

Handwritten signature and text on the left margin.

ДО Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

УВЕДОМЛЕНИЕ

за инвестиционно намерение

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ	
ОБЛАСТ ПЛОВДИВ	
Реш №	38-00-1533
Датум	12.12.2022 г.

от „СОЛАР ПАРК 7 “ ООД, с ЕИК 207048277, със
седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Цар
Калоян № 8, ет. 6, представлявано от управителя Иван
Кръстев

УВАЖАЕМИ Д-Р КОСТАДИНОВ,

„СОЛАР ПАРК 7 “ ООД представя на Вас и на вниманието на общинските
съветници на Община Червен бряг следното инвестиционно намерение:

• **Предмет на инвестиционно намерение.**

„СОЛАР ПАРК 7 “ ООД предлага да изгради слънчева фотоволтаична
централа с индикативна инсталирана мощност от 120 MW за производство на
електроенергия от ВЕИ, с достатъчна мощност да покрие нуждите на 17 000
домакинства и да спести емисии на въглероден диоксид, колкото от 22 000 000
литра рафинирани продукти. Това е възможност за община Червен бряг да се
превърне в център за зелена енергия и да привлича инвеститори от ново
поколение, за които устойчивото развитие е важен критерий.

Изграждането на фотоволтаична електроцентрала в община Червен бряг
ще допринесе за социално-икономическото развитие на общината и ще защити
базовия обществен интерес по опазване на околната среда и човешкото здраве.

Настоящото инвестиционно намерение ще спомогне за постигане на
националната цел относно увеличение на дела на ВЕИ в крайното брутно
потребление на енергия, без да натоварва финансово държавния бюджет и

битовите потребители на електрическа енергия в България. Не на последно място, изграждането на ФТЕЦ в община Червен бряг ще допринесе за намаляване на въглеродните емисии и за борбата за справяне с климатичната криза.

- **Ползи за Община Червен бряг.**

Отвъд приноса за постигане на националните цели относно увеличаване на дела на възобновяемите енергийни източници (ВЕИ) в националния енергиен микс и борбата срещу промените в климата, ползите за общината включват следните елементи:

- Инвестицията ще увеличи приходите на община Червен бряг, в резултат на учреденото право на строеж.
- Инвестицията ще генерира местни данъци и такси - както във връзка с процеса на строителство, така и за десетилетия напред в периода на експлоатация.
- Ще бъдат разкрити нови работни места - дружеството е силен привърженик на подкрепата към българските производители; наша цел е да се снабдяваме и да използваме материали и оборудване предимно от български производители и доставчици, когато това е възможно и изпълнимо. Очакванията ни са в пикови моменти да се ангажират директно в процеса на строителството и изпълнението на проекта до 260 души нает персонал, включително и локален.
- Общината ще повиши своята икономическа конкурентоспособност, вследствие наличието на местен източник на евтина и екологично чиста електроенергия - това е ключов фактор при привличане на нови инвестиции в производствени мощности - особено такива, свързани с енергийно интензивни индустрии.
- Община Червен бряг ще се превърне в разпознаваем център на „зелената “ икономика в България, което би имало както имиджови, така и икономически измерения. Множество технологични и индустриални компании разглеждат наличието на екологично чиста възобновяема енергия като необходим елемент за всяко свое инвестиционно решение -

от гледна точка на корпоративна социална отговорност и по отношение на ценова предвидимост.

Ползите за община Червен бряг не свършват дотук и можем да предоставим по-конкретни детайли, след като възможността за реализация на такава инвестиция бъде потвърдена от Общината. Инвеститорът е част от група с доказана ангажираност към общностите на местно ниво, чрез създаване на работни практики в строителството, развитие на постоянни умения и знания, както и създаване на устойчиви работни места, свързани с управлението, контрола и експлоатацията на подобни проекти. Като друг съществен принос към околната среда и местното биоразнообразие, нашите инвестиции намаляват значимо зависимостта от използването на изкопаеми горива. Гордеем се, че изпълняваме поетите си ангажименти, което могат да потвърдят много наши партньори, включително общини, в Централна и Източна Европа.

- **Правна рамка**

„СОЛАР ПАРК 7 “ ООД желае да реализира инвестиционно намерение за изграждане на ФТЕЦ върху поземлените имоти, описани в Приложение № 1, въз основа на отстъпено **право на строеж за срок от 33 години**. Община Червен бряг следва да учреди право на строеж върху споменатите имоти **без търг и конкурс по реда, предвиден в чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.62, ал.2 от Закона за енергетиката**. Съгласно чл.62, ал.2 от Закона за енергетиката, когато изграждането или разширението на енергийни обекти за производство на електрическа енергия се извършва върху имот - общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект, възмездно право на строеж върху земята по реда на Закона за общинската собственост без търг или конкурс. Фотоволтаичната централа представлява енергиен обект по смисъла на §1, т.23 от ДР на ЗЕ и за неговото изграждане е приложима посочената норма на чл.62, ал.2 от Закона за енергетиката, във връзка с чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост.

При съгласие, Общинският съвет - гр. Червен бряг следва да вземе следните решения:



- Да даде предварително съгласие, на основание чл.25 от ЗСПЗЗ, във връзка с §6а от ПЗР на ЗОЗЗ, за промяна на предназначението на недвижимите имоти за неземеделски нужди - за изграждане на обекти на техническата инфраструктура - фотоволтаична електроцентрала и подстанция с цел производство на електроенергия от възобновяеми енергийни източници, както и прилежащата им инфраструктура.
- Да даде съгласие, на основание чл.25 ал.6 от ЗСПЗЗ, във връзка с чл.29 ал.1 от ЗОЗЗ, за изработване на подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти на техническата инфраструктура – фотоволтаична електроцентрала и подстанция в поземлените имоти, описани в Приложение №1, както и на подробни устройствени планове, предвиждащи изграждането на прилежащата към основните обекти техническа инфраструктура, включително парцеларни планове за осигуряване на транспортен достъп, за подземни и/или въздушни електропроводи, както и всички други необходими планове и схеми във връзка с реализирането на инвестиционното намерение;
- Да даде съгласие за учредяване на възмездно право на строеж, на основание чл.37, ал.4, т.4 ЗОС, във връзка с чл.62, ал.2 ЗЕ - без търг или конкурс, в полза на „СОЛАР ПАРК 7 ” ООД, за изграждане на фотоволтаична електроцентрала (ФТЕЦ), на електрическа подстанция, на индустриална система за съхранение на електроенергия, както и на прилежаща инфраструктура за присъединяване на ФТЕЦ към електропреносната мрежа високо напрежение.
- Да вземе решение за подписване на предварителен договор за учредяване на право на строеж върху поземлените имоти, описани в Приложение № 1, между Община Червен бряг като учредител и „СОЛАР ПАРК 7 ” ООД като приемател.
- Да вземе решение за упълномощаване на „СОЛАР ПАРК 7 ” ООД, за своя сметка, да изготви съответните ПУП-ПРЗ/ПУП-ПЗ и ПУП-ПП, като представлява Община Червен бряг в хода на съгласувателните процедури с



компетентни административни органи и електроенергийни дружества във връзка с процедурите по ЗУТ, ЗООС, ЗСПЗЗ, ЗОЗЗ, ППЗОЗЗ, ЗЕ и др. приложими законови разпоредби.

- Да организира съгласуването на проекта на ПУП от компетентните общински органи и неговото окончателно одобрение по реда на чл.129 от ЗУТ и на вътрешните процедури на община Червен бряг.
- Да даде съгласие, след влизане в сила на ПУП за имотите, описани в Приложение № 1, за подписването на окончателен договор за учредяване на право на строеж между Община Червен бряг и „СОЛАР ПАРК 7 “ ООД. Учредяването да се извърши след утвърждаване на площадки и/или трасета и при влязъл в сила подробен устройствен план за земите, на основание чл.29 ал.3 от ЗОЗЗ и на основание чл.25 ал.7 от ЗСПЗЗ.
- Ако смяната на предназначението на имотите в Приложение №1 за целите посочени в инвестиционното предложение, не отговаря на предвижданията на действащия за територията ОУП, с първото решение на Общински съвет да се допусне частично изменение на ОУП, в обхват имотите, посочени в Приложение №1. В този случай всеки от двата плана - ОУП и ПУП, се процедира и одобрява по съответстващите правила. ПУП се одобрява след влизане в сила на изменението на ОУП.
- Ако засегнатите поземлени имоти са със начин на трайно ползване мера/пасище, при промяна на тяхното предназначение за неземеделски нужди е необходимо да се спазят изискванията, предвидени в чл. 25 ал.3 и ал.7 от ЗСПЗЗ и на чл.6 от ЗОС.
- **Търговски параметри**

Нашето предложение е за учредяване на **възмездно право на строеж**. Предлагаме цената на отстъпеното право за строеж да бъде в размер на оценката на правото на строеж, определена от независим оценител, избран от общината и гласувана от Общински съвет – гр. Червен бряг по реда на ЗОС, и приета от Инвеститора.



Отделно от цената, дължима на община Червен бряг за учреденото право на строеж, съгласно чл.30 ал. 2 от ЗОЗЗ, при промяна на предназначението на земеделска земя от общинския поземлен фонд, за земите от общинския поземлен фонд Инвеститорът ще заплати и местна такса, определена от общинския съвет.

Също така, отделно от цената, дължима на община Червен бряг за учреденото право на строеж, предлагаме за срока на учреденото право на строеж, считано от влизане в експлоатация на построената от нас фотоволтаична електроцентрала, да извършваме ежегодно дарение в размер на 50 000 лева за спортните клубове на община Червен бряг.

За срока на право на строеж Инвеститорът ще дължи и заплаща ежегодно местни данъци и такси за недвижимите имоти, върху които има учредено право на строеж.

Инвеститорът поема за своя сметка **всички разходи, свързани с предварителното проучване, изготвяне и одобрение на ПУП, промяна на предназначението, както и с осъществяване на инвестицията върху недвижимите имоти от Приложение №1.**

В случай че Инвеститорът не реализира проекта върху недвижимите имоти - предмет на правото на строеж, същото се погасява по силата на закона и се връща обратно в патримониума на община Червен бряг, без разноски за общината.

След подробно обследване на недвижимите имоти, посочени в т.1, и на техните характеристики, Инвеститорът може да промени планираната инсталирана мощност на бъдещата фотоволтаична инсталация.

Оставаме на разположение при всякакви допълнителни въпроси и с удоволствие ще съдействаме на администрацията на Община Червен бряг.

С уважение,

Иван Кръстев

Приложение № 1

По-конкретно, за да изградим въпросната електроцентрала, правим следното Инвестиционно предложение:

Община Червен бряг да учреди в полза на „СОЛАР ПАРК 7“ ООД право на строеж за срок от 33 години върху следните свои поземлени имоти:

1. Поземлен имот 06433.161.1, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 127002 кв. м, стар номер 161001,
2. Поземлен имот 06433.116.1, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 97470 кв. м, стар номер 116001,
3. Поземлен имот 06433.113.5, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 358779 кв. м, стар номер 113005
4. Поземлен имот 06433.122.1, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 257506 кв. м, стар номер 122001,
5. Поземлен имот 06433.166.1, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 165601 кв. м, стар номер 166001,
6. Поземлен имот 06433.167.1, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 147966 кв. м, стар номер 167001
7. Поземлен имот 06433.111.9, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. НЕНЧОВОТО, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 8, НТП Ливада, площ 78846 кв. м, стар номер 111009



Приложение № 2

Проект на Предварителен договор за учредяване на право на строеж

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР

Днес, 2022 г., между:

1. ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, с ЕИК, със седалище и адрес на управление: ..., представлявана от – кмет на община Червен бряг, наричана за по-кратко „Собственикът-учредител “

и

2. „СОЛАР ПАРК 7 “ ООД, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Цар Калоян № 8, ет. 6, представлявано от управителя ИВАН НИКОЛОВ КРЪСТЕВ, наричано за по-кратко „Приобретател “

се сключи настоящия предварителен договор за учредяване на право на строеж, в изпълнение на Решение № на Общинския съвет - Червен бряг, при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. С този договор страните се задължават да сключат окончателен договор за учредяване на право на строеж, без публичен търг или публично оповестен конкурс, с който Собственикът-учредител да учреди в полза на Приобретателя възмездно право на строеж за срок от 33 години за изграждане на обект - фотоволтаична електроцентрала (ФТЕЦ), електрическа подстанция, индустриална система за съхранение на електроенергия, инсталация за производство на водород от слънчева енергия, както и на всякакви видове линейни и площадкови енергийни обекти, сгради, съоръжения и техническа инфраструктура, включително такава под повърхността на земята, без която фотоволтаичната



центра или системата за съхранение на електрическа енергия не може да оперира и/или да бъде въведена в експлоатация, съгласно разпоредбите на приложимото българско законодателство, съгласно инвестиционните проекти и разрешението за строеж, които ще бъдат издадени за нея („Обект “), върху поземлени имоти, подробно описани в Приложение №1 на този договор (заедно наричани „Имотът “).

2. На основание учреденото му право на строеж, Приобретателят ще изгради за собствена сметка Обекта.

3. Окончателната конкретизация на Обекта, включително неговата инсталирана мощност, ще се извърши след утвърждаване на площадка/трасе, влязъл в сила подробен устройствен план-план за застрояване, съгласно скица с издадена виза за проектиране от Главния архитект на община Червен бряг, както и утвърдена от Общински съвет - Червен бряг пазарна стойност на учредяваното право на строеж.

4. Срокът на учреденото право на строеж е 33 години, считано от датата на влизане в сила на разрешението за строеж за Обекта върху Имота.

II. ИЗРАБОТВАНЕ И СЪГЛАСУВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ. КОНКРЕТИЗИРАНЕ НА ОБЕКТИТЕ.

1. В срок от 7 дни, считано от подписване на този договор, Собственикът-учредител се задължава да упълномощи с нотариално заверено пълномощно Приобретателя и/или посочено от него лице за извършване на необходимите правни и фактически действия за: изготвяне на съответния ПУП-ПЗ/ПУП-ПРЗ, съгласувателни процедури с компетентните органи и лица във връзка с процедурите по ЗУТ, ЗООС, ЗСПЗЗ, ЗОЗЗ, ППЗОЗЗ, ЗЕ и др. приложими законови разпоредби, включително пред Комисията по земеделие към Министерството на земеделието, електроенергийните дружества, получаване на виза за проектиране, проектиране и извършване в тази връзка на необходимите съгласувания, съгласуване и одобряване на инвестиционен проект пред



съответната администрация, разрешаване на строителството, както и за всички останали произтичащи действия.

2. Собственикът – учредител осигурява на Приобретателя достъп до имота, върху който се учредява правото на строеж, с цел улесняване действията по проучването и проектиране на строежа.

3. Приобретателят се задължава да изготви необходимата документация и да се снабди с всички необходими документи за изготвяне и съгласуване на ПУП-ПЗ/ПУП-ПРЗ и на ПУП-ПП, както и за промяна на предназначението на Имота, за собствена сметка.

III. УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

1. След влизане в сила на подробен устройствен план за Имота, на основание чл.29 ал.3 от ЗОЗЗ и на основание чл.25 ал.7 от ЗСПЗЗ, Приобретателят отправя покана до Собственика - учредител за сключване на окончателен договор за учредяване правото на строеж.

2. Собственикът-учредител се задължава да извърши всички процедури и да приеме решенията, предвидени в ЗОС, ЗПСЗЗ и ЗОЗЗ и в съответната наредба на Община - Червен бряг, необходими за сключване на окончателен договор за учредяване на право на строеж, в срок до 30 дни от получаване на поканата по предходната точка.

3. Собственикът-учредител се задължава да въведе Приобретателя във владение на имота, върху който е учредено право на строеж, в деня на сключване на окончателен договор за учредяване на право на строеж.

4. Собственикът-учредител дава съгласието си Приобретателят, след сключване на окончателния договор, да приведе имота в състояние, годно за изграждане на енергийния обект.

5. Собственикът-учредител гарантира, че върху Имота: трети лица нямат право на собственост или други вещни права; няма вписани аренды, вещни тежести, включително ипотeki и възбрани.

IV. ЦЕНА ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

1. Цената за учредяване на право на строеж ще се определи от Общинския съвет въз основа на пазарна оценка по реда на чл.41 ал.2 от Закона за общинската собственост и приета от Приобретателя.
2. Цената по т.1 по-горе се заплаща по следния начин:
 - (i) 30% от цената, определена и приета по реда на т.1 - при учредяване на правото на строеж;
 - (ii) 70 % от цената, определена и приета по реда на т.1 - в срок от 10 (десет) дни от влизане в сила на разрешението за строеж на Обекта, построен от Приобретателя върху Имота.
3. Приобретателят има право да промени планираната инсталирана мощност на бъдещата фотоволтаична инсталация.

V. СТРОИТЕЛСТВО, СРОКОВЕ.

1. Приобретателят се задължава да построи Обекта, за която му е отстъпено право на строеж, със собствен ресурс, средства и материали, съобразно издаденото разрешение за строеж, при спазване правилата и изискванията на ЗУТ, ЗОЗЗ и техните поднормативни актове.
2. Приобретателят се задължава да изгради Обекта съгласно отстъпеното право на строеж в срок от 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на влизане в сила на разрешението за строеж за нея.
3. Приобретателят се задължава да извърши всички необходими действия, за да въведе в експлоатация обект, предмет на този договор.
4. Собственикът-учредител се задължава да съдейства на Приобретателя при извършване на съгласувателните процедури относно ПУП-ПЗ/ПУП-ПРЗ и ПУП-ПП, промяна на предназначението на Имота за неземеделски нужди, одобряването на инвестиционни проекти и издаването на строителни разрешения, като спазва всички приложими разпоредби на ЗОС, ЗУТ, ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ.

VI. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ. ПОСЛЕДИЦИ

1. Собственикът-учредител има право да развали сключения договор за отстъпено право, в случай че строителството не е започнато в нормативно определените срокове и обектът не е изграден в срока по чл. 2 от раздел V от настоящия договор.

2. В случай, че Собственикът-учредител откаже да сключи окончателен договор за учредяване на право на строеж в сроковете и при условията на този договор, Приобретателят има право на обезщетение в размер на всички разноски, такси и други разходи, заплатени от него по повод съгласувателните процедури относно одобрение на ПУП и промяна на предназначение на Имота, включително заплатени такси към електроенергийни дружества, консултанти и подизпълнители на Приобретателя.

VII. Други

1. За неуредените въпроси в договора и възникналите спорове се прилагат разпоредбите на действащото законодателство на Република България.

2. Настоящият договор влиза в сила от датата на неговото подписване.

Настоящият предварителен договор се състави и подписа в три еднообразни екземпляра, два за Собственика-учредител и един за Приобретателя.

При подписване се представиха:

СОБСТВЕНИК-УЧРЕДИТЕЛ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ПРИБОРЕТАТЕЛ:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Списък Имоти

1. Поземлен имот 06433.161.1, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 127002 кв. м, стар номер 161001,
2. Поземлен имот 06433.116.1, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 97470 кв. м, стар номер 116001,
3. Поземлен имот 06433.113.5, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 358779 кв. м, стар номер 113005
4. Поземлен имот 06433.122.1, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 257506 кв. м, стар номер 122001,
5. Поземлен имот 06433.166.1, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 165601 кв. м, стар номер 166001,
6. Поземлен имот 06433.167.1, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. РУДИНАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 147966 кв. м, стар номер 167001
7. Поземлен имот 06433.111.9, област Плевен, община Червен бряг, с. Бресте, м. НЕНЧОВОТО, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 8, НТП Ливада, площ 78846 кв. м, стар номер 111009