



ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС
инвестиционни възможности за вашия бизнес

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК - БУРГАС АД
Изм. № 268 13.01.17г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС 14.01.17г.
Регистрационен индекс и дата
08-00-56661 13.01.17г.

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

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На свое заседание, проведено на 12.01.2017г., Съветът на директорите на „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД взе решение да бъде свикано Общо събрание на дружеството на 20.02.2017 г. от 11:00 часа, а при липса на кворум, ще се проведе по реда на чл.227 от Търговския закон на 07.03.2017 г. от 11:00 часа. В тази връзка в Община Бургас е депозирана поканата за свикване на Общото събрание с вх. № 26-80-26/13.01.2017г., в която се съдържа определения дневен ред и проекто-решения, свързани с предложения за продажба на недвижими имоти, собственост на Дружеството, във връзка с постъпили заявления за инвестиционни намерения с вх. № 197/09.01.2017г. от страна на "ХИТ СТРОЙ К" ЕООД, с ЕИК 202712078 и с вх. № 198/10.01.2017г. от "БУЛПЛАСТ БГ 1" ЕООД, с ЕИК 201099628.

Постъпилото заявление за инвестиционно намерение с вх. № 197/09.01.2017г. от страна на "ХИТ СТРОЙ К" ЕООД, с ЕИК 202712078 касае изграждане на производствена база за изработка на метални и алуминиеви парапети. Във връзка с това инвеститорът прояви интерес за закупуване на имот с площ от 1 800 кв.м. до 2 000 кв.м.

Реализацията на проекта е свързана с разкриване на работни места, чийто първоначален брой се очаква да бъде 15 /петнадесет/. Планувано е размерът на инвестицията да е около 360 000 лв. /триста и шестдесет хиляди лева/. Предвижда се в срок от 24 месеца от закупуването на имота да бъде завършено строителството и да бъде введен обекта в експлоатация.

Имот, отговарящ на изискванията на инвеститора е имот с идентификатор № 07079.605.519, представляващ УПИ III - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м, с граници: 07079.605.533, 07079.605.520,

07079.605.387 и 07079.605.518 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект. Във връзка с постъпилото заявление е извършена оценка на пазарната стойност на имота, която възлиза на 76 900 лв. /седемдесет и шест хиляди и деветстотин лева/ без ДДС. Данъчната оценка за имота е в размер на 44 541,90 лв. /четиридесет и четири хиляди петстотин четиридесет и един лева и деветдесет стотинки/.

Постъпилото заявление за инвестиционно намерение с вх. № 198/10.01.2017г. от "БУЛПЛАСТ БГ 1" ЕООД, с ЕИК 201099628 касае реализирането на проект за изграждане на цех за производство на алуминиева и PVC дограма. Във връзка с това инвеститорът прояви интерес за закупуване на имот с площ от 2 000 кв.м. до 2 800 кв. м.

Реализацията на проекта е свързана с разкриване на работни места, чийто първоначален брой се очаква да бъде 15 /петнадесет/, като тенденцията е за запазване на персонала и плавно увеличаване след петата година средно с две новонаети на година. Планирано е размерът на инвестицията да е около 512 000 лв. /петстотин и дванадесет хиляди/ лева. Срокът за реализация и въвеждане в експлоатация на инвестицията се предвижда да е 2 години.

Имот, отговарящ на изискванията на инвеститора е имот с идентификатор № 07079.605.384, представляващ УПИ XVI - 764, намиращ се в кв. 41 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 2729 кв.м, с граници: 07079.605.386, 07079.605.383, 07079.605.381, 07079.605.372 и 07079.605.385 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект. Извършена е оценка на пазарната стойност на имота, която възлиза на 121 000 лв. /сто двадесет и една хиляди лева/ без ДДС. Данъчната оценка на имота е в размер на 64 680,50 лв. /шестдесет и четири хиляди шестстотин и осемдесет лева и петдесет 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 продажна цена за имота да бъде завишена, като бъде изчислена на база 46 лв. /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 „Индустиален 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 20.02.2017 г. от 11:00 часа, а при липса на кворум, на 07.03.2017г. 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 е имот с идентификатор № 07079.605.519, представляващ УПИ III - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м, с граници: 07079.605.533, 07079.605.520, 07079.605.387 и 07079.605.518 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект за реализиране на проект за изграждане на производствена база за изработка на метални и алуминиеви парапети, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на "ХИТ СТРОЙ К" 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 15 /петнадесет/, които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.

4. Размер на инвестицията - не по-малко от 360 000 лв. /триста и шестдесет 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 «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.2 от дневния ред: „Дава съгласие да бъде извършена продажбата чрез публично оповестен конкурс на поземлен е имот с идентификатор № 07079.605.384, представляващ УПИ XVI - 764, намиращ се в кв. 41 по плана на ПЗ „Север“ – гр. Бургас, целият с площ 2729 кв.м, с граници: 07079.605.386, 07079.605.383, 07079.605.381, 07079.605.372 и 07079.605.385 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект за реализиране на проект за изграждане на цех за производство на алуминиева и PVC дограма, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на "БУЛПЛАСТ БГ 1" ЕООД, при следните минимални условия:

1. Минимална конкурсна цена в размер на 125 534 /сто двадесет и пет хиляди петстотин тридесет и четири 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 15 /петнадесет/, които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.

4. Размер на инвестицията - не по-малко от 512 000 лв. /петстотин и дванадесет 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 «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. № 197/09.01.2017г. от "ХИТ СТРОЙ К" ЕООД и с вх. № 198/10.01.2017г. от "БУЛПЛАСТ БГ 1" ЕООД;
2. ГФО на "ХИТ СТРОЙ К" ЕООД и "БУЛПЛАСТ БГ 1" ЕООД;
3. Бизнес план на "ХИТ СТРОЙ К" ЕООД и "БУЛПЛАСТ БГ 1" ЕООД;
4. Банкови референции за "ХИТ СТРОЙ К" ЕООД и "БУЛПЛАСТ БГ 1" ЕООД;
5. Скици за поземлени имоти с идентификатори 07079.605.519 и 07079.605.384, издадени от АГКК;
6. Удостоверения за данъчна оценка за поземлени имоти с идентификатори 07079.605.519 и 07079.605.384, издадени от Дирекция „МПДТР“, Община Бургас;
7. Пазарни оценки за поземлени имоти с идентификатори 07079.605.519 и 07079.605.384, изготвени от независим оценител;
8. Покана за свикване на Общо събрание до акционера Община Бургас;
9. Протокол № 111/12.01.2017 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/