

О Б О С Н О В К А

на концесията за язовир „Горен чифлик”, находящ се в землището на с. Горен чифлик, община Долни чифлик, област Варна с ЕКАТТЕ 16050, имот с идентификатор № 16050.58.331, обща площ 297 678 кв. м, с АПОС 1713/14.11.2018

г.

(Чл. 58, ал. 1 от ЗК)

1. **Законосъобразност на концесията.** С приемане на Конституцията от 1991 година, в чл. 17, ал. 4 е предвидено приемане на закони, уреждащи режима на държавната и общинска собственост. На това основание е приет Закон за общинската собственост (ЗОС). Разделянето на общинската собственост на публична и частна е уредено в чл. 3, ал. 1 от горепосочения закон, а в следващата алинея са изброени обектите – публична общинска собственост. Видно от т. 2 на посочената правна норма и във връзка с чл. 11 законът регламентира и отрежда на общините на основание правото им на собственост върху обектите – публична общинска собственост, да ги стопанисват и управляват в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението им. Обектът на концесията – предмет на настоящия анализ е язовир, който по своята същност представлява „голямо изкуствено езеро, създадено чрез преграждане на долина, водите на който се използват за напояване, добиване на електрическа енергия и др.”. Предвид особения характер на обектите - публична общинска собственост в чл. 7, ал. 2 от закона е уредена забраната те да се придобиват по давност, да се отчуждават или да се обременяват с вещни права. Те могат единствено да бъдат предоставени за ползване на трети лица чрез отдаването им на концесия. Процедурите по предоставяне на концесии се осъществяват по Закона за концесиите (ЗК) от декември 2017 г. Според предмета си концесиите по този закон са концесия за строителство, концесия за услуги и концесия за ползване на публична държавна или публична общинска собственост, а според органа, който ги възлага – държавни или общински. С концесията за ползване публичен орган предоставя възмездно на икономически оператор право да извършва определена стопанска дейност с обект, който е публична държавна или публична общинска собственост, без да възлага изпълнение на строителство или предоставяне и управление на услуги. Концесионерът заплаща на концедента концесионно възнаграждение и поема задължение за изпълнение на инвестиционна програма, с която осигурява поддържането на обекта в експлоатационна годност.

2. **Целесъобразност на концесията.** С концесията се постигат следните цели:

2.1. ефективно управление на водния обект;

2.2. извършване на ремонтно-възстановителни дейности, привеждане на всички съоръжения в съответствие с повишените изисквания по сигурността и безопасността на водните обекти, както и упражняване на контрол върху състоянието и ползването на имотите;

2.3. подобряване на фактическото състояние на водния обект с определяне на конкретните инвестиционни задължения (по размер и видове дейности) в обекта;

2.4. разкриване на нови работни места в селата на община Долни чифлик и осигуряване на допълнителен поминък на населението им;

2.5. осигуряване на допълнителни приходи в общинския бюджет;

2.6. стимулиране на създаването на търговско ориентирани производители и фирми, произвеждащи за пазара животинска продукция, предназначена за директна продажба или за преработка;

2.7. осъществяване на целите и приоритетите, заложи в Общинския план за развитие 2014 – 2020 год. по управление на общинската собственост;



2.8. предотвратяване влошаването, както и опазването и подобряването на състоянието на водните екосистеми, на пряко зависимите от тях сухоземни екосистеми и влажни зони;

2.9. насърчаване на устойчивото използване на водите чрез дългосрочно опазване на наличните водни ресурси;

2.10. намаляване на вредните последици от наводнения и засушавания.

3. Предмет и обект на концесията.

3.1. **Предмет** – концесия за ползване на язовир „Горен чифлик” – публична общинска собственост, имот с идентификатор № 16050.58.331, находящ се в землището на с. Горен чифлик, за извършване на стопанска дейност - рибовъдство, стопански и любителски риболов, развъждане на раци, жаби и други аквакултури, както и дейности, свързани с тях.

3.2. **Обект на концесията** – недвижим имот **язовир „Горен чифлик”**, находящ се в землището на с. Горен чифлик с ЕКАТТЕ 16050, имот с идентификатор № 16050.58.331, обща площ 297 678 (двеста деветдесет и седем хиляди шестотин седемдесет и осем) кв. м и площта на стената, включително и сервитутна ивица – до 1 метър от очертаванията на чашката, при максимално водно ниво, представляващ воден обект. Обектът е актуван с Акт № 1713/14.11.2018 година като общинска публична собственост на община Долни чифлик.

Обектът на концесия граничи с имоти с идентификатори № **17912.541.2, 16050.11.496, 16050.11.497, 16050.11.495, 16050.58.4, 16050.58.5, 16050.58.336, 16050.58.337, 16050.58.7, 16050.58.6, 17912.151.538, 17912.541.355.**

Към настоящия момент язовир „Горен чифлик” се използва за риборазвъждане, водопой на животни и особено важно е неговото значение като водоем, който може да се използва за гасене на горски пожари и за подаване на води за оводняване на площадките под язовирната стена, подхранващи водовземането за питейни нужди на село Горни чифлик.

Водоемът е разположен на 5 км от с. Горен чифлик. Чашката му е с продълговата начупена S-образна форма, водното огледало се вклинява в сушата, вследствие на което са се образували малки заливи. От едната страна брегът му е стръмен, но в останалите части бреговете са полегати и покрити с гори. Около него са разположени горски масиви, в по-отдалечената част - мери и пасища.

Втокът е откъм опашката на водоема и се формира от водосбор на извори от горския пояс, малка рекичка и дъждовни води. Той се влива в язовира по канал, който е затлачен от наноси и притокът на вода е затруднен. Захранването на обекта целогодишно е променливо и зависи от климатичните условия през различните сезони. Дълбочината във водоема в най-ниската му точка при максимално водно ниво, е между 7,5 - 5 метра.

Залаятата площ на водоема е 297 дка. Общият завирен обем V_0 , който съдържа в себе си мъртвия и полезния обем, е $1\,600\,000.10\text{ м}^3$. Мъртвият обем, заключен между дъното и кота мъртъв обем, и предназначен за отлагане на наносите, е около $1\,050.10\text{ м}^3$, а полезният обем, заключен между кота мъртъв обем и кота най-високо водно ниво, и предназначен за регулиране на оттока – $960\,025.10\text{ м}^3$.

3.3. Технически съоръжения в обекта: язовирно корито; основен изпускател; изпускателни тръбопроводи - 2 броя с канал; преливник от бетонно корито с мостово съоръжение.

Язовирната стена е в добро състояние.

Мокрият откос е с наклон 1:3. Слабо е ерозирал под напора на колебаещата се водна маса. По откоса са израснали храсти, трева и единични дървета, които са отрязани и трябва да се почистят.

Сухият откос е изпълнен с наклон 1:2. Като цяло е чист – по него има израснали единични храсти..



Короната на стената е с ширина 6 метра и е чиста. Застлана е с фракция 0: 75 и е валирана с ваялук. Оформени са и три броя цилиндрични шахти с метални капаци за пиезометричните точки.

Преливникът на водоема е формиран в десния край на стената и представлява обособен канал от бетон, каменна заскалявка и пръст, с ширина 12 м и височина около 3 м. Той отвежда високите води зад стената. Профилът на преливника е трапецовиден. На места силно нарушен от климатични и човешки фактори и преливалите води. По протежението му са израснали единични храсти и дървета.

В долната част при заустването с канала на основния изпускател коритото на преливника е обновено и бетонизирано с оформени енергогасител и бързоуловител точно под канала на основния изпускател.

Язовирът разполага с **шахта и два крана, но през годините на експлоатация вътрешната шахта е сериозно затлачена**. От страната на мокрия откос при вътрешния ръб шахтата на основният изпускател е под нивото на водата в момента, а от страната на сухия откос е изградена шахта, свързана с кранове и тръби Ф400 и бетонизиран отточен канал, заустен в бързоуловителя на преливника.

Обектът се стопанисва от община Долни чифлик и контролира от оператор на съоръжението „стена с шахта и изпускател“, който обект е в добро състояние. Операторът на съоръжението ежесечно прави своите наблюдения и дава съответните препоръки за водния обект и стоежа на водите.

3.4. **Изводи за състоянието на обекта**. Язовирът като цяло е в добро състояние, но е необходимо да се положат сериозни грижи за неговото възстановяване до нормалното му функционално равнище.

4. Изискванията към офертите, наричани по-нататък "минимални изисквания към офертите".

4.1. За да регистрира своето участие в концесионната процедура, заинтересованото лице, което в този етап се нарича **участник**, трябва да подаде **заявление и оферта за участие**. Офертата се състои от **предложение и обвързващо предложение**.

4.2. **Предложението** съдържа конкретни мотивирани предложения по критериите за възлагане, финансово-икономически модел с анализ на паричните потоци на концесията и конкретен срок на концесията, който не може да е по-кратък от 20 и по-дълъг от 25 години. Конкретните технически и функционални изисквания, финансово-икономически изисквания и правни изисквания към обекта на концесията и към извършваната с него стопанска дейност, включително относно концесионното възнаграждение и инвестиционната програма са посочени в анализите към настоящата обосновка на концесията. Предложението съдържа още доказателства за осъществимостта на направените предложения по критериите за възлагане, други предложения, разработки и информация в изпълнение на изискванията, определени с документацията за концесията, деклариране на срока на валидност на офертата, деклариране на произхода на средствата съгласно Закона за мерките срещу изпирането на пари;

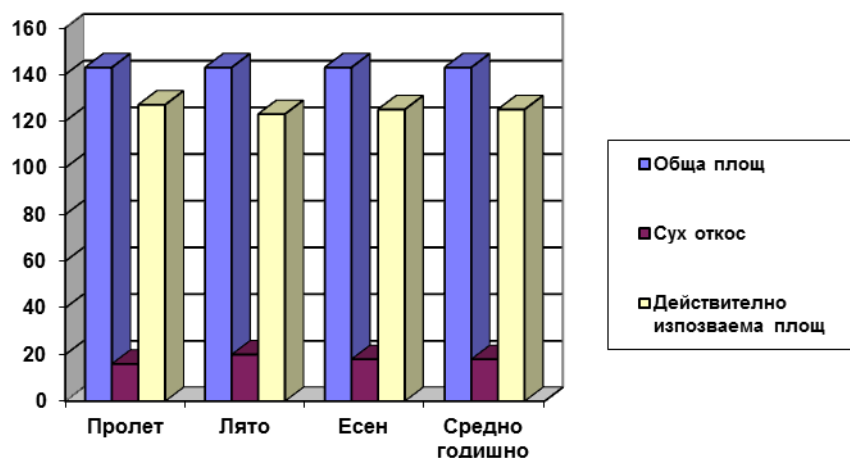
4.3. **Обвързващото предложение** съдържа резюме на конкретните предложения по критериите за възлагане.

5. Прогнозни финансово-икономически елементи на концесията, включително максималния срок на концесията.

5.1. **Прогнозата за приходите** се прави на базата на **шарановото стопанство**, развито в концесионния обект, в Приложение № 1 – реалистична прогноза, Приложение № 2 – оптимистична прогноза и Приложение № 3 – песимистична

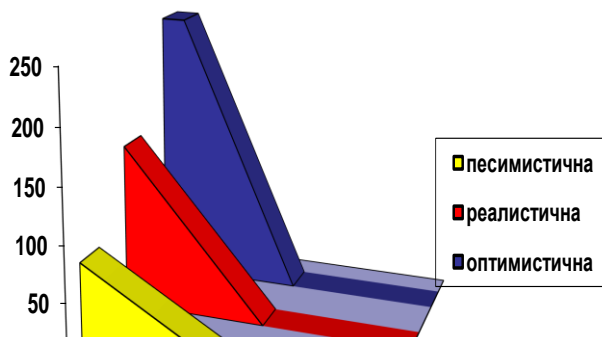
прогноза. Основа при определяне на приходите е конкретизиране на следните величини:

5.1.1. действително използваема площ – концесионният обект е с размери 297 дка. Образуваният сух откос е с размери 5 дка, което определя действително използваема водна площ от 270 дка при оптимистична прогноза, 220 дка при реаристична прогноза и 200 дка при песимистична прогноза;



5.1.2. срок за отглеждане на зарибителен материал – зарибяване с еднолетен рибен материал (50 гр.) и отглеждането му до двулетна възраст;

5.1.3. зарибителен материал на декар – препоръчителните за водоема количества са 100-150 еднолетни рибки. Изчисленията ще бъдат осъществявани при реалистична прогноза (120 бр./дка), песимистична прогноза (75 бр./дка) и оптимистична прогноза (250 бр./дка);



5.1.4. оцеляемост на еднолетните до двулетна възраст – заложена е 45% при песимистична прогноза, 60% при реалистична прогноза и 80% при оптимистична прогноза. Тази стойност се определя въз основа на анализа на екологичната и физико-биологичната особености на района;

5.1.5. тегло на двулетните риби – 1.500 кг.;

5.1.6. улов на риба - улов на 80% от двулетната риба и по-голяма;

5.1.7. преживяване на първата зима от малките рибки - 20%;

5.1.8. минимален срок на концесията - 20 години;

Резултатите, получени при посочените по-горе стойности на изброените величини, отразени в приложенията сочат, че при реалистична прогноза общите приходи от търговията с риба се очакват да са 991 014 лв. (Приложение № 1), при песимистична – 458 280 лв. (Приложение № 3) и при оптимистична – 2 835 065 лв. (Приложение № 2).

5.2. Определяне на очакваните разходи по концесионния обект.

5.2.1. За развиване на стопанската дейност – предмет на концесията;

5.2.2. За изпълнение на Наредбата 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, както и на другите относими нормативни актове;

5.2.3. За изпълнение на договорената инвестиционна програма;

5.2.4. За концесионното възнаграждение;

5.2.5. За издръжка и квалификация на персонала;

Използването на значителни природни ресурси в рибовъдството предполага разходите за тази стопанската дейност да заемат 45%-65% от общите приходи.

Прогноза	Песимистична с разходи - 45% от приходите	Оптимистична с разходи - 65% от приходите	Реалистична с разходи - 55% от приходите
Приходи	458 280.00 лв.	2 835 065.00 лв.	991 014.00 лв.
Разходи	206 226.00 лв.	1 842 792.25 лв.	545 057.70 лв.
Резултати	252 054.00 лв.	992 273.00 лв.	445 6.00 лв.

При вземане под внимание на самовъзпроизводствените възможности на рибите на тригодишна възраст може да се предположи увеличение на рибните пасажии екстензивно, без влагане на допълнителни средства за зарибителен материал, което би довело до увеличаване на прогнозните резултати с допълнителни 34% - 47% спрямо така представените данни.

5.3. Концесионно възнаграждение. За определяне на концесионното възнаграждение са използвани прогнозните общи за целия минимален срок на концесията (20 г.) реалистични приходи по Приложение № 1 - 991 014.00 лв. Приема се за справедливо концесионното възнаграждение да е между 5% и 10 % от очакваните приходи. Предлаганият размер на годишното концесионно плащане за язовир „Горен чифлик“ е средната стойност между тези две граници – 3716 лв. Тази стойност е предвидена за минимално годишно концесионно плащане при определяне на стойностите на критериите за оценка на офертите при провеждане на откритата процедура за възлагане на концесията.

Определяне на минималното концесионно възнаграждение						
Очаквани приходи за целия минимален срок на концесията в лв.	Долна граница на концесионното възнаграждение в лв. - 5% от очакваните приходи		Горна граница на концесионното възнаграждение в лв. - 10% от очакваните приходи		Средно концесионното възнаграждение в лв. - 7.5% от очакваните приходи	
	за целия минимален срок на концесията	за година	за целия минимален срок на концесията	за година	за целия минимален срок на концесията	за година
991 014.00	49 550.70	2 477.54	99101.40	4955.07	74326.05	3716.30

5.4. Размер и вид на гаранциите. Гаранция за изпълнение на концесионния договор в удвоен размер на минималното концесионно възнаграждение - 7 432 лв. във вид на банкова гаранция.

5.5. Срок на концесията. От направения анализ на ликвидността на направената инвестиция става ясно, че минималният период за нейното изплащане е 7 години. В рамките на този период обектът трябва да бъде възстановен напълно и впоследствие неговата нормална експлоатация би генерирала описаните в реалистичната прогноза на приходите средства. След визириания период на възвръщане на инвестицията концесионерът периодично трябва да извършва мероприятия по почистването на водоема, ремонт на амортизирани съоръжения и други мероприятия, които биха гарантирали повишаването на рибопроодуктивността в обекта и сигурността му. Ето защо, за да има бъдещият концесионер сериозен интерес към дългосрочна



експлоатация на концесионния обект е препоръчително срокът на концесия да не бъде по-кратък от **20 години**.

5.6. Инвестиционната дейност – Разработената в концесионните анализи минимална по обхват и съдържание инвестиционна програма осигурява безопасна експлоатация на язовир „Горен чифлик“ и най-добро съотношение на качество и цена на експлоатационната годност и поддържане на обекта на концесията. Чрез програмата с общ размер на разходите за минималния 20-годишен срок на концесията от **143 488 лв.** ще се постигнат целите на концесията за привеждане на всички съоръжения в съответствие с повишените изисквания по сигурността и безопасността на водните обекти, подобряване на фактическото състояние на водния обект и възстановяването му нормалното му функционално равнище.

6. Възможност за получаване на финансова подкрепа под формата на безвъзмездна финансова помощ за финансиране на разходи по концесията чрез Европейските структурни и инвестиционни фондове. Не се предвижда.