



ОБЩИНА БУРГАС

8000 Бургас, ул. "Александровска" № 26
тел. централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14
www.burgas.bg; електронна поща: obshtina@burgas.bg



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

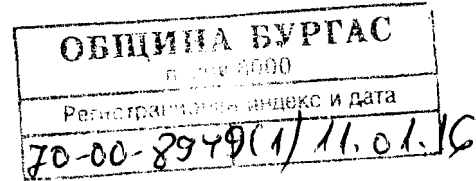
ГР. БУРГАС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС

Регистрационен индекс и дата

08.00.4257/11.01.16

ОСНП, БФ и ПБ



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ДИМИТЪР НИКОЛОВ НИКОЛОВ КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

11.01.16г. **Относно:** Продажба чрез публично оповестен конкурс на поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ IX-333 в масив 78, местност „Вая кайряк“, землище гр. Българово, съгласно одобрен ПУП-ПРЗ на „Бизнес индустриална зона гр. Българово“, Община Бургас

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Бургас е постъпило инвестиционно предложение от „Стронг Брик“ ООД, ЕИК 203849929, със седалище и адрес на управление: Община Бургас, с. Твърдица, ул. „Десета“ №8, представлявано от управителя Андрий Воловик, за изграждане на предприятие за изработка на тухли, плочки и други изделия от трошен варовик.

След извършено проучване на пазара на имоти, отговарящи на изискванията и параметрите за изграждане на предприятие, инвеститорът се е насочил към „Бизнес индустриална зона гр. Българово“, Община Бургас. Същата е обособена с Решение №К33- 9 от 28 юни 2011 г. на Комисията по земеделски земи при Министерството на земеделието и храните, с което е утвърдена площадка за проектиране на обект „Бизнес индустриална зона“, обхващаща границите на поземлен имот №000333, земеделска земя, 4 категория, при неполивни условия, м. „Вая кайряк“, землище на гр. Българово, с площ от 110,917 декара. За имота е съставен Акт №5203/07.08.2008 г. за частна общинска собственост. За описания имот, с решение №32-19/18.03.2010 г. на Общински съвет – Бургас, е одобрен ПУП-ПРЗ, с който са обособени 13 бр. урегулирани поземлени имота, от които 1 за КОО, 1 за КПС и 11 за високотехнологично производство.

С Решение №К33-30/26.11.2015 г. по т.1 и т.6 на Комисията по земеделски земи при Министерството на земеделието и храните е променено предназначението на поземлен имот №000333 в местност „Вая кайряк“, землище гр. Българово, за изграждане на обект: „Бизнес – индустриална зона гр. Българово.

Искането на инвеститора е да придобие правото на собственост върху УПИ IX-333 в масив 78, местност „Вая кайряк“, землище гр. Българово, с площ 5106 кв.

метра, отреден „За високотехнологично производство“, където в рамките на една година от издаване на разрешението за строеж да реализира инвестицията и да започне производствена дейност, като разкрие минимум 10 работни места.

Съгласно разпоредбите на чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 37, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи, приета от Общински съвет Бургас, продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

В съответствие изискванията на чл. 41, ал. 2 и чл. 22, ал. 3 от ЗОС независим оценител от Камарата на независимите оценители е изготвил пазарна оценка на недвижимия имот, съгласно която справедливата пазарна стойност на УПИ IX-333 по ПУП-ПРЗ на „Бизнес индустриална зона гр.Българово“, е 56 541 (петдесет и шест хиляди и петстотин и четиридесет и един) 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 публичен оповестен конкурс с тайно наддаване. В изпълнение на разпоредбата на чл. 67, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи, със заповед №21/05.01.2016 г., Кметът на общината е назначил комисия, която е разработила условията на конкурса, съставляващи Приложение №1 към настоящата докладна записка.

Предложението на комисията е публично оповестения конкурс за продажба на описания по-горе недвижим имот, следва да се проведе при следните **конкурсни условия:**

1. Минимални специфични изисквания към участниците, за което те представят писмена декларация:

а) Да предложат размер на инвестицията, свързана с построяване на предприятието и неговото оборудване - не по-малък от 3000000 (три милиона) лева), като участникът представи референции или други доказателства за финансови възможности за изпълнение на предложената инвестиция;

б) Да предложат разкриване на минимум 10 (десет) работни места, след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба;

в) Да осигурят предложения брой работни места по трудов договор в изградения обект и да ги поддържат за срок не по-кратък от 5 години.

г) В 4 (четири) месечен срок от датата на сключване на договора за продажба да изготвят и представят в Община Бургас проектна документация, за реализиране на инвестицията;

д) Да започне строителството в имота, предмет на продажба не по-късно от 6 месеца от датата на издаване на строително разрешение;

е) Да завършат строителството на обекта и да го въведат в експлоатация в 12 (дванадесет) месечен срок от датата на издаване на строително разрешение;

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

з) Да използват изградения обект на 100% за дейността, свързана с предложената инвестиция;

и) Да представят декларация за липса на неизпълнени парични или други задължения към Община Бургас

2. УСЛОВИЯ НА КОНКУРСА, ПО КОИТО ЩЕ СЕ ОЦЕНЯВАТ ОФЕРТИТЕ:

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

1. Минимална начална конкурсна цена за закупуване на имота в размер на 56 541 (петдесет и шест хиляди и петстотин и четиридесет и един) лева без ДДС.

2. Минимален размер на инвестицията - 3000000 (три милиона) лева).

3. Брой осигурени работни места след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба - не по малко от 10 (десет), които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.

3. КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА ОФЕРТИТЕ И НАЧИНА НА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ТЕЖЕСТТА ИМ В КОМПЛЕКСНАТА ОЦЕНКА:

Класирането да се извърши на база следните критерии:

K_1 – Цена (конкурсна цена, в лева, без ДДС) - не по-ниска от 56 541 (петдесет и шест хиляди и петстотин четиридесет и един) лева.

Кандидатите получават от 1 до 50 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K_1 = \frac{C}{C(\text{макс.})} \times 50,$$

където C е предложената от кандидата цена, а $C(\text{макс.})$ е най-високата предложена такава.

2. K_2 – Размер на инвестицията, минимум 3000000 (три милиона) лева.

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K_2 = \frac{I}{I(\text{макс.})} \times 25$$

където I е предложението от кандидата размер на инвестицията, а $I(\text{макс.})$ е най-големият размер на инвестицията, който ще бъде предложен.

1. K_3 – Осигурен брой работни места, които ще бъдат поддържани за срок от 5 години – не по-малко от 10 (десет) работни места:

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K_3 = \frac{P}{P(\text{макс.})} \times 25$$

където P е предложението от кандидата осигурен брой работни места, които ще бъдат поддържани, а $P(\text{макс.})$ предложението на най-голям брой осигурени работни места, които ще бъдат поддържани.

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

$$K = K_1 + K_2 + K_3$$

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

3. 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 изготви и представи в Община Бургас проектна документация в 4

(четири) месечен срок от датата на сключване на договора;

4. Да започне строителството в имота, предмет на продажба не по-късно от 6 месеца от датата на издаване на строително разрешение;

5. Да извърши строителството на обекта и да го въведе в експлоатация в 12 (дванадесет) месеца от датата на издаване на строително разрешение;

6. Максимален срок за реализация на инвестицията – 2 (две) години от датата на издаване на строително разрешение

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

8. Да се предвидят клаузи за разваляне на договора за продажба при неизпълнение на горепосочените условия.

9. Прехвърлянето на правата и задълженията, произтичащи от договора за продажба на трето лице преди изтичане на 10-годишния срок да става само след изрично съгласие на Общински съвет – Бургас;

10. При прехвърляне правата по договора на трето лице, преди изтичане на 10-годишния срок, без съгласие от страна на общинския съвет, същият да се прекратява по право;

11. 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);

11. 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;

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

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

Предвид изложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 37, ал. 1, чл. 49, ал. 3 и чл. 51, ал. 1, т. 5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи и чл. 60, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс, предлагам, Общински съвет – Бургас да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Да се извърши продажба, чрез публично оповестен конкурс на недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ УПИ IX-333 (девет римско за имот с триста тридесет и три) в масив 78 (седемдесет и осем), местност „Вая кайряк“, землище гр. Българово, съгласно одобрен ПУП-ПРЗ на „Бизнес индустриална зона гр. Българово“, Община Бургас, целият с площ 5106 (пет хиляди сто и шест) кв.м, отреден „За висикотехнологично производство“, при граници: север – УПИ X-333, изток – УПИ VIII-333, юг – улица, запад – улица, с начална конкурсна цена не по-ниска от 56 541 (петдесет и шест хиляди и петстотин четиридесет и един) лева, при стъпка за наддаване 10 (десет) % от началната конкурсна цена.

II. УТВЪРЖДАВА КНОКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА КОНКУРСА ПРИ СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

II.1. Минимални специални изисквания от участниците, за което те представят писмена декларация:

1. Да предложат размер на инвестиция, свързана с построяване на предприятието и неговото оборудване - не по-малък от 3000000 (три милиона) лева), като участникът представи референции или други доказателства за финансови възможности за изпълнение на предложената инвестиция;

2. Да предложат разкриване на минимум 10 (десет) работни места, след построяване на обекта в имота, предмет на продажба;

3. Да осигурят предложения брой работни места по трудов договор в изградения обект и да ги поддържат за срок не по-кратък от 5 години.

4. В 4 (четири) месечен срок от датата на сключване на договора да изготвят и представят в Община Бургас проектна документация, за реализиране на инвестицията;

5. Да започне строителството в имота, предмет на продажба не по-късно от 6 месеца от датата на издаване на строително разрешение;

6. Да завършат строителството на обекта и да го въведат в експлоатация в 12 (дванадесет) месечен срок от датата на издаване на строително разрешение;

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

8. Да използват изградения обект на 100% за дейността, свързана с предложената инвестиция;

9. Да нямат неизпълнени парични или други задължения към Община Бургас

II.2. 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 56 541 (петдесет и шест хиляди и петстотин и четиридесет и един) лева без ДДС.

2. Минимален размер на инвестицията - 3000000 (три милиона) лева).

3. Брой осигурени работни места след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба - не по малко от 10 (десет), които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.

II.3. Критерии за оценяване на офертите и начина на определяне на тежестта им в комплексната оценка:

Класирането ще се извърши на база следните критерии:

K_1 – Цена (конкурсна цена, в лева, без ДДС) - не по-ниска от 56 541 (петдесет и шест хиляди и петстотин четиридесет и един) лева.

Кандидатите получават от 1 до 50 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K_1 = \frac{Ц}{Ц(\text{макс.})} \times 50,$$

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

2. K_2 – Размер на първоначалната инвестиция, който трябва да е не по-

малка от 3000000 (три милиона) лв.

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.
Оценяването се извършва по формулата:
 $K_1 = I \times 25$
I(макс.)

където I е предложението от канлилата размер на инвестицията, а I(макс.) е най-големия размер на инвестицията, който ще бъде предложен.

2. K₃ – Осигурен брой работни места, които ще бъдат поддържани за срок от 5 години – не по-малко от 10 (десет) работни места:

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.
Оценяването се извършва по формулата:
 $K_2 = P \times 25$
P(макс.)

където P е предложението от канлилата осигурен брой работни места, които ще бъдат поддържани, а P(макс.) предложението най-голям брой осигурени работни места, които ще бъдат поддържани.

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

$$K = K_1 + K_2 + K_3$$

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

II.4. 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 изготви и представи в Община Бургас проектна документация в 4 (четири) месечен срок от датата на сключване на договора;
4. Да започне строителството в имота, предмет на продажба не по-късно от 6 месеца от датата на издаване на строително разрешение;
5. Да извърши строителството на обекта и да го въведе в експлоатация в 12 (дванадесет) месеца от датата на издаване на строително разрешение;
6. Максимален срок за реализация на инвестицията – 2 (две) години от датата на издаване на строително разрешение
7. Да реализира заявения размер на инвестицията в предложените срокове;
8. Да се предвидят клаузи за разваляне на договора за продажба при неизпълнение на горепосочените условия.
9. Прехвърлянето на правата и задълженията, произтичащи от договора за продажба на трето лице преди изтичане на 10-годишния срок да става само след изрично съгласие на Общински съвет – Бургас;
10. При прехвърляне правата по договора на трето лице, преди изтичане на 10-годишния срок, без съгласие от страна на общинския съвет, същият да се прекратява по право;

11. 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;

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

VI. 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: Акт за частна общинска собственост №5203/07.08.2008 година; Скица №К02910/14.10.2013г.; Решение №К33-9/28.06.2011г. и Решение №К33-30/26.11.2015г. на Комисията по земеделски земи при Министерството на земеделието и храните; Решение №32-19/18.03.2010 г. на Общински съвет – Бургас и акт за резултатите от приключило обявяване на решението; ПУП-ПРЗ за ПИ 000333, местност „Вая Кайряк“, землище гр. Българово; Обяснителна записка към подробния план; Скица-извадка №17/06.01.2016г., издадена от дирекция „Устройство на територията“, Община Бургас; Пазарна оценка на имота, изготвена от независим лицензиран оценител.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас

