

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК - БУРГАС
Изм. № 206 12.08.16г.

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС

ОБЩНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-5171/12.08.16

ОСНП, БОФ и ПЗ

12.08.16г.

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 ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На свое заседание, проведено на 09.08.2016г., Съветът на директорите на „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД взе решение да бъде свикано общо събрание на дружеството на 19.09.2016 г. от 11:00 часа, а при липса на кворум, ще се проведе по реда на чл.227 от Търговския закон на 04.10.2016 г. от 11:00 часа. В тази връзка в Община Бургас е депозирана поканата за свикване на Общото събрание с вх.№ 10-00-5615/12.08.2016г., 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. № 170/21.07.2016г. от страна на "ТИВЕКС" ООД, с ЕИК 812164474 за изграждане на производствена-складова база за технически продукти, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на инвеститора, заявление с вх. № 171/22.07.2016г. от страна на "КОЗЛОДУЙ" ООД, с ЕИК 812212481 за изграждане на база за метални заготовки, чрез студена обработка на метали – рязане и заваряване, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на инвеститора и заявление с вх. № 173/28.07.2016г. от страна на "ХИДРОТЕК" ЕООД, с ЕИК 123761485 за изграждане на производствена и складова база за производство, дистрибуция, ремонт и сервиз на хидравлични системи и компоненти, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на инвеститора.

Съгласно постъпилото заявление за инвестиционно намерение с вх. № 170/21.07.2016г. за нуждите на инвестиционния проект, инвеститорът "ТИВЕКС" ООД, прояви интерес за закупуване на имот с площ от около 3-5 дка.

Реализацията на проекта е свързана с разкриване на работни места, чийто първоначален брой се очаква да бъде около 10-12 /десет, дванадесет/ след датата на

осъществяване на инвестицията, като се предвижда общия брой на персонала да достигне около 30 /тридесет/ души. Планувано е размерът на инвестицията да е около 450 000 /четиристотин и петдесет хиляди/ евро.

Имоти, отговарящи на изискванията на инвеститора са УПИ III - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.519, 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 и УПИ IV - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.520, 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. Във връзка с постъпилото заявление са извършени оценки на пазарната стойност на имотите, които за всеки един от двата имота възлизат на 76 900 лв. /седемдесет и шест хиляди и деветстотин лева/ без ДДС. Данъчната оценка за всеки един от двата имота е в размер на 44 541,90 лв. /четиридесет и четири хиляди петстотин четиридесет и един лева и деветдесет стотинки/.

Съгласно постъпилото заявление за инвестиционно намерение с вх. № 171/22.07.2016г. за нуждите на инвестиционния проект, инвеститорът "КОЗЛОДУЙ" ООД, с ЕИК 812212481, прояви интерес за закупуване на имот с площ от около 10 дка.

Реализацията на проекта е свързана с разкриване на работни места, чийто първоначален брой се очаква да бъде около 10 /десет/. Планувано е размерът на инвестицията да е около 1 100 000 лв. /един милион и сто хиляди/ лева, включваща закупуване на земята и строителство на производствено хале.

Имот, отговарящи на изискванията на инвеститора е УПИ XIII - 764, намиращ се в кв. 41 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 10044 кв.м., с идентификатор № 07079.605.381, с граници: 07079.605.382, 07079.605.387, 07079.605.380, 07079.605.377, 07079.605.376, 07079.605.375, 07079.605.373, 07079.605.372, 07079.605.385, 07079.605.384 и 07079.605.383 по К.К. на гр. Бургас, отреден за производствен складов обект. Извършена е оценка на пазарната стойност на имота, която възлиза на 402 000 лв. /четиристотин и две хиляди лева/ без ДДС. Данъчната оценка на имота е в размер на 237 991,20 лв. /двеста тридесет и седем хиляди деветстотин деветдесет и един лева и двадесет стотинки/.

Същевременно, съгласно постъпилото заявление за инвестиционно намерение с вх. № 173/28.07.2016г. за нуждите на инвестиционния проект, инвеститорът "ХИДРОТЕК" ЕООД, с ЕИК 123761485, прояви интерес за закупуване на имот с площ от около 3-4 дка.

Реализацията на проекта е свързана с разкриване на работни места, чийто първоначален брой се очаква да бъде около 11 /единадесет/ след датата на осъществяване на инвестицията, като се предвижда тенденция за запазване на персонала и постепенно увеличаване след петата година средно с 1-2 новонаети на година. Планувано е размерът на инвестицията да е около 537 000 лв. /петстотин тридесет и седем хиляди/ лева, разпределени както следва: размер на инвестицията в халета и инфраструктура – 437 000 лв. и размер на инвестицията в технологично, складово оборудване и стоки – 100 000 лв.

Имоти, отговарящи на изискванията на инвеститора са УПИ V - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.521, с граници: 07079.605.523, 07079.605.522, 07079.605.387 и 07079.605.520 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект и

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС
инвестиционни възможности за вашия бизнес

УПИ XVII - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1778 кв.м., с идентификатор № 07079.605.522, с граници: 07079.605.523, 07079.605.391, 07079.605.387 и 07079.605.521 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект. Във връзка с постъпилото заявление са извършени оценки на пазарната стойност на имотите, както следва: за УПИ V - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.521, пазарната оценка възлиза на 76 900 лв. /седемдесет и шест хиляди и деветстотин лева/ без ДДС, а за УПИ XVII - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1778 кв.м., с идентификатор № 07079.605.522 пазарната оценка възлиза на 73 200 лв. /седемдесет и три хиляди и двеста лева/ без ДДС. Данъчната оценка за УПИ V - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.521 е в размер на 44 541,90 лв. /четиридесет и четири хиляди петстотин четиридесет и един лева и деветдесет стотинки/. Докато данъчната оценка за УПИ XVII - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ "Север" – гр. Бургас, целият с площ 1778 кв.м., с идентификатор № 07079.605.522 е в размер на 42 125,30 лв. /четиридесет и две хиляди сто двадесет и пет лева и тридесет стотинки/.

Имайки предвид приетата от Общото събрание на акционерите на дружеството, Бизнес програма за изграждане и реализация на „Индустиален и логистичен парк – Бургас“ АД за 2016г. и стартиралите дейности по изграждането на уличната ВиК мрежа на Етап II от развитието на индустриалния парк, за които са направени разходи, Съветът на директорите предлага предложената от оценителя минимална конкурсна цена да бъде завишена, като бъде изчислена на база 42 /четиридесет и два 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.

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 „Индустиален и логистичен парк – Бургас“ АД, насрочено на 19.09.2016 г. от 11:00 часа, а при липса на кворум, на 04.10.2016г. от 11:00 часа, което да се счита за упълномощаване по смисъла на чл.226 от Търговския закон.

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС

инвестиционни възможности за вашия бизнес

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 III - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.519, 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 и УПИ IV - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.520, 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 изграждане на производствена-складова база за технически продукти, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на "ТИВЕКС" ООД, при следните минимални условия:

1. Минимална конкурсна цена общо в размер на 157 920 /сто петдесет и седем хиляди деветстотин и двадесет лева/ без ДДС или както следва: 78 960 лв. /седемдесет и осем хиляди деветстотин и шестдесет лева/ без ДДС за УПИ III - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.519 и 78 960 лв. /седемдесет и осем хиляди деветстотин и шестдесет лева/ без ДДС за УПИ IV - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.520.

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 880 124 лв. /осемстотин и осемдесет хиляди сто двадесет и четири 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 «Индустириален 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 „Индустириален 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 УПИ XIII - 764, намиращ се в кв. 41 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 10044 кв.м., с идентификатор № 07079.605.381, с граници: 07079.605.382, 07079.605.387, 07079.605.380, 07079.605.377, 07079.605.376, 07079.605.375, 07079.605.373, 07079.605.372, 07079.605.385, 07079.605.384 и 07079.605.383 по К.К. на гр. Бургас, отреден за производствен складов обект за изграждане на база за метални заготовки, чрез студена обработка на метали – рязане и заваряване, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на “КОЗЛОДУЙ” ООД, при следните минимални условия:

1. Минимална конкурсна цена в размер на 421 848 /четиристотин двадесет и една хиляди осемстотин четиридесет и осем 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 10 /десет/, които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.
4. Размер на инвестицията - не по-малко от 680 000 лева /шестстотин и осемдесет хиляди/.
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 заявления 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 «Индустириален 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 „Индустириален 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: „Дава съгласие да бъде извършена продажбата чрез публично оповестен конкурс, на УПИ V - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.521, с граници: 07079.605.523, 07079.605.522, 07079.605.387 и 07079.605.520 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект и УПИ XVII - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1778 кв.м., с идентификатор № 07079.605.522, с граници: 07079.605.523, 07079.605.391, 07079.605.387 и 07079.605.521 по К.К. на гр. Бургас, отреден за друг вид производствен, складов обект за изграждане на производствена и складова база за производство, дистрибуция, ремонт и сервиз на хидравлични системи и компоненти, съгласно спецификациите посочени в Приложение 1 от заявлението на "ХИДРОТЕК" ЕООД, при следните минимални условия:

1. Минимална конкурсна цена общо в размер на 153 636 /сто петдесет и три хиляди шестстотин тридесет и шест/ лева без ДДС или както следва: 78 960 лв. /седемдесет и осем хиляди деветстотин и шестдесет лева/ без ДДС за УПИ V - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1880 кв.м., с идентификатор № 07079.605.521 и 74 676 лв. /седемдесет и четири хиляди шестстотин седемдесет и шест лева/ без ДДС за УПИ XVII - 763, намиращ се в кв. 43 по плана на ПЗ “Север“ – гр. Бургас, целият с площ 1778 кв.м., с идентификатор № 07079.605.522.
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 11 /единадесет/, които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.
4. Размер на инвестицията - не по-малко от 537 000 лв. /петстотин тридесет и седем 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;
 - 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.4 от дневния ред: Разни. – съобразно интересите на Община Бургас.

Приложения:

1. Заявления за инвестиционно намерение с вх. № 170/21.07.2016г. от страна на "ТИВЕКС" ООД, с ЕИК 812164474, Заявления за инвестиционно намерение с вх. № 171/22.07.2016г. от страна на "КОЗЛОДУЙ" ООД, с ЕИК 812212481 и Заявления за инвестиционно намерение с вх. № 173/28.07.2016г. от страна на "ХИДРОТЕК" ЕООД, с ЕИК 123761485;

ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК БУРГАС
инвестиционни възможности за вашия бизнес

2. Бизнес план на "ТИВЕКС" ООД, "КОЗЛОДУЙ" ООД и "ХИДРОТЕК" ЕООД;
3. Банкови референции на "КОЗЛОДУЙ" ООД и "ХИДРОТЕК" ЕООД;
4. ГФО на "ТИВЕКС" ООД, "КОЗЛОДУЙ" ООД и "ХИДРОТЕК" ЕООД;
5. Скици за поземлени имоти с идентификатори 07079.605.381, 07079.605.519, 07079.605.520, 07079.605.521 и 07079.605.522, издадени от АГКК;
6. Удостоверения за данъчна оценка за поземлени имоти с идентификатори 07079.605.381, 07079.605.519, 07079.605.520, 07079.605.521 и 07079.605.522, издадени от Дирекция „МПДТР“, Община Бургас;
7. Пазарни оценки за поземлени имоти с идентификатори 07079.605.381, 07079.605.519, 07079.605.520, 07079.605.521 и 07079.605.522, изготвени от независим оценител;
8. Покана за свикване на Общо събрание до акционера Община Бургас;
9. Протокол № 96/09.08.2016 г. от извънредно заседание на Съвета на директорите на „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД.

С уважение,
СТАМЕН СТАМОВ
/Изпълнителен директор на
„Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД/