други условия и ред, определени с Действащото законодателство.

(3) Концесионерът има право да наема подизпълнители за извършването на отделни Стопански дейности - предмет на концесията на подизпълнители.

(4) Концесионерът няма право да наема подизпълнители за извършването на балнеоложки услуги по чл.9, ал.2, т.1, буква „а”, „б”, „в” и „г” в Минерална баня Баня, освен в случаите по т.10 от Решението за откриване на процедурата.

(5) В случаите по ал.2 и ал.3 в 10-дневен срок от сключването на договор с подизпълнител Концесионерът уведомява писмено кмета на Столична община и му предоставя копие от сключения договор.

(6) В 10-дневен срок от изпълнението на задължението по ал.5 Страните актуализират Списъка на подизпълнителите с новия подизпълнител.

Чл.51. (1) При сключването на договорите с подизпълнителите Концесионерът е длъжен да създаде условия и гаранции, че:

1. подизпълнителите ще водят разделно счетоводство за дейностите по договора им с Концесионера, включително ще изготвят отделен нарочен баланс и отчет за приходите и разходите за целите на Концесионния договор, придружени от доклад на дипломиран експерт счетоводител

2. действията на подизпълнителите няма да доведат пряко или косвено до неизпълнение на Концесионния договор;

3. при осъществяване на контролните си функции по Договора Концедентът ще може безпрепятствено да извършва проверка на дейността и документацията на подизпълнителите.

(2) За действията на подизпълнителите Концесионерът носи отговорност като за свои действия.

Отдаване под наем на активи от Обекта на концесията

Чл.52.(1) Концесионерът няма право да отдава под наем частите от Минерална баня Баня, с които се предоставят услугите по чл.9, ал.2, т.1, букви „а”, „б”, „в” и „г”, освен в случаите по ал.3.

(2) Концесионерът може да отдава под наем частите от Минерална баня Баня извън изброените в ал.1, както и отделни части от балнеоложкия хотел. Срокът на договорите за наем не може да бъде по-дълъг от 5 г.

(3) Концесионерът може да отдава под наем Минерална баня Баня за провеждане на мероприятия, свързани или съвместими с предназначението ѝ, за срок до 10 (десет) дни.

(3) В 10-дневен срок от сключването на наемен договор по ал.2 и ал.3, Концесионерът представя копие от него на Кмета на Столична община.

РАЗДЕЛ XI
КОНЦЕСИОННО ПЛАЩАНЕ

Чл.53.(1) От Началната дата до изтичане на [попълва се в съответствие с Офертата, но не повече от петнадесетата] година на Концесията Концесионерът не дължи на Концедента концесионни плащания.

(2) От [попълва се в съответствие с Офертата, но не повече от петнадесетата] година на Концесията до Датата на прекратяване Концесионерът ежегодно дължи на Концедента концесионно плащане, в размер отговарящ на по-голямата от определените в т.1 и т.2 стойности:

1. Минимално годишно концесионно плащане в размер [попълва се в съответствие с Офертата, но не по-малко от 102 258.38 (сто и две хиляди двеста петдесет и осем евро и 38 евро цента)] EUR., което подлежи на ежегодна актуализация от втората година на плащане с общия индекс на инфлацията, съгласно официално публикуваните данни на Евростат.

2. Годишно концесионно плащане в размер, [попълва се в съответствие с Офертата, но не по-малко от 3 на сто] от годишните приходи на Концесионера от експлоатацията на Обекта на концесията за предходната година.

(3) Върху сумата на годишното концесионно плащане Концесионерът начислява и дължи Данък върху добавената стойност.

Чл.54.(1) Концесионните плащания се извършват от Концесионера ежегодно по следния ред:

1. В срок до 31 януари Концесионерът извършва Минималното концесионно плащане за съответната година;

2. В срок до 30 април Концесионерът представя на Концедента справка за приходите от дейността, заедно с одитирания финансов отчет за предходната година.

3. Концедентът извършва проверка на справката по т.2 и уведомява Концесионера за дължимото Годишно концесионно плащане в срок до 15 май;

4. Концесионерът заплаща разликата между определеното по реда на т.3 и внесеното Минимално концесионно плащане в срок до 31 май.

(2) Концесионните плащания се извършват от Концесионера чрез превод в полза на Концедента по посочена от него банкова сметка.

(3) За последната година от Срока на концесията Концесионерът извършва определеното по реда на чл.53 Концесионно плащане не по-късно от датата на прекратяване на Договора.³

•)

РАЗДЕЛ XII
ФОРСМАЖОРНО СЪБИТИЕ

³ Тази алинея може да бъде променена в зависимост от датата, на която изтича срока на договора.

Чл.55.(1) При настъпване на форсмажорно събитие изпълнението на задълженията по Договора се спира, докато трае събитието. За срока на спиране Страните не могат да търсят отговорност за неизпълнение или забава на изпълнението на задълженията си по Договора.

(2) Срокът за изпълнение на задължението се продължава съобразно периода, през който изпълнението е било спряно от форсмажорното събитие.

(3) Настъпването на форсмажорното събитие не освобождава Страните от изпълнение на задължения, които е трябвало да бъдат изпълнени преди настъпването на форсмажорното събитие.

(4) Страните не носят отговорност една към друга по отношение на вреди, които са пряка и непосредствена последица от форсмажорното събитие.

Чл.56.(1) Страна, която е засегната от форсмажорно събитие е длъжна в най-кратък срок, но не по-късно от 48 часа от узнаване на събитието, да уведоми писмено другата страна и да ѝ представи доказателство за проявата, естеството и размера на форсмажорното събитие, и оценка на неговите вероятни последици и продължителност.

(2) Страната, позоваваща се на форсмажорно събитие е длъжна да потвърди събитието в 14-дневен срок от неговото възникване със сертификата от Българската търговско-промишлена палата.

(3) В случай, че е необходимо или е поискано от другата страна, страната позоваваща се на форсмажорно събитие е длъжна допълнително да уведомява и/или допълва информацията и представя необходимите документи, относно предприетите мерки и усилия за намаляване на последиците от форсмажорното събитие.

(4) Страната, позоваваща се на форсмажорно събитие, периодично дава и последващи известия за начина, по който, и степента, в която е спряно изпълнението на задълженията ѝ.

Чл.57.(1) От датата на подаване на уведомлението по чл.56, ал.1 до спиране действието на форсмажорното събитие, Страните предприемат всички необходими действия, за да избегнат или смекчат въздействието на форсмажорното събитие и да продължат да изпълняват задълженията си по Договора, които не са възпрепятствани от форсмажорното събитие.

(2) Доколкото форсмажорното събитие е риск, обхванат от условията на застрахователното покритие, Концесионерът е длъжен незабавно да предяви съответните претенции по застрахователната полица.

РАЗДЕЛ XIII ЗАСТРАХОВКИ

Чл.58.(1) Концесионерът е длъжен да сключва и поддържа застраховки за Обекта на концесията в полза на Концедента за целия Срок на концесията, в съответствие с Действащото законодателство и добрата практика. Застрахователните договори следва да покриват всички застрахователни рискове, свързани с повреждане и/или унищожаване на Обекта на концесията, както и допълнителните разходи за отстраняване на последиците от настъпило застрахователно събитие.

(2) При застраховането по ал.1 Концесионерът трябва да осигури подходящо застрахователно покритие, отчитайки степента на риска.

(3) Концесионерът е длъжен да сключи застрахователната полица по ал.1 в срок до 30 (тридесет) дни от влизане в сила на настоящия договор.

(4) Концесионерът е длъжен да подновява ежегодно застраховката, така че същата да е без прекъсване, докато настоящият договор е в сила.

(5) Застраховките по ал.1 са в полза на Концедента, за сметка на Концесионера. Концесионерът е длъжен да представя на Концедента:

1. проект на нова полица в срок до 2 (два) месеца преди изтичането на срока на действащата;

2. копие от влязлата в сила застрахователна полица в 7-дневен срок от влизането ѝ в сила.

(6) При неизпълнение от Концесионера на задължението по ал.5, т.1 в уговорения 2-месечен срок Концедентът може да поднови застраховката като всички разходи, направени в тази връзка, ще бъдат покрити от Концесионера, включително чрез усвояване на съответната сума от банковата гаранция по чл.68, т.3 от Договора.

Чл.59.(1) Концесионерът е длъжен да предявява навреме всички искове по действащите застраховки и да събира дължимите обезщетения.

(2) Застрахователните суми по застраховките се превеждат в специална сметка, посочена от Концедента и могат да се разходват с нареждане на Концедента само за покриване на щетите по съответното застрахователно събитие, за което са изплатени.

Чл.60. Концесионерът е длъжен да прави застраховки за своите работници, както и за дълготрайните материални активи, негова собственост, свързани с осъществяване на предмета на концесията.

РАЗДЕЛ XIV

КОНТРОЛ ПО ИЗПЪЛНЕНИЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА КОНЦЕСИОНЕРА

Финансови отчети на Концесионера

Чл.61.(1) Концесионерът поддържа отделни синтетични и аналитични счетоводни сметки за всички дейности, свързани с изпълнението на Договора, в съответствие с Действащото законодателство.

(2) Концесионерът води разделно счетоводство за дейностите по експлоатацията на Обекта на концесията, включително изготвя отделен нарочен баланс и отчет за приходите и разходите за целите на Договора.

(3) Годишният финансов отчет на концесионера подлежи на проверка от регистриран одитор по Закона за независимия финансов одит.

(4) Ежегодно, в срок до 10 (десет) работни дни след изтичане на първото шестмесечие на всяка финансова година Концесионерът представя на Концедента неаудитирани документите по ал.2.

(5) Ежегодно, в срок до 10 (десет) работни дни след като годишният финансов отчет на Концесионера е изготвен, но не по-късно от 30 април всяка година, Концесионерът представя на Концедента копие от одитирания финансов отчет за предходната година, включително копия от съответните доклади за управлението, одиторските доклади и документите по ал.2.

(6) В срока по ал. 5 Концесионерът представя на Концедента и аналогичните документи на подизпълнителите си.

Задължение за представяне на доклади

Чл.62.(1) Концесионерът е длъжен да представя на Концедента доклади по чл.65 и чл.66 за изпълнението на Договора на хартиен носител в два екземпляра и в един екземпляр на електронен носител.

(2) При искане от страна на Концедента, Концесионерът представя към докладите по ал.1 документи, които удостоверяват и/или доказват обстоятелствата, отразени в докладите.

Чл.63.(1) Освен докладите по чл.62 Концедентът има право да иска от Концесионера и представянето на извънредни доклади, относно изпълнението на което и да е от задълженията по Договора.

(2) Докладите по ал.1 се представят от Концесионера в 14-дневен срок от получаване на искането за това.

Чл.64.(1) Ако Концедентът прецени, че някой задължителен доклад не е изготвен в съответствие с разпоредбите на Договора или се основава на погрешна информация или данни, той уведомява Концесионера в срок до 10 (десет) работни дни от получаването на съответния доклад.

(2) В случаите по ал.1 Концесионерът е длъжен в срок до 10 (десет) работни дни от датата на уведомяването да поправи доклада или да представи доказателства, че обстоятелствата в доклада са вярно отразени.

Доклади, представяни при строителството на Обекта на концесията

Чл.65. От Началната дата до датата на въвеждането на Обекта на концесията в експлоатация по реда на ЗУТ Концесионерът представя на Концедента в срок до 5 (пет) работни

дни след края на всеки календарен месец доклад по чл.62, който включва всички основни аспекти на строителните работи, включително и без ограничение:

1. отчет за извършените през периода СМР и доставки на оборудване по изпълнение на Инвестиционната програма, съгласно изискванията на чл.35.
2. стойност на извършените СМР и доставки на оборудване;
3. изпълнение на Графика за изпълнение;
4. отклоненията от одобрения проект и важни обстоятелства, имащи отношение към изпълнението на строителството, отразени в заповедната книга на строежа;
5. основания за спорове - произтекли, или които могат да се очакват в разумни граници, положението на спора и мерките взети за неговото разрешаване;
6. нарушения на Договора, свързани и несвързани със строителството на Обекта на концесията;
7. наличието на съществени несъгласия между Концесионера и трети страни, които са от значение за изпълнението на проекта и на СМР;
8. приложените от Концесионера мерки за преодоляване на обстоятелствата по т.3-6, имащи неблагоприятен ефект върху изпълнението на Договора.

Чл.66.(1) От датата на въвеждане в експлоатация на Обекта на концесията до прекратяването на Договора, Концесионерът представя на Концедента доклади за изпълнението на Договора, както следва:

1. тримесечни доклади, които се представят в срок до 5 (пет) работни дни след края на съответното тримесечие;

2. шестмесечни доклади, които се представят в срок до 31 юли, съответно до 31 януари

(2) Тримесечните доклади по ал.1, т.1 съдържат информация относно основните аспекти на експлоатацията на Обекта на концесията, включително и без ограничение:

1. приходите и разходите за всяка от дейностите, извършвани с Обекта на концесията;
2. приходите и разходите на всеки от подизпълнителите на Концесионера за всяка от дейностите, изпълнявана от подизпълнителя;
3. извършени дейности по управление и поддържане на Обекта на концесията;
4. разходите по управление и поддържане на Обекта на концесията;
5. възникнали или потенциални отклонения от изискванията за качество на извършваните с Обекта на концесията стопански дейности;
6. основания за спорове - произтекли, или които могат да се очакват в разумни граници, положението на спора и мерките взети за неговото разрешаване;
7. нарушения на Договора, свързани и несвързани със строителството на Обекта на концесията;
8. несъответствия спрямо планове за качество, установени през изтеклия месец;
9. наличието на съществени несъгласия между Концесионера и трети страни, които са от значение за изпълнението на Договора;
10. приложените от Концесионера мерки за преодоляване на обстоятелствата по т.4-9, имащи неблагоприятен ефект върху изпълнението на Договора.

(3) Шестмесечните доклади по ал.1, т.1 съдържат освен информацията по ал.2 и отчет на концесионера относно изпълнението на:

1. условията за осъществяване на концесията, определени с Решението за откриване на процедурата;
2. текущите задължения за периода;
3. срочните задължения, чийто срок изтича през съответния период;
4. задължението за извършване на концесионно плащане, съответно на лихвите за забава - в случаите на просрочие;
5. задължението за заплащане на неустойки, предявени от Концедента;
6. спазването на нормативните актове, регламентиращи извършването на Услугите - предмет на концесията и на Стопанските дейности - предмет на концесията и на Техническите спецификации.

Чл.67.(1) Оторизираните представители на Концедента имат право на достъп до Обекта на концесията за осъществяване на контрол по изпълнение на задълженията му по Договора.

(2) Концесионерът е длъжен да осигурява по всяко време достъп до Обекта на концесията за осъществяване на контрола по ал.1.

(3) Концедентът има право да проверява данните и обстоятелствата, отразени в докладите и документите по чл.62, включително чрез извършване на проверки на място на Обекта на концесията.

(4) Концедентът има право да проверява сметките на Концесионера и документацията, свързана с осчетоводяването за целите на Договора.

(5) Концедентът извършва проверките по ал.1, ал.3 и ал.4 чрез определени от кмета на Столична община лица. Проверките се извършват по такъв начин, че да не причиняват неудобство на Концесионера, а Концесионерът следва да положи всички усилия, за да съдейства и да не пречи на представителите на Концедента.

(6) Разходите за проверките са за сметка на Концедента.

(7) За целите на определяне на Концесионното плащане и установяване на изпълнението на Инвестиционната програма, Концедентът има право да коригира приходите, съответно - разходите на Концесионера за всички сделки, които не са Сделки по метода на пазарните цени с разликата между действителния приход или разход и прихода или разхода, които би се получил, ако сделката беше Сделка по метода на пазарните цени.

(8) При установяване на несъответствия в счетоводната документация и отчетите, както и в случая на ал.7 Концедентът уведомява Концесионера за констатираното несъответствие и за действията, които Концесионерът е длъжен да предприеме (включително - размера на дължимите суми), като дава на Концесионера подходящ срок за изпълнение (включително плащане на дължимите суми, ведно със законната лихва за забава за периода, от който е възникнало задължението до деня на плащането). В двуседмичен срок от уведомлението, Концесионерът има право да представи доказателства, ако не приема констатациите на Концедента, придружени със споразумение с банката, издала съответната гаранция за ежегодно удължаване на срока на гаранцията до разрешаване на спора.

РАЗДЕЛ XV

ГАРАНЦИИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ПО ДОГОВОРА

Чл.68. Концесионерът се задължава да представя и поддържа за всяка година от действието на този договор гаранции за изпълнение на този договор под формата на банкова гаранция от първокласна банка, както следва:

1. за обезпечаване на строителството на обекта на концесията в размер на

766937,82 (седемстотин шестдест и шест хиляди деветстотин тридесет и седем евро и 82 евро цента) EUR, с валидност до въвеждането на Обекта на концесията в експлоатация по реда на Закона за устройство на територията;

2. за обезпечаване изпълнението на годишната инвестиционна програма, след въвеждането на обекта на концесията в експлоатация - ежегодно, в размер на 10% (десет на сто) от стойността на планираните инвестиции за съответната година, с валидност до 31 януари на следващата година;

3. за обезпечаване изпълнението на задължението на концесионера да поддържа обекта на концесията в наличност и за осигуряване на непрекъснатост и качество на услугите и другите стопански дейности с Обекта на концесията, както и за обезпечаване на задължението за Концесионно плащане - ежегодно, в размер [определя се в съответствие с Офертата, но не по-малък от 102 258.38 (сто и две хиляди двеста петдесет и осем евро и 38 евро цента) EUR..] EUR.;

4. за обезпечаване изпълнението на задължението на концесионера за връщане на обекта на концесията във вида, определен с Концесионния договор в размер [определя се в съответствие с Офертата, но не по-малък от 766937,82 (седемстотин шестдест и шест хиляди деветстотин тридесет и седем евро и 82 евро цента) EUR.] EUR.

Чл. 69. Представянето на гаранцията по чл.68, т.1 е условие за влизане на Договора в сила.

Чл.70.(1) Гаранциите по чл.68, т.2 и 3 се предоставят от Концесионера в срок до 10 (десет) работни дни от датата на въвеждане на Обекта на концесията в експлоатация и са със срок на валидност до 31 януари на следващата година. За всяка следваща година гаранциите се представят в срок до 31 декември на предходната година.

(2) Концесионерът е длъжен да поддържа гаранциите по чл.68, т.2 и 3 в установения размер за Срока на концесията.

(3) При неизпълнение на задълженията на Концесионера по Договора Концедентът има право да усвои част от съответната гаранцията по чл.68, т.2 или 3, като в този случай Концесионерът е длъжен в срок до 5 (пет) дни да възстанови размера на гаранцията.

(4) Ако Концесионерът не възстанови размера на гаранцията в случаите по ал.3 Концедентът има право да прекрати Договора.

Чл.71. Гаранцията по чл.68, т.4 се предоставя от Концесионера преди изтичането на 32 (тридесет и втората) година от Концесията и е със срок на валидност 6 (шест) месеца след изтичането на Срока на концесията.

РАЗДЕЛ XVI

ОТГОВОРНОСТИ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ПО ДОГОВОРА

Чл.72.(1) В случаите по чл.39, ал.2 Концесионерът дължи неустойка в размер на 1533.88 (хиляда петстотин тридесет и три евро и 88 евро цента) EUR., без ДДС за всеки ден до въвеждане на Обекта на концесията в експлоатация, но не повече от половината средства, предвидени като вложение (вложени) за изграждането на обекта- предмет на концесията.

(2) Концесионерът не дължи неустойка по ал.1 за забава, която се дължи на неспазване на нормативно определените срокове за издаване на Разрешителен документ, освен ако неспазването на тези срокове е резултат от неспазване от страна на Концесионера на Техническите спецификации или на условията и реда за издаване на съответния Разрешителен документ, определени с Действащото законодателство.

(3) При неизпълнение на Годишната инвестиционна програма Концесионерът дължи реалното ѝ изпълнение в рамките на следващата календарна година, заедно с неустойка в размер на процент от размера на дължимата, но неизпълнена инвестиция, както следва:

1. десет на сто от размера на неизпълнената инвестиция, ако неизпълнението е в размер до 20 на сто от дължимите инвестиции;

2. петнадесет на сто от размера на неизпълнената инвестиция, ако неизпълнението е в размер над 21 на сто от дължимите инвестиции.

(3) Неустойките по ал.1 и ал.3 се реализират чрез усвояване на съответната част от гаранцията по чл.68, т.1, съответно т.2.

Чл.73.(1) При забавено изпълнение на задължението за Концесионно плащане Концесионерът дължи законната лихва за забава.

(2) При забава повече от 10 (десет) дни Концедентът дава нов срок за изпълнение, но не повече от 30 дни, след изтичането на който има право да усвои цялата гаранция по чл.68, т.3.

Чл.74.(1) При неизпълнение на задължението за Непрекъсваемост на предоставянето на услугите, както и на задължението за осигуряване на качество на услугите и другите стопански дейности с Обекта на концесията, установено с влязъл в сила акт на компетентен орган на изпълнителната власт за нарушение на изисквания относно експлоатацията на Обекта на концесията, концесионерът дължи неустойки, както следва:

1. По 1022,58 (хиляда двадесет и две евро и 58 евро цента) EUR. за всеки ден, в който е налице неизпълнение на задължението за Непрекъсваемост на предоставянето на услугите, но не повече от.....EUR. ;

2. По 2556.46 (две хиляди петстотин петдесет и шест евро и 46 евро цента) EUR. за всяко друго нарушение по ал.1., но не повече от.....EUR. ;

(2) При Системно неизпълнение на задълженията по ал.1, Концесионерът дължи ежегодно неустойка в размер на 50% (петдесет на сто) от сумата по чл.68, т.3.

(3) Неизпълнение на задължение за Непрекъсваемост на предоставянето на услугите се установява с констативен протокол, съставен от упълномощени от кмета на Столична община три или повече лица. В протокола се посочват най-малко:

1. имената на упълномощените лица;
2. датата на съставяне на протокола;
3. датата на констатиране на неизпълнението;
4. данни относно неизпълнението, включително относно продължителността му;
5. информация дали неизпълнението е констатирано при проверка от страна на представители на Концедента или по сигнал на посетител/и на Обекта на концесията.

(4) Протоколът по ал.3 се представя на Концесионера, който има право в 3-дневен срок да представи доказателства, че констатациите в протокола са неверни.

(5) В случаите по ал.4 е налице съществено несъгласие и между страните се провеждат преговори за неговото решаване.

Чл.75. Във всички случаи на неизпълнение изправната страна има право да търси от неизправната, освен уговорените в Договора неустойки и лихви, и обезщетение по общия ред съгласно действащото законодателство.

РАЗДЕЛ XVII **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

Прекратяване поради неизпълнение на Концесионера

Чл.76.(1) Концедентът има право едностранно да прекрати Договора, когато Концесионерът:

1. допусне забава на задължението за строителство на Обекта на концесията от Графика за изпълнение повече от 12 (дванадесет) месеца;
2. не изпълни строителството или не поддържа Обекта на концесията в съответствие с Техническите спецификации;
3. промени или предприеме действия за промяна предназначението на Обекта на концесията;
4. забави изпълнението на парично задължение по Договора повече от 60 (шестдесет) дни;
5. не представи или не поддържа в уговорения размер гаранциите по чл.68 от Договора;
6. прекрати експлоатацията на Обекта на концесията за период повече от 30 (тридесет) дни освен в случаите на планиран ремонт;
7. системно не изпълнява задълженията си по Договора;

(2) В случаите по ал.1 Договорът се прекратява без предизвестие, след решение на Концедента.

(3) В случаите по ал.1 Концедентът може да даде срок на Концесионера за изпълнение на съответното задължение и/или за отстраняване неблагоприятните последици от неизпълнението с предупреждение, че след изтичането на срока ще счита Договора за прекратен.

(4) Срокът на предупреждението е в зависимост от неизпълнението, но не повече от 3 (три) месеца. Ако Концесионерът не изпълни съответното задължение и/или не отстрани неблагоприятните последици от неизпълнението в дадения срок, Договорът се прекратява по реда на ал. 2.

(5) Концедентът има право, при наличието на което и да е от условията, посочени в ал.1, да усвои предоставената банкова гаранция за изпълнение на концесионния договор, визирана в чл.68, т.1 от настоящия договор. Усвояването на банковата гаранция изключва възможността да се претендира заплащане на уговорените в чл.72 от настоящия договор неустойки.

Чл.77. (1) Концедентът има право едностранно да прекрати Договора и в следните случаи:

1. започване на процедура по ликвидация по отношение на Концесионера;
2. откриване на производство по обявяване в несъстоятелност по отношение на Концесионера;

3. спрямо управителя или член на управителния орган, а в случай че член на управителния орган е юридическо лице - неговият представител в съответния управителен орган⁴. е влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството, против финансовата, данъчната или осигурителната система (изпиране на пари или измама), за престъпление по служба или за подкуп (корупция), както и за престъпления, свързани с участие в престъпна група.

(2) В случаите по ал.1 Договорът се прекратява с едномесечно писмено предизвестие от Концедента до Концесионера.

Прекратяване поради обстоятелства по Закона за концесиите

Чл.78.(1) В случаите на нарушен Икономически баланс на концесията или на Последваща опасност, ако страните нямат интерес от изменение на Договора, същите могат да го прекратят по взаимно съгласие или с едномесечно писмено предизвестие.

(2) В случаите по ал.1 Концесионерът има право на обезщетение за претърпените вреди, когато настъпването на обстоятелството, довело до прекратяване на Договора не се дължи на негово виновно поведение.

Прекратяване по право

Чл.79.(1) Концесионният договор се прекратява с изтичане на срока, определен в чл.21, ал.1, а в случай, че срокът на концесионния договор е бил удължен или намален с допълнително писмено споразумение, то концесионният договор се прекратява с изтичане на срока, определен с допълнителното споразумение.

(2) Преди изтичане на срока, Договорът се прекратява, без нито една от страните да дължи предизвестие:

1. с пълното погиване на Обекта на концесията - от датата на погиването;

2. при преобразуване на дружеството на Концесионера, освен ако не е сключен договор за продължаване на Концесионния договор с правоприемника - на датата, на която изтича 3 (три) - месечният срок за искане за продължаване на Договора;

3. при прекратяване на дружеството на Концесионера с ликвидация - от датата на прекратяването;

4. при несъстоятелност на концесионера - от датата на влизане в сила на решението за обявяване в несъстоятелност;

5. при съдебно решение в случаите, когато спор относно възстановяване на Икономическия баланс на концесията или относно възлагането на Допълнително строителство или на Допълнителни услуги е отнесен до съда - от датата на влизане в сила на решението.

6. при влязло в сила решение за обявяване в несъстоятелност на Концесионера – от датата на влизане в сила на съдебното решение;

7. по силата на влязло в сила съдебно решение.

(3) В случаите по ал.2, т.4 Столична община има правата на привилегирован кредитор.

Прекратяване по взаимно съгласие

Чл.80. Всяка една от страните може да предложи на другата прекратяване на Концесионния договор по взаимно съгласие.

Чл.81.(1) При прекратяване на Договора Концесионерът предава на Концедента Обекта на концесията и документацията, по реда на чл.31 и чл.32.

(2) Ако с Протокола за връщане е установено несъответствие на предавания Обект на концесия и на документите, с изискванията на Договора, Концедентът задържа (усвоява) гаранцията по чл.68, т.3 или 4.

Чл.82. Независимо от прекратяване на Договора, всички дължими към момента на прекратяването плащания са изискуеми.

⁴ Ще се конкретизира в зависимост от правно-организационната форма на Концесионера

**РАЗДЕЛ XVIII
ИНФОРМАЦИЯ**

Чл.83.(1) Страните нямат право да предоставят информация съдържаща се в Договора освен тази, която се оповестява публично съгласно действащото законодателство, на трети лица, освен след изричното писмено съгласие за това на другата страна.

(2) Информацията по ал.1 включва и обстоятелства, свързани с търговската дейност, техническите процеси, проекти или финанси на Концесионера или във връзка с ноу-хау, изобретения или рационализации или други въпроси, свързани с осъществяването на правата по концесията.

Чл.84. Концесионерът въвежда и поддържа ефикасна информационна и комуникационна система и осигурява компютърна информация към Концедента по всички аспекти на извършваните от него стопански дейности и за непрекъснат контрол.

**РАЗДЕЛ XIX
СПОРОВЕ И ПРИЛОЖИМО ПРАВО**

Чл.85.(1) Всички спорове, свързани с Договора, ще се решават чрез преговори между Страните. Постигнатите договорености се оформят в допълнителни споразумения в писмена форма, които стават неразделна част от Концесионния договор.

(2) При непостигане на договореност ал.1 всички спорове, породени от Договора или отнасящи се до него, включително споровете, породени от или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, неизпълнение или прекратяване ще бъдат разрешавани според българските материални и процесуални закони от компетентния съд по реда на Гражданския процесуален кодекс.

Чл.86. За неуредените в Договора въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

**РАЗДЕЛ XX
ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ**

Договор с оглед на личността

Чл.87.(1) Концесионният договор е сключен с оглед икономическото и финансовото състояние, техническите възможности и професионалната квалификация на [едноличния собственик/ акционерите/съдружниците⁵] на Концесионера.

(2) При промяна на наименованието, правноорганизационната форма, седалището, адреса на управление, предмета на дейност или целта, срока на съществуване, органите на управление и представителство, вида и състава на колективния орган на управление на Концесионера, Концесионерът се задължава да уведоми Концедента за промяната в 7-дневен срок от вписването ѝ в търговския регистър.

Представител на Концедента

Чл.88. Освен ако друго не се предвижда в действащото законодателство, предвидените в Договора задължения, действия, актове и др. подобни на Концедента, се извършват от кмета на Столична община

Чл.89.(1) Всяко съобщение, информация, отчет, искане, декларация, съгласие, спогодба, молба, претенция и/или друга информация, която може да бъде изисквана или представена по Договора, се представя в писмена форма.

(2) Документите по ал.1 се считат за надлежно предадени, когато са предадени на ръка, чрез куриер или са изпратени с препоръчана поща на адреса на всяка от страните по Договора, включително електронен, или по факс.

(3) При предаване по реда на ал.2 документите се считат за получени от другата страна:

1. на датата на предаването, ако е предадено на ръка;
2. на датата на разписката за получаване, когато е предадено на куриер;
3. на датата на разписката за получаване, когато е изпратено с препоръчана поща;

⁵ Ще се остави вярното, в зависимост от правно-организационната форма на концесионера.

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Приложение № 22 към Решение № 250 по Протокол № 81/14.05.2015г.

л.38 от вс.л.38

4. на датата на излъчване на документа по факса, отразена в документите и книгите, които отразяват работата на факса и изпращането на документи по него:

5. на датата на постъпване на съобщението в информационната система на страната - получател - при изпращане чрез електронна поща.

(4) Когато предаването не е извършено по реда на ал.2, за дата на получаването се приема датата, на която документът е заведен в деловодната система на Столична община, когато получател е Концедентът, съответно - в деловодната система на Концесионера, когато последният е получател.

(5) Страните определят за валидни адреси, телефони и факс номера за приемане на съобщения, свързани с Договора, както следва:

За КОНЦЕСИОНЕРА:

За КОНЦЕДЕНТА:

град:.....

град:.....

ул. "....."

ул. "....."

тел:.....

тел:.....

факс:.....

факс:.....

e-mail:

email:.....

(6) Промяната на адресите, телефоните или факс номерата, посочени в ал.4 са противопоставими на добросъвестно изпращащата страна, само ако тя е била предварително и писмено уведомена за извършена от другата страна промяна.

(7) Освен ако не е договорено друго всички документи, известия, откази и други съобщения между страните във връзка с Договора, ще бъдат написани на български език.

Чл.90. Неразделна част от Концесионния договор, независимо от момента на тяхното изготвяне и подписване от страните, са следните приложения:

Този договор се изготви и подписа в четири еднообразни екземпляра: за Концедента, за Концесионера, за кмета на Столична община и за Националния концесионен регистър при Министерския съвет.

Опис на приложенията:

Приложение № 1 Документация за участие в процедурата за предоставяне на концесията

Приложение № 2 Списък на подизпълнителите

Приложение № 3 Оферта

Приложение № 4 Финансово-икономически модел на Концесията

Приложение № 5 Основни рискове и разпределението им от Страните

ЗА КОНЦЕДЕНТА:

ЗА КОНЦЕСИОНЕРА:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/