



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

РЕШЕНИЕ № 296

на Столичния общински съвет
от 12.06.2008 година

За откриване на процедура за предоставяне на концесия върху обект „Централна минерална баня – Водолечебен и SPA център” – гр. София, обособена част от обект, публична общинска собственост, с обща застроена площ на обекта на концесията – 5603 кв.м.

На основание чл. 13, т. 2 и чл. 39, ал. 1, ал. 2 и ал. 4, във връзка с чл. 17, т. 2 от Закона за концесиите, мотивираното предложение на кмета на Столичната община и обосновката към него и чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Открива процедура за предоставяне на концесия върху обект „Централна минерална баня - Водолечебен и SPA център”, гр. София, наричан по-нататък „обект на концесията” с индивидуализация, както следва:

1.1. Обектът на концесията е обособена част от имот – публична общинска собственост, представляващ съществуващата сграда на Централна минерална баня (бъдещ обект „Музей на историята на град София с активно присъствие на минерална вода”), находяща се в гр. София, район „Оборище”, пл. „Бански”, УПИ I, кв. 76, местност „ГГЦ – зона Г-14”, съгласно подробния устройствен план на гр. София.

1.2. Обектът на концесията е с разгъната застроена площ от 5603 кв.м. и се състои от:

1.2.1. Водолечебен и SPA център, включващ:

1.2.1.1. Северното крило на сградата, състоящо се от сутерен, партер, етаж и таван, с разгъната застроена площ 2354 кв.м.

1.2.1.2. Голям (мъжки) басейн, състоящ се от сутерен, партер, етаж (галерия) и таван (частично използваем), с разгъната застроена площ 1139 кв.м.

1.2.1.3. Малък (женски) басейн, състоящ се от сутерен, партер, етаж (галерия) с разгъната застроена площ 943 кв.м.

1.2.2. Ресторант, състоящ се от сутерен-кухня, вътрешен стопански двор, партер и етаж, с разгъната застроена площ 777 кв.м.

1.2.3. Зона за комуникации – част от източното крило на сградата, състоящо се от сутерен, партер, етаж (галерия) и таван (частично използваем), с разгъната застроена площ 389 кв.м.

1.3. Обектът на концесията включва като принадлежност и частта от територията на УПИ I, кв. 7б, местност „ГГЦ – зона Г-14”, прилежаща към северната и източната фасади на сградата с граници, определени в документацията за участие в концесионния договор.

1.4. С допълнително споразумение към концесионния договор страните могат да извършват промени в площите по т. 1.2.1. – 1.2.3. в рамките на общата застроена площ по т. 1.2., наложени от функционални, технически или технологични причини.

2. Концесията е с предмет строителство, състоящо се от:

2.1. Реконструкция с преустройство на северното крило на сградата и реконструкция на големия и на малкия басейни във водолечебен и SPA център.

2.2. Пристрояване на ресторант на мястото на предвиденото за разрушаване вътрешно крило на сградата и на територията на два от вътрешните дворове.

2.3. Реконструкция с преустройство на частта от източното крило на сградата между басейните по т. 1.2.1.2. и т. 1.2.1.3. в зона за комуникации между басейните и ресторанта по т. 1.2.2.

2.4. Благоустрояване на територията по т. 1.3.

3. С обекта на концесията, след въвеждането му в експлоатация по реда на Закона за устройство на територията, се извършват следните стопански дейности:

3.1. Задължителни услуги:

3.1.1. Водолечение и SPA процедури с минерална вода.

3.1.2. Ресторантьорство.

3.2. Допълнителни услуги, определени с концесионния договор или с допълнително споразумение към него:

3.2.1. Фитнес услуги.

3.2.2. Фризьорски и козметични услуги.

3.2.3. Услуги, свързани с организиране на културни мероприятия.

3.2.4. Други услуги, съвместими със задължителните услуги по т.

3.1.1.

4. Срок на концесията – 20 години.

5. Началната дата на концесията е датата на влизане в сила на концесионния договор.

6. Концесионният договор влиза в сила по ред, определен с договора, след изпълнение на следните условия:

6.1. Влезе в сила решение на Комисията за защита на конкуренцията, с което:

- се разреши концентрацията на стопанска дейност, която може да възникне от подписването на този Договор, или
- е решено, че съгласно действащото законодателство не е необходимо разрешение.

6.2. Концесионерът представи гаранцията за изпълнение на концесионния договор по т. 10.1.1.

7. Концесията се осъществява при следните условия:

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

7.2. Строителството и експлоатацията на обекта на концесията се извършват при съобразяване със статута му на недвижим паметник на културата от национално значение.

7.3. Получаване от концесионера на разрешително за водовземане от находище на минерална вода „София-център” по реда на Закона за водите и поддържането му за срока на концесията.

7.4. Категоризиране на отделните подобекти от обекта на концесията по реда на Закона за туризма и действащото законодателство.

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

7.5.1. Националната сигурност и отбраната на страната.

7.5.2. Опазването на околната среда, на човешкото здраве и на защитените територии, зони и обекти.

7.5.3. Опазване на обществения ред.

7.6. Концедентът не дължи на концесионера компенсация по смисъла на Закона за концесиите.

7.7. Непрехвърляемост на правата и задълженията по концесионния договор.

7.8. Предназначението на обекта на концесията за водолечебен и SPA център не може да се изменя.

7.9. Концедентът е собственик на всички приращения и подобрения върху обекта на концесията.

7.10. При предсрочно прекратяване на концесионния договор, концедентът изплаща на концесионера обезщетение за съществуващите към датата на прекратяването подобрения при условия и по ред, определени в концесионния договор.

7.11. При предсрочното прекратяване на концесионния договор едностранно от концесионера или по негова вина, концедентът не дължи обезщетението по т. 7.10.

8. Страните по концесионния договор имат следните основни права и задължения:

8.1. Основни права на концесионера:

8.1.1. Право на експлоатация на обекта на концесията чрез извършване на стопанските дейности по т. 3.

8.1.2. Право да извършва строителство в съответствие с т. 2 и при условия и по ред, определени в концесионния договор.

8.1.3. Право да определя цените на услугите, които предоставя и да събира приходите от експлоатацията на обекта на концесията в своя полза.

8.1.4. Право на обезщетение при забава на задължението на концедента по т. 8.4.1. при условия и по ред, определени с концесионния договор.

8.1.5. Право на обезщетение при предсрочно прекратяване на концесията при условия и по ред, определени с концесионния договор.

8.1.6. Право да представлява Столична община при разрешаване на проектирането, одобряването на проекта, разрешаване на строителството и въвеждане на обекта в експлоатация, както и пред всички регулаторни и контролни органи във връзка със строителството и експлоатацията на обекта на концесията.

8.2. Основни задължения на концесионера:

8.2.1. Да извърши строителството на обекта на концесията по т. 2, включително проектирането, в срокове, определени с концесионния договор.

8.2.2. Да извърши проектирането на обекта на концесията в съответствие със:

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

8.2.2.2. Прединвестиционните проучвания и другите технически спецификации в документацията за участие и указанията на Националния институт за паметниците на културата.

8.2.2.3. Допустимите и недопустимите функционални и технически намеси по отношение на съществуващия обект, определени в документацията за участие.

8.2.3. Да извърши инвестиции в обекта на концесията, определени с инвестиционна програма – неразделна част от концесионния договор, като:

8.2.3.1. Осигури постигане на проектните показатели на съгласувания и одобрен по реда на Закона за устройство на територията проект.

8.2.3.2. Влага в строежа само строителни продукти, които осигуряват изпълнението на съществените изисквания към строежите.

8.2.3.3. Поеме риска и разходите за инвестициите в обекта на концесията, които са над определените с инвестиционната програма.

8.2.3.4. Удовлетвори други изисквания, определени с концесионния договор или с допълнително споразумение към него, произтичащи от необходимост за:

- постигане на допълнителна носимоспособност на строителните конструкции и на земната основа;

- постигане на безопасна експлоатация на обекта като цяло или на отделните подобекти;

- опазване на обекта на концесията като недвижим паметник на културата.

8.2.4. Да извърши укрепителни, възстановителни и консервационно-реставрационни работи, включително възстановяване на художествената украса тип „майолика“ по източната фасада на обекта на концесията при спазване указанията на Националния институт за паметниците на културата, приложени към документацията за участие и концесионния договор.

8.2.5. Да извършва експлоатация, да управлява и поддържа обекта на концесията в съответствие с изискванията на действащото законодателство и на техническите спецификации, като осигури за срока на концесията изпълнение на съществените изисквания по чл. 169 от Закона за устройство на територията и получената категоризация на подобектите по реда на Закона за туризма и по реда на Закона за лечебните заведения.

8.2.6. Да ползва минералната вода от находище „София-център“ в съответствие с разрешителното за водовземане, издадено по реда на Закона за водите, като не нарушава общото водовземане за пиене и водоналиване от гражданите.

8.2.7. Да извършва концесионни плащания в размер и при условия, по ред и в срокове, определени в концесионния договор.

8.2.8. 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 инвестиционната програма и на другите задължения по концесионния договор, при условията и по реда, определени с договора, както и всяка друга информация и документация, свързана с обекта на концесията.

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

8.2.10. 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 концесионния договор.

8.2.11. Да поддържа гаранции за добро изпълнение на договора за срока на концесията съгласно концесионния договор.

8.2.12. При прекратяване на концесионния договор да предаде на концедента обекта на концесията в състояние годен за експлоатация, при условия и по ред, определени в концесионния договор.

8.2.13. При прекратяване на концесионния договор да предаде на кмета на Столична община цялата проектна, екзекутивна, техническа, финансова и друга документация, отнасяща се до строителството и експлоатацията на обекта на концесията.

8.3. Основни права на концедента:

8.3.1. Да изисква изпълнение на задълженията за извършване на инвестициите и на другите задължения, поети от концесионера с офертата и с концесионния договор.

8.3.2. Да получава концесионни плащания в размер, при условия и в срокове, определени в концесионния договор.

8.3.3. Да се ползва от банковите и други гаранции, дадени от концесионера, в съответствие с концесионния договор.

8.3.4. Да упражнява контрол по изпълнението на задълженията на концесионера по концесионния договор, включително и да получава от концесионера отчети и информационни доклади за изпълнението на концесионния договор.

8.3.5. Да прекрати едностранно концесионния договор при неизпълнение от страна на концесионера на основни задължения или условия на концесията, определени с решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесията, както и на други основания, при условия и по ред, определени в концесионния договор.

8.3.6. Да получи обратно обекта на концесията след прекратяване на концесионния договор при условия и по ред, определени в договора.

8.4. Основни задължения на концедента:

8.4.1. Да предаде на концесионера обекта на концесията, включително да осигури освобождаването му от съхраняваните в него музейни експонати, при условия и по ред, определени в концесионния договор.

8.4.2. Да осигури на концесионера възмездно ползване на водопроводната мрежа – публична общинска собственост, към каптиран естествен извор „София-Централна баня” от находище „София-център”.

8.4.3. Да съдейства на концесионера за получаване на разрешително за водовземане от находище на минерална вода „София-център” по реда на Закона за водите, както и за продължаване на срока на действие на разрешителното до изтичане на срока на концесията.

9. Концесионерът:

9.1. Има право да наема подизпълнители за извършване на отделни дейности по т. 3 и на дейности по поддържането на обекта на концесията при условия и по ред, определени с концесионния договор.

9.2. Няма право да отдава под наем части от обекта на концесията.

10. Определя следните гаранции за изпълнение на задълженията на концесионера по концесионния договор:

10.1. При условия и по ред, определени с концесионния договор, концесионерът представя банкова гаранция или парична гаранция по сметка на общината в размер:

10.1.1. Пет на сто от стойността на инвестиционната програма с валидност шест месеца след определения с концесионния договор срок за въвеждане на обекта в експлоатация по реда на Закона за устройство на територията – за обезпечаване на задължението за изпълнение на строителството по т. 2.

10.1.2. 200 000 лева за всяка година от въвеждането на обекта в експлоатация до прекратяване на концесионния договор – за обезпечаване изпълнението на задълженията по концесионния договор, включително на

задълженията за концесионно плащане и за плащане на лихвите и неустойките.

10.1.3. Пет на сто от пазарната стойност на обекта с валидност шест месеца след изтичане срока на концесията – за обезпечаване на задължението на концесионера за връщане на обекта във вида, определен в концесионния договор. Гаранцията се предоставя в срок до 18 месеца преди изтичане срока на концесията.

10.1.4. Банковите гаранции по т. 10.1.2. и т. 11.1.3. подлежат на ежегодна индексация по ред и в срокове, определени в концесионния договор.

10.2. Концесионерът дължи неустойки при пълно неизпълнение, при забавено и/или неточно изпълнение на договорните задължения и лихви за забавено изпълнение на паричните задължения. Конкретните размери на неустойките и лихвите и моментът на неизпълнението на отделните задължения се определят в концесионния договор.

10.3. Във всички случаи на неизпълнение от страна на концесионера, концедентът има право да търси, освен определените неустойки и лихви, и обезщетение по общия ред съгласно действащото законодателство.

11. Концесионерът дължи концесионни плащания при следните условия:

11.1. Годишно концесионно плащане в размер на процент от приходите от всички дейности, предмет на концесията, предложен с офертата на участника, определен за концесионер, но не по-малък от 12 на сто.

11.2. Минималното годишно концесионно плащане в левово изражение е в размер, предложен в офертата на участника, определен за концесионер, но не по-малък от 375 000 евро по централния курс на БНБ, считано от датата на въвеждане на обекта в експлоатация, но не по-късно от договорения срок за въвеждане на обекта в експлоатация.

12. Минималното концесионно плащане по т. 11.2. подлежи на ежегодна индексация по ред и в срокове, определени в концесионния договор.

13. Концесионерът се определя чрез открита процедура.

14. Участниците в процедурата могат да доказват съответствието си с критериите за подбор по чл. 26, ал. 1, т. 2 и т. 3 от Закона за концесиите с възможностите на трети лица по ред, определен с документацията за участие.

15. Критериите за комплексна оценка на офертите и тяхната относителна тежест са:

15.1. Инвестиционно предложение с обща относителна тежест 40 на сто, съдържащо инвестиционна програма, включваща най-малко:

15.1.1. Инвестиции в размер:

15.1.1.1. Не по-малък от 7 300 000 лева за строителството до въвеждане на обекта в експлоатация, с относителна тежест 30 на сто, и

15.1.1.2. Не по-малък от 1 800 000 лева за останалия срок на концесията, с относителна тежест 10 на сто.

15.2. Срок за изпълнение на строителството не по-дълъг от 36 месеца, с относителна тежест 15 на сто.

15.3. Размер на концесионното плащане с относителна тежест 40 на сто, в т.ч.:

15.3.1. Предложение за годишно концесионно плащане в процент от приходите от всички дейности, предмет на концесията, с относителна тежест 10 на сто, и

15.3.2. Предложение за минимално годишно концесионно плащане в лева, с относителна тежест 30 на сто.

15.4. Предложение за функционално решение на обекта на концесията, осигуряващо високо качество на предоставяните услуги, с относителна тежест 5 на сто.

16. Кандидатите предоставят гаранция за участие в процедурата в размер на 300 000 лева под формата на внесен депозит или банкова гаранция. Формата на гаранцията се избира от кандидатите.

17. Възлага на кмета на Столичната община да предприеме действия по обявяване на открита процедура за предоставяне на концесия върху обект „Централна минерална баня – Водолечебен и SPA център”, гр. София.

18. В състава на работната група за подготовка на концесионната документация да бъдат включени двама представители на Постоянната комисия по финанси и бюджет и представител на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори. В договора да бъде включена клауза, че анекси към договора могат да се сключват след санкция от СОС.

19. Възлага на кмета на Столичната община да проведе открита процедура и да сключи договор.

Решението подлежи на обнародване в „Държавен вестник” и може да се обжалва в 10-дневен срок от обнародването му по реда на глава единадесета от Закона за концесиите относно неговата законосъобразност пред Комисията за защита на конкуренцията.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 12.06.2008 г., Протокол № 14, точка 7 от дневния ред, по доклад № 66-00-3700(1)/20.05.2008 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет. Контролът по изпълнение на

решението се възлага на Постоянната комисия по стопанска политика и
общинска собственост на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**


Андрей Иванов

