



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



Дистанционно обучение по обучителен модул 1 „Управление на общинската собственост“

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-C02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“ за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

НОРМАТИВНА УРЕДБА

- Регламент (ЕС) № 651/2014 на Комисията от 17 юни 2014 година за обявяване на някои категории помощи за съвместими с вътрешния пазар в приложение на членове 107 и 108 от Договора /ОРГО/;
- Закон за насърчаване на инвестициите /ЗНИ/;
- Правилник за прилагане на Закона за насърчаване на инвестициите /ППЗНИ/;
- Други насърчителни мерки - данъчно законодателство: ЗКПО, ЗДДС; трудово законодателство – мерки при наемане на лица.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

НОРМАТИВНА УРЕДБА

• „Инвестиция“ съгласно Регламент (ЕС) № 651/2014 е:

а) придобиване на материални и нематериални активи, свързани със създаването на нов стопански обект, разширяването на капацитета на съществуващ стопански обект, диверсификацията на продукцията на стопански обект с продукти, които не са били произвеждани до момента в стопанския обект, или основна промяна в целия производствен процес на съществуващ стопански обект; или

б) придобиване на активи, принадлежащи на стопански обект, който е закрит или е щял да бъде закрит, ако не е бил закупен, и е закупен от инвеститор, който не е свързан с продавача, и изключва простото изкупуване на акциите или дяловете на дадено предприятие;

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

КЛАСОВЕ ИНВЕСТИЦИИ

- **Инвестиции клас А и клас Б;**
- **Клас В – общински сертификат.**

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

УСЛОВИЯ ЗА ИЗДАВАНЕ НА СЕРТИФИКАТ КЛАС „В“

- Вид икономическа дейност;
- Място на осъществяване на инвестициите;
- Размер на инвестицията;
- Субсидиарно прилагане на ЗНИ и ППЗНИ;
- Ограничителен списък.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

НАСЪРЧИТЕЛНИ МЕРКИ И СТИМУЛИ ЗА ИНВЕСТИЦИИ С ОБЩИНСКИЯ СЕРТИФИКАТ КЛАС „В“

- Съкратени срокове за административно обслужване;
- Индивидуално административно обслужване на инвеститора;
- Придобиване право на собственост или ограничени вещни права върху имоти – частна общинска собственост, без търг или конкурс (мярката се прилага, в случай че не е заявена от инвеститор при инвестиция клас „А“, клас „Б“ или за приоритетен инвестиционен проект за същия имот).

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ДОГОВОР С ИНВЕСТИТОРА ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ИЛИ ВЪЗМЕЗДНО УЧРЕДЯВАНЕ НА ОГРАНИЧЕНО ВЕЩНО ПРАВО ВЪРХУ ИМОТ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ – ЧЛ. 22А ЗНИ

- Оценка на недвижимия имот;
 - най-малко от двама независими оценители, като крайната пазарна цена не може да бъде по-ниска от средноаритметичната стойност на изготвените независими оценки;
- Решение на общинския съвет;
- Заповед от кмета на общината и сключване на договор с инвеститора.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ДОГОВОР С ИНВЕСТИТОРА ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ИЛИ НА ВЪЗМЕЗДНО ОГРАНИЧЕНО ВЕЩНО ПРАВО ВЪРХУ ИМОТ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ – ЧЛ. 31 ППЗНИ

- Договор с инвеститора – особености – задължение за изпълнение и поддържане на инвестицията, стартова дата на проекта;
- Задължения на инвеститора и срокове;
- Задължения на общината;
- Основания за разваляне.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

КОНТРОЛ

- Контрол на инвестиционните проекти с общинско значение с издаден сертификат клас В:
 - От кмета на общината - отчитане размера на инвестицията – междинни и годишен финансов отчет; одитна справка;
- Контролът по изпълнението на сключените договори за прилагане на мерките по чл. 22а ЗНИ се урежда в съответния договор.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ДОПЪЛНИТЕЛНИ МЕРКИ ЗА ПРИВЛИЧАНЕ И НАСЪРЧАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ С ОБЩИНСКО ЗНАЧЕНИЕ /ГОЛЕМИ, СРЕДНИ И МАЛКИ ИНВЕСТИТОРИ/ – ДОБРА ПРАКТИКА

- Помощ при намиране на персонал;
- Придружаване до съответния общински терен (сграда), представяне на неговите предимства и недостатъци;
- Представяне на възможностите за наемане или закупуване на общински терени, сгради, помещения и консултиране за процедурите за съответната сделка.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ДОПЪЛНИТЕЛНИ МЕРКИ ЗА ПРИВЛИЧАНЕ И НАСЪРЧАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ С ОБЩИНСКО ЗНАЧЕНИЕ /ГОЛЕМИ, СРЕДНИ И МАЛКИ ИНВЕСТИТОРИ/ – ДОБРА ПРАКТИКА

- Поддържане на база данни относно:
 - налични свободни производствени или административни сгради и тяхното състояние и условия за инвестиции;
 - данни, касаещи работната сила на територията на общината;
 - наличие и състояние на общинската инфраструктура.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Цели:

- създаване на условия за стимулиране на инвеститорите да извършват производствена дейност в индустриални паркове;
- създаване на благоприятна институционална среда за екологични производства, иновации в производствени дейности за развитие на производства и услуги с висока добавена стойност и подобрени условия на труд и за подобряване на икономическата ефективност на предприятията;
- стимулиране на инвестициите във високотехнологични производства и услуги чрез осигуряване в индустриалните паркове на условия за внедряване на научноизследователска и развойна дейност, на иновации и на трансфер на технологии;
- привличане и стимулиране на инвестиции за балансирано социално и икономическо развитие на регионите и общините.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Индустриален парк - обособена територия, разположена в една или повече общини, за която са осигурени устройствени, технически и организационни условия за производствени дейности.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Собственик на индустриален парк може да бъде държавата и/или една или повече общини, както и юридическо лице, регистрирано като търговец по смисъла на Търговския закон, или техни обединения.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Видове индустриални паркове

Според собственика:

1. държавен – когато собственик е държавата;
2. общински – когато собственик е една община;
3. съвместен – когато собственик е държавата и една или повече общини, както и когато собственик са две или повече общини;
4. частен – когато собственик е юридическо лице, регистрирано като търговец, или обединение;

На собственика на индустриалния парк е възложено осигуряването на организационните, устройствените и техническите условия за създаването, изграждането, функционирането и развитието на парка.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Видове индустриални паркове

Според производствените дейности:

1. Тип А – общ, в който няма специализация на производствени дейности;
2. Тип Б – специализиран, в който се извършват един вид производствени свързани с тях дейности или сходни производствени дейности;
3. Тип С – специализиран, в който се извършват високотехнологични и свързани с тях дейности.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Оператор, инвеститор, партньор, потребител на индустриален парк
- Оператор на индустриален парк е лицето, което извършва дейностите по експлоатация на индустриалния парк. Начинът за определяне на оператора зависи от собствеността на парка:
 - когато собственик на парка е държавата и/или община, оператор може да бъде публично предприятие или концесионер, определен по реда на Закона за концесиите;
 - когато собственик на парка е търговско дружество или обединение от търговски дружества, оператор може да бъде или самият собственик, или друго търговско дружество.
- Отношенията между собственика на индустриалния парк и оператора се урежда с договор за експлоатация на индустриалния парк, към сключването и съдържанието на който законът поставя изрични изисквания.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- **Инвеститор, партньор, потребител:**
 - Инвеститорът е търговец, който извършва производствена дейност в парка въз основа на договор за стопанска дейност, сключен с оператора;
 - Партньорът е лице, което подпомага функционирането и развитието на индустриалния парк по договор с оператора. Не са партньори собствениците на елементи на техническа инфраструктура, различна от притежаваната от собственика на индустриалния парк вътрешна техническа инфраструктура;
 - Потребители са инвеститорите и партньорите, които извършват дейност на територията на парка.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Начини на създаване на индустриален парк:
 1. държавни и съвместни индустриални паркове с държавно и общинско участие се създават с решение на Министерски съвет по предложение на министъра на икономиката;
 2. общински индустриални паркове и съвместни индустриални паркове с общинско или с държавно и общинско участие се създават с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината;
 3. частните индустриални паркове се създават съгласно учредителния акт на съответното юридическо лице или обединение.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Сред документите, които задължително се прилагат към предложението за създаване на индустриален парк, са:
 - концепция за парка;
 - правилник за цялостната организация на парка;
 - бизнес план на оператора;
 - проект на договор за експлоатация.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Създаване на индустриален парк:
 - С решението за създаване на индустриален парк се определят наименованието, типа и площта на парка, одобряват се концепцията и правилника за цялостната организация в индустриалния парк, дава се съгласие за сключването на договора за експлоатация и др.;
 - Наличието на решение, отговарящо на минималните законови изисквания, е задължително условие за вписването на парка в електронния регистър.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Създаване на индустриален парк:
 - След като бъде взето решението за създаването на парка, между собственика и оператора следва да бъде сключен договор за експлоатация;
 - Такъв договор не е необходим, когато собственикът на парка ще изпълнява функциите и на оператор.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Създаване на индустриален парк - изисквания:
 - Минимална площ– 300 дка;
 - изключение се допуска при парковете, специализирани за високотехнологични дейности по смисъла на Закона за насърчаване на инвестициите.
 - Наличие на необходимата транспортна техническа инфраструктура, водоснабдителна и канализационна мрежа и електроразпределителна мрежа.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Създаване на индустриален парк - изисквания:
 - Територията на индустриалните паркове задължително се обособява и регулира със специализиран подробен устройствен план на индустриалния парк;
 - Поземлените имоти, които съставят индустриалния парк, следва да бъдат с предназначение за производствени дейности;
 - Общата площ на имотите, чието предназначение не е за производствени дейности, следва да бъде по-малка от половината от площта на парка.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Създаване на индустриален парк - изисквания:
 - При създаването на индустриален парк, собственикът трябва да притежава правото на собственост върху имотите, включени в неговата територия;
 - Изключение при държавни, общински или съвместни индустриални паркове – имотите могат да бъдат собственост на оператора (лицето, което ще извършва дейностите по експлоатация на индустриалния парк), ако той е публично предприятие.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

Вписване

- Индустириалният парк подлежи на вписване в електронния регистър, поддържан от министъра на икономиката;
- Заявлението за вписване се подава от оператора на парка по електронен път с квалифициран електронен подпис;
- Към заявлението следва да бъдат приложени концепцията и правилникът за цялостната организация в индустриалния парк, които се публикуват в електронния регистър;
- Дейностите по изграждане (устройствено планиране, инвестиционно проектиране и строителство за изграждане, развитие и поддържане) на индустриален парк задължително се извършват след вписване на парка в регистъра на индустриалните паркове.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Когато собственик на индустриалния парк е държавата или общината, оператор може да бъде:
 - публично предприятие – търговско дружество, едноличен собственик на капитала на което е държавата или общината;
 - концесионер, определен по реда на Закона за концесиите.
- Когато собственик на индустриалния парк е държавата и една или повече общини, или две и повече общини, оператор може да бъде:
 - публично предприятие – търговско дружество с държавно и общинско или с общинско участие в капитала;
 - концесионер на съвместна концесия по Закона за концесиите.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- **Общински мерки за стимулиране на индустриалните паркове - в правомощията на общинския съвет:**
 - определяне на преференциални размери на местни такси за технически и за административни услуги, свързани с дейностите, които се извършват на територията на индустриален парк;
 - освобождаване на собствениците и инвеститорите от местни такси, когато таксите се отнасят за обектите на вътрешната техническа инфраструктура и за общественообслужващите обекти на територията на индустриалните паркове.
- В допълнение, за собствениците и инвеститорите се предвижда възможност да получават подкрепа при условията и по реда на Закона за насърчаване на инвестициите, както и чрез национални програми и чрез европейските структурни и инвестиционни фондове.

Тема 7: „Форми за привличане и насърчаване на инвестиционния интерес в общините.
Специфика при работа с големи, средни и малки инвеститори“
Обучителен модул 1 «Управление на общинската собственост»

ЗАКОН ЗА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ

- Мерки за стимулиране на индустриалните паркове в процеса на тяхното изграждане:
 - производството по издаване на административните актове от компетентните органи се осъществява само по електронен път;
 - съкратени срокове за издаване на адм. актове;
 - служебно начало.