

За сѣанс Висше
от
М.оч. 2025г



№ П-00-176/М.ОЧ. 2025г

ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БЛАГОЕВГРАД

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ	
ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД	
п к 2700	тел 073/88 44 16
Регистрационен индекс и дата	
60-00-173/М.ОЧ. 2025	
Срок за изпълнение	

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ

МЕТОДИ ПЕТРОВ БАЙКУШЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

ОТНОСНО: Приемане на решение от Общински съвет Благоевград за даване на съгласие за увеличение 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 редовно заседание на общинския съвет, проведено на 31.01.2025 година бе прието решение за започване на процедура за увеличаване капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД, съгласно внесеното в Община Благоевград предложение (вх. № 69-00-36 от 10.01.2025 г.) от управителя на „Прима Инвест БГ“ ООД, чрез оценка на непарична вноска на имоти, собственост на Община Благоевград.

С т. 1.2. от взетото решение Общински съвет Благоевград даде принципно съгласие Община Благоевград да направи непарична вноска, пропорционално на дела ѝ в капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД като апортира в капитала на дружеството недвижимите имоти – частна общинска собственост, които в момента се ползват под наем от „Прима Инвест БГ“ ООД за ски-писти, при условие, че „Армако“ АД поеме подробно описаните в т. 2 от предложението договорни задължения.

В изпълнение на т. 4 от взетото на 31.01.2025 година решение на Общински съвет Благоевград, представям на Вашето внимание фактически и правен анализ на предложенията на „Прима Инвест БГ“ ООД с вх. № 69-00-966/19.09.2024 г. и вх. № 69-00-36/10.01.2025 г., като се изследват вариантите за увеличаване на капитала на дружеството с парична или с непарична вноска. За изчерпателност на изложението, са разгледани и последиците, които биха настъпили в случай на отрицателно становище по предложението на „Прима Инвест БГ“ ООД, т.е. ако общински съвет не приеме решение за увеличаване на капитала.

Всички варианти са разгледани при съобразяване на основните приоритети в моята управленска програма – от една страна защита на интересите на гражданите и

общината, а от друга страна - развитието на зона Картала, която придобива все по-сериозна популярност в зимния и летния сезон.

Фактическа обстановка:

На 15.08.2024 година на проведено извънредно общо събрание на съдружниците на „Прима Инвест БГ“ ООД, въз основа на анализ на текущото състояние на дружеството от присъстващите съдружници „Армако“ АД (притежаваш 76,3% от капитала на дружеството) и ЕТ „Прима ФР – Илия“ (притежаваш 16,3% от капитала на дружеството) е взето решение за своевременно предприемане на мерки за стабилизиране на финансовото състояние на „Прима Инвест БГ“ ООД и за предприемане на действия за по-нататъшно развитие и разширяване на дейността му. На същото заседание, по предложение на „Армако“ АД, съдружниците вземат следните решения:

Да се свика редовно общо събрание на съдружниците, на което да се вземе единодушно решение за увеличаване 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:

- „Армако“ АД с ЕИК _____ притежаваш 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“ ЕИК 1 _____, притежаваш 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 недвижими имоти – частна общинска собственост, които към настоящия момент се ползват от „Прима Инвест БГ“ ООД за ски-писти.

Съгласно предложението на „Армако“ АД, в изпълнение на т. 6.3 от Дружествения договор на „Прима Инвест БГ“ ООД от 23.04.2019г.¹ и с цел запазване интересите на общината, увеличението на нейния дял в капитала на дружеството може да се направи при едно от следните условия:

- Ако оценката на посочените имоти - частна общинска собственост, извършена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон², 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 да използва сумата за ремонт и рехабилитация на пътя до ски-център „Картала“.

¹ т. 6.3. от Дружествения договор - При увеличаване на капитала съдружниците запазват съразмерно дяловете си съгласно чл. 5.3. от настоящия договор.

² 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. Заклучението 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. Заклучението се представя в търговския регистър със заявлението за вписване.

▪ 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 вноса (освен непаричната), за да запази дяловото си участие в размер на 7.4% от капитала на дружеството.

В изпълнение на взетото на 31.01.2025 година от Общински съвет Благоевград решение, съдържащо принципно съгласие за започване на процедура за увеличаване капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД, са предприети действия за изготвяне на оценка на недвижимите имоти – частна общинска собственост, които биха били предмет на апортна вноса в капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД по реда на чл. 72, ал. 2 от ТЗ, от независими вещи лица, определени от Агенция по вписванията.

Както става ясно от предходното ми предложение до Общински съвет Благоевград, с № 60-00-42/20.01.2025г., имотите, които биха били предмет на непарична вноса в капитала на дружеството, 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 съсед: 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 Акт за частна общинска собственост № 1565/04.05.2006 г. и Акт за частна общинска собственост № 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 съсед: 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 Акт за частна общинска собственост № 1566/04.05.2006 г. и Акт за частна общинска собственост № 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 съсед: 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 Акт за частна общинска собственост № 1567/04.05.2006г. и Акт за частна общинска собственост № 8909/ 04.10.2019 г.

Въз основа на Акт за назначение № 20250224135000-4/10.03.2025 г. от Министерство на правосъдието - Агенция по вписванията е изготвен Доклад - заключение от извършена експертна оценка по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон

със задача: Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноски в капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД, ЕИК: 101650500.

Съгласно заключението на трите независими вещи лица Христина Петър и Виктор **стойността на гореописаните три имота, които биха били предмет на непаричната вноски** в капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД, с ЕИК 101650500, с вносител съдружника Община Благоевград, възлиза на **1 413 200 лева** (един милион четиристотин и тринадесет хиляди и двеста лева) и би се равнявала на 14 132 дяла (четиринадесет хиляди сто тридесет и два дяла), всеки от които на номинална стойност от BGN 100.00 (сто лева).

На следващо място, отделно от извършената оценка на назначените от Агенция по вписванията вещи лица по реда на чл. 72 от Търговския закон и в изпълнение на т. 4 от взетото на 31.01.2025 година решение на общинския съвет, бе възложено изготвяне на пазарна оценка от независим лицензиран оценител на имотите, предмет на непаричната вноски.

Съгласно представения Доклад за извършена експертна оценка от инж. Петьо Танев със задача: Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноски в капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД, стойността на непаричната вноски в капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД, с вносител съдружника Община Благоевград, възлиза на 1 276 900 лева (един милион двеста седемдесет и шест хиляди и деветстотин лева) и би се равнявала на 12 769 дяла (дванадесет хиляди седемстотин шестдесет и девет дяла), всеки от които на номинална стойност от BGN 100.00 (сто лева).

С писмо с вх. № 69-00-322/11.04.2025г. от „Прима Инвест БГ“ ООД, чрез управителя Илия Ризов, е постъпила покана за насрочено извънредно заседание на Общото събрание на съдружниците в дружеството за 21.05.2025г. от 10ч., с описан дневен ред, както следва:

1. Вземане на решение за увеличаване на капитала „Прима Инвест БГ“ ООД чрез внасяне на парична вноски от „Армако“ АД и ЕТ „Прима – ФР – Илия Ризов“ и на непарична вноски от Община Благоевград.
2. Вземане на решение за приемане на нов дружествен договор във връзка с горепосочените промени.
3. Вземане на решение за процедурата по вписването в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Анализ на вариантите:

Предвид подробно изложените факти и мотиви в Предложение с вх. № 69-00-36 от 10.01.2025 г. от управителя на „Прима Инвест БГ“ ООД и в изпълнение на възложеното с т. 4 от взетото на 31.01.2025 година решение от Общински съвет Благоевград, въз основа на данните от изготвените експертизи от независими оценители, представям анализ на възможните варианти за позиция на Община Благоевград:

1. Увеличаване капитала на „Прима инвест БГ“ ООД чрез внасяне на парична вноски в размер на 1 322 000 лв.

На първо място, предвид финансовото състояние на Община Благоевград, за което Ви информирах още с встъпването си в длъжност, а след това и нееднократно съм докладвал по различни поводи, към настоящия момент общината не разполага със свободни средства в размер на 1 322 000 лева, които да инвестира под формата на парична вноски в капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД. Но дори и това да беше възможно, моля да имате предвид следните съображения, изведени на база преценка на всички ползи и рискове за интересите на общината:

Още при учредяване на дружеството, община Благоевград избира модел на съвместно развитие на ски зоната с частен партньор, в който общината предоставя необходимите имоти, а частният партньор влага финансов и човешки ресурс, знания, умения и предприемчивост, като се ангажира с активната дейност по управление и развитие на дейността на дружеството – намиране на парични средства за инвестиции, набиране на персонал, закупуване и поддръжка на техника и съоръжения. Това е класическа структура на публично-частно партньорство, при което публичният субект предоставя имот, а частният партньор своите знания, опит, парични средства, човешки ресурс и предприемачество, за да се реализира едно общо бизнес намерение. При нея се постига разпределение на риска между партньорите, което отговаря на реалните им възможности да допринесат за начинанието.

Ако начинанието се окаже успешно, **общината печели най-напред от това, че на нейна територия се създава икономическа активност, вътрешен продукт, работни места, приходи от данъци и такси, привличат се туристи, създават се възможности за активна почивка и спорт за собствените ѝ жители.** В допълнение, ако съвместното дружество се развие достатъчно добре, това ще доведе до **по-висока пазарна стойност на дяловете му и съответно общината ще повиши стойността на имуществото си.** Накрая, ако дружеството започне и да реализира печалба, **общината може да получава и директна финансова полза под формата на дивидент.**

Частният партньор е стимулиран да се включи в инвестиция при такава структура по няколко причини. На първо място той получава предвидим институционален партньор в лицето на общината, което е особено важно, когато се развиват инвестиции, зависещи в голяма степен и от активността на местната администрация. Второ, апортирането в капитала на дружеството на необходимата земя позволява на финансовия инвеститор да не прави начална инвестиция за закупуването ѝ. Така финансовите средства могат да се насочат в посока инвестиция в това, което следва да се изгради върху земята, оперирането и поддържането му. Наличието на общински имоти в капитала на дружеството елиминира риска от това тези имоти да не могат да бъдат ползвани от него на друго правно основание било заради правни, било заради политически промени. Всичко това създава у частния инвеститор легитимно правно очакване за партньорство и предвидимост, като му дава възможност да вложи ефективно финансовите средства и го мотивира да се включи в начинанието.

Така, интересите на община и частен инвеститор се срещат и една иначе трудна инвестиция, каквато е тази в ски-зона, става възможна. Ако всеки от партньорите трябваше сам да направи инвестицията в ски зона, това щеше да бъде много по-трудно и скъпо за тях. Съответно голяма е вероятността никой от тях да няма достатъчно ресурс и мотивация да инвестира самостоятелно в нея. Това са основните цели, които се поставят, когато се прави такъв вид съвместно бизнес начинание между община и частен партньор.

Това е основната цел и на настоящото предложение - да се даде увереност на частния инвеститор, който заявява намерение за сериозни вложения и разрастване на зоната. От една страна общината потвърждава ангажимента си, че ще е партньор в разрастването, а от друга премахва несигурността пред частния партньор, че той може да направи сериозни финансови вложения, без да е сигурен, че ще има право да ползва критичната за това начинание земя.

Разбира се, не съществува гаранция, че съвместното дружество ще се окаже успешно. То би могло да изпадне в несъстоятелност, както всяко друго търговско дружество. Когато става въпрос за инвестиция в ски зона обаче следва да се имат

предвид редица специфики. Основните дълготрайни материални активи, от които се състои всяка ски зона са ски-пистите и обслужващите ги съоръжения – лифтове, влекове, паркинги, машини за производство и утъпкване на сняг, сградите на хотелите и заведенията и земята под тях. Всички тези активи са критични за съществуването на зоната, функционират в съвкупност и само в съвкупност допринасят за стойността един на друг и общата им стойност. Също така тази стойност зависи от способностите, човешките и техническите ресурси, и предприемаческата активност на оператора на ски-зоната. Ако са налице само ски-писти, но няма съоръжения, които да ги обслужват или добър про-активен оператор, всички тези активи не биха имали значителна стойност, нито биха могли да служат за създаване на продукт и генериране на приходи.

Тези специфики на начинанието обуславят и развитието на ситуацията при евентуален неуспех на ски-зоната и изпадане в несъстоятелност на съвместното дружество. В такъв случай възможността за оздравяване или възобновяване на дейността на ски-зоната пряко ще зависи от интереса, който тя може да породри у потенциален нов инвеститор. Инвеститорският интерес пък пряко ще се влияе от това дали когато инвестира в оздравяване или възобновяване на дейността, предприемачът може да разчита, че ще разполага с всички критични за нея активи.

От гледна точка на ползите, които преследва общината като публичен партньор, за нея и нейните граждани е важно ски зоната да съществува като съвкупност от критични активи на едно място в съвместно дружество, защото това ще увеличи шансовете, дори при неуспех на дружеството, то да бъде оздравено или дейността възобновена чрез привличане на нов инвеститор.

Отказът на община Благоевград да направи непаричната вноска ще означава отклонение от цялата инвестиционна логика на описания по-горе модел и знак към инвеститора, че осигуряването на собствеността и ползването на критичната инфраструктура не е сигурно. Подобно поведение е вероятно да обезкуражи и демотивира частните партньори поради несигурността за бъдещите инвестиции. **В случая частният партньор ясно заявява, че разполага с достатъчно финансов ресурс и че не се нуждае от парична вноска в капитала от страна на общината.**

Тук не стои въпросът общината каква форма на участие да избере, а дали въобще ще създадем условия за това заявеното намерение за инвестиция да се осъществи. Големият риск, пред който сме изправени, е отказ на „Армако“ АД от по-нататъшно участие в инвестицията. Нещо повече - напълно възможно е те да излязат и от дружеството или най-малко да се дезинтересират от участие в него. Както стана ясно още от представения от тях финансов анализ, и към момента ски-зоната функционира благодарение на финансовите средства, които именно „Армако“ АД предоставя на съвместното дружество. Ако всичко това се случи, **изобщо няма да говорим за това какво би се станало, ако съвместната инвестиция се окаже неуспешна, защото такава инвестиция въобще няма да има.** Нещо повече, напълно възможно е да се стигне и до прекратяване или свиване на сегашната дейност, защото и към момента ски-зоната не би могла да функционира нормално без финансовия ресурс, който „Армако“ АД осигурява.

В случай че „Армако“ АД, в качеството си на собственик на 76.3% от капитала на дружеството, се откаже от поддържане и развитие на ски-зона Картала и респективно дружеството престане да изпълнява задълженията си по договора за наем, Община Благоевград не разполага нито с финансов, нито с материален и човешки ресурс да управлява, поддържа и развива ски зоната и съпътстващите я съоръжения – влекове и лифт. Самите писти по естеството си могат да служат и са полезни с това си предназначение, само ако ски зоната функционира като такава.

Поради това, при отказ на мажоритарния собственик, който съгласно финансовите данни от отчетите на съвместното дружество към момента финансира дейността му, има висок риск цитираните имоти да запустеят, а всички потенциални възможности за развитие на зимен и летен туризъм биха били пропуснати.

Моето становище е, че запазването на правото на собственост върху пистите за общината създава погрешното усещане за контрол, но на практика представлява сигнал към частните партньори, че общината отстъпва от първоначално избрания модел за съвместно развитие на туристическата зона. Нещо повече, този подход излага на риск всички вече реализирани и бъдещи инициативи на инвеститора, включително и извършените подобрения, доколкото той би бил изцяло зависим от политическата воля на местната власт в бъдеще.

2. Увеличаване капитала на „Прима инвест БГ“ ООД чрез непарична вноска (апорт) от страна на Община Благоевград, при следните условия:

В случай на увеличаване на капитала на дружеството, размерът на вноската, която Община Благоевград следва да направи, пропорционално на дела си в „Прима Инвест БГ“ ООД, е на стойност 1 332 000 лв.

Стойността на непаричната вноска в капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД съгласно Доклад - заключение от извършена експертна оценка по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон е 1 413 200 лева (един милион четиристотин и тринадесет хиляди и двеста лева) и би се равнявала на 14 132 дяла (четиринадесет хиляди сто тридесет и два дяла), всеки от които на номинална стойност от BGN 100.00 (сто лева), т.е. стойността на непаричната вноска надхвърля с 81 200 (осемдесет и една хиляди и двеста) лева размера на вноската, дължима от Община Благоевград съгласно решението на общото събрание на дружеството.

Тъй като оценката на недвижимите имоти - частна общинска собственост, извършена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон³, е по-висока от вноската, която Община Благоевград следва да направи пропорционално на дела си в дружеството, съгласно поетия от „Армако“ АД ангажимент, Община Благоевград ще получи с цел изравняване на дела си сума, представляваща разликата между стойността на направената от вещите лица оценка и размера на необходимата пропорционална вноска на общината в увеличението на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД (вкл. евентуално дължимия данък), под условие Община Благоевград да използва получената сума за подобрения на пътя до ски-център „Картала“.

На първо място трябва да се отбележи, че съгласно т. 11.2.11 във връзка с т. 14.2 от Дружествения договор на „Прима Инвест БГ“ ООД, всички решения за придобиване и/или отчуждаване на недвижими имоти и учредяване на вещни права върху тях се вземат с единодушие. При това положение, общинският съвет, като упражняващ правата на собственик на дела на общината в капитала на дружеството, запазва контролните си функции.

Рисковете за общината са в рамките на обичайното за такъв тип участие в капитала – общината отговаря до размера на направената вноска. Дори и в евентуална ситуация на обявяване в несъстоятелност или при принудително изпълнение, пистите

³ 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.

не могат да бъдат ползвани за друга цел и предназначение поради техните естествени географски характеристики – релеф, наклон, изложение, надморска височина, както и поради факта, че те са изградени като такива, за да обслужват съществуващите влека и лифт за извозване на скиори. Бидейки част от капитала на дружеството, логично е да се предположи, че интерес към него би проявил единствено инвеститор с опит и желание да развива ски-зона. Всъщност именно това се е случило и в миналото. Когато „Прима Инвест БГ“ ООД е имало затруднение да обслужва дълга си към кредитора „Българо-американска кредитна банка“ АД, банката е пристъпила към изпълнение по особения залог върху търговско предприятие. Както бе описано по-горе, ски-зоната представлява съвкупност от критични активи, които само заедно могат да функционират като такива. Именно разбирайки много добре икономическата логика и инвестиционния потенциал на ски-зоната, банката не пристъпва към индивидуална продажба на отделните активи на дружеството, които са част от ски-зоната. В крайна сметка банката цедира вземането си на „Армако“ АД, което влиза и като съдружник в дружеството с най-голям дял.

„Армако“ АД проявява своя интерес именно защото ключовите активи, които формират ски-зоната, включително и първоначално апортираните от общината имоти, се намират в патримониума на „Прима Инвест БГ“ ООД. Така, както е обществено известно, „Армако“ АД вече няколко години предприема последователни действия за финансовото стабилизиране на „Прима Инвест БГ“ ООД, възобновява изграждането на ски-зона „Картала“, инвестирайки средства за подобрения в инфраструктурата и нови съоръжения и машини за изкуствен сняг и обработка на писти. Тези инвестиции са описани подробно в Правния анализ на „Прима Инвест БГ“ ООД, като с цел да не натоварвам настоящото изложение с допълнителен обем, препращам към този документ, представляващ Приложение към Предложение с № 60-00-42/20.01.2025г. (вж. т. 3.2.9 на стр. 22).

Всичко това показва, че решението, взето от Общински съвет Благоевград през 2003 г., е било правилно и целесъобразно. Увеличаването на капитала на „Прима инвест БГ“ ООД чрез непарична вноска (апорт) от страна на Община Благоевград ще допринесе за продължаване на легитимното правно и икономическо очакване за инвеститора, че в органите на местната власт е налице силна воля за съвместно развитие на туризма в района и поддържане на вече избрания бизнес и правен модел на управление и разширение на зоната.

Както посочих по-горе, този подход е приложен още със създаването на дружеството „Прима Инвест БГ“ ООД през 2003 година. С решение № 145/16.06.2003г. и решение № 223/25.09.2003г., Общински съвет Благоевград е дал съгласие за учредяване на дружеството и внасяне на апортна вноска в неговия капитал. Така още през 2003 г. е реализирана идеята за съвместна и споделена структура на инвестицията.

Това дава здравословна структура и е предпоставка за запазването ѝ за гражданите на Благоевград и любителите на туризма. С разрастването на ски-зоната ще бъдат обслужени в максимална степен интересите на общината и инвеститора, доколкото развитието на бизнес идеята няма да е поставено в зависимост от моментната политическа обстановка.

Както вече е заявил нееднократно, инвеститорът има намерение да продължи строителството и да превърне ски-център „Картала“ в стратегически обект, който да даде сериозен тласък на развитието на туризма в региона. Дружеството разработва концепция и има финансови възможности да развие курорта, като е предвидено изграждане на нови ски писти, подземен паркинг, осветление на пистите за нощно каране, подмяна на кабинките на лифта, изграждане на нова леглова база, развитие на

летен туризъм, велописти и различни атракционни за деца. Както е служебно известно на Общински съвет, в момента се процедира и подробен устройствен план за разширение на зоната. Крайната цел е развитие на целия потенциал на ски-център „Картала“ и превръщането му в целогодишен курорт, отговарящ на всички съвременни изисквания и стандарти. Всичко това изисква мащабни инвестиции, които инвеститорът има интерес да защити от неблагоприятно въздействие от политически и правни рискове. Стимулът за частния инвеститор е и основна гаранция за интереса на гражданите и общината като цяло – съществуване и развитие на съвременна ски зона, създаване на работни места, привличане на туристи и генериране на приходи за местната икономика.

В този случай общината не рискува финансови средства, каквито би дала в случай на парична вноска. Нещо повече, за изравняване на дела си, тя ще получи разликата под формата на парични средства и с тях ще извърши подобрения на транспортната инфраструктура. В допълнение – ще създаде възможност, само на 30 км от града да има целогодишно място за отдих и туризъм, притегателен център за гражданите на Благоевград и туристи от цялата страна, както и от Република Гърция и Северна Македония, които също са в непосредствена близост. В резултат от това ще бъдат създадени нови работни места, а отделно – условия за развитие на други бизнес начинания.

Следва да се припомни още, че при учредяване на дружеството, оценката на имотите, които общината е внесла като непарична вноска е била в размер на 49 086 лв. Благодарение на инвестициите, осигурени през годините от частните партньори в дружеството и развитието на ски зоната, към днешна дата оценката на дела на общината в дружеството далеч надхвърля тази стойност. Така, освен че Община Благоевград е спечелила от това, че на нейна територия е развита ски зона с всички свързани позитиви (работни места, привлечени туристи, генериране на доходи за местната икономика, данъци, такси, съпътстващи бизнеси, възможности за рекреация на собствените жители), в допълнение е увеличила и стойността на имуществото си. Това е крайната цел и на настоящото увеличение на капитала – да се даде възможност на частните партньори на общината да разширят дейността на зоната и да умножат положителните ефекти от нейното съществуване за жителите на общината и нейната икономика като цяло. Ако всичко това се случи, то ще доведе и до увеличение на реалната стойност на дела на общината.

3. Третият вариант, който споменавам единствено с цел да бъде максимално изчерпателен, но за мен е неприемлив и не бих подкрепил - пасивност в политиката на Община Благоевград по отношение на предложението на „Прима Инвест БГ“ ООД, несъгласие за увеличаване на капитала по нито един от описаните начини, а това ще означава липса на подкрепа в местната власт за развитието на зимния и летния туризъм в зона Картала.

В случай че Общински съвет Благоевград избере този вариант, това ще бъде ясен и недвусмислен знак за инвеститора „Армако“ АД, че развитието на туризма не е приоритет за общината, както и че тя няма воля да бъде партньор за развитие на ски зона Картала. Твърде вероятно е това да го демотивира по отношение на бъдещите му планове..

В тази връзка отново следва да се подчертае, че Община Благоевград не разполага с финансов, материален и човешки ресурс да поддържа, стопанисва и развива ски-зона Картала. За това се изисква освен огромен финансов ресурс и специфичен опит за управление на този вид бизнес – лятна и зимна поддръжка на пистите, на

влекове и лифта, на специализираните машини за почистване, утъпкване и производство на сняг, както и човешки ресурс със специални знания и умения.

Разчитайки на Вашата обективна преценка на всички относими обстоятелства, след внимателен анализ на всички ползи и рискове за Община Благоевград, мотивиран от категоричното си убеждение, че един от най-важните приоритети в управленската ми програма е развитие на целогодишен туризъм и създаване на благоприятни условия за всички инвеститори, свързани с тази дейност, поддържам първоначалното си становище, че правилната позиция е Община Благоевград да подкрепи предложението на „Прима Инвест БГ“ ООД.

Поради това, предлагам Общински съвет Благоевград да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл. 8, ал. 9 от Закона за Общинската собственост, общински съвет Благоевград **допълва Годишната програма** за управление и разпореждане с общински имоти на община Благоевград за 2025 год., **като в Приложение № 9 „Списък на имоти - общинска собственост, предвидени за внасяне като непарична вноска в търговски дружества през 2025 год.“ включва:**

- 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 Акт за частна общинска собственост № 1565/04.05.2006 г. и Акт за частна общинска собственост № 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 Акт за частна общинска собственост № 1566/04.05.2006 г. и Акт за частна общинска собственост № 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 Акт за частна общинска собственост № 1567/04.05.2006г. и Акт за частна общинска собственост № 8909/ 04.10.2019 г.

2. 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:

2.1. На основание чл. 72 и чл. 148, ал. 1, т. 2 от Търговския закон и чл. 516 от Закона за общинската собственост **приема оценката**, извършена съгласно Доклад-заключение от извършена експертна оценка по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон, във връзка с Акт за назначаване на вещи лица № 20250224135000-4 от 10.03.2025 година на Агенция по вписванията **и дава съгласие за увеличаване на капитала** на „Прима Инвест БГ“ ООД чрез записване на нови дялове:

- от страна на Община Благоевград, 13 320 дружествени дяла (тринадесет хиляди триста и двадесет дяла), всеки от които с номинална стойност от BGN 100.00 (сто лева), с равностойност 1 332 000 лева (един милион триста тридесет и две хиляди лева), с непарична вноска на недвижими имоти, частна общинска собственост, подробно описани по-долу,
- от страна на „Армако“ АД с ЕИК 210760079 – 137 340 дружествени дяла (сто тридесет и седем хиляди триста и четиридесет), всеки от които с номинална стойност от BGN 100.00 (сто лева), с равностойност 13 734 000 (тринадесет милиона седемстотин тридесет и четири хиляди) лева и
- от страна на ЕТ „Прима ФР – Илия Ризов“ с ЕИК 101650500 – 29 340 дружествени дяла (двадесет и девет хиляди триста и четиридесет), всеки от които с номинална стойност от BGN 100.00 (сто лева), с равностойност 2 934 000 (два милиона деветстотин тридесет и четири хиляди) лева.

2.2. Дава 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, подробно описани по-долу, **при изпълнение и на следните условия:**

- ЕТ „Прима ФР – Илия Ризов“ да внесе парична вноска в размер на 2 934 000 (два милиона деветстотин тридесет и четири хиляди), което задължение се счита изпълнено след заверяване на банковата сметка на „Прима Инвест БГ“ ООД;
- „Армако“ АД да внесе парична вноска в размер да направи парична вноска за увеличаване на капитала в размер на 13 734 000 (тринадесет милиона седемстотин тридесет и четири хиляди) лева;
- „Армако“ АД да дари на Община Благоевград сума в размер на 81 200 (осемдесет и една хиляди и двеста) лева, представляващи 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. и да поеме за своя сметка дължимия данък в размер на 3.5%.

Имотите, които да бъдат предмет на апортна вноска, при условията на настоящото решение, са следните:

- 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 съседи: 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 Акт за частна общинска собственост № 1565/04.05.2006 г. и Акт за частна общинска собственост № 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 съседи: 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 Акт за частна общинска собственост № 1566/04.05.2006 г. и Акт за частна общинска собственост № 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 съседи: 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 Акт за частна общинска собственост № 1567/04.05.2006г. и Акт за частна общинска собственост № 8909/ 04.10.2019 г.

3. Упълномощава общинския съветник Георги [име] определен с Решение № 5 по Протокол № 1/26.01.2024 г. от заседание на Общински съвет Благоевград, за представител на Община Благоевград в „Прима Инвест БГ“ ООД, при провеждането на предстоящото редовно Общо събрание на съдружниците в дружеството, да изрази съгласието на Община Благоевград за приемане на решение за увеличаване на капитала на „Прима Инвест БГ“ ООД чрез записване на нови дялове от съдружниците по реда на чл. 148, ал. 1, т. 2 от Търговския закон, при условията, описани в настоящото решение, да изрази съгласието на Община Благоевград за приемане на нов дружествен договор във връзка с описаното увеличаване на капитала на дружеството, да подпише дружествения договор, както и да изрази съгласието на Община Благоевград във връзка с приемане на решение за процедурата по вписването в партидата на дружеството в ТРРЮЛНЦ на Агенция по вписванията и в Имотен регистър на описаните в това решение промени на вписани обстоятелства.

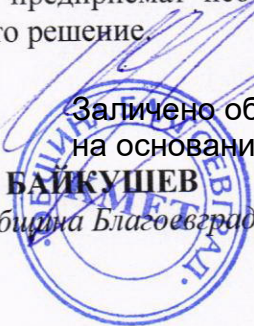
4. Упълномощава кмета на Община Благоевград – Методи [име] Байкушев и представителя на Общински съвет Благоевград в общото събрание на съдружниците в

„Прима Инвест БГ“ ООД Георги [REDACTED] Иванов, да предприемат необходимите правни и фактически действия за изпълнение на настоящото решение.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

МЕТОДИ БАЙКУШЕВ

Кмет на община Благоевград





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БЛАГОВЕВГРАД

2700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 318, Ул. "ИВАН МИХАЙЛОВ" №49, вх.Б, ет.4, 073/832459; 830423,
blagoevgrad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-988905-01.10.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 04217.1.595

С. Бистрица, общ. Благоевград, обл. Благоевград

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-167/20.03.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 15.11.2019 г.

Адрес на поземления имот: с. Бистрица, ул. ..., местност КАРТАЛА

Площ: 70030 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ски писта

Координатна система ККС2005



М 1:10000

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 000595

Съсед: 04217.1.94, 04217.1.755, 04217.1.594, 04217.1.92, 04217.1.752, 04217.1.51, 04217.1.593, 04217.1.54, 04217.1.410

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000024695, ОБЩИНА БЛАГОВЕВГРАД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

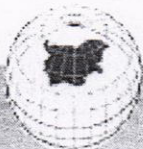
Акт за частна общинска собственост № 187 том 15 рег. 4317 дело 2138 от 14.10.2019г., издаден от Служба по вписванията гр.Благоевград

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Съседи: 04217.1.755, 04217.1.94, 04217.1.92, 04217.1.595

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000024695, ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 186 том 15 рег. 4316 от 14.10.2019г., издаден от Служба по вписванията гр.Благоевград

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради

