

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

РЕШЕНИЕ № 415

на Столичния общински съвет

от 14.07.2011 година

За увеличаване капитала на „Диагностично-консултативен център ХХV-София” ЕООД чрез непарична вноска и утвърждаване на актуализиран учредителен акт на дружеството.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.51, ал.6 от ЗОС, чл.193 от Търговския закон и чл.21, ал.1, т.1 и 4 от Наредбата за общинските лечебни заведения

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

1. Увеличава капитала на „Диагностично-консултативен център ХХV-София” ЕООД с внасяне на непарична вноска на стойност 4 107 840 (четири милиона сто и седем хиляди осемстотин и четиридесет) лева, определена по реда на чл.72, ал.2 от Търговския закон, съгласно Приложение № 1, представляваща:

- сграда на „ДКЦ ХХV-София” ЕООД, находяща се в град София, ж.к. „Младост-3”, кв.15, УПИ I, бул. „Свето Преображение” № 20, с обща разгъната застроена площ 8785.71 м², АОС (частна) № 1645/27.01.2010 г. на Район „Младост”, вписан в службата по вписванията с вх. рег. № 53219 от 2010 година, състояща се от 5 тела:

- тяло А: сутерен със ЗП (застроена площ) 300.01 м², два етажа с обща РЗП 444.84 м² и идентификатор 68134.4088.459.1;

- тяло В: сутерен със ЗП 469.33 м², четири етажа с обща РЗП 1393.76 м² и идентификатор 68134.4088.459.3;

- тяло С: сутерен със ЗП 620.02 м², три етажа с обща РЗП 1889.39 м² и идентификатор 68134.4088.459.5;

- тяло П1: сутерен със ЗП 627.19 м², три етажа с обща РЗП 1825.47 м² и идентификатор 68134.4088.459.4;

- тяло П2: сутерен със ЗП 300.01 м², три етажа с обща РЗП 915.69 м² и идентификатор 68134.4088.459.2

с пазарна стойност - 4 107 840 (четири милиона сто и седем хиляди осемстотин и четиридесет) лева.

2. Утвърждава капитал на „Диагностично-консултативен център XXV-София” ЕООД в размер на 4 359 940 (четири милиона триста петдесет и девет хиляди деветстотин и четиридесет) лева, разпределен в 435 994 (четиристотин тридесет и пет хиляди деветстотин деветдесет и четири) броя дяла с номинална стойност 10 (десет) лева всеки.

3. Утвърждава актуализиран учредителен акт на „Диагностично-консултативен център XXV-София” ЕООД, касаещ промяната в капитала, съгласно Приложение № 2.

4. Задължава управителя на „Диагностично-консултативен център XXV-София” ЕООД да предприеме необходимите действия за вписване на промяната на капитала в търговския регистър на Агенцията по вписванията.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 14.07.2011 г., Протокол № 94, точка 15 от дневния ред, по доклад № 2900-184/1/01.07.2011 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет. Контролът по изпълнение на решението се възлага на Постоянната комисия по стопанска политика и общинска собственост на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Андрей Иванов

ДО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
КЪМ МИНИСТЕРСТВО НА
ПРАВОСЪДИЕТО

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За оценка на непарична вноска на основание чл.72,
ал.2 от Търговския закон

По Акт № 20110512092506/18.05.2011 г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ВЕЩИ ЛИЦА:

Никола Иванов Николов

Адрес: гр. гр. София, пощ.код 1000
ул. "Кърниградска", № 7-11, ет. 5, ап. 10
e-mail: nikolainikolov49@gmail.com

Пламен Георгиев Семерджиев

Адрес: гр. София, пощ.код 1000
бул. "Васил Левски", № 99, вх.Б
e-mail: plamen.semerdviev@gmail.com

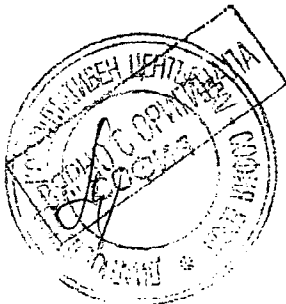
Александър Михайлов Янков

Адрес: гр. София, пощ.код 1231
ж.к. "Надежда 4", бл. 435, вх. А, ет.3, ап.9
e-mail: ayankov@b-trust.org

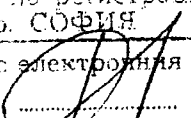
С вносител:

СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН
ЦЕНТЪР ХХV - СОФИЯ" ЕООД, с ЕИК: 121536408



м. Юни

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по регистрация гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис: 



I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

С Акт за назначаване на вещи лица № 20110512092506/18.05.2011 година, на основание чл.72, ал.2 от Търговския закон, Длъжностно лице по регистрацията назначава оценителна експертиза, със задача:

Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на търговско дружество "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХV - СОФИЯ" ЕООД, с ЕИК: 121536408, която представлява недвижимо имущество, собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, с ЕИК: 000696327**

както следва:

Вид на непаричната вноска:

ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ върху сградата на "Диагностично - консултативен център ХХV - София" ЕООД, находяща се в гр. София, ж.к. "Младост-3", в УПИ I, кв.15, бул. "Свето Преображение" № 20, обща разгъната застроена площ 8785,71 кв.м., АОС (частна) № 1645/27.01.2001 г. на Район "Младост", състояща се от 5/пет/ тела:

- тяло А: сутерен със ЗП(застроена площ) 300.01 кв.м., два етажа, със обща РЗП = 444.84 кв.м. и идентификатор 68134.4088.459.1;
- тяло В: сутерен със ЗП = 469.33 кв.м., четири етажа с обща РЗП = 1393.76 кв.м. и идентификатор 68134.4088.459.3;
- тяло С: сутерен със ЗП = 620.02 кв.м., три етажа с обща РЗП = 1889.39 кв.м. и идентификатор 68134.4088.459.5;
- тяло П1: сутерен със ЗП = 627.19 кв.м., три етажа с обща РЗП = 1825.47 кв.м. и идентификатор 68134.4088.459.4;
- тяло П2: сутерен със ЗП = 300.01 кв.м., три етажа с обща РЗП = 915.69 кв.м. и идентификатор 68134.4088.459.2

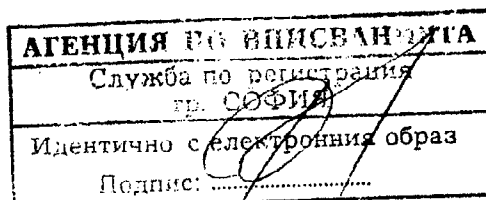
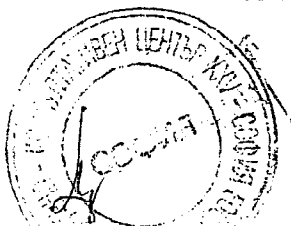
II. ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Експертизата има за цел да изготви оценка за определяне пазарна стойност на недвижимо имущество собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, с ЕИК: 000696327**, което да послужи като **непарична вноска** в капитала на търговско дружество "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХV - СОФИЯ" ЕООД, с ЕИК: 121536408

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

За целите на експертизата бяха използвани следните документи:

- Акт за частна общинска собственост № 1645 от 27.01.2010 г.;
- Решение № 260 от 28.04.2011 год. на Столичния общински съвет;
- Ситуация и архитектурно заснемане на сградата;
- Ценообразуване на сградата/ Площоопределяне/;
- Информация за пазарни цени на готов строителен продукт по вид и предназначение взети от периодични издания на СТРОЙ ЕКСПЕРТ СЕК – "Строителен обзор" за 2011 г.;
- База данни на оценителите;
- Оглед на място.



IV. ОГЛЕД НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Огледът на предложеното за оценка недвижимо имущество, беше извършен в присъствието на вещите лица и на Възложителя.

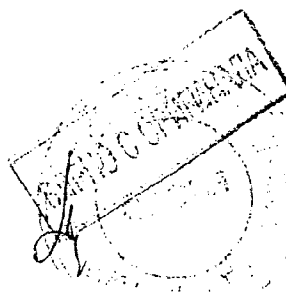
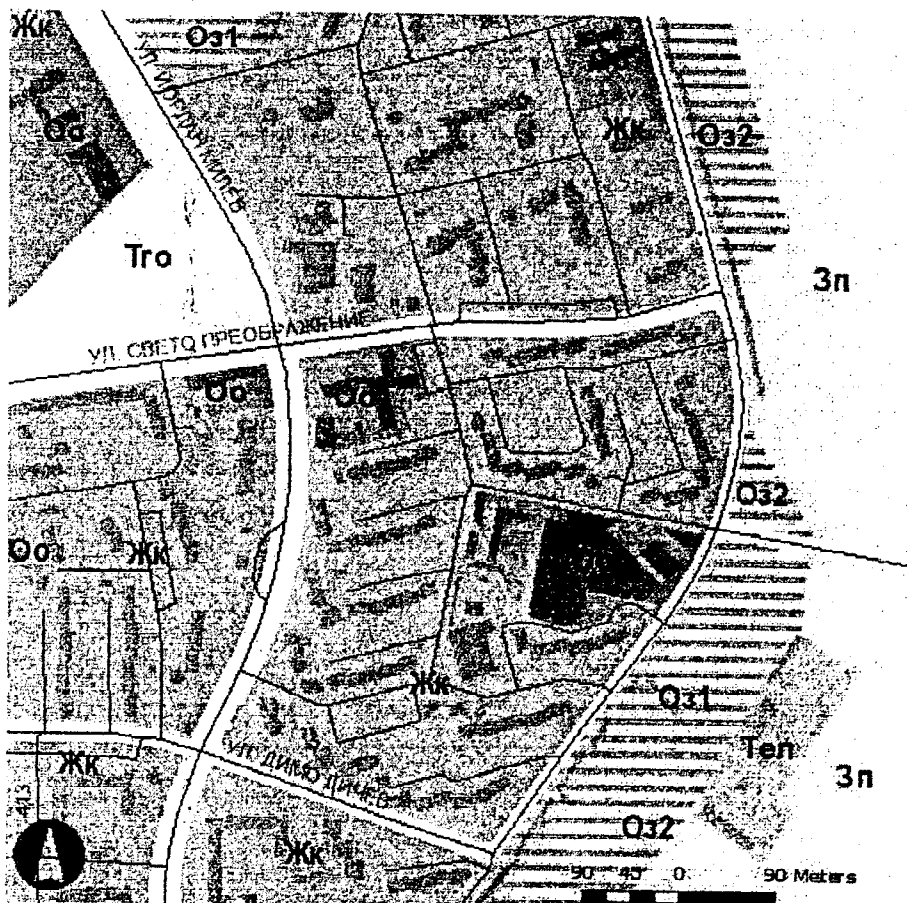
V. КОНСТАТАЦИИ НА ОГЛЕДА

При огледа констатирахме местоположението, индивидуализирахме недвижимия имот с неговите подобекти /отделните крила на сградата/, съгласно документите за собственост.

Месторазположение

Сградата се намира в гр.София, ж.к. "Младост - 4", бул. "Свето Преображение" № 20, в административния център на жилищния комплекс. Сграда е изградена в УПИ I, кв. 15, ж.к "Младост - 3" по плана на гр. София, попадащ в устройствена зона: "Оо" – цвят червен, за сгради обществено обслужване. В района където е разположена сградата има изградена много добра инженерно-техническа инфраструктура.

**Извадка за района от
ИОУП на Столична община приет с Решение № 697 по Протокол №51
от 19.11.2009 г. и Решение 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет**



АГЕНЦИЯ ПО НЕДВИЖИМОСТТА
Служба по регистрация гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис:



Техническо описание на обекта

Сградата се състои от пет тела с различна етажност/ 2, 3 и 4 ет./, всяко от тях със сутерен, свързани функционално помежду си в общ комплекс за допълнителна медицинска помощ.

Конструкция

Отделните тела на сградата са изградени по Строителна каталожна система пакетно-повдигащи плочи /ЛПП/, със сглобяеми стоманобетонени елементи /колони, подови плочи и фасадни панели/, а фундаментите, стоманобетонено стълбище, противоземетръсни шайби и асансьорна клетка са монолитно изпълнени; плосък покрив с хидроизолация и бордове.

ТЯЛО А

Тяло А е разположено в североизточната част на комплекса.

Етажи: сутерен и два етажа.

Сутерен със ЗП = 300.01 кв.м.;

Два етажа, със обща РЗП = 444.84 кв.м.;

Идентификатор 68134.4088.459.1;

Предмет на оценка: сутерен, част от първи етаж /без аптеката/ и целия втори етаж.

Разпределение

Сутерен – коридорна система с двустранно разположени: абонатна станция за отопление на сградата и обслужващи складови помещения;

Първи етаж – част от този етаж е зает от аптека, която е приватизирана и тази част не е предмет на оценка. В останалата част на етажата с отделен подход от източната страна на сградата, е разположена женската и детска консултация, състояща се от приемно фоайе, коридор, три кабинета и санитарен възел.

Втори етаж – на този етаж е разположена административно-обслужващата част на ДКЦ. В коридорна система двустранно са разположени десет броя кабинети и санитарен възел.

ТЯЛО В

Тяло В е разположено в централната част на комплекса.

Етажи: сутерен и четири етажа.

Сутерен със ЗП = 469.33 кв.м.;

Четири етажа, със обща РЗП = 1393.76 кв.м.;

Идентификатор 68134.4088.459.3;

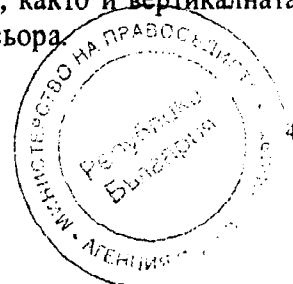
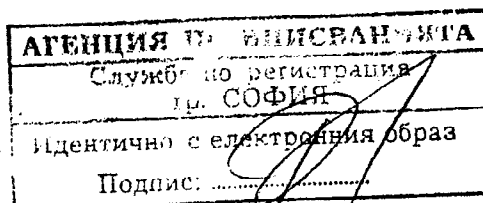
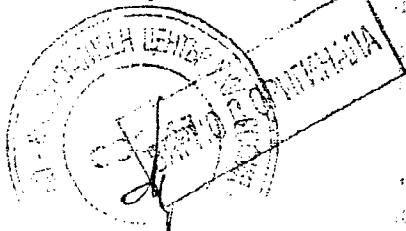
Предмет на оценка: сутерен, първи, втори, трети и част от четвърти етажи.

Разпределение

Сутерен – централно фоайе, от което се прави връзка със сутерените на другите четири тела. Подходи: вътрешни – от масивно двураменно стълбище и от двата асансьора.

Първи етаж – на това етажно ниво е осъществен главния /централен/ подход към комплекса, посредством предверие към централното фоайе, откъдето са подходите на това етажно ниво към трите тела на сградата – “С”, “П-1” и “П-2”, както и връзката с останалите етажи посредством масивно ветрилообразно двураменно стълбище и два пътнически асансьора. На това ниво са обособени три обслужващи обекта/аптека, магазин за очила и копирни услуги/.

Втори етаж – цялото етажно ниво е заето от едно фоайе, през което се осъществява връзката между четирите тела на сградата – “А”, “С”, “П-1” и “П-2”, както и вертикалната връзка между етажите е посредством стълбище и два пътнически асансьора.



Трети етаж – цялото етажно ниво е заето от едно фоайе, през което се осъществява връзката между трите тела на сградата – “С”, “П-1” и “П-2”, както и вертикалната връзка между етажите е посредством стълбище и два пътнически асансьора.

Четвърти етаж – на това етажно ниво са разположени: фоайе; бивше кафене състоящо от мокър бюфет с обслужваща част и зала за клиенти; заседателна зала и библиотека преустроена в конферентна зала. Ремонтни работи са извършени само в преустроената библиотека. По таваните на тази част от сградата са констатирани течове от атмосферни води от покрива.

ТЯЛО С

Тяло С е разположено в южната част на комплекса.

Етажи: сутерен и три етажа.

Сутерен със ЗП = 620.02 кв.м.;

Три етажа, със обща РЗП = 1889.39 кв.м.;

Идентификатор 68134.4088.459.5;

Предмет на оценка: сутерен, първи, втори и трети етаж.

Разпределение

Сутерен – коридорна система с двустранно разположени пералня, бивше кафене и складово-обслужващи помещения;

Първи етаж – в коридорна система са разположени двустранно кабинети. По решение на СОС, този етаж на тялото е предвиден за разширение на съществуващия хоспис, като е предстоящо обявяване на обществената поръчка за избор на изпълнител за преустройството на етажа. На това етажно ниво освен вътрешен подход /от тяло “В”/ има и самостоятелен подход отвън, осъществен посредством преддверие и вътрешно стълбище.

Втори етаж – също в коридорна система са разположени двустранно кабинети, като в кабинетите от дясно са настанени Клиничната и Микробиологичната лаборатории. В кабинетите отляво са заети от рентгеновото отделение, ехограф, мамолог, кабинет за определяне на костната плътност и фотолaborатория.

Трети етаж – също в коридорна система са разположени двустранно кабинети, като в кабинетите от дясно са настанени отделение физеотерапия /електролечение и лазаротерапия - ремонтирани/, в дъното лечебната физкултура /ЛФК/ и вдясно кабинети за масаж, студио за красота, лекарски кабинет ОПЛ и два санитарни възли WC.

ТЯЛО П-1

Тяло П-1 е разположено в западната част на комплекса.

Етажи: сутерен и три етажа.

Сутерен със ЗП = 627.19 кв.м.;

Три етажа, със обща РЗП = 1825.47 кв.м.;

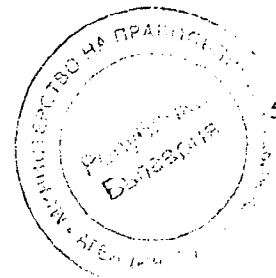
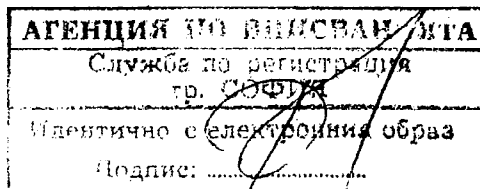
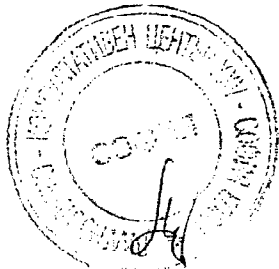
Идентификатор 68134.4088.459.4;

Предмет на оценка: сутерен, част от първи, втори и трети етаж.

Разпределение

Сутерен – коридорна система с двустранно разположени Архив; Противорадиационно укритие /ПРУ/ и обслужващи складови помещения;

Първи етаж – този етаж е зает от кабинетите на Общо-практикуващите лекари /ОПЛ/, разположени също двустранно в коридорна система. На това етажно ниво освен вътрешен подход /от тяло “В”/ има и самостоятелен подход отвън, осъществен посредством външно



стълбище и преддверие, а така също има и допълнително изградено вътрешно двураменно стълбище в западния край на сградата, осъществяващо комуникация на трите етажа.

Втори етаж – също в коридорна система са разположени двустранно терапевтичните кабинети по отделните специализирани направления и два санитарни възела.

Трети етаж – също в коридорна система са разположени двустранно стоматологичните кабинети, кабинет на ОПЛ, кабинет за зъбни снимки три кабинета са предоставени на ЗОК

ТЯЛО П-2

Тяло П-2 е разположено в източната част на комплекса.

Етажи: сутерен и три етажа.

Сутерен със ЗП = 300.01 кв.м.;

Три етажа, със обща РЗП = 915.69 кв.м.;

Идентификатор 68134.4088.459.2

Предмет на оценка: сутерен, първи, втори и трети етаж.

Разпределение

Сутерен – в тази част на сградата са разположени външно четири гаражни клетки, като три от тях са действащи, а четвъртата е преустроена в подход към преустроената вътрешна част в два стоматологични кабинета и три зъботехнически работилници, свързани с коридор.

Първи етаж – на този етаж са разположени три лекарски кабинети за дежурство и останалата част е заета от Хоспис с пет стаи за настаняване и съответните обслужващи общо-функционални части.

Подходи: централен – външен, посредством рампа с козирка за пешеходен и автомобилен достъп; второстепенен – вътрешен от централното фоайе на тяло “В”.

Втори етаж – на този етаж е разположен хирургическия сектор, състоящ се от два ортопедични кабинета, операционна за спешни случаи и два хирургични кабинета със манипулационна; очен кабинет и два санитарни възела – разположени двустранно в коридорна схема.

Трети етаж – този етаж е зает от кабинетите на Общо-практикуващите лекари /ОПЛ/, разположени също двустранно в коридорна система.

Довършителни работи

Основните довършителни работи в сградата са следните:

Подови покрития

- мраморни плочи в коридори, фоайета и стълбища;
- в неотрмонтираните кабинети – балатум на циментова замазка;
- в ремонтираните помещения – теракота.

Стени и тавани - покритие от латекс.

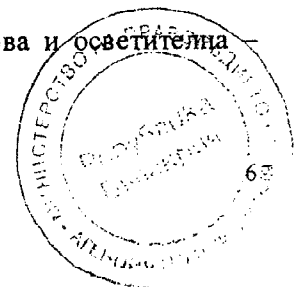
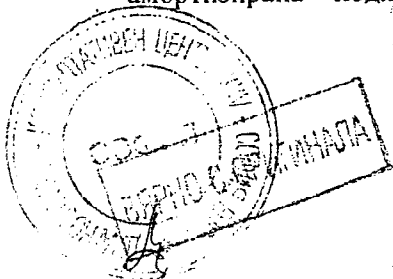
Дограма

- дървени прозорци в кабинетите /частично подменени с PVC-дограма/ и дървени витрини във фоайетата;
- вътрешни дървени врати;
- външната централната част при входа - PVC-дограма с вградена автоматична плъзгаща се входна врата.

Инженерна инфраструктура

Вътрешна електроинсталация: скрита и частично открита силова и осветителна амортизирана – подлежаща на подмяна

АГЕНЦИЯ ЗА ВИСШАТА
Служба по регистрация гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Подпис: _____



Водопровод и канализация /В и К/ Водопроводната инсталация /топла и студена вода/ е изпълнена със поцинковани стоманени тръби силно корозирали и запълнени частично, които създават предпоставки за чести аварийни ремонти за отстраняване на течове – нуждаещ се от незабавна подмяна.

Топлоснабдителна инсталация – сградата е топлофицирана с централно топлосабдяване, абонатна станция и разводки от черни стоманени тръби. Отоплителните тела са чугунени радиатори.

Пожаро-известителна инсталация.

Сигнално-охранителна система

Състояние

От въвеждането на сградата в експлоатация през 1988 г. в сградата са извършвани частични ремонти, като целия втори етаж / четирите тела на сградата – “А”, “С”, “П-1” и “П-2”/ е ремонтиран /подмяна на подовите настилки в кабинетите с теракота и освежително латексно покритие по стени и тавани/. Ремонт също е извършен във физиотерапия /електролечение / на третия етаж на тяло “С”.

Прозорците по фасадите са изпълнени дървени слепени, като помежду тях е запълнено с леки елементи, които заедно с прозорците са силно амортизирани и се нуждае от незабавна подмяна с PVC-дограма.

Ремонт е извършен и на четирите покрива на медицинския център /без тяло “П-2”/.

Сградата се нуждае спешно от подмяна на водопроводната инсталация, остарялото съоръжение на абонатната станция.

Електроинсталацията е също амортизирана и не отговаря на съвременните изисквания, нуждае се от подмяна.

Експертната оценка, въз основа на която е определена пазарната стойност на недвижимите имоти е съобразена със гореизложените факти и обстоятелства.

VI. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

При оценката на недвижимото имущество са използвани следните методи за оценка на недвижими имоти:

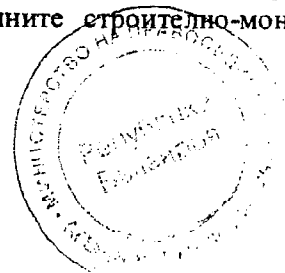
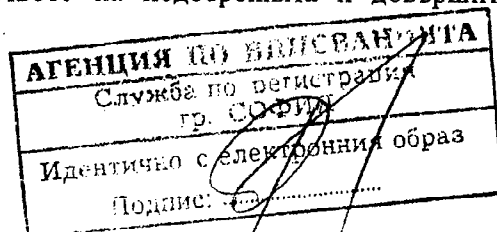
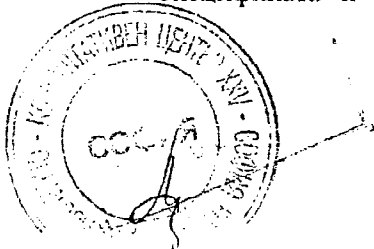
⇒ *Метод на разходите(инвестиционен метод), на вещната стойност - за оценка на недвижими имоти*

Използването на този метод за оценка се основава на теоретичната постановка за зависимост на стойността на сградите, строителните съоръжения и подобрения, от разходите за тяхното създаване. Същността на метода се състои в определяне на стойността на разходите за създаването на съответния обект при отчитане на степента на завършеност и всички стойностнообразуващи фактори, към момента на оценката и съответните пазарните условия.

Окончателната стойност, получена при приложението на метода на оценка въз основа на разходите за създаване, представлява резултат от оценката на вещни права, сгради със съответната инфраструктура и съоръжения.

Оценка на сгради (реални части) подобрения

Стойността на изпълненото строителство на сградите(части от сгради) и подобрения се определя посредством изграждане на теоретичен модел на оценявания имот в степента и качествата на завършеност или на неин аналог, според вида на строителната конструкция, спецификата и количеството на подобренията и довършителните строително-монтажни



работи, както и вида и особеностите на инсталационните работи. Стойността на теоретичния модел към момента на оценката представлява изходна база за определяне на стойността на реалната сграда, като се параметризират разликите между модела и обекта, предмет на оценка. Това параметриране се свежда до количествено определяне на количествените и качествени разлики между модела и реалния обект, като се отчитат следните най-важни особености:

1. Строителна стойност

Строителна стойност за съответния вид строителна система и подобрения :

2. Обезценяване поради овехтяване

Отчита обичайната експлоатационна и остатъчната годност на отделните сгради, както и състоянието им, вследствие на продължителна експлоатация.

Предполагаемото намаление на стойността поради теоретично овехтяване е нелинейно, се извежда със следния математичен модел:

$$WM = \frac{1}{2} * \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * 100\%, \text{ където:}$$

WM: обезценяване поради остаряване (%);

A: възраст (години);

GND: обща експлоатационна годност (години);

RND: остатъчна експлоатационна годност (години).

3. Обезценяване поради съществуващи видими изменения в конструкцията и други строителни недостатъци

На базата на експертна оценка се прави заключение и се определя техническата годност на конструкцията извън нормативното овехтяване и необходимостта от строителни подобрения на сградите.

Стойността на строителните недостатъци и дефекти се определя въз основа на необходимите разходи за тяхното отстраняване съгласно техническа експертиза и предписания, мерките за укрепване и други възстановителни СМР. Корекциите се изразяват в анализ и оценка на всички качества на сградите:

- Строително нормативно съответствие
- Конструкция и технология на изпълнение
- Сеизмична устойчивост
- Качество на изпълнение на СМР
- Съответствие на използването със предназначението
- Техническа и експлоатационна функционалност
- Разположение и инфраструктура
- Екологически критерии

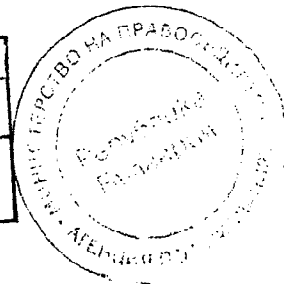
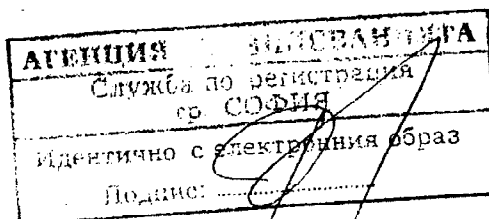
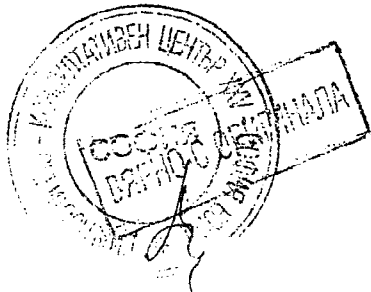
4. Пазарна корекция в зависимост от съотношението на търсене и предлагане на аналогични имоти на пазара на недвижими имоти.

5. Пазарна стойност на вещни права

6. Определяне на стойността на неизпълнените СМР и подобрения.

⇒ **Приходен метод за оценка на недвижим имот**

За определяне на пазарната стойност на недвижими имоти по метода на приходната стойност е използвана методика за оценка, подходяща за сгради (части от сгради) с общ срок на експлоатационна годност 80 години, каквато е и сградата (реална част от сградата), предмет на настоящата оценка.



Използването на този метод се основава на принципа на пряка зависимост на капиталовата стойност на недвижим имот от приходите, които той носи.

Определянето на капиталовата стойност на недвижим имот по този метод се извършва чрез трансформация на стойността на равномерни годишни приходи (от наем или приход от пряката дейност) в стойност, равностойна на пазарната стойност на недвижимия имот. Това трансформиране се извършва посредством нормата на капитализация на недвижимия имот за безкраен период от време. Чрез нея се определя сегашната (към момента на оценката) стойност на поредица от бъдещи парични приходи. Стойността на наема, необходим за създаване на математическия модел при прилагане на метода на приходната стойност, се формира на базата на проучване на пазарни свидетелства и адаптирането им към параметрите на оценяваните имоти на базата на редуцирана приходна площ..

Пазарните свидетелства се черпят от проучвания на пазара на наеми, сключени сделки, близки по време и към датата на оценката, за имоти подобни или с приравнени параметри като: местоположение, вид и предназначение, състояние и завършеност на инфраструктура, строителни съоръжения и транспортна достъпност.

Приходната стойност на имота по този метод се определя както следва:

$$EW = \frac{RE}{N} - BW, \text{ където:}$$

EW: приходна стойност на имота

RE: чист годишен приход, след приспадане на разходите за стопанисване

BW: необходими разходи за възстановяване на строителни недостатъци (или незавършено строителство) на сградата

N: норма на капитализация

$N = N_p + N_s + N_f$, където

N_p : безрискова съставка

N_s : компонент на нормата на капитализация, за риска на пазара на имоти

N_f : компонент, отчитащ риска при специфичната експлоатация на имота

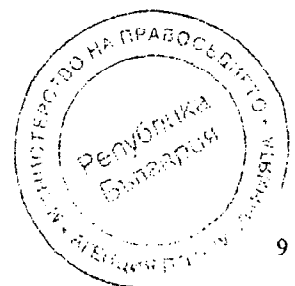
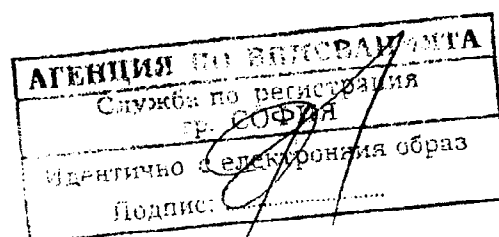
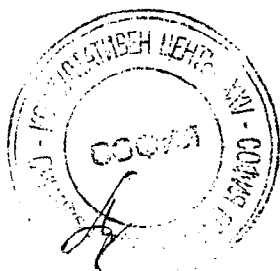
Нормата на капитализация е определен в размер на 7,0% .

VII. ДАТА НА ОЦЕНКАТА.

Експертизата е изготвена по пазарни методи за оценка с ефективна дата 06.06.2011 год.

VIII. ОЦЕНКА

Техническото изпълнение при изготвянето на оценката по описаната методология е представено отделно в Оценителски доклад, като за всяко тяло от сградата в таблично приложение е показан начина за изчисление на пазарната стойност и в рекапитулация е представена общата пазарна стойност на непаричната вноска в капитала на дружеството.



IX. ОКОНЧАТЕЛНИ РЕЗУЛТАТИ.

№	Обект / подобект	Стойност
1.	Сградата на "Диагностично - консултативен център ХХV - София" ЕООД, находяща се в гр. София, ж.к. "Младост-3", в УПИ I, кв.15, бул. "Свето Преображение" № 20, с обща разгъната застроена площ 8785,71 кв.м., състояща се от пет тела:	
1.1.	Тяло А: сутерен със ЗП = 300.01 кв.м., два етажа, със обща РЗП = 444.84 кв.м. и идентификатор 68134.4088.459.1;	335 660
1.2.	Тяло В: сутерен със ЗП = 469.33 кв.м., четири етажа с обща РЗП = 1393.76 кв.м. и идентификатор 68134.4088.459.3	683 634
1.3.	Тяло В: сутерен със ЗП = 469.33 кв.м., четири етажа с обща РЗП = 1393.76 кв.м. и идентификатор 68134.4088.459.3	1 178 787
1.4.	Тяло ПI: сутерен със ЗП = 627.19 кв.м., три етажа с обща РЗП = 1825.47 кв.м. и идентификатор 68134.4088.459.4	1 227 495
1.5.	Тяло ПII: сутерен със ЗП = 300.01 кв.м., три етажа с обща РЗП = 915.69 кв.м. и идентификатор 68134.4088.459.2	682 264
2.	СТОЙНОСТ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА	4 107 840

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стойността на непаричната вноски в капитала на "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХV - СОФИЯ" ЕООД, с ЕИК: 121536408, определена от стойността на предложеното за оценка недвижимо имущество, представляващо собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**, с ЕИК: 000696327, възлиза на: **4 107 840** (четири милиона сто и седем хиляди осемстотин и четиридесет) лева

Въз основа на изготвената оценка от вещите лица, непаричната вноски се равнява на:

4 10 784 дяла със стойност по 10 лева всеки,

на недвижимо имущество собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**, което да послужи като непарична вноски в капитала на търговско дружество.

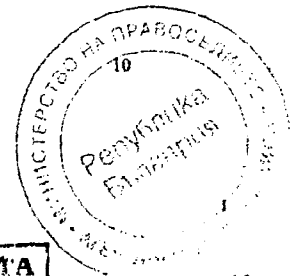
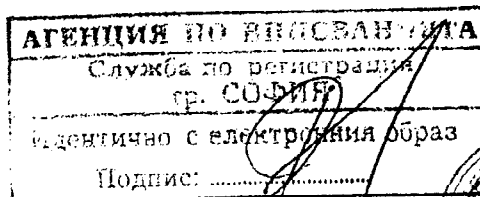
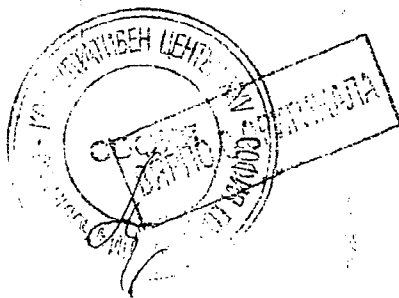
Вещи лица:

Николай И. Николов

Пламен Г. Семерджиев

Александър М. Янков

гр. София
06.06.2011 год.



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/АНДРЕЙ ИВАНОВ/

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ
НА “ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХV –
СОФИЯ” ЕООД

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. /1/ “**ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХV – СОФИЯ**” е еднолично дружество с ограничена отговорност.

/2/ Едноличното дружество с ограничена отговорност “**ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХV-СОФИЯ**”, наричано по-нататък “дружество” е юридическо лице.

НАИМЕНОВАНИЕ

Чл. 2. /1/ Наименованието на дружеството е: Еднолично дружество с ограничена отговорност “**ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХV-СОФИЯ**”. В съкращение наименованието е: “**ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХV-СОФИЯ**” ЕООД – гр. София.

/2/ Наименованието, заедно с адреса на управлението на дружеството се поставя върху всички документи на същото.

СЕДАЛИЩЕ

Чл. 3. Седалището на дружеството е: гр. София, район “Младост”, бул „Свето Преображение” № 20, където се намира и управлението му.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 4. Дружеството има предмет на дейност: осъществяване на специализирана извънболнична помощ.

СРОК НА ДЕЙСТВИЕ

Чл. 5. Дружеството се образува без ограничение на срока на действие.

КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл. 6. /1/ Капиталът на дружеството е в размер на **4 359 940** (четири милиона триста петдесет и девет хиляди деветстотин и четиридесет) лева.

/2/ Капиталът на дружеството е разпределен в 435 994 (четиристотин тридесет и пет хиляди деветстотин деветдесет и четири) броя дяла с номинална стойност по 10 (десет) лева всеки един от тях.

/3/ Непаричната вноска в капитала на дружеството е на стойност **4 107 840** (четири милиона сто и седем хиляди осемстотин и четиридесет) лева, представляваща:

- сграда на „ДКЦ ХХV-София” ЕООД, находяща се в гр. София, ж.к. „Младост-3”, кв. 15, УПИ I, бул. „Свето Преображение” № 20, с обща разгъната застроена площ 8785,71

м², АОС /частна/ № 1645/27.01.2010 г. на район „Младост“, вписан в службата по вписванията с вх. рег. № 53219 от 2010 г., том СХХХV, № 192, състояща се от 5 тела:

- тяло А: сутерен със ЗП (застроена площ) 300,01 м², два етажа с обща РЗП 444,84 м² и идентификатор 68134.4088.459.1;

- тяло В: сутерен със ЗП 469,33 м², четири етажа с обща РЗП 1393,76 м² и идентификатор 68134.4088.459.3;

- тяло С: сутерен със ЗП 620,02 м², три етажа с обща РЗП 1889,39 м² и идентификатор 68134.4088.459.5;

- тяло П1: сутерен със ЗП 627,19 м², три етажа с обща РЗП 1825,47 м² и идентификатор 68134.4088.459.4;

- тяло П2: сутерен със ЗП 300,01 м², три етажа с обща РЗП 915,69 м² и идентификатор 68134.4088.459.2.

с пазарна стойност – **4 107 840** (четири милиона сто и седем хиляди осемстотин и четиридесет) лева.

Чл. 7. /1/ Капиталът на дружеството може да бъде **увеличаван** чрез:

1. увеличаване на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

/2/ Капиталът може да бъде намален до установения в закон минимум с решение за изменение на дружествения договор. В решението се посочват целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

/3/ **Намаляването** може да се извърши чрез:

1. намаляване на стойността на дела в капитала;
2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си съдружник;
3. освобождаване от задължение за внасяне неизплатената част на дела от капитала.

/4/ Решението за намаляване на капитала се представя в търговския регистър и се обявява.

ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 8. /1/ Органи на дружеството са:

1. Едноличният собственик на капитала.
2. Управителят.

/2/ Столичен общински съвет упражнява правата на общината като едноличен собственик на капитала в едноличните търговски дружества с общинско имущество.

ПРАВОМОЩИЯ НА ОРГАНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 9 /1/ Едноличният собственик на капитала на дружеството:

1. изменя и допълва дружествения договор на дружеството;
2. преобразува и прекратява дружеството;
3. приема годишния счетоводен отчет и баланса, взема решение за разпределяне на печалбата и нейното изплащане и за изплащане на тантиеми и техния размер;
4. взема решения за увеличаване или намаляване на капитала;
5. избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
6. назначава контролор, ако е предвиден и определя възнаграждението му;
7. избира и освобождава проверители – регистрирани одитори на дружеството;

8. взема решения за откриване или закриване на клонове;
9. утвърждава правила за условията и реда за участие на дружеството в други дружества;
10. взема решения за участие в други дружества, като одобрява проекта за устав или договор;
11. взема решения за придобиване и разпореждане с недвижими имоти и с вещни права върху тях;
12. взема решения за придобиване или разпореждане с дялове или акции – собственост на дружеството в други дружества, както и за придобиване или разпореждане с дълготрайни финансови активи на дружеството в чужбина;
13. взема решения за предявяване искове на дружеството срещу управителя или контролора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
14. взема решения за допълнителни парични вноски;
15. дава разрешение за кредитиранена трети лица и за даване на обезпечения в полза на трети лица;
16. дава разрешение за сключване на съдебна или извънсъдебна спогодба, с която се признават задължения или се опрощава дълг;
17. дава разрешение за разпоредителни сделки с дълготрайни активи;
18. дава разрешение за сключване на договори за наем на недвижими имоти и други дълготрайни активи с балансовастйност, която надхвърля 5 на сто от общата балансова стойност на дълготрайните активи към 31 декември на предходната година, както и за сключване на договори за наем за срок над 3 години независимо от балансовата стойност на имота или дълготрайния актив;
19. дава разрешение за сключване на договори за кредит, за съвместна дейност, за поемане на менителнични задължения;
20. назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството;
21. дава съгласие за закупуванена ДМА над 10 000 лева;
22. дава съгласие за провеждане на акредитационна процедура;
23. решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона или от дружествения договор.

/2/ Сключването на договори за продажба, учредяване на вещни права и наем на недвижими имоти на едноличните търговски дружества с общинско имущество, както и за продажба и наем на други дълготрайни активи на дружеството се извършва след провеждане на търг или на конкурс при условията и по реда на Наредбата за общинските лечебни заведения на СОС.

Чл. 10. /1/ Управител и контролор на дружеството могат да бъдат само физически лица, с висше образование и управленски опит в търговско дружество.

- /2/ Не може да бъде **управител** на дружеството физическо лице, което:
1. от свое или от чуждо име извършва търговски сделки;
 2. участва в събирателни, командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
 3. заема длъжност в ръководни органи на други дружества;
 4. е лишено с присъда или с административно наказание от правото да заема материалноотчетническа длъжност до изтичане срока на наказанието;
 5. е управител, контролор, член на изпълнителни или контролни органи на друго общинско еднолично търговско дружество;

С Т О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Приложение № 2 към Решение № 415 по Протокол № 94/14.07.2011 г.

л.4 от вс.л.7

6. е народен представител, общински съветник, кмет на община, кмет на район или кметство, кметски наместник, заместник-кмет, секретар на община, секретар на район;

7. е държавен служител или работи по трудово правоотношение в държавната или общинската администрация.

/3/ Забранените по ал. 2, т. 1, 2 и 3 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с дейността на дружеството.

/4/ Не могат да бъдат **контрольори** в дружеството:

1. управителите, техните заместници и наетите лица в дружеството;

2. съпрузите, роднини по права и по съребрена линия до трета степен на лицата по точка 1;

3. лишените с присъда от правото да заемат материалноотчетническа длъжност;

4. управителите или членовете на изпълнителни или контролни органи на друго общинско еднолично търговско дружество;

5. са народни представители, общински съветници, кметове на общини, кметове на райони или кметства, кметски наместници, заместник-кмет на общини, секретари на общини, секретари на райони;

6. са държавни служители или работят по трудово правоотношение в държавната или общинската администрация.

ВЪЗЛАГАНЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО И КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 11. /1/ Управлението на общинското еднолично търговско дружество се възлага след провеждане на конкурс, в съответствие с разпоредбите на чл. 14 от Наредба № 9 от 26.06.2000 г. на министъра на здравеопазването за условията и реда за провеждане на конкурси за възлагане на управлението на лечебните заведения по ЗЛЗ.

/2/ Управлението на дружеството се възлага с договор за управление, сключен между съответния управител и кмета на Столична община въз основа на решение на СОС.

/3/ Контролът за изпълнението на дружествения договор и за опазване имуществото на общинското еднолично дружество с ограничена отговорност се възлага съгл. Наредбата за общинските лечебни заведения на СОС, с договор за контрол, сключен между контрольора и кмета на Столична община.

/4/ Договорите за управление и за контрол в общинското еднолично търговско дружество се сключват за срок **от 3 години**.

/5/ Ако в дружествения договор не е предвиден контрольор, контролът се осъществява от ПК по стопанска политика и общинска собственост или друга постоянна комисия на СОС, в чийто ресор попада дейността, определена от Столичния общински съвет.

/6/ Контролът за изпълнението на дружествения договор и за опазване имуществото на лечебното озаведение - общинско еднолично дружество с ограничена отговорност, се възлага с договор за контрол, след провеждане на публичен подбор по реда и при условията на Наредбата за общинските лечебни заведения.

Чл. 12. /1/ В договора за управление и за контрол се определят:

1. правата и задълженията на страните;

2. размерът на възнаграждението и начинът за плащането му;

3. отговорността на страните при неизпълнение на договора;

4. основанията за прекратяване на договора.

С Т О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Приложение № 2 към Решение № 415 по Протокол № 94/14.07.2011 г.

л.5 от вс.л.7

/2/ Органите на управление и контрол на дружеството в 15-дневен срок след изтичането на всяко тримесечие и след приключване на финансовата година представят на СОС и Дирекция „Общинска икономика” писмен отчет за работата си, за резултатите от изпълнението на бизнес-задачата на дружеството, за финансовото и икономическото състояние на дружеството, за съществуващите проблеми и мерки за тяхното решаване. Отчетът съдържа и информация за изразходваните средства за реклама, спонсорство, дарения и представителни разходи.

/3/ Възложителят има право да намалява за срок от 3 месеца определеното в договора месечно възнаграждение на Управителя с до 50 на сто, когато в резултат на финансови ревизии са установени причинени вреди на дружеството, поради нарушения от Управителя на данъчното и осигурителното законодателство.

/4/ Възложителят има право да намалява възнаграждението на Управителя за определен срок при неизпълнение или нарушение на решение на СОС.

Чл. 13. /1/ Лицата, работещи по договори за управление и контрол в общинските еднолични търговски дружества, се осигуряват задължително за всички осигурени социални рискове и подлежат на задължително здравно осигуряване.

/2/ Осигурителният доход, осигурителните вноски и разпределението им между осигурителя и осигурения се определят в размери и по ред, установени от закона.

/3/ Времето, през което лицата са работили по договори за управление и контрол в общинските еднолични търговски дружества и са осигурени за всички осигурителни случаи, се зачита за осигурителен стаж.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛ

Чл. 14. /1/ Договорите с управителя и контролора се прекратяват с изтичане срока на договора, както и предсрочно:

1. по взаимно съгласие на страните;
2. по искане на лицето с предизвестие, не по-малко от 3 месеца;
3. по искане на Столичния общински съвет с предизвестие от 1 месец;
4. при преобразуване, приватизация или прекратяване на общинското еднолично търговско дружество;
5. в случай на смърт или при поставяне под запрещение;
6. при възникване на обстоятелство, обуславящо забрана или ограничение за лицето за изпълнение на съответните функции, съгласно чл. 39, 40 и 41 от Наредбата за общинските лечебни заведения /НОЛЗ/
7. поради фактичката невъзможност на лицето да изпълнява задълженията си, продължила повече от 60 дни;
8. при други условия, посочени в договора.

/2/ Договорът с управителя може да бъде прекратен преди изтичането на срока с решение на СОС, без предизвестие:

1. при нарушение на закона, извършено при или по повод изпълнението на задълженията по договора или при нарушение на Наредбата за общинските лечебни заведения;

2. при извършване на действия или бездействия на лицето, довели до влошаване на финансовите резултати на дружеството или от които са произтекли щети за него

/3/ Договорите с контролорите могат да бъдат прекратени преди изтичане на срока без предизвестие от СОС, при условията на ал. 2, т. 1 или т. 2.

УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 15./1/ **Управителят:**

1. организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и в съответствие с дружествения договор и решенията на Столичния общински съвет;
 2. представлява дружеството;
 3. осъществява правомощията на работодател по отношение на работещите в дружеството;
 4. одобрява щатното разписание на дружеството;
 5. решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на СОС.
- /2/ В търговския регистър се вписва името на управителя, който представя нотариално заверено съгласие с образец на подписа.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА УПРАВИТЕЛЯ И КОНТРОЛЬОРА

Чл. 16. Възнагражденията на управителят и контрольорът на дружеството се определят съгласно чл. 62 от Наредбата за общинските лечебни заведения на СОС.

ЗАБРАНА ЗА КОНКУРЕНТНА ДЕЙНОСТ

Чл. 17. /1/ Без съгласие на едноличния собственик управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да извършва търговски сделки;
2. да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

/2/ При нарушаване на задълженията по ал. 1 управителят дължи обезщетение за причинените на дружеството вреди.

ДРУЖЕСТВЕНИ КНИГИ

Чл. 18. /1/ Дружеството води книга за дяловете и протоколна книга за решенията на общото събрание.

/2/ В книгата за дяловете се вписват размерът на дела на всеки съдружник, направените вноски и всички промени в тях.

/3/ Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

ФИНАНСИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 19. /1/ Ежегодно управителят съставя годишен финансов отчет за дейността на дружеството и доклад за дейността, като ги представя на назначения по установения ред регистриран одитор за заверка.

/2/ След заверката на годишния финансов отчет, управителят го внася при едноличният собственик на капитала с предложение за разпределение на печалбата, респ. за покриване на загубата.

/3/ Годишният финансов отчет на дружеството се обнародва съгласно законовите разпоредби.

Чл. 20. /1/ Дружеството образува задължително фонд "Резервен".

/2/ Дружеството води търговски книги за счетоводно отчитане на дейността, съгласно Националните стандарти, Националния сметкоплан и Закона за счетоводството.

ПРОВЕРИТЕЛИ

Чл. 21. /1/ Годишният финансов отчет на дружеството се проверява от един или от няколко проверители – регистрирани одитори в предвидените от закон случаи. Тази

проверка е условие за приемане на годишния финансов отчет от едноличния собственик на капитала.

/2/ Приетият годишен финансов отчет се представя в търговския регистър.

/3/ Проверителите се избират от едноличния собственик преди изтичането на календарната година.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 22. /1/ Дружеството се прекратява:

1. с изтичане на срока, определен в учредителния акт;
2. по решение на съдружниците, взето с мнозинство 3/4 от капитала, ако в учредителния акт не е предвидено по-голямо мнозинство;
3. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
4. при обявяване в несъстоятелност;
5. по решение на окръжния съд в предвидените от закона случаи.

/2/ При прекратяване на дружеството, освен в случай на несъстоятелност, СОС назначава ликвидатори, като кметът на Столична община сключва договор с тях.

/3/ При прекратяване на дружеството на основание чл. 154, т. 1, 2 и 5 и чл 155 от ТЗ се открива производство за ликвидация.

/4/ Ликвидацията на дружеството се извършва по реда на глава XVII от Търговския закон.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За непредвидени в настоящия Учредителен акт положения се прилагат разпоредбите на Търговския закон и други нормативни актове.

§ 2. Настоящият Учредителен акт е утвърден с решение № по Протокол № на Столичния общински съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:


/АНДРЕЙ ИВАНОВ/