Д О Г О В О Р

за предоставяне на концесия върху защитена територия, изключителна държавна собственост, представляваща част от Национален парк "Пирин", община Банско, област Благоевград за изграждане и експлоатация на "Ски зона с център гр.Банско"

ДОГОВОР

за предоставяне на концесия върху защитена територия, изключителна държавна собственост, представляваща част от Национален парк "Пирин", община Банско, област Благоевград за изграждане и експлоатация на "Ски зона с център гр.Банско"

Днес 21.12.2001 в гр.София, между:

Министерския съвет на Република България, представляван от министъра на околната среда и водите г-жа Долорес Арсенова, съгласно предоставените й пълномощия с Решение № 738 на Министерския съвет от 09.11.2001 г., с адрес: гр.София, ул. "Уилям Гладстон" № 67, наричана по-долу в договора КОНЦЕДЕНТ

и от друга страна "Юлен" АД, със седалище и адрес на управление град Банско, Благоевградска област, ул. "Цар Симеон" № 4, вписано в търговския регистър на Благоевградски окръжен съд под партиден № 158, том 6, стр. 44 по фирмено дело № 955/1999 год., ЕФН - 0199009552, номер по НДР- 1016040483, БУЛСТАТ- Ю 101156430 представлявано от Изпълнителните директори Боян Делчев Мариянов, ЕГН- 6107066684 и Асен Григоров Асенов, ЕГН- 6601063808, наричан по-долу КОНЦЕСИОНЕР,

на основание чл.4, ал.1, т.10 от Закона за концесиите, Решение № 514/03.07.2001 год. на Министерския съвет / обнародвано в ДВ бр. 61/2001 г./ и Решение № 738/ 09.11.2001 год. на Министерския съвет /обнародвано в ДВ бр. 98/2001 год.,се сключи настоящият договор за предоставяне на концесия върху защитена територия, изключителна държавна собственост при следните условия:

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1.Обект и предмет на концесията

1.1. Концедентът предоставя на Концесионера особеното право на ползване върху защитена територия, изключителна държавна собственост, представляваща част от Национален парк "Пирин" , с площ на предоставената територия от 99, 55 хектара/деветдесет и девет цяло и петдесет и пет/, при граници съгласно одобрения със Заповед № 09-13 от 01.03.2001 г. на Кмета на Община Банско Териториалноустройствен план за извънселищна територия "Ски – зона с център гр.Банско", индивидуализиран с координатите на точки от № 1 /едно/ до № 252 /двеста петдесет и две/ в координатна система "1970г." по чупките на

външната граница на ски-зоната от която е изключена площтта 2.2 хектара/две цяло и две/ на :

а/ хотел "Тодорка" и базата на общинския съвет в местността "Икришчанска поляна";

б/ база "Горско стопанство" в местността "Икришчанска поляна";

в/ база "Общински съвет" в местността "Икришчанска поляна";

г/ база "Общински съвет" в местността "Бъндеришка поляна";

д/ база "Академика" в местността "Църна могила";

е/ база "Изворите" в местността "Чалин валог" ;

ж/ база "ДЗИ" в местността "Чалин валог";

з/ база "В и К" в местността "Мъртва поляна";

и/ база ВМРО и хотел "Катерини" в местността "Чалин валог";

к/ "А" охранителните зони на тръбни кладенци в местността "Мъртва поляна", дренажна зона в местността "Мъртва поляна", облекчителна шахта в местността "Лесичето", събирателна шахта в местността "Мъртва поляна", каптаж в местността "Циганско кладенче" и каптаж в местността "Петево кладенче.

1.2. Териториалноустройствен план "Ски-зона с център град Банско" индивидуализирана с координатните точки от №1 до № 252 в координатна система "1970г." по чупките на външната граница на ски-зоната съставлява приложение №1 към настоящия договор. Описание на обектите и съоръженията в "Ски зона с център град Банско" извън предмета на концесия съставлява приложение № 2 към настоящия договор.

1.3. Концесията следва да се осъществи при следните условия :

1.3.1. Концесионерът да извърши за своя сметка поддържане, доизграждане и експлоатация на съществуващите и новоизградените трасета за ски-спорт в границите на концесионната територия.

1.3.2. Концесионерът да изгради новите трасета и съоръжения за ски-спорт и рекреационна дейност заедно с необходимите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, предвидени с териториалноустройствения план на извънселищната територия "Ски-зона с център гр. Банско".

1.3.3. Концесионерът може да извършва подобрения на обекта на концесията съгласувано с концедента.

Чл.2. Срок на концесията

2.1. Срокът на договора за концесията е 30 (тридесет) години, считано от датата на подписването на договора.

2.2. За начален срок на концесията се счита датата, на която влиза в сила концесионния договор.

2.3. Сроковете по настоящия договор се изчисляват съгласно чл. 72, ал.1 от Закона за задълженията и договорите.

2.4. След изтичане на срока по чл.2.1, действието на договора за концесията може да се продължи при условията на чл.3, ал.2 от Закона за концесиите.

Чл.3. Концесионно възнаграждение

3.1. За предоставеното концесионно право, Концесионерът дължи на Концедента еднократно концесионно възнаграждение в размер на 10 000 (десет хиляди) лева, платимо от Концесионера до един месец от подписването на концесионния договор. За заплащане на така определеното концесионно възнаграждение се прихваща внесения от "Юлен" АД депозит за участие в конкурса в размер на 5 000 /пет хиляди/ лева, а разликата в размер на 5 000 /пет хиляди/ лева се заплаща по обявена от Концедента банкова сметка в определения срок.

3.2. Концесионерът дължи годишно концесионно възнаграждение, изчислено въз основа на методика, съставляваща приложение № 3 на настоящия договор.Размерът на концесионното възнаграждение се определя като процент от базата за изчисление на концесионното възнаграждение, чрез скала на R - фактор, като процентният размер на концесионното възнаграждение не може да бъде по-нисък от 2/две/ на сто.

3.3. Минималният годишен размер на концесионното възнаграждение по чл.3.2, не може да бъде по-нисък от сумата, определена на базата на 10 на сто от техническия капацитет на инсталираните ски-съоръжения. Годишното концесионно възнаграждение съгласно т.12.2 от Решение №514 на Министерския съвет от 2001 г., не може да бъде по-ниско и от 1 на сто от общите приходи от дейността на концесионера, осъществявана на територията на ски-зоната.

3.4. Годишното концесионно възнаграждение е дължимо след изтичане на гратисния период до 31 декември 2004 год. съгласно т. 14 от Решение № 514 на Министерския съвет от 2001 год.

3.5.Годишното концесионно възнаграждение се заплаща от Концесионера по сметка, изрично посочена от Концедента, на две равни шестмесечни вноски както следва:

3.5.1.Първа вноска /авансово плащане/ в размер на 50 /петдесет/ на сто от годишното концесионно възнаграждение за предходния период, платима до 15 /петнадесето/ число на месец октомври на текущата година.

3.5.2. Втора вноска, платима след приключване на финансовата година, но не по-късно от 15 /петнадесето/ число на месец април на годината, следваща отчетния период, като се приспадне авансово платеното концесионно възнаграждение.

3.6.На основание чл.74, ал.1, т.5 от Закона за защитените територии, концесионерът се задължава да заплаща на Националния фонд за опазване на околната среда към Министерството на околната среда и водите 5 на сто от годишното концесионното възнаграждение, освен ако със закон не се предвижда друго в срок до 15 число на месец май на годината, следваща отчетния период.

II. УСЛОВИЯ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНЦЕСИЯТА

Чл.4. Правата и задълженията по настоящия концесионен договор не могат да се прехвърлят на трети лица, освен с изрично писмено съгласие между двете страни, при условията на Закона за концесиите.

Чл.5. Ползването на обекта на концесията следва да се извършва само с оглед посочения предмет на концесията, при спазване на изискванията и условията по съществуващия Териториалноустройствен план на извънселищна територия "Ски-зона с център град Банско"

Чл.6. При използването на обекта и осъществяване на дейността по този договор, Концесионерът е длъжен да спазва нормативните изисквания, свързани с опазването на околната среда, защитените със закон територии и обекти, националната сигурност, отбраната на страната и обществения ред.

Чл.7. Всяка техническа, режимна и друга документация, свързана с обекта на концесията се води от Концесионера, който следва да я предоставя на Концедента при писмена покана за представянето.

Чл.8. Всички дейности по предоставената концесия се извършват в съответствие с установените технически и технологични стандарти и изисквания, свързани с опазването на защитената територия, опазването на околната среда и експлоатацията на съоръженията за зимен ски-спорт.

Чл.9. За осъществяване на концесията следва да се извършат подобрения и инвестиции в размер на не по-малък от 37 305 480 лв./тридесет и седем милиона триста и пет хиляди четиристотин и осемдесет лева/ за периода на концесията използувани за изграждане на новите трасета и съоръжения за ски-спорт заедно с необходимите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за обществено обслужващи и технологични стради. Подобренията и инвестициите се извършват съгласно етапен инвестиционен план, съставляващ приложение № 4 от настоящия договор.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ДОГОВОРА ЗА КОНЦЕСИЯ

Чл.10. Основни права на концесионера:

10.1. Право на достъп до обекта на концесията

10.2. Право да ползва по ред, определен от Концедента, на цялата документация, свързана с осъществяването на концесията.

10.3. Право да прекрати предсрочно концесионния договор при обективна, или възникнала по вина на Концедента невъзможност за осъществяване на концесията.

10.4. Право да ползва концесионната територия за предоставяне на услуги, пряко свързани с условията на концесията и функционалното предназначение на територията на ски-зоната.

10.5. Право да наема подизпълнители за осъществяване на отделните дейности, свързани с предмета на концесията.

10.6. Право да осъществява търговска дейност, свързана с обслужването на посетителите на ски-зоната от националния парк.

10.7. Да сезира Концедента за негова пряка намеса, когато трети лица нарушават правата му, предоставени с концесионния договор.

Чл.11. Основни задължения на Концесионера:

11.1. Да осъществява концесията в съответствие с условията залегнали в нормативни актове, имащи пряко отношение към обекта на концесията и дейността, както и съгласно настоящия договор.

11.2. Да заплаща предвидените в настоящия договор концесионни възнаграждения.

11.3. Да не прехвърля на трети лица правата и задълженията си по настоящия договор.

11.4. Да ползва концесионната площ в съответствие с екологичните и технологични изисквания за опазване на защитената територия, като не допуска неправилно стопанисване, което може да доведе до увреждане на обекта на концесията.

11.5. Да организира и изгради съгласувано с Концедента и в съответствие със Закона за устройство на територията и Закона за защитените територии технологично обвързана техническа и спортна инфраструктура, както и обществено обслужващи и технологични сгради за реализиране на предмета на концесия по одобрения Териториалноустройствен план на извънселищната територия "Ски зона с център град Банско", одобрен със заповед № 09-13 /01.03.2001 год. на кмета на Община Банско /ДВ бр. 23/2001 год./.

11.6. Да осигури за своя сметка съответните разрешения за проектиране, строителство, ползуване на строежите, водоползуване и други изискващите се с нормативен акт.

11.7. Да спазва изискванията, свързани с: опазване на околната среда, защитените със закон територии и обекти, националната сигурност, отбраната на страната и обществения ред, както и другите изисквания по обекта и предмета на концесията, установени с действащото законодателство.

11.8. Да осъществява концесията въз основа на предварително съгласувани с Концедента комплексен план за развитие и инвестиционна програма.

11.9. Да запази съществуващите преференции на студентите, учениците и преподавателите при ползуване на ски-пистите и ски-трасетата и обслужващите ги съоръжения.

11.10 Да осигури свободен достъп до ски-пистите и ски-трасетата и обслужващите ги съоръжения, както и до съществуващите фондове за рекреационна дейност на другите собственици и ползватели на почивни бази и съоръжения на територията на ски-зоната.

11.11. Да застрахова обекта на концесията съгласно действащото в страната законодателство.

11.12. Да не предоставя на трети лица, без разрешение от Концедента, на документация и информация, получени с оглед осъществяването на концесията.

11.13. При наличие на форсмажорни обстоятелства да осигури на трети лица, посочени от концедента, извършване на необходимите действия.

11.14 Да води самостоятелна счетоводна отчетност при осъществяването на концесията, включително предоставяне на периодични справки по ред определен от Концедента.

11.15. Да изпълнява поетите задължения за изграждане на инвестиционните обекти съгласно представен и одобрен от концедента годишен инвестиционен план.

11.16.. Да осигурява съдействие на лицата, които от името на държавата следва да контролират концесията.

11.17. Да осъществи изцяло мерките, предвидени в доклада за оценка на въздействието върху околната среда / ОВОС/ към Териториалноустройствения план на ски-зоната.

11.18. Да осигури разкриването на 73 /седемдесет и три/ нови работни места, от които 30 /тридесет/ за персонал зает целогодишно и 43 /четиридесет и три/за лица наети през активния туристически сезон. От 2005 г. броят на заетите да се увеличи до 141 /сто четиридесет и един/ души, от които 48 /четиридесет и осем/ постоянен персонал и 93 /деветдесет и три/ лица наети през активния туристически сезон.

11.19. Да спазва изискванията за здравословни и безопасни условия на труд и внедряване на нови технологии за експлоатация на ски съоръженията, които намаляват рисковете при ползване на съоръженията от посетителите и от трудови злополуки.

11.20. След изтичане срока на концесионния договор, концесионерът да предаде изградените от него ски писти и трасета, съоръженията на технологично обвързаната с тях спортна инфраструктура, мрежите и съоръженията на техническата

инфраструктура, както и обществено обслужващи и технологични сгради, необременени с вещни тежести.

Чл. 12. Основни права на Концедента:

12.1. Да получава определените концесионни възнаграждения, в сроковете и при условията, установени с концесионния договор.

12.2. Да контролира изпълнението на концесионния договор чрез упълномощени от него лица, както и да получава всякаква информация свързана с изпълнението на концесионния договор.

12.3. Да получава от Концесионера справки за дължимите концесионни възнаграждения, изпълнените инвестиционни задължения, както и счетоводна справка-отчет за ползването на обекта.

12.4. Да получава уговорените в концесионния договор лихви, неустойки и други обезщетения, дължими при неизпълнение на поетите с договора задължения.

12.5. Да прекрати едностранно договора за концесия при съществено неизпълнение на задълженията на концесионера, вкл. и при неплащане на поне две дължими вноски по концесионното възнаграждение, или неизпълнени инвестиционни намерения.

Чл.13. Основни задължения на Концедента:

13.1. Да не препятства без основателни причини концесионера при изпълнението на концесионния договор;

13.2. Да оказва необходимото съдействие на концесионера при изпълнение на концесионния договор;

13.3. Да осъществява контрола по изпълнението на концесионния договор.

IV. ГАРАНЦИИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА КОНЦЕСИОННИЯ ДОГОВОР

Чл.14.. Концесионерът се задължава да открие банкова гаранция в полза на Концедента за гарантиране на инвестиционните намерения на концесионера, в размер на 10/десет/ на сто от планираните инвестиции за обезпечаване на задължението по чл.9 от настоящия договор в срок от един месец от влизане в сила на настоящия договор.

14.1. Изпълняване на част от инвестиционните намерения се удостоверява пред Концедента с надлежни писмени доказателства.

14.2. При спор между Концесионера и Концедента за действителния размер на извършената инвестиция Концедентът назначава за сметка на Концесионера в 14 /четиринадесет/ дневен срок от постъпване на искането независими експерти които да решат спора между страните. Неназначаването в указания срок на независими

експерти се приема за безусловно приемане на отчетената част от инвестицията. Заключението на независимите експерти е задължително за двете страни.

14.3. След установяване на размера на инвестицията Концесионерът предоставя на Концедента нова банкова гаранция обезпечаваща 10 /десет/ на сто от неизпълнената част от инвестицията, като предишната банкова гаранция се освобождава.

Чл.15. Концесионерът се задължава да представя парични гаранции в размер на 25 /двадесет и пет/ на сто от минималното годишно концесионно възнаграждение за гарантиране изпълнението на задължението за заплащане на концесионното възнаграждение. Паричната гаранция се внася по сметка, определена от Концедента в срок до края на месец януари на годината, за която се дължи концесионното възнаграждение.

Чл.16. Гаранцията по чл.14 обезпечава и изпълнението на задълженията на Концесионера, свързани с опазването на защитената територия и околната среда.

VI. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл.17. В случай, че Концесионерът не изпълни някое от задълженията си по този договор, концедента има право:

17.1. При неплащане в срок на концесионна вноска от дължимото концесионно възнаграждение, да извърши прихващане чрез едностранно волеизявление, отправено към банката, предоставила банковата гаранция, или съхраняваща паричната гаранция по чл.15.

17.2. При констатирано неизпълнение на инвестиционната програма със забава повече от шест месеца, както и при констатирано неизпълнение на изискванията за опазване на околната среда и защитените със закон територии и обекти, да получи като обезщетение банковата, и/или парична гаранция по чл.15 чрез предвидената в чл.17.1 процедура за уведомяване на съответната банка.

Чл.18. При забавено плащане на концесионното възнаграждение, Концесионерът дължи освен реалното изпълнение и неустойка за забавеното плащане в размер на 10 пункта над основния лихвен процент на БНБ към датата на плащане на неустойката, върху дължимата сума.

Чл.19. Платените неустойки и реализирани банкови (парични) гаранции не лишават Концедента от възможността, ако действително претърпените вреди и пропуснати ползи надхвърлят размера на обезщетението, да претендира за тях по общия исков ред.

VII. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.20. Концесията се прекратява с изтичане на срока на настоящия договор, освен ако не е постъпило искане от Концесионера за удължаване на срока по реда на чл.3, ал.2 от Закона за концесиите, отправено до концедента поне шест месеца преди датата, на която изтича срока на договора.

Чл.21. Концесията се прекратява преди изтичане на срока на договора (предсрочно прекратяване) в следните случаи:

21.1. С погиване на обекта или при обективна невъзможност за неговото използуване или за осъществяване на дейността.

21.2. При прекратяване на юридическото лице-концесионер, освен ако Министерският съвет не даде съгласие договорът да бъде продължен с правоприемник.

21.3. При влязло в сила решение за обявяване в несъстоятелност на концесионера.

21.4.При взаимно писмено съгласие на двете страни по този договор.

21.5. По силата на съдебно решение

21.6. При настъпване на форсмажорни обстоятелства, констатирани от съответните компетентни органи последващо възникване на опасност за националната сигурност, отбраната на страната, обществения ред, или защитената територия и околната среда, водещи до невъзможност да се използва обекта на концесията съгласно неговото предназначение за ски-център.

Чл.22. Концесионерът има право на обезщетение, за извършените от него подобрения и инвестиции в обекта на концесия, при едностранно прекратяване на договора от страна на концедента, без вина на Концесионера.

VIII. СПОРОВЕ И ПРИЛОЖИМО ПРАВО

Чл.23. При възникване на спор между страните, касаещи тълкуването, действителността и изпълнението на разпоредбите от настоящия договор, разногласията се решават чрез преговори между двете страни, като се прилагат съответните разпоредби, регламентиращи тази материя в Закона за защитените територии, Закона за концесиите, Правилника за прилагане на Закона за концесиите, Решение № 514/2001 на Министерския съвет и Решение № 738/2001 г. на Министерския съвет, касаещи спорните въпроси.

Чл.24. Ако не се постигне съгласие при взаимното решаване на споровете по реда на чл.21, спорът се решава от компетентния български съд.

Чл.25. Приложимото право по действието на този договор е българското право.

IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.26. Настоящият договор влиза в сила от датата, на която бъде подписан и от двете страни.

Чл.27. Предвидената в чл. 14 от настоящия договор гаранция следва да се представи в срок не повече от един месец от подписването на договора и тя има силата на условие (модалитет) за неговото окончателно влизане в сила. В случай, че не бъде представена предвидената в чл. 14 от договора гаранция в едномесечния срок, това неизпълнение на модалитета води автоматично до обезсилване на подписания договор.

Чл.28. Всички съобщения между страните във връзка с изпълнението на договора ще се извършват в писмена форма.

28.1. Съобщенията се изпращат по пощата с писмо с обратна разписка и за дата на изпращането се счита датата на пощенското клеймо на отправната пощенска станция.

28.2. Съобщенията ще се считат за получени на следните адреси:

За КОНЦЕДЕНТА	За КОНЦЕСИОНЕРА:
Република България	Република България
Гр.София- 1000	гр. Банско-2770
Ул. "Уилям Гладстон" №67	Ул."Цар Симеон" № 69
Министерство на околната среда и водите	"Юлен" АД

28.3. При промяна в данните, посочени в т.2 всяка от страните е длъжна да уведоми другата страна в тридневен срок от настъпване на промяната.

28.4. В случай на неизпълнение на задължението по предходната точка, съобщение, изпратено на стария адрес ще се счита за изпратено по надлежния ред.

Настоящият договор се сключва в три еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните и един екземпляр за Националния концесионен регистър в Министерския съвет.Всеки екземпляр от договора съдържа дванадесет страници, заедно с четири броя приложения към него, надлежно подписани от всяка една от страните, ведно със заглавните страници.

Неразделна част от настоящия договор са следните приложения:

Приложение №1 -Териториалноустройствен план "Ски-зона с център град Банско" индивидуализирана с координатните точки от №1 до № 252 в координатна система "1970г." по чупките на външната граница на ски-зоната;

Приложение № 2 -Описание на обектите и съоръженията в "Ски зона с център град Банско" извън предмета на концесия;

Приложение № 3 – Методика за изчисление на концесионното възнаграждение.

Приложение № 4 –Етапен инвестиционен план.

За КОНЦЕДЕНТА: **За КОНЦЕСИОНЕРА:**

.....

/Долорес Арсенова – Министър на околната среда и водите/

.....

/Боян Мариянов – Изп. директор/

.....

/Асен Асенов– Изп. директор/

ЮЛЕН АД
БАНСКО