

**ОБОСНОВКА НА
КОНЦЕСИЯ С ПРЕДМЕТ:**

**„Концесия за строителство, експлоатация и
поддържане на язовир „Гюмгермез дере“,
находящ се в землището на с. Татарево,
община Минерални бани”**

2024 година

I. Цели на концесията

В Община Минерални бани са извършени подготвителни действия, от екип, назначен със **Заповед на Кмета на Общината Екип за подготвителни действия**, за откриване на процедура за възлагане на концесия за строителство, експлоатация и поддържане на язовир „Гюнгермез дере“ и прилежащите към него съоръжения, находящ се в землището на с. Татарево, община Минерални бани, публична общинска собственост, състоящ се от: Поземлени имоти с идентификатори № 72103.41.112 и № 72103.59.6 с обща площ 31,841 кв.м в землището на с. Татарево, община Минерални бани, с начин на трайно ползване водоем.

Административно-организационните и социално-икономически условия и особености на обстановката в страната и региона определят, в своята съвкупност, най-съществените причини и основните цели на решението за възлагане на концесия на язовира в село Татарево, община Минерални бани, както следва:

1. Необходимостта от съхраняване на съвкупността от хидромелиоративни съоръжения в региона, като функционално годна за експлоатация взаимосвързана, водностопанска система, осигуряваща нормалния и безопасен отток и използване на водите, в т.ч. при екстремни ситуации.
2. Необходимостта от редовна целенасочена технологична поддръжка и ремонт на основните функционални съоръжения на язовира, което е свързано с приложение на законовите разпоредби и изисквания за стопанисване и управление на подобен тип съоръжения.
3. Проблемите, свързани с променящите се условия и социално-икономическите функции на общините, както и с неблагоприятната социално-икономическа ситуация за структурите на местното самоуправление, определящи затрудненията на Община Минерални бани да поддържа самостоятелно редица дейности и обекти.
4. Необходимостта от запазване на определен обем от социални дейности, в т.ч. чрез реализация на част от имуществото на Общината и насочването на ресурси към по-малък брой социално значими дейности и/или обекти.
5. Предоставяне на възможности за реализация на конкретни дейности и/или проекти от малкия и среден бизнес в региона, с което ще бъде стимулирано привличането на частни финансови и технологични ресурси, както и евентуални иновативни решения, свързани с използването и технологичната поддръжка на водоема.
6. Необходимостта от съхранение чистота на язовира и спазване на правилата за ползване и експлоатация с оглед режима, в който попада обекта на концесия - защитена зона от националната екологична мрежа НАТУРА 2000, съгласно Закона за биологичното разнообразие, с код на защитената зона BG0001031, Родопи Средни, защитена зона по директива за местообитанията.
7. Социален ефект, изразяващ се в:
 - 7.1. възможностите за временно наемане на работници за изпълнение на определени работи при дейността "рибовъдство", както и при мероприятията, свързани с техническата експлоатация, текущата поддръжка и необходимите ремонтни работи по водоема и свързаното с него съоръжение;
 - 7.2. възможностите за използването на язовира за индивидуален риболов, лов, краткотраен туризъм и спортно-туристически мероприятия и отдих;

6.3. възможностите за привличане на туристи, освен жителите на Общината, за отдих и почивка.

II. Правни обстоятелства, свързани със собствеността, ползването и нормалната техническа експлоатация на обекта.

Особеностите и характера на дейностите, които може да се реализират в обекта, както и изискванията, регламентирани в Закона за концесиите /ЗК/, определят като най-адекватна форма за предоставяне на язовира и свързаните с него съоръжения - **концесия за строителство, експлоатация и поддържане (вж. чл. 6 и 7 от ЗК)**. С концесията за строителство се предоставя възмездно на икономически оператор право да извършва определена стопанска дейност с обект, който е публична общинска собственост. Концесионерът заплаща задължително на концедента концесионно възнаграждение и поема задължението за изпълнение на инвестиционна програма, с която се осигурява поддържането на обекта в експлоатационна годност. Икономическият оператор има право да получава приходите от стопанската дейност, извършвана с обекта на концесията, като се задължава да опазва и поддържа обекта на концесията чрез изпълнение на предложената инвестиционна програма, и при спазване на регламента за защитени зони от националната екологична мрежа НАТУРА 2000, за защитената зона Родопи Средни.

Обект на концесията за строителство може да бъде само обект, имот или част от имот, определен като публична общинска собственост. Процесният язовир и свързаните с него съоръжения (язовирна стена, изпускател, преливник) е публична общинска собственост на Община Минерални бани, видно от съдържанието на Актовете за публична общинска собственост № 674/11.07.2006 година и № 699/11.07.2006 година, т. е. отговаря на законовото изискване за възлагане именно на концесия за строителство.

Предвид особения характер на обектите - публична общинска собственост в чл. 7 от Закона за общинската собственост е уредена забраната те да се придобиват по давност, да се отчуждават и прехвърлят в собственост на трети лица, да се обременяват с вещни права, както и да се включват в имуществото на търговски дружества. По изключение публичната общинска собственост може да се обременява с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

В частност, относно настоящия обект, единствените възможни хипотези, ако обекта не се стопанисва пряко от Общината, е той да бъде предоставен за ползване от икономически оператор под наем или на концесия. Общината има интерес да предостави язовира за ползване от икономически оператор за един по-дълъг период от време. Възможността язовирът да бъде отдаден за по-продължителен период от време ще стимулира заинтересованите лица да предложат и съответно направят по-големи инвестиции, да изготвят бизнес програма, която да имат време да реализират и като цяло да се постигнат по-големи ползи в социално и икономическо отношение. Отделно от това, Общината ще си осигури получаване на плащане за ползване на язовира за дълъг период от време, няма да се налага да се правят по-често нови процедури за възлагане на язовира, което ще спести материален и финансов ресурс, ще се осигури извършването на необходимите ремонти и поддържане на съоръженията, без да се налага Общината да прави допълнителни разходи за това, ще се създаде възможност за развиване на условия за туризъм, риболов, отдих, почивка и др. Всички изложени по-горе обстоятелства, с които не се изчерпват предимствата от възлагане ползването на язовира за по-дълъг период от време, обуславят целесъобразността на предоставяне на концесия върху същия.

В случай на възлагане на концесия, независимо от новоучреденото право на концесионера да ползва обекта на концесия за извършване на определена стопанска дейност, Общината като концедент ще продължи да бъде единствен собственик на

концесионирания обект, но вече с ограничено по обхват право на собственост в срока на концесията.

Правомощията на владение, ползване и разпореждане с обекта на концесията са ограничени за концедента, но те се компенсират за концедента с предимствата, произтичащи от сключения концесионен договор и представляващи задължения за извършване на определени действия от страна на концесионера, свързани със стопанисването, управлението и поддържането на обекта на концесия в добро техническо състояние, което пък ще гарантира безопасност за жителите на общината и поддържане на екологичното равновесие в района.

Към настоящия момент нормативният акт, уреждащ начина, по който обекта на концесия би могъл да се ползва от трети лица е Закона за концесиите.

Въз основа на предоставените данни се констатира, че анализираният обект притежава вещната характеристика на недвижима вещь на основание чл. 110 от Закона за собствеността, във връзка с параграф 5, т. 2 от ДР на ЗУТ, във връзка с чл. 2, т. 1 и чл. 3, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с параграф 7, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ИЗР на ЗМСМА, която е публична общинска собственост на Община Минерални бани, представлява обществен интерес, поради което попада в категорията на обектите, по отношение на които законосъобразно може да бъде предоставена концесия по смисъла на чл. 1, ал. 2 от ЗК, като по силата на чл. 17, ал. 3 от ЗК, концедент е кмета на Община Минерални бани.

На основание извършените проверки, относно обекта на концесията, се констатира, че към настоящия момент:

Няма вписани ипотeki, възбрани, искиви молби и ограничени вещни права в полза на трети лица, както и липсват предявени искиве за собственост или други права върху имотите.

Няма учредени вещни права за поземлен имот - публична общинска собственост № 72103.41.112 и № 72103.59.6 с обща площ 31,841 кв.м в землището на с. Татареве, община Минерални бани.

Няма реституционни претенции, заявени на основание и по реда на Закона за обезщетяване на собственици на одържавени имоти и Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

Няма постъпили реституционни претенции /до 1996г./ за поземлен имот - публична общинска собственост № 72103.41.112 и № 72103.59.6 с обща площ 31,841 кв.м в землището на с. Татареве, община Минерални бани.

Няма постъпили реституционни претенции за поземлен имот - публична общинска собственост № 72103.41.112 и № 72103.59.6 с обща площ 31,841 кв.м в землището на с. Татареве, община Минерални бани, по Закона за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС и в преклузивния срок на § 2 от ЗОСОИ.

Липсата на предходни ограничения от вещен характер върху анализирания обект гарантира на първо място, че по отношение на този обект напълно законосъобразно може да бъде предоставено едно особено право на ползване, каквото е дефинирано в чл. 1, ал. 2 от ЗК и че вече предоставено правото на ползване на поземлените имоти- публична общинска собственост, ще бъде упражнявано спокойно и в пълен обем, без ограничения от страна на други придобити преди предоставянето на концесията вещни права на трети лица върху същия обект.

Липсата на ипотeki, възбрани и вписани искиви молби по отношение на анализирания обект гарантира, че не съществуват законосъобразни предпоставки за

прекръпяване на концесионното правоотношение преди изтичане на концесионния срок, въз основа на предприето от трети лица принудително удовлетворяване на възникнали преди предоставянето на концесията техни права, които са били обезпечени с ипотека или възбрана върху обекта на концесия.

Липсата на реституционни претенции по отношение на анализирания обект дава основание да се констатира, че в случая е налице гаранция за липсата на предпоставки за последващо възникване на правно основание за предсрочно прекръпяване на бъдещата концесия, въз основа на евентуално наличие на друг титуляр на правото на собственост върху предоставения на концесия обект.

Обектът на концесия не е включен в активите на търговски или граждански дружества. Анализираният обект не е включен в имуществото и/или активите на други правни субекти, което дава основание да се констатира, че същият е безспорно публична общинска собственост на Община Минерални бани, представляващ обществен, а не частен интерес, поради което този обект законосъобразно може да бъде предоставян на концесия по смисъла на чл. 1, ал. 2 от ЗК, като по силата на чл. 17, ал. 3 от ЗК, концедент е кмета на община Минерални бани.

Липсата на предявени иски за собственост, както и на вписани по съответния ред иски молби, относно анализирания обект сочи, че по отношение на този обект не са налице иски производства, които на по-късен етап могат да доведат до предсрочно прекръпяване на предоставената концесия, въз основа на уважаване на заявени в тези иски производства претенции на трети лица спрямо предоставения на концесия обект.

Обектът на концесия няма действащ договор за наем.

Предоставянето на обекта на концесия няма да доведе до нарушаване на обществения ред и сигурността на територията на населеното място. Напротив, в такъв случай ще се осигури по-добро спазване на обществения ред, както и по-голяма сигурност за територията и гражданите на населеното място.

Предоставянето на обекта под концесия не попада в обхвата на чл. 95, ал. 1 от ЗООС и чл. 4, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на ОВОС, тъй като съгласно чл. 81, ал. 1, т. 2 на ЗООС, ОВОС се извършва на инвестиционни предложения за строителство, дейности и технологии, съгласно Приложения № 1 и 2 на ЗООС и за техните изменения и разширения, при чието осъществяване са възможни значителни въздействия върху околната среда. В конкретния случай се касае за учредяване на концесия върху обект, представляващ поземлен имот публична общинска собственост - такава самостоятелна дейност не попада в обхвата на Приложенията на ЗООС и не може да бъде определена като инвестиционно предложение по смисъла на т. 17 от §1 на ДР на ЗООС:

"Инвестиционно предложение" е:

- а) предложение за извършване на строителни работи или изграждане на инсталация или схема,
- б) друга намеса в естествената околна среда и ландшафта, включително добив на полезни изкопаеми."

От скицата издадена от Община Минерални бани е видно, че поземления имот публична общинска собственост № 72103.41.112 и № 72103.59.6 с обща площ 31,841 кв.м в землището на с. Татарево, община Минерални бани попада в границите на защитени зони от националната екологична мрежа НАТУРА 2000, съгласно Закона за биологичното разнообразие, с код на защитената зона BG0001031, Родопи Средни, защитена зона по директива за местообитанията.

Предвид гореизложеното е на лице основание да се изискват и съответно да се провеждат процедури по глава шеста на ЗООС за това намерение. Бъдещият концесионер е длъжен да внесе в РИОСВ - Хасково уведомление за инвестиционно предложение, съгласно Наредбата за ОВОС, за стопанските дейности, които ще развива във водоема.

Информацията, съдържаща се в използваните за изготвяне на настоящата обосновка официални документи, според която обекта на анализ е имот, публична

общинска собственост на Община Минерални бани, дава основание да се изложи **ОКОНЧАТЕЛНОТО ПРАВНО СТАНОВИЩЕ:**

В качеството си на обект, който е публична общинска собственост на Община Минерални бани и на основание чл. 15, ал. 4 от Закона за концесиите, обекта на концесия законосъобразно може да бъде предоставен на „концесия“ по смисъла на чл. 1, ал. 2 от Закона за концесиите, като с оглед на обективните си характеристики и обичайно за идентични или сходни на него обекти, предоставената по отношение на този обект концесия следва да се индивидуализира като „концесия за строителство“ по смисъла на чл. 7, във връзка с чл. 6, ал. 2, т. 1 от Закона за концесиите, при която икономическия оператор, на когото с концесионния договор е възложена концесията и е определен за концесионер, ще ползва поземлените имоти публична общинска собственост за извършването на стопанска дейност - рибовъдство, като същевременно поема задължение за изпълнение на инвестиционна програма, с която ще осигури поддържането на обекта в експлоатационна годност и безопасност на водностопанската система.

От съдържанието на използваните за изготвяне на обосновката официални документи и от прегледа на действащото в страната законодателство се констатира, че **предоставянето на обекта на анализ на заявената концесия за строителство не представлява опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за живота и здравето на гражданите, за околната среда, за защитени територии, зони и обекти и за обществения ред**, както и в други случаи определени със закон, нито пък е налице изричен закон, който да забранява предоставянето на обекта на анализ /или сходни с него обекти/ на заявената /или сходна с нея / концесия за строителство и не попада в хипотезата на формулираното в чл. 24 от ЗК изключение за възлагане на концесии. За официално потвърждаване на горните обстоятелства, относно липсата на хипотеза за изключване от възлагане на настоящата концесия за ползване по чл. 24 от ЗК, обосновката ще бъде съгласувана с органите по чл. 58, ал. 3 от ЗК.

Законът за водите (ЗВ) в своя чл. 20 предполага определяне на места за общо ползване на водите и водните обекти и на права за ползване на водите в язовирите - общинска собственост, като с концесионния договор се определят конкретните задължения на концесионера за осигуряване на общото използване на водите и водните обекти, но не се конкретизира в ЗВ достатъчно ясно и еднозначно изискванията в тези направления.

С оглед на социално- икономическата ситуация и степента на развитие на поливното земеделие в района може да се предполага, че изискванията на Община Минерални бани няма да бъдат проблем за технологичната поддръжка и нормалната експлоатация на съоръжението, както и да изискват никакви специални инвестиции.

Друга съществена съвкупност от права и задължения на собствениците и операторите на язовирни стени и съоръженията към тях произтича от изискванията на Наредба, за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях, както и на контрол за техническото им състояние - Приета с ПМС № 12 от 28.01.2020 г., обн., ДВ, бр. 9 от 31.01.2020 г., в сила от 31.01.2020 г.

С оглед на мотивираната в т. I ориентация на Община Минерални бани към предоставяне на редица дейности и/или обекти за по-ефективна експлоатация и невъзможността за поддържане на специализиран персонал и техника, целесъобразно е собственикът да възложи своите права и задължения по посочената по-горе Наредба, свързани със стопанисването, поддържането и осъществяването на техническата експлоатация на язовирната стена и на съоръженията към нея на бъдещия концесионер, който следва да отговаря на изискванията на Наредбата. Правните възможности и основания за възлагането на тези права и задължения са регламентирани в чл. 20, ал. 5 от Закона за водите.

Целесъобразно е условията на концесията да включат и принципен ангажимент

на концесионера за поемане и на други задължения, възникващи от нормативни актове, свързани с приложението на Закона за водите или на евентуалните изменения в действащото законодателство по тези проблеми. Още повече, че практиката в тази област се конкретизира постоянно и трудно може да бъде предвидена детайлно.

Актуален пример за подобна конкретизация са изменения на Закона за водите, въвеждащи в процеса на техническа експлоатация на язовирите нов субект - „оператор на язовирна стена“, който по определението на закона е „физическо лице хидроспециалист или юридическо лице, което разполага със служител хидроспециалист“. Очевидно се регламентират изисквания към квалификацията на конкретните лица, осъществяващи организацията на дейностите по техническата експлоатация, поддръжка и ремонт на съоръженията, което ще бъде свързано с определени разходи.

В този смисъл, е справедливо да се предвидят годишни разходи на концесионера за осъществяване на текуща поддръжка и ремонт на язовира, прилежащите му системи и съоръжения, както и за поддържане на екологичните системи, свързани с функционирането и съоръженията на язовира.

Добра основа за определяне стойността на дейностите по експлоатацията на водоема дават стойностите на амортизационните норми за основен ремонт, регламентирани с действащото през 80-те години законодателство. До голяма степен тези средства (в рамките на 0,7 - 2 % годишно от първоначалната стойност на обекта) позволяват нормално и своевременно поддържане и ремонт на съоръженията, което е най-същественото условие за нормалната, безопасна и съобразена с екологичните изисквания експлоатация, в т.ч. и при евентуалните стопански дейности, осъществявани в язовира. Между другото въпросните нормативи (вж. Наредба за амортизационните норми - ДВ бр. 51/1987 г.) дават една сравнително точна, конкретизирана в зависимост от характеристиките на съоръженията, основа за прогнозиране на срока на съществуване и разходите за поддържане и възпроизводство на дадения обект.

III. Основни характеристики на обекта на концесията

Съгласно Актове за публична общинска собственост № 674/11.07.2006 година и № 699/11.07.2006 година на Община Минерални бани и скица издадена от Община Минерални бани, обектът на концесията представлява: язовир, и прилежащите към него съоръжения – имоти с идентификатори № 72103.41.112 и № 72103.59.6 с обща площ 31,841 кв.м., в землището на с. Татарево, община Минерални бани, с адрес на поземления имот в с. Татарево, с трайно предназначение на територията : територия , заета от води и водни обекти, начин на трайно ползване: водоем, със стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: няма, при граници на имота, съвпадащи с границите по скицата: поземлени имоти №№ 000013- пасище, мера на Община Минерални бани; 000014- дере на Община Минерални бани; 000017- пасище, мера на Община Минерални бани; 000532- полски път на Община Минерални бани; 000038- пасище, мера на Община Минерални бани; 000011- дере на Община Минерални бани; 000006- пасище с храсти на Община Минерални бани; 059001- нива на наследниците на Христо Иванов Райков; 059002- нива на Делка Тонева Атанасова; 059003- нива на наследниците на Лозю Петров Иванов; 059004- нива на Димка Колева Банчева; 059005- Нива на наследниците на Хубин Атанасов Пенев; 059006- водоем на Община Минерални бани; 059007- нива на Вълча Петкова Тилева; съсобственици: няма; предоставени права за управление: Кмета на Община Минерални бани на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС. Обектът на концесията представлява подробно посочения по-горе имот и изграденото съоръжения – язовирна стена, изпускател, преливник.

Общи сведения и технически характеристики на водоема

Язовирът е разположен в землището на с. Татарево, община Минерални бани, област Хасково. Достъпът до обекта се осъществява по полски път, но близостта до селото предполага сравнително нормални условия за осъществяване на дейностите по поддръжка и ремонт на съоръженията, както и на евентуалните стопански дейности.

1. Година на въвеждане в експлоатация -1980 година
2. Тип на язовирната стена – гравитачна; земнонасищна;
3. Дължина на язовирната стена по короната – 170,00 м.;
4. Височина на язовирната стена – 9,00 м.;
5. Площ на водоема – 31,841 кв.м. по скици;
6. Обща завирена площ- 31,841 кв.м. по скици;
7. Преливник – челен, разположен в левия скат;
8. Основен изпускател- изграден сифонен изпускател с $\Phi 250$ мм, който е вкопан частично в короната; в петата на въздушния откос е монтирана бетонова шахта, в която зауства тръбата, малко преди заустването е монтиран спирателен кран.
9. Контролно-измервателна система –няма;
10. Транспортен достъп до обекта- черен селскостопански път.

Документацията свързана със техническото състояние на язовира е оскъдна. Последната проверка осъществена от комисия, включваща инженер, компетентно лице е осъществена през месец септември 2023 година. При оглед на място комисията е констатирала, че язовир „Гюнгермез дере“ е в добро техническо и експлоатационно състояние. Дъното на язовира е почистено от дървесна растителност, храсти и наноси. Короната е проходима, обрасла с ниска тревна растителност. Няма ло е видими деформации, пропадания и хлътвания. Сухият откос е чист от храстовидна и дървесна растителност, без видими нарушения. Няма ло е данни за неизправност на основния изпускател. Преливникът е изпълнявал функциите си и е чист от растителност.

Анализът на основните характеристики и функционалното състояние на водоема като хидротехническо и хидромелиоративно съоръжение, както и правното състояние и липсата на ангажименти към други лица, дават основание да се предвидят като основни задължения на бъдещия концесионер, респ. разходи за осъществяването им, текущите ангажименти по технологичната поддръжка и ремонт на водоема и свързаните с него съоръжения.

Особеностите и условията, мотивирани в предишните раздели, показват, че подобни хидромелиоративни съоръжения едва ли ще представляват съществен конкретен интерес като обекти за комплексно използване (респ. за привличане на съществени инвестиции), с оглед на ограничените възможности за използването им (най-вече за рибовъдство), липсата на изградена съвременна обща и технологична инфраструктура, физическото остаряване, липсата на някои функционални системи и свързаните с това бъдещи разходи за реконструкция, текущо поддържане и ремонти на съоръженията. В този смисъл, нормално е, че концедентът не е определил еднозначни изисквания към разработката по отношение на извършваните в обекта дейности, както и по отношение на срока на концесията. Липсват и конкретни проекти от заинтересовани лица- потенциални концесионери. По тази причина подхода и насоката за определяне стойността на обекта на концесията, респ. на концесионното възнаграждение, се базира на основата на очакваните приходи от използването на обекта за рибовъдство и евентуално развиване на обекта като място за туризъм, отдих и почивка.

1. Ориентацията към този подход се определя и от:
2. Неясните перспективи, относно използването на води от водоема за напояване:
 - a. неизяснената практика относно правата за ползване на водните ресурси за напояване от трети лица (освен собственика и концесионера).
 - b. неблагоприятните перспективи за развитие на поливно земеделие в района, респ. за интерес към ползване на вода за напояване, както

поради влошената социално-икономическа ситуация в района, така и поради причините, посочени в т. 1.1. и липсата на съответна инфраструктура.

3. Възможностите за организиране на рибовъдство във водоема.
4. Досегашната практика в Общината и региона, потвърждаваща изводите, мотивирани в т. 1 и т. 2.
5. Предварителните проучвания показват, че възстановителната стойност на обектите е твърде висока, за да се използва като основа за определяне на концесионното възнаграждение. Този факт е логичен, като се има предвид ограниченото и едностранно използване на водоема в момента. Все пак възстановителната стойност може да се използва като основа за определяне на разходите по техническата експлоатация, поддръжката и ремонта на съоръженията.

IV. Предмет и обект на концесията. Стопански дейности в обекта на концесия

1. Основният предмет на концесията включва стопанисване и техническа експлоатация, текущо поддържане и ремонт на водоема и свързаното с него съоръжение.

2. Обектът на концесията включва: язовир, и прилежащите към него съоръжения – имоти с идентификатори № 72103.41.112 и № 72103.59.6 с обща площ 31,841 кв.м., в землището на с. Татарево, община Минерални бани, с адрес на поземления имот в с. Татарево, с трайно предназначение на територията : територия , заета от води и водни обекти, начин на трайно ползване: водоем, със стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: няма, при граници на имота, съвпадащи с границите по скицата: поземлени имоти №№ 000013- пасище, мера на Община Минерални бани; 000014- дере на Община Минерални бани; 000017- пасище, мера на Община Минерални бани; 000532- полски път на Община Минерални бани; 000038- пасище, мера на Община Минерални бани; 000011- дере на Община Минерални бани; 000006- пасище с храсти на Община Минерални бани; 059001- нива на наследниците на Христоз Иванов Райков; 059002- нива на Делка Тонева Атанасова; 059003- нива на наследниците на Лозю Петров Иванов; 059004- нива на Димка Колева Банчева; 059005- Нива на наследниците на Хубин Атанасов Пенев; 059006- водоем на Община Минерални бани; 059007- нива на Въчка Петкова Тилева; съсобственици: няма;

3. Чрез ползване на обекта на концесия, концесионерът извършва стопански дейности, които не променят предназначението на обекта и неговите функции като елемент от системата на хидромелиоративните съоръжения в региона, не увреждат неговите елементи, не са свързани с опасности за околната среда, човешкото здраве и имуществото на други лица и не са забранени от действащото законодателство - **рибовъдство, напояване, индивидуален и спортен риболов, туристическа, почивна и спортна дейност.**

Икономическите оператори, чрез концесията за ползване на общинския язовир, имат възможността да извършват тези стопански дейности, само при условие, че поемат ангажимента да гарантират текущо техническо поддържане и ремонт на язовирните съоръжения и неговата безопасност.

Нормативната уредба, с която трябва да се съобразява концесионерът при стопанисването и експлоатацията на обекта на концесия е както следва:

- Закон за задълженията и договорите (ДВ бр. 275/22.11.1950 г. с поел. изм. ДВ бр. 96/01.12.2017 г.).
- Закона за водите (ДВ бр. 67/1999 г. с поел. изм. и доп. ДВ бр. 96/2017 г.)
- Наредба за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях,

както и на контрол за техническото им състояние - Приета с ПМС № 12 от 28.01.2020 г., обн., ДВ, бр. 9 от 31.01.2020 г., в сила от 31.01.2020 г.

- Други законови изисквания, осигуряващи пожарната и аварийна безопасност на водностопанското съоръжение;

V. Прогнозни юридически конструкции. Основни условия и елементи на концесията. Изисквания към офертите. Основни права и задължения на страните по концесионния договор. Срок на концесията.

Община Минерални бани предоставя възмездно обект, представляващ: язовир, и прилежащите към него съоръжения – имоти с идентификатори № 72103.41.112 и № 72103.59.6 с обща площ 31,841 кв.м., в землището на с. Татарево, община Минерални бани, с адрес на поземления имот в с. Татарево, с трайно предназначение на територията : територия , заета от води и водни обекти, начин на трайно ползване: водоем, със стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: няма, при граници на имота, съвпадащи с границите по скицата: поземлени имоти №№ 000013- пасище, мера на Община Минерални бани; 000014- дърво на Община Минерални бани; 000017- пасище, мера на Община Минерални бани; 000532- полски път на Община Минерални бани; 000038- пасище, мера на Община Минерални бани; 000011- дърво на Община Минерални бани; 000006- пасище с храсти на Община Минерални бани; 059001- нива на наследниците на Христоз Иванов Райков; 059002- нива на Делка Тонева Атанасова; 059003- нива на наследниците на Лозю Петров Иванов; 059004- нива на Димка Колева Банчева; 059005- Нива на наследниците на Хубин Атанасов Пенев; 059006- водоем на Община Минерални бани; 059007- нива на Вълка Петкова Тилева; съсобственици: няма;

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 вр. с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 40, ал. 2 от Закона за концесиите Общинският съвет одобрява преди тяхното издаване решенията на кмета на общината за откриване и за прекратяване на процедурите за определяне на концесионер. Съгласно чл. 40, ал. 3 от ЗК кметът на общината изпълнява правомощията на концедент, а съгласно чл. 51, ал. 2 от ЗК процедурата за определяне на концесионер се открива с решение на концедента, провежда се от назначена от концедента комисия и приключва с решение на концедента за определяне на концесионер. Съгласно чл. 52, ал. 2 от ЗК За концесиите без трансграничен интерес определянето на концесионер се извършва чрез открита процедура.

2. Срок на концесията - 35 /тридесет и пет/ години

Конкретно определеният срок от 35 години за концесията е съобразен с вида и техническите и ресурсни особености на обекта на концесията, и с времето, което ще бъде необходимо на концесионера за изпълнение на инвестиционната програма за поддържане на обекта в експлоатационна годност.

3. Начин на определяне на концесионера - чрез провеждане на открита процедура по реда на глава III от Закона за концесиите (ЗК). За концесиите без трансграничен интерес определянето на концесионер се извършва единствено чрез открита процедура /виж чл. 52, ал. 2 от ЗК/. Откритата процедура се провежда на един етап, в който икономическият оператор подава едновременно заявление и оферта. Откритата процедура не включва договаряне. Използвайки тази процедура в максимална степен ще бъдат защитени правата и законните интереси както на концедента, така и на всеки един участник в нея. В условията на открита процедура всички заинтересовани

лица могат да подадат оферта за участие. Същевременно се създава възможност да бъде определен най-добрият концесионер, при спазване изискването на закона за избор на икономически най-изгодната, предложена от участниците оферта.

4. Основни изисквания към поддържане на обекта на концесия

Основните изисквания са свързани с ангажимента на концесионера за извършване с негови средства на необходимите дейности по техническата експлоатация, поддържане и ремонт на язовира и свързаните с него съоръжения от концесионера и с негови ресурси.

Основната цел е да се осигури за целия период на концесията цялостен, категоричен и съобразен с изискванията на действащото законодателство ангажимент за извършване на необходимите дейности по техническата експлоатация, поддържане и ремонт на язовира и свързаните с него съоръжения от концесионера и с негови ресурси. При осъществяване на инвестиции и поддръжка в обекта участникът следва да има предвид, че обектът е попада в НАТУРА 2000, съгласно Закона за биологичното разнообразие, с код на защитената зона BG0001031, Родопи Средни, защитена зона по директива за местообитанията. Инвестиционната програма, която концесионерът ще изпълнява трябва да включва най-малко дейности по стопанисване и техническа поддръжка, които концесионерът трябва да извършва за собственика. В това число задължително влиза поддръжката на язовирната стена, която да може системно да изпълнява защитните си функции, поддръжка на основания изпускател и преливника. Почистване на дъното и короната на язовира от дървета, храсти и друга растителност и боклуци, които могат да попречат на нормалното функциониране на съоръжението. Инвестиционно предложение трябва да конкретизира концепцията на концесионера, за поддръжка на технологичните и инфраструктурни съоръжения осигуряващи условия за нормална и безопасна експлоатация и поддържане на язовира и условия и възможности за организиране на туристически, почивни и спортни дейности и мероприятия. За неизпълнение на инвестиционни мероприятия, елементи от инвестиционното предложение на концесионера, концедентът може да прекрати договора едностранно. При изтичане или прекратяване на договора концесионерът е длъжен да предаде язовира и свързаните с него технологични и инфраструктурни съоръжения, в техническо и функционално състояние, отговарящо на срока на съществуването им и гарантиращо нормалната и безопасна експлоатация на обекта. Основен показател за подобно състояние ще бъдат становищата и предписанията на компетентните органи и специализирани фирми, осъществяващи контрол и/или специализирани дейности, свързани с техническата експлоатация, поддържане и ремонт на съоръженията, в съответствие със законодателството, действащо към момента на предаването на язовира.

Едно от най-съществените обстоятелства при концесията е осъществяване на правата и задълженията на страните по договора за концесия. Основните права и задължения при концесията, в тяхната взаимна връзка, следва да създадат условия за реално, справедливо и ефективно осъществяване на концесията за ползване на водоема. Основната цел е да се осигури за целия период на концесията цялостен, категоричен и съобразен с изискванията на действащото законодателство ангажимент за извършване на необходимите дейности по техническата експлоатация, поддържане и ремонт на водоема и свързаните с него съоръжения от концесионера и с негови ресурси. Поемането на подобни сложни и потенциално променливи задължения (изискващи в т.ч. съобразяване с текущите изисквания на редица компетентни органи) от страна на концесионера, предполага останалите ангажименти по договора за концесия да са сравнително по-малки и лесни за отчитане и контрол.

В този смисъл в Обосновката на концесията са предложени следните права и задължения на страните по концесионния договор:

5. Основни права и задължения на концесионера:

Права на концесионера

1. Да ползва поземления имот, обект на концесията, за целия срок на концесията, като осъществява в тях стопанските дейности, регламентирани в концесионната документация /рибовъдство, напояване, индивидуален и спортен риболов, туристическа дейност и др./, както и всички други дейности, които не противоречат на условията на концесионния договор и не са забранени от действащото законодателство и да получава приходи от реализираните дейности;
2. Да ползва добросъвестно съоръженията на водоема и изградената инфраструктура, като не допуска действия, които могат да доведат до икономическа неизгодност на бъдещата му експлоатация, както и да не променя по какъвто и да било начин предназначението на обекта;
3. Правото да получава плодовете, приращенията и подобренията на вещите, свързани с обекта на концесия за срока на договора;
4. Да ползва за срока на договора цялата налична документация, свързана с концесията;
5. Право да получи обезщетение за направените подобрения в обекта на концесия при предсрочно прекратяване на договора едностранно от страна на концедента, без виновност на концесионера;
6. Да уведомява концедента за случаите на нарушение на правата, предоставени му с договора за концесия;

Задължения на концесионера

1. Да използва обекта добросъвестно, съгласно неговото предназначение и дейностите, за които е предоставена концесията, като не допуска действия, които могат да доведат до липса на икономическа изгодност на бъдещата му експлоатация, както и да не променя по какъвто и да било начин предназначението на обекта;
2. Да не извършва и да не допуска извършването на незаконно строителство на концесионната територия;
3. Да уведомява концедента за извършването на подобрения на концесионната територия, извън тези посочени в обвързващото му предложение;
4. Да изпълни дейностите, предвидени в обвързващото предложение, по начина и в сроковете, договорени с концедента, както и да предприеме необходимите действия, по реда на екологичното законодателство, в случай, че някоя от предвидените за изпълнение дейности –предмет на концесията, представлява инвестиционно предложение, попадащо в обхвата на глава шеста от Закона за опазване на околната среда, и може да бъде разрешено само след одобряване, съгласно изискванията на Закона за опазване на околната среда и/или на Закона за биологичното разнообразие;
5. Да предаде водоема и свързаните с него технологични и инфраструктурни съоръжения на собственика, при изтичане срока на концесията, в техническо и функционално състояние, отговарящо на срока за съществуването му и гарантиращо нормалната и безопасна експлоатация на водоема;
6. Да заплаща на концедента дължимите концесионни възнаграждения при условия и срокове, договорени между страните и определени с концесионния договор. Да набира целево средства за ремонт на водоема, обслужващите го съоръжения и инфраструктура, в минимален размер на 1600 /хиляда и шестстотин/ лева, за изразходването на които да предоставя отчет на концедента. Тези средства могат

- да се изразходват изцяло през годината, в която са отчислени или част от тях да се изразходват авансово за реализацията на по-машабни работи и/или съоръжения, след което да се приспадат от текущите разходи за техническа експлоатация, поддръжка и ремонт през следващите години. Средствата се отчитат на концедента в едномесечен срок от изтичане на всяка година от ползването на концесията.;
7. Да не прехвърля правата и задълженията си по концесионния договор на трети лица, освен ако това не е уговорено с концедента;
 8. Да изпълнява изцяло всички задължения на собственика по експлоатацията и ползването на водоема, хидротехническите и инфраструктурните съоръжения, регламентирани в *Наредба за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях, както и на контрол за техническото им състояние* - Приета с ПМС № 12 от 28.01.2020 г., обн., ДВ, бр. 9 от 31.01.2020 г., в сила от 31.01.2020 г., *Закона за водите* и свързаните с него нормативни актове и да съобразява дейността си с действащото законодателство;
 9. Към момента на влизане в сила на концесионния договор концесионерът трябва да разполага с ресурс за срока на действие на договора – специалист, който да отговаря на изискванията за оператор на язовирна стена, съгласно пар. 1 ал. 1 т. 95 от Допълнителните разпоредби на Закона за водите, или да има договор за извършване на дейностите, предвидени в чл. 138в от Закона за водите, с друго лице, отговарящо на изискванията за оператор на язовирна стена;
 10. Да поддържа и извършва ремонт на водоема, обслужващите го съоръжения и инфраструктура, ако такъв се налага;
 11. Дейностите по т. 4.16. се отчитат пред концедента в двумесечен срок от изтичането на всяка година, считано от датата на влизане в сила на концесионния договор. Задължителни и текущи ежегодни мероприятия са:
 12. При наличие на слягания, коловози, прокопавания и други нарушения по короната на стената незабавно да се възстановява плътността и равнинността ѝ;
 13. Изготвяне и актуализиране на аварийен план;
 14. Да се почиства от растителност и да се възстановява нормалния профил на сухия и мокрия откос на стената;
 15. Да се поддържа нормалната кота на преливния ръб;
 16. Да се поддържа в добро техническо състояние основния изпускател;
 17. Да се поддържа нормалния профил и да се почистват от дървета и храсти стената, канала след крана на основния изпускател, преливния ръб и преливния канал;
 18. Да се поддържа проводимостта на отводния канал в съответствие с параметрите на преливните съоръжения.
 19. Да извърши инвестиции в обекта на концесията, съгласно инвестиционна програма;
 20. Да предостави, по указание на концедента, места за общо ползване на водите и да осигури ползване на вода за напояване, по начин и в обем, съответстващ на изискванията на действащото законодателство и текущо договарян между страните, който не възпрепятства основната дейност по концесията;
 21. Да осигурява достъп до обекта на концесия на концедента или неговите представители, както и при поискване да предоставя информация за изпълнението на инвестиционното предложение и другите задължения по концесионния договор, както и всяка друга информация и цялата документация, свързани с обекта на концесия;
 22. Да осигурява достъп до обекта на концесия на компетентните държавни органи, когато това се налага за извършване на контролни функции или на неотложни работи от обществено значение или за защита на общественения ред и сигурност;

23. При настъпване на форсмажорни обстоятелства да търпи временното използване на обекта на концесия от компетентните държавни органи, като предоставя ресурси и съдействие, по ред, уточнен между страните;
24. Да запази и поддържа екологичната биосреда във водоема, с оглед поддържане на необходимото количество и качество на водите и здравословна околна среда. Да опазва обекта от замърсяване и от негативното въздействие на упражняваната от него стопанска дейност върху естественото физично, химично и биологично състояние на водите във водния обект;
25. При необходимост да представи оценка за въздействие върху околната среда, съгласно изискванията на действащото законодателство;
26. Да контролира достъпа на посетители до обекта на концесията, с оглед опазване на здравето им и обществения ред, както и с цел защита на обекта от повреждане и унищожаване;
27. Да застрахова ежегодно за своя сметка, за срока на концесията и в полза на концедента, обекта на концесия;
28. Да не извършва и да не допуска извършването на дейности от трети лица, които могат да унищожат, увредят или да доведат до промяна площта и качеството на имота, или да увредят околната среда;
29. Да заплаща всички дължими държавни такси свързани с експлоатацията на обекта;
30. При упражняване на правата по концесията, както и на съпътстващите права, концесионерът е длъжен да спазва всички нормативни изисквания, относно опазване на човешкото здраве, водностопанските съоръжения, околната среда, защитените територии, зони и обекти, националната сигурност, отбраната на страната и опазването на обществения ред, както и в други случаи, определени със закон, съгласно действащото законодателство и наредбите на Общински съвет - Минерални бани;
31. Концесионерът е длъжен да уведомява незабавно концедента за нововъзникнали обстоятелства, създаващи опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, човешкото здраве, защитените територии, зони и обекти и за обществения ред, както и в други случаи, определени със закон;
32. Концесионерът е длъжен да изготви аварийен план съгласно чл. 138а, ал. 1 и 2 от Закона за водите и Приложение № 2 към чл. 57, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях и за осъществяване на контрол за техническото им състояние (Обн. ДВ бр. 9 от 31 януари 2020 г.);
33. Да съгласува аварийния план по предходната точка с концедента и със собствениците на други съоръжения, свързани с водоема, в петмесечен срок от влизането в сила на концесионния договор;
34. Незабавно да предприеме мерки по изпълнение на всички предписания по техническото състояние и експлоатацията на стената на водоема и съоръженията към нея, дадени от компетентните контролни органи;
35. Концесионерът е длъжен да изпълнява задълженията по чл.35, ал.3 от Закона за защита при бедствия;
36. Концесионерът е длъжен да изпълнява задълженията по чл.142 от Закона за водите, а именно при изпускане на води от хидротехническото съоръжение при аварийни условия или при извършване на ремонтни работи концесионерът да уведомява предварително съответната общинска администрация, Басейнова дирекция и органите на МВР;
37. Концесионерът е длъжен да изпълнява всички изисквания на компетентните органи, свързани с националната сигурност, отбраната на страната и опазването на обществения ред.

38. Преди стартиране на планираните възстановителни и строителни- ремонтни дейности на съоръженията, следва да бъде уведомена Басейнова дирекция „Източнобеломорски район“, на основание чл. 58 от Закона за водите;
39. В принадлежащите земи на водохранилището се забранява: складиране на пестициди, депониране и третиране на отпадъци; строителство на животновъдни ферми; строителство на стопански и жилищни постройки; миенето и обслужването на транспортни средства и техника; засаждането на трайни насаждения с плитка коренова система; изхвърлянето на отпадъци;
40. По язовирната стена се забранява извършване на дейностите: обработване и нарушаване на повърхността ѝ; поставянето на стълбове и знаци; засаждането на дървета и храсти; строеж на кладенци или рибарници; изхвърляне на отпадъци и други материали и предмети;
41. Забранява се разполагането на жилищни и вилни сгради и стопански постройки в сервитута на хидротехническите съоръжения и язовирната стена;
42. Да спазва действащото в страната законодателство, касаещо опазването на културните ценности, както и препоръките и указанията на компетентните органи;
43. Когато при извършване на дейности, свързани с поддръжката на обекта и неговото обслужване, бъдат открити структури и/или находки, имащи признаци на културни ценности, концесионерът е задължен временно да прекрати работа и незабавно да уведоми концедента за това. Двете страни по договора са длъжни да предприемат мерки за запазване на откритите структури и/или находки и да уведомят незабавно Регионален исторически музей- Хасково, Министерство на културата и НИИКН.
44. Концесионерът да уведоми компетентния орган по околна среда за дейностите, предмет на концесията, за произнасяне по отношение на необходимостта от провеждане на процедура по реда на глава Шеста от Закона за опазване на околната среда и да спазва дадените му от компетентния орган указания.

6. Основни права и задължения на концедента

Права на концедента

1. Да получава концесионните възнаграждения при условия и срокове, определени с концесионния договор;
2. Право на собственост върху водоема, инфраструктурата и други активи, описани в договора;
3. Да изисква изпълнение на задълженията на концесионера за извършване на инвестиционни дейности, съгласно инвестиционната му програма и да контролира изпълнението на задълженията на концесионера по договора, включително и чрез право на достъп до обекта и получаване на информация и документи;
4. При прекратяване на договора по вина на концесионера или при прекратяване на договора по инициатива на концесионера, концедента има право на обезщетение, включващо концесионното възнаграждение за период от една година след датата на прекратяване на договора.
5. Право на собственост на приращения върху водоема, инфраструктурата и други активи, описани в договора, след изтичане срока на договора или след неговото предсрочно прекратяване;
6. Да контролира изпълнението на задълженията на концесионера по договора, включително и чрез право на достъп до обекта и до документацията на концесионера за осъществяване на контролните си правомощия, при условия и по ред, определени с концесионния договор;

7. При настъпване на форсмажорни обстоятелства да уведоми концесионера за временното използване на обекта на концесията от компетентните органи;
8. Да съхранява екземпляри от всички документи, във връзка с осъществяването на концесията;
9. Да получава ежегодно в двумесечен срок от изтичането на всяка година, считано от датата на влизане в сила на концесионния договор, информация от концесионера за извършваните през годината дейности и мероприятия описани в т. 4.16 /виж т. 4.17./;
10. Правата на концедента включват всички описани в договора задължения на концесионера.

Задължения на концедента

1. За срока на договора за концесия да предостави на концесионера изключителните права за ползване върху обекта и да не предоставя през времетраенето на срока на договора такива права на трети лица. Да осигури пълен и безпрепятствен достъп на концесионера до обекта на концесията за целия срок на договора;
2. Да предаде на концесионера обекта на концесия в състояние и по ред, определени с концесионния договор. Приемането и предаването се извършва в 3 (три) дневен срок от датата на влизане в сила на договора за концесията. За приемането и предаването на обекта, предмет на концесията, се съставя приемателно-предавателен протокол, подписан от страните;
3. Да не пречи на концесионера да изпълнява правата и задълженията си по договора, освен в случаите, регламентирани в действащото законодателство или при форсмажорни обстоятелства;
4. Да оказва съдействие при осъществяване на концесията, ако действията на концесионера са съобразени с договорните условия;
5. Да осъществява периодичен контрол по спазването на инженерните и технически изисквания към водостопанската система по отношение на сигурността и техническата ѝ изправност;
6. Да осигурява на концесионера постоянен и неограничен достъп до всички части от водоема и свързаните с него технологични и инфраструктурни съоръжения (в т.ч. разположени в съседство други общински имоти) за осъществяване на дейностите, свързани с нормалната техническа експлоатация, поддържане и ремонт, правата и задълженията по концесионния договор и действащото законодателство;
7. Да прекрати договора, по реда и при условията, предвидени в пар. 3 на Преходните и заключителните разпоредби на Закона за сдружения за напояване;
8. Да упражнява контрол по изпълнението на задълженията на концесионера по концесионния договор.

6. Начало на концесията - концесионният договор влиза в сила от датата на подписването на същия или от датата, която е посочена в него.

7. Концесионно възнаграждение - Съгласно чл. 33, ал. 2 от ЗК при концесия за строителство и когато обектът на концесията е публична общинска собственост, както е в конкретния случай, винаги се дължи концесионно възнаграждение, което концесионерът заплаща на концедента. Годишното концесионно възнаграждението се определя въз основа на офертата на участника, обявен за концесионер. За предоставеното право на ползване на обекта на концесията **КОНЦЕСИОНЕРЪТ** заплаща на **КОНЦЕДЕНТА**:

7.1. Минимално годишно концесионно възнаграждение в размер на **569,00 /петстотин шестдесет и девет/ лева без ДДС**, което се заплаща от концесионера по сметка на Община Минерални бани по начин, текущо договарян между страните и съгласно клаузите на концесионния договор, в срокове, както следва: