



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



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС
Регистрационен индекс и дата 08-00-4567/25.03.16

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

*за 9-то
заседание на
ОС Бургас*

10.00 1084/1/240316

28.03.16 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДИМИТЪР НИКОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

Относно: Продажба чрез публично оповестен конкурс с тайно наддаване на поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ XIV-333 по ПУП-ПРЗ за поземлен имот №000333, масив 78, местност „Вая кайряк“, землище гр. Българово, за „Бизнес-индустриална зона гр. Българово“, Община Бургас

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 33, ал. 5 от Правилника за организацията и дейността на общинския съвет и взаимодействието му с общинската администрация на Община Бургас и с оглед инвестиционно намерение от инвеститор, депозирано в Община Бургас на 10.02.2016г., който иска да закупи спешно поземлен имот в „Бизнес-индустриална зона гр. Българово“ и да построи в него търговска и сервизна база за селскостопанска техника, Ви моля, да включите за разглеждане, в дневния ред на заседание на Общински съвет Бургас №9, насрочено за 29.03.2016г., настоящата докладна записка, по следните съображения:

Постъпилото инвестиционно предложение е от „ИНТЕРАГРИ БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 202420948, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христофор Колумб“ №64, София Еърпорт Център, сграда А2, офис 011, представлявано от Изпълнителния директор Даниел Минев. Дружеството е специализирано в областта на внос, дистрибуция, продажба и сервизно обслужване на селскостопанска техника, като има готовност веднага да започне действия по реализация на инвестицията.

Инвеститорът предвижда да извърши инвестиция в размер от 1 000 000 до 2 000 000 лева за създаване на територията на Република България на търговска и сервизна база, като инвестира в изграждането на база за

търговски цели и сервизно обслужване на селскостопанска техника, във връзка с което се предвижда разкриване на 5-8 работни места. Намеренията на възложителя са в рамките на една година от издаване на разрешението за строеж да реализира инвестицията и да започне производствена дейност.

След извършено проучване на пазара на имоти, отговарящи на изискванията и параметрите за реализиране на инвестиционното намерение на дружеството, инвеститорът се е насочил към „Бизнес-индустриална зона гр. Българово“, Община Бургас, за която е одобрен и влязъл в сила ПУП-ПРЗ, съгласно решение №32-19/18.03.2010г. на Общински съвет - Бургас, с който са обособени 13 бр. урегулирани поземлени имоти: единадесет, отредени „За високотехнологично производство“, един - „За КОО“ и един - „За КПС“.

С Решение №К33-30/26.11.2015г. 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 за придобиване правото на собственост върху ½ идеални части от УПИ III-333 в масив 78, местност „Вая кайряк“, землище гр. Българово, целият с площ 10 016 кв.м, отреден „За високотехнологично производство“, актуван с Акт №8237/26.01.2016г. за частна общинска собственост, вписан на 09.02.2016г. в Служба по вписванията – гр. Бургас, том 4, №20, дв. вх. рег. №1244.

По повод постъпилото инвестиционно намерение и предвид обстоятелството, че идеална част не може да бъде предмет на продажба чрез конкурс, с влязла в сила Заповед №699/17.03.2016г. на Зам.-кмета на Община Бургас е одобрено частично изменение на ПУП-ПРЗ за поземлен имот №000333, масив 78, местност „Вая кайряк“, землище гр. Българово, за „Бизнес-индустриална зона гр. Българово“, Община Бургас, в обхват на цитирания урегулиран поземлен имот, с цел разделянето му на два самостоятелни УПИ – нов УПИ III-333 с площ 5000 кв.м и нов УПИ XIV-333 с площ 5016 кв.м.

Съгласно разпоредбите на чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) 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 нов УПИ XIV-333 с площ 5016 кв.м по ПУП-ПРЗ на „Бизнес-индустриална зона гр. Българово“, в размер на 55 878 (петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и осем) лева, без ДДС.

С оглед предназначението на имота, естеството на инвестицията, специфичните изисквания към предмета на сделката, нейното сключване и изпълнение, целесъобразно е 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, с моя заповед №21/05.01.2016г. е назначена комисия, която е разработила условията на конкурса, съставляващи Приложение №1 към настоящата докладна записка.

Съгласно одобрената конкурсна документация, публично оповестения конкурс за продажба на описания по-горе недвижим имот, следва да се проведе при следните **конкурсни условия**:

I. 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 1 000 000 (един милион) лева, като участникът представи референции или други доказателства за финансови възможности за изпълнение на предложената инвестиция;

2. Да предложат разкриване на минимум 5 (пет) 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 извършва промяна в предназначението на имота за срок от 10 години;

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

II. 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 55 878 (петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и осем) лева;

2. Размер на инвестицията, но не по-малко от 1 000 000 лева;

3. Размер на инвестиция за довеждаща инфраструктура и благоустрояване в индустриалната зона, не по-малко от 20 000 лева;

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

III. 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:

1. K_1 – Цена (конкурсна цена, в лева, без ДДС) – не по-ниска от 55 878 (петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и осем) лева.

Кандидатите получават от 1 до 50 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

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

$C(\text{макс.})$,

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

2. K_2 – Размер на първоначалната инвестиция, който трябва да е не по-малка от 1 000 000 (един милион) лева.

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

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

$I(\text{макс.})$,

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

3. K_3 – Размер на инвестиция за довеждаща инфраструктура и благоустрояване в индустриалната зона – не по-малко от 20 000 (двадесет хиляди) лева.

Кандидатите получават от 1 до 15 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K_3 = \frac{CI}{CI(\text{макс.})} \times 15$$

$CI(\text{макс.})$,

където CI е предложението от кандидата размер на цена на инвестицията, а $CI(\text{макс.})$ е най-голямата цена на инвестицията, която ще бъде предложена.

4. K_4 – Осигурен брой работни места, които ще бъдат поддържани за срок от 5 години – не по-малко от 5 (пет) работни места.

Кандидатите получават от 1 до 10 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K_4 = \frac{P}{P(\text{макс.})} \times 10$$

$P(\text{макс.})$,

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

Комплексната оценка на предложенията на допуснатите кандидати

се извършва по формулата:

$$K = K1 + K2 + K3 + K4$$

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

IV. В ДОГОВОРА ЗА ПРОДАЖБА ДА БЪДАТ ВКЛЮЧЕНИ МИНИМУМ СЛЕДНИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА КУПУВАЧА:

1. Да не извършва промяна в предназначението на имота за срок от 10 години;
2. Да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота по одобрен ПУП-ПРЗ;
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);
12. 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;
13. 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 и на основание правомощията ми по чл. 60, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на общинския съвет и взаимодействието му с общинската администрация на Община Бургас,

приет от Общински съвет - Бургас, предлагам Общински съвет - Бургас, 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. 58, ал. 1, от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи и чл. 60, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс, да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Да се извърши продажба, чрез публично оповестен конкурс с тайно наддаване, на недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ УПИ XIV-333 (четирнадесет римско за имот триста тридесет и три) по одобрено със Заповед №699/17.03.2016г. на Зам.-кмет на Община Бургас и влязло в сила ЧИ на ПУП-ПРЗ за поземлен имот №000333, масив 78 (седемдесет и осем), местност „Вая кайряк“, землище гр. Българово, за „Бизнес-индустриална зона гр. Българово“, Община Бургас, целият с площ 5016 (пет хиляди и шестнадесет) кв.м, отреден „За високотехнологично производство“, при граници: север – УПИ III-333, изток – велоалея откъм улица с о.т. 226 – о.т. 227, юг – УПИ IV-333 и УПИ XII-333, запад – УПИ II-333, с начална конкурсна цена не по-ниска от 55 878 (петдесет и пет хиляди и осемстотин седемдесет и осем) лева, при стъпка за наддаване 10 (десет) % от началната конкурсна цена.

II. 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 1 000 000 (един милион) лева, като участникът представи референции или други доказателства за финансови възможности за изпълнение на предложената инвестиция;

2. Да предложат разкриване на минимум 5 (пет) 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 извършва промяна в предназначението на имота за срок от 10 години;

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

предложената инвестиция.

III. 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 55 878 (петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и осем) лева;
2. Размер на инвестицията, но не по-малко от 1 000 000 лева;
3. Размер на инвестиция за довеждаща инфраструктура и благоустрояване в индустриалната зона, не по-малко от 20 000 лева;
4. Брой осигурени работни места след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба - не по-малко от 5 (пет), които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.

IV. 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:

1. **K_1 – Цена (конкурсна цена, в лева, без ДДС) - не по-ниска от 55 878 (петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и осем) 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 1 000 000 (един милион) лева.**

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

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

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

3. **K_3 – Размер на инвестиция за довеждаща инфраструктура и благоустрояване в индустриалната зона – не по-малко от 20 000 (двадесет хиляди) лева.**

Кандидатите получават от 1 до 15 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K_3 = \frac{ЦИ}{ЦИ(\text{макс.})} \times 15$$

където ЦИ е предложението от кандидата размер на цена на инвестицията, а ЦИ(макс.) е най-голямата цена на инвестицията, която ще

бъде предложена.

4. К₄ – Осигурен брой работни места, които ще бъдат поддържани за срок от 5 години – не по-малко от 5 (пет) работни места.

Кандидатите получават от 1 до 10 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K_4 = \frac{P}{P(\text{макс.})} \times 10$$

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

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

$$K = K_1 + K_2 + K_3 + K_4$$

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

V. В ДОГОВОРА ЗА ПРОДАЖБА ДА БЪДАТ ВКЛЮЧЕНИ МИНИМУМ СЛЕДНИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА КУПУВАЧА:

1. Да не извършва промяна в предназначението на имота за срок от 10 години;
2. Да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота по одобрен ПУП-ПРЗ;
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);

12. 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;

13. 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: Приложение №1 – Протокол на комисия, назначена със Заповед №21/05.2015г. на Кмета на Община Бургас; Заявление с вх. №70-00-1084/10.02.2016г. в Община Бургас; Акт №8237/26.01.2016г. за частна общинска собственост; Решение №К33-30/26.11.2015г. на Комисията по земеделски земи при Министерството на земеделието и храните; Заповед №699/17.03.2016г. на Зам.-кмет на Община Бургас и акт за резултатите от приключило обявяване; Извадка от одобрено и влязло в сила ЧИ на ПУП-ПРЗ; Скица-извадка №119/22.03.2016г., издадена от дирекция УТ при Община Бургас; Пазарна оценка на имота, изготвена от независим лицензиран оценител.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас