



ОБЩИНА БУРГАС

8000 Бургас, ул. "Александровска" № 26
тел. централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14
www.burgas.bg; e-mail: obshtina@burgas.bg



ГМИСОНО
ГК ПБ
202426

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДИМИТЪР НИКОЛОВ НИКОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

Относно: Отдаване под наем, за срок от 10 (десет) години, чрез провеждане на публично оповестен конкурс, на обособена част от имот, с позиция Е35 по актуална план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от Закона за устройство на територията към действащия ПУП-ПРЗ на „Приморски парк“, град Бургас, за поставяне на преместваем обект с площ 15 кв. м, за извършване на търговска дейност

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В актуалната план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) към действащия ПУП-ПРЗ на „Приморски парк“, град Бургас е отразена позиция Е35 за поставяне на целогодишен преместваем обект с площ 15 кв.м, за извършване на търговска дейност.

Посочената позиция представлява обособена част от имот, актуван с Акт № 4238/26.04.2006 г. за публична общинска собственост, находяща се източно от страна на сградата на Летен театър - Бургас, ПИ с идентификатор 07079.618.6.2 по КККР на град Бургас.

С решение на Общински съвет – Бургас, прието по т. 21 от дневния ред на проведеното на 26.02.2019 г. заседание (Протокол № 54) е дадено съгласие да се стартира конкурсна процедура за отдаване под наем на посочената част от общински имот. Със Заповед № 1474/05.06.2019 г. на Кмета на Община Бургас за спечелил конкурса е обявено дружеството „ЕЛ КА МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД и е

сключен договор за наем с рег. № 70-00-3041/2/22.07.2019 г., за срок от пет години.

В Община Бургас е постъпило искане с рег. № 94-01-11528/03.04.2025 г. от досегашния наемател Л _____ К _____ – управител на „ЕЛ КА МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, с което се иска стартиране на нова процедура за отдаване под наем на част от имот, представляващ ПИ с идентификатор 07079.618.2 по КККР на град Бургас, актуван с Акт № 4238/26.04.2006 г. за публична общинска собственост, находяща се източно от страна на сградата на Летен театър - Бургас, с позиция Е35 по актуална план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от Закона за устройство на територията към действащия ПУП-ПРЗ на „Приморски парк“, град Бургас, за поставяне на преместваем обект с площ 15 кв. м, за извършване на търговска дейност.

В заявлението си дружеството посочва, че през петте години, през които е стопанисвало обекта, „БАРАБАР“ е бил домакин на повече от 200 събития от културен характер. На сцената му са свирили повече от 150 групи и музиканти от България, Сърбия, Гърция и Турция, измежду които имена като: Р.І.Ф., Уикеда, Ревю, Ирина Флорин, Джерами, Прея, Силует, Лек Сити Кейк, Г.Р.А.С., Анимационерите, Васко Кръпката, Милена Славова, САТТАС и много други. Многократно са гостували музиканти от НУМСИ „Проф. Панчо Владигеров“, гр. Бургас, музиканти от Държавна опера – Бургас, художници от НХА – Филиал Бургас, артисти от Народен театър „Иван Вазов“. През този период, създаденият обект е домакин на повече от десет класически концерта, множество детски кръжока по визуални изкуства, 16 изложби на български артисти и е съорганизатор на първото състезание по лонгборд в града.

Обектът и зоната около него, не просто смени облика си физически. Осигуряването на безплатни събития за хората е от жизнена важност за обогатяването на Културната програма целия ни град.

Дружеството заявява, че има за цел обогатяване на социалната и музикална култура на града, създаване на арт общество и обособяване на пространството като културен и музикален център. Сцената предоставя поле за изява както на млади, така и на вече утвърдени артисти. Място, което предоставя преживяване, спомени, радост и култивира култура, посещавано от космополитни, интелигентни и ведри хора.

„ЕЛ КА МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД желае да надгради постигнатото, и в бъдеще предвижда разширяване на културната дейност като привличане на повече български и чуждестранни изпълнители, организиране на социално ангажирани събития, музикални кръжоци, литературни четения, представяне на книги и други.

По този начин ще изработи още по-добра артистична зона, в която да се реализират сценични събития, с цел още по-добро развитие на културния живот на града.

Предвижда се облагородяване и обновяване на зоната зад сградата на Летен театър – Бургас, което включва:

- Ремонт на дефектирала и течащи тръби, част от водопроводната система Летен театър – Бургас;

- Изграждане на осветление на всички стълбища в района, спомагащо безопасното преминаване на пешеходци;
- Ремонт на вече изградени осветителни системи;
- Подмяна на плочки и настилки, които са предпоставка за инциденти;
- Изграждане на велопаркинг;
- Изграждане на декоративни стени (платна), осигуряващи пространство за улични художници;
- Осигуряване на кошчета за отпадъци в целия район.

Всички подобрения ще бъдат съобразени с инфраструктурата и облика на Морската градина.

По този начин, зоната ще продължи да привлича хиляди туристи всяка година, които ще допринасят за цялостната туристическа среда в града.

Ще се 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 позиция Е35 по действащата план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от ЗУТ, да бъде отдадена под наем, чрез провеждане на публично оповестен конкурс.

От кандидата ще се изисква благоустрояване на цялата прилежаща зона под формата на подмяна и допълнение на съществуващото парково осветление, както и изграждането на допълнително ново такова по предложен от него проект; укрепване, ремонт и благоустрояване на настилката, изцяло в полза на Община Бургас, предадени като СМР дейности абсолютно безвъзмездно. Освен това, от него ще се изисква 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 паркова визия. Преместваемият обект и пространството около него - между източната фасада на сградата на Летен театър - Бургас и пешеходната алея трябва да притежават собствен и характерен облик, който да кореспондира със стила на реконструираната сграда на театъра и да е 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 търговският обект не само да се организира като обособен кът за отдих и развлечение, но и да продължи да се развива като място за провеждане на културни събития като се създава усещане за арт средище и да дооформи общия културен силует от суша към море и от морето към сушата. В изпълнение на това от участниците следва да се изиска идейна концепция, съдържаща изчерпателна информация за извършваната дейност от обекта, както и описание на приноса за културната и арт-насоченост на зоната и града.

Предвид изложеното, при провеждане на конкурса следва да се цени не само визията на обекта, но и цялостното предложение за благоустрояване, организация и социализация на посоченото пространство, включително

предложените за изпълнение мерки и дейности за осмислянето му като зона с подчертана културна и арт насоченост.

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 описания обект се определя съгласно Приложение № 3 от Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Бургас, приета от Общински съвет - Бургас (посл.изм. Протокол №36/17.03.2026 г.), както следва:

Определените размери на такси за ползване на тротоари, площадки, улични платна и други терени за търговска дейност на територията на Приморски парк са в размери: за летен сезон (от месец април до месец октомври, включително) - 34,50 лв./кв. м; за зимен сезон (от месец ноември до месец март, включително) – 23,00 лв./кв. м.

На база посочените цени се определя началната конкурсна месечна наемна цена за отдаване под наем на обекта, както следва:

$7 \text{ (месеца)} \times 34,50 \text{ ЛВ. (за м. от април до октомври)} + 5 \text{ (месеца)} \times 23,00 \text{ ЛВ. (за м. от ноември до март)} = 356,50 \text{ лв./182,28 евро}$

$356,50 \text{ лв.} \div 12 \text{ (месеца)} = 29,70 \text{ лв./15,19 евро (средномесечна наемна цена/кв.м)}$

$29,70 \text{ лв./кв.м} \times 15 \text{ кв.м} = \mathbf{445,50}$ (четиристотин четиридесет и пет) лева/ $\mathbf{227,78}$ (двеста двадесет и седем евро и седемдесет и осем евроцента) евро.

II. 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 преместваемия обект и благоустрояване на прилежащата територия, с обяснителна записка, съдържаща детайлно описание на цялостното предложение за архитектурно оформяне, благоустрояване и организация на пространството включително мерки и дейности за осмислянето му като зона с подчертана културна и арт насоченост, чертежи и визуализации за изясняване в максимална степен проектното предложение.

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

1.2 Детайлна идейна концепция за облагородяване и подобрене на прилежащите околни пространства, придружена с идеен ландшафтен проект, 3Д визуализации и обяснителна записка за видовете растителност и техния аранжирмент/идея, видове и монтаж на осветителни тела, използвани материали и др.

1.3 3Д Визуализации на поне три архитектурни детайла – паркови елементи, които ще бъдат използвани при реализацията на парковото

облагородяване на зоната и прилежащите ѝ площи, придружени с обяснителна записка за използваните материали и функция.

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

1.5 Макет на цялата зона, в мащаб 1:50, съдържащ в себе си разположението на отделните архитектурни и паркови детайли, описани в предходните точки.

Концепцията следва да съдържа предложение за благоустрояване на цялата прилежаща зона под формата на подмяна и допълнение на съществуващото парково осветление, както и изграждането на допълнително ново такова по предложен от него проект; укрепване, ремонт и благоустрояване на настилката изцяло в полза на Община Бургас, както и 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 Ландшафтен и идеен проект за паркова визия, със запазване и подобряване на архитектурния ансамбъл, приближавайки го към модерната и креативна визия.

2. Идейна концепция, съдържаща изчерпателна информация за извършваната дейност от обекта, както и описание на приноса на обекта за културната и арт-насоченост на зоната и града.

3. Конкурсна месечна наемна цена - не по-ниска от **227,78 (двеста двадесет и седем евро и седемдесет и осем евроцента) евро/445,50 (четиристотин четиридесет и пет лева и петдесет ст.) лева, без ДДС.**

III. 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, след което се пристъпва към оценяване;
- Отваряне на представените от участниците наддавателни предложения.

Класирането ще се извърши на база следните критерии:

1. К₁ – оценка на Идейна концепция за общо архитектурно решение на преместваемия обект и благоустрояване на прилежащата територия, с обяснителна записка, съдържаща детайлно описание на цялостното предложение за архитектурно оформяне, благоустрояване и организация на пространството включително мерки и дейности за осмислянето му като зона с подчертана културна и артнасоченост, чертежи, визуализации и макет за изясняване в максимална степен проектното предложение, описани в точка II, т. 1 от 1.1 до 1.5 включително.

Кандидатите получават от 1 до 40 точки.

Визията на обекта трябва да кореспондира с облика на Приморски парк като създава усещане за арт средище, да допълва пространството откъм

пешеходната алея и да създава усещане за завършеност на ансамбъла, приближавайки го към модерната и креативна визия, която Община Бургас приветства и иска да поддържа. Територията е целесъобразно да се организира като обособен кът за отдих и развлечения, 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, преместваемият обект и пространството около него - между източната фасада на сградата на Летен театър - Бургас и пешеходната алея трябва да притежават собствен и характерен облик, който да кореспондира със стила на реконструираната сграда на театъра и да е в архитектурно единство с прилежащата територия за постигане на общо въздействие на пространството като цялостен ансамбъл.

Тежест на критерия $N_1=0,4$

2. K_2 – оценка на Идейна концепция, съдържаща изчерпателна информация за извършваната дейност от обекта, както и описание на приноса на обекта за културната и арт-насоченост на зоната и града.

Кандидатите получават от 1 до 30 точки.

Представените идейни проекти и концепции по т.1 и т.2 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. Оценка се сумират и сборът им се разделя на броя на членовете на комисията, като полученото частно представлява оценката за съответния проект.

Тежест на критерия $N_2=0,3$

3. K_3 – Цена (месечна наемна цена, в евро/лева, без ДДС):

Кандидатите получават от 1 до 30 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K_3 = \frac{\text{Ц}_{(\text{участник})}}{\text{Ц}_{(\text{максимална})}} \times 100,$$

където $\text{Ц}_{(\text{участник})}$ е предложената от кандидата цена, а $\text{Ц}_{(\text{максимална})}$ е най-високата предложена цена.

Тежест на критерия: $N_3=0,3$

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

$$K = K_1 \times N_1 + K_2 \times N_2 + K_3 \times N_3$$

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

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. 21, ал. 1, т. 8 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, да вземе следните

Р Е Ш Е Н И Я:

I. Да се отдаде под наем, за срок от 10 (десет) години, чрез провеждане на публично оповестен конкурс, обособена част от имот, актуван с Акт № 4238/26.04.2006 г. за публична общинска собственост, с позиция Е35 по актуалния план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от Закона за устройство на територията към действащия ПУП-ПРЗ на „Приморски парк“, град Бургас, за поставяне на преместваем обект с площ 15 кв. м, за извършване на търговска дейност.

II. 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 преместваемия обект и благоустрояване на прилежащата територия, с обяснителна записка, съдържаща детайлно описание на цялостното предложение за архитектурно оформяне, благоустрояване и организация на пространството включително мерки и дейности за осмислянето му като зона с подчертана културна и арт насоченост, чертежи и визуализации за изясняване в максимална степен проектното предложение.

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

1.2. Детайлна идейна концепция за облагородяване и подобрене на прилежащите околни пространства, придружена с идеен ландшафтен проект, 3Д визуализации и обяснителна записка за видовете растителност и техния аранжмент/идея, видове и монтаж на осветителни тела, използвани материали и др.

1.3. 3Д Визуализации на поне три архитектурни детайла – паркови елементи, които ще бъдат използвани при реализацията на парковото облагородяване на зоната и прилежащите ѝ площи, придружени с обяснителна записка за използваните материали и функция.

1.4. 3Д Визуализация и фотомонтаж на проекта, поставен в реалната среда, в която ще се намира.

1.5. Макет на цялата зона, в мащаб 1:50, съдържащ в себе си разположението на отделните архитектурни и паркови детайли, описани в предходните точки.

Концепцията следва да съдържа предложение за благоустрояване на цялата прилежаща зона под формата на подмяна и допълнение на съществуващото парково осветление, както и изграждането на допълнително ново такова по предложен от него проект. Укрепване, ремонт и благоустрояване на настилката изцяло в полза на Община Бургас, предадени безвъзмездно като СМР дейности, както и 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 Ландшафтен и идеен проект за паркова визия, със запазване и подобряване на архитектурния ансамбъл.

2. Идейна концепция, съдържаща изчерпателна информация за извършваната дейност от обекта, както и описание на приноса на обекта за културната и арт-насоченост на зоната и града.

3. Конкурсна месечна наемна цена - не по-ниска от **227,78 (двеста двадесет и седем евро и седемдесет и осем евроцента) евро/445,50 (четиристотин четиридесет и пет евро и петдесет евроцента) лева, без ДДС.**

III. 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 идейна концепция за общо архитектурно решение на преместваемия обект и идейна концепция за извършваната дейност в обекта на допуснатите кандидати, след което се пристъпва към оценяване;
- Отваряне на представените от участниците наддавателни предложения.

Класирането ще се извърши на база следните критерии:

1. K₁ – оценка на Идейна концепция за общо архитектурно решение на преместваемия обект и благоустрояване на прилежащата територия, с обяснителна записка, съдържаща детайлно описание на цялостното предложение за архитектурно оформяне, благоустрояване и организация на пространството включително мерки и дейности за осмислянето му като зона с подчертана културна и артносоченост, чертежи, визуализации и макет за изясняване в максимална степен проектното предложение, описани в точка II, т. 1 от 1.1 до 1.5 включително.

Кандидатите получават от 1 до 40 точки.

Визията на обекта трябва да кореспондира с облика на Приморски парк като създава усещане за арт средище, да допълва пространството откъм

пешеходната алея и да създава усещане за завършеност на ансамбъла, приближавайки го към модерната и креативна визия, която Община Бургас приветства и иска да поддържа. 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, преместваемият обект и пространството около него - между източната фасада на сградата на Летен театър - Бургас и пешеходната алея трябва да притежават собствен и характерен облик, който да кореспондира със стила на реконструираната сграда на театъра и да е в архитектурно единство с прилежащата територия за постигане на общо въздействие на пространството като цялостен ансамбъл.

Тежест на критерия $N_1=0,4$

2. K_2 – оценка на Идейна концепция, съдържаща изчерпателна информация за извършваната дейност от обекта, както и описание на приноса на обекта за културната и арт-насоченост на зоната и града.

Кандидатите получават от 1 до 30 точки.

Представените идейни проекти и концепции по т.1 и т.2 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. Оценка се сумират и сборът им се разделя на броя на членовете на комисията, като полученото частно представлява оценката за съответния проект.

Тежест на критерия $N_2=0,3$

3. K_3 – Цена (месечна наемна цена, в евро/лева, без ДДС):

Кандидатите получават от 1 до 30 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K_3 = \frac{Ц_{(участник)}}{Ц_{(максимална)}} \times 100,$$

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

Тежест на критерия: $N_3=0,3$

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

$$K=K_1 \times N_1 + K_2 \times N_2 + K_3 \times N_3$$

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

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.

Приложения:

1. Акт № 4238/26.04.2006 г. за публична общинска собственост;
2. Извадка от план - схема на преместваемите обекти по чл. 56 от ЗУТ към действащия ПУП-ПРЗ на „Приморски парк“, град Бургас.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ

Кмет на Община Бургас