

ОБЩИНА КАВАРНА	
изходящ №	РД-20-263
Дата	14.08.2024

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КАВАРНА	
входящ №	461
дата	14.08.2024г.

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

От Митко Димитров Недев – зам.-кмет на община Каварна

**Относно:** Продажба чрез публично оповестен конкурс за продажба на поземлени имоти общинска собственост в землището на с. Било, общ. Каварна

### УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Каварна е постъпило инвестиционно предложение с вх. № РД-27-6/12.04.2024 г. за изграждане на стопанство за биологично отглеждане на ягоди и изграждане на цех за производство на хранителни продукти от собствената продукция.

В предложението инвеститорът сочи, че възнамерява да реализира проекта поетапно, като посочва че инвестицията, която ще реализира е в размер на 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лв. и след приключването му ще осигури 10 (десет) работни места.

След извършено проучване на пазара на имоти, отговарящи на изискванията и параметрите за изграждане на инвестиционното намерение на дружеството в област Добрич, инвеститорът се е насочил главно към имоти на територията на общ. Каварна и по-точно обхващаща границите на поземлени имоти общинска собственост с идентификатори Поземлен имот 04090.501.4, Поземлен имот 04090.501.5, Поземлен имот 04090.501.7, Поземлен имот 04090.501.8, Поземлен имот 04090.501.9, Поземлен имот 04090.501.14, Поземлен имот 04090.501.19, Поземлен имот 04090.501.22, Поземлен имот 04090.501.27, Поземлен имот 04090.501.119, Поземлен имот 04090.19.142, в землището на с. Било, община Каварна, с обща площ от 107 594 декара.

С оглед на това, че имотите през годините не са стопанисвани са превърнати в нерегламентирани сметища, те са неподдържани и обрасли с дива растителност с голям процент необработваеми части между 25% и 30% процента. За които ще са нужни сериозни инвестиции и време за да се облагородят за да се използват по предназначение предвид естеството на инвестицията, специфичните изисквания към предмета на сделката, нейното сключване и изпълнение е целесъобразно, продажбата на правото на собственост върху посочените поземлени имоти - общинска собственост да бъде осъществена чрез провеждане на публично оповестен конкурс за продажба на поземлени имоти общинска собственост с посочените по горе идентификатори при конкурсни условия гарантиращи реализацията на посочената инвестиция и работни места, в допустимите срокове.

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

В съответствие с изискванията на чл.41, ал.2 и чл.22, ал.3 от Закона за общинската собственост е възложено на независим оценител на имоти, вписан в регистъра на независимите оценители да изготви пазарни оценки на недвижимите имоти, съгласно която справедливата пазарна стойност на:

- Поземлен имот 04090.501.4 е 5202 (пет хиляди двеста и два) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.5 е 6600 (шест хиляди и шестстотин) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.7 е 10565 (десет хиляди петстотин шестдесет и пет) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.8 е 13359 (тринадесет хиляди триста петдесет и девет) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.9 е 9615 (девет хиляди шестстотин и петнадесет) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.14 е 8336 (осем хиляди триста тридесет и шест) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.19 е 6614 (шест хиляди шестстотин и четиринадесет) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.22 е 10148 (десет хиляди сто четиридесет и осем) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.27 е 10473 (десет хиляди четиристотин седемдесет и три) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.119 е 82230 (осемдесет и две хиляди двеста и тридесет) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.19. 142 е земеделска земя и е предложен на инвеститорите за отдаване под наем.

**ОБЩО:** 163142 (сто шестдесет и три хиляди сто четиридесет и два) лева

**Данъчната оценка на:**

- Поземлен имот 04090.501.4 е 4905,10 лева (четири хиляди деветстотин и пет лева и десет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.5 е 6428,20 лева (шест хиляди четиристотин двадесет и осем лева и двадесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.7 е 10035,70 лева (десет хиляди и тридесет и пет лева и седемдесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.8 е 11676,60 лева (единадесет хиляди шестстотин седемдесет и шест лева и шестдесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.9 е 9133,30 лева (девет хиляди сто тридесет и три лева и тридесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.14 е 8067,60 (осем хиляди шестдесет и седем лева и шестдесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.19 е 5844,60 (пет хиляди осемстотин четиридесет и четири лева и шестдесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.22 е 8710,20 лева (осем хиляди седемстотин и десет лева и двадесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.27 е 9948,00 лева (девет хиляди деветстотин четиридесет и осем лева);
- Поземлен имот 04090.501.119 е 63162,00 лева (шестдесет и три хиляди сто шестдесет и два лева)

Публично оповестения конкурс за продажба на описаните по-горе недвижими имоти следва да се проведе при следните конкурсни условия:

## **I. МИНИМАЛНИ СПЕЦИАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ УЧАСТНИЦИТЕ, ЗА КОЕТО СЕ ПРЕДСТАВЯТ ПИСМЕНА ДЕКЛАРАЦИЯ:**

1. Да бъде предложен размер на първоначалната инвестиция, свързана с изграждане на предприятието и неговото оборудване - не по-малък от 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лв.;

2. Да се предложи разкриване на минимум 10 (десет) работни места, след завършване на обекта в имота, предмет на продажба;

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

4. Да се завърши изграждането на стопанство и да се въведе в експлоатация цеха за производство в 48 месечен срок от датата на издаване на строително разрешение;

## **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 163142,00 (сто шестдесет и три хиляди сто четиридесет и два) лева, без ДДС;

2. Размер на инвестицията, не по-малко от 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лв;

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.

## **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. **K1** – Цена (конкурсна цена, в лева, без ДДС) - не по-ниска от 163142,00 (сто шестдесет и три хиляди сто четиридесет и два) лева.

Кандидатите получават от 1 до 50 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K1 = Ц \times 50$$

**Ц (макс.),**

където Ц е предложената от кандидата цена, а Ц (макс.) е най-високата предложена такава.

Тежест на критерия:  $N1 = 0,5$

2. **K2** – Размер на първоначалната инвестиция, който трябва да е не по- малка от 250 000 (двеста и петдесет хиляди).

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K2 = И \times 25$$

**И (макс.),**

където И е предложения от кандидата размер на инвестицията, а И (макс.) е най-големият размер на инвестицията, който ще бъде предложен.

Тежест на критерия:  $N2 = 0,25$

**3. К3** – Осигурен брой работни места, които ще бъдат поддържани за срок от 5 години – не по-малко от 10 (десет) работни места.

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K3 = P \times 25$$

**P (макс.),**

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

Тежест на критерия:  $N3=0,25$

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

$$K = K1 \times N1 + K2 \times N2 + K3 \times N3$$

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

#### **IV. В ДОГОВОРА ЗА ПРОДАЖБА ДА БЪДАТ ВКЛЮЧЕНИ МИНИМУМ СЛЕДНИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА КУПУВАЧА:**

1. Да извърши строителството на обекта и да го въведе в експлоатация в 48 (четиридесет и осем) месеца от датата на издаване на строително разрешение;

2. Максимален срок за реализация на инвестицията – 5 (пет) години от датата на издаване на строително разрешение;

3. Да реализира заявения размер на инвестицията в предложените срокове;

Във връзка с гореизложеното, предлагам следният проект за

#### **РЕШЕНИЕ:**

На основание чл.21, ал.1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 44, ал.1 и ал.2 от Наредба № 2 за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и искане с вх. № РД-27-6/12.04.2024 г., Общински съвет – Каварна реши:

**I.** Дава съгласие да се извърши продажба, чрез публично оповестен конкурс на недвижими имоти, частна общинска собственост, представляващи:

- Поземлен имот 04090.501.4 по КККР на с. Било, с пазарна оценка 5202,00 (пет хиляди двеста и два) лева, без ДДС;

- Поземлен имот 04090.501.5 по КККР на с. Било, с пазарна оценка 6600,00 (шест хиляди и шестстотин) лева, без ДДС;

- Поземлен имот 04090.501.7 по КККР на с. Било, с пазарна оценка 10565,00 (десет хиляди петстотин шестдесет и пет) лева, без ДДС;

- Поземлен имот 04090.501.8 по КККР на с. Било, с пазарна оценка 13359,00 (тринадесет хиляди триста петдесет и девет) лева, без ДДС;

- Поземлен имот 04090.501.9 по КККР на с. Било, с пазарна оценка 9615,00 (девет хиляди шестстотин и петнадесет) лева, без ДДС;

- Поземлен имот 04090.501.14 по КККР на с. Било, с пазарна оценка е 8336,00 (осем хиляди триста тридесет и шест) лева, без ДДС;

- Поземлен имот 04090.501.19 по КККР на с. Било, с пазарна оценка 6614,00 (шест хиляди шестстотин и четиринадесет);

- Поземлен имот 04090.501.22 по КККР на с. Било, с пазарна оценка 10148,00 (десет хиляди сто четиридесет и осем) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.27 по КККР на с. Било, с пазарна оценка 10473,00 (десет хиляди четиристотин седемдесет и три) лева, без ДДС;
- Поземлен имот 04090.501.119 по КККР на с. Било, с пазарна оценка 82230,00 (осемдесет и две хиляди двеста и тридесет) лева, без ДДС;

**ОБЩО:** 163142,00 (сто шестдесет и три хиляди сто четиридесет и два) лева

Данъчната оценка на:

- Поземлен имот 04090.501.4 е 4905,10 лева (четири хиляди деветстотин и пет лева и десет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.5 е 6428,20 лева (шест хиляди четиристотин двадесет и осем лева и двадесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.7 е 10035,70 лева (десет хиляди и тридесет и пет лева и седемдесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.8 е 11676,60 лева (единадесет хиляди шестстотин седемдесет и шест лева и шестдесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.9 е 9133,30 лева (девет хиляди сто тридесет и три лева и тридесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.14 е 8067,60 (осем хиляди шестдесет и седем лева и шестдесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.19 е 5844,60 (пет хиляди осемстотин четиридесет и четири лева и шестдесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.22 е 8710,20 лева (осем хиляди седемстотин и десет лева и двадесет стотинки);
- Поземлен имот 04090.501.27 е 9948,00 лева (девет хиляди деветстотин четиридесет и осем лева);
- Поземлен имот 04090.501.119 е 63162,00 лева (шестдесет и три хиляди сто шестдесет и два лева)

## **II. ОПРЕДЕЛЯ МИНИМАЛНИ СПЕЦИАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ УЧАСТНИЦИТЕ, ЗА КОЕТО ПРЕДСТАВЯТ ПИСМЕНА ДЕКЛАРАЦИЯ:**

1. Да бъде предложен размер на първоначалната инвестиция, свързана с изграждане на предприятието и неговото оборудване - не по-малък от 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лв.;
2. Да се предложи разкриване на минимум 10 (десет) работни места, след завършване на обекта в имота, предмет на продажба;
3. Да се осигури предложени брой работни места по трудов договор в изградения обект и да ги поддържат за срок не по-кратък от 5 години;
4. Да се завърши изграждането на стопанство и да се въведе в експлоатация цеха за производство в 48 месечен срок от датата на издаване на строително разрешение;

## **III. ОПРЕДЕЛЯ 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 163142,00 (сто шестдесет и три хиляди сто четиридесет и два) лева, без ДДС;
2. Размер на инвестицията, но не по-малко от 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лв.;

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.

#### **IV. ОПРЕДЕЛЯ 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. **K1** – Цена (конкурсна цена, в лева, без ДДС) - не по-ниска от 163142,00 (сто шестдесет и три хиляди сто четиридесет и два) лева.

Кандидатите получават от 1 до 50 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K1 = Ц \times 50$$

**Ц (макс.),**

където Ц е предложената от кандидата цена, а Ц (макс.) е най-високата предложена такава.

Тежест на критерия:  $N1=0,5$

2. **K2** – Размер на първоначалната инвестиция, който трябва да е не по- малка от 350 000 (триста и петдесет хиляди) лева.

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K2 = И \times 25$$

**И (макс.),**

където И е предложения от кандидата размер на инвестицията, а И ( макс.) е най-големият размер на инвестицията, който ще бъде предложен.

Тежест на критерия:  $N2=0,25$

3. **K3** – Осигурен брой работни места, които ще бъдат поддържани за срок от 5 години – не по- малко от 10 (десет) работни места.

Кандидатите получават от 1 до 25 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K3 = P \times 25$$

**P (макс.),**

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

Тежест на критерия:  $N3=0,25$

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

$$K = K1 \times N1 + K2 \times N2 + K3 \times N3$$

На първо място да бъде класиран кандидата получил най висока комплексна оценка K.

#### **V. В ДОГОВОРА ЗА ПРОДАЖБА ДА БЪДАТ ВКЛЮЧЕНИ МИНИМУМ СЛЕДНИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА КУПУВАЧА:**

1. Да извърши строителството на обекта и да го въведе в експлоатация в 48 (четиридесет и осем) месеца от датата на издаване на строително разрешение;

2. Максимален срок за реализация на инвестицията – 5 (пет) години от датата на издаване на строително разрешение;

3. Да реализира заявения размер на инвестицията в предложените срокове;

4. Прехвърлянето на правата и задълженията, произтичащи от договора за продажба на трето лице преди изтичане на 5-годишния срок, да се предвидят неустойки в размер минимум от 10% от продажната цена както и 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);

**VI.** Възлага на кмета на община Каварна да извърши необходимите последващи от закона действия по продажбата на имотите.

**Приложение:**

1. инвестиционно предложение с вх. № РД-27-6/12.04.2024 г.;
2. Скици на СГКК-Добрич – 10 бр.;
3. Скици извадки от действащ ПУП – 10 бр.;
4. Актове за частна общинска собственост – 10 бр.;
5. Пазарни оценки – 10 бр.;
6. Данъчни оценки – 10 бр.

С уважение,

**МИТКО НЕДЕВ**

за Кмет на община Каварна,  
съгласно Заповед № 856/12.08.2024 г.  
на кмета на община Каварна

**Съгласували:**

Диана Додова  
Зам.-кмет „ЕФИД“ на община Каварна

Инж. Йордан Стоянов  
Секретар на Община Каварна

Павлина Алексиева  
Началник отдел „ПНООП“

Инж. Никола Николов  
Началник отдел „УТИ“

Изготвил:  
Даниела Николова  
Началник на отдел „ОС“