

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС
инвестиционни възможности за вашия бизнес



**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС**



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ СТАМЕН ДИМИТРОВ СТАМОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК – БУРГАС“ АД

ОТНОСНО: Определяне представител на Община Бургас в общото събрание на акционерите на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД и определяне начина на гласуване на проекто-решенията

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На свое заседание, проведено на 07.07.2016г., Съветът на директорите на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД взе решение да бъде свикано общо събрание на дружеството на 15.08.2016 г. от 11:00 часа, а при липса на кворум, ще се проведе по реда на чл.227 от Търговския закон на 30.08.2016 г. от 11:00 часа. В тази връзка в Община Бургас е депозирана поканата за свикване на Общото събрание с вх.№ 10-00-14852...../08.07.2016г., в която се съдържа определения дневен ред и проекто-решения, свързани с предложения за продажба чрез публично оповестен конкурс, на недвижими имоти собственост на Дружеството във връзка с постъпили заявления за инвестиционни намерения, както следва: заявление с вх. № 162/13.06.2016г. от страна на "ТАЛ БУРГАС" ООД, с ЕИК 204111039 за изграждане на цех заготовки и монтаж на вентилируеми и стъклени фасади и производство на дограма, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на инвеститора и заявление с вх. № 166/05.07.2016г. от страна на "МЕТАЛ ИНС" ЕООД, с ЕИК 147188777 за изграждане на логистичен център за търговия с хранителни продукти, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на инвеститора.

Съгласно постъпилото заявление за инвестиционно намерение с вх. № 162/13.06.2016г. за нуждите на инвестиционния проект, инвеститорът "ТАЛ БУРГАС" ООД, прояви интерес за закупуване на имот с площ от около 2 дка.

Реализацията на проекта е свързана с разкриване на работни места, чийто първоначален брой се очаква да бъде около 20 /двадесет/ след датата на осъществяване на инвестицията, като се предвижда тенденция за запазване на персонала и плавно увеличаване след петата година средно с 2 /две/ новонаети годишно. Планувано е

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС

инвестиционни възможности за вашия бизнес

размерът на инвестицията да е около 500 000 лв. /петстотин хиляди/ лева, разпределена както следва: за първата година 260 000 лв. /двеста и шестдесет хиляди лева/ и втората година 240 000 лв. /двеста и четиридесет хиляди лева/.

Имот, отговарящ на изискванията на инвеститора е УПИ XIII - 762, намиращ се в кв. 44 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 2131 кв.м., с идентификатор № 07079.605.414, с граници: 07079.605.413, 07079.605.412, 07079.605.401, 07079.605.415 и 07079.605.391 по К.К. на гр. Бургас, отреден за производствено, складов обект. Във връзка с постъпилото заявление е извършена оценка на пазарната стойност на имота, която възлиза на 87 200 лв. /осемдесет и седем хиляди и двеста лева/ без ДДС. Данъчната оценка на имота е в размер на 50 488,70 лв. /петдесет хиляди четиристотин осемдесет и осем лева и седемдесет стотинки/.

Същевременно, съгласно постъпилото заявление за инвестиционно намерение с вх. № 166/05.07.2016г. за нуждите на инвестиционния проект, инвеститорът "МЕТАЛ ИНС" ЕООД, с ЕИК 147188777, прояви интерес за закупуване на имот с площ от около 7 дка.

Реализацията на проекта е свързана с разкриване на работни места, чийто първоначален брой се очаква да бъде около 16 /шестнадесет/ след датата на осъществяване на инвестицията, като се предвижда тенденция всяка следваща година да бъдат откривани и други работни места. Планувано е размерът на инвестицията да е около 1 650 000 лв. /един милион шестстотин и петдесет хиляди/ лева, разпределена както следва: за първата година 850 000 лв. /осемстотин и петдесет хиляди лева/ и втората година 850 000 лв. /осемстотин и петдесет хиляди лева/.

Имоти, отговарящи на изискванията на инвеститора са УПИ VII - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 6041 кв.м., с идентификатор № 07079.605.524, с граници: 07079.605.528, 07079.605.314, 07079.605.364, 07079.605.525, 07079.605.523, 07079.605.532 по К.К. на гр. Бургас и УПИ VIII - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1554 кв. м., с идентификатор № 07079.605.525, с граници: 07079.605.524, 07079.605.364, 07079.605.527, 07079.605.391, 07079.605.523, по К.К. на гр. Бургас. Извършени са оценки на пазарната стойност на имотите, които възлизат на 63 710 лв. /шестдесет и три хиляди седемстотин и десет лева/ без ДДС за ПИ с идентификатор № 07079.605.525 и 247 670 лв. /двеста четиридесет и седем хиляди шестстотин и седемдесет лева/ без ДДС за ПИ с идентификатор № 07079.605.524. Данъчната оценка на ПИ с идентификатор № 07079.605.525 е в размер на 36 818,10 лв. /тридесет и шест хиляди осемстотин и осемнадесет лева и десет стотинки/, като данъчната оценка на ПИ с идентификатор № 07079.605.524 е в размер на 146 967,40 лв. /сто четиридесет и шест хиляди деветстотин шестдесет и седем лева и четиридесет стотинки/.

Съветът на директорите на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД постигна съгласие за минималните конкурсни цени за имотите, които да бъдат предложени за решение на акционерите, имайки предвид приетата от Общото събрание на акционерите на дружеството, Бизнес програма за изграждане и реализация на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД за 2016г.

Разпоредбите на Глава шеста от Закона за общинската собственост изискват разпореждането с дълготрайни активи, които са внесени от общината като непарична вноска, да се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда, определен в наредбата за условията и реда за упражняване правата на собственост в търговски дружества, участието в граждански дружества и сключването на договори за съвместна дейност от Община Бургас.

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС

инвестиционни възможности за вашия бизнес

Предвид изложеното Съветът на директорите предлага продажбите да бъдат извършени след провеждане на публично-оповестени конкурси, при следните конкурсни условия: минимална конкурсна цена, срок за реализация и въвеждане в експлоатация на инвестицията, брой разкрити работни места след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба, минимален размер на инвестицията и минимална плътност на застрояване.

В съответствие с разпоредбата на чл.21, ал.1, т.9 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, както и с изискванията на чл.51а, ал.4, чл.51б, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.20, ал.4 от Устава на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД, предлагам, Общински съвет - Бургас да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Определя за представител на Община Бургас в общото събрание на акционерите на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД, насрочено на 15.08.2016 г. от 11:00 часа, а при липса на кворум, на 30.08.2016г. от 11:00 часа, което да се счита за упълномощаване по смисъла на чл.226 от Търговския закон.

II. Оправомощава представителя в общото събрание да гласува по предложенията от дневния ред, както следва:

По т.1 от дневния ред: „Дава съгласие да бъде извършена продажбата чрез публично оповестен конкурс, на УПИ XIII - 762, намиращ се в кв. 44 по плана на ПЗ „Север“ – гр. Бургас, целият с площ 2131 кв.м., с идентификатор № 07079.605.414, с граници: 07079.605.413, 07079.605.412, 07079.605.401, 07079.605.415 и 07079.605.391 по К.К. на гр. Бургас, отреден за производствено, складов обект за изграждане на цех за заготовки и монтаж на вентилируеми и стъклени фасади и производство на дограма, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на "ТАЛ БУРГАС" ООД, при следните минимални условия:

1. Минимална конкурсна цена в размер на 87 371 /осемдесет и седем хиляди триста седемдесет и един/ лева без ДДС.

2. Срок за реализация и въвеждане в експлоатация на инвестицията – не по-дълъг от 24 /двадесет и четири/ месеца от датата на сключване на договора.

3. Брой осигурени работни места след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба – не по-малко от 20 /двадесет/, които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.

4. Размер на инвестицията - не по-малко от 500 000 лв. /петстотин хиляди/ лева.

5. Минимална плътност на застрояване - 40 % /четиридесет процента/.

6. В договора за продажба да бъдат включени минимум и следните условия към купувача:

- да не извършва промяна в предназначението за ползване на имота за срок от 10 години;

- да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота, съгласно ПУП;

- да започне строителството в имота, предмет на продажба не по-късно от 8 месеца от датата на сключване на договора;

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС

инвестиционни възможности за вашия бизнес

- да извърши строителството на имота и да го въведе в експлоатация за предложения срок;
- да осигури предложения брой работни места по трудов договор в изградения обект и да ги поддържа за срок не по-кратък от 5 години;
- да реализира заявения размер на инвестицията в предвидените срокове;
- да се предвидят клаузи за разваляне на договора за продажба при неизпълнение на посочените условия;
- прехвърлянето на правата и задълженията произтичащи от договора за продажба на трето лице да става само след изрично съгласие на Общото събрание на «Индустриален и логистичен парк – Бургас» АД и на Общински съвет – Бургас;
- да се предвиди клауза, при прехвърляне правата по договора на трето лице без съгласие от страна на Общински съвет - Бургас и Общото събрание на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД, същият да се прекратява по право;
- да се предвидят неустойки в размер минимум от 30% от продажната цена за всички форми на неизпълнение задълженията по договора /за извършване промяна в предназначението и ползването на имота и изградения в него обект, за въвеждане в експлоатация на обекта в имота след предложения срок и др./;
- 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;
- да се предвиди неустойка от минимум 30% от продажната цена за неизпълнение размера на инвестицията.» - «ЗА»

По т.2 от дневния ред: „Дава съгласие да бъде извършена продажбата чрез публично оповестен конкурс, на УПИ VII - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 6041 кв.м., с идентификатор № 07079.605.524, с граници: 07079.605.528, 07079.605.314, 07079.605.364, 07079.605.525, 07079.605.523, 07079.605.532 по К.К. на гр. Бургас и УПИ VIII - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1554 кв. м., с идентификатор № 07079.605.525, с граници: 07079.605.524, 07079.605.364, 07079.605.527, 07079.605.391, 07079.605.523, по К.К. на гр. Бургас за изграждане на логистичен център за търговия с хранителни продукти, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на "МЕТАЛ ИНС" ЕООД, при следните минимални условия:

1. Минимална конкурсна цена общо в размер на 311 395 /триста и единадесет хиляди и триста деветдесет и пет/ лева без ДДС или както следва: 247 681 лв. /двеста четиридесет и седем хиляди шестстотин осемдесет и един лева/ без ДДС за УПИ VII - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 6041 кв.м., с идентификатор № 07079.605.524 и 63 714 лв. /шестдесет и три хиляди седемстотин и четиринадесет лева / без ДДС за УПИ VIII- 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1554 кв.м., с идентификатор № 07079.605.525.

2. Срок за реализация и въвеждане в експлоатация на инвестицията – не по-дълъг от 24 /двадесет и четири/ месеца от датата на сключване на договора.

3. Брой осигурени работни места след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба – не по-малко от 16 /шестнадесет/, които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС

инвестиционни възможности за вашия бизнес

4. Размер на инвестицията - не по-малко от 1 650 000 лв. /един милион шестстотин и петдесет хиляди/ лева.

5. Минимална плътност на застрояване - 40 % /четиридесет процента/.

6. В договора за продажба да бъдат включени минимум и следните условия към купувача:

- да не извършва промяна в предназначението за ползване на имота за срок от 10 години;

- да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота, съгласно ПУП;

- да започне строителството в имота, предмет на продажба не по-късно от 8 месеца от датата на сключване на договора;

- да извърши строителството на имота и да го въведе в експлоатация за предложения срок;

- да осигури предложения брой работни места по трудов договор в изградения обект и да ги поддържа за срок не по-кратък от 5 години;

- да реализира заявения размер на инвестицията в предвидените срокове;

- да се предвидят клаузи за разваляне на договора за продажба при неизпълнение на посочените условия;

- прехвърлянето на правата и задълженията произтичащи от договора за продажба на трето лице да става само след изрично съгласие на Общото събрание на «Индустриален и логистичен парк – Бургас» АД и на Общински съвет – Бургас;

- да се предвиди клауза, при прехвърляне правата по договора на трето лице без съгласие от страна на Общински съвет - Бургас и Общото събрание на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД, същият да се прекратява по право;

- да се предвидят неустойки в размер минимум от 30% от продажната цена за всички форми на неизпълнение задълженията по договора /за извършване промяна в предназначението и ползването на имота и изградения в него обект, за въвеждане в експлоатация на обекта в имота след предложения срок и др./;

- 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;

- да се предвиди неустойка от минимум 30% от продажната цена за неизпълнение размера на инвестицията.» - «ЗА»

По т.3 от дневния ред: Разни. – съобразно интересите на Община Бургас.

Приложения:

1. Заявления за инвестиционно намерение с вх. № 162/13.07.2016г. от страна на "ТАЛ БУРГАС" ООД и с вх. № 166/05.07.2016г. от страна на "МЕТАЛ ИНС" ЕООД.
2. Бизнес план на "ТАЛ БУРГАС" ООД и «Метал Инс» ЕООД;
3. Договор за паричен заем;
4. ГФО на "Тал Инженеринг" ЕООД и «Метал Инс» ЕООД;

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС

инвестиционни възможности за вашия бизнес

5. Скици за поземлен имот с идентификатор 07079.605.414, 07079.605.524 и 07079.605.525, издадени от АГКК;
6. Удостоверения за данъчна оценка за поземлени имоти с идентификатор 07079.605.414, 07079.605.524 и 07079.605.525, издадени от Дирекция „МПДТР“, Община Бургас;
7. Пазарни оценки за поземлени имоти с идентификатор 07079.605.414, 07079.605.524 и 07079.605.525, изготвени от независим оценител;
8. Покана за свикване на Общо събрание до акционера Община Бургас;
9. Протокол № 93/07.07.2016 г. от извънредно заседание на Съвета на директорите на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД.

С уважение,

СТАМЕН СТАМОВ

/Изпълнителен директор на

„Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД/