ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС

ОБЩИНА БУРГАС
п. код 8000
Регистрационен индекс и дата
61-00- 3391 18. 08. 2025

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-17394/18.08.25

Д О К Л А Д Н А З А П И С К А

ОТ МАНОЛ БОЖИДАРОВ ТОДОРОВ
ЗАМЕСТНИК- КМЕТ „СПОРТ И ТУРИЗЪМ“

Относно: Отдаване под наем, за срок до 5 (пет) години, чрез провеждане на публично оповестен конкурс, на обособена част от имот, с позиции от П1 до П10 и позиции от К1 до К28, по актуалната план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от Закона за устройство на територията за поставяне на преместваеми обекти за извършване на търговска дейност, обособени в зона „Коледно градче - Тройката“

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Бургас разви идея за изграждане на зони за културен туризъм под общото наименование „Коледен Бургас“. Концепцията обхваща няколко локации в града, които да се превърнат в места на „горещи“ точки за забавление и уникална коледна атмосфера. „Коледен Бургас“ е важна част от кандидатура за „Европейска столица на културата 2032“, като избраните локации за бъдещите „коледни градчета са: Площад „Тройката“, пространство пред „Пантеона“ в Приморски парк, и прилежащо пространство към Парк ОЗК Арена, к-с „Славейков“.

В актуалната план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) към действащия ПУП-ПРЗ на ЦГЧ, град Бургас са отразени позиции от П1 до П10 за павилиони тип „Коледна къща“, с площ на всеки един –до 15кв.м. и позиции от К1 до К28 за покрит щанд тип „коледна къщичка“, с площ на всеки един –до 9кв.м. за поставяне на преместваеми обекти за извършване на търговска дейност.

Посочените позиции са групирани като зона „Коледно градче -Тройката“, находяща се в имоти с идентификатори №№ 07079.612.357, 07079.612.187 и 07079.612.182, по КККР на град Бургас.

Допълнителна полза от развитието на идеята за коледен Бургас ще бъде облагородяването допълнително на района всеки зимен сезон, с поставяне на ново градинско обзавеждане и фестивална/сезонна декорация, нова и повече саксийна растителност. С цел постигане на добра визия и имидж на ключови за града места, като изцяло за сметка на дружеството наемател ще се поддържат пространствата около търговските обекти.

Зоната ще привлича хиляди туристи всяка година, които ще допринасят за цялостната туристическа среда в града.

Ще подобри културния живот в града, което ще насърчи младите и космополитни аудитории на града да прекарват повече от свободното си време в него.

С оглед ефективното стопанисване и поддръжка на прилежащата към обекта територия - публична общинска собственост и необходимостта от благоустрояване на същата, съществува възможност позициите по действащата план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от ЗУТ, да бъдат отдадени под наем, чрез провеждане на публично оповестен конкурс.

От кандидата ще се изисква благоустрояване на цялата прилежаща зона под формата на благоустрояване и развитие на зелените площи, прилежащи към и около мястото, и тяхната последваща поддръжка за целия период на договора, отново в полза на Община Бургас, по предложен от него Ландшафтен и идеен проект за визия, като запази и подобри архитектурния ансамбъл, приближавайки го към модерната и креативна визия, която Община Бургас приветства и иска да поддържа. Преместваемите обекти и пространството около тях трябва да притежават собствен и характерен облик, в архитектурно единство с прилежащата територия за постигане на общо въздействие на пространството като цялостен ансамбъл.

Следвайки трайната политика на Община Бургас за развитие и обогатяване на културния живот на града, за общината е изключително важно търговските обекти не само да се организират като обособен кът за отдих и развлечение, но и да се развие като място за провеждане на културни събития като се създава усещане за арт средище, част от туристически и културен маршрут. В изпълнение на това от участниците следва да се изиска идейна концепция, съдържаща изчерпателна информация за извършваната дейност от обектите, както и описание на приноса за културната и арт-насоченост на зоната и града.

При определянето на конкурсните условия е взето предвид, че от спечелилия конкурса участник ще се изисква да монтира(постави) коледното градче в ансамбъл в периода между 10 и 20 ноември и да го демонтира и освободи площадното пространство в периода между 20 и 31 януари, което задължение следва да бъде отразено в сключения договор за отдаване под наем.

Предвид изложеното, при провеждане на конкурса следва да се цени не само визията на обектите, но и цялостното предложение за благоустрояване, организация и социализация на посоченото пространство, обособено като зона „Коледно градче“.

Съобразявайки действащите нормативни актове, конкурсът следва да се проведе при следните условия:

I. Конкурсна цена

Началната конкурсна месечна наемна цена за отдаване под наем на описаните обекти се определя съгласно Приложение № 7 от Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Бургас, приета от Общински съвет - Бургас (изм. Протокол № 47/31.01.2023 г.), като се отчита факта, че обектите, които ще бъдат разположени са на открито, ще работят по време ма коледните и новогодишни празници, както и че обектите следва да бъдат сглобявани и разглобявани, преди и след периода, в който ще бъдат поставени, както следва:

За част от имот, находящ се в град Бургас, площад „Тройката“: 402 кв. м (площ) х 0,50 лв./кв. м (базисен наем) х 1,4 (коефициент за зона) х 2 (коефициент за състояние) х 1,6 (корекционен коефициент)= 900 (деветстотин лева) лева, без ДДС.

Условия на конкурса, по които ще се оценяват офертите

Офертите, предоставени от участниците в конкурса, трябва да съдържат следните минимални условия:

1. Идейна концепция за общо архитектурно решение на преместваемите обекти и благоустрояване на прилежащата територия, с обяснителна записка, съдържаща изчерпателна информация за извършваната дейност от обектите, както и описание на приноса им за културната и арт-насоченост на зоната и града, детайлно описание на цялостното предложение за архитектурно оформяне, благоустрояване и организация на пространството, чертежи и визуализации за изясняване в максимална степен проектното предложение

1.1. Детайлна идейна концепция за архитектурно решение на преместваемите обекти, придружена с обяснителна записка за използваните материали, 3Д визуализации, идеен архитектурен чертеж (две фасади и разрез).

1.2 Детайлна идейна концепция за облагородяване и подобрение на прилежащите околни пространства, 3Д визуализации и обяснителна записка за видове и монтаж на използвани материали и др.

1.3 Реалистична 3Д Визуализация и фотомонтаж на проекта поставен в реалната среда, в която ще се намира.

2. Конкурсна месечна наемна цена - не по-ниска от **900 (деветстотин) лева, без ДДС.**

II. Критерии за оценяване на офертите и начина на определяне на тежестта им в комплексната оценка

Офертите на участниците ще се разглеждат от комисията на няколко етапа:

- Разглеждане на предложенията по допустимост, като едва след решение на комисията, че са налице всички изискуеми документи ще се пристъпи към следващия етап;
- Разглеждане на идейните концепции на допуснатите кандидати, като едва след решение на комисията, че същите отговарят на поставените изисквания ще се пристъпи към оценяване;
- Разглеждане на предложените от участниците месечни наемни цени в наддавателните предложения .

Класирането ще се извърши на база следните критерии:

1. $К_1$ – оценка на Идейна концепция за общо архитектурно решение на преместваемите обекти, обединени в зона „Коледно градче -Тройката“ и благоустрояване на прилежащата територия, с обяснителна записка, съдържаща изчерпателна информация за извършваната дейност от обектите, както и описание на приноса на им за културната и арт-насоченост на зоната и града, детайлно описание на цялостното предложение за архитектурно оформяне, благоустрояване и организация на пространството, чертежи и визуализации за

изясняване в максимална степен проектното предложение, описани в точка II, т. 1 от 1.1 до 1.3 включително.

Кандидатите получават от 1 до 50 точки.

Визията на обекта трябва да кореспондира с облика на прилежащата зона като създава усещане за арт средище, да допълва пространството и да създава усещане за завършеност на ансамбъла, като естествено продължение, част от туристически и културен маршрут и да дооформи общия културен силует. Територията е целесъобразно да се организира като обособен кът за отдих и развлечение, място, на което могат да се провеждат културни събития като се създава усещане за арт средище. За реализиране на интегрирано решение и завършеност на културния силует, преместваемите обекти и пространството около тях трябва да притежават собствен и характерен облик, в архитектурно единство с прилежащата територия за постигане на общо въздействие на пространството като цялостен ансамбъл.

Тежест на критерия $\mathbf{N_1=0,5}$

Представените идейни проекти и концепции по т.1 ще се оценяват от Комисията за провеждане на търгове, конкурси, приватизация и реализация на малки благоустройствени проекти, чрез тайно гласуване. Всеки член на комисията оценява идейния проект, като дава оценка, която поставя в плик, без да посочва името си. Оценките се сумират и сборът им се разделя на броя на членовете на комисията, като полученото частно представлява оценката за съответния проект.

2. $К_2$ – Цена (месечна наемна цена, в лева, без ДДС):

Кандидатите получават от 1 до 50 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$К_2 = \frac{Ц_{(участник)}}{Ц_{(максимална)}} \times 100,$$

където $Ц_{(участник)}$ е предложената от кандидата цена, а $Ц_{(максимална)}$ е най–високата предложена цена.

Тежест на критерия: $\mathbf{N_2=0,5}$

Комплексната оценка на предложенията на допуснатите кандидати се извършва по формулата:

$$\mathbf{К=К_1 x N_1 + К_2 x N_2}$$

На първо място ще бъде класиран кандидатът получил най-висок брой точки, изразяващ се в комплексна оценка – **К.**

При равен брой точки, се провежда таен търг между кандидатите, получили еднакъв брой точки, докато един от тях достигне по-висока месечна наемна цена. За целта кандидатите попълват ново наддавателно предложение, като трябва да наддадат с минимум една стъпка от достигнатата месечна наемна цена.

Предвид изложеното и на основание правомощията ми по чл. 73, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет и

взаимодействието му с Общинската администрация на община Бургас, предлагам Общински съвет – Бургас, на основание чл.2 ал. 8 от Наредбата за условията и реда за поставяне на преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане на територията на Община Бургас, чл. 21, ал. 1, т. 8, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост и чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи, приета с решение на Общински съвет - Бургас, по т. 1, Протокол № 13/28.06.2016 г., посл. изм. с решение на Общински съвет – Бургас, по т. 2, Протокол 10/23.04.2024 г., да вземе следните

Р Е Ш Е Н И Я:

I. На основание чл.2 ал. 8 от Наредбата за условията и реда за поставяне на преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане на територията на Община Бургас, приема схема на преместваемите обекти, съгласно приложение, неразделна част от настоящата докладна.

II. Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост за 2025г., в раздел VIII. "Общински нежилищни имоти/обекти за отдаване под наем чрез публично оповестен конкурс." със следният обект: обособена част от имоти, с позиции от П1 до П10 за павилиони тип „Коледна къща", с площ на всеки един –до 15кв.м. и позиции от К1 до К28 за покрит щанд тип „коледна къщичка", с площ на всеки един –до 9кв.м. по актуална план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от Закона за устройство на територията към действащия ПУП-ПРЗ на ЦГЧ- град Бургас, площад „Тройката", за поставяне на преместваеми обекти за извършване на търговска дейност, обособени в зона „Коледно градче -Тройката".

III. Да се отдаде под наем, за срок до 5 (пет) години, чрез провеждане на публично оповестен конкурс, на обособена част от имот, с позиции от П1 до П10 за павилиони тип „Коледна къща", с площ на всеки един –до 15кв.м. и позиции от К1 до К28 за покрит щанд тип „коледна къщичка", с площ на всеки един –до 9кв.м. по актуална план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от Закона за устройство на територията към действащия ПУП-ПРЗ на ЦГЧ- град Бургас, площад „Тройката", за поставяне на преместваеми обекти за извършване на търговска дейност, обособени в зона „Коледно градче -Тройката", при начална конкурсна месечна наемна цена от **900 (деветстотин) лева, без ДДС.**

IV. Условия на конкурса, по които ще се оценяват офертите:

Офертите, предоставени от участниците в конкурса, трябва да съдържат:

1. Идейна концепция за общо архитектурно решение на преместваемите обекти и благоустрояване на прилежащата територия, с обяснителна записка, съдържаща изчерпателна информация за извършваната дейност от обектите, както и описание на приноса им за културната и арт-насоченост на зоната и града, детайлно описание на цялостното предложение за архитектурно оформяне, благоустрояване и организация на пространството, чертежи и визуализации за изясняване в максимална степен проектното предложение

1.1. Детайлна идейна концепция за архитектурно решение на преместваемите обекти, придружена с обяснителна записка за използваните материали, 3Д визуализации, идеен архитектурен чертеж (две фасади и разрез).

1.2 Детайлна идейна концепция за облагородяване и подобрение на прилежащите околни пространства, 3Д визуализации и обяснителна записка за видове и монтаж на използвани материали и др.

1.3 Реалистична 3Д Визуализация и фотомонтаж на проекта поставен в реалната среда, в която ще се намира.

2. Начална Конкурсна месечна наемна цена в размер на **900 (деветстотин) лева, без ДДС.**

Критерии за оценяване на офертите и начина на определяне на тежестта им в комплексната оценка:

Офертите на участниците ще се разглеждат от комисията на няколко етапа:

- Разглеждане на предложенията по допустимост, като едва след решение на комисията, че са налице всички изискуеми документи ще се пристъпи към следващия етап;
- Разглеждане на идейните концепции на допуснатите кандидати, като едва след решение на комисията, че същите отговарят на поставените изисквания ще се пристъпи към оценяване;
- Разглеждане на предложените от участниците месечни наемни цени в наддавателните предложения .

Класирането ще се извърши на база следните критерии:

1. K_1 – оценка на Идейна концепция за общо архитектурно решение на преместваемите обекти, обединени в зона „Коледно градче -Тройката“ и благоустрояване на прилежащата територия, с обяснителна записка, съдържаща изчерпателна информация за извършваната дейност от обектите, както и описание на приноса на им за културната и арт-насоченост на зоната и града, детайлно описание на цялостното предложение за архитектурно оформяне, благоустрояване и организация на пространството, чертежи и визуализации за изясняване в максимална степен проектното предложение, описани в точка II, т. 1 от 1.1 до 1.3 включително.

Кандидатите получават от 1 до 50 точки.

Визията на обектите трябва да кореспондира с облика на прилежащата зона като създава усещане за арт средище, да допълва пространството и да създава усещане за завършеност на ансамбъла, като естествено продължение, част от туристически и културен маршрут и да дооформи общия културен силует. Територията е целесъобразно да се организира като обособен кът за отдих и развлечение, място, на което могат да се провеждат културни събития като се създава усещане за арт средище. За реализиране на интегрирано решение и завършеност на културния силует, преместваемите обекти и пространството около тях трябва да притежават собствен и характерен облик, в архитектурно единство с прилежащата територия за постигане на общо въздействие на пространството като цялостен ансамбъл.

Тежест на критерия $\mathbf{N_1=0,5}$

Представените идейни проекти и концепции по т.1 ще се оценяват от Комисията за провеждане на търгове, конкурси, приватизация и реализация на малки благоустройствени проекти, чрез тайно гласуване. Всеки член на комисията оценява идейния проект, като дава оценка, която поставя в плик, без да посочва името си. Оценките се сумират и сборът им се разделя на броя на членовете на комисията, като полученото частно представлява оценката за съответния проект.

2. $К_2$ – Цена (месечна наемна цена, в лева, без ДДС):

Кандидатите получават от 1 до 50 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$К_2 = \frac{Ц_{(участник)}}{Ц_{(максимална)}} \times 100,$$

където $Ц_{(участник)}$ е предложената от кандидата цена, а $Ц_{(максимална)}$ е най–високата предложена цена.

Тежест на критерия: $N_2=0,5$

Комплексната оценка на предложенията на допуснатите кандидати се извършва по формулата:

$$К=К_1 x N_1 + К_2 x N_2$$

На първо място ще бъде класиран кандидатът получил най-висок брой точки, изразяващ се в комплексна оценка – **К.**

При равен брой точки, се провежда таен търг между кандидатите, получили еднакъв брой точки, докато един от тях достигне по-висока месечна наемна цена. За целта кандидатите попълват ново наддавателно предложение, като трябва да наддадат с минимум една стъпка от достигнатата месечна наемна цена.

V. В договора за отдаване под наем задължително да се включи клауза, че Наемателят следва да монтира (постави) коледното градче в ансамбъл в периода между 10 и 20 ноември и да го демонтира и освободи площадното пространство в периода между 20 и 31 януари, както и че договорът се прекратява при инвестиционна инициатива на Община Бургас.

VI. На основание чл.60, ал.1 от АПК допуска предварително изпълнение на решенията с цел своевременно провеждане на конкурсната процедура.

Приложения: Извадка от план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от ЗУТ към действащия ПУП-ПРЗ.

МАНОЛ ТОДОРОВ
Зам.-кмет „Спорт и туризъм"