

## ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ

за обществена поръчка по чл. 20, ал. 3 от ЗОП с предмет:

*„Изготвяне на актуализация на приетите от МТИТС през 2015 г. концесионни анализи (технически, финансово-икономически, правен и екологичен анализ) за възлагане на държавна концесия за строителство върху обект гражданско летище за обществено ползване Пловдив и проекти на обосновка на концесията по чл. 58, ал. 1 от ЗК, документация за концесията по чл. 58, ал. 1 от ЗК, включително проект на концесионен договор по чл. 78, ал. 1, т. 12 от ЗК и проект на решение за откриване на процедура по чл. 71 от ЗК“*

### I. ПРЕДМЕТ НА УСЛУГАТА

Предметът от настоящата обществена поръчка произтича от задълженията на Възложителя, по чл. 17, ал. 1 и 2, чл. 51, ал. 1 и чл. 57 от Закона за концесиите (ЗК) за извършване на подготвителни действия за възлагане на държавна концесия за строителство върху обект гражданско летище за обществено ползване Пловдив, включващи осигуряване изработването на обосновка на концесията, на документация за концесията по чл. 58, ал. 1 от Закона за концесиите, проект на концесионен договор по чл. 78, ал.1, т. 12 от ЗК и проект на решение за откриване на процедура по чл. 71 от ЗК.

В тази връзка предмет на настоящата обществена поръчка е изготвянето на следните документи:

**1. Актуализиране на приетите от МТИТС през 2015 г. концесионни анализи:**

- технически;
  - финансово-икономически;
  - правен;
  - екологичен;
2. Проект на обосновка на концесията;
3. Проект на решение за откриване на процедура по чл. 71 от ЗК;
4. Проект на документация за концесията;
5. Проект на концесионен договор по чл. 78, ал. 1, т. 12 от ЗК.

### II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ НА КОНЦЕСИЯТА

**1. Обща цел:**

Привличане на частни инвеститори в процеса на развитие на обектите от транспортната инфраструктура, които да поемат оперативния и строителен риск по тяхното изграждане и модернизиране, като ги управляват и поддържат за постигане оптимизиране на предоставяните транспортни услуги и осигуряване на стабилни финансови ресурси, експертни знания и управленски умения за относително дълъг период от време, в съответствие с предмета на концесията и условията за нейното осъществяване.

**2. Специфични цели:**

Основните специфични цели на възлагането на концесия за строителство на гражданско летище за обществено ползване Пловдив са чрез механизмите на възложената концесия за строителство и привличането на финансово стабилен частен инвеститор в управлението на летището да се постигне:

- Развитие и модернизация на летищната инфраструктура и поддържане на международните стандарти по отношение на безопасността на полетите и авиационната сигурност;

- Създаване на предпоставки за допълнително развитие на инфраструктурата с оглед обслужване на съвременни самолети, с голям полезен товар, на далечни дистанции, включително директни междуконтинентални полети;

- повишаване на ефективността и конкурентоспособността на летището;
- повишаване качеството на обслужване на пътниците и въздухоплавателните средства;

- модернизация на системите за охрана и безопасност на летището.

С възлагането на концесията се цели държавата да прехвърли върху избрания концесионер оперативния и строителния риск при управлението и поддържането на летище Пловдив, с осигурено финансиране за неговото изграждане, рехабилитирането на съществуващата инфраструктура и на предоставяните услуги, като функциите на държавата остават само регулаторни и контролиращи, със запазване на собствеността върху предоставените активи – публична държавна собственост и придобиване на собствеността върху построените от концесионера активи през срока на концесията.

**Конкретните цели** произтичат от трите стратегически цели на политиката в транспортния сектор от управленската програма – постигане на икономическа ефективност; развитие на устойчив транспортен сектор и подобряване на регионалното и социално развитие и обвързаност.

Откриването на процедура за възлагане на държавна концесия за строителство върху обект гражданско летище за обществено ползване Пловдив е в съответствие с утвърдените с Националната стратегия за развитие на концесиите в Република България до 2027 г., със Стратегията за развитие на транспортната система на Република България до 2020 г. и План за действие за държавните концесии (2019-2020) приоритети на правителството за:

- Развитие на качествени и достъпни транспортна инфраструктура и транспортни услуги от обществен интерес чрез партньорство между МТИТС и икономически оператор.

- Задоволяване на обществени потребности от развитие на транспортната инфраструктура чрез включване на частни инвестиции в строителството и в предоставянето и управлението на транспортни услуги и свързаните с тях обслужващи дейности при най-добро съотношение на качество и цена.

- Икономическа ефективност при управлението на публичната собственост в защита интереса на гражданите и обществото.

- Осигуряване на достъпност и качество на предоставяните услуги.

- Ефективно поддържане, модернизация и развитие на транспортната инфраструктура;

- Интегриране на българската транспортна система в европейската;

- Ограничаване на негативното въздействие на транспорта върху околната среда и здравето на хората;

- Постигане на висока степен на безопасност и сигурност на транспорта.

- Развитие на летищната инфраструктура и поддържане на международните стандарти по отношение на безопасността на полетите и авиационната сигурност;

- Създаване на предпоставки за допълнително развитие на инфраструктурата с оглед обслужване на съвременни самолети, с голям полезен товар, на далечни дистанции, включително директни междуконтинентални полети.

### III. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА ЗА КОНЦЕСИЯТА

Обектът на концесия е гражданско летище за обществено ползване Пловдив – публична държавна собственост. Гражданско летище за обществено ползване Пловдив е летището на втория по големина град в България - гр. Пловдив, с население около 340 000 души. Разположено е на около 10 км югоизточно от Пловдив, близо до село Крумово и до главния път Пловдив – Асеновград. На 3 километра от летищния терминал е разположена железопътна гара Маврудово по жп. линията Пловдив – Асеновград.

Летище Пловдив е обявено за международно летище с Решение № 390 на Министерския съвет от 25.09.1992 г.

Летището разполага с:

#### **1. Писта за излитане и кацане.**

Летището оперира с една писта за излитане и кацане /ПИК/ с размери: дължина – 2500 м и ширина – 45 м. ПИК разполага с две странични ивици за безопасност /СИБ/ с ширина, всяка по 3,7 м и два крайни участъка за спиране (КУС) с дължина всеки по 60 м. Светлинните подходи в двете посоки на ПИК използват системата ALPAATA със съответните дължини: на ПИК 12 е 420 м, а на ПИК 30 е 900 м. Няма монтирани осев светлини в зоната на приземяване. Система за визуална индикация на глисадата PAPI с наклон 3° е инсталирана и в двете посоки на ПИК. Има монтирани крайни светлини (червен цвят) на двата прага и странични светлини през 60 м, 1900 м бял цвят и 600 м жълт цвят.

#### **2. Пътеки за рулиране – 6 бр.:**

- ПР „А” – 22,5 м, бетонова настилка;
- ПР „В” – 22,3 м, бетонова настилка;
- ПР „С” – 22,8 м, бетонова настилка;
- ПР „D” – 22,4 м, бетонова настилка;
- ПР „Е” – 23.0 м, бетонова настилка;
- ПР „F” – 30.0 м, бетонова настилка.

#### **3. Перон.**

Перонът е с размери 258/160 м, бетонова настилка, с 6 местостоянки с номера: 10А, 10В, 11А, 11В, 12А и 12 В, съгласно маркировката на перона обявена в AIP на Република България, карта LVPD AD2-19.

#### **4. Пътнически терминал.**

Пътническият терминал за обслужване на пристигащи и заминаващи пътници по вътрешни и международни линии е построен през 2008 г., с идентификатор 40004.250.185.26, обозначена като Терминал 2 на карта LVPD AD2-19, AIP на Република България.

#### **5. Други:**

- автомобилен пътен достъп до предаерогаровия площад на пътнически Терминал 2 с две платна, всяко по 3,5 м;
- обществен паркинг и пътни връзки пред пътнически Терминал 2;
- свързаната прилежаща техническа инфраструктура и принадлежности към сградите включени в обекта на концесия (вкл. вътрешни пътища, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения)

6. Обектът на концесията е с концесионна територия 2 376 517 кв. м и включва поземлени имоти и построените върху тях сгради и съоръжения, както следва:



6.1. Поземлени имоти, намиращи се в землището на община „Родопи”, община „Садово” и община „Асеновград”, с идентификатори по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив и гр. Асеновград, съответно с номера на картата на възстановената собственост, както следва:

6.1.1. поземлен имот № 87240.250.262 с площ 1 223 кв. м, съгласно скица № Ф02012/12.10.2016 г., издадена от Общинска служба по земеделие община „Родопи”, намиращ се в землището на с. Ягодово, община „Родопи”, и Акт за публична държавна собственост № 6834 от 16.07.2008 г., издаден от областния управител на област Пловдив;

6.1.2. поземлен имот № 40004.250.185 с площ 2 000 806 кв. м, съгласно скица № 24/17.03.2016 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър - гр. Пловдив, намиращ се в землището на с. Крумово, местността „Капсидата”, община „Родопи”, и Акт за публична държавна собственост № 8276 от 28.06.2013 г., издаден от областния управител на област Пловдив;

6.1.3. поземлен имот № 40004.250.184 с площ 72 097 кв. м, съгласно скица № 25/17.03.2016 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър - гр. Пловдив, намиращ се в землището на с. Крумово, община „Родопи”, и Акт за публична държавна собственост № 6836 от 16.07.2008 г., издаден от областния управител на област Пловдив;

6.1.4. поземлен имот № 36676.250.381 с площ 793 кв. м, съгласно скица № Ф15713/12.10.2016 г., издадена от Общинска служба по земеделие община „Садово”, намиращ се в землището на с. Катунца, община „Садово”, и Акт за публична държавна собственост № 6837 от 16.07.2008 г., издаден от областния управител на област Пловдив;

6.1.5. поземлен имот № 36676.250.382 с площ 900 кв. м, съгласно скица № Ф15714/12.10.2016 г., издадена от Общинска служба по земеделие община „Садово”, намиращ се в землището на с. Катунца, община „Садово”, и Акт за публична държавна собственост № 6838 от 16.07.2008 г., издаден от областния управител на област Пловдив;

6.1.6. поземлен имот № 36676.250.391 с площ 627 кв. м, съгласно скица № Ф15711/12.10.2016 г., издадена от Общинска служба по земеделие община „Садово”, намиращ се в землището на с. Катунца, община „Садово”, и Акт за публична държавна собственост № 6839 от 16.07.2008 г., издаден от областния управител на област Пловдив;

6.1.7. поземлен имот № 36676.250.395 с площ 6 415 кв. м, съгласно скица № Ф15712/12.10.2016 г., издадена от Общинска служба по земеделие община „Садово”, намиращ се в землището на с. Катунца, община „Садово”, и Акт за публична държавна собственост № 6840 от 16.07.2008 г., издаден от областния управител на област Пловдив;

6.1.8. поземлен имот № 99088.1.132 с площ 89 481 кв. м, съгласно скица № 15-503654/14.10.2016 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив, намиращ се в землището на кв. „Долни Воден”, местността „Чайкъра”, община „Асеновград”, и Акт за публична държавна собственост № 9165 от 30.05.2016 г., издаден от областния управител на област Пловдив;

6.1.9. Поземлен имот № 000186, намиращ се в землището на с. Крумово, м. „Капсидата”, община „Родопи”, област Пловдив, съгласно скица № Ф03956/13.10.16 г., издадена от Общинска служба по земеделие община „Родопи”, с площ 204 175 кв. м застроена и незастроена площ, заедно с построените върху него 38 броя сгради с обща застроена площ (ЗП) 10 315 кв. м, описани в Акт за публична държавна собственост № 9168/06.06.2016 г. и Акт за частна държавна собственост № 9222/15.09.2016 г., издадени от областния управител на област Пловдив.

6.2. Построените върху поземлените имоти по т. 6.1. сгради с идентификатори по кадастралния регистър, както следва:

- в имот № 40004.250.184 – сгради с № 40004.250.184.1 до № 40004.250.184.11;
- в имот № 40004.250.185 – сгради с № 40004.250.185.26 до № 40004.250.185.29, Трафопост 1 с идентификатор по кадастралните регистри № 40004.250.185.24 и Трафопост 2, със застроена площ 125 кв. м;

- в имот № 000186 – 38 броя сгради с обща застроена площ 10 315 кв. м, описани в АПДС № 9168/06.06.16 г. и АЧДС № 9222/15.09.2016 г.

#### **IV. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОРЪЧКАТА**

Участниците следва да изготвят и представят с офертата си Предложение за изпълнение на услугата, което трябва да съдържа **концепция за изпълнение на предмета на услугата.**

**1. Концепцията следва да съдържа 2 основни компонента, които са задължителни и подлежат оценка:**

**1.1. „Методологията, структурата и качеството на предложенията при изготвянето на концесионните анализи (технически, финансово-икономически, правен и екологичен), анализиране и обвързване на изводите, констатациите и/или препоръките от всеки анализ”** - представяне на видовете дейности, свързани с изготвянето на концесионните анализи. Последователност от действия (план-график или план-програма) на създадената организация за изготвянето на анализите и за анализирането и обвързването на изводите, констатациите и/или препоръките от всеки анализ. Представяне на структура и съдържание на концесионните анализи с анализиране и обвързване на изводите, констатациите и/или препоръките от всеки анализ за конкретния обект. Предвиждания за възможностите и насоките за ефективно управление на потенциалния обект на концесия.

**1.2. Структура, съдържание и обхват на проектите на: обосновка на концесията, документация за концесията, концесионен договор и решение за откриване на процедура.**

Елементите по компонент 1.1. на Концепцията следва да произтичат от обобщените констатации, изводи и препоръки на консултантите при изготвените и представени концесионни анализи, както следва:

- Визия за изготвяне на проектите на документи, в т.ч. целите на концесията, начините и подходите за постигането им чрез предоставената концесия за срока на осъществяването ѝ, при обезпечаване защитата на обществения и държавен интерес.

- Визия за взаимовръзката и последователността между отделните дейности при изготвянето на проектите на документи.

- Визия за изготвяне на проектите на документите, в т.ч. целите на концесията, начините и подходите за постигането им чрез предоставената концесия за срока на осъществяването ѝ, при обезпечаване защитата на обществения и държавен интерес, взаимовръзката и последователността между отделните дейности при изготвянето на проектите на документи, обосноваване на ключови аспекти при осъществяване на концесията, съгласно актуалните законови изисквания (икономически баланс на концесията, определяне на рисковете, които ще поемат публичният и частният партньори в хода на осъществяването ѝ, както и тяхното разпределение), постигане на яснота в заключенията при аргументиране ефективността от осъществяване на концесията с оглед интересите на концедента (дългосрочно развитие и модернизиране на обекта на концесията, инвестиции в полза на държавата и постъпления в държавния бюджет за срока на концесията.).

#### **V. ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА УСЛУГАТА**

Разработките следва да бъдат изготвени съгласно изискванията на ЗК и Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията.



## **А. Общи изисквания**

1. Всички разработки на възложените концесионни анализи следва да **отговарят на изискванията** на действащото законодателство, в това число на изисквания, произтичащи от Регламент за изпълнение (ЕС) 2015/1986 на Комисията от 11 ноември 2015 г. за установяване на стандартни формуляри за публикуването на обявления в областта на обществените поръчки, Директива 2014/23/ЕС на Европейския парламент и Съвета от 26 февруари 2014 г. за възлагане на договори за концесия (Директивата) и Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията.

2. В разработките следва да бъде извършен **анализ съгласно нормативната уредба (национално право и право на ЕС - Регламент за изпълнение (ЕС) 2015/1986 на Комисията, Директива 2014/23/ЕС и Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията), регламентираща дейностите, свързани с изискванията** относно:

2.1. целите на концесията в съответствието с целите и приоритетите на Националната стратегия за развитие на концесиите и на други европейски, национални стратегически и програмни документи;

2.2. управлението и поддържането на обекта на концесията;

2.3. осигуряването на благоприятни и равни условия за ползвателите на летищните услуги;

2.4. условията за осъществяване на концесията;

2.5. правата и задълженията на страните по концесионния договор, включително на правата и задълженията на концесионера, произтичащи от Закона за гражданското въздухоплаване и други приложими нормативни актове;

2.6. видовете рискове, които поемат страните по концесионния договор, оценка и препоръки за разпределението им.

2.7. финансовата ефективност на концесията;

2.8. социално-икономическата ефективност на концесията;

2.9. прогнозните финансово-икономически елементи на концесията;

2.10. очаквани финансови, социални, икономически и екологични ползи от изпълнението на концесията.

3. **Констатациите, заключенията, изводите и препоръките** в резултат на аналитичната работа при изготвянето на разработките – предмет на услугата, следва да бъдат **взаимно обвързани** във всяка една от частите на предмета на възлагането, като произтичат, но не само, от:

3.1. приложимите нормативни актове, включително, но не само:

а) Закона за концесиите и Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията;

б) Закона за гражданското въздухоплаване и подзаконовите актове по прилагането му, както и другите нормативни актове, регламентиращи поддържането и експлоатацията на летищната инфраструктура;

в) Закона за защита на конкуренцията.

3.2. спецификата на предоставяните чрез обекта на концесията услуги;

3.3. устройствените, технологичните и техническите характеристики на обекта на концесията.

4. Анализите следва да бъдат разработени при условията на финансиране и реализиране на необходимите инвестиции (строителство, съоръжения и технологично оборудване) изцяло от и със средства на концесионера, без предвиждане на плащания или всякакви финансови предимства, предоставени под каквато и да е форма на концесионера

от концедента, включително компенсация за изпълнението на задължение във връзка с обществена услуга и субсидии по чл. 28, ал. 1, т. 4 от ЗК.

5. Анализите следва да се основават на:

- представените от Възложителя документи;
  - съдържащото се в настоящата Техническа спецификация и обявата описание на обекта на концесията;
  - всички документи, с които Изпълнителят се е снабдил в процеса на изпълнение на услугата;
- направените от него проучвания и оглед на обекта на концесията.

6. **Изискване за етапност** при изпълнение предмета на услугата (срокове).

Изпълнението на услугата следва да се извърши **на 2 етапа**:

**I етап:** Изготвяне и представяне на актуализирани концесионни анализи (технически, финансово-икономически, правен и екологичен).

Изпълнителят следва да изготви и представи техническия, финансово-икономическия, правния и екологичния анализи в срок до **45 (четиридесет и пет) дни**, считано от датата, следваща сключването на договора за възлагане на настоящата обществена поръчка.

**II етап:** Изготвяне и представяне на проектите на обосновка на концесията, решение за откриване на процедурата, документация на концесията и концесионен договор.

Изпълнителят следва да представи проектите на обосновка на концесията, решение за откриване на процедурата, документация за концесията и концесионен договор в срок до **10 (десет) дни**, считано от деня, следващ уведомяването му за приемане от Възложителя на разработките на концесионните анализи (по етап I).

В общия срок за изпълнение на услугата, предмет на поръчката, **не се включва** времето за разглеждане и произнасяне по отделните разработки от Възложителя, както и времето за тяхното преработване и допълване от Изпълнителя с отразяване на направените от Възложителя бележки.

В случай, че Изпълнителят не приема някои от направените от Възложителя бележки, той изготвя **справка с мотивите си** за неприемането на всяка бележка.

В общия срок за изпълнение на услугата, съгласно сключения договор с Изпълнителя, в зависимост от получените резултати в хода на изпълнението на поръчката на съответния етап, Възложителят може да поставя към Изпълнителя и допълнителни задачи (изисквания).

**Б. Допълнителни изисквания на Възложителя относно елементите, структурата и съдържанието на концесионните анализи и проектите на обосновка на концесията, решение за откриване на процедурата, документация на концесията и концесионен договор:**

**Б.1. Специални изисквания към Техническия анализ:**

Техническият анализ се основава на документите, предоставени от Възложителя, както и на такива, с които Изпълнителят следва да се снабди в хода на изпълнението на услугата. В тази връзка Изпълнителят следва да извърши самостоятелна преценка кои и/или какви други документи са необходими за качествено изпълнение на услугата и за изготвянето на съответните анализи, които да съдържат препоръки и предложения за Възложителя.

Изпълнителят следва да изготви и представи на Възложителя **варианти на Техническия анализ**, предвиждащи инвестиции по вид и размер за реализирането им в обекта на концесията, каквито счете за целесъобразни и обосновани, в т.ч. вариант с предвидено проектиране и изпълнение на строителство на нов Перон и модерен Карго

терминал.

Техническият анализ следва да съдържа:

1. Индивидуализация на обекта на концесията и концесионна територия, на прилежащата инфраструктура и принадлежности и/или на дейностите по предоставяне на услугата от обществен интерес и на другите стопански дейности.

2. Да се изследва необходимостта от изработване на актуализация на Генералния план на гражданско летище за обществено ползване Пловдив и дейностите по неговото изпълнение.

3. Определяне на устройствените характеристики на обекта на концесията, включително обосноваване на необходимостта от изграждане/включване към обекта на концесията на прилежащата инфраструктура и принадлежности и присъединяването им към общите мрежи на техническата инфраструктура.

4. Определяне на основните технически и технологични характеристики на обекта на концесията на основата на документите, посочени в Общи изисквания към концесионните анализи, както и:

а) определяне на обществения интерес, разработване на възможните решения на потребностите, които трябва да се задоволят с възлагането на концесията;

б) определяне и анализ на потребностите на концедента;

в) определяне на параметрите на застрояването;

г) резултатите от геоложките, хидроложките, хидрогеоложките, геодезическите и другите инженерни проучвания - когато това е необходимо. Геоложките, хидроложките, хидрогеоложките проучвания се извършват при необходимост и преди започване на проект по конкретен подобект.

д) посочване на изискванията за националната сигурност и отбраната на страната, за опазване на околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред;

е) прогнози за трафика (видове полети – вътрешни/международни, брой пътници, товари, поща и типове въздухоплавателни средства) за периода на концесията, включително методиката, по която са извършени прогнозата и анализа. Прогнозата за трафика да се разработи за годишен, сезонен и типичен час пик трафик;

ж) въз основа на прогнозите за трафика да се обследва необходимостта от строителство, реконструкция, модернизация или разширение на летищната инфраструктура, в съответствие с Генералния план;

з) въз основа на прогнозите за трафика и предвижданите летищни услуги да се обследва и анализира необходимостта от техника и съоръжения за наземно обслужване с цел покриване на изискванията на НАРЕДБА № 20 от 24.11.2006 г. за удостоверяване експлоатационната годност на граждански летища, летателни площадки, системи и съоръжения за наземно обслужване, за лицензиране на летищни оператори и оператори по наземно обслужване и за достъпа до пазара по наземно обслужване в летищата;

5. Определяне на техническите характеристики и технологичните параметри на основата на проучени аналози - в случаите, когато не са налични прединвестиционни проучвания и инвестиционни проекти за обекта на концесията.

6. Определяне на технико-икономически показатели на обекта на концесията, необходими за изработване на финансово-икономическия анализ.

7. Предложение за инвестиционна програма по видове подобекти и основни групи строителни и монтажни работи, машини, наземна техника, системи и оборудване и по стойност на инвестициите, по години за целия срок на концесията, включително с времеви график за изпълнение на строителството.

8. Да се изследва необходимостта от повишаване носимоспособността на ПИК, както и нейното удължаване и рехабилитация, във връзка с типа самолети, които ще бъдат обслужвани в съответствие с прогнозата за трафика.



Въз основа на горепосоченото минимално съдържание на Техническия анализ, в Правния анализ трябва да се обследва необходимостта от извършване на отчуждителни процедури за извършване на адекватна преценка от страна на Изпълнителя и формиране на предложението му към Възложителя относно обособяването на бъдещия обект на концесията, а във Финансово-икономическия анализ следва да се предвидят и необходимите разходи за тяхното извършване.

## **Б.2. Специални изисквания към Финансово-икономическия анализ:**

Финансово-икономическият анализ следва да се изготви:

1. при отчитане на обществения интерес, на финансовото въздействие на концесията върху държавния бюджет и на съответствието ѝ със стратегически и програмни документи за икономическо развитие, както и на Националната стратегия за развитие на концесиите и на плана за действие за държавните концесии;

2. въз основа на данни и информация от извършени анализи или предварителни проучвания и проекти и на индивидуализацията на обекта на концесията и концесионната територия, извършена в Техническия анализ, включително на прилежащата инфраструктура и на другите принадлежности, и/или на дейностите по частично или цялостно изграждане на обекта на концесията и неговото управление и поддържане след въвеждането му в експлоатация на риск на концесионера, необходими за предоставяне на услугата от обществен интерес, както и на другите стопански дейности, чиято целесъобразност е установена в Техническия анализ;

3. съгласно минималните изисквания към финансово-икономическия анализ по приложение № 1 от Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията;

4. С финансово-икономическия анализ следва да се определят и мотивират:

4.1. целите, които ще бъдат реализирани с концесията;

4.2. разходите, свързани с концесията, включително тези, които са за сметка на бюджета на Министерството на транспорта, информационните технологии и съобщенията, при спазването на фискалните правила и ограничения на Закона за публичните финанси;

4.3. финансовата ефективност на концесията;

4.4. социално-икономическата ефективност на концесията;

4.5. прогнозните финансово-икономически елементи на концесията.

5. Финансово-икономическият анализ следва да бъде разработен във варианти, в съответствие с разработените варианти на техническия анализ, при условията на финансиране и реализиране на необходимите инвестиции изцяло от и със средства на концесионера, без предниждане на плащания или всякакви финансови предимства, предоставени под каквато и да е форма на концесионера от концедента, включително компенсация за изпълнението на задължение във връзка с обществена услуга и субсидии по чл. 28, ал. 1, т. 4 от ЗК, като в анализа се определи прогнозната стойност на концесията при спазване на изискванията на ЗК и Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията.

**Изисквания към представяните данни:** Изпълнителят следва да използва достатъчно дълги статистически редове, които да позволяват обосноваване на анализите и особено на прогнозите за натуралните показатели и приходите на концесионера. На тази база следва да се направи опит за извеждане на тенденции, както и за обосноваване на отклоненията от тези тенденции (напр. поради финансова криза, привличане или отлив на чуждестранни инвестиции, и пр.).

Финансовият модел следва да се представи в **Excel формат**, с възможност Възложителят да променя ключови параметри в него, като: инвестиции, приходни ставки,

евентуални товаропотоци, размер на концесионните възнаграждения, продължителност на проекта, норма на възвращаемост и дисконтиране и други.

Финансово-икономическият анализ следва да съдържа най-малко следните елементи:

1. Анализ на пазара, включващ анализ на търсенето, цените, в т.ч. ценообразуване и основни участници на пазара на съответните услуги.

2. Анализ на разходите и на приходите по години за срока на концесията, в т.ч.:

а) обоснована прогноза за вида и размера на приходите, без ДДС, от експлоатацията на строежа или на услугите, формирани от плащания от потребителите, от потребителите и концедента или само от концедента; при определянето на приходите се вземат предвид принципите, начинът и особеностите на ценообразуването на пазара на съответните услуги/стопански дейности, в т.ч. обстоятелства, като необходимост от постигането на социално приемлива цена на услугите, предоставяни с обекта на концесията, държавното регулиране на цените на услугите и други приложими обстоятелства, които биха повлияли върху приходите на концесионера;

б) обоснована прогноза за вида и размера на разходите: за инвестиции, за експлоатацията на строежа или на услугите, включени в предмета на концесията, за управление, за финансиране и др.;

в) краен паричен поток, който съдържа стойността на активите в края на срока на концесията.

3. Анализ и изводи за ефективността на концесията, извършени въз основа на показателите: финансова вътрешна норма на възвръщаемост на инвестицията, финансова нетна настояща стойност, срок на откупуване на инвестициите, индекс на рентабилността и др.

4. Мотивиране на:

а) гаранция за участие в откритата процедура, включително за вида, размера и начина на нейното заплащане;

б) задължение за концесионно възнаграждение, включително за размера, сроковете и реда за неговото заплащане;

в) максимален срок на концесията, включително с възможните удължавания;

г) вида, размера и начина на плащане на гаранциите и на другите обезпечения за изпълнение на задълженията по концесионния договор;

д) възможен размер на обезщетения по чл. 150, ал. 2-9, чл. 151, ал. 3 и чл. 152, ал. 2 от ЗК;

е) избор на най-ефективен вариант от разгледаните алтернативни варианти.

5. Икономически анализ:

5.1. Икономическият анализ следва да оцени приноса на концесията към икономическото благосъстояние на региона или страната.

5.2. Икономическият анализ следва да определи показателите за икономическа ефективност на концесията – нетна настояща икономическа стойност, икономическа норма на възвръщаемост и съотношението ползи/разходи.

6. Оценка на риска:

6.1. Извършва се анализ на чувствителността, чрез който се определят „критичните“ променливи или параметри. Това са променливите, чиито колебания, положителни или отрицателни, оказват най-голямо въздействие върху финансовото и/или икономическото изпълнение на концесията. Анализът се извършва чрез промяна на един елемент в даден момент и определяне на ефекта от промяната за крайните резултати относно вътрешната норма на възвръщаемост или нетната настояща стойност.

6.2. Извършва се анализ на основните рискове, изготвя се матрица на рисковете и се определят мерки за предотвратяване и намаляване на риска.

6.3. Мотивира се разпределението на рисковете в съответствие с чл. 31 от ЗК.

7. Предложение за определяне на икономическия баланс на концесията въз основа на ефективността на концесията с цел справедливо разпределение на ползите от



концесията в зависимост от степента на поемане на риска.

8. Определяне и мотивиране на обстоятелствата, настъпването или изменението на които може да доведе до нарушаване на икономическия баланс на концесията, както и обосноваване на подходящ механизъм за възстановяване на нарушения икономически баланс на концесията.

### **Б.3. Специални изисквания към правния анализ:**

Правният анализ се основава на документите, предоставени от Възложителя, както и на такива, с които Изпълнителят следва да се снабди в хода на изпълнение на услугата. В тази връзка Изпълнителят следва да извърши самостоятелна преценка кои и/или други документи са необходими за качествено изпълнение на услугата и за изготвянето на цялостен и обоснован правен анализ в съответствие с изискванията на ЗК, който да съдържа препоръки и предложения към Възложителя, включително с разработване на варианти и посочване на положителните и отрицателните страни на всеки от предложените варианти.

Изпълнителят е необходимо да изследва статута на собственост на имота и сградите, включени в обекта на концесията, концесионната територия, както и наличието или липсата на имоти - собственост на трети лица (физически или юридически лица). Въз основа на това Изпълнителят следва да предложи определянето на точните граници на концесионната територия, представляваща обект на концесията и неговата индивидуализация, включително определяне на прилежащата инфраструктура и на другите принадлежности към обекта на концесията, както и на дейностите по предоставяне на услугата от обществен интерес и на другите стопански дейности.

Правният анализ следва да бъде **обвързан с констатациите, изводите и препоръките**, съдържащи се в или произтичащи от останалите концесионни анализи. Където е приложимо, отделни препоръки от останалите концесионни анализи следва да бъдат обосновани с изводите на Правния анализ.

В Правния анализ следва да се разработят и варианти за ползване от концесионера на съществуващия перон или да се предложи алтернативен вариант за изпълнение на функциите на бъдещия концесионер, като летищен оператор и оператор по наземно обслужване, без ползване на съществуващия перон.

Правният анализ трябва да съдържа най-малко:

**1. Правен анализ и мотивиране на индивидуализацията на обекта на концесията** - Гражданско летище за обществено ползване Пловдив в съответствие с посоченото в РАЗДЕЛ III на настоящата Техническа спецификация, включително, но не само на:

- концесионната територия на летище Пловдив;
- сградите и съоръженията, които са изградени или следва да се изградят от концесионера върху съответната концесионна територия;
- прилежащата инфраструктура и принадлежности, ако такива е предложено да се включат към обекта на концесията;
- описание на обекта, върху който ще се предостави концесията – площ, граници, достъп, статут, собственост, функции, регулация, съществуващи сгради, съоръжения и елементи на инфраструктурата;
- актове за собственост и кадастрални скици, които го индивидуализират;
- юридически лица, развиващи дейност върху тази територия към момента на предоставяне на концесията - статут, правна регламентация, други относими данни;

**2. Определяне на фактическото и правното основание за предоставяне на концесията, включително установяване на наличието или необходимостта от предотвратяване на обстоятелства, които създават опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии,**



зони и обекти и за обществения ред или на други обстоятелства, определени със закон. Наличието, съответно необходимостта от предотвратяване на изброените обстоятелства следва да се основава на анализ на приложимата нормативна уредба. При установяване на наличие на едно или повече от изброените обстоятелства (респ. законови забрани или несъвместимост с предмета на концесията) следва да се извърши обоснован анализ дали или доколко същите не представляват правна пречка за предоставянето на концесията.

3. Установяване и анализ на собствеността върху обекта на концесията и на прилежащата инфраструктура, на правния статут на имотите, включени в концесионната площ и на другите принадлежности, включително наличието на ограничени вещни права и други тежести.

4. Установяване и квалифициране на придобити или осъществявани права върху обекта на концесията, включително тяхното отражение върху реализирането на проекта по предоставяне на концесията, с предложения и препоръки.

5. Установяване на необходимостта от извършване на отчуждителни процедури. Ако такава необходимост се установи, Правният анализ следва да мотивира приложимата нормативна уредба и сроковете за провеждане на процедурите, както и правните възможности за възлагане разходите по отчуждаването на концесионера. Изводите и препоръките от Правния анализ следва да се вземат предвид и обвържат с изводите и препоръките при изработване на Финансово-икономическия анализ, който да определи евентуалния размер на дължимото обезщетение и евентуалното му включване във финансовия модел на концесията.

6. Установяване и анализ (обосноваване) на приложимата правната уредба, уреждаща изискванията и показателите на предмета на концесията, изискванията към обекта на концесията, концесионната територия, свързани с неговата специфика, включително строителството на отделни елементи от него, както и на уредбата, която установява условията и реда за извършване на дейностите, свързани с предоставянето и изпълнението на концесията. Под „приложима правна уредба“ да се има предвид правната уредба в националното законодателство, както и тази в правото на Европейския съюз, стратегиите и другите относими документи на ЕС (независимо дали имат нормативен характер), свързани с реализация на проекта.

7. Анализ на приключилите и висящите правни спорове, както и поетите ангажименти по договори, пълномощни, обезщетения и др., в случай, че се установят такива.

8. Анализ на сключените и действащи договори, срокове, задълженията по тези договори, включително правните възможности за предсрочното им прекратяване. Анализ на сключените и действащи трудови договори. Анализ на Колективния трудов договор.

9. В Правния анализ да се обосноват и детайлизират правата и задълженията на страните по концесионния договор, както с цел постигане на икономическия баланс в интересите на страните (публичен и частен партньор), така и с оглед условията и реда за извършване на отчетност и контрол на изпълнение на задълженията на концесионера, включително изпълнението на финансово-икономическия модел за целия срок на концесията.

Икономическият баланс на концесията (представляващ равновесието между ползите и рисковете при условията на сключения концесионен договор), следва да включва:

- анализ на рисковете при осъществяване на концесията и изготвяне на матрица за тяхното разпределение;
- анализ и изводи за ефективността на концесията с цел справедливо разпределение на ползите от концесията, в зависимост от степента на поемане на риска;
- определяне и мотивиране на обстоятелствата, настъпването или изменението на които може да доведе до нарушаване на икономическия баланс на концесията;
- описание на условията за постигане и поддържане на икономическия баланс на

концесията;

- обосноваване на подходящ механизъм за възстановяване на нарушения икономически баланс на концесията.

В тази връзка анализът и препоръките относно съдържанието на концесионния договор трябва да бъдат подробно описани и аргументирани във връзка със спецификата на обособения обект.

Основните права и задължения на страните следва да са обвързани и подчинени на обезпечаване постигането на целите на конкретната концесия, посочени по-горе.

Конкретните препоръки следва да бъдат резултат от анализ, който се основава на всички концесионни анализи, на проучванията на добрите практики и спецификата на гражданско летище за обществено ползване Пловдив, модернизирани, управление, поддържане и експлоатация.

#### **10. Анализ и обосновани препоръки относно съдържанието на концесионния договор, включително, но не само:**

10.1. предварителните условия за влизане в сила на концесионния договор, вкл., но не само заплащане на еднократно концесионно възнаграждение, конкретния срок на концесията и общия срок на всички допустими удължавания, предвидени с клауза за преразглеждане;

10.2. условията, реда и сроковете за предаване на обекта на концесията в началото и в края на концесията, както и при предсрочно прекратяване на концесионния договор;

10.3. условията за осъществяване на концесията и тежестите, когато има такива;

10.4. правата и задълженията на страните, включително условията и сроковете за тяхното изпълнение;

10.5. размера, сроковете и реда за заплащане на концесионното възнаграждение;

10.6. клауза за индексация, когато такава се предвижда, съдържаща условията и реда за актуализация на първоначалната стойност на концесията и/или на плащанията от и към концесионера;

10.7. вида, размера, сроковете и начините за предоставяне на гаранциите и на обезпеченията за изпълнение на задълженията по договора;

10.8. приложимите задължения за застраховане на обекта на концесията;

10.9 условията и реда за финансиране на отстраняването на нанесени екологични щети;

10.10. отговорността за неизпълнение на задълженията по концесионния договор;

10.11. условията и реда за решаване на споровете между страните;

10.12. изискванията към състоянието, в което обектът на концесията се предава на концедента след прекратяване на концесионния договор;

10.13. клаузите за преразглеждане, ако такива са предвидени, както и основанията, и реда за предсрочно прекратяване на договора;

10.14. размера на нормата на възвръщаемост за концесионера, определена с финансово-икономическия модел, както и реда за нейното изчисляване, отчитане и контролиране;

10.15. други изисквания, произтичащи от действащото законодателство и спецификите на концесията;

10.16. При определяне на основните права и задължения, анализът следва да разграничи, съответно да обоснове правата и задълженията, свързани с:

- изграждане (проектиране и строителство или само строителство, включително реконструкция, преустройство, рехабилитация, основен ремонт и др., които включват необходимостта от извършване на строителни и монтажни работи) на отделни елементи от обекта на концесията;

- управление и поддържане на обекта на концесията;

- правото на експлоатация от страна на концесионера.

10.17. Анализът на правото на експлоатация на концесионера следва да включва и



обосновано разграничаване на отделните услуги, които са включени в услугата от обществен интерес, както и на другите стопански дейности, които ще се извършват чрез обекта на концесията;

10.18. Относно дейностите, свързани с изграждане на отделни елементи – да се извърши обстоен анализ, и на негова основа – да се предложи ред относно планирането, отчитането и контрола по изпълнението от страна на концесионера на задълженията, свързани с тези дейности;

10.19. Относно услугата от обществен интерес трябва да се определят, синхронизирано с констатациите, изводите и препоръките от останалите концесионни анализи, критериите за качество на отделните услуги, условията и редът за мониторинг и контрол на това качество и съответните договорни санкции при непостигане на определеното качество, съответно - поддържане на по-ниско от договореното качество;

10.20. При обосноваване на правата и задълженията на страните следва да се вземе предвид матрицата на разпределение на рисковете, предложена с финансово-икономическия анализ.

11. Анализ на видовете рискове, които поемат страните по концесионния договор, оценка и препоръки по разпределението им.

#### **Б.4. Специални изисквания към екологичния анализ:**

Екологичният анализ се основава на документите, предоставени от Възложителя, както и на такива, с които изпълнителят следва да се снабди в хода на изпълнение на услугата. В тази връзка изпълнителят следва да извърши самостоятелна преценка кои и/или какви други документи са необходими за качественото изпълнение на услугата и за изготвянето на анализа, който да съдържа препоръки и предложения за Възложителя.

Екологичният анализ следва да бъде съобразен и изготвен в съответствие с изискванията на глава шеста от Закона за опазване на околната среда.

#### **Б.5. Специални изисквания към проекта на Обосновка на концесията**

Обосновката следва да се изготви по реда на чл. 58 от ЗК и да отговаря в максимална степен на изискванията към нейното съдържание, регламентирани в чл. 58, ал. 2 от ЗК.

Изготвеният проект на Обосновка следва да послужи на Възложителя при мотивиране на законосъобразността и целесъобразността на концесията и на решението за откриване на процедурата.

#### **Б.6. Специални изисквания към проекта на Концесионен договор:**

Проектът следва да регламентира договорно взаимоотношенията на страните в съответствие с приложимото законодателство чрез ясни, детайлни и работещи **клаузи относно**, но не само:

- определяне на предмета на концесията;
- предварителните условия за влизане в сила на концесионния договор, когато има такива, конкретния срок на концесията и общия срок на всички допустими удължавания, предвидени с клауза за преразглеждане;
- условията за осъществяване на концесията и тежестите, когато има такива;
- правата и задълженията на страните, включително условията и сроковете за тяхното изпълнение;
- отговорността за неизпълнение на задълженията по концесионния договор;
- условията и реда за решаване на споровете между страните;
- условията за изменение на концесионния договор;
- клаузите за преразглеждане, ако такива са предвидени, както и основанията, и реда за предсрочно прекратяване на договора;
- условията и последиците от прекратяване на концесионния договор, вкл.



изискванията към състоянието, в което обектът на концесията се предава на концедента след прекратяване на концесионния договор;

- други изисквания, произтичащи от действащото законодателство и спецификите на концесията;

#### **Б.7. Специални изисквания към проекта на Документация за концесията**

Проектът на Документация за концесията следва да бъде изготвен при съблюдаване на нормативно определеното минимално съдържание на проекта на Документация за концесията, съгласно изискванията на чл. 78 от ЗК.

#### **Б.8. Специални изисквания към проекта на решение за откриване на процедурата**

Проектът на решението следва да бъде изготвен в съответствие с изискванията на чл. 71 и чл. 72, ал. 1 и ал. 2 от ЗК.

#### **Б.9. Възможност за представяне от изпълнителя на допълнителни предложения**

Освен гореизброените изрични условия на Възложителя, екипът от консултанти може да изготви, развие и обоснове и други алтернативни предложения към Възложителя (варианти, модели), основани на извършените анализи и на произтичащите от тях констатации, изводи и заключения, които счита за целесъобразни, икономически оправдани и технически обосновани.

Допълнителните си предложения Изпълнителят следва да представи в отделни, изрични текстове в съответната разработка. Същите следва да са подчинени на общото изискване за взаимна обвързаност с изводите и препоръките към Възложителя, където също да бъдат отразени изрично и ясно.

Допълнителните предложения трябва да се основават на преценката на консултантския за спецификата на концесионния обект и да произтичат от предмета и целите на концесията. Необходимо е целесъобразността и законосъобразността им да се обоснове и аргументира при съблюдаване на баланса на интересите на страните-партньори, съответно в две основни насоки:

- с оглед дейностите от обществен интерес в обекта – държавна собственост, и осигуряване от концедента защитата на този интерес за относително дълъг период от време (срок на концесията), и

- с оглед мотивиране и осигуряване за концесионера на оптимална възвращаемост на инвестираните от него средства, чрез извършване на алтернативни, надлежно регламентирани дейности, услуги и/или проекти, които би развивал и изпълнявал върху предоставената му концесионна територия за срока на концесията при спазването на условията на Проекта.

Представянето на допълнителни предложения е в рамките на предложената цена за участие и не може да бъде повод или мотив за търсенето на каквото и да е допълнително възнаграждение от страна на консултанта.

### **VI. СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА УСЛУГАТА**

**1. Общият срок** за изпълнение на услугата е **55 дни** считано от датата, следваща тази на сключване на договора с Изпълнителя, както следва:

**1.1.** Изготвяне и представяне на **технически, финансово-икономически, правен и екологичен анализ** в срок до **45 дни** от датата на сключването на договора за възлагане на настоящата обществена поръчка.

1.2. Изготвяне и представяне на проектите на обосновка на концесията, концесионен договор, документация за концесията и решение за откриване на процедура в рамките на 10 дни след уведомяването на Изпълнителя за приемане на разработките по т. 1.1.