



Ново начало за ПАРК БАЧИНОВО

Обществено обсъждане на идеите за реконструкция на парка

ВЪПРОСИ И ОТГОВОРИ

ВЪПРОС: **Защо новата администрация на кмета започва точно с този голям проект при условие, че има много други неща за оправяне в града?**

ОТГОВОР:

- *Различими са два типа проекти: текущи (свързани с ремонт и поддръжка) и стратегически (с особено голям ефект върху местната икономика). Настоящото инвестиционно намерение е едно от седемте стратегически задания, по които администрацията работи. За повече информация посетете сайта: newblg.bg*
- *Реализацията на настоящата идея е възможно да започне веднага поради изяснена общинска собственост и влезли в сила подробни устройствени планове (ПУП)*
- *Останалите стратегически задания са в етап на предпроектни проучвания и начините на тяхната реализация (срокове и начини на финансиране) все още се уточняват.*

ВЪПРОС: **Какво съдържа предложеният проект?**

ОТГОВОР: *Инвестиционното намерение е разделено на три фази:*

- 1. Реконструкция на парк "Бачиново";*
 - *Реконструкция и изграждане на нови алеи, осветление, градинско обзавеждане;*
 - *Рехабилитация и изграждане на нови зелени системи;*
 - *Ремонт и изпълнение на нови паркови елементи, елементи за отдих и забавление;*
 - *Проектиране на всички фази;*
- 2. Открит плаж и паркинги:*
 - *Реконструкция и изграждане на нови покрити и закрити паркинги за 300 автомобила;*
 - *Реконструкция на довеждащ водопровод и изпълнение на буферен резервоар;*
 - *Реконструкция на открития плаж;*
 - *Разрушаване на стария покрит басейн;*
- 3. Нова сграда за покрити басейни и СПА:*
Построяване на нова сграда с покрити басейни и СПА с приблизително РЗП 9 000 м²

ВЪПРОС: **Обявихте обща стойност на проекта от 29 милиона лева. Как е направена оценката на инвестицията, след като няма проект? Какво ще се случи, когато след проекти и търгове цената се промени?**

ОТГОВОР:

- *Оценката на инвестицията е направена по окрупнени показатели с помощта на експерти и се базира на прединвестиционни проучвания.*
- *Тъй като инвестицията е функция на направения бизнес план и очакваните приходи, се счита, че обявените разходи са МАКСИМАЛНИ, тоест – могат да бъдат по-малко, но не повече.*

По време на проектирането ще се направи управление на стойността (*cost management*), така че оферентите да могат да изпълнят качествено и дълговечно заданието в рамките на максималната допустима стойност.

ВЪПРОС: Защо този проект не се финансира чрез грантова програма вместо чрез заем?

ОТГОВОР:

- Общината търси всякакви възможности за финансиране на проекти за възстановяване и развитие на града. В момента грантови програми има за малки проекти до 30 000 лв, по които общината кандидатства.
- През новия програмен период се очаква да се финансират проекти основно чрез финансови инструменти с доказана доходност, какъвто е този.
- На границата между два програмни периода, когато старите програми са привършили, а новите не са започнали е невъзможно да се намери подходяща грантова схема за това инвестиционно намерение.

ВЪПРОС: Какво представляват т.нар. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, които Общината възнамерява да използва за финансиране на проекта?

ОТГОВОР:

- Финансовите инструменти представляват нисколихвени заеми, които се предоставят на общински и държавни структури за реализация на проекти от обществен интерес. Тези финансови инструменти се предоставят от специализирани фондове. Съгласно чл. 37 от Регламент 1303/2013 г., финансовите инструменти се използват за подкрепа на инвестиции, които се очаква да бъдат финансово жизнеспособни, но не могат да генерират достатъчно финансиране от пазарни източници.
- Финансовите инструменти дават по-благоприятните условия на финансиране, различни от търговските банки. Проектите, които се финансират обаче трябва да осигуряват доходност, покриващи задълженията.
- Оценка за рентабилността на проектите се прави от експерти на самите фондове.

ВЪПРОС: Какви са текущите месечни задължения на общината и какви ще станат, ако този проект не носи една стотинка приходи?

ОТГОВОР:

- Текущите разходи по задължения достигнаха своя пик през 2021 година, в размер на 325 000 лв./месец; тези средства покриват главници, лихви и такси по кредити, взети от предишните администрации. Тези разходи постепенно намаляват.
- След изтичане на тригодишния гратисен период по заема за инвестиционното намерение ще се дължат по 165 000 лв./месец (вкл. главница, лихва и такса).
- Ако не се поемат други дългове и ако реализираната идея не носи никакви приходи, от 2025 г. месечните разходи на Общината по тази линия ще бъдат максимум 260 000 лв/ месец (вкл. разходи по този и други кредити от тази категория)

ВЪПРОС: Какви ще са съвкупните разходи за лихви, такси, комисионни и главници при дълг от 29 170 000 лв. от ФУГ?

ОТГОВОР:

- Главница – 29 170 000 лв.
 - Лихви – 2 188 358 лв.
 - Такси – 657 784 лв.
- Общо: 32 016 142 лв.

ВЪПРОС: Какви са очакванията на Общината от обявеното обсъждане на функциите в парка, след като е определена крайна стойност на проекта?

ОТГОВОР: Определен е бюджет от около 2 милиона лева за нови елементи в парковата среда (игрища, детски площадки и др.), чието съдържание и местоположение ще бъде резултат от общественото обсъждане. Направените предложения и коментари ще бъдат разгледани и оценени от експерти на общината и като резултат на това ще се направи окончателното Задание за проектиране, по което ще се изпълни намерението.

ВЪПРОС: Как се формира тази голяма сума? Какво ще съдържа проекта?

ОТГОВОР: Концепцията е при реализиране на идеята, същата да бъде емблема не само на града, а на целия регион. Парк Бачиново от ~70 дка ще стане над 400 дка. Цялостното задание е замислено като изключително смел и амбициозен обект, който ще бъде изпълнен с модерни технологии и съоръжения.

Инвестиционното намерение включва уникални по своята същност съоръжения, които не съществуват никъде другаде не само в България, но и в съседните ни страни, които в комбинация с възможността за използване на природните ресурси и минералната вода, очакваме да доведат до значителен интерес към гр.

Благоевград и ще го превърнат в притегателен център за спорт, рекреация, балнеолечение и допир с природата на хора от всички възрасти от всички краища на България и чужбина. По този начин, ако бъде реализирана идеята, тя ще действа като своеобразен бустер на местната икономика, тъй като голям процент от местния БВП се формира от дейността на фирми в хотелиерския и ресторантьорския бизнес. Това означава, че крайният бенефициент на ползите отново ще бъде местното население и местният бизнес.

ВЪПРОС: Какво представлява общественото обсъждане на проекта, къде и как се провежда и в какви срокове?

ОТГОВОР: Общественото обсъждане включва два компонента:

1. Обсъждане на поемането на дългосрочен заем за реализацията на инвестиционното намерение, което ще завърши с гласуване в Общински съвет през февруари 2022 г.; Становища и предложения се очакват на имейл kmet@blagoevgrad.bg до 14.01.2022.

2. Обсъждане на функции и елементи на парковото пространство, което ще протече в периода 17-21 януари; Становища и предложения могат да бъдат

направени по време на изложба, която ще се проведе в открито пространство пред зала „22 септември“ и на имейл kmet@blagoevgrad.bg до 31.01.2022 г.

ВЪПРОС: Къде можем да научим повече за предложения проект, както и за другите стратегически проекти на общината?

ОТГОВОР: Създаден е нов сайт, на който са публикувани и предстои да бъдат публикувани занапред материали и статуса на всеки един от стратегическите и текущите проекти на общината. Сайтът е достъпен на адрес newblg.bg

ВЪПРОС: Това ли е приоритетният проект за Благоевград? Кои неотложни нужди на града налагат този проект да се случи преди другите?

ОТГОВОР: Не бива да противопоставяме това инвестиционно намерение на улиците (които са в окаяно състояние), водопроводната мрежа (която е в окаяно състояние), осветлението (което е в окаяно състояние). Финансовият инструмент, който ползваме, изисква възвращаемост на вложените средства, а тези инфраструктурни проекти не предполагат приходи.

ВЪПРОС: Правен ли е анализ дали тези много басейни ще могат да се захранват с минерална вода? Какъв е дебита на водата? Сондиране правено ли е, каптажи, колко са и на какво разстояние?

ОТГОВОР: Да, направен е такъв анализ. Каптажът се намира на 750 метра по обекта, има съществуващ водопровод, който трябва да се подмени, тъй като е крайно износен и това води до загуба на голямо количество вода. Подмяната на водопровода е част от инвестицията, а с реализацията на тази инвестиция ще се увеличи наличния воден ресурс чрез намаляване на загубите. Трябва да се изгради и буферно съоръжение (резервоар), около 2000 м³.

Очакваният дебит към обекта ще бъде около 7 л/сек, като наличието на това количество свободен ресурс е потвърдено от доклад на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ от декември 2021 г.

ВЪПРОС: Изследвана ли е възможността да се реализират такива проекти без финансова тежест за общината?

ОТГОВОР: Европейските финансови инструменти на този етап са ограничени. Държавата още не е приела Плана за възстановяване. В момента работят много малко финансови инструменти и Община Благоевград работи с наличните - по-малки проекти за по-малко пари, социални проекти. Очаквам от май месец да има средства и от Плана за възстановяване, като по тях ще се кандидатства по другите стратегически обекти, както и за ремонти в градската среда.

ВЪПРОС: Може ли от този проект да се изкарат 150 хиляди лева на месец?

ОТГОВОР: И в най-консервативен план - да. Софийският аквапарк “Възраждане”, за който хората бяха скептични, дава много добри финансови резултати. Той е

изпълнен по същата програма за финансиране (на Фонд за устойчиви градове). Тази година се открива още един такъв проект до Бургас, чрез финансиране от същия фонд. Този тип проекти са успешни и доказано икономически ефективни. Ние ползваме като консултант АФА, като безплатна техническа помощ от финансовия инструмент, който сме се насочили да ползваме (ФУГ) и техният финансов модел показва, че при реализация на инвестиционното намерение ще бъде постигната самоиздържа на дълга. Консултантите разработиха и стресирани модели, които включват увеличаване на разходите, увеличение на заплати, запълняемост на 47% от капацитета - проектът пак е на печалба. Ще си плаща главницата, ще си плаща лихвите, ще си плаща разходите и пак ще формира печалба.

ВЪПРОС: Трябва да обсъждаме проект, а проект няма. Има ситуация.

ОТГОВОР: Не, не обсъждаме проект. Има инвестиционно намерение, предпроектни проучвания и бизнесплан. Имаме предложения за различни функции в парковото пространство, които искаме да обсъдим с гражданите на Благоевград, като така да изградим съвместно Заданието на разработване на проекта за реконструкция на парка.

ВЪПРОС: Общината защо трябва да прави инвестиционни проекти? Общината да е инвеститор и работодател?

ОТГОВОР: Далече сме от мисълта, че Общината трябва да изझे всички функции на пазара. В случая обаче имаме специфична ситуация. Основен източник на приходи в инвестиционното намерение е сградата на Термите, която ще работи целогодишно и които приходи ще подкрепят цялостното му изплащане. Самите Терми съдържат в себе си функции на рехабилитация и са от обществена значимост, така че общината не може да рискува и да ги отдаде отново на концесия. Използването на по-евтин финансов ресурс позволява и по-ниска (социална) цена на входа. Ето защо, точно такива проекти в Европа са в повечето случаи общинска или държавна собственост.

ВЪПРОС: Каква ще бъде общата задължнялост на общината във връзка със Закона за общинския дълг? Няма ли този проект да попречи на взимането на други кредити?

ОТГОВОР: През 2022 г. имаме два коефициента, които трябва да спазваме - по Закона за публичните финанси - 15%, които абсолютно спазваме; 18% задължнялост се позволява от Закона за държавния бюджет. Ние спокойно спазваме по-ниския. За 2022 г. прогнозният процент ни е 8,97%, за 2023 - 12,98%, 2024 - 9,36%, 2025 - 11,25%, най-много е за 2026 - 12,27%.

ВЪПРОС: Колко от жителите на града ще може да се ползват от този парк?

ОТГОВОР: Парк Бачиново винаги е бил и ще бъде парк на всички жители, но след реконструкцията ще привлечи посетители от съседни общини, градове и туристи.

ВЪПРОС: Има ли подготвен бизнес план, доказващ икономическата целесъобразност на подобен проект? Анализ за рисковете при реализиране на подобен проект? *ОТГОВОР: Да, има такъв бизнес план, който разглежда ползите/риските както от финансова гледна точка, така и от социална и общоикономическа. В БП е включен анализ на риска, който финансиращият орган разглежда много детайлно.*

ВЪПРОС: С какво се обезпечават този заем?

ОТГОВОР: Финансово обезпечение - вземанията ни по общинската банкова сметка. Не се изискват други обезпечения, каквато практика има при търговските банки.

ВЪПРОС: Защо този проект се разглежда преди индустриалните зони? С какво той е по-належащ?

ОТГОВОР: Администрацията припознава важността на проекта за индустриалната зона и в момента се работи по него. Той изисква значително повече време - има нужда от окрупняване на земи, изменение на ОУП, отчуждаване на територии. Водени са разговори с Министерство на икономиката, с Българска агенция за инвестиции. Това инвестиционно намерение се представя пред Вас не като най-приоритетният, а като най-достъпното и най-бързо реализируемото.

ВЪПРОС: Кога ще бъде приключен този проект?

ОТГОВОР: Реконструкцията на парка и плажа са планирани да бъдат готови за летния сезон на 2023 година. Сградата на Термите - една година по-късно.

ВЪПРОС: Как прецените каква посещаемост ще има?

ОТГОВОР: Чрез съпоставка с аналогични обекти в България и чужбина, като вземаме предвид локацията на града, мащабите на населението ни и потенциала за привличане на посетители отвън.

ВЪПРОС: Възможно ли е да се използват други начини за финансиране, дори да не е толкова бързо?

ОТГОВОР: В момента не знаем дали ще има подходяща програма с безвъзмездно финансиране през следващите години. Тези възможности са пропуснати в предишния програмен период.

ВЪПРОС: Защо не разделите проекта на две части - търговска дейност и облагородяване (което трябва да е задължение на общината)?

ОТГОВОР: Без доходността на Плажа и Термите не може да се гарантира връщане на инвестицията само от Парка. Затова двата обекта се разглеждат като едно цяло. Освен това не разглеждаме Плажа и Термите като търговски обект по смисъла на частното предприемачество. Той ще има същите социални функции, каквито има и Паркът, като това се отразява най-нагледно в планираните цени за билет/достъп. Ако плажът/термите функционират на чисто пазарен принцип, цените за достъп биха били значително по-високи.

ВЪПРОС: Отразени ли са частните имоти в този (проект) и какво ще се случва с тях? Ще се отчуждават ли?

ОТГОВОР: Приетият през 2015 година ПУП за територията на парка засяга само общинските имоти. Проектът се развива само върху общинска територия. От друга страна искаме да преговаряме със собствениците на частни имоти и да приобщим функциите, позволени от ОУП в техните имоти с функциите на парка.

ВЪПРОС: Концесия или публично-частно партньорство? Може ли да се направи само парка, а за останалата част да се търси инвеститор?

ОТГОВОР: Общината не разглежда вариант за отдаване на Плаж и Терми отново на концесия. Причините са три: печалната история от предходната концесия, социалната функция на обектите с минерална вода и не на последно място - паркът само по себе си не може да се финансира чрез този механизъм поради ниската му доходност.

ВЪПРОС: Имате ли намерение да развиете идеята си чрез архитектурен конкурс - национален, международен?

ОТГОВОР: Възможно е да се обявяват конкурси за фазите на инвестиционното намерение, чиито срокове позволяват това, включително сроковете по обжалване на резултатите. Ще се вземе решение след приключване на преговорите с ФУГ и одобряване на финансовата рамка.

ВЪПРОС: Колко работни места ще се открият?

ОТГОВОР: Директно 40 работни места за Парка и 40 работни места за Плаж и Терми. Индиректно ще се повиши и заетостта в града в рамките на туристическата инфраструктура.

ВЪПРОС: Защо е възстановимо ДДС-то, общината не е ли краен получател?

ОТГОВОР: Тъй като инвестиционното намерение е предназначено да продава билети, стоки и услуги, ДДС-то е обект на данъчен кредит за по-голямата част от сумата и ще се приспадне или върне от държавата.

ВЪПРОС: Има ли зона за ски, пъмп трак и пътеки за планинско колоездене в проекта?

ОТГОВОР: Точно в това намерение няма как да има ски зона, има предвиден пъмп трак и пътеки за планинско колоездене, но и такива подобни неща ще са обект на допълнителното обсъждане.

ВЪПРОС: Може ли да видим проект за закрития басейн?

ОТГОВОР: Такъв проект все още няма, предстои да се изработи, но искаме да направим нещо наистина впечатляващо на световно ниво. В момента търсим чуждестранен консултант относно избора на технологично решение на басейните с минерална вода с високо съдържание на сяра, какъвто е нашия случай.

ВЪПРОС: Сезонът в Благоевград е три месеца, как ще се самоиздържа проектът в останалото време?

ОТГОВОР: Откритата площ е планирана да работи 100 дни, а закритата площ - 365 дни. А предвид, че говорим за хипертермална минерална вода, сезонът на открито може да е и по-голям, като за целта се предвижда покриване на големия басейн, за да се запазва топлината му, както и връзка между басейните в сградата и външния басейн.

ВЪПРОС: Може ли тази сума от 29 млн лв да стане по-голяма?

ОТГОВОР: Като процедура всяко действие ще бъде публично. Ако се променя сумата като резултат от конкуренцията на търговете, тя може да бъде само надолу.