



ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

7700 Търговище, пл. Свобода
Телефон: +359 601/686 12; факс: +359 601/620 57, 622 12
e-mail: obshtina@targovishte.bg; www.targovishte.bg



ОБОСНОВКА ПО ЧЛ.58 ОТ ЗАКОНА ЗА КОНЦЕСИИТЕ

**ОТНОСНО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯ ЗА СТРОИТЕЛСТВО
И УПРАВЛЕНИЕ НА СГРАДАТА НА БИВШАТА ЗЕМЕДЕЛСКА
БАНКА, ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА
ТЪРГОВИЩЕ**

1.ВЪВЕДЕНИЕ.

Целта на тази обосновка е да се мотивира законосъобразността и целесъобразността на отдаването на концесия на обект публична общинска собственост, а именно сградата на бившата земеделска банка в гр. Търговище.

2.ЦЕЛИ НА КОНЦЕСИЯТА

Предоставянето на концесия за строителство и управление на сградата на бившата земеделска банка гр. Търговище има за цел да осигури:

- задоволяване на потребностите на населението от културни, атракционни и развлекателни дейности;
- ремонт, развитие и съхраняване на сградата на бившата земеделска банка в гр. Търговище като функционален и привлекателен културен комплекс с условия за провеждане на редица официални и развлекателни мероприятия в гр. Търговище;
- подобряване на условията за културно – развлекателна дейност в гр. Търговище;
- увеличаване на броя и качеството на предлаганите услуги в града;

Постигането на тези цели изисква влягането на инвестиции и човешки ресурси в поддържането и управлението на обекта. В контекста на липсата на достатъчно средства в общинския бюджет за поддържането и стопанисването на сградата предлагаме форма на въвеждане на частно участие в тези дейности, което е достатъчно аргументирано предложение пред местната изпълнителна власт.

Предоставянето на концесия е обосновано и от гледна точка на целесъобразността от привличането на частния инвеститор в стопанисването на публичните активи. Финансово-икономическият анализ обосновава ефективността и от гледна точка на следните параметри - минимален размер на инвестициите, срок и задължението за концесионно възнаграждение.

3.ПРЕДМЕТ И ОБЕКТ НА КОНЦЕСИЯ.

Обектът на концесия включва сградата на бившата земеделска банка в гр. Търговище публична общинска собственост на община Търговище, описан в Акт за общинска собственост №22/08.10.2007г., както следва: Сграда - първи етаж, 484,00 (четирисотин осемдесет и четири; 0.00) м2, етажност 1, конструкция – масивна, втори етаж, 131,73 (сто тридесет и един; 0.73) м2, етажност 2, конструкция – масивна, застроено дворно място – 771,00 (седемстотин седемдесет и един; 0.00) м2. Местонахождение: Търговище, първа зона, ул. ”Севастопол,, кв. 107, имот 3518, идент. №73626.507.328 по кадастрална карта одобрен със заповед №РД-18-18/17.06.05 год. на ИД на АК, Скица № 15-1103021- 03.12.2019г.

Понастоящем сградата се нуждае от основен ремонт и реконструкция.

На концесионера се предлага да се извърши основен ремонт на сградата като поема оперативния и строителния риск.

Това включва: проектиране и изпълнение на строителни и монтажни работи и дейности за реконструкция и основен ремонт на обекта, както и неговото поддържане в експлоатационна годност за срока на концесия, срещу правото на концесионера да експлоатира обекта при поемане на оперативния риск.

В сградата ще могат да се извършват културни, атракционни и развлекателни дейности и свързани с тях стопански дейности като:

- виенска сладкарница;
- обредна зала за радостни ритуали;
- детски кът;
- други, съгласувани с концедента.

Концесионерът няма права да извършва и да допуска извършване и организиране на хазартни игри в сградата, а така също и да развива търговска дейност на едро.

4. ПРОГНОЗНИ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ ЕЛЕМЕНТИ НА КОНЦЕСИЯТА

4.1. Инвестиционни разходи.

Разработен е финансов модел за целия експлоатационен период. В него са определени минималните инвестиции по пера.

Необходими са инвестиции за цялостен ремонт на сградата в това число:

- покрив;
- фасада;
- градина;
- вътрешен ремонт и освежаване - интериор и екстериор;
- външен ремонт и освежаване;
- закупуване на ново оборудване (столове, маси, телевизори, секции, гардероби, климатици и т.н.)

Минималната инвестиционна програма е определена, отчитайки вижданията на Община Търговище за развитие и осигуряване на естетическа външна среда и комфорт на гражданите и гостите на града.

За целите на финансовия анализ е предвидено, че инвестициите ще се извършат поетапно в срок до 3 – та година от началото.

Общите инвестиции са оценени на около **1 100 000 лв. с ДДС** и са посочени в подробната количествено – стойностна сметка.

4.2. Разходи за поддръжка и експлоатация.

Във финансовия модел са формирани оперативни разходи, съобразно посочените групи услуги, и разходи, свързани с поддръжка и експлоатация на обекта като цяло. Прогнозите са извършени при цени, действащи към момента на изготвяне на анализа, без отчитане на инфлацията и с начислено ДДС.

Предвидено е съоръженията на открито да функционират от март до ноември (летен сезон), а вътрешните съоръжения – целогодишно.

Прогнозните разходи за срока на ползване са определени въз основа на анализа на съществуващи подобни обекти, капацитетите на оборудването и заетостта, действащи тарифи и нормативи.

- Разходи за персонал – административно – управленски, квалифициран и помощен. Във финансовия модел са заложили 19 души зает персонал, в т.ч. административно – управленски – 1 човек, квалифицирани – 15 души и 3 човека, заети с експлоатацията и поддръжката на обектите на концесия. В прогнозните разчети са посочени нивата на месечните заплати на всяка категория персонал. Средната месечна работна заплата за целия обект е 720 лв. Средствата за осигуровки са предвидени съгласно действащото законодателство.
- Разходи за експлоатация и поддръжка за съоръженията на открито - тук са включени ежедневната и годишната поддръжка и текущите ремонти. Средногодишните разходи за целия срок са определени на 66 хил. лв.
- Разходи за експлоатация и поддръжка на зимната градина - тук са включени ежедневната и годишната поддръжка и текущи ремонти на зимната градина.

Средногодишните разходи за целия срок на наема са определени на 30 хил. лв.

- Разходи за застраховки - застраховане на съоръженията и другите активи от вандализъм и кражби са определени на 4800 лв. за целия срок

Средният размер на годишните експлоатационни разходи за целия прогнозен период е около 265 хил. лв. с ДДС. Най – голям дял имат разходите за персонал - заплати и осигуровки, около 52% от всички разходи.

Освен оперативните разходи, към разходите за дейността са включени и разходите за амортизационни отчисления. Годишните амортизации са определени при прилагане на системния линеен метод, като амортизационните норми за сградния фонд са 1,75% годишно. Средногодишният размер на амортизациите за срока на договора е 18 хил. лв.

4.3. Прогноза за очакваните приходи от експлоатация на обекта.

Приходите от дейността ще бъдат от следните:

- виенска сладкарница;
- обредна зала за радостни ритуали;
- детски кът;
- други.

Всички приходи са изчислени в съответствие с прогнозираната заетост и цени на услугите. При така заложените условия средногодишните приходи от тази дейност са около 52 хил. лв. Работно време - 12 часа дневно, 7 дни в седмицата, целогодишно;

4.4. Срок на концесията

Интересът за Общината се изразява в:

- надеждна експлоатация на обекта;
- получаване на справедливо концесионно плащане, обвързано с резултатите от извършваната дейност;
- разкриване на нови работни места;
- развитие на културния живот.

Интересът на концесионера се изразява във възвръщане на вложените инвестиции;

-получаване на очаквано ниво на възвращаемост за вложените средства. Срокът на договора следва да гарантира заинтересованост в изпълнение на поетите задължения и от двете страни по договора. Той се определя от следните обстоятелства:

- обхват на договорената инвестиционна програма и размер на свързаните с нея разходи;

- възможности и срок на възвръщане на вложените от концесионера средства, т.е. с получавана минимално очаквана възвращаемост;

- срок на физическа амортизация на основните дълготрайни активи.

Минималната инвестиционна програма за сградата е в размер на **1 100 000 лв.** с ДДС и се очаква да бъде изпълнена до края на третата година.

Прогнозната стойност на концесията е изчислена като общият оборот на концесионера, без ДДС при експлоатация на обекта на концесия, получен като сума от всички приходи от предоставяне на услугите, при отчитане на следните основни допускания:

- Срок на концесията – **20 г.**