

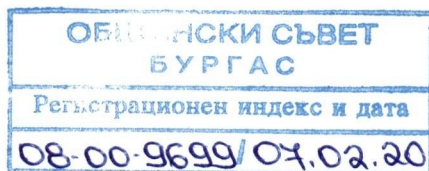


ОБЩИНА БУРГАС

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



пк БФ, ОСОПЗ, ПК
07.02.20



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДИМИТЪР НИКОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

Относно: Продажба чрез публично оповестен конкурс с тайно наддаване на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ ХІ, масив 78, местност „Мокрия камък“ (бивша местност „Вая кайряк“), землище гр. Българово, Община Бургас, по ПУП-ПРЗ на „Бизнес индустриална зона – гр. Българово“

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Бургас е постъпило инвестиционно предложение с вх. №94-01-628/07.01.2020 г. от фирма Мавиглиа, представлявана от Е Мавиглиа, с искане за закупуване на УПИ ХІ, масив 78, местност „Мокрия камък“, землище гр. Българово, Община Бургас, по влязло в сила изменение на ПУП-ПРЗ на „Бизнес индустриална зона гр. Българово“, одобрено със Заповед №1796/29.06.2018 г. на Зам.-кмет на Община Бургас, в който дружеството иска да разшири своята база за производство на паста.

Дружеството е придобило УПИ ІХ-675 в масив 78, местност „Мокрия камък“, землище гр. Българово, Община Бургас, по влязъл в сила ПУП-ПРЗ на „Бизнес индустриална зона гр. Българово“, целият с площ 8834 кв.м, отреден „За високотехнологично производство“, съответен на ПИ с идентификатор 07332.64.675 по влезли в сила КККР на землище гр. Българово, целият с площ 8832 кв. м, след проведен публично оповестен конкурс и сключен между Община Бургас и инвеститора договор за покупко-продажба на същия.

В хода на проектирането и изграждане на предложената инвестиция, инвеститорът е констатирал необходимост от разширение на

производствената база. За реализиране на намеренията си е необходимо да придобие допълнителна площ в съседен на закупения от дружеството поземлен имот.

Подходящ за това е УПИ XI, масив 78, местност „Мокрия камък“, землище гр. Българово, Община Бургас, по влязъл в сила ПУП-ПРЗ на „Бизнес индустриална зона гр. Българово“, одобрен със Заповед №1796/29.06.2018 г. на Зам.-кмет на Община Бургас, целият с площ 5960 кв.м, отреден за „За високотехнологично строителство“, съответен на ПИ с идентификатор 07332.64.674 по влезли в сила КККР на землище гр. Българово, целия с площ 5959 кв.м, актуван с Акт № 9293/27.11.2019 г. за частна общинска собственост. Видно от инвестиционното предложение на заявителя, същият смята да разшири направената инвестиция с допълнителна производствена сграда за продукция на прясна, ръчно направена паста в България, която да доставя по целия свят.

Съгласно гореописаното инвестиционно предложение, инвеститорът предвижда да извърши допълнителна инвестиция в размер на 400 000 лева като построи СО² неутрална сграда, която да е част от екологичната местност около гр. Българово.

Във връзка с инвестицията се предвижда разкриване на 3 работни места, като намеренията на инвеститора са в рамките на 36 месеца да реализира инвестицията и да започне производствена дейност, която да е с период на поддържане минимум 5 години и без вредни въздействия върху околната среда.

Видно от градоустройствен анализ, УПИ XI, масив 78, местност „Мокрия камък“, землище гр. Българово, Община Бургас е със следните устройствени показатели по ПУП-ПРЗ както следва: устройствена зона „Пс“, плътност на застрояване – до 40%, Кинт – до 1.5, озеленена площ – мин. 20% и височина – макс. 4 етажа (15м), като се предвижда ново свободностоящо застрояване. Имотът е с осигурен транспортен достъп по обслужваща улица от север и запад, и е с функционално отреждане „за високотехнологично производство“.

В годишната Програма за управление и разпореждане с общинска собственост за 2020 г., приета с Протокол № 6/28.01.2020 г., с Решение по т. 4 на Общински съвет - Бургас, УПИ XI, масив 78, местност „Мокрия камък“, землище гр. Българово, Община Бургас, е включен в Раздел I. „Продажба на общински имоти, чрез провеждане на публично оповестен търг/конкурс“ (точка 24).

Съгласно разпоредбите на чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи (НРУПУРОИВ), приета от Общински съвет – Бургас, продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва от кмета на общината, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на общинския съвет.

В съответствие с изискванията на чл. 41, ал. 2 и чл. 22, ал. 3 от ЗОС, по възлагане от Община Бургас на оценител на имоти, вписан в публичния регистър на КНОБ, е изготвена пазарна оценка на УПИ XI, масив 78, местност

„Мокрия камък“, землище гр. Българово, Община Бургас, с площ 5960 кв.м, която е определена в размер на 87 340 (осемдесет и седем хиляди триста и четиридесет) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на имота, предмет на продажба, е 23 065,20 (двадесет и три хиляди шестдесет и пет лева и двадесет стотинки) лева.

С оглед предназначението на имота, естеството на инвестицията, специфичните изисквания към предмета на сделката, нейното сключване и изпълнение, целесъобразно е да бъде проведен публично оповестен конкурс с тайно наддаване, при следните **конкурсни условия**:

I. МИНИМАЛНИ СПЕЦИАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ УЧАСТНИЦИТЕ, ЗА КОЕТО ТЕ ПРЕДСТАВЯТ ПИСМЕНА ДЕКЛАРАЦИЯ:

1. Да бъде предложен размер на първоначална инвестиция, свързана с построяване на производствена база и нейното оборудване - не по-малък от 400 000 (четиристотин хиляди) лева, като участникът следва да представи референции или други доказателства за финансови възможности за изпълнение на предложената инвестиция;

2. Да се предложи разкриване на минимум 3 (три) работни места, след построяване на обекта в имота, предмет на продажба;

3. Да се осигури предложеният брой работни места по трудов договор в изградения обект и да се поддържат за срок не по-кратък от 5 (пет) години;

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

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

6. Да се завърши строителството на обекта и да се въведе в експлоатация в 36 (тридесет и шест) месечен срок от датата на издаване на строително разрешение;

7. Да не се извършва промяна в предназначението на имота за срок от 10 (десет) години;

8. Изграденият обект да се ползва само 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 87 340 (осемдесет и седем хиляди триста и четиридесет) лева, без ДДС;

2. Размер на инвестицията, но не по-малко от 400 000 (четиристотин хиляди) лева;

3. Брой осигурени работни места, след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба, не по-малко от 3 (три), които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 (пет) 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 87 340 (осемдесет и седем хиляди триста и четиридесет) лева, без ДДС

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 $Ц(\text{макс.})$ е най-високата предложена такава.

Тежест на критерия: $N_1=0,5$

2. K_2 – Размер на първоначалната инвестиция, който трябва да е не по-малка от 400 000 (четиристотин хиляди) 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 предложеният от кандидата размер на инвестицията, а $И(\text{макс.})$ е най-големият размер на инвестицията, който ще бъде предложен.

Тежест на критерия: $N_2=0,25$

3. K_3 – Осигурен брой работни места, които ще бъдат поддържани за срок от 5 (пет) години – не по-малко от 3 (три) работни места.

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

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

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

Тежест на критерия: $N_4=0,25$

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

$$K = K_1 \times N_1 + K_2 \times N_2 + K_3 \times N_3$$

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

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 (десет) години;
 2. Изграденият обект да се използва само за дейността, съгласно предназначението на имота по одобрен ПУП-ПРЗ и предложената инвестиция;
 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, в срок от 5 (пет) месеца от датата на издаване на строителното разрешение, но не по-късно от 6 (шест) месеца от датата на сключване на договора;
 5. Да извърши строителството на обекта и да го въведе в експлоатация в 36 (тридесет и шест) месеца от датата на издаване на строително разрешение;
 6. Максимален срок за реализация на инвестицията – 36 (тридесет и шест) месеца от датата на издаване на строително разрешение;
 7. Да разкрие минимум 3 (три) работни места, след построяване на обекта в имота;
 8. Предложеният от инвеститора брой работни места по трудов договор в изградения обект да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 (пет) години;
 9. Да реализира заявления размер на инвестицията в предложените срокове;
 10. Да се предвидят клаузи за разваляне на договора за продажба при неизпълнение на горепосочените условия;
 11. Да не прехвърля на трето лице правата и задълженията, по настоящия договор, преди изтичане на 10 годишния срок, без изрично писмено съгласие на Общински съвет – Бургас.;
 12. Да се предвидят неустойки в размер минимум – 30 (тридесет) % 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);
 13. Да се предвиди неустойка за неосигуряване на предложените работни места – за всяко работно място до 30 (тридесет) % от установената средна годишна работна заплата за страната за съответната година, за всеки месец от неизпълнението;
 14. Да се предвиди неустойка от минимум 30 (тридесет) % от продажната цена за неизпълнение размера на инвестицията.
- Предвид изложеното и на основание правомощията ми по чл. 64, 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 и ал. 2, във връзка с чл. 57, ал. 3 от Наредбата за реда за придобиване,

управление и разпореждане с общински имоти, приета с Решение №13-1/28.06.2016г. на Общински съвет – Бургас, да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Да се извърши продажба, чрез публично оповестен конкурс с тайно наддаване, на недвижим имот, актуван с Акт № 9293/27.11.2019 г. за частна общинска собственост, представляващ УПИ XI (единадесет римско), масив 78 (седемдесет и осем), местност „Мокрия камък“, землище гр. Българово, Община Бургас, по влязъл в сила ПУП-ПРЗ на „Бизнес индустриална зона гр. Българово“, одобрен със Заповед №1796/29.06.2018 г. на Зам.-кмет на Община Бургас, целият с площ 5960 (пет хиляди деветстотин и шестдесет) кв.м, отреден „За високотехнологично производство“, съответен на ПИ с идентификатор 07332.64.674 (нула седем три три две точка шест четири точка шест седем четири) по влезли в сила КККР на землище гр. Българово, одобрени със Заповед №РД-18-252/24.08.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, целият с площ 5959 (пет хиляди деветстотин петдесет и девет) кв.м, с начална конкурсна цена в размер на 87 340 (осемдесет и седем хиляди триста и четиридесет) лева, без ДДС.

II. МИНИМАЛНИ СПЕЦИАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ УЧАСТНИЦИТЕ, ЗА КОЕТО ТЕ ПРЕДСТАВЯТ ПИСМЕНА ДЕКЛАРАЦИЯ:

1. Да бъде предложен размер на първоначална инвестиция, свързана с построяване на производствена база и нейното оборудване - не по-малък от 400 000 (четиристотин хиляди) лева, като участникът следва да представи референции или други доказателства за финансови възможности за изпълнение на предложената инвестиция;

2. Да се предложи разкриване на минимум 3 (три) работни места, след построяване на обекта в имота, предмет на продажба;

3. Да се осигури предложеният брой работни места по трудов договор в изградения обект и да се поддържат за срок не по-кратък от 5 (пет) години;

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

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

6. Да се завърши строителството на обекта и да се въведе в експлоатация в 36 (тридесет и шест) месечен срок от датата на издаване на строително разрешение;

7. Да не се извършва промяна в предназначението на имота за срок от 10 (десет) години;

8. Изграденият обект да се ползва само 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 87 340 (осемдесет и седем хиляди триста и четиридесет) лева, без ДДС;
2. Размер на инвестицията, но не по-малко от 400 000 (четиристотин хиляди) лева;
3. Брой осигурени работни места, след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба, не по-малко от 3 (три), които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 (пет) 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 87 340 (осемдесет и седем хиляди триста и четиридесет) лева, без ДДС**

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.

Тежест на критерия: $N_1=0,5$

2. **K_2 – Размер на първоначалната инвестиция, който трябва да е не по-малка от 400 000 (четиристотин хиляди) 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 предложеният от кандидата размер на инвестицията, а И(макс.) е най-големият размер на инвестицията, който ще бъде предложен.

Тежест на критерия: $N_2=0,25$

3. **K_3 – Осигурен брой работни места, които ще бъдат поддържани за срок от 5 (пет) години – не по-малко от 3 (три) работни места.**

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

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

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

Тежест на критерия: $N_3=0,25$

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

$$K = K_1 \times N_1 + K_2 \times N_2 + K_3 \times N_3$$

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

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 (десет) години;
2. Изграденият обект да се използва само за дейността, съгласно предназначението на имота по одобрен ПУП-ПРЗ и предложената инвестиция;
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, в срок от 5 (пет) месеца от датата на издаване на строителното разрешение, но не по-късно от 6 (шест) месеца от датата на сключване на договора;
5. Да извърши строителството на обекта и да го въведе в експлоатация в 36 (тридесет и шест) месеца от датата на издаване на строително разрешение;
6. Максимален срок за реализация на инвестицията – 36 (тридесет и шест) месеца от датата на издаване на строително разрешение;
7. Да разкрие минимум 3 (три) работни места, след построяване на обекта в имота;
8. Предложеният от инвеститора брой работни места по трудов договор в изградения обект да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 (пет) години;
9. Да реализира заявения размер на инвестицията в предложените срокове;
10. Да се предвидят клаузи за разваляне на договора за продажба при неизпълнение на горепосочените условия;
11. Да не прехвърля на трето лице правата и задълженията, по настоящия договор, преди изтичане на 10 годишния срок, без изрично писмено съгласие на Общински съвет – Бургас;
12. Да се предвидят неустойки в размер минимум – 30 (тридесет) % 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 предложението срок);
13. Да се предвиди неустойка за неосигуряване на предложените работни места – за всяко работно място до 30 (тридесет) % от установената средна годишна работна заплата за страната за съответната година, за всеки месец от неизпълнението;

14. Да се предвиди неустойка от минимум 30 (тридесет) % от продажната цена за неизпълнение размера на инвестицията.

Приложение: Инвестиционно предложение с вх. №94-01-628/07.01.2020 г. от Мавиглия; Акт № 9293/27.11.2019 г. за частна общинска собственост; Извадка от ПУП-ПРЗ; Градоустройствен анализ; Скица от СГКК-гр. Бургас; Пазарна оценка на имота, изготвена от независим лицензиран оценител; Удостоверение за данъчна оценка, издадено от дирекция МПДТР, Община Бургас.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ

Кмет на Община Бургас