**ОБУЧИТЕЛЕН МОДУЛ № 3**

**„ВЗИАМОДЕЙСТВИЕ НА ОБЩИНИТЕ С НПО И БИЗНЕСА“**

**ТЕМА 2 „НЕОЧАКВАНО УСПЕШНИ: НОВИТЕ ИКОНОМИЧЕСКИ ЗОНИ И ГОРЕЩИ ТОЧКИ В СТРАНАТА: СЪЧЕТАНИЕ НА ЧАСТНА ИНИЦИАТИВА, УМЕЛИ ОБЩИНСКИ ИНВЕСТИЦИИ И СЪТРУДНИЧЕСТВО МЕЖДУ СТРАНИТЕ”**

**Изпълнител: Д&Д Консултинг ООД**

**Август 2021 г.**

Съдържание

[I. Въведение 3](#_Toc79334453)

[II. Нормативна база 3](#_Toc79334454)

[1. Закон за индустриалните паркове 3](#_Toc79334455)

[2. Стратегия за развитие на индустриалните зони 7](#_Toc79334456)

[3. Национална концепция за пространствено развитие (НКПР) 9](#_Toc79334457)

[III. Анализи и основни тенденции в развитието на индустриалните паркове 11](#_Toc79334458)

[1. Регионализация и икономически центрове 12](#_Toc79334459)

[2. Национална компания индустриални зони ЕАД 14](#_Toc79334460)

[IV. План за възстановяване и устойчивост 14](#_Toc79334461)

[V. Добри практики 17](#_Toc79334462)

[Как се прави индустриален парк?: урокът Шумен 17](file:///D:\My%20Docs\Doba2021\Дистанционно\Дистанционни%20модули\ОП3%20-%20обучителни%20материали\Модул%203%20-%20НПО%20и%20бизнес\Обучителни%20материали\Обучителни%20материали%20обучители.docx#_Toc79334463)

[Тракия икономическа зона (ТИЗ) 20](file:///D:\My%20Docs\Doba2021\Дистанционно\Дистанционни%20модули\ОП3%20-%20обучителни%20материали\Модул%203%20-%20НПО%20и%20бизнес\Обучителни%20материали\Обучителни%20материали%20обучители.docx#_Toc79334464)

[VI. Списък на използваните източници на информация 21](#_Toc79334465)

# Въведение

Целта на темата е въведе обучаемите в темата за индустриалните паркове в България, в контекста на новите стратегии за регионално и пространствено развитие на страната.

За целта се обобщават основните характеристики на развитието на индустриалните зони до този момент и се представят се обобщено разпоредбите на Закона за индустриалните паркове в България. Дотолкова, доколкото този закон институционализира вече установени взаимоотношения, той се поставя в контекста на Стратегията за развитие на индустриалните зони и националната концепция за пространствено развитие.

Извеждат се обобщено основните принципи и цели, залегнали в тези документи и се представят посоките на развитие, залегнали в националните планове за развитие.

Материалите също така представят обобщените очаквания за финансиране на развитието на индустриалните паркове в следващия програмен период, като се фокусират върху принципите, според които ще се разработват и финансират различни проекти.

Разглеждат се добри практики и се извежда алгоритъм на успешните проекти, на база на споделения опит на вече изградени индустриални зони.

Целта на материалите е да изградят общ контекст по темата за индустриалните зони, както и да ги постави в основите на развитите на интегрирани решения за регионално развитие.

# Нормативна база

## Закон за индустриалните паркове

В бр. 21 от 12.03.2021 г. на Държавен вестник, е обнародван Закон за индустриалните паркове.

Обществените отношения, предмет на закона, до момента не са били регулирани в българското законодателство.

Законът предоставя дефиниция на понятието индустриален парк. Легалното определение за индустриален парк е предоставено от чл. 4 на ЗИП и дефинира индустриалния парк като обособена територия, а не с оглед правосубектност. Т.е. индустриалния парк не представлява форма на сдружаване. Индустриален парк е „обособена територия, разположена в една или повече общини, за която са осигурени устройствени, технически и организационни условия за производствени дейности.“

Законът въвежда изисквания по отношения на обособяването на територията, а именно:

* територията се обособява и урегулира със специализиран подробен устройствен план на индустриалния парк като производствена устройствена зона, като отделните урегулирани поземлени имоти включени в нея с предназначение за производствени дейности.
* Въвежда се принципа, че обособената територия следва да е по-голяма от 300 дка, като може да бъде намалена до 100 дка, когато е високотехнологична зоната, и съответно до 10 декара при спазване на изисквания за още по-високотехнологични производства.
* При обособяване на територията следва да има осигурена вътрешна техническа инфраструктура и съответната нейната свързаност с елементите на техническата инфраструктура.
* Важно при обособяване на територията да се съобрази въведеното специфично изискване от закона, да не се включват поземлени имоти, които са предмет на съдебни спорове за вещни права.
* Няма забрана територията да попада в защитена територия, но трябва да се съобразят изискванията на приложимото законодателство
* общинските имоти, включени в територията на индустриалния парк, може да бъдат само частна общинска собственост.
* Заложен е принципът, че при създаването на индустриален парк собственикът на парка трябва да притежава правото на собственост върху имотите на територията на парка. Според нас това следва да се разбира като момента на обособяване на територията и вписване в нарочния регистър. Видно е, че законът позволява сделки на територията на парка с имоти, но само по отношение на лица, които имат признато качество по смисъла на закона като субект в парка.
* Паркът се обособява и администрира посредством следните документи: Концепция за индустриалния парк; правилник за цялостната организация в индустриалния парк; и подробен устройствен план на индустриалния парк с неговите изменения;
* Дейности по изграждане (устройствено планиране, инвестиционно проектиране и строителство за изграждане, развитие и поддържане) на индустриален парк могат да се извършват след вписване на парка в нарочния регистъра на министерство на икономиката.

Законът дефинира три вида индустриални паркове според вида производствени дейности, които се извършват на негова територия, като:

* общ, в който няма специализация на производствени дейности;
* тип Б – специализиран, в който се извършват един вид производствени и свързани с тях дейности или сходни производствени дейности;
* тип С – специализиран, в който се извършват високотехнологични и свързани с тях дейности.

Другата категоризация е с оглед собствеността – *паркът може да бъде общински и/ или съвместен, и/ или частен, или съответно държавен****.***

Индустриалните паркове се вписват/ заличават в нарочен електронен регистър към Министерство на икономиката, който би следвало да заработи до 6 месеца от влизане в сила на закона.

Индустриалният парк се създава с решение по предложение на кмета на общината до общинския съвет – за общински индустриален парк и за съвместен индустриален парк с общинско или с държавно и общинско участие; съответно съгласно учредителния акт на юридическото лице, съответно на обединението – за частен индустриален парк.

Законът дефинира организационно устройствените правоотношения в рамките на индустриалния парк, посредством субектите, които имат права, и това са: *Собственик, оператор, инвеститор, партньор, потребител*. Съответно законът дефинира правоотношенията между тях в система от договори. Минимално изискуемото съдържание на договорите, съответно на документите, посредством които се администрира и управлява дейността е легално дефинирано.

Собственик е очевидно собственика на територията. Изисква се в случай че това е съдружие, в което партньор е община, общината винаги да има блокираща квота по отношение на решенията в общото събрание на юридическото лице за изменение на устава /дружествения договор; увеличаване и намаляване на капитала; сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон; извършване на разпоредителни сделки с имущество – предмет на непарична вноска на публичния съдружник; и преобразуване и прекратяване на дружеството.

Правомощията на собственика по отношение на територията са да осигурява организационните, устройствените и техническите условия за създаването, изграждането, функционирането и развитието на парка. Това изискване на закона, според нас създава определена неяснота, но считаме че това изискване предпоставя че всички договори, които ще бъдат сключвани на територията на парка, ще се генерират от права, произтичащи от договор, сключен със собственика. Подобно изискване предполага собственикът да има свои правила по отношение на вътрешния ред и правен механизъм посредством който ще ги реализира, според нас на облигационна основа. Законът посочва че паркът следва да има приет Правилника за цялостната организация в индустриалния парк.

Оператор на парка. Операторът на парка извършва дейностите по експлоатация на индустриалния парк.

*Операторът на парка разработва бизнес план който съдържа*:

* Анализ на средата
* Анализ на пазара
* Анализ на конкуренцията
* Маркетингов план
* План за управление
* Оперативен план
* Финансов план
* Източници на финансиране.

Когато собственик на парка е община, или повече от една община, то оператор може да бъде публично предприятие – търговско дружество с държавно и общинско или с общинско участие в капитала; или концесионер, съответно концесионер на съвместна концесия по Закона за концесиите. Отношенията се уреждат с договор за експлоатация, съответно концесионен договор, сключен между собственика и оператора.

Инвеститор в парка е търговец, който извършва производствена дейност в парка. Отношенията се уреждат с договор за стопанска дейност, сключен между инвеститора и оператора.

Партньор в индустриален парк е лице, което подпомага функционирането и развитието на индустриалния парк по договор с оператора: за осигуряване на научно-приложно обслужване и иновации и/или на професионална подготовка за нуждите на парка, сключен с научни, образователни, професионални, бизнес или други организации; за извършване на услуги за инвеститорите, сключен с община, с държавен орган или с организация на бюджетна издръжка или с ведомство, както и с лица, които извършват оформяне на транспортни и митнически документи, правни консултации, охрана, съдействие при издаване на сертификати за произход на стоките, посредническа дейност за набиране на персонал, съдействие при издаване на документи, банково обслужване, социални, медицински и други обществено обслужващи дейности. Партньор в индустриален парк сключва договор за партньорство по отношение на предоставяните услуги с оператора.

Потребители са инвеститорите и партньорите, които извършват дейност на територията на индустриалния парк.

Взаимоотношенията между така дефинираните субекти по отношение на имоти в парка могат да се уредят посредством наем, продажба, или учредяване на ограничени вещни права при спазване на изискванията на Закона за общинската собственост и Закона за публичните предприятия / когато е приложимо/

Законът определя като компетентни лица в смисъл на общ надзор за законност министърът на икономиката или Общинския съвет, в съответствие със собствеността. Общинският съвет упражнява правата на общината в общинските индустриални паркове и в съвместните индустриални паркове с държавно и общинско или с общинско участие, както и от особена важност е че осигуряват извършването на оценка за съответствие със законодателството в областта на държавните помощи по чл. 21, ал. 2 от Закона за публичните финанси. В този смисъл Общинският съвет е длъжен да следи за предоставяне на държавни помощи в рамките на територията на индустриалния парк, като не допуска неправомерното предоставяне или съответно нотифицира предоставянето на държавна помощ.

Законът предвижда следните възможни мерки за стимулиране, съответно облекчения:

* Облекчен режим на административно обслужване при изграждането и развитието на парка при условията на глава трета.
* Собственик на индустриален парк и инвеститор може да получава подкрепа при условията и по реда на Закона за насърчаване на инвестициите, както и чрез национални програми и чрез европейските структурни и инвестиционни фондове.
* общинският съвет може да: 1. определя преференциални размери на местни такси за технически и за административни услуги, свързани с дейностите, които се извършват на територията на индустриален парк; или да 2. освобождава собствениците и инвеститорите от местни такси, когато таксите се отнасят за обектите на вътрешната техническа инфраструктура и за обществено-обслужващите обекти на територията на индустриалните паркове.
* В допълнителните разпоредби към закона е посочено че до една година следва Министъра на икономиката и Министъра на регионалното развитие и благоустройство да разработят и предложат програми и решения за стимулиране на създаването и/или функционирането, и/или развитието на индустриални паркове, наричани по-нататък "мерки за стимулиране";
* По предложение на министъра на икономиката Министерският съвет може да отпуска средства за финансово подпомагане изграждането на елементи на техническата инфраструктура – публична общинска или държавна собственост, от най-близо изградения елемент на инфраструктурата до границите на индустриален парк, вписан в регистъра на индустриалните паркове;
* Признават се като приоритетни инвестиционни проекти с последиците по смисъла на Закона за насърчаване на инвестициите такива проекти които предвиждат изграждането на индустриален парк.

Съгласно Закона за насърчаване на инвестиции, Българска агенция за инвестиции определя свободни терени за индустриални паркове, индустриални зони и технологични паркове за осъществяване на инвестиции по региони в страната с икономически и инвестиционен профил на региона;

Индустриалният парк може да се развива относно извършваните на неговата територия производствени, спомагателни и обществено обслужващи дейности чрез:

* Разширяване на територията на парка
* Преструктуриране на парка
* Преустройство на строежите на територията на парка.

Създадените към датата на влизане в сила на закона индустриални зони и технологични паркове може да бъдат вписани в регистъра като индустриални паркове, но следва да представят допълнителна информация и документи.

Законът е добро регулаторно решение, доколко кодифицира фактически съществуващи правоотношения и дефинира правния режим, който се дължи да се следва.

## Стратегия за развитие на индустриалните зони

Развитието на индустриалните зони в България е в пряка зависимост от макроикономическото състояние и бизнес климата в страната, наличието на стимули за привличане на чуждестранни инвеститори и условията за осъществяване на инвестициите, инфраструктурата, качеството на образованието и наличието на квалифицирана работна ръка.

Един от основните изводи направени в анализа на стратегията е, че за да се постигнат европейски нива на труд и заплащане е необходимо да се въведат най-вече мерки за технологична модернизация и управление на бизнеса в индустриалния сектор в България. Също така е необходимо да се подсили връзката между бизнеса и университетите, и академичните среди, както и да се постигне нарастване на разходите на бизнес сектора за Научноизследователска и развойна дейност (НИРД). Инвестициите в НИРД са фактор, влияещ положително върху икономическия растеж и конкурентоспособността на страната.

В стратегията се посочва, че съществуващите различни регионални стратегии идентифицират ключови проекти по изграждането на индустриални зони в изпълнение на поставените в стратегията цели. Извежда се необходимостта от интегриран и териториален подход за осигуряване на ефективен отговор. Разглеждат се добри практики в други държави.

*На база на този документ се идентифицират следните цели, имащи отношение към развитието на индустриалните зони:*

**Стратегическа цел 1:** Развитие на индустриалната база в подкрепа на икономическия растеж на българската икономика

**Оперативна цел 1:** Създаване на благоприятна нормативна и оперативна рамка за развитие на индустриалните зони и за взаимодействие между всички заинтересовани страни

**Дейности:**

1.1 Приемане на Закон за индустриалните зони и технологичните паркове и Правилник за неговото прилагане

1.2 Изготвяне на методическо ръководство за създаване и управление на индустриална зона

1.3 Иницииране и участие в консултативни съвети с представители на значими индустриални, технологични, логистични паркове и зони в България, бизнеса, университети и други заинтересовани страни.

1.4 Иницииране формирането на независим сертифициращ орган

**Оперативна цел 2:** Укрепване на индустриалната база на зоните

**Дейности:**

1.2.1 Увеличаване на териториалния обхват на индустриалните зони

1.2.2 Създаване на нова и рехабилитация на съществуваща базова инфраструктура в зоните

1.2.3 Разработване на пакети built-to-suit спрямо потребностите на стратегическите инвеститори

**Оперативна цел 3:** Изграждане на привлекателна логистика и модерна съпътстваща инфраструктура

**Дейности:**

1.3.1 Изграждане и доизграждане на комунална инфраструктура във всяка от функциониращите зони (улици, зелени площи, улично осветление, сметосъбиране, транспорт от/до зоната на работещи и пр.)

1.3.2 Изграждане на обекти и зони за спорт и отдих във всяка от функциониращите зони

1.3.3. Изграждане на допълнителни обекти за търговски цели – ресторанти, магазини и др.

**Стратегическа цел 2:** Въвеждане на управление с подкрепяща организационна структура и административен капацитет в дружествата, опериращи индустриални зони

**Оперативна цел 1:** Развитие на човешките ресурси, фокусирано върху привличането и обслужването на инвеститори и върху изграждането на аналитичен капацитет за маркетингово и индустриално развитие

**Оперативна цел 2:** Привличане на средства и партньори за устойчиво развитие на индустриалните зони

**Дейности:**

2.2.1 Създаване на партньорства с релевантни институции за насърчаване и реализиране на инвестиции в зелени сектори

2.2.2 Иницииране на ПЧП за развитие на индустриалните зони

2.2.3 Иницииране на съвместни дейности с местни и чуждестранни партньори

## Национална концепция за пространствено развитие (НКПР)

Актуализираната НКПР отделя по-голямо внимание на районите от ниво 2, на по-високата степен на управляемост на развитието им чрез целенасочени интегрирани инвестиции, реагирайки в унисон с тенденциите за засилване на регионалното и териториалното измерение на европейските политики. Тя е носител на няколко съществени промени и „надстройки”:

Отразени нови насоки в европейската кохезионна политика и политиката за пространствено развитие;

* Засилена стратегическа част, израз на интегрирането на регионалното планиране с пространственото;
* Идентифицирани конкретни територии със специфични характеристики, потребности и потенциали.

Концепцията отбелязва, че правилното насочване на инвестициите може да подпомогне постигането на целите на пространствената политика. Отбелязва се липсата на достатъчна връзка между националната концепция за пространствено развитие, от една страна, и средносрочните социално-икономически стратегии и секторни оперативни програми, които са основа за изразходване на публични пари за развитие, от друга страна. Един от факторите за промяна в политиката по привличане и насърчаване на инвестициите е изграждане на нови производствени зони в различни райони на страната, чиято нова концепция е в процес на създаване и реализиране.

Трите основни аспекта на сближаването са и трите стратегически цели на Актуализацията на НКПР:

**СЦ 1:** Териториално сближаване – чрез подобряване на свързаността на всички нива, укрепване на мрежата от градове-центрове и развитие на трансгранично, междурегионално и транснационално сътрудничество.

**СЦ 2:** Икономическо сближаване - чрез подкрепа за развитие и подобряване качествата на регионалните потенциали и опазване на околната среда.

**СЦ 3:** Социално сближаване - чрез създаване на равностойни условия за развитие и реализация на човешкия капитал.

Най-силно отношение към темата има ***СЦ2 - Икономическо сближаване***. Тази стратегическа цел е фокусирана в генериране на допълнителна енергия и развитие чрез оползотворяване на собствените ресурси и специфика. Природните ресурси, културното наследство и традиционните икономически дейности са сред резервите за допълнителен тласък в развитието. МСП с основен принос за развитието на регионалните икономики ще бъдат подкрепени чрез подобрен достъп до производствени зони и инфраструктура, както и за развитие на нови бизнес модели и иновации.

Чрез **специфична цел 2.1** - Регионална конкурентоспособност в подкрепа на растежа, всички региони трябва да получат възможност за стабилно развитие чрез насърчаване на тяхната конкурентоспособност, подкрепа на структурните промени и повишаване на икономическия растеж. Особен акцент следва да се постави на засилване на конкурентоспособността на урбанистичните центрове от високите нива на полицентричния модел, съобразено с основните направления на Концепцията за цифрова трансформация на българската индустрия (Индустрия 4.0).

**Приоритетни действия за постигане на тази специфична цел са:**

2.1.1. Публични инвестиции за развитие на мрежите на основната, цифровата и научно- изследователската инфраструктура като акселератор на процесите за повишаване на регионалната конкурентоспособност и растеж.

2.1.2. Укрепване на икономическите сектори, базирани на знанието и интелигентния растеж, чрез изграждане на високотехнологични паркове, регионални иновационни и технологични центрове в големите урбанистичните центрове.

***2.1.3. Изграждане на индустриални паркове и производствени зони с оглед балансирано териториално насочване и привличане на инвестиции.***

2.1.4. Адаптиране към нуждите и специфичните регионални рамкови условия за МСП и създаването на регионални секторни клъстери, мрежи и инфраструктури, базирани на иновации и технологии.

2.1.5. Инвестиции в областта на науката, технологиите и иновациите чрез създаване на кариерни центрове и регионални звена за мобилност на учените (като част от Европейската мрежа за мобилност).

2.1.6. Подпомагане на зони със специална структурна нужда от действие.

2.1.7. Повишаване на регионалната конкурентоспособност в секторите на туризма, селското и горското стопанство

На база на изготвеният анализ се достига до извода, че като ядра на развитие на производствени и логистични дейности трябва да се отчетат съществуващите, действащи и в процес на откриване дейности в индустриални зони като:

* Икономическа зона София – Божурище – с площ 310 ha, с над 50% заетост, 32 български и чужди компании с инвестиции на стойност над 520 млн. лв.;
* Индустриален и логистичен парк Бургас – с площ 23,82 ha. с над 98% заетост, 35 компании с инвестиции на стойност 74 млн. лв.;
* Индустриална зона Видин – с площ 30, 9 ha. и заетост над 70%;
* Индустриална зона Русе – с площ 37 ha, изцяло заета и действаща;
* Търговско-индустриална зона „Марица” – с площ 500 ha;
* Индустриална зона „Раковски” - с площ от 100 ha;
* Промишлено-търговска зона „Куклен” – на площ от 100 ha;
* Агро-център „Калояново” – на площ от 80 ha;
* Високотехнологичен иновационен парк „Тракия” – на площ от 260 ha;
* Индустриална зона „Загоре”, гр. Стара Загора– с площ от 11,5 ha, с възможност за разширяване до 27,4 ha;
* Индустриален парк „Шумен”, гр. Шумен – с отреден терен от 240 ha и висока степен на заетост;
* Индустриална зона Свиленград – с площ 7 ha.

Освен изброените, с голяма тежест са и логистичните центрове „София-изток“ в района на Елин Пелин и „София“ в района на Божурище.

Наред с функциониращите, има и много отредени терени, които очакват развитието си в индустриални зони. Национална компания „Индустриални зони“ има сключени 14 меморандума за изграждане и развитие на нови индустриални зони. Приоритетно следва да се активизират тези във входно-изходните зони като Видин, например. Освен концентрация на икономически дейности, индустриалните зони следва да се превърнат и в ядра на кръговата икономика, където стойността на продуктите, материалите и ресурсите се запазва възможно най-дълго в икономическия цикъл, а индустрията постига устойчивост в производството и потреблението.

# Анализи и основни тенденции в развитието на индустриалните паркове

Основна критика към Закона за индустриалните паркове е това, че той просто регламентира дейностите и описва как се прави парк, без да дава преференции или подкрепа за инвеститорите. Законът е тясно обвързан със Закона за насърчаване на инвестициите, който като цяло определя какви мерки за подкрепа могат да ползват инвеститорите в България в зависимост от размера на инвестицията, планираните работни места и региона, в който ще се осъществява проектът. Подобни преференции ще могат да ползват и собствениците на паркове.

Най-значимата промяна е, че за индустриалните паркове ще се прилага облекчен режим на административно обслужване, което ще улесни проектите за нови зони.

Останалите стимули за привличане на инвеститори обаче са оставени на местните власти. Общинските съвети ще могат да определят преференциални такси за технически и административни услуги, както и да освобождават собствениците на паркове и инвеститорите от местни такси за определени обекти. Това обаче значи, че от и без това малките общински бюджети ще се иска да се лишават от още приходи, за да привличат инвестиции. В дългосрочен план това не е добра стратегия, защото така лишените от финансиране общини не могат да поддържат инфраструктура или да доставят качествени услуги - все неща, които инвеститорите очакват.

Основна критика към закона е и изискването държавата и общините се дава блокираща квота, ако държат повече от 30% в един парк. "Ние нямаме никакво намерение да включваме такава точка в устава си. Не може мажоритарният частен собственик да дава пари, а държавата или общината да го блокира", по мнението на Николай Тончев, изпълнителен директор на "Индустриален парк Шумен" – един от успешните примери в България. Партньор с мажоритарен дял в парка е частната компания "Ники-БТ" (60%), а общината държи останалите 40% от акциите.

Един от най-спорните моменти в новия закон е свързан с въвеждането на т.нар. затворени мрежи на техническата инфраструктура (улици, ток, вода и т.н.), които ще бъдат собственост на собственика на парка. Според работодателските организации това по никакъв начин не насърчава частните инвестиции в инфраструктура, която е ключова за всеки индустриален парк, а от друга страна, не е ясно как държавата или общините ще си осигурят финансиране за такива скъпи проекти, когато в парка има публично участие. Същевременно никъде не е регламентирано ясно и това, че държавата има ангажимент да осигури свързването на парковата инфраструктура към националната.

## Регионализация и икономически центрове

Инвестиционната активност остава концентрирана във водещите икономически центрове – над 70% от преките чуждестранни инвестиции с натрупване и над 60% от разходите за придобиване на дълготрайни материални активи в нефинансовите предприятия са в София (столица), Пловдив, Варна и Бургас. Макар и по-малки по мащаб, областите София, Габрово и Стара Загора стоят добре по отношение на преките чуждестранни инвестиции. Въпреки големите различия през последните години се наблюдава силна динамика в т.нар. вторични центрове. Индустриални инвестиции в области като Шумен и Търговище на североизток или Кърджали и Хасково на юг, както

и навлизането на дигитални компании в области като Русе и Велико Търново повишиха инвестиционната активност извън големите центрове.

Икономическото райониране на страната разкрива няколко изключително любопитни наблюдения. На първо място това е териториалното покритие на центровете. Малко над 1/3 от територията на страната е покрита от икономически центрове, но в тях се произвеждат 86% от продукцията на страната (по последни данни за 2015 г.). С други думи, около 2/3 от страната е, образно казано, икономическа пустиня с изключение на неголям брой оазиси, в които се генерират останалите 14% от продукцията в страната.

Това, което е особено интересно, е, че процесът на концентрация на икономическа активност в центровете продължава в последните години. През 2011 г. в откроените центрове е била отчетена 85% от произведената продукция в страната, т.е. в рамките на пет години този дял нараства с 1 процентен пункт (пр.п.). Продължаващото привличане на капитал и хора към тях заради подходящата инфраструктура, големината на пазара, синергиите със съществуващия бизнес, социалната среда и други фактори вероятно ще подхранва тази тенденция на концентрация на икономиката на страната.

Общият брой на икономическите центрове в страната е 20, като тяхната големина, териториален обхват и секторен профил са изключително разнообразни. Не е изненада, че най-големият икономически център е този, формиран около Столична община. Той е най-мащабен по територия, население, произведена продукция, инвестиции и работещи в него. Столична община се отличава и с наличието на вторично ядро в лицето на община Перник, което е уникална особеност само на този център.

Освен този около столицата другите относително големи по мащаб центрове в страната са оформени около ядрата на общините Пловдив, Бургас и Варна. Но дори и вторият по големина на продукцията център – "Пловдив", е близо пет пъти по-малък по производство спрямо "София".

Любопитното е, че на юг от Стара планина между всички центрове има "топла връзка", т.е. те се преливат един в друг. В същото време в Северна България икономическите центрове са по-скоро острови на висока икономическа и инвестиционна активност, заобиколени от големи територии с ниска активност и слаба икономика. Единственото изключение е "агломератът" от няколко центъра в Североизточна България, които са свързани помежду си – "Варна", "Шумен" и "Търговище", които обхващат общо 17 общини, от които 10 попадат в икономическия център около Варна. Вероятно липсата на магистрала на север от Стара планина също допринася за това положение.

Плавното преливане от център в център в Южна България навежда на мисълта, че след още няколко години границите между някои от тях вече може и да не съществуват. Така например център "София" в източна посока се прелива в център "Пазарджик", който от своя страна се прелива в център "Пловдив". Недалеч от център "Пловдив" в момента се намира център "Хасково" – изключително интересен център, който има сравнително бързо растящо ядро, но към момента няма периферия. "Хасково" вече официално се позиционира като част от "Тракия икономическа зона" (ТИЗ), която се оформи последните години около Пловдив и обедини шест индустриални зони. "Хасково" също може да се причисли към този агломерат от центрове по оста "София" – "Пазарджик" – "Пловдив". За това, разбира се, значение има цялостното изграждане на две магистрали в Южна България през последните години – "Тракия" (свързваща София и Бургас) и "Марица" (свързваща магистрала "Тракия" при пътен възел Оризово с българо-турската граница при ГКПП Капитан Андреево).

От друга страна, в района около Стара Загора по методологията на ИПИ се обособяват четири икономически центъра – "Сопот", "Казанлък", "Стара Загора" и "Раднево". Към тях можем да прибавим и "Гълъбово", където данните от последните години сигнализират за появата на нов център, който обаче все още не е прехвърлил заложните прагове. На практика обаче тези пет центъра предвид тяхната териториална близост, инфраструктурна и икономическа свързаност са част от един по-широк икономически център с преобладаващо индустриален профил около Стара Загора. Това естествено оформяне на икономически център около Стара Загора е и причината за обособяването и позиционирането на Индустриална зона "Загоре".

Безспорно, тази стъпка е провокирана от положителното развитие на Пловдив, което в немалка степен е резултат от позиционирането на ТИЗ като водеща инвестиционна дестинация у нас. Очевидно зона "Загоре" ще бъде първият опит за репликиране на успешния модел на ТИЗ. Социално-икономическият профил на Стара Загора на практика налага решението тя да се обособи като отделна инвестиционна дестинация, а не просто да се "прикачи" към ТИЗ. Двете, разбира се, могат да имат много допирни точни и взаимно да се усилват, но като две отделни зони с различен профил. Центровете около Стара Загора са сравнително равномерно развити между петте основни ядра. Този район има неизползван потенциал да се развие и в сферата на информационните технологии и аутсорсинга по примера на Пловдив, което е важно за задържането на висококвалифицирани млади хора в областта.

## Национална компания индустриални зони ЕАД

Дружество към Министерството на икономиката. Компанията проектира, развива и управлява индустриални, икономически и свободни зони, както и подпомага създаването на благоприятни условия за инвеститорите, съдейства на бизнеса за реализация на проекти в икономически зони с готова инфраструктура.

Компанията управлява 11 проекта в цялата страна с обща площ над 7,4 милиона квадратни метра.

* Шест действащи проекта са в София, Бургас, Видин, Русе, Свиленград и Варна.
* В развитие са пет проекта – в Кърджали, Стара Загора, Карлово, Телиш и Суворово.

В своята дейност, насочена към изграждане на модерни индустриални паркове и привличане на чуждестранни инвеститори, НКИЗ сътрудничи активно със съответните държавни институции, неправителствени организации и бизнес сдружения.

# План за възстановяване и устойчивост

Към този момент проектът за план за възстановяване и устойчивост включва 49 инвестиции и 36 реформи, структурирани в четири стълба:

1. Иновативна България: цели повишаване на конкурентоспособността на икономиката и трансформирането й в икономика, базирана на знанието и интелигентния растеж- 26% от бюджета на Плана;
2. Зелена България: фокус върху устойчивото управление на природните ресурси, позволяващо задоволяване на текущите нужди на икономиката и обществото, при запазване на екологичната устойчивост, така че тези потребности да могат да продължат да бъдат удовлетворявани и в дългосрочен план- 35.6% от бюджета на Плана;
3. Свързана България: акцентира върху осигуряването на предпоставки за повишаването на конкурентоспособността и устойчивото развитие на районите на страната, каквито са подобряването на транспортната и цифрова свързаност, както и насърчаването на местното развитие, въз основа на специфичния местен потенциал- 21.9% от бюджета на Плана;
4. Справедлива България: специален фокус върху групите и лицата в неравностойно положение за постигане на по-включващ и по-устойчив растеж и споделен просперитет за всички, както и с акцент върху изграждането на ефективни и отговорни публични институции, чувствителни към нуждите на бизнеса и потребностите на гражданите- 16.5% от бюджета на Плана.

Като част от тези стълбове е предвидена институционална и финансова подкрепа за развитието на индустриалните паркове. Като част от стълб 1 „Иновативна България“ е обособена мярка 3 „Интелигентна индустрия“. За мярката е предвиден б**юджет от 2 546.8 млн. лв.,** от които **1 316.5 млн. лв.** за сметка на Механизма за възстановяване и устойчивост и **1 248.5 млн. лв.** – национално (частно) съфинансиране. В рамките на тази мярка са разработени и планирани следните реформи и/или инвестиции.

* Изграждане на механизъм за привличане на индустриални инвестиции и развитие на индустриални екосистеми;
* Програма за публична подкрепа за развитие на индустриални паркове и подобряване на инфраструктурната им свързаност;
* Програма за икономическа трансформация.
* **Инвестиция 1:** Програма за публична подкрепа за развитие на индустриални паркове и подобряване на инфраструктурната им свързаност: два компонента, както следва:
  + Първи компонент „Изграждане на инфраструктура“: изграждане на довеждаща, специализирана и социална инфраструктура в индустриални паркове със стратегическо значение;
  + Втори компонент „Скъсяване на веригите за доставка и реиндустриализация“: финансиране на дейности по привличане и задържане в индустриалните паркове на стратегически инвеститори.
* **Инвестиция 2:** Програма за икономическа трансформация: целева подкрепа на българските малки и средни предприятия в основните проблемни области, които забавят трансформацията към цифрова, нисковъглеродна и ресурсно ефективна икономика

Както е видно частта касаеща индустриалните паркове е обхваната в рамките на **Инвестиция 1.** Общият планиран ресурс е 836.5 млн. лв. (416.5 млн. лв. за сметка на Инструмента за възстановяване и устойчивост и 420 млн. лв. частно съфинансиране), с период на изпълнение 2021-2023 г.

С тази подкрепа целта е възможно най-бързо да бъдат изградени паркове с необходимата инфраструктура, така че очакваните инвеститори да започнат да строят предприятията си вътре.

Основната част от така предвидените средства ще бъдат използвани за идентифициране на ключови индустриални паркове и изграждане на инфраструктура за всеки от тях. Определянето на перспективните места ще стане с помощта на консултанти, като идеята е парковете да бъдат в различни региони на страната, за да се намалят диспропорциите в икономическото развитие. С парите по инструмента ще се финансира довеждаща инфраструктура до границите на парка - пътища, жп връзки, електро- и газоснабдяване. Европейски средства се предвиждат също за специализирана инфраструктура в самите паркове като лаборатории и центрове за обучение, както и за социална инфраструктура (детски градини, общежития за работещите).

Останалите средства за това направление в Плана за възстановяване са определени за т.нар. скъсяване на веригите за доставка и реиндустриализация. С тях да се привлече по един стратегически инвеститор (anchor investor) за всеки от парковете, около който да се оформи затворен производствен цикъл и да се правят продукти с по-висока добавена стойност.

В проекта се предвижда възможност от операторите на паркове да се изисква за определен период от време да отделят по 5% от приходите си след третата година, като по този начин програмата ще се рефинансира и средствата ще се насочват към развитието на нови паркове.

За пари по инструмента ще могат да кандидатстват оператори на паркове (частни или публични), които са регистрирани по новия Закон за индустриалните паркове. Според документа обаче приоритет ще имат готови за изпълнение публични инвестиционни проекти, което вероятно означава, че поне част от парите ще бъдат насочени към някоя от неразвитите локации на Национална компания "Индустриални зони".

Предвижда се да се финансират три вида проекти:

* До 50 млн. лв. могат да бъдат отпуснати за разширение или рехабилитация на инфраструктура на съществуващи частично изградени индустриални зони.
* До 75 млн. лв., може да се предостави за проекти върху индустриални терени, които са с отпаднало предназначение, така че те да бъдат разчистени и да бъде възстановена инфраструктурата.
* Максималният размер на финансиране - до 100 млн. лв., е предвиден за изграждане на новообособени зони с потенциал за развитие.

Кои паркове ще бъдат определени като ключови и ще получат финансиране трябва да стане ясно до средата на 2021 г.

Интервенции в рамките на две програми през следващия програмен период също ще подкрепят изграждането и устойчивото развитие на индустриалните паркове, като част от усилията за изграждане на модерна индустриална инфраструктура в цялата страна с оглед преодоляване на териториалните дисбаланси в инвестиционната активност - подкрепа за партньорства между общини и инвеститори за изграждане и развитие на индустриални паркове (Програма „Развитие на регионите“) и мерки за подкрепа на предприятията в зоните (Програма за иновации и конкурентоспособност в предприятията

В съзвучие със залегналите приоритети в стратегията за развитие на индустриалните зони, в рамките на инвестиция 2 е предвидено да се предоставя подкрепа за въвеждане на решения от началните два етапа на дигитализация (първо ниво „Компютъризация“ и второ ниво „Свързаност“), както и подкрепа за въвеждане на мерки за осигуряване на киберсигурност на предприятията. Обект на подпомагане ще бъдат МСП от всички сектори на икономиката, а подкрепата ще се реализира чрез ваучери. Фонд 3 ще подпомага и създаването на дигитални иновационни хъбове, като допълва изграждането на Европейската мрежа от иновационни хъбове чрез изграждане на местна регионална мрежа. За целите на оперирането на Фонд 3 са планирани 250 млн. лв. от Инструмента за възстановяване и устойчивост, които се очаква да катализират и 2.8 млн. лв. частни инвестиции. Общият планиран ресурс по Програмата за инвестиция 2 е 1 710.3 млн. лв. (900 млн. лв. за сметка на Инструмента за възстановяване и устойчивост) с период на изпълнение 2021-2026 г.

# Добри практики

Когато преди десет години се появява идеята за изграждане на индустриален парк в Шумен, икономическата ситуация е: липса на инвестиции, покачваща се безработицата, начало на ефекти от световната криза. Иинициатор и двигател на проекта е дружеството „Ники-БТ" с изпълнителен директор - Николай Тончев. Дружеството се занимава с изкупуване и преработка на тютюн, а мажоритарните собственици са с кипърска регистрация.

* До този момент инвестицията е 6 млн. лв., като нови 10 млн. лв. се предвиждат за следващия етап.
* 15 компании вече са купили парцели в парка или са в процес на приключване на сделката.

**Основни уроци:**

* Подготви земята, внимавай за кредитите!

През 2009 г. е създадено смесеното дружество "Индустриален парк Шумен". В новата компания общината апортира 2300 дка земя, която е оценена на малко под 4 млн. лв. (близо 1800 лв./дка). На базата на тази оценка "Ники-БТ" инвестира други близо 6 млн. лв. като парична вноска, тъй като е договорено компанията му да държи 60%. Необходимо условие, за да се гарантира частния интерес. От компанията заявяват, че предварително са направили проучване колко ще струва изграждането на първата подзона, вследствие на което осъществяват инвестицията.

В капитала са включени и около 100 дка, купени от "Ники-БТ" от друг собственик. "Парцелът се падаше на едно от централните места в парка и тъй като процедурата през общината е много тромава, се наложи ние да купим земята, за да не ни пречи при прокарването на комуникациите", казва Тончев. Така целият терен става 2400 дка.

Инвестицията на "Ники-БТ" е от собствени средства, а не от банков кредит, което по думите на Тончев е голямо предимство, защото дори да няма продажби, активът остава.

Работата по парка започва през 2010 г. с изготвянето на подробни устройствени планове и други законови процедури. Заради лошия си опит обаче комуникационните дружества, които трябва да изградят инфраструктурата, гледат подозрително на проекта. "Те се бяха напатили да прокарват ток, газ и вода за инвеститори, които после се отказват и не ползват услугите", казва Тончев. Затова компанията постига споразумение с дружествата тя да инвестира в инфраструктурата, а при реални инвеститори в парка те да я изкупят.

* Не разчитай на местния бизнес в началото!

Целият терен от 2400 дка е разделен на 4 подзони, като идеята е те да се разработват поетапно – при запълване на 70% от едната се преминава към изграждане на следващата. Така се избягват разходите по изграждането на инфраструктура, ако липсват инвеститори.

Подзона А, която е около 520 дка, е завършена през 2013 г., а инвестицията е близо 6 млн. лв. Тя е разделена на самостоятелни по-малки терени, всеки от които е снабден с пълна инфраструктура - ток, газ, вода, канал и оптически кабели. Самата зона е оградена и снабдена с видеокамери, а "Индустриален парк Шумен" осигурява денонощна охрана и контрол на достъпа. Компанията отговаря също за поддръжката на общите части - косене на зелените площи, зимно почистване, осветление и т.н., като голяма част от тези услуги са отдадени на външни изпълнители.

Една от грешките - първоначално са обособени много малки парцели - от 4 до 10-12 дка, тъй като са разчитали главно на местния бизнес. Паркът привлича по-големи инвеститори, които имат нужда от по-големи терени и се налага парцелите да бъдат обединявани - компании, които са купили по шест терена, означава, че на шест места има газ, ток и т.н. Малките терени изискват по-голяма инвестиция.

Досега около 80% от парцелите в подзона А са продадени или в процес на приключване на продажбата и затова вече се планира изграждането на следваща подзона. Инвеститори досега са около 15 компании, две от които със сертификат клас А – турските Enpay, която вече произвежда компоненти за трансформатори, и Cambro, която в момента изгражда завода си и работи в помещения под наем, където прави кухненско и столово оборудване.

Общо в парка в момента работят около 1000 души. Недостигът на работна ръка обаче вече се усеща и в Шумен, където безработицата е под 3%. Компаниите извозват работници от населените места в радиус от 40-50 км, но изглежда, че и този резерв вече е на изчерпване.

* Учи се от грешките си. И отводнявай!

"Всеки инвеститор в подобен проект трябва да има предвид, че не може да продава всеки квадратен сантиметър. Около 25% от територията на определена зона се изразходва за инфраструктура, за да е удобна тя за фирмите, които влизат", казва той. Освен това, макар че пътищата се изграждат от собственика на парка, те стават общинска собственост, защото по действащото законодателство няма частен път – той е или общински, или държавен. В момента "Индустриален парк Шумен" се явява концесионер на пътищата, които е изградил.

Голям проблем при изграждането на подобни зони са дъждовните води. Инвеститорите имат право да застроят до 75% от терените и когато те се покрият с покриви, се събират огромни количества вода. Задача на собственика на индустриалния парк е да реши къде ще ги отведе, което е скъпа процедура – цената е почти колкото на пътищата, "Отначало този въпрос малко го бяхме подценили, не очаквахме, че инвеститорите ще искат да застроят толкова много", казва той. Затова впоследствие се е наложило компанията да проектира и изгражда допълнителни системи за отводняване, което означава допълнителни инвестиции. С новата подзона този въпрос се решава на етап проектиране.

* Зареди се с търпение!

За да започне даден инвеститор производство, е необходима около една година. Първо се сключва предварителен договор за покупко-продажба на терена и тогава се задейства процедурата по смяна предназначението на земята от земеделска в промишлена. Това не се прави предварително, тъй като държавните такси са много високи - земята в района е висока категория и по думите на Тончев за смяната се плаща над 5 лв./кв. м. До три месеца инвеститорът получава нотариален акт и с това сделката е финализирана.

Ангажиментът на "Индустриален парк Шумен" приключва с продажбата на земята, но компанията продължава да помага на инвеститора през целия процес - докато прави проекта и изгражда предприятието. Изключително важна е и подкрепата на общинския съвет и кмета. Инвеститорите в парка получават преференциално обслужване със съкратени срокове, което е ангажиментът на общинския партньор, по закона за насърчаване на инвестициите и общинската наредба за насърчаване на инвестициите. Тримесечният период на изчакване обаче не е изгубен за инвеститора, тъй като през това време може да започне разработването на проекта.

Компанията оказва съдействие - геодезическа снимка на терена, маркиране, провеждане на срещи проектанти на инвеститора относно възможностите на инфраструктурата и подземния кадастър. Според практиката до месец след получаване на нотариалния акт инвеститорът може да започне строителството и да го завърши за половин година. Целият процес до получаването на разрешение за ползване на обекта е около година, което Тончев нарича "доста разумен период за българската система и практика".

***Нова подзона***

През последните месеци продажбите на парцели се активизират и тъй като първата подзона е почти запълнена, "Индустриален парк Шумен" планира да започне изграждането на следващата. Освен това компанията е получила няколко запитвания за по-големи терени, каквито няма в готовата част на парка. В момента се правят работните проекти за подзона С и към средата на лятото трябва да започне изграждането й. Площта на целия терен е 680 дка, а инвестицията ще надмине 10 млн. лв.

**Научени уроци и проблеми – мнение на Тончев**

„Има доста неща, които пречат на добрия инвестиционен климат, и първото от тях е липсата на магистрала. Не можем да говорим за равномерно развитие на регионите, когато в Южна България има изградени 4 магистрали и скоростни жп линии, а в Северна България няма нито една магистрала и нито една рехабилитирана жп линия. Допуснаха се грешки в северозападната част на страната и тя вече е достигнала точката, от която не би могла да се върне, по простата причина, че е обезлюдена. Същото ще стане и в Североизточна България, ако правителството не вземе бързи решения за скоростно изграждане на автомагистрала "Хемус" – разделяне на много лотове, буквално в рамките на 4-5 години. Такова решение ще накара инвеститорите да се ориентират към тази част на страната, да започнат да инвестират с ясното усещане, че регионът ще има подкрепа от страна на държавата.

…..„Магистралите се правят там, където има товаропотоци. Когато държавата решава къде да инвестира, би следвало да го прави като една голяма корпорация - инвестира се там, където най-бързо ще се получат ефекти, т.е. хората най-бързо ще заживеят по-добре, ще им се увеличат доходите, цялата икономика ще се развие“….

Мащабен проект, който се намира в непосредствена близост до гр. Пловдив.

Пловдив вече е втората дестинация след София за аутсорсинг на бизнес процеси.

Стартирана официално през 2013 г., Тракия икономическа зона (ТИЗ) е модел на успешно сътрудничество между СИЕНИТ ХОЛДИНГ АД, техните партньори от Италия и Израел и една от най-важните индустриални фирми в България – КЦМ 2000 АД. Проектът обединява 6 индустриални зони – „Марица“, „Раковски“, „Куклен“, Индустриален парк „Пловдив“, Високотехнологичен парк „Иновации“ и Агроцентър „Калояново“.

Полага целенасочени усилия да привлича и сектори с висока добавена стойност.

Обединението се прави с цел повишаване конкурентоспособността на територията. По думи на експерти, участващи в нейното управление, най-големият недостатък на зоната е нейната разпокъсаност и липса на единна инвестиционна политика.

Към този момент във всички зони на ТИЗ са инвестирани над 2 милиард евро. ТИЗ се осъществява върху площ от 10 700 000 м². От създаването на първата зона през 1996 г. са привлечени над 180 фирми, повечето от които световни лидери в своята сфера. Създадени са над 30 000 новооткрити работни места.

# Списък на използваните източници на информация

* АКТУАЛИЗИРАНИ ОБЩИ УКАЗАНИЯ ЗА ПОДГОТОВКА НА ИНВЕСТИЦИИ ЗА ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ПО ПРР 2021-2027 Г.,
* Закон за индустриалните паркове
* Готови за бизнес - зона „Загоре“ - <https://www.zonazagore.com/uploads/MyDocuments/catalog_2018_bg.pdf>
* ИНФОРМАЦИОНЕН БЮЛЕТИН на НСОРБ, Индустриалните зони и общините, октомври 2018
* Как влияят икономическите центрове върху развитието на периферните общини? Институт за пазарна икономика / 16.04.2018 - <https://ime.bg/bg/articles/izsledvane-na-ipi-kak-vliyayat-ikonomieskite-centrove-vyrhu-razvitieto-na-perifernite-obshtini/>
* Наръчник за индустриален парк, статия вестник Капитал, Иглика Филипова, 20 ноември 2020
* НАЦИОНАЛНА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗВИТИЕ 2013 – 2025, актуализация 2019
* Национален план за възстановяване и устойчивост - <https://www.nextgeneration.bg/14>
* ПРОЕКТ НА ПРОГРАМАТА ЗА РАЗВИТИЕ НА РЕГИОНИТЕ 2021-2027 Г. - <https://www.eufunds.bg/bg/oprd/node/6986>
* Изследване на ИПИ: Пътят към фискална децентрализация -https://dvenasto.bg/aktualno/10
* ПОЛИТИКАТА НА СБЛИЖАВАНЕ ЗА ПЕРИОДА 2014-2020 Г., https://ec.europa.eu/regional\_policy/sources/docgener/informat/2014/iti\_bg.pdf
* РЪКОВОДСТВО ОТНОСНО МЕРКИТЕ ЗА ОПРОСТЯВАНЕ - <https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/factsheet/new_cp/simplification_handbook_bg.pdf>
* Сезонът на индустриалните паркове идва с над 400 млн. лв. от ЕС, статия вестник Капитал, Иглика Филипова и Румяна Гочева, 15 февруари 2021
* СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗ НА РАЙОНИТЕ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ - <https://www.eufunds.bg/bg/oprd/node/1922>
* СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗ НА РАЙОНИТЕ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ – ЕТАП 2 - <https://www.eufunds.bg/bg/oprd/node/2816>