



ADMB518 Самостоятелна работа
към курс ADMB 508 „Общински инвестиции”

**“АНАЛИЗ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ
ЗА ИЗГРАЖДАНЕ И ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА
ОБЩИНСКИ ПАЗАР ”**

**АВТОР: ХРИСТИАН ЮРИЕВ ДАСКАЛОВ
ФАК. НОМЕР 44967**

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ВЪВЕДЕНИЕ.....	2
2. ОБХВАТ НА ПРОЕКТА.....	3
3. ТЕХНИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА ПРОЕКТА	4
4. ФИНАНСОВИ АСПЕКТИ НА ПРОЕКТА	6
5. ПРАВНИ АСПЕКТИ НА ПРОЕКТА	11
6. ЕКОЛОГИЧНИ АСПЕКТИ НА ПРОЕКТА.....	14
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	17

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият анализ на инвестиционен проект в сферата на техническата инфраструктура за „Изграждане и експлоатация на общински пазар” е базиран на данни на Общинска администрация, гр. Перник, във връзка с реализацията на проект за проучване на възможностите за реализация на публично-частно партньорство (ПЧП) в гр. Перник по изпълнението на важни за местната общественост инфраструктурни проекти. Получените резултати са продукт на осъществените правен, технически, екологичен, социално-икономически и финансов анализ, които трябва да послужат за основа за вземане на управленско решение дали инвестиционният проект да бъде реализиран като публично-частно партньорство.

Целта на анализирания инвестиционен проект е да бъдат изградени обекти, които с предоставянето на публични услуги да допринесе за подобряване на градската среда, отговаряща на съвременните критерии, както по отношение на условията за обитаване, така и като облик на общински и областен център. Икономическият облик на община Перник през последните години се променя динамично, като визията за растеж и развитие на общинското ръководство извежда на преден план привлекателността и удобството да се живее и инвестира в нея, което може да се постигне чрез подобро обслужване на хората и бизнеса и чрез доизграждане, модернизиране и поддържане на основната инфраструктура.

2. ОБХВАТ НА ПРОЕКТА

Инвестиционният проект има за цел изграждането на общински пазар на територията на община Перник. Поради липса на достатъчно финансиране общината разглежда вариант за реализиране на проекта чрез механизма на публично-частното партньорство където първоначалната инвестиция ще бъде осъществена от частен партньор, който ще извършва и дейностите по експлоатация и поддръжка на обекта. Продължителността на проекта е общо 16 години – 1 година за осъществяване на инвестиционните дейности и 15 оперативни години. Оперативната фаза на проекта е 15 години, тъй като това е средния период за амортизация на подобен тип активи. За целта на реализацията на проекта, община Перник наема външна консултантска фирма, която въз основа на предоставената информация и своя експертен опит, предлага дейностите/задачите по проекта да бъдат разпределени по следния начин между община Перник и частния партньор:

Община Перник:

- *идентифициране на подходящ парцел за изграждане на общинския пазар ; съдействие при изваждането на разрешителни за строеж и преминаването през други административни процедури; провеждане на процедура за избор на частен партньор; осъществяване на контрол относно изпълнението на съществуващите санитарно-хигиенни изисквания и разписаните в договора задължения на частния партньор*

Частен партньор:

- *проектиране на пазара; финансиране и изграждане на пазара; експлоатация и поддръжка на пазара; спазване на всички санитарно-хигиенни изисквания; набавяне на необходимите разрешителни и становища необходими за законовото функциониране на обекта*

Гореизброеното разпределение на задачите/дейностите се обуславя от една от основните характеристики на публично-частното партньорство – частния партньор трябва да поеме строителния и поне един от следните рискове: за търсене на услугата или за нейната наличност. Детайлен анализ на риска е изготвен в частта описваща финансовите аспекти на проекта.

3. ТЕХНИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА ПРОЕКТА

Анализът обхваща информация за техническите параметри и изисквания, приложимата нормативна уредба и препоръки, във връзка с проектирането и изграждането на обекта.

I. Технически параметри при проектиране на пазарите

Проектирането и изграждането на пазари, отговарящи на европейските стандарти, ще предоставят на местното население и икономика по-добра градска околна среда и развитие на инфраструктурата. Между фундаменталните елементи за създаването на интегрирана пазарна система особено важни са:

- Изграждане на съвременна материално-техническа база
- Подбряване на хигиено-санитарните изисквания и качеството на стоките
- Коректно и "прозрачно" управление на пазарната делова информация
- Непрекъснато внимание и действия, насочени към разширяване на професионализма на производителите, търговците на едро и на потребителите
- Продължаване на изследванията за установяване на най-съответстващите форми на управление, които се насочват към включване в управлението на предприятията, на индивидуални и съюзени производители от преработващата промишленост и дистрибуцията във всички нейни форми
- Разработка и усъвършенстване на пазарни улеснения

I. Приемна зона. В тази зона, разположена непосредствено до главния вход, проектантите предвиждат да бъде изградена многофункционална сграда на едно и две нива. В сектора на едно ниво ще бъдат разположени помещенията за ел.таблото, охраната на пазара, разпределителния вестибюл, фойето на пазара и частта за обществено обслужване. Частта за обществено обслужване се състои от заведение за бързо хранене, санитарни възли и малки търговски обекти.

- В сектора на две нива ще бъдат разположени отделни помещения за специализираната магазинна мрежа, както и офисите на административно-управленския персонал, санитарно-битови помещения за персонала, лабораториите за химичен и микробиологичен анализ за качество и безопасност на хранителните продукти др.

II. Охраняема зона. Покрит охраняем паркинг за 20-30 броя паркоместа. Предвижда се обособяването на парко-места за хора с увреждания.

Анализ на инвестиционен проект за изграждане и експлоатация на общински пазар

III. Търговска зона за продажба на селскостопанска продукция В тази зона при площ около **3000 м²** може да бъдат изградени 4 групи от по 30 покрити павилиони (общо 120) за продажба на зеленчуци, плодове, грозде, цветя и др.; 250 павилиона с обща метална конструкция със средна застроена площ 3м², респективно 750 м² общо за частните фермери за реализиране на дребни партиди земеделски продукти, произведени в личните им стопанства, както и организиране на „градински център“ за продажба на декоративна растителност на площ от 500 м².

IV зона. Хале, на застроена площ около 1500 м², състоящо се от специализирани клетки и оборудване за почистване, сортиране, калиброване, пакетиране, етиктиране, палетизация и др. на едри партиди от плодове, зеленчуци и друга земеделска продукция. В тази зона може да се извършва и продажбата на едро за зареждане на магазинната мрежа с хранителни продукти.

V зона. Състои се от **сграден фонд** със застроена площ около 700 м² за прясно съхраняване на едри партиди от плодове, зеленчуци, цветя, риба и рибни продукти, хладилни помещения, оборудване с надеждна хладилна техника за съхранение на отделни групи плодове и зеленчуци, в охладено или в шоково замразено състояние

- Цялостното околно пространство и достъпът до сградите са в съответствие с Наредба №6 за изграждане на достъпна среда в урбанизирани територии.

II. Приложима нормативна уредба

1. Закон за устройство на територията (ЗУТ)
2. Наредба № 2 от 22 март 2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителни системи
3. Закон за здравословни и безопасни условия на труд
4. Наредба №2 Противопожарни строително технически норми – МВР

III. Препоръки при проектирането/изграждането на обекта

1. Обществените пазари трябва да се вписват в градската среда по подходящ начин.
2. Строежът трябва да отговаря на нормативните изисквания за площадка, функционалност, сигурност и достъпност.

4. ФИНАНСОВИ АСПЕКТИ НА ПРОЕКТА

Финансовият анализ или т.нар. Анализ на публичните разходи (АПР) – Public Sector Comparator, има за цел да сравни разходите по проекта, когато те се извършват от публичния партньор (традиционен подход за осъществяване на проекта) с разходите по проекта, когато те се осъществяват от частния партньор (ПЧП подход). Сравнението трябва да покаже кой от двата подхода ще е по-изгоден за държавата/общината (не винаги ПЧП подхода е по-добрата опция). Тъй като община Перник няма алокирани бюджетни средства за изграждане на нов общински пазар, настоящия финансов анализ трябва да покаже не кой е по-добрият подход за харчене на публични пари, а да покаже дали изграждането и експлоатацията на нов пазар е икономически ефективен проект, който би привлякъл интереса на частен партньор. Ето защо изготвения финансов модел е финансов план от гледна точка на частния партньор. Идеята на модела е да се анализира: 1) каква са хипотетичните инвестиционни свързани с изграждането на пазара и 2) до колко предвидените оперативни проходи са достатъчни за това проекта да е печеливш. Логиката на предложението от консултантската компания платежен механизъм за реализация на инвестиционния проект е следната:

- Наеми и други приходи от проекта се събират от компанията-частен партньор;
- Частният партньор е отговорен за изплащане на разходите по привлечения капитал и разходите по експлоатация и поддръжка;
- В случай на доказана необходимост и наличието на средства общината може да осигури финансова подкрепа на частния партньор;
- Голям брой дребни търговци плащат наем на частния партньор за използването на инфраструктурата на общинския пазар;
- Търговците формират приходи чрез продажбата на стоки и услуги на крайния потребител;
- Общината и частния партньор могат да разпределят част от “печалбата” по проекта;

В следващите няколко параграфа накратко е анализирано съдържанието на финансовия модел, използваните основни допускания и получени резултати. Моделът е така конструиран, че да е възможно неговото актуализиране/обновяване и след приключване на проекта, в зависимост от конкретната финансово-икономическа обстановка.

Допускания и търсене на услугата:

Инвестиционни разходи са формирани, като са направени следните допускания:

- Застроена площ – 3 200 кв.м (на база съществуващия в момента пазар, както и анализ на конкретни обекти в общини сходни на Перник, включително и възможни технически

Анализ на инвестиционен проект за изграждане и експлоатация на общински пазар

решения, се предполага, че 3 200 кв.м ще са достатъчни за изграждането на нов модерен пазар).

- Средна цена за проектиране на подобен обект – 15 лв./кв.м
- Средна цена за оборудване на обекта – разходите за оборудване са включени в инвестиционните разходи
- Средна цена за изграждане на обекта - 400 лв./кв.м (цената е сходна с тази платена за изграждането на пазарите във Видин, Харманли и Габрово).

На база гореизброените допускания, инвестиционните разходи са изчислени в размер на 1 328 000 лв.

При формирането на оперативните разходи са използвани следните допускания:

- Отопление – 150 лв./месец
- Разходи за вода – 50 лв./месец
- Разходи ток – 250 лв./месец
- Разходи за заплати – 2500 лв./месец (500 лв. за петима души обслужващ персонал)
- Непредвидени разходи – 3% от общия размер на оперативните разходи за съответната година

Разходите за поддръжка възлизат на 13 000 лв. за целия период на проекта, като е направено допускането, че на петата и десетата година ще се направят малки ремонти в размер на 5 000 лв. и 8 000 лв. Всички горепосочени разходи се индексират с темпа на прогнозната годишна инфлация.

Основните приходи от дейността на частния партньор са тясно свързани с наемните нива и броя/вида на търговските площи, които ще се отдават в новоизградения пазар. Изходната база за направените допускания е общия размер на реализираните приходи през 2009 година. Направени са следните допускания за приходите по проекта:

- Приходи от наеми – за база се взимат приходите от 2009 г (в общ размер на 164 000 лв.), като всяка година се увеличават с нивото на прогнозната инфлация
- Очаквано годишно увеличение на приходите – 60% (направено е допускането, че в следствие на новоизградената модерна инфраструктура, частни партньор ще успее да: 1) привлече нови търговци на пазара и 2) ще увеличи досегашните наемни нива. В следствие на това приходите на частния партньор ще се увеличат с 60% на годишна база.
- Приходи от реклама – 30 000 лв/годишно (сметено е, че частния партньор ще успее да реализира минимум 2 500 лв/месечно от реклами на територията на общинския пазар

Приходите формирани за целия период на проекта са в размер на 3 736 657 лв., докато оперативните разходи за целия период на проекта са в размер на 444 969 лв.

Анализ на инвестиционен проект за изграждане и експлоатация на общински пазар

Анализ на риска:

Анализът на риска има за цел да идентифицира, остойности и разпредели основните рискове по проекта. Рискът е възможността да настъпи определено събитие, което да повлияе негативно или позитивно на развитието на проекта. Всеки риск има определена стойност, която трябва да бъде провизирана в изготвения финансов модел. Правило при реализацията на инфраструктурен инвестиционен проект на принципа на всяко публично-частно партньорство е, че всяка от страните трябва да поеме тези рискове, с които най-добре би се справила. В конкретния случай, най-добре е частния партньор да поеме рисковете свързани със строителството, поддръжката и експлоатацията на обекта и отдаването на търговски площи под наем. Изготвеният анализ на риска, визуализиран на таб. 1 е направен от гледна точка на частния инвеститор.

табл. 1

Сценарии	Отклонение %	Стойност	Отклонение лв	Вероятност	Стойност на риска	Запазен от общината	Трансфериран към частния партньор
под базовите разходи:	-5,00%	1 216 000	64 000	5,00%	3 200	0,00%	100,00%
базови разходи (б.р.):	0,00%	-1 280 000	0	55,00%	0		
леко превишение на б.р:	10,00%	-1 408 000	-128 000	20,00%	-25 600		
умерено превишение на б.р:	20,00%	-1 536 000	-256 000	20,00%	-51 200		
сериозно превишение на б.р:	40,00%	-1 792 000	-512 000	10,00%	-51 200		
общо:				110,00%	-124 800		-124 800

Логиката на анализа на строителния риск е следната:

- Строителният риск е възможността разходите по време на строителството да са под/над предварително заложеното
- Строителните разходи по проекта са в размер на 1 280 000 лв.
- В колона „Сценарии” са разгледани основните хипотези за промяна на разходите във фаза строителство
- В колона „Отклонение %” е зададено възможно увеличение на строителните разходи с 10%, 20%, 40% и намаление с 5%.
- В колона „Стойност” са изчислени стойностите на строителните разходи при съответния сценарий
- В колона „Отклонение лв” са изчислени допълнителните разходи/икономии, които трябва да бъдат направени, ако строителните разходи се променят с горепосочените проценти
- В колона „Вероятност” е направено предположение каква е вероятността заложените разходи да не се променят в процеса на строителството и каква е вероятността те да се променят със съответните проценти (от колона „Отклонение %”). Вероятностното разпределение се прави на база експертна оценка, познаване на съответния бранш и натрупана историческа информация.

Анализ на инвестиционен проект за изграждане и експлоатация на общински пазар

- Като се умножат стойностите от колона „Отклонение лв” със съответната вероятност се получава стойността на строителния риск във всеки един от заложените сценарии. Сборът от риска при всеки един сценарии дава общата стойност на строителния риск за проекта – 124 800 лв.
- В колона „Трансфериран към частния партньор” е въведена стойност 100%, защото строителния риск трябва да бъде управляван и носен изцяло от него.

Получената стойност на риска е отрицателна величина, което показва, че съответния риск би имал негативно влияние върху проекта. Това означава, че инвесторът трябва да има налични допълнително 124 800 лв. по време на фаза строителство, с които при необходимост да се покрият евентуални допълнителни разходи.

Логиката при оценката на останалите рискове е същата като при строителния риск. Основната ефективност при публично-частните инвестиционни проекти идва именно от оптималното разпределение на рисковете и тяхното адекватно остойностяване.

Банков заем:

Наличието на свободни капитали за реализацията на даден инвестиционен проект също е изключително важен момент. За осъществяването на инвестиционния проект, консултантската компания, разработила схемата на финансиране е допуснала, че частният инвеститор ще използва банков кредит със следните характеристики:

- Размер на кредита – 398 400 лв., представляващ 35% от инвестиционната стойност на обекта
- Годишен % на разходите (лихвен процент, такси и комисионни и т.н) – 9%
- Срок на кредита – 10 години
- Погасяване на кредита посредством анюитетни вноски (в размер на 72 425, 18 лв. всяка)

Параметрите на банковият кредит са условни и могат да бъдат променяни от потребителя на модела в зависимост от ситуацията на банковия пазар, чрез въвеждане на стойности в светло-зелените клетки.

Парични потоци:

Резултатите от направения финансов анализ са изведени в работна таблица „Парични потоци” (приложение №1). Единственият параметър, който подлежи на корекция на модела е изискуемата норма на възвращаемост на частния партньор. Това всъщност и е дисконтовия процент на проекта. Нормата на възвращаемост показва минималната изискуема печалба, която частния партньор би искал да получи от участието си в проекта. За целите на анализа

Анализ на инвестиционен проект за изграждане и експлоатация на общински пазар

сме заложили норма на възвращаемост от 10%. Основните параметри, на които трябва да се обърне внимание са Нетната настояща стойност (ННС) и Вътрешната норма на възвращаемост (ВНВ) на проекта.

Инвестицията на проекта ще бъде осъществена в Година 0, а паричните потоци генерирани от проекта ще възникнат в периода Година 1 – Година 15. Тъй като стойността на парите във времето намалява (по-добре е да получим 100 лв. днес вместо 100 лв. след 5 години) е необходимо да приравним бъдещите парични потоци към тези от Година 0. За тази цел се използва т.нар. метод на дисконтиране, чрез който се изчислява и ННС на проекта. Ако ННС е по-голяма от нула означава, че бъдещите печалби от проекта (дисконтирани към днешна дата) ще са повече от осъществената инвестиция и съответно проекта е печеливш. В конкретния случай $ННС > 0$ и Нетните парични потоци са положителни за целия период на проекта, което означава, че проекта е печеливш за частния инвеститор при така направените допускания. Другият основен критерий за оценка на инвестиционни проекти в ВНВ. Ако ВНВ е по-малка от изискуемата норма на възвращаемост от частния инвеститор, то проекта е неизгоден. В конкретния случай ВНВ е положителна (10.27%) и е по-голяма от дисконтовата норма (10%), което означава, че проектът е печеливш за частния инвеститор при така направените допускания. Срокът на откупуване на инвестицията е 8 години.

Ако предположим, че инвестицията ще бъде направена изцяло със собствен капитал (без банков заем), то ННС ще е 423 753 лв., а ВНВ ще е 15.17%. Ако предположим, частният партньор не направи оценка на риска (т.е. не задели финансов ресурс за неговото провизиране) и финансира проекта с 35% банков заем, то ННС ще е 312 751 лв., а ВНВ ще е 13.97%. Ако предположим, че инвестицията ще бъде направена изцяло със собствен капитал (без банков заем) и частният партньор не направи оценка на риска (т.е. не задели финансов ресурс за неговото провизиране), то ННС ще е 714 354 лв., а ВНВ ще е 19.15%.

От гореописаните сценарии е видно, че съществуват различни варианти за структуриране на проекта, при които частния инвеститор би реализирал печалба, а община Перник би решила един от основните си проблеми в момента. В следствие на направения финансов анализ е ясно обозначимо, че изграждането, поддръжката и експлоатацията на инвестиционния проект за нов общински пазар в гр. Перник би могло да се структурира като публично-частно партньорство, бидейки печелившо за двете страни на това партньорство. В разработването на тръжното досие за избор на частен партньор би могло да залегне условието всеки участник да представи бизнес модел/финансов анализ като ясно дефинира условията, при които би разделил част от печалбата си с община Перник (например, ако формираната печалба за дадена година премине 450 000 лв., частния партньор ще преотстъпи 50% от горницата, като тези средства ще се използват за ремонтване и облагородяването на детските площадки в квартал X). По този начин ще се избегне възможността частния инвеститор да формира нереално високи печалби и също така ще се избегна възможността общината да похарчи тези средства за неясни дейности дейности (и двете за сметка на обществеността).

5. ПРАВНИ АСПЕКТИ НА ПРОЕКТА

Трябва да бъде обърнато внимание на факта, че изборът на конкретен правен инструмент за реализиране на даден инвестиционен проект се определя от избора на платежен механизъм, в частност, и от изводите, направени във финансовия анализ на съответния проект дали при реализацията му е приложим принципът на публично-частно партньорство. Следователно водещ във всеки един проект е финансовият анализ, който има за цел да даде отговор дали ПЧП опцията е икономически възможна и жизнеспособна, на първо място, и на второ място, дали тя ще доведе до по-ефективно и по-ефикасно разходване на публични средства, т.е. до по-висока стойност на вложените в един проект публични средства. Изборът на конкретна правна форма, в която да бъде облечен проектът, зависи и от вида на правото на собственост (частна собственост; изключителна държавна собственост; публична държавна собственост; публична общинска собственост; частна държавна собственост; частна общинска собственост) върху поземления имот (терена), върху който ще бъде изградена съответната инфраструктура, посредством която ще се предоставя съответната публична услуга.

В конкретния случай, в резултат на извършения финансов анализ се установи, че проектирането, изграждането, поддръжката и експлоатацията на пазари в град Перник би могло да се структурира като ПЧП поради финансовата ефективност на проекта за частния партньор, което предполага използването от страна на община Перник на една от следните правни форми, в която да бъде облечено бъдещото инвестиционно намерение: Учредяване право на строеж по смисъла на Закона за собствеността (ЗС) и Закона за общинската собственост (ЗОС) или Предоставяне на концесия по смисъла на Закона за концесиите (ЗК). Първата от тези правни форми, правото на строеж, е подходяща в случаите, когато правото на собственост върху съответния терен е частна общинска собственост. Втората правна форма, концесията, би могла да бъде използвана в хипотезите на терен, който е публична общинска собственост.

Правото на строеж, ако Община Перник реши да използва този правен инструмент за реализиране на разглеждания от нас ПЧП проект, би следвало да отговаря на следните условия:

(1) Ако имотът, идентифициран от Община Перник за проектиране, изграждане, поддръжка и експлоатация на пазари, е частна общинска собственост, то право на строеж върху този имот може да се учреди след решение на Общински съвет - Перник от Кмета на Община Перник чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план (чл. 37, ал. 1 от ЗОС);

(2) Правото на строеж, учредено от Община Перник в полза на частния партньор, ще има за цел проектиране, изграждане, управление, поддръжка и експлоатация на пазари в град Перник;

Анализ на инвестиционен проект за изграждане и експлоатация на общински пазар

(3) След упражняване на правото на строеж, учредено му от публичния партньор (Община Перник), частният партньор ще стане собственик на построените от него върху общински имот обекти - пазари (чл. 63, ал. 1 от ЗС);

(4) Правото на строеж може да се учреди безсрочно или за определен срок. Предлага се публичният партньор (Община Перник) да учреди в полза на частния партньор право на строеж за определен срок, размерът на който ще се определи в съответствие с изводите и препоръките, направени във финансовия анализ;

(5) Тъй като правото на строеж ще бъде учредено от Община Перник за определен срок, то след изтичането на този срок Община Перник ще придобие безвъзмездно правото на собственост върху построените от частния партньор обекти - пазари (чл. 65 от ЗС и чл. 37, ал. 3 от ЗОС);

(6) Правото на строеж може да се учреди възмездно или безвъзмездно. Предлагаме публичният партньор (Община Перник) да учреди възмездно право на строеж в полза на частния партньор, като цената на учреденото право ще се определи в съответствие с изводите и препоръките, направени във финансовия анализ;

(7) Съгласно чл. 37, ал. 1 от ЗОС, правото на строеж ще се учреди (съответно частният партньор ще бъде избран) от Община Перник чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс при условията и по реда, предвидени в Глава 9 на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 289/29.01.2009 г. на Общински съвет – Перник.

Концесията, ако Община Перник реши да използва този правен инструмент за реализиране на разглеждания от нас ПЧП проект, би следвало да отговаря на следните условия:

(1) Ако имотът, идентифициран от Община Перник за проектиране, изграждане, поддръжка и експлоатация на пазари, е публична общинска собственост, то той представлява обект по смисъла на чл. 13, ал. 1, т. 2 от ЗК, от което произтичат две много важни последици:

- Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2 от ЗК, концесията ще се предостави при спазване на условията и реда, предвидени в ЗК;
- Съгласно чл. 14, ал. 1 от ЗК, обектите по чл. 13, ал. 1, т. 2 от ЗК се предоставят за изграждане и експлоатация само чрез концесия за строителство.

(2) Според своя предмет, концесията, предоставена от Община Перник, ще бъде концесия за строителство. Съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗК, концесията за строителство има за предмет частично или цялостно изграждане на обекта на концесията и неговото управление и поддържане след въвеждането му в експлоатация на риск на концесионера, като възнаграждението се състои в правото на концесионера да експлоатира обекта на концесията или от това право и компенсация от страна на концедента. В разглеждания от нас случай, концесията за строителство, предоставена от Община Перник, ще има за предмет извършване на следните дейности от концесионера (частния партньор): проектиране, изграждане, управление, поддръжка и експлоатация на пазари в град Перник;

Анализ на инвестиционен проект за изграждане и експлоатация на общински пазар

(3) Съгласно чл. 3, ал. 2 от ЗК, правото на концесионера (частния партньор) да експлоатира обекта на концесията (пазари) включва предоставянето на услуга от обществен интерес (търговска услуга) и/или извършването на други стопански дейности срещу получаването на приходи (потребителски такси);

(4) Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗК, изграждането на обекта на концесията (пазари) включва дейностите по неговото строителство или проектиране и строителство за срока на концесията, както и възстановяването на обекта след случай на непреодолима сила;

(5) Съгласно чл. 3, ал. 4 от ЗК, управлението и поддържането на обекта на концесията включва поддържането в наличност на обекта (пазари) и на услугите (търговски услуги) и стопанските дейности, които се осъществяват чрез него, и осигуряването на непрекъснатост и ниво на качество на предоставяните услуги в съответствие с клаузите на концесионния договор;

(6) Съгласно чл. 15, ал. 1 и 3 от ЗК, изграденият от концесионера (частния партньор) обект (пазари) става собственост на концедента (Община Перник) от момента на възникването му;

(7) Срокът на концесията за строителство, предоставена от Община Перник, ще се определи в съответствие с изводите и препоръките, направени във финансовия анализ. Във всички случаи обаче срокът на концесията не може да надхвърля 35 години, какъвто е максималният срок, допустим според действащото в момента българско законодателство;

(8) Концесията за строителство ще се предостави (съответно частният партньор ще бъде избран) от Община Перник чрез провеждане на открита процедура, каквато е единствената процедура, допустима според действащото в момента българско законодателство (чл. 24 от ЗК);

(9) Договорът за предоставяне на концесия за строителство, сключен между концедента (Община Перник) и концесионера (частния партньор), би могъл да има следната структура и съдържание: Преамбюл; Дефиниции; Декларации и гаранции на страните; Предмет на договора; Срок на договора; Предаване обекта на концесия на концесионера; Общи условия на концесията; Сметки и отчети; Концесионно възнаграждение; Проверка на сметките от концедента; Инвестиционна програма на концесионера и график за изпълнение; Права и задължения, свързани с изграждане на обекта на концесията; Такси, събирани от концесионера; Права и задължения, свързани с изграждане и експлоатация на обслужващи съоръжения; Други права и задължения на страните; Непреодолима сила (форс мажор) и неблагоприятно въздействие от страна на концедента; Застраховки; Данъчно облагане и социално осигуряване; Контрол по изпълнение на договора; Гаранции за изпълнение и отговорности; Прекратяване на договора и последици от прекратяването; Приложимо право и разрешаване на спорове; Съобщения; Тълкуване; Заключителни разпоредби.

6. ЕКОЛОГИЧНИ АСПЕКТИ НА ПРОЕКТА

Анализът е базиран на информация, получена при посещение на обекта, данни предоставени от служителите на община Перник, както и на експертни предположения за въздействието на обекта върху на околната среда. Обхваща социално-икономическа обосновка за обекта от екологична гледна точка, приложима нормативна уредба и препоръки във връзка с изграждането и/или експлоатацията на обекта.

I. Социално-икономическа обосновка за обекта от екологична гледна точка

Описание на ситуацията:

Съществуващият по настоящем общински пазар е с обща площ 2888 кв.м. Теренът, на който е изграден е публична общинска собственост. Намира в квартал „Рено“ на улица „Васил Левски“, в близост до площад „Кракра Пернишки“. Пазарът съществува отдавна. Местоположението му е добре познато на жителите на града и общината. При посещение на обекта от фирмата-консултант по подготовка на инвестиционния проект е констатирано следното:

- Тук се предлагат различни по вид стоки: промишлени за, хранителни продукти, стоки за масово потребление (обувки, дрехи, аксесоари) и др.
- Пазарът се намира в непосредствена близост до жилищни сгради
- По данни на директора, понастоящем се отдават пазарни площи по вид - сергии, закрити площи, складови площи и др. Сергиите не са еднотипни и са амортизирани. Оборудването, използвано от производителите е морално и физически остаряло и една значителна част от него не отговаря на хигиенните изисквания и стандартите за качество на ЕС. Част от предлаганата продукция е поставена върху щайги, кашони извън сергиите
- На територията на пазара липсва хладилно помещение за съхранение на хранителните продукти
- Има изградена обществена тоалетна, която не отговаря на санитарно-хигиенните норми и европейски стандарти
- Отпадъците се изхвърлят в общите контейнери, които се ползват от живущите в съседните сгради. Направен е опит за събиране на хранителните отпадъци в специални контейнери за компост, но инициативата е продължила за кратко
- В края на миналия век на територията на общинския пазар е изградена метална конструкция тип „Мархи“ за закрит пазар, с обща площ от 1200 м². При направения оглед е установено, че съществуващата конструкция е видимо корозирала и почти напълно е амортизирана от влиянието на атмосферните процеси. Това поражда риск от срутване на покривната конструкция и последващи от това неприятни инциденти.

Анализ на инвестиционен проект за изграждане и експлоатация на общински пазар

- Хранителните стоки се съхраняват на открито, в импровизиран склад. При ниски температури се увеличава рязко количеството на похабената продукция
- От склада, контейнерите за отпадъци и от обществената тоалетна се носят неприятни миризми, които често са повод за оплакване от страна на жителите на съседните жилищни сгради
- Пазарът се намира в непосредствена близост до ЖП линия и магистрала. Липсва безопасен начин за преминаване през линията

Изводи:

На този етап общинският пазар в град Перник не отговаря на санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания към такива обекти; не са спазени условията за безопасност на предлаганите стоки; пазарът не отговаря и на изискванията за такива обекти в областта на околната среда /по отношение отпадъците, функциониращата обществена тоалетна, шумът и пр./

С оглед на трагичната обстановка на настоящото съоръжение и заобикалящата го среда, единствената печеливша инвестиционна стратегия е съсредоточена в избирането на нов терен за изграждане на общински пазар, съобразен с европейските стандарти, на атрактивно, добре познато на жителите на града и общината, място. Изграждането на нов пазар ще доведе до възможности за: разгръщане на пазара на по-голяма площ и обособяване на отделни зони; изграждане на обекта на отстояние, отговарящо на нормативните документи по отношение жилищни сгради; разделяне на обекта на открит и на закрит част; спазване на изискванията за наличие на хладилно помещение за съхранение на хранителни продукти; обединяване на административната и търговската част на едно място; обособяване на помещение за лаборатория за текущо изследване качеството на храните; изграждане на съвременно санитарно помещение /обществена тоалетна/; организиране на разделно събиране и сметоизвозване на отпадъците до съответните депа, определени от общината; обезпечаване на целогодишна и достатъчно по обем прясна, качествена и безопасна за здравето на човека продукция; стимулиране на търговците за използване на иновационни технологии и практики, свързани с опазване на околната среда; гарантиран стандарт и качество на прясната продукция; намаляване на загубите от похабената продукция; осигуряване на нови работни места.

II. Приложима нормативна уредба

Националната политика в областта на околната среда отразява принципите на Европейската общност, във връзка с опазването и подобряването на състоянието на околната среда и здравето на хората. Тези принципи са залегнали в основата на българското законодателство в областта на околната среда. Предвид предполагаемите въздействия на обекта върху околната среда при проектирането, строителството и/или експлоатацията на

Анализ на инвестиционен проект за изграждане и експлоатация на общински пазар

съоръжението е необходимо да се съблюдават изискванията на следните нормативни документи:

1. Закон за опазване на околната среда (ЗООС)
2. Закон за устройство на територията (ЗУТ)
3. Закон за управление на отпадъците (ЗУО)
4. Закон за водите
5. Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони – издадена от МРРБ
6. Наредба №4 за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителни и канализационни системи
7. Наредба за опаковките и отпадъците от опаковки
8. Наредба № 9 от 16.03.2001 г. за качеството на водата, предназначена за питейно-битови цели
9. Наредба №7 от 8 април 2002 г. за хигиенните изисквания към предприятията, които произвеждат или търгуват с храни, и към условията за производство и търговия с качествени и безопасни храни, издадена от министъра на здравеопазването, министъра на земеделието и горите
10. Наредба №2 Противопожарни строително технически норми – МВР
11. Наредба за управление на отпадъците на територията на община Перник

III. Препоръки във връзка с изграждането и/или експлоатацията на обекта

За намаляване на проблема с отпадъците по време на строителството и експлоатацията на новия обект, е необходимо:

- Строителните отпадъци да се извозват до депо за строителни отпадъци, определено от общината; Определяне на условията и реда за изхвърлянето, събирането и транспортирането на отпадъците на територията на обекта; Осигуряване на съдове за разделното събиране и съхраняване на битови отпадъци – контейнери, кофи и други; Осигуряване на съдове за събиране на отпадната продукция /изгнили плодове и зеленчуци/, сметосъбиране и сметоизвозване на тези отпадъци до определено за целта място и последващо използване на компоста.¹

¹ Кампастирането има редица предимства. Чрез него се намалява необходимостта от закупуването на подобрители за почвата, изкуствен тор и органичен тор. Компостирането помага на растежа на растенията, защото компостът подобрява структурата на почвата, подхранва растенията и почвата, помага задържането на влага в почвата. Компостирането е условие да се произвеждат екологично чисти плодове и зеленчуци. Компостът подпомага околната среда като намалява количеството отпадъци, изпращани в депата, намалява нуждата от изкуствени химични торове, намалява броя на курсовете на сметосъбиращите коли до депото. Полезни свойства на компоста: компостът оказва добро

Анализ на инвестиционен проект за изграждане и експлоатация на общински пазар

При реализация на инвестиционното намерение е необходимо да се спазват всички санитарно-хигиенни и противопожарни изисквания в процеса на строителството и експлоатацията на обекта, както и да бъдат осигурени здравословни и безопасни условия на труд за обслужващите площадкат, както и да бъдат спазени изискванията за наличие и достъпност на лица в неравностойно положение /инвалиди/.

Разглежданите терени, предвидени за реализирането на инвестиционното намерение, не бива да попадат в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и по смисъла на Закона за биологичното разнообразие, както и да не предполага въздействие върху чувствителни, уязвими, санитарно-хигиенни зони. За инвестиционния проект следва да бъде издадено становище от компетентния орган- Регионална инспекция по околна среда и води- град Перник, относно необходимостта от извършване на Оценка за въздействието върху околната среда.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящият инвестиционен проект, въз основа на проведеня задълбочения анализ, по отличен начин доказва своята рентабилност, не само в класическия финансов и инвестиционен смисъл на думата, но и с оглед на разкриването на успешни за партньорите и полезни за обществеността модели за публично-частно партньорство в българските общини. Още повече, проектът е в унисон с общинската стратегия за развитие „Община Перник – привлекателно и удобно място за живот, почивка, спорт и туризъм, с модерна инфраструктура и устойчиво развиваща се конкурентноспособна икономика” и заложената генерална стратегическа цел на общината – „Постигане на по-високи от средните за страната темпове на икономически растеж и подобро качество на живот”. Постигането на целевите темпове на растеж изисква извършване на качествени инвестиции и провеждане на подкрепяща политика в избраните приоритетни области, сред които и търговията, каквато мярка представлява изграждането и пускането в експлоатация на новия общински пазар. Не на последно място, реализацията на разгледания инвестиционен проект представлява средство за развитие и модернизация на местна инфраструктура, създаваща растеж и повишаваща привлекателността на общината за инвестиции и местоживееене като приоритет за постигане на устойчиво териториално развитие в дългосрочен план.

влияние върху съдържанието на влага и органични хранителни вещества в почвата, Променя и стабилизира рН, съхранява и доставя хранителни вещества за растенията, влияе положително върху микроорганизмите и растенията, подтиска болетсите при растенията (болести по корените, коренопродуките и др.)

Приложения:

- Графика на паричните потоци на частния инвеститор в инвестиционния проект

Използвани източници:

- Набор от нормативни документи, описани в т. „Приложима нормативна уредба”
- „Кратък курс по проектно финансиране” - Веселин Генчев
- Аутсорсинг на услуги в дейността на публичната администрация - доц. Георги Манлиев, 2006 г.
- http://www.eufunds.bg/docs/PPP_Manual_final.pdf - ръководство за процеса на реализация на ПЧП проект;
- <http://www.eufunds.bg/index.php?cat=55> – ръководства на МФ за работа с инвестиционни проекти;
- <http://www.mrrb.government.bg/> - ръководство за методическо подпомагане на местните власти при осъществяване на ПЧП