

"БУРГАСКИ ПАЗАРИ" ЕООД

със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. "Цариградска" №57
тел.: 056 / 894293 ; факс : 056 / 844380 ; e-mail : pazari_bs@abv.bg

Изх. № 83/06.02.19

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Живко Панайотов –

Всички ПК

Управител на „Бургаски пазари“ ЕООД

08.02.19
Относно: Продажба чрез публично оповестен конкурс с тайно наддаване на поземлен имот с идентификатор 07079.605.164 – собственост на „Бургаски пазари“ ЕООД, представляващ недвижим имот с площ 14 409 кв.м., находящ се в гр. Бургас, ПЗ Север

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С решение на Общински съвет-Бургас, в резултат на преобразуване чрез вливане „Бургаски пазари“ ЕООД, придоби цялото имущество на „Хляб и хлебни изделия“ ЕООД, като права, задължения и фактически отношения възникнали при осъществяването на досегашната му търговска дейност. Въз основа на вливането „Бургаски пазари“ ЕООД придоби собствеността и на поземлен имот с идентификатор 07079.605.164, подробно описан в нотариален акт №674, том 4, рег.№9276, дело 559 от 2016 година.

По отношение описания имот постъпи инвестиционно предложение от „Рожен-1“ ООД, с ЕИК: 115634431, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Полет“ №84, представлявано от управителя Е Пантев, за закупуване на имота и изграждане на складова база за търговия на едро със захарни и шоколадови изделия, търговия на едро с кафе, чай, какао и подправки. Видно от предложението, размерът на инвестицията в складовата база е минимум 2 000 000 лева, а след извършването ѝ ще се разкрият минимум 60 работни места.

Инвестицията може да бъде реализирана чрез придобиване правото на собственост на поземлен имот с идентификатор 07079.605.164 /нула седем хиляди седемдесет и девет, точка, шестотин и пет, точка, сто шестдесет и четири/ по КК и КР на гр. Бургас, с площ: **14 409** /четиринадесет хиляди

четиристотин и девет/ кв. метра, по плана на ПЗ Север, подробно описан в нотариален акт №674, том 4, рег.№9276, дело 559 от 2016 година.

Имотът не е необходим за извършване на основната дейност на дружеството и върху него не се предвижда инвестиционна дейност. За него, дружеството заплаща местни данъци и такси, но не получава приходи от наем, поради липса на интерес, свързан със състоянието му.

Имотът не е внесен като непарична вноска в капитала на дружеството, от страна на Община Бургас, поради което продажбата му може да бъде извършена по реда на Наредба за условията и реда за упражняване правата на собственост в търговските дружества, участие в граждански дружества и сключването на договори за съвместна дейност на Община Бургас.

С решение по т.38/31.01.2017 г. Общински съвет – Бургас, даде съгласие „Хляб и хлебни изделия“ ЕООД, да предприеме действия по получаването на два банкови кредита, като учреди ипотека върху горепосочения недвижим имот. В тази връзка, при осъществяване на продажбата, следва да бъде изплатена сума до размера на обезпечението на кредитодателя, което ще намали значително дължимите от дружеството месечни вноски по банковия кредит. Остатъка от сумата, „Бургаски пазари“ ЕООД, ще ползва за оборотни средства.

Съгласно извършена пазарна оценка от независим оценител от Камарата на независимите оценители, справедливата пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 07079.605.164 по КК и КР на гр. Бургас, с адрес: гр. Бургас, п.к. 8000, ПЗ Север. площ: 14 409 кв.м. трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производство, складов обект, номер по предходен план 147 е в размер на 922 200 (деветстотин двадесет и две хиляди и двеста лева), без ДДС.

С оглед предназначението на имота, естеството на инвестицията, специфичните изисквания към предмета на сделката, нейното сключване и изпълнение, е целесъобразно да бъде проведен публично оповестен конкурс за продажба на описания имот. Предлагам минималните изисквания към участниците да бъдат: размер на инвестицията – минимум 2 000 000 лева и разкриване на минимум 60 работни места, като същите се включат и в критериите за оценка на предложенията, заедно с минималната конкурсна цена, съобразена с извършената пазарна оценка.

Целесъобразно е, в договора за продажба, да бъдат включени минимум следните задължения за купувача:

1. Да не извършва промяна в предназначението за ползване на имота за срок от 10 години;
2. Да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота, съгласно ПУП;
3. Да реализира заявения размер на инвестицията в предложените срокове;
4. Да се предвидят неустойки за всички форми на неизпълнение задълженията по договора;

5. Да се предвиди неустойка за неосигуряване на предложените работни места – за всяко работно място до 30% от установената средна годишна работна заплата за страната за съответната година, за всеки месец от неизпълнението;

6. Да се предвиди неустойка от минимум 30% от продажната цена за неизпълнение размера на инвестицията.

Необходимостта от реализиране на инвестицията в кратки срокове, съответно осигуряване на работни места, обосновава обществен интерес от допускане на предварително изпълнение на решението.

Предвид изложеното и на основание чл.135, ал.1, т.1, чл.147, ал.2 от Търговския закон и чл.8, ал.1, т.1, чл. 12, ал. 1, т. 7 от Наредба за условията и реда за упражняване правата на собственост в търговските дружества, участие в граждански дружества и сключването на договори за съвместна дейност на Община Бургас, предлагам, Общински съвет-Бургас да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

1. Дава съгласие на „Бургаски пазари“ ЕООД да извърши продажба на имот, с идентификатор 07079.605.164 /нула седем хиляди седемдесет седемдесет и девет, точка, шестотин и пет, точка, сто шестдесет и четири/ по КК на гр. Бургас, находящ се в ПЗ Север, с площ.: 14409 /четирнадесет хиляди четиристотин и девет/ кв. метра.

2. Продажбата на имота по т.1 да се извърши чрез публично оповестен конкурс, с начална конкурсна цена от 922 200 (деветстотин двадесет и две хиляди и двеста) лева лева, без ДДС.

2.1. Определя минимални специални изисквания към участниците, за което те представят писмена декларация:

1. Да предложат размер на първоначалната инвестиция, свързана с построяване на предприятието и неговото оборудване - не по-малък от 2 000 000 (два милиона) лева, като участникът представи референции или други доказателства за финансови възможности за изпълнение на предложената инвестиция;

2. Да предложат разкриване на минимум 60 (шестдесет) работни места, след построяване на обекта в имота, предмет на продажба;

3. Да осигурят предложения брой работни места по трудов договор в изградения обект.

4. Да не се извършват промяна в предназначението за ползване на имота за срок от 10 години;

5. Да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота, съгласно ПУП

2.2. Определя условия на конкурса, по които ще се оценяват офертите:

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

1. Минимална конкурсна цена в размер от 922 200 (деветстотин двадесет и две хиляди и двеста) лева, без ДДС.

2. Размер на инвестицията, но не по-малко от 2 000 000 (два милиона) лева;

3. Брой осигурени работни места след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба - не по малко от 60 (шестдесет).

2.3. Определя критерии за оценяване на офертите и начина на определяне на тежестта им в комплексната оценка:

Целта на конкурсната процедура е да бъде избрано икономически най-изгодното предложение, като класирането да се извърши на база следните критерии:

K1 – Цена (конкурсна цена, в лева, без ДДС) - не по-ниска от 922 200 (деветстотин двадесет и две хиляди и двеста) лева, без ДДС.

Кандидатите получават от 1 до 50 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K1 = Ц \times 50$$

$$Ц(\text{макс.}),$$

където Ц е предложената от кандидата цена, а Ц (макс.) е най-високата предложена такава.

Тежест на критерия: $N1=0,5$

K2 – Размер на първоначалната инвестиция, който трябва да е не по-малко от 2 000 000 (два милиона) лева.

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K2 = И \times 25$$

$$И(\text{макс.}),$$

където И е предложението от кандидата размер на инвестицията, а И(макс.) е най-големият размер на инвестицията, който ще бъде предложен.

Тежест на критерия: $N2=0,25$

K3 – Осигурен брой работни места – не по-малко от 60 (шестдесет) работни места.

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K3 = Р \times 25$$

$$Р(\text{макс.}),$$

където Р е предложението от кандидата осигурен брой работни места, а Р(макс.) предложението най-голям брой осигурени работни места.

Тежест на критерия: $N3=0,25$

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

$$K = K1 \times N1 + K2 \times N2 + K3 \times N3$$

На първо място да бъде класиран кандидата получил най висока комплексна оценка К.

3. В договора за продажба да бъдат включени минимум следните задължения за купувача:

3.1. Да не извършва промяна в предназначението за ползване на имота за срок от 10 години;

3.2. Да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота, съгласно ПУП;

3.3. Да реализира заявения размер на инвестицията в предложените срокове;

3.4. Да се предвидят неустойки за всички форми на неизпълнение задълженията по договора;

3.5. Да се предвиди неустойка за неосигуряване на предложените работни места – за всяко работно място до 30% от установената средна годишна работна заплата за страната за съответната година, за всеки месец от неизпълнението;

3.6. Да се предвиди неустойка от минимум 30% от продажната цена за неизпълнение размера на инвестицията

4. Възлага на управителя на „Бургаски пазари“ ЕООД да предприеме съответните действия, свързани с провеждане на конкурса и продажба на имота;

5. Дава съгласие със средствата от продажбата да се изплати сума до размера на обезпечението на кредитодателя, а остатъка от средствата да се използват за оборотни от „Бургаски пазари“ ЕООД.

6. На основание чл.60, ал.1 от Административнопроцесуалния кодекс, допуска предварително изпълнение на решението, предвид обществен интерес от реализиране на инвестицията в кратки срокове, съответно осигуряване на работни места.

Приложение:

1. Нот.акт за собственост върху недвижим имот №674/2016 г.

2. Нот.акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 253/2017 г.

3. Нот.акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 254/2017 г.

4. Скица на поземлен имот № 15-421212-25.08.2016 г.

5. Скица №15-631693-23.12.2016

6. Пазарна оценка на имота, изготвена от независим лицензиран оценител.

С УВАЖЕНИЕ:

Д-Р ИНЖ. ЖИВКО ПАНАЙОТОВ – УПРАВИТЕЛ
„БУРГАСКИ ПАЗАРИ“ ЕООД