

ПИСМЕНА СПРАВКА

по Заявление за достъп до обществена информация с вх. № ЗДОИГ-53/01.12.2014 г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ИЗВЪРШЕНИТЕ ПО ПОРЪЧКА НА МОСВ АНАЛИЗИ НА КОНЦЕСИОННИЯ ДОГОВОР ЗА СКИ-ЗОНА БАНСКО В НП „ПИРИН“

1. Противоречивост на Договора за концесия, наличие на множество неясноти, площ на концесията:

- Проблем на Договора за концесия е кой точно е неговият предмет, обект и обхват.

- Разпоредбите на чл. 1. „Обект и предмет на концесията“ от Договора за концесия са неясно и неточно формулирани, тъй като възпроизвеждат допуснатите неясноти и неточности в подготвителните документи за концесията, възпроизведени и в решенията на Министерския съвет (МС) за предоставяне на концесията и за определяне на концесионер. По-специално понятието „предмет на концесията“ е използвано със съдържание, различно от определеното в закона и без да е дефинирано какво точно означава в Договора.

- Границите на ски зоната и зоната за концесиониране са посочени противоречиво и объркващо и това позволява различни тълкувания на въпроса коя площ точно е отдадена на концесия: зоната за концесиониране е определена по външната граница на ски-зоната, съгласно границите на действащия тогава ТУП от 2001г. Същевременно се визира площ от 99,55 ха като сбор от площи на отделни обекти.

- Посочената в решенията на МС „обща концесионна площ“ от 99,55 ха не съответства и на предвижданията в концесионните анализи за обща концесионна площ в размер на 818,46 ха.

- И площта от 99,55 ха, и площта от 818,46 ха не съответстват на площта на „Ски зона с център гр. Банско“ съгласно одобрения ТУП 2001 г., към която препращат повечето от документите, вкл. т. 1 от Решение № 514/03.07.2001 г. на МС за предоставяне на концесия върху територия-изключителна държавна собственост - „Ски зона с център гр. Банско — част от територията на Национален парк „Пирин“, община Банско, област Благоевград (Обн. ДВ., бр. 61 от 10.07.2001 г.).

- Налице са разминавания и неточности не само в текстовата част на всички документи, вкл. в чл. 1 от Договора за концесия, но и между текстовата част на документите и графичните части по ТУП 2001 и Приложение № 1 към Договора за концесия. Най-същественото разминаване се състои в това, че между Приложение № 1 към Договора за концесия („зона с обектите за концесиониране“) и ТУП 2001 за „Ски зона с център гр. Банско“ няма идентичност. Тъй като едни документи препращат към ТУП 2001, други — към Приложение № 1 към Договора за концесия, а трети — едновременно и към двата документа, точното и безспорно определяне на външната граница на ски зоната е невъзможно. При всички положения обаче тази външна граница е поне по чупките на координатите на точки от № 1 до № 252 в координатна сипема "1970 г." съгласно Приложение № 1 към Договора за концесия.

- Договорните разпоредби за определяне границите на територията, предоставена на концесия, са изключително неточни и неясни, което изначално предполага възникването на спорове между страните по тълкуването и прилагането на Договора за концесия в частта относно външната граница на ски зоната и ползваната от Концесионера площ.

- Дискусията относно това дали е налице изливане извън първоначално определената „концесионна площ“ поначало не може да намери еднозначно решение, тъй като при различните подготвителни документи в това понятие е влаган различен смисъл, а в законодателството към

момента на сключване на Договора липсва легална дефиниция. Приложение № 1 към Концесионния договор, съдържащо графичното изображение на концесионната територия, явно не съответства на ТУП 2001. Самото Приложение № 1 на договора препраща към ТУП, но не съответства на него. Не е възможно да се каже откъде идва и ограничението на концесионната територия от 99,55 ха, тъй като тази цифра не почива на никаква основа, която разумно да може да бъде проследена – такава не се съдържа и в правния анализ, въз основа на който е подготвена и проведена концесионната процедура.

- След детайлен анализ на ТУП за извънселищна територия „Ски-зона с център град Банско“ цифрата, посочена като баланс на територията, е 128.9 хектара, която не кореспондира с посочената в концесионния договор територия в размер на 99.55 ха. В този случай не е ясно кои обекти са включени в територията между 99.55 ха и 128.9 ха и кои не са включени в концесията, защото в Договора за концесия се говори за всички обекти.

- Още при сключването на Договора площта на конкретните обекти - предмет на концесията е ориентируваща и подлежи на корекция във фаза изготвяне на работни проекти и изграждане на отделните обекти. Нещо повече - след сключването на Договора са последвали законодателни изменения, в резултат на което е дефинирано понятието за „ски писта“ и са въведени минимални задължителни изисквания към ски пистите, които биха могли да дадат отражение върху площта на конкретните писти и съоръжения.

- Спорен въпрос остава дали в използваемата площ следва да се отчитат шарките и откосите, които се формират при изграждането на пистите, тъй като тези площи на практика не се използват. По-голямата част от специалистите застъпват тезата, че не би следвало шарки и откоси да се калкулират в използваемата площ.

- Точната площ на всяка конкретна писта и съоръжение сама по себе си не е релевантна за изпълнението на Договора за концесия. Тя не участва при определянето на размера на концесионното възнаграждение, а както бе посочено, подлежи на корекции - както във фазата изготвяне на работни проекти и изграждане на отделните обекти, така и при законодателни изменения. Решаващо за изпълнението на Договора за концесия е не точната площ на конкретната писта или съоръжение, а спазването на правилата за градоустройство и на екологичното законодателство.

- Извършеното през 2010 г. по поръчка на МОСВ замерване на използваемата площ се оспорва от концесионера относно достоверността на резултатите от геодезическото замерване. Концесионерът оспорва използваната методика на замерване, при която е допуснато замерване на площи, които не попадат в използваемата площ, както и факта, че не е участвал при замерването.

- Обектът на концесия е публична държавна собственост и това, което е изградено от Концесионера, не променя характера на собствеността. Съгласно чл. 15, ал. 2 ЗК приращенията и подобренията върху обект на концесия, включително върху негова принадлежност, които са публична държавна собственост, стават собственост на държавата от момента на възникването им.

2. ТУП 2001/ЧАТУП 2005

- Налице е проблем свързан с обстоятелството, че Договорът за концесия е обвързан с ТУП от 2001г., а междувременно е влязъл в сила и действа изменен ТУП от 2005г. Това прави трудно да се определи кой ТУП е приложимият – ТУП от 2001г., към който се отнася Договорът за концесия, или действащият и към настоящия момент ТУП от 2005г.

- ТУП 2001 е отменен с приемането на ЧАТУП 2005. Обвързването на Договора за концесия с отменен териториалноустройствен план води до правен абсурд. От Концесионера не може да се изисква да изпълнява и да прилага териториалноустройствен план, който не съществува в правния мир.

- За ЧАТУП 2005 има издадена екологична оценка от 2005 г., съгласно която ЧАТУП 2005 не е в нарушение на Плана за управление на НП „Пирин“, ЗЗТ и Договора за концесия, и не налага изменения в статута, границите и баланса на териториите, предмет на Договора за концесия. Поради тези причини обвързването на Договора за концесия с ТУП 2001 и позицията, че реализираният от Концесионера ЧАТУП 2005 е в нарушение на Договора за концесия, е трудно защитима, след като Концесионерът се е съобразил с одобрен устройствен план.

- Систематичното тълкуване на т. 1.3.1 с т. 1.3.2 от Договора за концесия налага извод, че Концесионерът може да извършва и подобрения на обекта на концесията съгласувано с Концедента, които са в допълнение към ТУП 2001, доколкото обаче тези подобрения остават в рамките на решенията на МС за предоставяне на концесията и за определяне на Концесионер.

3. Съоръжения на трети лица

- Има наличие на ски-съоръжения, собственост на трети лица, в отдадената на концесия територия - изключителна държавна собственост. Проблемът идва още от 2001г., когато държавата не е извършила необходимото отчуждаване на съществуващите частни съоръжения, преди да отдаде на концесия държавната собственост.

- Към момента на сключване на Договора е имало 5 съоръжения – собственост на трети лица. В същото време обаче, съоръженията фигурират в Приложение № 1 към Договора като обекти на концесиониране и не са изключени изрично от предмета на концесията в Приложение № 2 към Договора;

Същевременно, съгласно т. 1.3.2. от Договора Концесионерът има право да изгради само новите съоръжения за ски-спорт, т. е. заварените съоръжения не са предмет на концесията. Този проблем се е знаел при подготовката и обсъжданията на документацията за концесията, но в крайна сметка не е изчистен. Това потвърждава изначално допуснатите сериозни противоречия в Договора.

- Самото съществуване и експлоатация на ски съоръжения, собственост на трети лица, в ски зоната обаче е правен абсурд, тъй като съоръженията на практика са предоставени за ползване на Концесионера, без да са собственост нито на държавата, нито на Концесионера. Поради тази причина при прекратяването на Договора за концесия най-вероятно ще възникне проблем с функционирането на самата ски-зона като един цялостен обект.

- Налице са данни, че Концесионерът е придобил собствеността върху част от съоръженията, собственост на трети лица и впоследствие отново ги е прехвърлил на други юридически лица. Доколкото съоръженията изначално не са включени сред обектите на концесия по смисъла на Договора, продажбата им от Концесионера на друго юридическо лице не може да се счита за нарушение на чл. 4 от Договора, който забранява прехвърлянето на правата и задълженията на страните по Договора на трети лица.

4. Размер на концесионното възнаграждение:

- Независимо от неяснотите с концесионната площ, изрично е изяснено, че размерът на ползваната от концесионера площ изобщо не влияе на размера на концесионното възнаграждение, тъй като то се определя от техническия капацитет на ски-съоръженията.

- С изключение на възнаграждението за 2003г. в останалите години заплатеното концесионно възнаграждение е в размери съгласно приложимата Методика.

- Методиката за определяне на концесионното възнаграждение, която е част от самия концесионен договор, подлежи на силна критика, тъй като тя е методика, приложима към концесии на подземни богатства. През 2001г. за целите на концесионния договор е взета именно тази методика, вместо да се изработи методика специално за нуждите на концесията на ски-зоната. Има противоречие между някои клаузи на Договора и Методиката за изчисляване на концесионното възнаграждение.