

До Председателя на
Общински съвет – Шумен

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от Красимир Благовест Костов –
кмет на Община Шумен

Относно: Предложение за актуализация на рамковия договор от 25.02.2009г. за учредяване на „Индустириален парк Шумен” АД и устава на дружеството.

С решение № 271 от 18.12.2008г. Общинският съвет – Шумен учреди акционерно дружество „НОВА ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА” АД гр. Шумен с участието на Община Шумен и „Ники БТ” АД – гр. Шумен, като в последствие фирмата на дружеството беше променена на „Индустириален Парк Шумен” АД. Със същото решение бяха одобрени Рамковият договор и проектоуставът на дружеството.

С решение № 813 от 22.02.2011г. на Общински съвет – Шумен беше извършена актуализация на Рамковия договор във връзка с настъпилите непредвидени обстоятелства, породени главно от глобалното влошаване на икономическата конюнктура в световен мащаб. Корекциите се отнасяха до сроковете за стартиране, реализация и запълване на подзоните и не промениха същността на останалите постигнати договорености и поети ангажименти.

В Община Шумен беше депозирано предложение от изпълнителния директор на „Ники БТ” АД за актуализация на Рамковия договор и Устава на дружеството, отразяващо настоящото състояние и стратегията за бъдещо развитие на проекта. Предлаганата актуализация осъвременява целите и задачите на съвместното дружество, заложен на ранен предпроектен етап, в съответствие с актуалната концепция за усвояване на територии, разработения и одобрен подробен устройствен план и инвестиционната политика на дружеството, която е съобразена с настоящата икономическа ситуация в България.

През 2012 година „Индустириален Парк Шумен” АД приключи строително-монтажните дейности по изграждане на техническа инфраструктура на Подзона А от новата иностриална зона, с което беше завършен първият инвестиционен етап от проекта.

През периода от учредяването на дружеството за реализирането на първия инвестиционен етап на съвременна иностриална зона са вложени средства, надхвърлящи 5 милиона лева. Ръководството на „Индустириален Парк Шумен” АД е положило усилия за създаването на качествена инфраструктурна основа, съответстваща на най-високите стандарти и изисквания, наложени от бързите темпове на развитие във всички сфери на икономиката през последните десетилетия. Приложена е поэтапна инвестиционна политика с цел запазване на финансовата стабилност на дружеството в дългосрочен план и предоставяне на висококачествен продукт и услуги в напълно функционираща иностриална зона.

Във връзка с поетите от „Индуриален Парк Шумен” АД ангажименти при учредяването на съвместното дружество за създаване на бизнес инкубатор /§7, т. (1), б. (д) от Рамковия договор/ със съвместните усилия на Община Шумен, ТПП – Шумен и БСК - Шумен, през 2011 г. беше създаден консорциум „Бизнес Инкубатор – Шумен” с цел изграждане и последващо управление на бизнес инкубатор. Предложението е страните да се договорят, че учредяването на консорциума се зачита като изпълнение на ангажимента за създаване на бизнес инкубатор по § 7, т. (1), б (д) от Рамковия договор.

С решение № 570 от 24.02.2010 г. на Общинския съвет е одобрен ПУП – ПРЗ със схеми за техническа инфраструктура: газификация, Ел., ВиК, вертикална планировка, комуникационно-транспортна и озеленяване, в обхвата на собствеността на дружество „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН” АД, съответстващ на одобрения от Общински съвет Шумен предварителен ОУП на гр. Шумен, според който Индуриален Парк Шумен е разделен на четири подзони, представляващи четири инвестиционни етапа. Подзоните са естествено оформени от съществуващите и пресичащи територията на парка първокласни пътища от републиканската пътна мрежа, като парцелите са обединени условно в тридесет квартала. Във всеки квартал са обособени различни по големина индустриални терени, като за всеки един от тях е определена дейността, която може да се развива. Тези квартали са обединени от улична мрежа, съобразена със съществуващите комуникационни дадености. По този начин се получават четири нови транспортни връзки, които, след съгласуване с АПИ са решени с кръгови кръстовища. Уличната регулация е проектирана и оразмерена съгласно изискванията на Наредба 4/02, като са осигурени специални полоси, където се разполагат подземните мрежи на техническата инфраструктура. Новообразуваните урегулирани поземлени имоти са проектирани съобразно бъдещите инвестиционни намерения на „Индуриален Парк Шумен” АД, като размерите им са определени според оптималните необходими площи за различните видове дейности. Всяка подзона е многофункционална и предоставя съвкупност от различни инвестиционни възможности. Във всяка подзона са предвидени инвестиционни терени за развитие на високотехнологични дейности, складови и логистични дейности, производствени и общественообслужващи дейности и т.н. Многофункционалността на всяка подзона отговаря на инвестиционната концепция на „Индуриален Парк Шумен” АД индустриалната зона да се развива в бъдеще поетапно чрез реинвестиране на получените от продажба на терени средства при достигане на определен процент запълняемост в предходните подзони. Поетапният инвестиционен подход цели минимизиране на риска и гарантиране запазването на оперативността на дружеството в условия на намалена инвестиционна активност, като се счита, че доброто финансово състояние на компанията е единствената предпоставка, която би позволила нормалното ѝ функциониране и би гарантирала възможността да се предоставят на потенциалните инвеститори добри условия за реализиране на сериозни инвестиционни намерения.

Предвид приключилите строително-монтажни дейности в Подзона А на Индуриален Парк Шумен, изградената външна инфраструктура и

изготвената цялостна концепция за бъдещо интегрирано развитие на индустриалната зона се предлага заложените на идеен стадий в § 8 от Рамковия договор характеристики на Новата индустриална зона да се актуализират в съответствие с разработения концептуален модел и одобрения детайлен ПУП-ПРЗ.

Съгласно § 11 т. (1), б. (а) от рамковия договор между страните се разпределят най-малко 50% от реализираната чиста (нетна) печалба пропорционално на участието им в капитала. В чл. 39, ал. (1) от Устава на дружеството е записано, че след като получи доклада от експерт-счетоводителя, Съветът на директорите е длъжен да свика Общо събрание и да направи предложения за разпределение на не по-малко от 50% /петдесет процента/ от печалбата за дивиденди. През изминалите 3 години „Индустриален Парк Шумен” АД инвестира около 5 милиона лева в създаване на инфраструктура на Подзона А, като инвестициите в създаването на ДМА ще се отнасят като разходи чрез амортизации в течение на значително по-дълго време от периода, планиран за реализация на продажбите. Поради тази причина през първите години на реализация на индустриални парцели „Индустриален Парк Шумен” АД ще реализира значително по-голяма счетоводна печалба. С разпределението на 50% от тази печалба акционерите могат да поставят „Индустриален Парк Шумен” АД в затруднителна ситуация, застрашвайки капиталовата адекватност на дружеството предвид необходимостта за реинвестиране на печалбите за развитие на следващите подзони. С цел да бъде избягнат подобен негативен сценарий се предлага всяка година индивидуално да бъде решаван въпросът относно разпределението на печалбата, като интересите на Община Шумен са коректно защитени от Устава на дружеството, където в чл.5 ал. (3) е изрично записано, че при гласуването на разпределение на печалба за плащане на дивидент по-малко от 50% гласът на акциите на Община Шумен се удвоява. Предлага се в Рамковия договор и в Устава на дружеството да се изменят съответните текстове, като размерът на разпределяната годишна чиста (нетна) печалба се определя с оглед на необходимостта от реинвестиране за изграждане на нови подзони при достигнато съгласие от акционерите.

В съответствие с поэтапната инвестиционна концепция на проекта се предлага да бъде изменена и ал. (1) от § 13 на Рамковия договор, касаеща сроковете за запълване на подзоните, като актуализацията съответства на заложените в устройствения план инвестиционни етапи. Предложението отразява коректно ангажиментите на „Индустриален Парк Шумен” АД за продажба на терени с изградена инфраструктура, поети по чл. 33, т. 5, б (д) от Устава на дружеството, съгласно която дружеството продава имоти с окончателен договор след задължително осигуряване на необходимата инфраструктура за имота с оглед на неговото сменено предназначение.

След реализираните първи сделки за продажба на поземлени имоти от Подзона А на Индустриален Парк Шумен и проведените преговори с потенциални инвеститори от ръководството на дружеството е извършен анализ на трудностите и пречките, създадени от заложените в Рамковия договор и Устава на дружеството условия за задължителна продажба на инвестиционни терени с процедура за конкурс. Счита се, че подобна практика противоречи на принципите, заложили в обичайната практика на предоставяне на конкретни

инвестиционни възможности, съобразени с нуждите и изискванията на конкретен инвеститор, проявил интерес към определен парцел и желаещ да получи информация относно финансовите параметри на предстоящата сделка. С цел избягване на бъдещи недоразумения и проблеми в комуникацията с потенциални инвеститори, а също така предвид поетите ангажименти за осигуряване на пълна прозрачност относно извършваните сделки се предлага да се направят изменения в § 13, ал. 2 от Рамковия договор и чл. 33, ал. 5 от Устава на дружеството, като бъде предвидена възможност за продажба на терени без процедура за конкурс, при условие че се гарантира рентабилността на сделката и съответствие на продажната цена на пазарните аналози.

В съответствие с предложените от частния инвеститор „Ники-БТ” АД промени в Рамковия договор и Устава на „Индустриален парк Шумен” АД, касаещи процедурите за продажба на парцели, предложението на Общинската администрация е да се измени Решение № 66 от 20.02.2012г. на Общинския съвет, като от него отпадне т. 2, касаеща допълнителни задължения на членовете на Съвета на директорите по отношение на процедурите при продажба на имоти. С предложената актуализация това се урежда ясно от текстовете на Устава и Рамковия договор на „Индустриален парк Шумен” АД, а на сайта на дружеството е създаден и се поддържа регистър на сключените сделки.

Като се има предвид изложеното, предлагам Общинският съвет да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

1. Дава съгласие Рамковият договор от 25.02.2009г., с който се уреждат отношенията между страните Община Шумен и „Ники-БТ” АД – гр. Шумен във връзка и по повод създаването на „Индустриален парк Шумен” АД – гр. Шумен, да се измени, както следва:

§ 1. Страните се споразумяват, че със създаването на консорциум „Бизнес Инкубатор – Шумен” с участието на „Индустриален Парк Шумен” АД, Община Шумен, ТПП – Шумен и БСК – Шумен и с поетите ангажименти при подписването на дружествения договор на консорциум „Бизнес Инкубатор – Шумен” се изпълнява задължението на страните за създаване на бизнес инкубатор по § 7, т. 1, б. (д) от Рамковия договор от 25.02.2009г.

§ 2. § 8 се изменя така:

„§ 8. Характеристики на Индустриален Парк Шумен.

(1) Вътрешно зонироване по предназначение:

В рамките на територията на Индустриален Парк Шумен ще бъдат обособени четири подзони:

(а) I подзона (Подзона А) – Логистика, търговия, индустрия, високотехнологични и общественообслужващи дейности с площ 374,156 дка.

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.33 с площ 120 000 кв.м. /АОС № 2519/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.34 с площ 10 000 кв.м. /АОС № 2520/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.35 с площ 10 000 кв.м. /АОС № 2521/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.36 с площ 13 000 кв.м.
/АОС № 2522/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.37 с площ 194 386 кв.м.
/АОС № 2523/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.38 с площ 17 000 кв.м.
/АОС № 2525/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.6 с площ 9 318 кв.м. –
полски път;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.9 с площ 452 кв.м. –
полски път.

(б) II подзона (Подзона В) – Логистика, търговия, индустрия,
високотехнологични и общественообслужващи дейности с площ 837,899 дка.

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.21 с площ 129 458 кв.м.
/АОС № 2517/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.22 с площ 39 352 кв.м.
/АОС № 2518/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.18 с площ 47 658 кв.м.
/АОС № 2526/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.23 с площ 356 кв.м. –
местен път;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.24 с площ 1 284 кв.м. –
местен път;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.27 с площ 508 199 кв.м.
/АОС № 2950/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.4 с площ 111 592 кв.м.
/АОС № 2948/.

(в) III подзона (Подзона С) – Логистика, търговия, индустрия,
високотехнологични и общественообслужващи дейности с площ 603,617 дка.

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.2 с площ 438 365 кв.м.
/АОС № 2949/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.21 с площ 59 674 кв.м.
/АОС № 2427/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.22 с площ 93 802 кв.м.
/АОС № 2428/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.17 с площ 4 222 кв.м.
/АОС № 2527/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.20 с площ 3 674 кв.м.
/АОС № 2429/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.3 с площ 1 125 кв.м. –
полски път;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.6 с площ 2 755 кв.м. –
полски път.

(г) IV подзона (Подзона D) – Логистика, търговия, индустрия,
високотехнологични и общественообслужващи дейности с площ 507,502 дка.

- Поземлен имот с идентификатор 83510.60.76 с площ 507 502 кв.м.
/АОС № 2947/.

(2) Етапи на изграждане на индустриалната инфраструктура по зони, начало и завършване:

Изграждането на Индустриален Парк Шумен ще се реализира на четири етапа:

I етап – ще включва I подзона (Подзона А) с обща площ 374,156 дка и ще се осъществи за срок до 3 години от сключването на Договора за учредяване на дружеството.

II етап – ще включва III подзона (Подзона С) с обща площ 603,617 дка и ще се осъществи както следва:

- 300,000 дка за срок до 1,5 години от реализацията на 70% от индустриалните парцели разположени в I подзона;

- 303,617 дка за срок до 3 години от реализацията на 70% от индустриалните парцели разположени в I подзона.

III етап – ще включва IV подзона (Подзона D) с площ 507,502 дка и ще се осъществи както следва:

- 250,000 дка за срок до 1,5 години от реализацията на 70% от индустриалните парцели разположени в III подзона;

- 257,502 дка за срок до 3 години от реализацията на 70% от индустриалните парцели разположени в III подзона.

IV етап – ще включва II подзона (Подзона В) с площ 837,899 дка и ще се осъществи както следва:

- 400,000 дка за срок до 1,5 години от реализацията на 70% от индустриалните парцели разположени в IV подзона;

- 437,899 дка за срок до 3 години от реализацията на 70% от индустриалните парцели разположени в IV подзона.

(3) Предварителни разчети за:

(а) Минимални инвестиции в индустриалната инфраструктура, включително ПУП, преотреждане, промяна на предназначение:

I етап - 2 500 хил. €

II етап - 2 000 хил. €

III етап - 2 000 хил. €

IV етап - 2 000 хил. €

(б) Инвестиции в бизнесзоната, които ще бъдат осъществени от бъдещите инвеститори в зоната – не по-малко от 250 млн. €

I етап - 40 млн. €

II етап - 70 млн. €

III етап - 70 млн. €

IV етап - 70 млн. €

(в) Очаквани нови работни места, които ще бъдат разкрити от бъдещите инвеститори в зоната – минимум 6 000 бр.

I етап - 1 200 бр.

II етап - 1 600 бр.

III етап - 1 600 бр.

IV етап - 1 600 бр.”

§ 3. § 11, т. (1), б. (а) се изменя, като придобива следната редакция:

„§ 11, т. (1), б. (а) Размерът на разпределяната годишна чиста (нетна) печалба се определя с оглед на необходимостта от реинвестиране за

изграждане на нови подзони при достигнато съгласие от акционерите. В случай на изразено несъгласие от страна на акционера Община Шумен при предложение за разпределение под 50% от годишната чиста (нетна) печалба, същият може да се възползва от правото си на привилегировани акции съгласно чл. 5, ал. (3) от Устава на „Индустриален Парк Шумен” АД.”

§ 4. § 13, т. (1) се изменя, както следва:

„§ 13, т. (1) Страните се споразумяват, че продажба на имоти от Индустриален Парк Шумен на инвеститори желаещи да изградят промишлени и търговски предприятия, следва да се извърши по етапи и зони, определени в § 8 от рамковия договор /§ 2 от настоящото споразумение/ при спазване на следните крайни срокове за запълване и въвеждане в експлоатация :

(а) За I етап, съобразно §8 от Рамковия договор – продажбата на терени ще стартира след разработката на работни проекти, а срокът на запълване на подзоната ще бъде 5 години, считано от датата на получаване на разрешение за ползване на инфраструктурата;

(б) За II етап, съобразно §8 от Рамковия договор – продажбата на терени ще стартира след разработката на работни проекти, а срокът на запълване на подзоната ще бъде 5 години, считано от датата на получаване на разрешение за ползване на инфраструктурата.

(в) За III етап, съобразно §8 от Рамковия договор – продажбата на терени ще стартира след разработката на работни проекти, а срокът на запълване на подзоната ще бъде 5 години, считано от датата на получаване на разрешение за ползване на инфраструктурата.

(г) За IV етап, съобразно §8 от Рамковия договор – продажбата на терени ще стартира след разработката на работни проекти, а срокът на запълване на подзоната ще бъде 5 години, считано от датата на получаване на разрешение за ползване на инфраструктурата.”

§ 5. В §13, ал.(2) се добавя нова т. (в) със следния текст:

„§13, т. (2), б. (в) Продажби на поземлени имоти от Индустриален Парк Шумен могат да бъдат извършени без търг и конкурс при спазване на следните условия:

- Продажните цени се определят с решение на Съвета на директорите на дружеството;

- Продажните цени, определени от Съвета на директорите на дружеството, трябва да гарантират рентабилност на инвестицията на дружеството не по-малка от 20%, калкулирана при реализацията на всички парцели от съответния инвестиционен етап, като същите не могат да бъдат по-ниски от 20 евро/кв.м.

- При продажбата на поземлени имотите се прилагат изискванията към инвеститорите, оговорени §13, т.(2), б. (а) и б. (б) от Рамковия договор.”

2. Дава съгласие Уставът на „Индустриален парк Шумен” АД да се измени, както следва:

§ 1. В Чл. 33, ал. (5) се добавя нова б. (е) със следния текст:

”Чл. 33, ал. (5), б. (е) Продажби на поземлени имоти от Индустриален Парк Шумен могат да бъдат извършени без търг и конкурс и при спазването на следните условия:

- Продажните цени се определят с решение на Съвета на директорите на дружеството;

- Продажните цени, определени от Съвета на директорите на дружеството, трябва да гарантират рентабилност на инвестицията на дружеството не по-малка от 20%, калкулирана при реализацията на всички парцели от съответния инвестиционен етап, като същите не могат да бъдат по-ниски от 20 евро/кв.м.”

§. 2. Чл. 39, ал. (1) се изменя, както следва:

„**Чл. 39, ал. (1)** След като получи доклада от експерт-счетоводителя Съветът на директорите е длъжен да свика Общо събрание и да направи предложения за разпределение на печалбата за дивиденди. Размерът на разпределяната годишна чиста (нетна) печалба се определя с оглед на необходимостта от реинвестиране за изграждане на нови подзони при достигнато съгласие от акционерите. В случай на изразено несъгласие от страна на акционера Община Шумен при предложение за разпределение под 50% от годишната чиста (нетна) печалба, същият може да се възползва от правото си на привилегировани акции съгласно чл.5, ал.(3) от Устава на „Индустриален Парк Шумен” АД.

3. Упълномощава представителя на Община Шумен в Общото събрание на акционерите на „Индустриален Парк Шумен” АД да гласува за приетите изменения в Устава и Рамковия договор на дружеството.

4. Т. 2 от Решение № № 66 от 20.02.2012г. на Общинския съвет се отменя.

Вносител:

Красимир Костов

Кмет на Община Шумен

Съгласувано,

Инж. Митко Киров

Зам. кмет по СВИР

Росица Антонова

Н-к отдел „ИРСД”