

**АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА**  
**НА**  
**„ИНДУСТРИАЛНИ ТЕРЕНИ И СКЛАДОВЕ“**  
**ЕАД**  
**за Трето тримесечие 2020 г.**

„Индустриални терени и складове“ ЕАД /бивше наименование „Варна Запад индустиални зона“/ е дъщерно дружество на „Национална Компания Индустиални Зони“ /НКИЗ/ ЕАД и подпомага дейността на НКИЗ ЕАД в посока привличането на инвестиции в Република България. Като част от системата на НКИЗ целта на „ИТС“ ЕАД е да допринася за създаването на добри условия за българските и чуждестранни инвеститори, както и да осъществява пряк икономически ефект – реализиране на приходи чрез изграждане на нови и експлоатация на съществуващи, предоставяне под наем или за продажба на складове, индустиални халета и други бизнес помещения и терени в индустиални зони на български и чужди компании за реализиране на инвестиционните им намерения и проекти. По решение на съвета на директорите на Национална компания Индустиална зони ЕАД „Индустиални терени и складове“ ЕАД е регистрирана в Търговския регистър през юли 2009 г. с наименованието „Варна Запад Индустиална Зона“ ЕАД с адрес на управление гр. София, ул. „Ангел Кънчев“ №1. „ИТС“ ЕАД е учредено като еднолично акционерно дружество по ТЗ с едноличен собственик на капитала – Национална компания индустиални зони ЕАД, с предмет на дейност: Изграждане, управление и развитие на индустиални зони, отдаване под наем и продажба на дълготрайни активи, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество. Капиталът на „Индустиални терени и складове“ ЕАД е в размер на 10 000 000 /десет милиона/ лева, разпределен в 10 000 000 поименни акции, които са 100% собственост на „Национална компания Индустиални зони“ ЕАД. Едноличният собственик на капитала на ИТС ЕАД – „Национална компания индустиални зони“ ЕАД е специализирана в проектиране и развитие на индустиални, икономически и

свободни зони, управление на индустриални паркове и предоставяне на индустриални терени за продажба и на комплексни услуги на инвеститорите, създаване на благоприятни условия за инвеститорите. До 2019 г. дружество не реализира същинската си дейност, тъй като терените, предвидени за изграждане на индустриална зона в регион Варна – на територията на община Суворово, не са апортирани в капитала на „Варна Запад Индустриална зона“ ЕАД.

В последното тримесечие на м.г. с решение на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала НКИЗ ЕАД се извърши процедура по вливане на „Индустриална зона Свиленград“ ЕАД с всичките ѝ активи в ИТС ЕАД, чието наименование към октомври 2019 г. бе ВЗИЗ ЕАД. Зоната в Свиленград е с обща площ 70.139 квадратни метра. На територията ѝ са разположени складови халета с обща площ около 4000 кв. м, нафтопункт, неработещ и амортизиран кафе-ресторант, покрит паркинг за автомобили, паркинг за камиони, административни помещения. Зоната в Свиленград има стратегическо географско положение на две граници - на 1 км от Гърция и на 14 километра от Турция. В актуалното състояние на дружеството другата съществена промяна настъпи на 31.10.2019 г., когато в Търговския регистър е вписано решение на Съвета на директорите на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, Протокол №49/11.10.2019 г., наименованието на дружеството „Варна Запад индустриална зона“ ЕАД да се измени, като новото име се определя на „Индустриални терени и складове“ ЕАД.

С решение на ЕСК /едноличния собственик на капитала/ от октомври м.г. се прие нов Устав на „Варна Запад Индустриална зона“ ЕАД, който отмени стария Устав на дружеството. Съгласно новия Устав се изменя предмета на дейност на дружеството, като същият придобива следната редакция: Управление на индустриални терени и складове, товарене, разтоварване и транспортно обработване на необмитени стоки, които се внасят с предназначение за износ; складиране и съхранение на внесени необмитени стоки за износ /сортиране, маркиране, пакетиране, разфасоване и други/; представителство и посредничество; организиране производство на стоки и извършване на услуги, предназначени за износ; транспортна дейност, зареждане на транспортни средства, които извършват международни превози, отдаване под наем и/или продажба на дълготрайни активи, общо управление на терените и зоната в Свиленград с цел получаване на печалба от предоставяните обслужващи дейности, консултантска, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана.

Към деветмесечието на 2020 г. „Индустриални терени и складове“ ЕАД е собственик на активи с две местоположения – в София-Божурище и Свиленград: Базата на ИТС ЕАД в Свиленград е икономическа зона с територия от около 70

декара и складове за отдаване под наем и терен от около 11 декара на територията на Икономическа зона София-Божурище.

В края на 2018 г. „ИТС“ ЕАД придоби чрез покупка от НКИЗ ЕАД терен в община Божурище с площ 11 257 кв. метра, който се намира на територията на най-динамично развиващата се индустриална зона в България - „Икономическа зона София – Божурище“, собственост на едноличния собственик на капитала на ИТС – „Национална компания индустриални зони“ ЕАД. С оглед на инвестиционните и пазарни тенденции, характеризиращи се с търсене от инвеститорите на готови, изградени складове и производствени халета – с цел тяхното наемане или закупуване, със съответните решения на Министъра на икономиката, Съвета на директорите на „Национална компания Индустриални зони“ ЕАД и СД на ИТС ЕАД през ноември 2018 г. дружеството сключи договор за покупка на имота в Божурище от „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, която е едноличен собственик на капитала. Обект на сделката е незастроен Поземлен имот с идентификатор 18174.60.314, находящ се в с. Гурмазово, местността Спорното, община Божурище, област София. НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД продаде имота на ВЗИЗ ЕАД на основание Решение № 457 от 2 юли 2018 г. на Министерския съвет и чл. 17 от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала /ПРУПЦТДДУК/. „Индустриални терени и складове“ ЕАД /тогава ВЗИЗ ЕАД/ придоби имота в Икономическа зона София-Божурище срещу покупна цена в размер на 620 873, 15 лева плюс дължимия ДДС, което е сума в размер на 124 174, 63 лева, или общо срещу сума в размер на 745 047, 78.

Локацията на проекта на „Индустриални терени и складове“ ЕАД в Икономическа зона София-Божурище е сериозна предпоставка за атрактивността му – на 15 км до центъра на София, на 23 км до Летище София, на 5 км от магистралата за Гърция, 2 км от магистралата за Сърбия, в непосредствена близост до международния път Европа-Турция. И през третото тримесечие на т.г. продължи работата по реализацията на проекта за бизнес и логистична база „София-Запад“ в Икономическа зона Божурище на НКИЗ, който предвижда комплекс от производствено-складови помещения, складове с шоурум/магазини, офиси и други бизнес помещения за предлагане на допълващи услуги в зоната – приблизителна обща площ 5500 кв. метра. След реализирани геодезическо и инженерно-геоложко проучване за строеж в имота на ИТС ЕАД с идентификатор 18174.60.314, в землището на село Гурмазово, осигурени становища от комуналните дружества за водо- и електроосигуряване с цел подготовка за проектиране, издадено положително становище от РИОСВ – София, бе изготвена за първи етап от производствено-складовите халета

пълната проектна документация с всички необходими части и бе процедурирано издаване на разрешително за строителство за склад номер едно с необходимата инфраструктура. Разрешително за строеж на първи етап от складови халета ИТС ЕАД получи през Януари 2020 г. от Община Божурище - изграждането на халетата ще се реализира на терена, намиращ се в Индустриалната зона до града.

Реализирано бе и проектиране на трафопост за електроосигуряване на проекта след проведени разговори с електроснабдителното дружество – за външно ел. захранване с кабели Ср. Н20KV за нов БКТП до 1600KVа/20KV/0,4 KV за захранване на складови сгради в Божурище, необходимо за издаването на разрешение за строеж. През 2019 г. е сключен предварителен договор с ЧЕЗ за реализация на инвестиционния проект, а през Март 2020 г. бяха входирани необходимите проекти, съгласувателни процедури и документи за сключване на Окончателен договор с ЧЕЗ. На 23 Април 2020 г. бе сключен Окончателен договор с "ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ" АД за присъединяване на обекти на клиенти към разпределителната електрическа мрежа по реда на чл. 117, ал. 5 от ЗЕ и чл. 21, ал. 5 от НППКЕЕПРЕМ № ДПЕРМ 1203557241, SAP № IB 32-20-11114. В предмета на договора се определят правата и задълженията на двете страни във връзка с присъединяването към разпределителната електрическа мрежа на "ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ" АД на Обект "Производствена база": I-ви етап "Складово хале № 1" и II-ри етап "Складово хале № 2", находящи се в УПИ V-256 за производствени и складови дейности, кв. 6 /ПИ с идентификатор 18174.60.314/, м. "Спорното", с. Гурмазово, общ. Божурище. Присъединяването на Обекта за I-ви етап ще се извърши чрез изграждане на нов трансформаторен пост и електропроводни линии средно напрежение. След подписване на окончателния договор с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД бяха стартирани съгласувателни процедури на проекта за изграждане на трафопост за електроосигуряване на складовите халета на терена на ИТД ЕАД в Икономическа зона-Божурище и за външно ел. захранване с кабели Ср. Н20KV за нов БКТП до 1600KVа/20KV/0,4 KV за захранване на складови сгради в Божурище, - съответно с „ВиК“ ЕООД – Област София, Районната служба "Пожарна безопасност и защита на населението" – гр. Сливница, Овергаз и КАТ-София. Документите в четирите институции бяха входирани съответно на 4.06.2020 г., 10.06.2020 г., 8.06.2020 г. и 4.06.2020 г. Към края на Второто тримесечие на 2020 г. бе получено положително становище от Районната служба "Пожарна безопасност и защита на населението" – гр. Сливница.

През Трето тримесечие на 2020 г. бяха реализирани съгласувателните процедури за проекта за трафопост с "Водоснабдяване и канализация" - ЕООД София –/съгласувателно писмо ТО-06-29/03.07.2020г./, „Овергаз Мрежи“ АД

/съгласувателно писмо ОМ-Е2001-1219/10.07.2020г./, КАТ-София, и „БТК“ ЕАД – съгласуване от 15.09.2020г. по вх.№5211-4583/03.09.2020г.

Експертите от надзорната фирма „ПРО КОНСУЛТИНГ“ЕООД извършиха оценка за съответствие на инвестиционен проект и изготвиха Комплексен доклад оценка №ОЦ-83/02.09.2020г. за съответствие на Проектна документация с основните изисквания към строеж: “Външно електрозахранване – нов БКТП 1x1600 kVA/20kV/0.4kV, с монтаж на трансформатор 630 kVA/20kV/0.4kV и кабели СрН - 20 kV за нов БКТП за I-ви етап за производствена база: I-ви етап-складово хале №1 и II-ри етап - складово хале №2, находящ се в ПИ с идентификатор 18174.60.314 по КККР, УПИ V – 256 за производствени и складови дейности, кв.6 по плана на с. Гурмазово, м.“Спорното“, община Божурище, област Софийска.

Проектната документация за трафопоста бе внесена за одобрение и в „Национална компания Индустириални зони“ ЕАД – собственик на Индустириална зона София-Божурище, където се реализира проекта. След подписване и подпечатване от „НКИЗ“ЕАД и „ИТС“ЕАД като възложители, проектната документация бе внесена в „ЧЕЗ Разпределение България“ ЕАД за подпис и кръгъл печат, като възложител с Вх.№1203801520/18.09.2020г. и през октомври очакваме да бъде внесена в община Божурище за издаване на Разрешение за строеж. Правят се предварителни проучвания за стойността на проекта за трафопост и стойността на ПЪРВИ ЕТАП - Складово хале №1 от проект „Производствена база“.

Вторият проект на „Индустириални терени и складове“ ЕАД е индустириалната зона в Свиленград, която влезе в активите на ИТС ЕАД през октомври миналата година - с решение на Съвета на директорите на ЕСК на 4 октомври 2019 г. се извърши процедура по вливане на „Индустириална зона Свиленград“ ЕАД в „Индустириални терени и складове“ ЕАД /Варна Запад индустириална зона ЕАД/. Процедурата се реализира на базата на Протокол №41/19.06.2019 г. на Съвета на директорите на „Национална компания индустириални зони“ ЕАД, съгласно който „Индустириална зона Свиленград“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 126009541, със седалище и адрес на управление: област Хасково, гр. Свиленград 6500, /преобразуващо се дружество/ се преобразува, като се влива във „Варна Запад Индустириална зона“ ЕАД, гр. София, вписано в ТР с ЕИК 200767512, със седалище и адрес на управление: област София, община Столична, гр. София 1000, район Средец, ул. „Ангел Кънчев“ 1. От датата на вписване на вливането, „Индустириална зона Свиленград“ ЕАД се заличава и „Варна Запад Индустириална зона“ ЕАД /понастоящем ИТС ЕАД/, става негов универсален правопреемник, като всички активи и пасиви според тяхната балансова стойност, отразени в заключителния

баланс на преобразуващото се дружество, преминават върху приемащото дружество. Общата площ на базата на ИТС ЕАД в Свиленград е над 70 декара. На територията ѝ съществуват складови халета с обща площ 3942 кв.метра, част от които са с действащи договори за отдаване под наем, нафтопункт, кафе-ресторант, покрит паркинг за автомобили, паркинг за камиони, административни помещения. Всички обекти в зоната са амортизирани и се нуждаят от модернизация, като от ремонти и доизграждане се нуждае и инфраструктурата. Зоната в Свиленград има стратегическо географско положение на две граници - на 1 км от Гърция и на 14 км от Турция. Основна дейност на влятата към ИТС ЕАД Индустриална зона Свиленград е отдаване под наем на открити и закрити площи, претегляне, товарене и разтоварване на стоки и товари.

Към края на деветмесечието на 2020 г. под наем са отдадени и формират приходи 5 складови халета и обект – Нафтопункт. Наематели на складовите помещения са турски компании, една тайванска и една българска компания, а на нафтопункта – също българска компания.

Като цяло на територията на индустриалната зона в Свиленград съществуват следните недвижими имоти по съществуващия Нотариален акт: Павилион с площ от 105 квадратни метра, който се използва като офис на администрацията; Трафопост 78 кв. метра, за който не е налично разрешение за ползване в документацията на дружеството; Склад №1 с площ от 630 кв.м.; Склад №2 с площ от 720 кв.м.; Склад №3 с площ от 432 кв.м.; Склад №4 с площ от 432 кв.м.; Склад №5 с площ от 864 кв.м.; Склад №7 с площ от 432 кв.м.; Склад №14 с площ от 432 кв.м.; кафе-магазин с кухненски блок, който е със статут на ресторант по документи, който е в изключително лошо състояние, не се използва; Канцелария митнически контрол с площ от 12,20 кв.метра, като обектът е в лошо състояние и не се отдава под наем; Нафтопункт (бензиностанция), който е отдаден под наем след конкурс, организиран в края на м.г.;

Така описаните имоти в съществуващия Нотариален акт на зоната в Свиленград обаче се разминават с данните в Кадастъра и с фактическото състояние. Същото бе установено при направената инвентаризация в зона Свиленград след вливането на дружеството „Индустриална зона Свиленград“ ЕАД в ИТС ЕАД. Предприети бяха конкретни действия, след подготвителни работи от екипа, с цел актуализиране на данните в Кадастъра и изготвяне на актуален Нотариален акт. Фирма „Геокад-ТТ“ ЕООД извърши геодезическо заснемане на обект „Индустриална зона Свиленград“, на базата на което се процедира коригиране на данните пред съответните институции. През Третото тримесечие на т.г. след цялостно геодезическо заснемане на имотите на базата в Свиленград се изготви

проект за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри. Бяха реализирани процедури по уточняване наличен сграден фонд, издаване на нови скици и подаване на актуална декларация на имотите в Териториална дирекция местни данъци и такси относно база Свиленград. След изготвяне на необходимите документи и подаване на необходимите заявления бе направена актуализация на данните в Кадастъра и ИТС ЕАД успя да се сдобие с нова актуална скица на база Свиленград с №15-792809-30.08.2020 г. на поземлен имот с идентификатор 65677.580.180 с актуални размери и предназначения на сградите в зоната. Предстои издаване на нова данъчна оценка и актуализация на Нотариален акт.

Във връзка с недоброто общо състояние на базата в Свиленград бяха извършени следните мероприятия от служителите на ИТС ЕАД: подкастриране на надвиснали дървета над пътя, почистване от бурени, почистване наноси покрай бордюри и боядисване на бордюри. Боядисване на метални касети на електротабла на халета. Извършено бе освежаване и на помещенията, ползвани за офиси - монтаж на нова подова настилка – ламинат, боядисване на стени и тавани, подмяна на осветителни тела и контакти, разчистване от вече негодна за употреба техника и мебелировка. Дейностите в базата бяха извършени изцяло с труда на служителите на „ИТС“ЕАД, без да се използват външни изпълнители, като бяха направени разходи само за закупуване на материали.

Изключително лошо е цялостното състояние на обектите и инфраструктурата в зоната в Свиленград и съществува необходимост от подобряване на материалната база, което ще изисква мащабни финансови ресурси, инвестирането „ан блок“ на които към момента е неоправдано. Складовите и останали помещения в зоната са амортизирани, належащи са реконструкции на обектите с цел отдаване под наем на наличните складове, помещения и открити площи. От ремонти и доизграждане се нуждае и вътрешната инфраструктура в зоната.

Въпреки лошото състояние на имотите и пандемичната обстановка ИТС ЕАД, откакто прие активите на Индустриална зона Свиленград, успя да отдаде под наем 2 нови склада и нафтопункта. В края на м.г. бе проведена процедура за отдаване под наем на Нафтопункта, чийто 3-годишен договор за наем, изтече на 20.12.2019 г., като бе сключен договор със спечелилия търга. Обявена бе процедура за отдаване под наем на свободния склад №5, която приключи в началото на 2020 г. и бе сключен договор за отдаване под наем с клон на тайванска компания. През Второто тримесечие на 2020 г. въпреки негативната ситуация с коронавируса и затрудненията на бизнеса ИТС ЕАД успя да реализира отдаването под наем на още един от складовете си в база Свиленград.

На основание Решение на Съвета на директорите на „Индуриални терени и складове“ ЕАД по Протокол № 02/12.03.2020 г. на 5.05.2020 г. бе обявена процедура за отдаване под наем на склад № 11, представляващ склад № 4, по Нотариален акт № 10 от 2009 г. Складовото помещение е с площ 432 квадратни метра. На 19.05.2020 г. Комисията за провеждане на конкурсната процедура установи, че е постъпило само едно предложение за участие с приети документи в плик. След огледа на представените документи комисията констатира, че са спазени всички условия на конкурсната процедура и определи участника фирма „Джи Ем Ай Партньрс-2017“ ЕООД за спечелил конкурса. След одобрение на резултатите от проведения конкурс от страна на едноличния собственик на капитала НКИЗ ЕАД и в съответствие с негово решение на 1.06.2020 г. бе сключен договор за наем с „Джи Ем Ай Партньрс-2017“ ЕООД за срок от пет години с месечна наемна цена в размер на 1768 лв без ДДС.

През Третото тримесечие на 2020 г. бяха получени три инвеститорски запитвания. Настоящият наемател на склад „ЕАС Алуминиум“ при проведени разговори изрази своя интерес за закупуване на ползвания от фирмата склад и заобикалящ го терен от около 15 декара с цел развиване и разширяване на базата и дейността на компанията в България. Представители на фирма “Mentor trade”, чиято основна дейност е търговия със зехтин и маслини, посетиха и разгледаха зоната в Свиленград. С фирма “Mentor trade“, която проявява интерес към наемане на склад в зоната, беше разменена мейл-кореспонденция, но все още нямаме информация за решението им. Междувременно получихме информация от едноличния собственик на капитала НКИЗ ЕАД, че интерес към закупуване на терена на зоната в Свиленград е представен пред НКИЗ и Министерство на икономиката, като предстоят разговори с инвеститорите.

Към края на Трето тримесечие на 2020 г. 4 от складовете на зоната са в невъзможност да се отдават под наем, тъй като са заети с изоставени стоки и оборудване от напуснали наематели. В два от складовете са вещи на „Унипак Хижиен“, срещу които са заведени дела за неплащане на наемите. В един от складовете на зоната в Свиленград се съхраняват обмитени стоки по опис за краткотрайни активи – по-голяма част от активите са негодни, и опитите на ИТС ЕАД да продаде вещите и да се освободят съответните складови площи са безрезултатни.

Друг склад е зает със запорирани от НАП стоки на бивши наематели, като от НАП-Хасково поискахме бързо освобождаване на складовете и плащане на съответните наеми. С Молба до ТД на НАП – гр. Пловдив, Офис Хасково с Изх. № 34/06.04.2020 г. „Индуриални терени и складове“ ЕАД отправи искане дружеството да бъде определено за pazач на движимите вещи на длъжника „Балкан метал“ ЕООД, находящи се в склад на ИТС ЕАД, върху които е



насочено принудително изпълнение по Изпълнително дело № 26140000565/2014 г. в ТД на НАП – гр. Пловдив, Офис Хасково. В молбата се настоява на „ИТС“ ЕАД да бъде определено възнаграждение за срока на пазене на движимите вещи на длъжника „Балкан метал“ ЕООД от 05.01.2015 г. до реализиране на същите на публична продан. В отговор на тази молба в „Индуриални терени и складове“ ЕАД бе получено становище с изх. № РД-16-1337/29.04.2020 г. от Директора на ТД на НАП- Пловдив с отказ ИТС ЕАД да бъде определено за пазач на запорираните вещи и да получава наем за съхраняваните запорирани стоки. Тъй като според юридическия екип на „Индуриални терени и складове“ ЕАД този отказ е незаконосъобразен, бе изготвен отговор на негативното становище на ТД на НАП- Пловдив с изх. № РД-16-1337/29.04.2020 г. Изготвено и изпратено бе Възражение от „Индуриални терени и складове“ ЕАД с изх. № 34/24.06. 2020 г., в което се настоява за преразглеждане на становището на ТД на НАП- Пловдив. В документа са посочени всички икономически и юридически аргументи, които налагат преразглеждането на становището. Във възражението се настоява при условията на чл. 234, ал. 3 от ДОПК „Индуриални терени и складове“ ЕАД да бъде определено за пазач на движимите вещи на длъжника „Балкан метал“ ЕООД, находящи се в склад на ИТС ЕАД, върху които е насочено принудително изпълнение по Изпълнително дело № 26140000565/2014 г. в ТД на НАП – гр. Пловдив, Офис Хасково, както и на ЕАД да бъде определено възнаграждение за срока на пазене на движимите вещи на длъжника „Балкан метал“ ЕООД от 05.01.2015 г. до реализиране на същите на публична продан. В случай че отново бъде преценено, че „ИТС“ ЕАД не може да бъде определено за пазач на запорираното от НАП движимо имущество, трето лице – различно от ИТС ЕАД да бъде определено за пазач на имуществото и вещите да бъдат незабавно изнесени от склада на дружеството, се настоява във Възражението. Като друга възможност се посочва движимите вещи да бъдат предадени на пазача по Изпълнително дело № 26140000565/2014 г. в ТД на НАП – гр. Пловдив, Офис Хасково, като бъдат преместени от склада на „Индуриални терени и складове“ ЕАД. До края на Трето тримесечие няма получена никаква реакция от страна на НАП-Хасково, на изпратеното от нас Възражение.

По отношение на „Унипак Хижиен“ ЕООД, чиито стоки и оборудване заемат два от складовете в Свиленград, след изпратени неколкократно писмени покани до наемателя, останали без реакция от страна на турската компания, бяха предприети действия за налагане на заповест на имуществото на длъжника и завеждане на съдебни дела. Във връзка с неплащането на дължими наеми от страна на Унипак Хижиен ЕООД към ИТС ЕАД за ползване под наем на складове в зоната в Свиленград бяха заведени поредица съдебни дела с цел осигуряване на плащане на вземанията на дружеството. Актуалната информация

относно съдебните и изпълнителните производства срещу „Унипак Хижиен“ ЕООД на ИТС ЕАД към края на Трето тримесечие на 2020 г. е следната:

По Ч.гр.д. 78/2020г. по описа на Районен съд – гр. Свиленград, производството е по реда на чл. 390 и сл. от ГПК, в полза на ИТС ЕАД е допуснато обезпечение. Към настоящия момент предстои освобождаване на предоставената гаранция за обезпечението, поради приключване на исковото производство по гр.д. №136/2020г. в полза на ИТС ЕАД.

Образувано е Изпълнително дело №20209290400403 по описа на ЧСИ Николета Кавакова с район на действие Окръжен съд – гр. Хасково. Делото е образувано по издадената в полза на „Индуриални терени и складове“ ЕАД обезпечителна заповед по ч.гр.д. №78/2020г. на РС – Свиленград. До приключване на трето тримесечие на 2020 г. производството не е приключило. Делото ще бъде прекратено поради отпадане на обезпечителната нужда с издаването на Изпълнителен лист за цялото вземане по гр.д. №136/2020г.

Производството по Гр.д. №136/2020г. по описа на Районен съд – гр. Свиленград. Образувано срещу „Унипак Хижиен“ ЕООД с ЕИК 203955537 за вземане в размер на 41971,30 лева по Договор за наем от 20.03.2017 година, приключи в полза на ИТС ЕАД. Производството е приключило с неписъствено решение, постановено в проведено на 14.07.2020г. открито съдебно заседание, като в полза на „Индуриални терени и складове“ ЕАД е присъдено цялото вземане ведно със сторените разноси по делото, разноските по обезпечителното производство по гр.д. №78/2020г. и разноските по изпълнителното производство по налагане на обезпечението, в общ размер на 5348,85 лв. С влязлото в законна сила съдебно решение от 14.07.2020г., исковите ни са уважени изцяло. За претендираните в производството вземания е издаден изпълнителен лист

Ч.гр.д. № 340/2020г. по описа на Районен съд – гр. Свиленград, образувано по Заявление за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК срещу „Унипак Хижиен“ ЕООД с ЕИК 203955537 за вземане в размер на 20579,31 лв. и разноси в размер на 1441,11 лв. Производството е приключило с влязла в сила Заповед за изпълнение №138/06.07.2020г. за всички претендирани вземания. За вземанията е издаден изпълнителен лист;

Изпълнително дело №1477/2020г. по описа на ЧСИ Николета Кавакова с район на действие Окръжен съд – гр. Хасково, образувано по изпълнителни листове, издадени в полза на ИТС ЕАД по ч.гр.д. №340/2020г. и гр.д. №136/2020г. по описана на Районен съд Свиленград. Към датата на изготвяне на настоящата справка интересът на ИТС ЕАД не е удовлетворен за вземанията.

Очакванията са изпълнителните дела да приключат с опис на вещите и оборудването на „Унипак Хижиен“ от съдия изпълнител през последното тримесечие на годината, но междуременно екипът на ИТС ЕАД установи, че голяма част от оборудването на длъжника е заложено срещу кредит в „Уникредит Булбанк“.

През третото тримесечие на 2020 г. бяха продължени дейностите по проекта за рехабилитация - ремонт и доизграждане, на водопровод и противопожарни системи по предписание на РСПБЗН. Във връзка с предписание от службата по противопожарна безопасност бе възложено и изготвено техническо задание за изграждане на необходимите ВиК и противопожарни системи. Необходимостта от модернизацията и доизграждането на ВиК-инфраструктурата в зона Свиленград е във връзка с проверка от Министерство на вътрешните работи, Районна служба „Пожарна безопасност и защита на населението“-Свиленград, и установените несъответствия, описани в Протокол още на 16.05.2018 г., изпратен до ръководството на „Индуриална зона Свиленград“ ЕАД, но преди вливането на дружеството в ИТС ЕАД не са предприети действия в тази връзка.

По изготвено техническо задание за основен ремонт на водопровода, бе организиран избор на проектант по ВиК-системи за изготвяне на проект по техническото задание за рехабилитация и доизграждане на водопровод. През трето тримесечие от свиленградската фирма „Би Та Консулт“ ООД бе изготвена и предоставена на ИТС ЕАД и надзора проектна документация за „Основен ремонт на площадков водопровод за питейни и противопожарни нужди на „ИТС“ЕАД“ – база Свиленград в ПИ с идентификатор65677.580.180 по КК на гр. Свиленград. Надзорната фирма от Хасково бе определена след направени проучвания за изготвяне на оценка за съответствие и комплексен доклад - „ЕН АР консулт“ ЕООД. Проектната документация бе предадена на надзора за изготвяне на оценка и осигуряване на съгласувателни писма от заинтересованите институции и дружества, след което през Четвърто тримесечие предстои процедиране на разрешително за основен ремонт на водопровода от община Свиленград.

Междуременно приключиха дейностите по планов ремонт и профилактика на трафопоста в зоната в Свиленград, като същите дейности бяха изключително наложителни за безопасната техническа експлоатация на обекта. В изпълнение на правилата за техническа експлоатация на уредби над 1000 V ремонтът бе възложен на фирма „Електромонтажи“ ООД, гр. Хасково. Нормалното функциониране на трафопоста бе застрашено предвид факта, че профилактичен ремонт за безопасното му функциониране не е правен от 2005 г. от „Индуриална зона Свиленград“ ЕАД.

„Индустириална зона Свиленград“ ЕАД беше апортирано с решение на едноличния собственик на капитала в ИТС ЕАД в тежко финансово състояние – с натрупани загуби от 1 080 000 лв, като само за периода от 01 януари 2019 г. до 4.10.2019 г. /датата на вливането на дружеството в ИТС ЕАД/ счетоводният финансов резултат на дружеството на зоната в Свиленград бе загуба от 164 хил. лева. Освен това дружеството „Индустириална зона Свиленград“ бе влято в ИТС ЕАД с няколко договора за заеми, които трябваше да бъдат платени от „Индустириални терени и складове“ ЕАД. Неплатени лихви от страна на влятото дружество „Индустириална зона Свиленград“ по заем към НКИЗ ЕАД бяха погасени - 9513,89 лв., през Първо тримесечие на 2020 година, като основната част от дълговете на прехвърленото на ИТС ЕАД дружество „Индустириална зона Свиленград“ ЕАД бяха погасени още през ноември и декември 2019 г. - всички налични /заварени/ към датата на вливане публични задължения на Индустириална Зона Свиленград ЕАД по данъци и осигуровки по трудови възнаграждения, местни данъци и такси, ДДС и други. Към Второто тримесечие на т.г. дълговете на влятото дружество „Индустириална зона Свиленград“ са погасени със средства от капитала на „Индустириални терени и складове“ ЕАД, бивше „Варна Запа индустириална зона“ ЕАД. След получено официално писмено искане от едноличния собственик на капитала НКИЗ ЕАД от страна на ИТС ЕАД беше погасен в края на 2019 г. кредит на Индустириална Зона Свиленград ЕАД към „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД в размер на 320 000 лева, както и част от лихвите - в размер на 17 000 лева. „Индустириални терени и складове“ ЕАД формира загуби и от кредит, предоставен на „Индустириална зона Свиленград“ през юни 2019 г., който не бе възстановен от заемополучателя преди процедурата по вливането.

До средата на годината бяха приключени дейностите по закриване на сметките в досегашните финансови институции и по прехвърляне на финансовите средства на дружеството в новоизбраните банки след проведения конкурс през м. Март за избор на изпълнител за предоставяне на финансови услуги при спазване изискванията на „Правила за избор на изпълнител за предоставяне на финансови услуги от кредитни или финансови институции“, представляващи Приложение № 3 към чл.13б от Правилник за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала (обн., ДВ, бр.51 от 2003г. изм. и доп. ДВ. бр.64 от 8 Август 2017г. и ДВ бр. 70 от 24 Август 2018г.) за срок от 2 (две) години. До ИТС ЕАД бяха подадени 5 броя оферти от финансови институции, които след проверка за съответствието им с изискванията, определени в конкурсната процедура, обявена на 17.02.2020 г., бяха оценени от определената със заповед на изпълнителния директор комисия и съгласно Протокол от 05.03.2020 г. са класирани в следния ред: 1.Инвестбанк АД, 2.Юробанк България АД, 3.Уникредит Булбанк АД,

4.Търговска банка Д АД, 5.Райфайзенбанк ЕАД. След приключване на процедурата бяха реализирани дейностите по подписване на Рамкови договори с петте финансови институции, участвали в конкурсната процедура за избор на изпълнител за предоставяне на финансови услуги на „Индустиални терени и складове“ ЕАД. През второто тримесечие на 2020 г. бяха подписани договори за откриване на разплащателни и депозитни сметки в новоизбраните банки, прехвърляне на средствата от старите обслужващи банки и закриване на сметките в досегашните обслужващи банки, които не са участвали и не са класирани в процедура за избор на банки, обслужващи ИТС ЕАД.

Във връзка с направените промени в Закона за енергетиката в съответствие с изискванията на Директива (ЕС) 2019/944 на Европейския парламент и Съвета от 5 юни 2019 година относно общите правила за вътрешния пазар на електроенергия бе въведено изискване всички стопански субекти в Република България, да излязат на свободния пазар за електроенергия. В тази връзка бе извършено проучване и след като бяха получени предложения от: "ЧЕЗ Електро България" АД, "Енерджи маркет"АД, "ЕНЕРГО ПРО Енергийни услуги" ЕАД, "Ритъм-4-ТЪ" ООД, "ЕВН Трейдинг Саут Ийст Юръп" ЕАД бе избран лицензиран търговец на електрическа енергия. След представяне на резултатите от процедурата пред Съвета на директорите и решение на СД от месец Октомври се сключва договор за доставка на електрическа енергия за офиса на „ИТС“ЕАД в Люлин 7 и базата в Свиленград с "Енерджи маркет"АД.

ИТС ЕАД продължава търсенето на подходящ общински или държавен терен за изграждане на база в регион Варна, тъй като първоначално бе създадена за играждане на зона в регион Варна, но не получи от НКИЗ ЕАД имотите, идентифицирани за изграждане на зона във Варненска област. Терените край град Суворово – Област Варна, предвидени за изграждане на Индустиална зона във Варненска област все още са в активите на НКИЗ ЕАД и не са прехвърлени в активите на дружеството ИТС ЕАД /бивше „Варна Запад Индустиална зона“ ЕАД/. Необходимо е едноличният собственик на капитала на ВЗИЗ ЕАД – Национална компания индустриални зони ЕАД да реализира процедурата по прехвърляне на имотите към активите на ИТС ЕАД, за да стартират дейности по създаване на индустриална зона в област Варна върху определените за целта терени или да се изберат други подходящи терени за целта. През третото тримесечие на годината бяха проведени срещи с някои от кметовете в регион Варна с цел идентифициране на подходящи терени за изграждане на индустриална база във Варненска област. Предложенията бяха коментирани в ръководството на НКИЗ ЕАД, за да бъдат предложени на принципала – министерство на икономиката.

Във връзка с епидемията от COVID-19 възникна необходимостта от спазване на социална дистанция на работното място и създаване на оптимални условия за работа при по-стриктни хигиенни изисквания. Офисът на фирмата ИТС на адрес Хотмаркет, гр. Божурище, се състоеше само от едно помещение с 4 работни места и не разполагаше със собствен санитарен възел. За да се отговори на хигиенните изисквания и тези за спазване на дистанция, бе заменен с офис в ж.к. и „Люлин“ 7, бл. 765, състоящ се от 2 отделни офисни помещения, 2 санитарни възела и 2 сервизни помещения. Преместването на офиса на ИТС в София след малък ремонт бе осъществено през м. Юли.

Продължаването на извънредното положение заради коронавируса доведе до забавяне на някои процедури заради ограничения брой работещи експерти като например съгласувателни процедури по проектите, процедури с банкови институции и др. Забавяне в сроковете се отчита и при институциите, които трябва да съгласуват проекта на ИТС ЕАД за трафопост. През Трето тримесечие на 2020 г. отчитаме забавяне на плащания от страна на фирмите-наематели, които се оплакват от негативните последици на кризата върху бизнеса им. Очакванията са заради пандемията и трудностите в икономиката да се появят трудности в отношенията с настоящите наематели, както и отлив в привличането на нови.

