

ЗА  
отговорен от  
КМЕТ  
20.01.2025г.

№ 60-00-42/20.01.2025г.



# ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ	
ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД	
п к 2700	тел 073/88 44 16
Регистрационен индекс и дата	
60-00-42 / 20.01.2025г.	
Срок за изпълнение	

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БЛАГОЕВГРАД  
г-жа АНТОАНЕТА БОГДАНОВА

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ

МЕТОДИ ПЕТРОВ БАЙКУШЕВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

**ОТНОСНО:** Приемане на решение от Общински съвет Благоевград за започване на процедура за увеличение на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД и за даване на съгласие Община Благоевград да направи непарична вноска, пропорционално на дела ѝ в капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД, както и за изменение на дружествения договор вследствие на направените промени в капитала на дружеството

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На 10.01.2025г. в община Благоевград постъпи Предложение (вх. № 69-00-36 от 10.01.2025г.) от управителя на „Прима Инвест БГ“ ООД, с което предлага на Общински съвет Благоевград да вземе необходимите решения за даване на съгласие за увеличение на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД, в което Община Благоевград притежава 7.4% от капитала на дружеството, за даване на съгласие Община Благоевград да направи непарична вноска, пропорционално на дела ѝ в „Прима Инвест БГ“ ООД и за изменение на дружествения договор вследствие на направените промени в капитала на дружеството. Към Предложението за увеличение на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД са приложени икономически и правен анализ за статута, финансовото състояние и бъдещите инвестиционни намерения на дружеството.

На 15.08.2024 г. е проведено извънредно Общо събрание на съдружниците на „Прима Инвест БГ“ ООД. Протоколът от извънредното събрание е представен в общината с писмо вх. № 69-00-966 от 19.09.2024 г.

На посоченото извънредно общо събрание присъстващите съдружниците „Армако“ АД (притежаващ 76,3% от капитала на дружеството) и ЕТ „Прима ФР – Илия (притежаващ 16,3% от капитала на дружеството) са направили обстоен анализ на текущото състояние на „Прима Инвест БГ“ ООД и установили, че финансовите му показатели са влошени и по-конкретно както следва:

1. Намалена е финансовата автономност на дружеството.

На практика дружеството разчита преди всичко на външно финансиране, а не на приходите от дейността си и на собствените си средства, което води до нестабилност и значителни затруднения при вземането на финансови решения.

2. Повишена е финансовата задлъжнялост на дружеството

Заемните средства се увеличават все повече спрямо собствения капитал на „Прима Инвест БГ“ ООД, което води до нарастване на риска за кредиторите и до намаляване на способността на дружеството да реализира достатъчно приходи, за да посреща текущите си задължения. Високата задлъжнялост на дружеството води логично до допълнителни разходи за лихви и до влошаване на ликвидността.

3. ЕБИТДА<sup>1</sup> на дружеството е отрицателен

Основната дейност на „Прима Инвест БГ“ ООД не генерира достатъчно оперативна печалба, за да покрие необходимите разходи.

4. Повишен е финансовият риск на дружеството

Комбинацията от висока задлъжнялост, намаляваща финансова автономност и отрицателен ЕБИТДА излага дружеството на значителен риск от неплатежоспособност и необходимост от допълнително финансиране, което обаче става все по-трудно достъпно при влошаващите се финансови показатели.

5. Ограничени възможности на дружеството за нови инвестиции

С намалена финансова автономност и отрицателен оперативен резултат, „Прима Инвест БГ“ ООД не разполага de facto със средства и реално няма възможност да направи нови инвестиции или да разшири дейността си, както и да се адаптира към динамичните промени на пазарни.

6. Концентрация на приходите на дружеството

Над 50% от приходите на „Прима Инвест БГ“ ООД са от ски-лифта и над 90% от приходите са през зимния сезон.

С оглед направените констатации, според съдружниците се наложил логично изводът, че следва да се предприемат своевременно необходимите мерки за стабилизиране на финансовото състояние на „Прима Инвест БГ“ ООД и за по-нататъшно развитие и разширяване на дейността му като в тази връзка, по предложение на „Армако“ АД, съдружниците взели следните решения:

1. В срок от 6 (шест) месеца, считано от 15.08.2025г., да се свика редовно Общо събрание на съдружниците, на което да се вземе единодушно решение за увеличаване на капитала на дружеството с **18 000 000 (осемнадесет милиона) лева** чрез внасяне на парична вноска от „Армако“ АД и ЕТ „Прима ФР-Илия Ризов“ и на непарична вноска (апорт) от Община Благоевград, а при необходимост и парична вноска, както следва:

---

<sup>1</sup> Терминът ЕБИТДА идва от английски и абривиатурата от букви означава Earning Before Interest, Taxes Depreciations & Amortizations (Приходи преди данъци, такси, лихви и амортизация)

▪ „Армако“ АД с ЕИК 201760079, притежаващ 5 041 дяла на обща стойност 504 100 лева, равни на 76.3% от капитала на дружеството, да направи парична вноска за увеличаване на капитала в размер на **13 734 000 лева**;

▪ ЕТ „Прима ФР-Илия Ризов с ЕИК 101650500, притежаващ 1 077 дяла на обща стойност 107 700 лева, равни на 16.3% от капитала на дружеството, да направи парична вноска в размер на **2 934 000 лева**;

▪ На **Община Благоевград**, притежаваща 491 дяла на обща стойност 49 100 лева, равни на 7.4% от капитала на дружеството, **се предлага** да направи непарична вноска в размер на **1 332 000 лв.** чрез апорт на недвижимите имоти – частна общинска собственост, които в момента „Прима Инвест БГ“ ООД ползва под наем за ски-писти и по-конкретно, както следва:

➤ ПИ с идентификатор № 04217.1.593 (нула четири две едно седем точка едно точка пет девет три), с площ 50312 (петдесет хиляди триста и дванадесет) кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана, с начин на трайно ползване: ски писта, при съседни: 04217.1.410, 04217.1.54, 04217.1.595, 04217.1.51, 04217.1.50, 04217.1.92, 04217.1.136, 04217.1.56, 04217.1.184, 04217.1.46 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, местност „Картала“, община Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-167/20.03.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предходен №000593 по картата на възстановената собственост на землище с. Бистрица, местност „Картала“ – частна общинска собственост, съгласно АОС №1565/04.05.2006 г. и АОС №8907/04.10.2019 г.;

➤ ПИ с идентификатор № 04217.1.594 (нула четири две едно седем точка едно точка пет девет четири), с площ 23826 (двадесет и три хиляди осемстотин двадесет и шест) кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: ски писта, при съседни: 04217.1.755, 04217.1.94, 04217.1.92, 04217.1.595, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, местност „Картала“, община Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-167/20.03.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предходен №000594 по картата на възстановената собственост на землище с. Бистрица, местност „Картала“- частна общинска собственост, съгласно АОС №1566/04.05.2006 г. и АОС №8908/04.10.2019 г.;

➤ ПИ с идентификатор № 04217.1.595 (нула четири две едно седем точка едно точка пет девет пет), с площ 70030 (седемдесет хиляди и тридесет) кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: ски писта, при съседни: 04217.1.755, 04217.1.94, 04217.1.92, 04217.1.594, 04217.1.752, 04217.1.51, 04217.1.593, 04217.1.54, 04217.1.410 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, местност „Картала“, община Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-167/20.03.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предходен №000595 по картата на възстановената собственост на землище с. Бистрица, местност „Картала“ - частна общинска собственост, съгласно АОС №1567/04.05.2006г. и АОС №8909/04.10.2019 г.

2. В изпълнение на т. 6.3 от Дружествения договор на „Прима Инвест БГ“ ООД от 23.04.2019г.<sup>2</sup> и с цел запазване на интересите на Община Благоевград, увеличението на нейния дял в капитала на дружеството да се направи при едно от следните условия:

---

<sup>2</sup> т.6.3. от Дружествения догоор - При увеличаване на капитала съдружниците запазват съразмерно дяловете си съгласно чл. 5.3. от настоящия договор.

▪ Ако оценката на посочените имоти - частна общинска собственост, извършена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон<sup>3</sup>, е по-висока от вноската, която Община Благоевград следва да направи пропорционално на дела си в дружеството, „Армако“ АД ще дари на Община Благоевград сума в размер на разликата между направената оценка от вещите лица и размера на необходимата пропорционална вноска на общината в увеличението на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД (вкл. евентуално дължимия данък), като Община Благоевград ще използва сумата за ремонт и рехабилитация на пътя до ски-център „Картала“.

▪ Ако оценката на посочените имоти - частна общинска собственост, извършена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон, е по-ниска от вноската, която община Благоевград следва да направи пропорционално на дела си в „Прима Инвест БГ“ ООД, „Армако“ АД ще дари на община Благоевград необходимата сума (вкл. евентуално дължимия данък), за да направи общината и парична вноска (освен непаричната), за да се запази дяловото си участие в размер на 7.4% от капитала на дружеството.

3. В случай, че в срок от 6 (шест) месеца, след провеждане на редовното Общо събрание и вземане на решение за увеличаване на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД, съдружникът ЕТ „Прима ФР-Илия Ризов“ не внесе дела си, вноската, направена от „Армако“ АД да се преобразува в заем към дружеството, за обезпечаване, на който да се учреди залог на търговското предприятие на едноличния търговец в полза на „Армако“ АД, включително залог върху дяловете на съдружника ЕТ „Прима ФР- Илия I в дружеството.

Във връзка с направеното предложение за увеличение на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД са изготвени икономически и правен анализ на дружеството, в които подробно са описани мотивите за необходимостта от увеличение на капитала на дружеството.

Към момента „Армако“ АД е направило предвидената парична вноска в капитала на дружеството в размер на 13 734 000 лева.

Предвид подробно изложените факти и мотиви в Предложение с вх. № 69-00-36 от 10.01.2025г. от управителя на „Прима Инвест БГ“ ООД и приложените към него икономически и правен анализ на дружеството, предлагам Общински съвет Благоевград да вземе следното

### **РЕШЕНИЕ:**

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 137, ал. 1, т. 1 и т. 4 от Търговския закон и чл. 28, ал. 1, т. 5 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на община Благоевград в публични предприятия, търговски дружества с общинско участие в капитала, участието в граждански дружества и сключването на договори за съвместна дейност, Общински съвет Благоевград

---

<sup>3</sup> чл. 72, ал. 2 от ТЗ - Вноската в дружество с ограничена отговорност, акционерно дружество или командитно дружество с акции се оценява от 3 независими вещи лица, посочени от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията. Заключение на вещите лица трябва да съдържа пълно описание на непаричната вноска, метода на оценка, получената оценка и нейното съответствие на размера на дела от капитала или на броя, номиналната и емисионната стойност на акциите, записани от вносителя. Заключение се представя в търговския регистър със заявлението за вписване.

1.1. дава съгласие за започване на процедура за увеличение на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД съгласно условията на предложението по-горе, чрез оценка на непарична вноска на имоти, собственост на Община Благоевград;

1.2. дава принципно съгласие Община Благоевград да направи непарична вноска, пропорционално на дела ѝ в „Прима Инвест БГ“ ООД като апортира в капитала на дружеството недвижимите имоти – частна общинска собственост, които в момента „Прима Инвест БГ“ ООД ползва под наем за ски-писти, при условие, че „Армако“ АД поеме договорни задължения съгласно т. 2 от предложението по-горе. Имотите, предмет на непарична вноска са:

➤ ПИ с идентификатор № 04217.1.593 (нула четири две едно седем точка едно точка пет девет три), с площ 50312 (петдесет хиляди триста и дванадесет) кв.м., трайно предназначение на територията-урбанизирана, с начин на трайно ползване: ски писта, при съседни: 04217.1.410, 04217.1.54, 04217.1.595, 04217.1.51, 04217.1.50, 04217.1.92, 04217.1.136, 04217.1.56, 04217.1.184, 04217.1.46 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Бистрица, местност „Картала“, община Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-167/20.03.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предходен № 000593 по картата на възстановената собственост на землище с. Бистрица, местност „Картала“ – частна общинска собственост, съгласно АОС №1565/04.05.2006 г. и АОС №8907/04.10.2019 г.;

➤ ПИ с идентификатор № 04217.1.594 (нула четири две едно седем точка едно точка пет девет четири), с площ 23826 (двадесет и три хиляди осемстотин двадесет и шест) кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: ски писта, при съседни: 04217.1.755, 04217.1.94, 04217.1.92, 04217.1.595, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, местност „Картала“, община Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-167/20.03.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предходен № 000594 по картата на възстановената собственост на землище с. Бистрица, местност „Картала“-частна общинска собственост, съгласно АОС № 1566/04.05.2006 г. и АОС № 8908/04.10.2019 г.;

➤ ПИ с идентификатор № 04217.1.595 (нула четири две едно седем точка едно точка пет девет пет), с площ 70030 (седемдесет хиляди и тридесет) кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: ски писта, при съседни: 04217.1.755, 04217.1.94, 04217.1.92, 04217.1.594, 04217.1.752, 04217.1.51, 04217.1.593, 04217.1.54, 04217.1.410 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, местност „Картала“, община Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-167/20.03.2019г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предходен №000595 по картата на възстановената собственост на землище с. Бистрица, местност „Картала“ - частна общинска собственост, съгласно АОС №1567/04.05.2006г. и АОС №8909/04.10.2019 г.

2. упълномощава общинския съветник Георги Иванов, определен с Решение № 5 по Протокол № 1 от заседание на Общински съвет Благоевград, проведено на 26.01.2024 г. за представител на Община Благоевград в „Прима Инвест БГ“ ООД, при провеждането на предстоящото редовно Общо събрание на дружеството да изрази съгласието на Община Благоевград за:

2.1. приемане на решение за започване на процедура за увеличение на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД, при условията, описани в т.1;

2.2. приемане на решение за изготвяне на оценка на недвижимите имоти – частна общинска собственост, които ще бъдат апортирани в капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ от независими вещи лица, определени от Агенцията по вписванията.

2.3. Упълномощава кмета на общината – Методи Байкушев и представителя на Община Благоевград в „Прима Инвест БГ“ ООД – Георги Иванов да предприемат необходимите фактически и правни действия за изпълнение на настоящото решение.

3. Последващите решения и действия за увеличение на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД на основа на извършената оценка на непаричната вноска подлежат на отделно предварително одобрение от Общински съвет Благоевград и са под условие, че „Армако“ АД поеме към Община Благоевград договорни задължения съгласно т. 2 от предложението по-горе.

С уважение,

**МЕТОДИ БАЙКУШЕВ**

*Кмет на община Благоевград*

Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД

