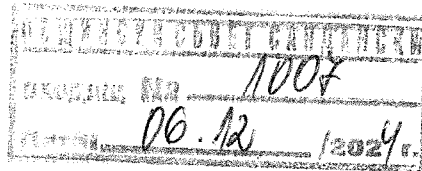
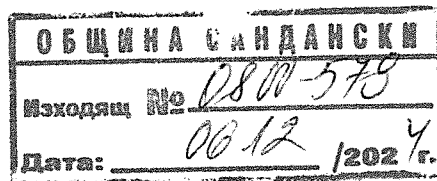


За разгл. от ПК по ОС и
вс. останали
06.12.2024г.



ДО: ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
САНДАНСКИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Атанас Славчев Стоянов – Кмет на община Сандански

ОТНОСНО: Разглеждане на заявление вх.№ 7000-617²/10.10.2024 г. от „Лозеница 2018“ г. ООД, ЕИК 205283376, със седалище и адрес на управление Община Петрич, с. Марикостиново, ул. „Димитър Благоев“ № 6,

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В община Сандански постъпи заявление вх. № 7000-617²/10.10.2024 г. от „Лозеница 2018“ г. ООД, ЕИК 205283376, със седалище и адрес на управление Община Петрич, с. Марикостиново, ул. „Димитър Благоев“ № 6 с искане за допълване на решение на ОбС-Сандански № 287 от 05.09.2023 год. за издаване на сертификат за инвестиции клас В за имоти с идентификатори 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 по КК на с. Лозеница, общ. Сандански. С цитираното решение е дадено съгласие за издаване на сертификат за инвестиция клас В на „Лозеница 2018“ г. ООД, ЕИК 205283376, със седалище и адрес на управление община Петрич, с. Марикостиново, ул. „Димитър Благоев“ № 6, за инвестиционен проект: „Винарска изба“, което ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 44121.64.7 по КККР на село Лозеница, община Сандански. Това решение е гласувано по повод заявление вх. № 7000-617/24.08.2023 г. от „Лозеница 2018“ г. ООД, с което е направено искане за издаване на сертификат за инвестиция клас В по отношение на общо четири имота - 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7. В предложението на Кмета на Общината до ОбС са обсъждани всички тези четири имота, като е обосновано наличие на предпоставките по смисъла на Закон за насърчаване на инвестициите по отношение на всички тях, доколкото същите представляват един общ обект на инвестицията, попадаща в обхвата на цитираният закон. Поради допуснатата техническа грешка в проекта на решение, изразяваща се в пропуск да се отразят три от имотите, предмет на инвестиционното намерение и предложение за сертифициране с клас В – имоти 44121.29.8, 44121.29.15 и 44121.64.6, ОбС Сандански е взел решение само по отношение на имот 44121.64.7. Изложеното налага допълване на решение на ОбС-Сандански № 287 от 05.09.2023 год. за издаване на сертификат за инвестиции клас В, като в същия се включат имоти 44121.29.8, 44121.29.15 и 44121.64.6, представляващи част от инвестиционен проект: „Винарска изба с благоустрояване на околния на избата район“, който ще се реализира в поземлени имоти с идентификатори 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7 по КККР на село Лозеница, община Сандански.

Със заявление вх. № 7000-617/24.08.2023 г. „Лозеница 2018“ г. ООД посочва, че предвижда да изпълни инвестиционен проект: „Изграждане на винарска изба с благоустрояване на околния на избата район“, който ще се реализира в поземлен имот 44121.64.7 по КККР на с. Лозеница, община Сандански с площ 8013 кв. м, поземлен имот с идентификатор 44121.29.15, поземлен имот с идентификатор 44121.64.6, поземлен имот с идентификатор 44121.64.7. Последните три имота ще се ползват от дружеството за благоустрояване на околния на избата район чрез изграждане на кътове за отдих и алеи за разходка. Имотите са разположени отделно един от друг и заобиколени от частни имоти, което ограничава възможността за икономически ползи за община Сандански и обосновава извършването на вещноправни сделки с тях след проявен инвеститорски интерес. Урегулирането на имотите би повишило значително тяхната стойност в полза на Община Сандански. С промяната в предназначението ще се допълнят новосъздадените урбанизирани територии, обхващащи всички околни имоти на тези, предмет на инвестиционното намерение.

Посочената в заявлението стойност на проекта е 1 900 000 лв. и 13 работни места, като проектните параметри касаят изграждането на целия проект и върху общо четири имота - 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7 по КККР на село Лозеница, а не само имот 44121.64.7, по отношение на който вече е налице решение на ОбС Сандански. Във всички четири имота се предвижда проектирането, изграждането и въвеждането в експлоатация на инвестицията да се извърши до три години от влизане в сила на Решението на Общински съвет Сандански. В Приложение № 1 от Заявлението по чл. 10, ал.1 е посочено, че дружеството желае да се възползва от конкретно изброените мерки за насърчаване на инвестицията. Същата инвестиция ще се състои от следните помещения: горно ниво- производствена част дегустационна зала, помещение за ръководителите и административна част; средно ниво- производствена и складова части; долно ниво- производствени административни части. Обслужващата сграда е предвидено да бъде използвана за обслужване на клиенти на избата, като същата е предвидено да бъде използвана и за обществени нужди- симпозиуми, конгреси, презентации и др. събития свързани с дейността, които ще привлекат туристи на територията на община Сандански. В останалите имоти, предмет на настоящото предложение, ще се изпълнят мерки за благоустрояване на района, изразяващи се в изграждане на кътове за отдих и алеи за разходка. Т.е. касае се до инвестиционно намерение, което е единно и обхващащо в общ комплекс от набелязани инвестиции върху посочените по-горе общо четири имота - 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7 по КККР на село Лозеница.

Горното обосновава приложение на разпоредбите на чл. 20, ал.3, т.1, чл.22з и чл.22и от Закона за насърчаване на инвестициите и чл. 15, ал.2 от Наредбата за насърчаване на инвестициите с общинско значение в община Сандански и издаване на сертификати клас В по отношение на останалите три имота от предложението - 44121.29.8, 44121.29.15 и 44121.64.6, а не само по отношение на имот 44121.64.7, за който вече е налице произнасяне с на решение на ОбС-Сандански № 287 от 05.09.2023 год. На основание цитираните текстове, насърчаването на инвестицията следва да се осъществи чрез придобиване от инвеститора на право на собственост върху всички четири имота по чл. 22а от ЗНИ и чл. 24 и следващите от Наредбата за насърчаване на инвестициите с общинско значение в община Сандански и издаване на сертификати клас В, след промяна в предназначението на следните имоти, собственост на Община Сандански:

- поземлен имот с идентификатор 44121.29.8
- поземлен имот с идентификатор 44121.29.15
- поземлен имот с идентификатор 44121.64.6
- поземлен имот с идентификатор 44121.64.7

Съгласно чл. 22з от Закона за насърчаване на инвестициите цитирам: За насърчаване на инвестициите с общинско значение общинският съвет приема наредба, в която се определят условията и редът за издаване на сертификат клас В и прилагането на мерките съгласно изискванията на глава трета и на правилника за прилагане на закона. Проектите с общинско значение се насърчават като инвестиции клас В по чл. 14, ал. 4, когато се реализират в административните граници на определена община и отговарят на условията на наредбата по ал. 1. Проектите:

1. могат да се изпълняват във всички сектори на икономиката, с изключение на посочените в чл. 13а, т. 3; икономическите дейности се определят съгласно действащата Статистическа класификация на икономическите дейности в Европейската общност (NACE), съответно нейното пряко приложение в Република България чрез съответстващата класификация;

2. предвиждат размер на инвестицията, ненадвишаващ минималния размер за клас В по чл. 12, ал. 2, т. 5, определен с правилника за прилагане на закона;

3. създават заетост по смисъла на чл. 12, ал. 2, т. 7 и минималният брой на заетите лица може да бъде критерий за издаване на сертификат клас В едновременно с размера на инвестицията.

Инвестициите с общинско значение, получили сертификат за клас В, се насърчават за изпълнение на инвестиционния проект чрез:

1. съкратени срокове за административно обслужване, предоставяно от общината, на чиято територия се осъществява инвестицията;

2. индивидуално административно обслужване, предоставяно от общината, на чиято територия се осъществява инвестицията;

3. придобиване право на собственост или ограничени вещни права върху имоти - частна общинска собственост, по реда на чл. 22а, ал. 1, т. 2 и 4 при спазване на условията по чл. 22а, ал. 2 - 8 и 13; мярката се прилага, в случай че не е заявена от инвеститор по реда на чл. 18 при издаване на сертификат за инвестиция клас А, клас Б или за приоритетен инвестиционен проект за същия имот - частна общинска собственост.

По вече изложените съображения – цялостното инвестиционно намерение, включващо четирите имота с идентификатори 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7, попада в обхвата на ЗНИ и Наредбата на ОбС Сандански, което налага допълване на решението на ОбС Сандански с № 287 от 05.09.2023 год. за издаване на сертификат за инвестиции клас В и за имоти с идентификатори 44121.29.8, 44121.29.15 и 44121.64.6 по КК на с. Лозеница, общ. Сандански.

Съгласно текста на чл. 22з, ал. 3, т. 3 от Закон за насърчаване на инвестициите и чл. 25, чл. 32 и чл. 33 от Наредбата за насърчаване на инвестициите с общинско значение в община Сандански, инвестициите с общинско значение, получили сертификат за клас В, се насърчават за изпълнение на инвестиционния проект чрез: 1. съкратени срокове за административно обслужване, предоставяно от общината, на чиято територия се осъществява инвестицията; 2. индивидуално административно обслужване, предоставяно от общината, на чиято територия се осъществява инвестицията; 3. придобиване право на собственост върху имоти - частна общинска собственост, по реда на чл. 22а, ал. 1, т. 2 и 4 при спазване на условията по чл. 22а, ал. 2 - 8 и 13 от ЗНИ, като мярката се прилага, в случай че не е заявена от инвеститор по реда на чл. 18 при издаване на сертификат за инвестиция клас А, клас Б или за приоритетен инвестиционен проект за същия имот - частна общинска собственост.

В настоящия случай описаните в инвестиционното намерение общо четири имота с идентификатори 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7, сертифицирани за инвестиция клас В, попадат изцяло в обхвата на ЗНИ и Наредбата на ОбС Сандански. Това налага предприемане на действия, свързани с промяна в предназначението на същите с цел увеличаване на новосъздадени урбанизирани

територии и продажбата им в полза на инвеститора. В тази връзка следва да се вземат решения, свързани с промяна в предназначението на имоти с идентификатори 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7, в това число одобряване на задания, възлагане изготвянето на ПУП и др., както и даване на предварително съгласие за продажба на същите в полза на инвеститора „Лозеница 2018“ г. ООД, ЕИК 205283376. Продажбата на имотите след промяна в предназначението им ще доведе до реализиране на по-големи приходи за бюджета на Общината спрямо продажбата им като земеделски имоти, което е изцяло в интерес на Общината. В интерес на същата е и тези действия да се извършат за сметка на инвеститора, което ще спести разходи за Общината. Това налага упълномощаването му да представлява собственика пред всички административни органи, организации, физически и юридически лица, пред които да подава документи за промяна в предназначението на имотите, за одобряване проекти за ПУП и др. действия, необходими за реализиране на инвестиционното намерение, сертифицирано с удостоверение клас В.

Във връзка с изложеното предлагам да вземете следното:

На основание 21, ал. 1, т. 8 и т. 11, т. 23 и ал. 2, от ЗМСМА, чл. 20, ал.3, т.1, 22з, ал. 3, т. 3 от Закона за насърчаване на инвестициите и чл. 16, ал.1, чл. 25, чл. 32 и чл. 33 от Наредбата за насърчаване на инвестициите с общинско значение в община Сандански, чл.17, чл. 29 от ЗОЗЗ, и във връзка с чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1, чл. 125, чл.129 от ЗУТ, 35 от ЗОС

РЕШЕНИЕ

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 20, ал.3, т.1 от Закона за насърчаване на инвестициите и чл. 16, ал.1 от Наредбата за насърчаване на инвестициите с общинско значение в община Сандански и издаване на сертификати клас В на община – Сандански, Общински съвет – Сандански **допълва свое решение с № 287 от 05.09.2023 год. и дава съгласие да бъде издаден сертификат за инвестиция клас В на „Лозеница 2018“ ООД, ЕИК 205283376, със седалище и адрес на управление община Петрич, с. Марикостиново, ул. „Димитър Благоев“ № 6, за инвестиционен проект: „Винарска изба с благоустрояване на околния на избата район – изграждане на кътове за отдих и алеи за разходка“**, което ще се реализира в поземлени имоти с идентификатори 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7 по КККР на село Лозеница, община Сандански.

2. Възлага на кмета на община Сандански да издаде **допълнителен сертификат за инвестиция клас В**, съгласно утвърден образец по Закона за насърчаване на инвестициите, за имоти с идентификатори 44121.29.8, 44121.29.15 и 44121.64.6 по КК на с. Лозеница, общ. Сандански.

3. Общински съвет Сандански на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА, във връзка с чл. 29 от ЗОЗЗ, и във връзка с чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ - **дава предварително съгласие за изработване на ПУП-ПРЗ** със срок на предварителното съгласието от 5 (пет) години, предвиждащ изпълнение на инвестиционен проект: „Изграждане на винарска изба с благоустрояване на околния на избата район чрез изграждане на кътове за отдих и алеи за разходка“ в поземлени имоти 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7, както и на подробни устройствени планове, предвиждащи изграждането на прилежащата към основните обекти техническа инфраструктура, включително ПУП-ПП за осигуряване на транспортен достъп, за подземни и / или въздушни електропроводи, ВиК комуникации и др. елементи на техническата инфраструктура и кабелни комуникации, както и всички други необходими планове и схеми във връзка с реализирането на инвестиционното намерение, за което е издадено удостоверение за инвеститор клас В, във връзка с промяна в предназначението

им от „ниви“ за „Изграждане на винарска изба с благоустрояване на околния на избата район чрез изграждане на кътове за отдих и алеи за разходка“ и одобрява приложеното към настоящото решение задания по чл. 125 ЗУТ. Инвестиционното намерение е допустимо спрямо предвижданията на заданието за изработване на ОУП на община Сандански, прието с решение на Общинския съвет.

4. Общински съвет Сандански на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 17 на ЗОЗЗ, дава предварително съгласие за промяна на предназначението и утвърждаване на площадка със срок на съгласието от 5 (години) за недвижимите имоти - 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7, за неземеделски нужди - за изпълнение на инвестиционен проект: „Изграждане на винарска изба с благоустрояване на околния на избата район чрез изграждане на кътове за отдих и алеи за разходка“, както и прилежащата им инфраструктура, вкл. благоустрояване на района.

5. Общински съвет Сандански дава съгласие Кмета на Общината да упълномощи „Лозеница 2018“ г. ООД, ЕИК 205283376, за своя сметка да изготви съответните ПУП- ПРЗ / ПУП- ПЗ и ПУП- ПП, като представлява Община Сандански в хода на съгласувателните процедури с всички компетентни административни органи и електроенергийни дружества, вкл. пред „ЕРМ Запад“, „Увекс“ ЕООД – Сандански, Областна дирекция „Земеделие“ Благоевград, МЗХ и др., където е необходимо, във връзка с процедурите по ЗУТ, ЗООС, ЗСПЗЗ, ЗОЗЗ, ППЗОЗЗ и други приложими законови разпоредби, касаещи промяната в предназначението на имотите и одобряването на планове, схеми и др. за същите. Общински съвет дава право „Лозеница 2018“ г. ООД да преупълномощава трети лица със същите права, като последните се считат изцяло в полза на упълномощеното лице.

6. „Лозеница 2018“ г. ООД, ЕИК 205283376, да организира съгласуването на проекта на ПУП от компетентните общински органи и неговото окончателно одобрение по реда на чл. 129 от ЗУТ и на вътрешните процедури на Община Сандански.

7. Общински съвет Сандански на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35 от ЗОС, чл. 22з, ал. 3 т. 3 от Закон за насърчаване на инвестициите и чл. 25 от Наредбата за насърчаване на инвестициите с общинско значение в община Сандански и издаване на сертификати клас В от Община – Сандански, дава предварително съгласие в полза на „Лозеница 2018“ г. ООД, ЕИК 205283376, да се извърши продажба на имоти 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7 без търг и конкурс, която да се извърши само след промяна в предназначението на имотите, прекратяване на договорите за наем на цитираните по- горе имоти, допълнени в Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост в община Сандански, II. Имоти, за които предлагаме да се вземе решение за продажба през 2024 г.

8. Общински съвет Сандански след влизане в сила на ПУП - ПРЗ/ПУП- ПЗ за имоти 44121.29.8, 44121.29.15, 44121.64.6 и 44121.64.7 и след одобрена пазарна оценка за продажбата от Общински съвет Сандански, упълномощава Кмета на Община Сандански да подпише окончателен договор за продажба между Община Сандански и „Лозеница 2018“ г. ООД, ЕИК 205283376 на описаните имоти. Продажбата да се извърши след утвърждаване на площадки и /или трасета и при влязъл в сила подробен устройствен план за земите по реда на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ.

Приложения:

1. Копие на заявление 7000-617/24.08.2023 г. от „Лозеница 2018“ г. ООД, ЕИК 205283376, със седалище и адрес на управление община Петрич, с. Марикостиново, ул. „Димитър Благоев“ № 6 с искане да бъде издаден сертификат за клас инвестиция В, ведно с всички с приложени към него документи.

2. Копие на Заявление с вх. № 7000- 617²/10.10.2024 г., в което предоставя допълнителна информация по точките към които няма информация по депозираното

заявление, като и допълнителна информация по инвестицията, ведно с приложенията към него.

3. Копие на Заповед № ОБС- 249/ 16.10.2024 г. на Кмета на община Сандански.
4. Копие на протокол на комисията назначена с Заповед № ОБС- 249/ 16.10.2024. на Кмета на община Сандански
5. становище на комисията по чл. 15, ал. 1 от Наредбата за насърчаване на инвестициите с общинско имущество на община Сандански
6. Актове за общинска собственост на
 - поземлен имот с идентификатор 44121.29.8
 - поземлен имот с идентификатор 44121.29.15
 - поземлен имот с идентификатор 44121.64.6
 - поземлен имот с идентификатор 44121.64.7
7. Договори за наем
8. Справки за липса на задължения към община Сандански и НАП
9. Свидетелства за съдимост от 2024 г.
10. Копие на заповед № СИПП- 104/25.08.2023 г.
11. Протокол на комисията назначена със Заповед № СИПП- 104/25.08.2023 г.
12. Копия на свидетелства за съдимост 2023 г.
13. Копия на удостоверения 2023 г.
14. Отчет за приходите и разходите за 2022 г.
15. Копие на договор за заем от 22.08.2023 г.
16. Копие на Заявление с наш вх. № 7000- 617¹/25.08.2023 г.
17. Предложение от Кмета на община Сандански
18. Решение №287/05.09.2023 г. на Общински съвет- Сандански
19. Копие на Сертификат за инвестиция Клас В №1/ 04.12.2023 г.

С уважение,

АТАНАС СТОЯНОВ
Кмет на община Сандански

