ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-9470/16.12.19

БФ, ОСОМД, ПВ
17.12.19г

До ПРЕДСЕДАТЕЛЯ на
Общински съвет - Бургас
До КМЕТА на Община – Бургас
Копие: До Директора на БКС - Бургас

ЗАЯВЛЕНИЕ

От **„ОСТ" ООД,**
[redacted]
представлявано от Д Ст Димов

УВАЖАЕМИ ГОСПОДА,

С предходно свое писмо в качеството ни на дългогодишни наематели се обърнах за съдействие и решаване на въпросите относно уреждане на наемните отношения и вложените от страна на дружеството инвестиции за изграждането на заведението. Заявлението си подадох преди провеждане на търг за отдаване под наем, на което не съм получил писмен отговор. Това е и мотива ми отново да поставя въпросите, на които търсим отговор и решение във взаимен интерес и в интерес на гражданите на Бургас.

Основанието ми да се обърна към Вас е следното:

Между представляваното от мен търговско дружество „ОСТ" ООД като наемател и БКС ЕООД като наемодател, са налице трайни търговски отношения по възмездно ползване на търговски обект – **заведение за обществено хранене, бистро „Воденицата" в Приморски парк – Бургас**.

Както посочих по-горе, представляваното от мен Дружество стопанисва под наем търговския обект – заведение за хранене с идентификатор № 07079.618.3.16, с площ от 472 кв. метра, представляващо масивна сграда и организирана търговска площ, обособено като бистро „Воденицата" в Приморски парк - Бургас. Дружеството е получило ползването на обекта от Наемодателя БКС ЕООД, представляващ първовачално *„сграда за подслон на работници и склад"* по договор за наем с ответника.

Представляваното от мен дружество стопанисва понастоящем заведението под наем, като за срока на договора е изплатило всички

дължими наемни вноски и няма закъснение или просрочие на такива. Предвид на факта, че договорът за наем изтече, понастоящем той се анексире ежемесечно, като всичко дължимо е изплатено.

Стопанисвания от нас търговски обект е изграден в настоящия си вид е изграден изцяло със средства, труд и материали от наша страна – от страна на ОСТ ООД.

По време на действието на първовачалния наемен договор със знанието и съгласието на дружеството-наемодател, с одобрени строителни книжа – инвестиционен проект и издадено Разрешение за строеж от 09.05.2006 година, ние извършихме **ЗА СВОЯ СМЕТКА и РАЗНОСКИ** реконструкция и вътрешно преустройство на отдадения под наем обект с цел привеждането му в състояние да се ползва като заведение за обществено хранене. Така в резултат на извършените от дружеството строитени дейности по реконструкцията, модернизацията и преустройството, заведението бе изградено в сегашния си вид, като обектът е изграден в съответствие с одобрените проекти, приет от Комисия и въведен в експлоатация, за което е издадено на оснтование чл.177 от ЗУТ, Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж **№ 165/09.08.2006 година.** Като възложител на строежа по строителните книжа, включително и в издаденото Удостоверение за въвеждане в експлоатация, е посочено дружеството –наемодате БКС ЕООД.

В резултат на извършените за наша сметка и със съгласието на Наемодателя строителни работи по реконструкция и преустройство, обектът е нанесен и по действащата кадастрална карта на гр.Бургас като самостоятелен обект – Сграда с идентификатор № 07079.618.3.16. В момента отдадения ни под наем обект представлява масивна сграда - склад с площ от 92 кв. метра и организирана търговска площ от 380 кв. метра или обща площ от 472 кв. метра, които са изградени изцяло от представляваното от мен дружество. Има и открита търговска площ, за която заплащаме допълнително.

Изградени са – търговска зала, кухненски блок, складови площи, мокър бюфет и санитарни помещения. Носещата конструкция на търговската зала е дървена и с дървен покрив, докато кухненския блок е с носещи тухлени зидове със стоманобетонови пояси и скатен покрив от дърво. Изградена е и външна ограда от тухлени зидове и е поставена фасадна дограма със стъклопакет и врати от алуминиева дограма. Навсякъде подовите настилки са от теракот и гранитогрес, фасадните части са облицовани с камък.

С цел установяване размера на направената от нас инвестиция пододохме молба до Бургаския районен съд с правно основание чл.207 от ГПК, по която молба бе образувано частно гр. дело № 2738/2015 година по описа на БРС, по което дело бе изслушана и приета съдебно-техническа експертиза.

Съгласно заключението на назначеното от съда вещо лице, средната пазарна стойност на извършените от нас разходи през 2006 година по гореописания строеж-реконструкция и вътрешно

преустройство, възлизат на **283 748 лева.** В резултат на извършения и заплатен от нас строеж, в момента на оценката средната пазарна цена на имота в този ми вид, без стойността на терена, възлиза на **477 769 лева**, като стойността му се е увеличила в резултат на ремонта с **407 203 лева**. Отделто от това от заключението на вещото лице става ясно, че ежегодно за да се поддържа в подходящ вид обекта, е необходимо текущ ремонт – боядисване, ремонти по покрива и фасадата, в размер средно на по 22 000 лева. такъв ремонт и на приблизително такава стойност се извършва ежегодно. С цел да защитим правата си предявихме пред Бургаския окръжен съд иск за осъждане на БКС ЕООД да ни заплати сумата от 26 000 лева, представляваща част от общо дължимите ни 407 203 лева. По повод на молбата е образувано и търговско дело № 449/2019 година по описа на Бургаския окръжен съд – представяме препис от исковата ни молба ни за сведение

Очевидно е от така изложеното, че към момента на производство пред съда е претенция за установяване на вземане в размер на 407 203 лева по отношение на БКС ЕООД. Това би ни дало правото да поискаме и задържане на обекта до приключването на съдебната процедура по установяване на вземането ни, което е в значителен размер.

От така изложеното става ясно, че представляваното от мен дружество е вложило значителна сума по изграждането на обекта и това ни дава и моралното право да поискаме стопанисването на същия.

В същото време сме заявили писмено, че водени от желанието за бъдещи ползотворни съвместни търговски отношения сме отворени за преговори с цел намиране на изход от ситуацията, един от които е прихващане стойността на подобренията с част от дължимия месечен наем, с подписване на споразумвение, уреждащо окончателно отношенията ни по повод на извършеното от нас преустройство и неговото изплащане.

Считам, че заплащания в момента наем е твърде висок през зимния период, когато от дейността си обекта дори не е в състояние да се издържа. По тази причина и желая разделянето на дължимите наемни вноски съответно за летния сезон, за периода май - септември в пълен размер и за останалата част от година от месец октомври до месец април в половин размер, отчитайки значителните разходи по поддържането на обекта и липсата на приходи.

Изложеното по-горе води до извода, че до уреждане на отношенията ни не следва да се предлага обекта на търг, тъй като биха се застрашили съществено както нашите права, така и тези на бъдещ наемател на обекта. Както посочих бихме имали правото на задържане, което ще изключи възможността евентуален наемател да влезе във владение. Но нашата цел не е спорове и разногласия, а постигане на споразумение.

Във връзка с така изложеното и предложението ми се свежда до следното:

Да бъде подписан с дружеството наемен договор за срок от **Пет години**, при запазване на сега плащания наем за летния сезон и намаляване на същия наполовина през останалия неактивен сезон. Публично достояние е фактът, че извън сезона заведенията като цяло уцеляват трудно и повечето работят само сезонно. Не е тайна, че тези от тях, които работят по наемни договори, не плащат задълженията си, включително и към Община - Бургас. Ние до момента нямаме нито една неизплатена вноска и винаги сме били изрядни.

В замяна на подписването на петгодишен наемен договор при така предлаганата наемна цена, от страна на дружеството ще бъде направена инвестиция в изграждането на модерна тента, отговаряща на одобрен и съгласуван проект, чиято обща стойност ще бъде около 200 000 лева, като прилагам идеен проект за изграждането. Изграждането ще е поетапно, като след приключване на срока на договора, всички подобрения ще останат в собственост на БКС ЕООД. С подписването на такъв договор ще се уредят и отношенията ни по повод направените до момента инвестиции, като няма да имаме претенции за тяхното заплащане.

Моля да отчетете и фактът, че в заведението работят на трудов договор около 30 човека, на същите се заплаща редовно дължимото възнаграждение и осигуровки. При прекратяване на дейността тези хора ще останат без работа и доходи. Заплащаме и дължимите данъци към ТД на НАП - Бургас и нямаме неизплатени задължения.

Оставам в очакване на становище по изложеното, като искрено се надявам да бъде намерено правилното и справедливо решение по изложеното.

16.12.2019 год.
Град Б у р г а с

С уважение: ..

1 Приказа и проекта за вътрешна тента. Като това ще е първият етап от нашата инвестиция