

"БУРГАСКИ ПАЗАРИ" ЕООД

със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. "Цариградска" №57
тел.: 056 / 894293 ; факс : 056 / 844380 ; e-mail : pazari_bs@abv.bg

Минист
Просвета
ПК 57
МГПВ
13.12.2014
п.

Изх. № 166/11.12.2014



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Донка Христова-управител на „Бургаски пазари“ ЕООД

ОТНОСНО: Отдаване под наем за срок от 10 години на обособено помещение с площ от 474,8 кв.м., собственост на „Бургаски пазари“ ЕООД.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

„Бургаски пазари“ ЕООД е собственик на недвижим имот, представляващ помещение Склад № 7, представляващо производствен обект за пакетаж на готови стоки, с площ от 474,8 кв.м., находящ се в Сграда с идентификатор 07079.605.165.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, находящо се в ПЗ "Север", ул. „Д-р Стамен Григоров“ № 11.

За да се ползва по предназначение, помещението има спешна нужда от основен ремонт, който включва минимум укрепване и възстановяване на целостта на конструкцията на окачения таван; изграждане и подмяна на водопровод и канализация; подмяна на ел. инсталация; изравняване и полагане на подова настилка; изграждане на санитарни и битови помещения; подмяна на врата за вход и изход; цялостно вътрешно и външно саниране; осигуряване на аварийен изход; поставяне на осветителни тела, поставяне на дограма и прозорци.

По предварителна оценка, за да се приведе в безопасен за работа вид е необходима да бъде инвестирана сума в размер на минимум 120 000 лева.

Дружеството се опитва от няколко години да привлече наемател, но до настоящия момент не е проявяван интерес. През м. ноември проведохме разговори с управителя на „АВТО-КАРАШЕВ“ ЕООД, които изяви желание

да наеме помещението и прилежащите към него открити площи. Г-н Карашев изрази готовност да извърши ремонта на помещението и благоустрояване на прилежащите площи и изграждане на подходи и рампа за своя сметка, при условие, че сключи договор за наем за 10 години.

Намерението е описано подробно в постъпилото заявление в „Бургаски пазари“ ЕООД, което представям приложено към настоящата докладна записка. Предлага срок на изпълнение на строителните работи – 6 месеца, считано от датата на сключване на договора.

По отношение на „Бургаски пазари“ ЕООД, отдаването под наем ще осигурява ежемесечно допълнителни приходи, а всички подобрения и укрепления, извършени от страна на наемателя, ще са в полза на дружеството.

Съгласно чл.18, ал.2 от 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, отдаване под наем на дълготрайни материални активи, собственост на общински еднолични дружества, се извършва след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи. Комисията за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се назначава от управителя, съответно изпълнителния директор на дружеството. Срокът на договорите за наем и за правото на ползване за тези имоти не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Съгласно чл.12, ал.1, т.10 от 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, Общински съвет взема решения за отдаване под наем на дълготрайни материални активи, когато обща балансова стойност надхвърля 5 на сто от общата балансова стойност на ДМА, собственост на дружеството, към 31 декември на предходната година или срокът на договора за наем е над 3 години.

Балансовата стойност на отдаваното под наем помещение е под 5 на сто от общата балансова стойност на ДМА на дружеството, но съобразно посочената разпоредба Общинският съвет следва да вземе решение за отдаване под наем, предвид предлагания срок за наемане от 10 години.

Съгласно изготвената оценка от независим експерт оценител, месечната наемна цена за помещението в състоянието което е, е в размер на 600 лв. с ДДС.

Месечната наемна цена за помещение, определено по Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Бургас за производствени помещения е в размер на

5,50 лв на кв.м. Съгласно Наредбата към тази цена се прилагат корекционни коефициент за местоположение и състояние. Обектът попада в IV зона, за която корекционен коефициент за местоположение е 0,45. Помещението има нужда от основен ремонт и конструктивни укрепвания, поради което е целесъобразно да се приложи коефициент за състояние 0,5. По този начин се формира наемна цена от 705.08 с ДДС.

По отношение на откритите площи, които са в размер на 202 кв.м., прилежащи към помещението, определената в Наредбата цена, след прилагане на коефициентът за местоположение и коефициент за състояние 0,8 е в размер на 262,20 лв. с ДДС.

Предложението на „Бургаски пазари“ ЕООД, е първоначалната тръжна цена за помещението и прилежащите площи да е в размер на 967,28 лв.

В тази връзка, предлагам, Общински съвет Бургас на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА чл. 135, ал.1, т.1, чл. 147, ал.2 от Търговския закон, чл. 8, ал.1, т.1 и чл. 12, ал. 1, т. 10, чл. 18, ал.1 от Наредбата за условията и реда за упражняване правата на собственост в търговските дружества, участие в граждански дружества и сключването на договори за съвместна дейност на Община Бургас, във връзка с 57, ал. 1 и ал. 3 и чл. 59 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи, да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Дава съгласие „Бургаски пазари“ ЕООД да отдаде под наем за срок от 10 години, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на следния недвижим имот:

- обособено помещение - Склад № 7 – производствен обект пакетаж на готови стоки изделия, находящ се в Сграда с идентификатор 07079.605.165.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, с адрес: област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, п.к. 8000, ПЗ "Север", с административен адрес: гр. Бургас, ул. „Д-р Стамен Григоров“ № 11, целия с площ от 474,8 кв.м., ведно с прилежащи открити площи от 202 кв.м., находящи се пред помещението.

II. Определя следните условия за провеждане на публичния търг с явно наддаване за отдаване под наем на обекта:

1. Наемателят поема ангажимент да инвестира в обекта и в благоустрояване и изграждане на подходи, рампа и друга инфраструктура в откритите площи към него, сума не по-малка от 120 000 лв., като извърши за своя сметка конструктивно укрепване и следните ремонтни дейности:

- укрепване на носещите конструктивни елементи, за гарантиране целостта на сградата; укрепване и възстановяване на целостта на конструкцията на окачен таван; изграждане и подмяна на водопровод и канализация; подмяна на ел. инсталация; изравняване и полагане на подова настилка; изграждане на санитарни и битови помещения; поставяне на прозорци в стените на съседни помещения, за допускане на светлина в помещението; подмяна на врата за вход и изход на помещението; цялостно вътрешно и външно саниране на помещението; създаване на аварийен изход от помещението; поставяне на осветителни тела вътре и отвън на помещението; други довършителни вътрешни и външни работи, изискуеми за нормална и безопасна работна среда, благоустройство на прилежащите площи.

2. Определя начална тръжна цена на месечния наем в размер на 967,28 лв. (деветстотин шестдесет и седем лева и 28 ст.) с ДДС. Постигнатата месечна наемна цена се индексира с процента на инфлация, определен от НСИ, считано от 01.01 на годината, следваща годината на приключване на ремонтните дейности.

3. Стъпка за наддаване в размер на 96,73 (деветдесет и шест лева и 73 ст.) с включен ДДС

4. Определя депозит за участие в тръжната процедура в размер на 2 901,84 лв. (две хиляди деветстотин и един лева, 84 ст.) с включен ДДС.

5. Определя начин и срок за плащане на наемната цена: първата месечна наемна цена се дължи след приключване на строително-монтажните дейности, но не по-късно от 9 месеца, считано от датата на подписване на договора. Първата месечна наемна цена се прихваща от внесения депозит за участие в проведената тръжна процедура; всяка следваща месечна наемна цена се дължи до 20-то число на текущия месец и е платима по банкова сметка на дружеството;

6. Определя следните обезпечения: депозит в размер на месечна наемна цена и отговорност по реда на чл. 121 и сл. от ЗЗД на физическо лице.

7. Определя срок за изпълнение на инвестицията – 9 месеца, считано от датата на сключване на договора за наем. Да се предвидят неустойки за всички форми на неизпълнение на задълженията по договора.

III. Възлага на управителя на „Бургаски пазари“ ЕООД да проведе процедура за отдаване под наем чрез публичен търг с явно наддаване, по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи.

IV. На основание чл. 60, ал. 1 от Административно процесуалния кодекс, допуска предварително изпълнение на решението, с оглед

необходимостта от защита на особено важен интерес за страните – за „Бургаски пазари“ ЕООД – провеждане в най-кратки срокове публично оповестен конкурс и избор на наемател, който да започне спешно дейностите по извършване на необходим ремонт на помещението.

Приложение: 1. Заявление от „АВТО-КАРАШЕВ“ ЕООД;
2. Оценка от независим оценител.

С уважение,
Донка Христова
Управител на „Бургаски пазари“ ЕООД