



# Правилник за цялостната организация в индустриален парк Добрич

Понеделник, 19 Юни 2023

## Раздел 1: Общи положения

Чл. 1.1. ПРАВИЛНИКЪТ ЗА ЦЯЛОСТНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ в „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ДОБРИЧ“ (по-нататък „Правилникът“) регламентира и съдържа основни положения относно уреждането на отношенията между: от една страна Собственика/Оператора на Парка (Оператора е и Собственик на Парка в нашия случай), а от друга страна бъдещите Потребители в Парка, както и с трети клиенти на услугите, предоставяни на територията на „Индустриален парк Добрич“ (ИПД), по повод на производствените им, търговски и други стопански дейности осъществявани по реда и в съответствие с Чл. 37 от Закон за индустриалните паркове (ЗИП) - ползването, управлението и разпореждането с недвижими имоти (земя и сгради), инфраструктурата и съоръженията на територията на Парка. Целта на Правилника е да се създаде база за добросъседски отношения и поддържане на добра жизнена среда на територията на парка, както и да се осигурят правила за ефективна комуникация между всички контрагенти в духа на партньорски отношения.

Чл. 1.1.1. Правилата се прилагат за всички собственици, техните служители и посетители, наематели, подизпълнители, доставчици на стоки и услуги, строители.

Чл. 1.1.2. Настоящият „ПРАВИЛНИК ЗА ЦЯЛОСТНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ В „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ДОБРИЧ“, съгласно Чл. 29 от ЗИП, урежда:

1. условия и ред за придобиване на права върху имоти (части на имоти) в територията на парка;
2. условия и ред за проектиране, строителство, ползване на вътрешната техническа инфраструктура;
3. условия и ред за строителство в територията на парка;
4. условия и ред за извършване на услугите, предоставяни от Оператора на Инвеститори в парка;
5. дейности, които са допустими на територията на парка;
6. права и задължения на Оператора и на Потребителите в парка (вкл. при заличаване на парка).

Чл. 1.2. Функциите на ОПЕРАТОР на Парка се изпълняват от „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ДОБРИЧ“ ЕООД (по-нататък „ИПД“ ЕООД) - като собственик на „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ДОБРИЧ“, на основание правото му по Раздел Трети на Глава Втора от ЗИП, като тази корпоративна уредба е трайно закрепена в Учредителното Решение и одобрената Концепция на „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ДОБРИЧ“. Едноличен собственик на капитала на „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ДОБРИЧ“ ЕООД е Община град Добрич.

Чл. 1.3. Договорите на Оператора на ИПД с Потребители в парка (след въвеждането на ИПД в експлоатация) ще се сключват само на базата на този, официално и окончателно утвърден Правилник, със запазена възможност за незначителни отклонения в отделните договори, но само в изрично описани в Правилника и периодично обявявани от Оператора обстоятелства по реда на Чл. 29, ал. 2 от ЗИП.

Чл. 1.4. Официалното название на индустриалния парк е „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ДОБРИЧ“ (съкратено ИПД, на латиница „INDUSTRIAL PARK DOBRICH“ (IPD), утвърдено при учредяването му и представянето на парка за вписване в Регистъра на Индустриалните паркове към Министерството на икономиката.

Чл. 1.5. Правилникът се прилага без изключение за всички собственици, наематели и техните потребители – служители, посетители, подизпълнители, доставчици на стоки и услуги, и др.

## Раздел 2: Използвани легални дефиниции и понятия

Чл. 2.1. „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ДОБРИЧ“, съгласно чл. 4 от ЗИП, е обособена територия, разположена в Община град Добрич, с производствено и с друго свързано с функционирането на парка предназначение, чл.5 ал.2 от ЗИП, с обща площ 344 540 кв. м. съгласно Подробен устройствен план –



План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на „Индустиален парк Добрич“, (приет с Решение №36-19 от 28.07.2022 г. на Общински съвет град Добрич), в т.ч. 302 383 кв. м в обособени тридесет и девет броя урегулирани поземлени имоти (УПИ), които УПИ не са предмет на спорове за вещни права, чл.5 ал.3 от ЗИП, и три броя поземлени имоти (ПИ) определени за вътрешни второстепенни улици и паркинг с площ 42 157 кв. м.

Чл. 2.2. СОБСТВЕНИК на „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ДОБРИЧ“ (чл.8 от ЗИП) е юридическо лице, което е търговец по смисъла на ТЗ, осигуряващо устройствени, технически и организационни условия за създаването, изграждането, функционирането и развитието на парка (допустимо е да има собственик на отделен инфраструктурен елемент в парка, различен от Собственика на парка, чл. 11 ал. 2 от ЗИП).

Чл. 2.3. ОПЕРАТОР НА ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК е юридическото лице, което извършва дейностите по експлоатацията на Парка (чл.9 от ЗИП).

Чл. 2.4. ИНВЕСТИТОР В ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК (чл.10 от ЗИП) е юридическото лице извършващо производствена дейност в Парка, въз основата на договор за стопанска дейност, сключен с Оператора на ИПД - по реда и според разпоредбите и на ЗИП, и на актуалния към сключването на договора “Правилник за цялостната организация в парка”.

Чл. 2.5. ПАРТНЬОР В ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК е лицето, което подпомага функционирането и развитието на Парка по договор с Оператора за дейностите по чл. 11, ал. 1 от ЗИП.

По смисъла на Правилника, като Партньори се разглеждат обединяващо и следните понятия, но не само:

1. „Собственик“ е всяко лице, притежаващо право на строеж или собственост върху имот, находящ се в индустриалния парк и/или сключило предварителен договор за покупко-продажба на имот, находящ се на територията на Парка;
2. „Наемател“ е всяко лице, което има сключен договор за наем на терен/обект, находящ се в Парка;
3. „Строител“ е всяко лице, осъществяващо дейности по строителство, ремонт, рехабилитация и др. на територията на Парка;
4. „Подизпълнител“ е всяко лице, сключило договори с главен изпълнител/строител и изпълнява дейности на територията на Парка;
5. „Доставчик“ е всяко лице, сключило договори за доставка на стоки и услуги и извършва услуги на територията на Парка;
6. „Посетител“ е всяко лице, извън посочените в т.1 - т.5 и се намира на територията на Парка.

Чл. 2.6. „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ДОБРИЧ“ е от Тип А по смисъла на чл. 17. т. 1. от ЗИП, Парк, който е общ, в който няма специализация на производствени дейности (съгласно Концепцията си от 2023 г. ИПД е парк Тип А).

Чл. 2.7. ИНФРАСТРУКТУРА означава всички мрежи и съоръжения, съгласно глава четвърта, раздел I-IX, чл. 64-986 от ЗУТ, изградени до и на територията на Парка, и са предназначени за общо ползване от всички.

Чл. 2.8. ИНФРАСТРУКТУРА и СЪОРЪЖЕНИЯ означава всички сгради, мрежи, съоръжения и др., изградени на територията на Парка, които са предназначени за общо ползване от всички.



Чл. 2.9. МРЕЖИ НА ВЪТРЕШНАТА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА В ПАРКА и ВРЪЗКИ с тях, ИЗГРАЖДАНИ В ГРАНИЦИТЕ НА ПАРКА ПО ПРАВИЛАТА ЗА УЛИЧНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, чл. 7 ал. 5 от ЗИП, може да включват:

1. мрежите на транспортна техническа инфраструктура;
2. инженерните мрежи на водоснабдяването и канализацията;
3. инженерните мрежи на електроснабдяването;
4. инженерните мрежи на газоснабдяването;
5. инженерните мрежи на телекомуникации.

Чл. 2.10. ПУБЛИЧЕН РЕГИСТЪР НА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ, чл.21 от ЗИП, е публичен електронен регистър поддържан от Министъра на Икономиката, който осигурява обмен на данни по процедурата на вписването и осигуряване на публичен достъп до информацията за парковете.

Чл. 2.11. ВПИСВАНЕ НА ПАРК В ПУБЛИЧНИЯ РЕГИСТЪР НА ИНДУСТРИАЛНИТЕ ПАРКОВЕ, чл.30 от ЗИП, след приемането на Решението за създаване на индустриалния парк, Операторът на Парка подава, по електронен път, с квалифициран електронен подпис, Заявление за вписване на новосъздадения парк в Регистъра на МИ, към което се прилагат и одобрените с Решението за създаването Концепция и Правилник

Чл. 2.12. КОНЦЕПЦИЯ ЗА ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК, чл.25 от ЗИП, е официален документ одобрен с решението за създаване на парка и съответно представен при вписване в Регистъра на индустриалните паркове, който определя дългосрочните перспективи за развитие на парка и съдържа:

1. наименование и местонахождение;
2. собственик на парка;
3. цели и задачи за създаване на парка, тип на парка;
4. обща площ и граници на територията на парка;
5. актуални идентификатори на поземлените имоти на територията на парка според кадастъра;
6. предложение за устройствения режим на застрояване на парка;
7. предложение за вътрешна техническа инфраструктура на парка;
8. възможности за осигуряване на транспортен достъп до парка;
9. възможности за присъединяване на парка към локалните мрежи;
10. дейности по експлоатацията на парка, извършвани от Оператора;
11. изисквания към Потребителите в парка;
12. оценка на необходимите ресурсни източници за създаването и функционирането на парка и очакваните източници за тяхното осигуряване;
13. очакван резултат от функционирането на парка, от гледна точка дейността на Инвеститорите.

Чл. 2.13. БИЗНЕС ПЛАНЪТ НА ОПЕРАТОРА, чл.26 от ЗИП, съдържа:

1. анализ на средата;
2. анализ на пазара;
3. анализ на конкуренцията;
4. маркетингов план;
5. план за управление;
6. оперативен план;
7. финансов план;
8. източници на финансиране.

Чл. 2.14. ПОДРОБНИЯТ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ИНДУСТРИАЛНИЯ ПАРК, чл.27 от ЗИП, изработва се в съответствие с изискванията на Глава Трета на ЗИП, като:

1. План за регулация и застрояване (ПРЗ) - при условията на Раздел 3 от ЗУТ.

Чл. 2.15. ДЕЙНОСТИТЕ ПО ИЗГРАЖДАНЕТО НА ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК (Глава Трета от ЗИП) - това са дейности по устройственото планиране, инвестиционното проектиране, строителството, които могат да се извършват само след вписване на парка в регистъра и след приключване, поетапно и поредно, на следните административни производства:

1. одобряване на кадастрална карта/регистри (или издаване на актуални скици);



2. разрешаване изработването на ПУП на индустриален парк (предшестващо изменение в ОУП);
3. одобряване на ПУП на индустриален парк (и/или на предшестващо изменение в ОУП);
4. одобряване на виза за проектиране на УПИ (когато се изисква по чл. 140 на ЗУТ);
5. одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж;
6. разрешаване ползването/въвеждане в експлоатация на отделни строежи на територията на парка.

Чл. 2.16. ЗАДЪЛЖИТЕЛНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ОПЕРАТОРА ПО ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА ПАРКА (Чл.35 ал.1 от ЗИП) включват:

1. управление и поддържане на вътрешната техническа инфраструктура, която е на Собственика;
2. осигуряване на административното обслужване на Инвеститорите - за извършваните от тях на територията на парка дейности;
3. оказване на съдействие на Потребители в парка - във връзка с административното обслужване на дейността им в парка от страна на общинските и държавни институции;
4. сключване на Договорите за стопанска дейност, партньорство и услуги, осъществявани в парка.

Чл. 2.17. НЕЗАДЪЛЖИТЕЛНИТЕ (но незабранени, допустими) ДЕЙНОСТИ НА ОПЕРАТОРА ПО ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА ПАРК (Чл.35 ал.2 от ЗИП) - включват:

1. строителство на територията на парка (в т.ч. на вътрешна техническа инфраструктура);
2. сключване на договори с Партньори за осигуряването на социални, административни и други обслужващи дейности;
3. изграждане и поддържане на транспортния достъп до парка и присъединяване на елементи на вътрешна техническа инфраструктура - към налични елементи на външните локални мрежи;
4. изграждане и поддържане на производствени и други сгради и съоръжения в парка;
5. сключване на договори за парка с лицензирани оператори на отпадъци в района.

Чл. 2.18. ДОПУСТИМИТЕ ДЕЙНОСТИ ПО РАЗВИТИЕТО НА ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК (Раздел Втори от Глава Четвърта на ЗИП) - може да включват:

1. разширяване на територията на парка (чрез изменение на ПУП на парка);
2. реструктуриране на парка (чрез изменение на функционалното предназначение на ПУП, но в рамките на регистрираната Концепция и на одобрения ПУП на парка);
3. преустройство на строежите на територията на парка (чрез изменение на ПУП на парка) и нови или изменени Инвестиционни проекти, Разрешения за проектиране, строеж, експлоатация.

Чл. 2.19. "ПРОИЗВОДСТВЕНА ДЕЙНОСТ" (Допълнителните Разпоредби на ЗИП) - дейността за създаването на ПРОДУКТ - чрез механично, физично и/или химично преобразуване на суровини и материали с цел последваща реализация, както и всички останали дейности по смисъла на § 1 от ЗИП:

1. развойната дейност (за разработване, проектиране и изпитване на нови стоки и услуги);
2. дейността по производство на електроенергия;
3. складовата дейност.

Чл.2.20. "СХОДНИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ДЕЙНОСТИ В ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК" (Допълнителни разпоредби на ЗИП) - това са дейности, за извършването на които се прилагат еднакви, или сходни изисквания относно инфраструктурната безопасност и опазването на околната среда.

## **Раздел 3: Условия и ред за придобиване от трети страни на права върху имоти**

Чл.3.1. Предоставянето, респективно придобиване, на права върху имоти или части от имоти,

разположени на територията на ИПД, съгласно разпоредбите на ЗИП се урежда с договор между Собственика и Инвеститорите, и може да започне след одобрен в Община град Добрич влязъл в сила



ПУП на ИПД (и само в съответствие с неговите постановления за бъдещите УПИ - за продажба):

(1). Всички дейности по вътрешно-устройствения и инвестиционно-проектен процес в придобитите УПИ се извършват от собствениците на имоти и на обекти в ИПД - за тяхна сметка.

(2). При изричното желание, заявено от дадени Потребители/собственици на имоти в ИПД - и по отделна договореност с тях, „ИПД“ ЕООД, в качеството си на Оператор на ИПД, може да поеме други дейности свързани с инвестиционния и устройствен процес срещу отделно допълнително заплащане от страна на дадения конкретен Заявител на такава допълнителна услуга.

Чл. 3.2. Методи за предоставяне на права върху имотите в ИПД по този Раздел, прилагани от „ИПД“ ЕООД, са само преговорите с потенциален/и купувач/и и/или търг, водени единствено от Оператора на парка и одобрявани (окончателно съгласие или отказ от Договор) само от Собственика на ИПД - „ИПД“ ЕООД, съгласно Закон за насърчаване на инвестициите, Закон за общинската собственост и действащата Наредба за условията и реда за упражняване на правата на собственост на Община град Добрич в търговски дружества с общинско участие в капитала и за участието на Общината в граждански дружества и в сдружения с нестопанска цел и сключване на договори за съвместна дейност, Наредба за насърчаване на инвестициите с общинско значение в Община град Добрич и реда за издаване на сертификат за инвестиция клас В.

## **Раздел 4: Условия и ред за проектирането и строителството, и ред за ползването на вътрешната техническа инфраструктура**

Чл. 4.1. Отношенията по смисъла на настоящия Правилник по повод на проектирането и строителството на вътрешна техническа инфраструктура в ИПД се регулират, администрират и организират, на територията на ИПД, в стриктно съответствие с Глава Трета от ЗИП.

1. Проектирането на вътрешна инфраструктура за съвместно и общо ползване в Парка се извършва от Собственика/Оператора „Индустириален парк Добрич“ ЕООД.
2. Проектирането на вътрешна инфраструктура и/или присъединяване към съществуваща вътрешна инфраструктура за нуждите на собственик в Парка в имоти собственост на „Индустириален парк Добрич“ ЕООД или към инфраструктура собственост на други дружества, оператори или наематели на инфраструктурни елементи, изградени в имоти собственост на „Индустириален парк Добрич“ ЕООД, може да се извърши от собственика на имота, само след съгласуване на необходимостта с „Индустириален парк Добрич“ ЕООД и получаване на съгласие и съответните права. В този случай цялата проектна документация се съгласува с „Индустириален парк Добрич“ ЕООД.
3. Проектирането и строителство на сгради и съоръжения от собственици на имоти или наематели се осъществява в съответствие с действащата нормативна уредба.

Чл. 4.2. В съответствие с чл.7, ал.1 от ЗИП, към вътрешната инфраструктура, осигурена на територията на ИПД от Собственика/Оператор - „ИПД“ ЕООД (негова собственост, която според чл.16 ал.2 от ЗИП не може да се продава или отдава под наем изцяло или частично) се отнасят следните мрежи и комуникационни съоръжения:

1. транспортната техническа инфраструктура на ИПД (включва пътищата и алеите в парка);
2. водоснабдителната и канализационна мрежа на територията на ИПД, свързана с ПСОВ Добрич;
3. електроснабдителната, електроразпределителната и електропреносна мрежа в ИПД;
4. газоснабдителната мрежа в ИПД;
5. телекомуникационната мрежа в ИПД;
6. противопожарната и общо-охранителната система на ИПД.

Чл. 4.3. В съответствие с чл.7, ал.5 от ЗИП, системите на вътрешна инфраструктура по чл.4.2. по-горе, се проектират и изграждат по правилата на ЗУТ на територията за уличните мрежи и за съоръженията на техническата инфраструктура, а за транспортната такава съгласно чл.7



ал.4 от ЗИП, и се свързват със съответните елементи на техническата инфраструктура извън Парка.

Чл. 4.4. Отношенията по повод ползването на вече изградена и въведена в експлоатация вътрешна техническа инфраструктура (по смисъла на чл.4.2 по-горе) се регулират/администрират на територията на ИПД според Глава Четвърта, Раздел I от ЗИП и в изпълнение на Концепцията на ИПД, с особености според вида вътрешна техническа инфраструктура:

(1). Ползването на вътрешната пътна мрежа се осъществява при задължително спазване на следните правила:

1. Достъпът до Парка се осъществява през обозначените за това входи и съответния режим на преминаване.
2. Движението на всички видове МПС-та и велосипеди, се извършват съгласно ЗДП, съществуващата маркировка и настоящия Правилник. Автомобилите и други МПС-та се движат само по обозначените за това вътрешни улици със скорост не по-голяма от 30 км/ч или по-малка, определена от компетентните държавни органи, и/или „Индустириален парк Добрич“ ЕООД.
3. Позволява се преминаване на товарни МПС с максимално натоварване съгласно действащата нормативна уредба за страната.
4. Движението на автомобили и хора на територията на Парка се регулира с пътни знаци, табели, маркировка, съгласувани с компетентните органи, така че да улеснява собствениците и посетителите на парка. Спазването на знаците, табелите и маркировката е задължителна за всички потребители.
5. Посетителите на Парка паркират автомобилите си на обозначените за гости места или на паркоместата осигурени от собствениците, на които гостуват.
6. Движението на тежкотоварна и строителна техника, засягащо инфраструктурата и съоръженията собственост на „Индустириален парк Добрич“ ЕООД или намиращи се под владение на други собственици на територията на Парка, става само по предварително съгласувани с „Индустириален парк Добрич“ ЕООД маршрути. Домуването и паркирането на тежкотоварна и строителна техника се извършва само на съгласувани с „Индустириален парк Добрич“ ЕООД места и за определен срок.
7. Забранено е извършването на ремонтни дейности, смяна на масла и всякакви дейности в обсега на инфраструктурата и съоръженията собственост на „Индустириален парк Добрич“ ЕООД, които биха създали риск от замърсяване или увреждане на Парка.
8. Забранено е спирането и/или паркирането на автомобили и/или извършване на товаро-разтоварни дейности на алеи, тротоари, зелени площи, рампи, в близост до кошове за отпадъци и други, различни от определените за тази цел места, както и спирането, което би попречило на нормалното движение, би нанесло щети на околното пространство и/или би нарушило спокойното ползване на парка.

(2). Ползването на вътрешна ВиК инфраструктура в ИПД е срещу ежемесечно заплащане от страна на Потребителите на “ВиК съставляваща такса” в такса „обща поддръжка“ (калкулирана и разпределяна по Потребители по реда на Раздел 7 от настоящия Правилник, и включваща абонамента за ползване на ВиК мрежата плюс индивидуалния показател на всеки имот за доставяне, отвеждане и пречистване на вода на 1 куб. м. по ежемесечните показания на монтирани водомери на границата на всеки обект/парцел).

(3). Правото на ползване на вътрешната електроразпределителна инфраструктура в ИПД е срещу ежемесечно заплащане от страна на Потребителите на абонамент на заявена мощност и цена на мрежовата услуга за пренос и достъп до ВН, СН и НН, според потреблението и цената в зависимост от реално консумираната енергия и цена от търговеца ѝ, по ежемесечните показания на монтираните електромери на границата на присъединяване на всеки обект/парцел.

(4). Правото на ползване на вътрешната газоразпределителна инфраструктура в ИПД е срещу ежемесечно заплащане от страна на Потребителите на абонамент (зависим от заявената мощност и цената на мрежовата услуга за пренос и достъп) и цената на потребената газ (за реално консумирания обем газ и цената на газа от оператора и търговеца на газопровода ниско налягане - по ежемесечните показания на монтираните измерителни уреди на границата на всеки обект/парцел. За експлоатация на разпределителната мрежа се осъществява сътрудничество с дружество оператор на газови мрежи в района.

(5). Правото на ползване на вътрешната телекомуникационна мрежа в ИПД е общо за Потребителите в





парка, срещу периодично заплащане от тяхна страна към ИПД ЕООД на телекомуникационни услуги (интернет, телефония), по единични цени за всеки отделен абонат.

(6). Правото на ползване на вътрешната система „сметосъбиране/сметоизвозване“ е общо за Потребителите в парка - срещу ежемесечното заплащане от тяхна страна към ИПД ЕООД (калкулирано и разпределяно по Раздел 7 по-долу) на такса за сметосъбиране, сметоизвозване и депониране, калкулирана за всеки отделен потребител, в зависимост от вида и количеството на отпадъците. Отношенията с Инвеститорите в парка, чието производство, генерира голям обем технологичен отпадък и/или битова смет следва да се решават с отделен договор и с привличане на специализирана фирма в областта на отпадъците.

Чл. 4.5. Отношенията по повод развитието на вътрешната техническа инфраструктура в ИПД се регулират, административат и организират на територията на ИПД по реда на и съобразно с Глава Четвърта, Раздел II от ЗИП, а също така и на бъдещи решения на Собствениците на ИПД относно развитието на парка, като при това:

(1). При всяко бъдещо развитие на ИПД, на собствеността, на оперирането на вътрешните технически инфраструктури на територията на парка, формиращи пътната, ВиК, електрическа, газова и телекомуникационна мрежи на територията на ИПД - не подлежат на прехвърляне от страна на ИПД ЕООД на трети Собственици и Потребители в парка, и съответно се проектират, изграждат, оперират и ползват по реда на чл. 4.3. от Правилника.

(2). По изрично решение на „Индустириален парк Добрич“ ЕООД, дадени обекти и системи за общото и специално обслужване на Потребителите в ИПД, примерно, но не само: противопожарната система с наземните хидранти; системата за улично осветление; системата за наблюдението и контрол на достъпа; подземните тръбни мрежи; системите за поддържане на зелените площи и парковете - при бъдещото развитие на отделни дейности в парка може да бъдат поддържани и управлявани и от наети лица - по отделни договори с тях, сключени между Оператора и доставчика на услугата.

## **Раздел 5: Условия и ред за строителство на територията на парка**

Чл. 5.1. Строителството на елементи от вътрешната инфраструктура, на довеждащата и на свързващата инфраструктура, и на обектите, които са собственост на „Индустириален парк Добрич“ ЕООД, се извършва от Собственика/Оператора и от неговите Изпълнители (по отделни договори за строителство) съобразно с действащия ПУП-ПРЗ на Индустириален парк Добрич, и според разпоредбите на ЗИП и ЗУТ.

Чл. 5.2. В ИПД е възможно да се изграждат и да се предоставят за обществен достъп и обекти/комплекси за общо обслужване, за административно обслужване, офис-дейности, спорт, култура, професионална подготовка, социални дейности. Последните може да се отдават под наем или да се продават от „ИПД“ ЕООД в собственост на Потребители в ИПД (включително на привлечени трети специализирани фирми).

Чл. 5.3. Строителството на производствени и други сгради и съоръжения на територията на ИПД, които няма да бъдат собственост на „ИПД“ ЕООД, ще се извършва от бъдещите Потребители-Собственици на имоти и обекти в ИПД съобразно действащия ПУП-ПРЗ, и според разпоредбите на ЗИП и ЗУТ.

(1) При осъществяването на строително - монтажни дейности от собственици, наематели, строителни фирми и/или подизпълнители:

1. са длъжни да спазват изискванията към строителните обекти съгласно чл.169 от ЗУТ;
2. са длъжни да обособят места за почистване на строителна техника в рамките на имота, където се извършват строителните дейности. Всички замърсявания на довеждащата и/или вътрешната пътна мрежа възникнали в следствие на непочистени превозни средства обслужващи строежа се отстраняват своевременно за сметка на собственика на имота;
3. не се допускат складирането на строителни отпадъци извън територията на строителния обект, върху имоти, които са собственост на други Потребители или на „ИПД“ ЕООД.
4. Всички логистични дейности съпътстващи строително-монтажни работи се осъществяват по предварително определени входно-изходни точки, съгласно предварително съгласуван график с



„Индустириален парк Добрич“ ЕООД.

## **Раздел 6: Условия и ред за извършване на услугите предоставяни от Оператора**

Чл. 6.1. В качеството си на Оператор на ИПД, „Индустириален парк Добрич“ ЕООД осъществява следните дейности по поддръжка и управление на общите части в Парка:

(1). Ежедневно управление и администриране на Парка;

1. осигуряване на денонощната жива охрана на парка;
2. поддръжане на оградните съоръжения и КПП на парка;
3. осигуряване и поддръжка на вътрешно-уличното и общо осветление в парка;
4. осигуряване на подсигуряващото видеонаблюдение в парка;
5. осигуряване на комуникации (интернет, телефония, СOT (по заявка) и поддръжка на мрежите;
6. поддръжане на зелените общи части в парка – цветя, тревни площи;
7. почистване на общите части на парка и организиране събирането и депонирането на отпадъците;
8. извършване на налагащи се улични и сградни ремонти в общите части на парка;
9. навременно заплащане на разходите към подизпълнители по поддръжката на общите части;
10. прозрачно за Потребителите осчетоводяване на разходите по общите части на парка.

Чл. 6.2. Във връзка с общата поддръжка на ИПД и изграждането, поддръжането и общото управление на обектите от техническата инфраструктура на територията на ИПД, Операторът на парка (при условията и по реда на ЗВ, на ЗВКУ, на ЗЕ) пряко и възмездно от страна на Потребителите в ИПД постоянно изпълнява функциите на оператор на мрежи в парка и/или упълномощен представител (калкулира, разпределя, начислява за дялово заплащане от страна на Потребителите) следните обслужващи и експлоатационни дейности:

1. функции на оператор и/или упълномощен представител на електроразпределителната и газоразпределителната мрежа на територията на ИПД (по Чл.36 ал.1 т.1 от ЗИП);
2. функции на ВиК оператор и/или упълномощен представител на територията на ИПД (по смисъла на Чл.198о ал.6 от ЗВ и Чл.2 ал.3 от ЗРВКУ), управляващ/поддържащ водоснабдителните и канализационни системи, както и техни съоръженията на вътрешната техническа инфраструктура на територията на ИПД;
3. функции на оператор на мрежите за доставяне на комуникационни услуги и/или упълномощен представител (оптичен интернет, телефония, телевизия).

Чл. 6.3. Наред със задължителните услуги за Потребителите в ИПД, по предходния член, по изрична заявка/договор с Потребител или по свое усмотрение може да изпълнява (както и да калкулира, разпределя, начислява за дялово заплащане от страна на Потребителя) и следните обслужващи експлоатационни дейности (не изчерпващо) посочени в чл.35, ал.2 от ЗИП:

1. дейности по изграждането и поддръжането на производствените и други сгради и съоръжения в ИПД, които не са собственост на „Индустириален парк Добрич“ ЕООД (по чл.35 ал.2 т.5 от ЗИП);
2. дейности по изграждането и поддръжането на присъединяванията на мрежите на вътрешната инфраструктура в ИПД с отделни сгради и съоръжения в ИПД, които не са собственост на „Индустириален парк Добрич“ ЕООД;
3. дейности по сключването на договор за обслужване (с лица притежаващи изискуеми по закон документи) за извършване на дейности с отпадъците (за управление на отпадъците, генерирани на територията на ИПД от всеки производствен обект, които поради своя характер и количество изискват отделен ред за събиране и/или депониране).

Чл. 6.4. Наред с общата поддръжка на имота си и с изграждането, с поддръжането, и с общото управление на обектите на територията на парка, които са негова собственост, „Индустириален парк Добрич“ ЕООД, по договореност с Потребители, Инвеститори и Партньори, ще изпълнява и следните





дейности:

1. административно и друго обслужване, оказвано от Оператора на ИПД на Инвеститорите в ИПД - за извършване от тях на негова територия производствени дейности (по чл.35, ал.1, т.2 от ЗИП);
2. оказване на съдействието на Потребителите в ИПД необходимо във връзка с административно обслужване на индустриалната им и друга дейност в парка от страна на държавни и общински институции (неизчерпателно посочени в чл.35, ал.1, т.3 от ЗИП);
3. влизане в преговори със заинтересовани страни и сключване на всички договори (за стопанска дейност, за партньорство, за услуги), които са необходими за функционирането на ИПД като цяло - и на Потребителите в парка - в частност (неизчерпателно посочени в чл.35 ал.1 т.4 от ЗИП);
4. сключване на договори с Партньори за осигуряване на общото обслужване на Потребителите в ИПД (в социални, административни и други обекти по чл.35, ал.2, т.2 от ЗИП - за общо ползване от Потребителите) и калкулиране, фактуриране и уреждане на разплащанията с всеки отделен Потребител на дължимия от него дял от стойността на услугите за ползването им.

## **Раздел 7: Финансови взаимоотношения**

- 7.1. В качеството на Оператор на ИПД, „Индустриален парк Добрич“ ЕООД директно префактурира ежемесечно, на всеки отделен Потребител в Парка, използваните от последния доставки на електроенергия, газ, вода, телекомуникационни услуги, констатирани от измерителните прибори за имотите/обектите му и от подписаните от него приемо-предавателни протоколи. Всички Собственици, с изключение на тези, които имат сключен единствено предварителен договор за покупко-продажба, са отговорни за заплащане на дължимите държавни и местни данъци и такси, свързани със собствеността.

Чл. 7.2. Всички Собственици, с изключение на тези, които имат сключен единствено предварителен договор за покупко-продажба, сключват и изпълняват Договор за управление и поддръжка с „Индустриален парк Добрич“ ЕООД, с който се регламентират заплащането на такси. Операторът „Индустриален парк Добрич“ ЕООД ще определи:

1. такса "Абонамент заявена мощност" (за ползване на енергийна, газова, ВиК, интернет мрежа);
2. цени на мрежовите услуга (за пренос и достъп до електроенергия и до мрежи НН СН ВН газ);
3. цени за доставяне, отвеждане и пречистване на вода - за питейно-битови цели;
4. цени за доставяне, отвеждане и пречистване на вода;
5. цени на телекомуникационни и интернет услуги (според потребената мощност и обем на трафика);
6. цени за другите мрежови услуги.

Чл. 7.3. В качеството на Собственик и едновременно Оператор на ИПД, „Индустриален парк Добрич“ ЕООД определя такса за поддръжка и управление на общите части на индустриалният парк. Таксата възмездява присъщи разходи на „Индустриален парк Добрич“ ЕООД за “общо управление”, както и за поддръжане, администриране и развитие на ИПД. Таксата подлежи на дялово калкулиране за всеки Потребител съобразно следните параметри за конкретните бъдещи Коефициенти “Дялово Разпределение”:

1. размери на имота/обекта на дадения партньор;
2. относителен дял на обекта в натоварването на общата техническа инфраструктура в ИПД;
3. численост на средносписъчния персонал, зает на дадения имот/обект за периода на плащане;
4. обем (във финансово изражение) на производството, осъществявано на дадения имот/обект;
5. степен на натоварване (от дадения обект) на вътрешната пътна и алейна мрежа на парка;



6. оценка за степента на опасност на производството, осъществявано на дадения имот/обект;
7. оценка за степента на външна застрашеност (грабежи, вандализъм) на дадения имот/обект;
8. оценка за обема и опасността на отпадъка (при липса на измерителен уред на дадения обект).

Чл. 7.4. При определяне на таксата (формулата за дялово калкулиране) Операторът може (без да е длъжен) да калкулира следните присъщи разходи (НЕизчерпателно изброени според целта на разхода):

1. заплати и други възнаграждения на обслужващите лица, ангажирани от Оператора на ИПД за експлоатацията, ремонта, управлението на парка (включително, но не изчерпателно - градинари, общи работници, портиери, чистачи, охранители, строители,

електротехници, ВиК-специалисти, транспортни работници и други служители);

2. разходи за текущи ремонтни работи и поддръжка на парка (а също за доставки на инструменти, материали, горива, енергия, вода и оборудване - за ремонта и поддръжката на парка);
3. разноски, свързани с контролна дейност и техническо обслужване (подмяна на ел. инсталации в отделните обекти, изхвърляне на смет, снегочистване, обезпаразитяване, общо почистване - чрез измиване, механично или ръчно) - включително разходи по външните договори за поддръжка, необходими или уместни - с оглед поддържането на парка в общите му части;
4. разноски за електроенергия, вода и комуникации в общите части и обекти на парка;
5. разходи, необходими за гарантиране на безопасното ползване на парка;
6. разходи за заплащане на изпълнители, наети от Оператора за осъществяването на услуги;
7. разходи по управление и администриране на дейностите;
8. разходи за амортизация за възстановяване на ДМА;
9. индустриална застраховка инфраструктурни обекти, собственост на ИПД;
10. всякакви други разходи, покриващи необходимите, разумни и действителни текущи режимни разноски, които са необходими и са непосредствено свързани с функционирането, поддръжката, управлението и ремонтването на парка;
11. печалба за Оператора (според обичайните нива за подобен тип дейност и услуги).

Чл. 7.5. Таксата се начислява и фактурира на Потребителя в ИПД на всяко тримесечие и се заплаща в срок 20 календарни дни от датата на съответната фактура.

Чл. 7.6. Таксата се определя във всеки Договор с Инвеститор, Потребител, Партньор в ИПД. Таксата подлежи на промяна в зависимост от инфлационен индекс или при промяна на пазарната среда. Неплащането на таксата е основание за налагане на санкции и неустойки и в крайна сметка на прекратяване на договора със съответния контрагент и търсене на дължимите суми по съдебен ред.

Чл. 7.7. Всички непредвидени разходи на Оператора, свързани с отстраняване на аварии или повреди на инсталации, оборудване, уредби или други обекти собственост на Потребител в ИПД, както и необходими във връзка с оглед запазване на живота, здравето и безопасността в неговия имот, в условията на форсмажор и при отсъствие и/или бездействие на негов служител или представител на обекта му, се начисляват на Потребителя, който дължи заплащане до 48 ч.

Чл. 7.8. При постъпило искане за допълнителна информация и спор във връзка с измерени стойности на потребление и цени на предоставените услуги от страна на Потребител в ИПД, „Индустриален парк Добрич“ ЕООД е длъжен да предостави информацията в 7 (седем) дневен срок от постъпване, а ако сумата на дължимото плащане се оспорва (напълно или частично), да проведе преговори с цел постигане на договореност или да потърси правата си включително и съдебен ред.

## **Раздел 8: Права и задължения на Оператора при експлоатацията на парка**

### **Права на Оператора**

Чл. 8.1. Операторът има право да приема и създава “Правила за поведение и условия за



ползуване на ИПД”, в това число и в общите части, които са задължителни за Потребителя.

Чл. 8.2. Общите Правила по предходния член не могат да засягат неприкосновеността на

имот на Потребителя-собственик на имот или обект в Парка или да ограничават (по какъвто и да е начин) правото му по ЗИП на конкретно идентифицирана частна собственост в ИПД.

Чл. 8.3. При констатирани нарушения на горепосочените Общи правила за вътрешен ред от страна на Потребител (или на негови служители, клиенти, посетители), Операторът има право да изиска от Потребителя незабавно прекратяване на нарушението и експедитивно отстраняване, за сметка на нарушителя, на причинените щети или повреди. При всички случаи, правата по предходното изречение не изключват възможността Операторът да се обърне за съдействие и към компетентните контролни органи и органите на реда.

Чл. 8.4. Операторът има право да получи, своевременно и в пълен размер, заплащанията от Потребителите в ИПД по Раздел 4 и Раздел 7 от настоящия Правилник.

Чл. 8.5. В случай че Потребителят изпадне в забава до 30 дни при заплащане на таксата "поддръжка/управление" или при заплащането на консумираната електроенергия, газ, вода, интернет услуги, които биха застрашили общият интерес на ИПД и неговите контрагенти, същият дължи на Оператора обезщетение в размер на 0,5 % (нула цяло и пет процента) върху главницата за всеки просрочен ден, но за не повече от 20 последователни дни, като се запазва възможност Операторът да търси и обезщетение за нанесените вреди.

### **Задължения на Оператора**

Чл. 8.6. Операторът приема и се задължава, срещу възнаграждение, определено по този Правилник да предоставя ритмично и надеждно на всеки Потребител в ИПД изброените в Раздел 4 услуги, като реално и навременно извършва изброените дейности.

Чл. 8.7. При настъпили щети и пропуснати ползи за Потребители в ИПД в пряко, доказано следствие от неизпълнението (непълното изпълнение, некачественото изпълнение) от страна на Оператора на задължението му по предходния член, Потребителят може да потърси неустойки за нарушението/забавата по приетия ред в Търговския Закон.

Чл. 8.8. Операторът е длъжен стриктно да спазва възприетите и публикувани в сайта му правила на ценообразуване, добросъвестно и ритмично да води сметка за направените разходи и да ги осчетоводява, като предоставя информация в указаните в настоящия Правилник срокове.

Чл. 8.9. Операторът е длъжен да полага всички усилия за поддържането на режимните разходи в разумни граници, като същевременно поддържа в изрядно състояние парка.

## **РАЗДЕЛ 9. Права и задължения на Потребителите при експлоатацията на парка**

### **Права на Потребителя**

Чл. 9.1. Потребителят, когато е Собственик/Наемател, може да упражнява в пълен обем правото си на собственост в ИПД, без да пречи с това на останалите Потребители в парка или на Оператора.



Чл. 9.2. Потребителят може да използва обектите и съоръженията, които Операторът или

Партньори осигуряват в парка срещу заплащане, но само съобразно разпоредбите на настоящия Правилник, с разумната грижа за опазването им и без да пречи с това на останалите Потребители в парка или на Оператора.

Чл. 9.3. Потребителят има правото да изисква от Оператора, добросъвестно и с грижата на добър стопанин, да управлява, поддържа и развива парка.

Чл. 9.4. Потребителят има правото да изисква от Оператора да спазва своите правила на ценообразуване, добросъвестно и ритмично да води сметка за разходите и да ги осчетоводява, като предоставя цялата изисквана от него информация в указания в настоящия Правилник срок.

Чл. 9.5. В случай на форсмажорни обстоятелства (пожар, наводнение, земетресение или други подобни природни бедствия, или състояние на гражданска криза, война, въстания и други подобни или други принудителни или ограничителни актове на държавата) или при нужда да се ограничи

настъпването на по-големи вреди, собствениците могат да предприемат действия по запазване на собствените си имущества или имущества, принадлежащи на трети лица и без писменото съгласие на „Индустириален парк Добрич“ ЕООД. В такъв случай, те са длъжни да положат максимална грижа за запазването, както на своето, така и на чуждото имущество.

### **Задължения на Потребителя**

Чл. 9.6. Потребителят е длъжен да заплаща на Оператора дължимите по Раздел 4 от този

Правилник възнаграждения, наеми и други.

Чл. 9.7. Потребителят е длъжен да отнася първо до Оператора всички свои претенции, отнасящи се до ползването на парка и изградените в него общи съоръжения и зони.

Чл. 9.8. С цел осигуряване ефективност на охраната на ИПД, Потребителят е длъжен:

1. да спазва (и да изисква спазване от своите служители, посетители и клиенти в имота им в ИПД) определените от Оператора ред, правила и забрани за достъп до парка;
2. да спазва (и да изисква спазване от своите служители, посетители и клиенти в имота им в ИПД) определените от Оператора (и компетентни органи) правила за пожарна/аварийна безопасност;
3. да спазва (и да изисква спазване от своите служители, посетители и клиенти в имота им в ИПД) на "Правилника за цялостна организация".

Чл. 9.9. Потребителят, както и неговите служители работещи на територията на ИПД, се задължава незабавно да уведомява за всякакви, станали му известни, посегателства срещу хора и вещи, повреди на съоръжения за общо и частно ползване в парка, както и за противоправното поведение на лица в парка, застрашаващо интересите на останалите Потребители в ИПД.

Чл. 9.10. Потребителят, както и неговите служители работещи на територията на ИПД, е длъжен да не предприема действия, които застрашават или биха могли да застрашават живота и здравето на хора, намиращи се на територията на парка или да застрашат чуждо имущество.

Чл. 9.11. Потребителят, както и неговите служители работещи на територията на ИПД, е длъжен да отстранява незабавно всякакви повреди в собствения си имот, които биха могли да доведат до увреждане или щети в други части на парка.

Чл. 9.12. Потребителят, както и неговите служители работещи на територията на ИПД, е длъжен да осигурява достъп в своя имот на официално, целево оправомощени, представители на компетентни контролни органи, както и на работниците и служителите на Оператора на парка (по общата охрана, инспекция и контрол, спешен ремонт и поддръжка).



## Раздел 10. Заключителни разпоредби

Чл.10.1. „Индустриален парк Добрич“ ЕООД следи за спазването на настоящия Правилник и има право да предупреждава всеки собственик за нарушения, извършвани от него и да налага ограничителни мерки.

Чл.10.2. За всички неуредени въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство. В случай на спорове относно тълкуването и прилагането на настоящия Правилник, страните по спора се съгласяват първо да опитат да разрешат спора посредством създадените механизми и институции за медиация (доброволно уреждане на спора с помощта на медиатор при условие, че и двете страни са съгласни да следват подобна процедура) или в случай на липса на доброволно решаване на възникналия спор, с помощта на компетентния съд.

*Настоящият Правилник за цялостната организация в Индустриален парк Добрич е приет с Решение на Общински съвет Добрич във връзка с Чл. 21, ал. 3 от Закон за индустриалните паркове, **Решение №49 - 3/30.05.2023 г.***