



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БФ и ПБ
БУРГАС

11.11.16г.

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 „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД и определяне начина на гласуване на проекто-решенията

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На свое заседание, проведено на 10.11.2016г., Съветът на директорите на „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД взе решение да бъде свикано Общо събрание на дружеството на 19.12.2016 г. от 11:00 часа, а при липса на кворум, ще се проведе по реда на чл.227 от Търговския закон на 05.01.2017 г. от 11:00 часа. В тази връзка в Община Бургас е депозирана поканата за свикване на Общото събрание с вх.№ 40-00-4546/11.11.2016г., 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 с вх. № 190/21.10.2016г. от страна на "Хидробетон" ООД, с ЕИК 130221614 и с вх. № 191/02.11.2016г. от страна на "Бързо хранене Младост" ЕООД, с ЕИК 200096839.

През 2015 година търговско дружество "Хидробетон" ООД, с ЕИК 130221614 след проведен публично оповестен конкурс, закупи два имота, собственост на „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД, както следва: недвижим имот с идентификатор 07079.605.499 по КК на гр. Бургас, с граници: 07079.605.225, 07079.605.503, 07079.605.500, 07079.605.498, 07079.605.504; представляващ УПИ IV - 428; кв.46 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас; площ 3021 кв.м., отреден за друг вид производствен, складов обект и недвижим имот с идентификатор 07079.605.500 по КК на гр. Бургас, с граници: 07079.605.503, 07079.605.501, 07079.605.498, 07079.605.499; представляващ УПИ V - 428; кв.46 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас; площ 4338 кв.м., отреден за друг вид производствен, складов обект. Дружеството-инвеститор успешно реализира направеното от него инвестиционно предложение и в края на юни 2016

година се състоя откриване на производствено-логистичната база за производство на готови бетонови смеси на територията на Промислена зона „Север“ на гр. Бургас.

Във връзка с намерението на "Хидробетон" ООД за разширяване на производствените мощности, постъпи заявление за инвестиционни намерения с вх. № 190/21.10.2016г. от страна на дружеството, което касае реализиране на проект за разширяване на производствения и логистичен капацитет на "Хидробетон" ООД, производствена база - Бургас. Инвеститорът прояви интерес за закупуване на имот с площ около 3-4 дка.

Реализацията на проекта е свързана с разкриване на работни места, чийто първоначален брой се очаква да бъде 9 /девет/ след датата на осъществяване на инвестицията. Планирано е размерът на инвестицията да е в размер на 3 830 000 лв. (три милиона осемстотин и тридесет хиляди лева).

Имот, отговарящ на изискванията на инвеститора е поземлен имот с идентификатор № 07079.605.501 и със стар идентификатор № 07079.605.428, намиращ се в кв. 46 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 3683 кв.м., представляващ УПИ VI-428, с граници: 07079.605.503, 07079.605.502, 07079.605.421, 07079.605.498 и 07079.605.500 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект, като същият е съседен на притежаваните от «Хидробетон» ООД имоти. Във връзка с постъпилото заявление е извършена оценка на пазарната стойност на имота, която възлиза на 156 300 лв. /сто петдесет и шест хиляди и триста лева/ без ДДС. Данъчната оценка за имота е в размер на 87 259,50 лв. /осемдесет и седем хиляди двеста петдесет и девет лева и петдесет стотинки/.

Съгласно постъпилото заявление за инвестиционно намерение с вх. № 191/02.11.2016г. от страна на "Бързо хранене Младост" ЕООД, с ЕИК 200096839, реализирането на проекта касае изграждане на предприятие за производство на месни заготовки. Във връзка с това инвеститорът прояви интерес за закупуване на имот с площ до 2 дка.

Реализацията на проекта е свързана с разкриване на работни места, чийто първоначален брой се очаква да бъде 12 /дванадесет/. Планирано е размерът на инвестицията да е около 300 000 лв. /триста хиляди/ лева.

Имот, отговарящ на изискванията на инвеститора е поземлен имот с идентификатор № 07079.605.520, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., представляващ УПИ IV - 763, с граници: 07079.605.533, 07079.605.523, 07079.605.521, 07079.605.387 и 07079.605.519 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект. Извършена е оценка на пазарната стойност на имота, която възлиза на 76 900 лв. /седемдесет и шест хиляди и деветстотин лева/ без ДДС. Данъчната оценка на имота е в размер на 44 541,90 лв. /четиридесет и четири хиляди петстотин четиридесет и един лева и деветдесет стотинки/.

Във връзка с прието решение на Съвета на директорите на „Индустиален и логистичен парк – Бургас“ АД, предвид преразглеждане на настоящите и бъдещи разходи по изграждане на инфраструктурата, обслужваща имотите, собственост на дружеството и увеличения интерес от страна на инвеститори, Съветът на директорите предлага предложената от оценителя минимална конкурсна цена да бъде завишена, като бъде изчислена на база 46 /четиридесет и шест лева/ на кв. метър.

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.

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, чийто параметри за конкретните имоти са описани в протокола от проведеното заседание.

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 19.12.2016 г. от 11:00 часа, а при липса на кворум, на 05.01.2017г. 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 поземлен имот с идентификатор № 07079.605.501 и със стар идентификатор № 07079.605.428, намиращ се в кв. 46 по плана на ПЗ „Север“ – гр. Бургас, целият с площ 3683 кв.м., представляващ УПИ VI-428, с граници: 07079.605.503, 07079.605.502, 07079.605.421, 07079.605.498 и 07079.605.500 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект за реализиране на проект за разширяване на производствения и логистичен капацитет на „Хидробетон“ ООД, производствена база - Бургас, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на „Хидробетон“ ООД, при следните минимални условия:

1. Минимална конкурсна цена в размер на 169 418 /сто шестдесет и девет хиляди четиристотин и осемнадесет лева/ без ДДС.

2. Срок за реализация и въвеждане в експлоатация на инвестицията – не по-дълъг от 22 /двадесет и два/ 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 9 /девет/, които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.

4. Размер на инвестицията - не по-малко от 3 830 000 лв. /три милиона осемстотин и тридесет хиляди лева/ (в инвестицията не се включва стойността на земята).

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 «Индустиален 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 „Индустиален и логистичен парк – Бургас“ АД, същият да се прекратява;
- 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 поземлен имот с идентификатор № 07079.605.520, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ „Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., представляващ УПИ IV - 763, с граници: 07079.605.533, 07079.605.523, 07079.605.521, 07079.605.387 и 07079.605.519 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект за реализиране на проект за изграждане на предприятие за производство на месни заготовки., съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на "Бързо хранене Младост" ЕООД, при следните минимални условия:

1. Минимална конкурсна цена в размер на 86 480 /осемдесет и шест хиляди четиристотин и осемдесет 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 12 /дванадесет/, които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.
4. Размер на инвестицията - не по-малко от 300 000 лева /триста хиляди/ (в инвестицията не се включва стойността на земята).
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;
- 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 инвестиционни намерения с вх. № 190/21.10.2016г. на "Хидробетон" ООД и № 191/02.11.2016г. на "Бързо хранене Младост" ЕООД
2. Бизнес план на "Хидробетон" ООД и "Бързо хранене Младост" ЕООД;
3. Банкова референция на "Бързо хранене Младост" ЕООД;
4. ГФО на "Хидробетон" ООД и "Бързо хранене Младост" ЕООД
5. Скици за поземлени имоти с идентификатори 07079.605.501 и 07079.605.520, издадени от АГКК;
6. Удостоверения за данъчна оценка за поземлени имоти с идентификатори 07079.605.501 и 07079.605.520, издадени от Дирекция „МПДТР“, Община Бургас;

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС

инвестиционни възможности за вашия бизнес

7. Пазарни оценки за поземлени имоти с идентификатори 07079.605.501 и 07079.605.520, изготвени от независим оценител;
8. Покана за свикване на Общо събрание до акционера Община Бургас;
9. Протокол № 104/10.11.2016 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/