

**ОТЧЕТ ЗА ИЗВЪРШЕНАТА РАБОТА В
СОАП ПО ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ГОПРП И
СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ КОНТРОЛ
ЗА ПЕРИОДА**

01.01.2012 г. – 31.12.2012 г.

Съдържание:

стр.

I. Макроикономическата среда в страната при изпълнението на ГОПРП за 2012 г.	3.
II. Реализирани приходи от приватизацията за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г.	5.
III. Извършени разходи за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г.	8.
IV. Резултати и изводи от изпълнението на ГОПРП за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. по етапите на приватизационния процес	11.
V. Резултати и изводи от изпълнението на ГОПРП за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. в следприватизационния контрол	27.
VI. Общи изводи	35

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Приходи за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г.
2. Отчет за изпълнение на приходно-разходна сметка за финансово обезпечаване изпълнението на ГОПРП за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г.
3. Отчет за изпълнение на приходно-разходната сметка на средствата по фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. съгласно чл.10, ал.1, т.1 от ЗПСК и чл.2 от Правилника за реда и начина за работа на фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол.
4. Резултати от проведени търгове и конкурси през отчетния период.
5. Списък на обектите, за които са спазени всички условия, записани в договорите.
6. Справка за водените от СОАП дела към 31.12.2012 г.

Настоящият отчет представя резултатите от извършената работа в СОАП за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. по изпълнението на приетия с Решение №87 от 23.02.2012 г., изм. и доп. с Решение №415 от 19.07.2012 г. на СОС Годишен общински план за работа по приватизация и следприватизационен контрол за 2012 г.

ГОПРП-2012 обхваща 159 броя обекти, обособени части от дружества с общинско имущество и общински нежилищни имоти, които се използват за стопански цели и се стопанисват от районите и 14 търговски дружества, от които ще се приватизира общинското участие в тях.

I. Макроикономическата среда в страната при изпълнението на ГОПРП за 2012 г.

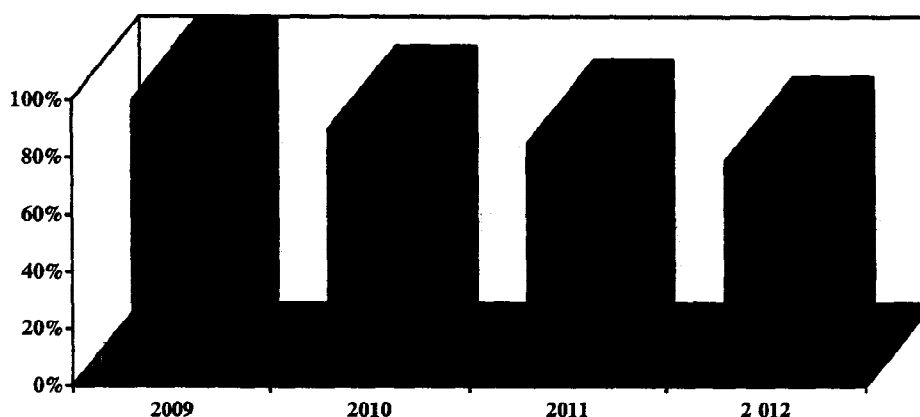
Независимо, че според редица анализатори наличните валутни и фискални резерви и сравнително капитализираната и ликвидна банкова система позволиха на първо време да се посрещнат някои от преките негативни ефекти на глобалната криза, без съмнение икономиката на страната беше сериозно засегната. За малка и отворена икономика като българската, външната финансова нестабилност, острият недостиг на финансов ресурс, спадане доверие в банковата система се отрази върху икономиката на България в следните направления:

- Драматичния спад в размера на чуждестранните инвестиции. Това пряко и непосредствено се отрази върху активността по отношение участието в приватизацията, която е преди всичко инвестиционен процес;
- Значителен ръст на междуфирмената задлъжнялост, което води до сериозни проблеми в нормалното функциониране на икономиката;
- Постепенно поскъпване на кредитния ресурс (повишаване на лихвите по кредитите) вследствие ограничаване на ресурса, отпускан на българските

банки от техните чуждестранни центри, в резултат на което кредитирането се ограничи;

- Преоценка на риска за страните с нововъзникващи пазари, което доведе до намаляване на чуждите инвестиции.
- Забавяне на вътрешното търсене и растежа;
- Застаряване на населението, водещо до натиск върху пенсионната система;
- Високо ниво на безработицата.

Движение на цените (лв./кв.м) на недвижимите имоти в страната
за периода 2009 г. – 2012 г.



Световната финансова криза доведе до следните основни последици, които ще оказват влияние върху приватизацията в столицата:

- поскъпване на кредитния ресурс;
- значително намаляване на инвестиционната активност във финансово активните предприемачи. Тази тенденция започва да се проявява още през 2008 г. и особено през 2009 година. За разлика от изминалите 5 години, през които успешно проведените търгове и конкурси са 59%, през 2008 г. те са 31%, през 2010 г. са 23%, а през 2012 г. спадат до 17,5%. В същото време сериозно намалява средния

брой участници в проведените търгове/конкурси (за 2007 г. е 4,4, през последните 3 години е 3,22, докато през 2012 г. е едва 1,21);

- търсене на финансови резерви във всички икономически субекти, свързано с предлагането на много активи за продажба, което засилва предлагането на недвижими имоти, а следователно и намалява тяхната пазарна стойност,

- снижаване на цената и на интереса към търгуваните активи (търсенето на фондовите борси), което неизбежно се отразява върху стойността на сходни по своя характер активи – предмет на столичната приватизация. Тази тенденция се отразява главно върху хода на приватизацията на общинските акционерни дружества.

Всички тези параметри на глобалната криза намериха отражение върху инвестиционната активност като основен измерител за степента на активната и успешна приватизация през 2012 г. в София.

Разпределение на сключените сделки с недвижими имоти за периода 2009 - IX.2012 г.

(Агенция по вписванията)

	2009	2010	2011	IX.2012
Общо за страната	200 678	182 376	222 733	148 384
София	23 904	21 787	20 598	12 119

II. Реализирани приходи от приватизацията

Касовите приходи за периода 01.01.2012 г до 31.12.2012 г са в размер на – 13 187 936 лв. без ДДС, в т.ч.:

- приходи от приватизационни сделки 13 092 806 лв., от които: за обекти със сключени договори през предходни години 265 106 лв.; за обекти със сключени договори през 2012 г. – 12 827 700 лв.;

- приходи от неизпълнение на конкурсните условия и наказателни лихви – 75 886 лв.;

- приходи от продадени тръжни и конкурсни документи и депозити на отказали се участници – 18 290 лв.;

- приходи от лихви – 954 лв.

Съгласно чл.2, т.1 и чл.66, ал.1 от ЗДДС върху приватизационните сделки за периода 01.01.2012 г до 31.12.2012 г е начислен и преведен ДДС в размер на 990 353 лв., а върху стойността на продадените тръжни и конкурсни документи е начислен и преведен ДДС в размер на 3 735 лв.

С разсрочено плащане са следните дружества:

- 80% от акциите на "Такси с Експрес" АД - купувачът дължи сума в размер на 825 279 лв. Договорът е прекратен едностранно.

- 70% от акциите на "Шевро" ЕАД – купувачът дължи 743 000 лв. до м. април 2006 година. Договорът е прекратен едностранно.

С разсрочено плащане, но закъснели в плащането в определените срокове са купувачите на следните обекти:

Обекти от ГОПРП:

- Лекарски кабинет „ж.к.“Св.Троица” бл.358 - 1 135 лв.;

- "Такси с Експрес" АД – 825 279 лв.;

- СКГТ "Автомонтаж" ЕООД – 742 000 лв.;

- 70% от акциите на "Шевро" ЕАД – 575 000 лв.;

- 80% от капитала на "Интеграл 98" ООД – 94 500 лв.;

Обекти по чл.35 от ЗППДОБП:

- Магазин хранителни стоки, ул.Персенк" №22 – 97 136 лв.;
- Кафе-аперитив "Орион" – 59 775 лв.;
- Телевизионен сервиз, бул."Щросмайер", бл.203 – 10 557 лв.
- Магазин, ул.Съборна №7 – 19 439 лв.

За всички горепосочени обособени обекти НС на СОАП е взел решение за разваляне на договорите по съдебен ред и са образувани съдебни производства.

За гужествата са заведени дела, както следва:

- 80% от капитала на "Такси С експрес" ЕАД – едностранно развален договор. Заведени са две дела – едното за вписване на Столична община в книгата на акционерите, а другото за заплащане на неустойка. Уважен е искът и е заведено изпълнително дело.;

- СКГТ "Авторемонт" ЕООД – образувани са две изпълнителни дела: едно за заплащане на вноска от цената по договора, към което е присъединен и иск за заплащане на частична неустойка за неизпълнение на задължения към СОПФ и второ за остатъка от цялата неустойка.;

- 70% от акциите на "Шевро" ЕАД – издаден е изпълнителен лист за сумата от 575 000 лева и е заведено изпълнително дело пред частен съдия изпълнител.

Във връзка с неплащането на дължимите суми от страна на купувачите са подадени сигнали до прокуратурата за образуване на наказателни производства срещу тях.

Приходите от приватизацията се разпределят в съответствие с чл.10 ал.1, 2 и 3 на ЗПСК от 23.03.2002 г. и Решение №360 по Протокол №106 от 19.04.2007 г. на СОС и писмо № 412-00-49/2011 год. на Столична община в което ни уведомяват, че отчислените 10% от постъпления по сделки по приватизацията да се превеждат по сметката на Специализирания общински приватизационен фонд. На основание препоръки на Сметната палата и наше запитване до СО - писмо № 412-00-49/2012

год. на Столична община – след 24.08.2012 г. отчислените 10% от постъпления по сделки по приватизацията се превеждат по сметката на ОГФМСП.

1. За Фонда за покриване разходите за приватизация и следприватизационен контрол – (чл.10, ал.1 т.1; ал.4, т.1 от ЗПСК - Приложение №3) – 1 500 345 лв., в т.ч.: 1 178 438 лв, представляващи 9% от приходите за приватизация; 18 290 лв. - приходи от тържни и конкурсни документи и депозити на спечелили, но отказали се участници; начислени лихви – 302 642 лв.; други постъпления – 975 лв.

Средствата се изразходват съгласно приетия "Правилник за реда и начина за изразходване на средствата по Фонда за покриване разходите за приватизация на общинските предприятия", приет с Решение №12 по Протокол №38 от 20.05.2002 г. на СОС и Приходно-разходна сметка на средствата по Фонда за покриване разходите за приватизация на общинските предприятия за изпълнение на ГОПРП, приета с Решение №87, т.19 на заседание №10 от 23.02.2012 г.

Към 31.12.2012 г. от Фонда са изразходвани 1 794 177 лв., в т.ч.: за текущи разходи – 1 562 296 лв., за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол – 231 895 лв.

2. За ОГФМСП /10%- на основание чл.10, ал.1, т.2 от ЗПСК и Решение №360 по Протокол №106 от 19.04.2007г. на СОС/ и писмо № 412-00-49/2011 г. на Столична община в което ни уведомяват, че отчислените 10% от постъпления по сделки по приватизацията да се превеждат по сметката на Специализирания общински приватизационен фонд са разпределени приходи в размер на 1 259 903 лв. И на основание писмо № 412-00-49/2012 г. на Столична община 10% от постъпления по сделки по приватизацията се превеждат по сметката на ОГФМСП – 49 473 лв. Общо във Фонда са постъпили 1 309 376 лв.

3. За Общинския приватизационен фонд – 10 681 831 лв, в т.ч.:

- 10 605 172 лв. - 81% от приходите по сделки - на основание чл.10, ал.1, т.3 от ЗПСК и решение №360 по Протокол №106 от 19.04.07г.;

- 75 886 лв. - приходи от наказателни лихви и неустойки – чл.10, ал.4, т.2 от ЗПСК;

- 773 лв. - от приходи от законна лихва по разплащателна сметка.

Съгласно Решение №4 по Протокол №14 от 30.07.1996 г. на СОС текущите постъпления се превеждат по разплащателните сметки на Съвет за управление на Столичния общински приватизационен фонд в Столична общинска банка.

Приходите от реализираните приватизационни сделки по обекти са дадени в Приложение №1.

Отчетът за изпълнение на приходно-разходната сметка за обезпечаване изпълнението на ГОПП за периода е даден в Приложения №№2 и 3.

III. Извършени разходи

1. Със средства от "Фонд за покриване разходите за приватизация и следприватизационен контрол" за отчетния период /01.01.2012 г. – 31.12.2012 г./ са усвоени разходи в размер на 1 794 177 лв.

На основание изискванията на Закона за Държавния бюджет за 2012 г. са разкрити разплащателна и набирателна извънбюджетни сметки на СОАП в Общинска Банка АД. От полагащите се съгласно ЗПСК 9% от приходите, постъпленията от тръжни документи; депозити на спечелили, но отказали се участници и начислена лихва по депозитните сметки и гр.постъпления по Фонда за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. са постъпили 1 500 345 лв.

Съгласно Решение № 71 по Протокол № 58 от 11.02.2010 год. на СОС, СОАП предоставя за плащания по бюджета на СО като временен безлихвен заем от наличните временно свободни средства във Фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол в размер на 10 000 000.00 лв. На 07.07.2010 г. СО възстанови 1 000 000.00 лв. от безлихвения заем. На 16.07.2010 г.

сумата е прехвърлена на тримесечен депозит с годишна лихва в размер 4.8% в Общинска банка, клон Врабча. За остатъка от заема в размер на 9 000 000 лв., съгласно Решение №77/ 10.02.2011г. на СОС е направен разсрочен погасителен план, по 1 млн. месечно, считано от месец юли 2011 г. Към този момент не са постъпили никакви суми. Съгласно Решение №674 по Протокол №78 от 02.12.2010 г. СОАП предоставя за плащания по бюджета на СО като временен безлихвен заем на субсидия – временна помощ на „Център за градска мобилност” ЕООД в размер на 7 000 000 лв. Заемът трябва да бъде възстановен в срок до 10 дни от датата на първото усвояване на средствата от кредита, предоставен на „Център за градска мобилност” ЕООД.

По елементи на разходите реализацията е както следва:

№	Разходи по пера	По отчет..
1.	Разходи за приватизиране на общинските предприятия и обособени части	231 895
1.1.	Правни анализи, съдебни такси, в т.ч. разходи по вписване на ипотекы и проверки за отчуждаване на обекти	45 094
1.2.	Приватизационна оценка, в т.ч. архитектурно заснемане и екологични оценки	14 302
1.3.	Консултантски услуги и разходи във връзка с ликвидация и продажба на имущество на прекратени общински предприятия	
1.4.	Експертизи и предприватизационни проекти	
1.5.	Разходи по продажба на общински предприятия	21 000
1.6.	Публикации и реклами, в т.ч. обяви във вестници	36 898
1.7.	Обучение на служители	9 393
1.8.	Други разходи и мероприятия, създаващи условия за изпълнение на ГОПРП, в т.ч. средства за допълнително стимулиране на служителите на СОАП при изпълнение на тримесечните задачи	105 208
2.	Разходи за текуща издръжка на СОАП	1 562 296
2.1.	Заплати	662 561
2.2.	ДОО и ЗО	149 178
2.3.	Хонорари, в т.ч. възнаграждения на органа по чл.7 (1) от ПДСОАП и обещетения и СБКО изплатено по ведомост	459 168
2.4.	ДМА	2 548
2.5.	Програмни продукти	1 604

2.6.	Стопански, канцеларски разходи и външни услуги	287 237
	- материали	69 569
	- вода, гориво и ел. енергия	28 072
	- текущ ремонт	503
	- платени данъци и такси	12 824
	- външни услуги	150 933
	- командировки	3 539
	- разходи за застраховка на МПС	5 532
	- представителни разходи и гр.	14 581
	- учебна литература	1 684
3.	Разходи за 2011 г., платени през 2012г.	9 205
4.	Дължим остатък от постъпленията от приват. към 31.12.12г. – 9%	14
5.	Внесен данък върху приходите	-4
	Остатък към 31.12.2012 г. по смисъла на чл.2, ал.5 от Правилника по Фонда (в т.ч. набрани лихви по депозитни сметки)	5 205 543

Отчетът за изпълнение на приходно-разходната сметка за финансово обезпечаване изпълнението на ГОПРП за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. е даден в **Приложение №2**, а отчетът за изпълнение на приходно-разходната сметка на средствата по фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол в **Приложение №3**.

IV. Резултати и изводи от изпълнението на ГОПРП за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. по етапите на приватизационния процес

1. Резултати от извършването на анализи на правното състояние

За периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. са сключени договори за възлагане анализи на правното състояние на имуществото общо на 97 обекта. Приети са 60 правни анализа. Останалите анализи ще бъдат приети през следващото тримесечие.

Анализите се извършват съгласно изискванията на: Наредбата за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация или със следприватизационен контрол, включително процесуално представителство; Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители; и специфичните изисквания на СОАП.

В резултат на извършените и приети в СОАП анализи на правното състояние на обектите за приватизация, с Решения на Столичния общински съвет през изминалия период е открита процедура за приватизация на 33 обекта.

2. Резултати и изводи от оценяването на обектите за приватизация и реализирането на приватизационните сделки

През периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. са проведени 22 заседания на Комисията по оценките, на които са приети 46 приватизационни оценки.

2.1. Резултати и изводи от реализирането на приватизационните сделки за обособени части от общински предприятия и общински нежилищни имоти, които се използват за стопански цели и се стопанисват от районите

В резултат изпълнение на решения на СОС за откриване на приватизационни процедури, за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. с решения на Надзорния съвет на СОАП е насрочено провеждането на 171 търга (Приложение №1).

Успешно проведени са 30 търга. Сключени са 31 приватизационни договора, в т.ч. договори след успешно проведени търгове в предходни периоди. Останалите договори ще бъдат сключени през I-то тримесечие на 2013 г.

Приходите от сключени приватизационни сделки през 2012 г. за обособени части от общински предприятия и общински нежилищни имоти, които се използват

за стопански цели и се стопанисват от районите, са 12 827 700 лв. - колкото са и касовите приходи от сключените сделки.

2.2. Резултати и изводи от реализирането на приватизационните сделки за общинските предприятия

В ГОПРП-2012 са включени 14 търговски дружества за приватизация.

За периода 01.01.2012 г. - 31.12.2012 г. са внесени и приети от Надзорния съвет на СОАП и Столичния общински съвет следните решения по разделите на ГОПРП - 2012:

А. Дружества с 100 % общинско участие (в т.ч. приватизация на обособени части) :

1. "Софийски имоти" ЕАД

За практическото реализиране на ГОПРП,2012 беше поискана и получена от ръководството на дружеството актуална финансово икономическа и правна информация за дружеството.

В изпълнение на т.7 от Решение № 87 по протокол № 10 от 23.02.2012 г. на СОС се откри процедура чрез пряко договаряне за възлагане изготвянето на актуализация на правния анализ на "Софийски имоти" ЕАД. В срокът за подаване на предложение, оферта от поканения за участие в процедурата "Консорциум Георгиев, Тодоров и КО.-Норд Консултинг" не постъпи. Внесена е Докладна записка в НС на СОАП за прекратяване на процедурата чрез пряко договаряне и за откриване на процедура за провеждане на открит конкурс за изготвянето на анализ на правното състояние на дружеството, ведно с правила за неговото провеждане.

Процедурата за открит конкурс за изготвянето на анализ на правното състояние на дружеството не е проведена, поради факта, че НС на СОАП е взела решение за възлагане изготвянето на индивидуални правни анализи на обособени обекти от "Софийски имоти" ЕАД .

2. "Галатея 2002" ЕАД

За практическото реализиране на ГОПРП,2012 беше поискана и получена от ръководството на дружеството актуална финансово икономическа и правна информация за дружеството.

В изпълнение на т.7 от Решение № 87 по протокол № 10 от 23.02.2012 г. на СОС се проведе ограничен конкурс за възлагане изготвянето на правен анализ на "Галатея 2002" ЕАД

Договорът за изготвянето на правния анализ на "Галатея 2002" ЕАД с поканения участник бе сключен на 25.06.2012 г. Изготвения правен анализ е приет от НС на СОАП със становище на управление "Правно" на 21.09.2012 г. Открита е процедура за приватизация на две обособени части – общински нежилищни имоти, стопанисвани от "Галатея 2002" ЕАД.

3. "Спортна София -2000" ЕАД

В изпълнение на т.7 от Решение №87 по протокол №10 от 23.02.2012 г. на СОС се проведе процедура чрез пряко договаряне за възлагане изготвянето на актуализация на правния анализ на "Спортна София-2000" ЕАД. Договорът за изготвянето на актуализация на правния анализ на "Спортна София-2000" ЕАД с поканения участник бе сключен на 29.03.2012 г. Изготвения правен анализ е приет от НС на СОАП със становище на управление "Правно" на 05.10.2012 г.

За практическото реализиране на ГОПРП,2012 беше поискана и получена от ръководството на дружеството актуална финансово икономическа и правна информация за дружеството.

4. "Озеленяване" ЕАД

За практическото реализиране на ГОПРП,2012 беше поискана от ръководството на дружеството актуална финансово икономическа и правна информация за дружеството. С писма до ръководството на дружеството и до председателя на комисията по стопанска политика и общинска собственост към

СОС е поискана информация относно изпълнение на решението на СОС за вписване на промени в капитала на "Озеленяване" ЕАД.

Нормативно определените приватизационни процедури ще се предприемат след вписване на промените в капитала на дружеството.

Б. Смесени дружества с общинско участие

С решение на НС на СОАП търгове за продажба на остатъчните миноритарни пакети, общинско участие в капитала на дружества с приватизиран мажоритарен дял : "БКС Лозенец" АД (3,57%), "Хлебни изделия Княжево" АД (2,57%), "Надежда" ООД (20%), "Шевро" АД (25%), "Наш дом" АД (0,67%) се насрочват до един път годишно и при регистриран инвеститорски интерес.

За практическото реализиране на ГОПРП,2012 беше поискана и получена актуална финансово икономическа и правна информация от 6 смесени дружества с общинско участие - "БКС Лозенец" АД, "Воден свят - Банкя" АД, "Спортно развлекателен комплекс Корали" АД, "София крематориум" АД, "ДКЦ ХХІ – София" ООД и "ДКЦ ХХІІІ – София" ООД. От "Хлебни изделия Княжево" АД не е получена поисканата актуална финансово икономическа и правна информация.

За миноритарните пакети, общинска собственост в "Наш дом" АД и "Шевро" АД, нормативно определените приватизационни процедури ще се предприемат след приключването на съдебните спорове.

Рекапитулацията през отчетния период за извършените приватизационни действия с обособени обекти и общински търговски дружества е следната:

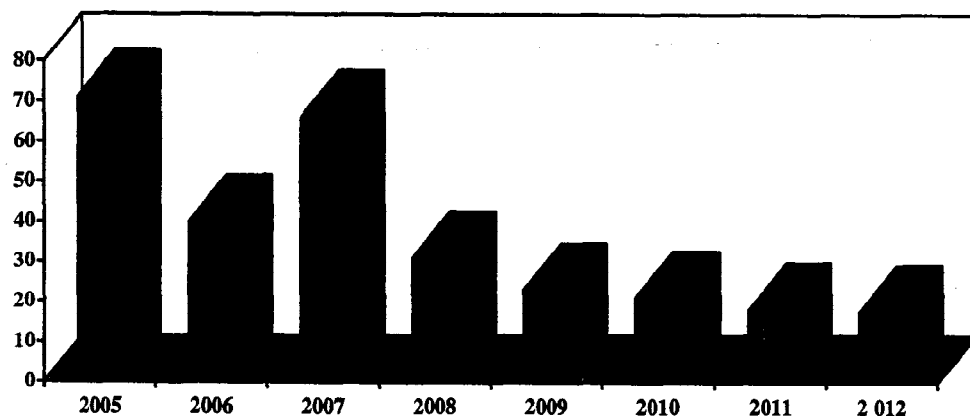
- сключени договори – 31;
- приходи от договорите – 12 827 700 лв., от които всички от приватизацията на обособени обекти.

При отчитане на резултатите за 2012 г. следва да се отбележат негативните тенденции, които започнаха да се проявяват още през втората

половина на 2008 г. и са обективен резултат от настъпилата финансова и икономическа криза:

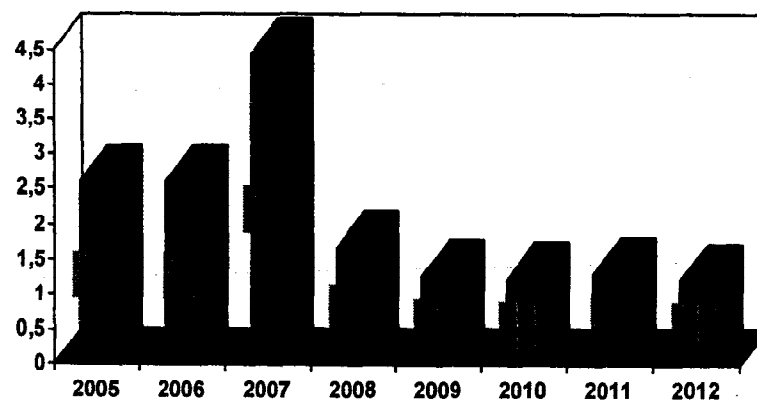
- намаляла инвестиционна активност, която се проявява в намаление относителния дял (в %) на успешно проведените търгове/конкурси в сравнение с предходни години (виж диаграма №1).

Диаграма №1 – успешно проведените търгове/конкурси през годините в проценти



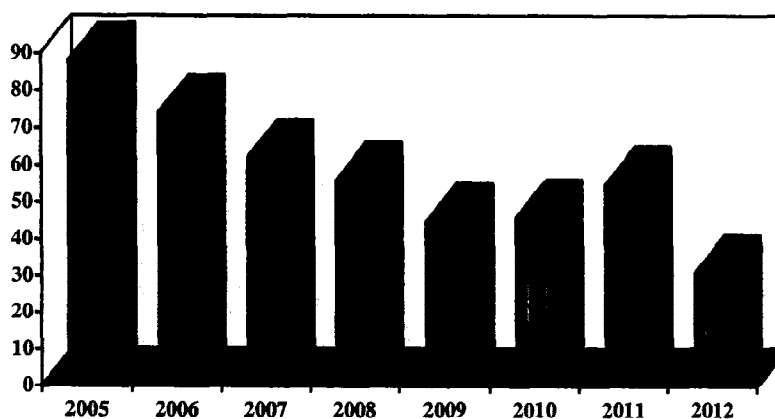
- средният брой на участниците в проведените търгове/конкурси в сравнение с предходни години също отчетливо намалява (виж диаграма №2).

Диаграма №2 – среден брой участници в проведените търгове/конкурси през годините



- като резултат от посочените по-горе тенденции и броя на сключените сделки в сравнение с предходни години също намалява (виж диаграма №3).

Диаграма №3 – брой сключени сделки през годините



- продължава тенденцията от последните няколко години изпълнението на ГОПРП да зависи от успешното осъществяване на една или няколко сделки. През изтеклия период реализирането на сделката за обект, находящ се на бул."Н. Петков" №34 за 8 800 000 лв. доведе до изпълнение на ГОПРП. Това налага по-динамичното актуализиране на началните тръжни цени на продаваните обекти и ускоряване повторното провеждане на търговете.

3. Резултати и изводи от извършената рекламна дейност и маркетинг по реализацията на ГОПРП за периода от 01.01.2012 г. до 31.12.2012 г.

В най-трудната инвестиционна и пазарна среда от създаването на СОАП досега, при ежедневно променящи се обстоятелства и напълно непредвидими тенденции (рядко с положителен знак) и най-вече – при очевидната липса на

налични свободни капитали у дребните и средни български инвеститори, при почти пълна липса на чужди инвеститори, при неимоверно повишени изисквания към местоположението, състоянието и цените на обектите, в конкурентната среда на много други продавачи на недвижими имоти, след период на значителен спад на интереса към голяма част от обектите, преодлагани от СОАП, дейностите в областта на маркетинга, рекламата и връзките с обществеността през отчетния период бяха функция от слабото, но видимо оживление на инвеститорския интерес, с други думи - насочени до края на м. февруари т.г. към успешно приключване изпълнението на ГОПРП'2011, а от м. март 2012 г. най-напред към масисувано обявяване на ГОПРП'2012, и след това – към използване на традиционни и новаторски средства в рекламата с цел търсене на подходящи инвеститори и оптимално популяризиране на обектите, както и към осигуряването на прозрачност на процеса на общинската приватизация в столицата в следните направления:

3.1. Публикуване, съгласно ЗПСК, на приети решения за приватизация

За отчетния период в "Държавен вестник" и в два централни ежедневници бяха публикувани 147 решения на Надзорния съвет на СОАП за провеждане на търгове за обособени обекти. В "Държавен вестник" и два централни ежедневника бяха публикувани и 16 решения на СОС за откриване на процедури за приватизация на обособени обекти - общинска собственост. Ежемесечно в "Държавен вестник" се публикуват и извършените продажби.

3.2. Публичен регистър

В съответствие с изискванията на Закона за приватизация и следприватизационен контрол, на страницата на СОАП в Интернет е създаден и се поддържа Публичен регистър на сделките. Публичният регистър има четири раздела:

- партида А – информация за продажбата на цели общински дружества чрез дялове и акции след влизането в сила на ЗПСК;

- партида В - информация за продажбата на обособени части от цели общински дружества и общински нежилищни имоти след влизането в сила на ЗПСК;
- партида С – информация за контрола на приватизационни договори, сключени преди влизането в сила на ЗПСК;
- партида D - информация за контрола на приватизационни договори, сключени след влизането в сила на ЗПСК.

3.3. Провеждане на маркетинг с цел привличане на инвеститорски интерес към обектите на приватизация - общинска собственост

Във връзка с чл.6, ал.2 от ЗПСК се извърши необходимата подготовка за публично оповестяване на Годишния план за работа, включващ общински предприятия и обособени обекти, след приемането му от СОС. В началото на м. март 2012 г. бе издаден Информационен бюлетин с Годишния план за 2012 г. Той, както и досега, се обновява ежемесечно. Същият е публикуван на страницата на СОАП в Интернет с адрес www.sofiampa.com. С него се осъществява връзка и посредством страниците на СОС – www.sofiacouncil.bg, СО – www.sofia.bg, Агенцията за приватизация – www.priv.government.bg и Българската агенция за инвестиции- www.investbg.government.bg.

Продължава публичното оповестяване на бюлетина за предстоящи търгове и конкурси. Променена бе софтуерната програма, по която се изработва същият, както и периодичността на издаването му. С цел динамизиране на инвеститорския интерес бюлетинът вече се издава почти след всеки Надзорен съвет. Периодично се издава и разпространява специален бюлетин, който включва търгове за обекти с прилежащи терени и урегулирани поземлени имоти. За осигуряване на прозрачност на процеса на приватизация, особено при продажбата на значими за инфраструктурата на града общински дружества, своевременно в Интернет-страницата на СОАП се публикува допълнителна информация за тях.

Във връзка с активизирането на инвеститорския интерес се подготви маркетингова стратегия за популяризиране продажбите на СОАП, след реализирането на която се отчете оптимистичното повишаване на същия към продаваните от СОАП обекти. Направен бе подробен анализ на провеждащите се и непровеждащите се търгове - инвестиционна среда, цени, начин на оповестяване, брой провеждания, проявен интерес, конкретно желание за закупуване на обект и др. Особено внимание бе обърнато на новите обекти, които се появяват за първи път на пазара. Получените резултати се обвързват с икономическата конюнктура и пазарните реалии в страната и главно – в столицата. Когато обективните обстоятелства позволяваха, се следваше създадения през 2011 г. стратегически подход за динамизиране на приватизационния процес – т.е. максимално увеличаване честотата на провежданите търгове за един обект.

Особено важен фактор бе включването на сайта Imot.bg в маркетинговата стратегия и вследствие на доказавата си ефективност той стана основен рекламодател на предлаганите обекти. През второто полугодие на два пъти, в продължение на три седмици, на титулната страница на сайта присъстваше професионален изработен динамичен банер на СОАП (с 5000 импресии дневно) с най-важните оферти, върху който при кликване инвеститорът можеше да проучи информационния бюлетин на агенцията или да получи допълнителна информация за посочените на банера обекти. Резултатът бе задоволителен.

В съдържанието на сайта бе вкарана информация с галерия от снимки за по-големите продавани от СОАП парцели и обекти. Тази практика ще продължи и за бъдеще – с постоянна информация и с нови рекламни кампании. За тази цел в Imot.bg бе създаден акаунт на СОАП при преференциални условия.

От особено значение бе организираната през м. ноември 3-седмична мащабна рекламна кампания за популяризиране продажбата на четирите парцела в с. Юндола. Това е една от най-големите провеждани от СОАП такива – след кампанията за продажбата на "Слатина – Булгарплог", за сградите с терен на ул. "Н. Петков" 34 и др. Гръбнакът – основният ѝ рекламоносител бе сайтът imot.bg, следван от

интернет-страниците на КРИБ, Българската търговско промишлена палата и Българската стопанска камара, чиито сайтове бяха използвани за институционални банери на СОАП на титулната им страница, водещи към информацията за парцелите и за включване на информацията за търговете в новините на трите институции. Не малък принос в популяризиране на парцелите имаше и сайтът на Асоциацията на хотелиерите в България, където бе поместена подробна информация за възможностите за туризъм на продаваните в с. Юндола парцели.

Търговете бяха масово популяризирани и в централните ежедневници чрез авангардни карета с "много въздух" – в книжното им тяло и на електронните им сайтове. По същия начин парцелите бяха рекламирани и във в. "Капитал", а с ключови думи и като новина – на ел. сайт на в. "Дневник". Чрез нетрадиционна реклама на цяла страница бе включен и в. "Класа", който въпреки че вече има само ел. издание, се наблюдава стриктно от бизнессредите и много авторитетни институции. Кампанията обхвана и местния печат с рекламни карета и кратки информационните материали във в. "Марица" - в. "Темпо" – Велинград.

Рамките ѝ бяха от началото на м. ноември до датите за закупуване на тръжна документацията или с грлуги думи – продължителността ѝ бе 3 седмици - срок, който наближава горната граница за подобни рекламни събития. Отчетени бяха добри резултати, защото в кампанията преобладаваше онлайн рекламата, която дава много възможности за прецизно таргетиране.

През м. януари бе организирана малка обществена поръчка за сключване на договори с ежедневници за публикуване на задължителните по ЗПСК обяви и за информационни носители бяха избрани 7 ежедневници с различни по обем площи по критериите предложени цени, авторитет, тираж, четивност и подходяща за СОАП аудитория на медията. Постигнато бе споразумение веднъж на две седмици или в пикове за тиража на изданията дни задължителните обяви и рекламните карета да се появяват в цвят и на най-добра позиция, а освен това поне веднъж в месеца в избраните ежедневници да се публикуват и графици с търговете на СОАП или безплатни рекламни карета.

Работи се усилено за постигане на по-добри резултати в работата с ежедневниците и вестник "Капитал". Малко встрани от отразяване дейността ни остават вестници като "Стандарт" и "Преса", които не осигуряват добра ценова основа за деловите отношения на СОАП с тях. Въпреки отстъпката от 50% за обяви, свързани с приватизационния процес, същото се отнася и за вестниците "24 часа" и "Труд", където цените за реклама си остават високи и на техните страници СОАП публикува единствено рекламни карета за значими обекти или ги включва като рекламоносители в рекламните си кампании.

3.4. Популяризиране и рекламиране работата на СОАП в средствата за масово осведомяване

В средствата за масово осведомяване се публикуват материали, свързани с общинската приватизация в София и дейността на СОАП, в т.ч. информационни графици за предстоящи търгове и други – предимно като безплатен бонус във вестниците, с които агенцията има сключени договори, а при интерес на журналисти се подготвят и специални материали. Приемането на Годишния общински план за работа по приватизация'2012 от Столичния общински съвет бе скромно отразено в медиите и по-масово – в най-четените информационни сайтове като "Медиапул", "Дир.бг" и "Имот.бг" и други.

Активизирани бяха връзките на СОАП с КРИБ, Българската търговско-промишлена палат, Българската стопанска камара, Българската агенция за инвестиции и др. Търси се начин при разумно заплащане да се влезе в сайтове на титулната страница като abv.bg за оповестяване на някои по-значими обекти и за разпространяване на бюлетините на СОАП като приложение заедно с вестниците в столицата. Засега тази инициатива е поета само от вестниците "Монитор", "Телеграф" и "Капитал Дейли" и частично бе реализирана през м. септември т.г. В рекламните кампании на СОАП като част от медиаплана бе осъществено безплатно публикуване на рекламни карета с оферти във всички ежедневници, с които агенцията има договори за убликация на задължителни обяви по ЗПСК.

Постоянно се търсят нови възможности за неплатено популяризиране на предстоящите търгове – под форма на кратки информации, седмични или месечни графици, намират се начини за влизане в четени електронни сайтове. Бяха проведени срещи с рекламните отдели на голяма част от ежедневниците с цел осигуряване на още по-масово оповестяване на предстоящите търгове извън задължителните обяви на подходящи страници и в привличащи вниманието на потенциалните инвеститори рубрики. Информация за дейността на СОАП присъства трайно и в национални сайтове за недвижими имоти, включително и чрез снимков материал. След сливането на вестниците "Пари" и "Дневник" в "Капитал Дейли" бе създадено още по-добро сътрудничество с цел максимално използване на новия ежедневник за популяризиране дейността на СОАП. При сключването на договора за 2012 г. от страна на рекламния му отдел бе поет ангажимента за оптимални варианти, оповестяващи търговете на СОАП, включително и в електронните му варианти и на страниците на в. "Капитал".

Чрез отдел "Вътрешна информация" на БТА периодично се осигурява информация за извършената от СОАП дейност и предстоящи продажби.

При появата на материали, които застрашават имиджа на СОАП, се реагира според интереса на агенцията в конкретните обстоятелства. За съжаление, след 20 години общинска приватизация в столицата, въпреки безспорния авторитет на СОАП, е налице не особена силна медийна и обществена симпатия към процеса.. В тази връзка реализирано на стратегия за обяснение приноса на СОАП за подобряване на живота в София, би била от полза, но на този етап подобен проект е невъзможен, защото изисква много средства и публичност, които на този етап агенцията не може да си позволи.

3.5. Маркетингови стратегии за повишаване инвеститорския интерес.

Подготви се глобална маркетингова стратегия, която предложи нови методи за популяризиране на ГОПРП'2012.

Два пъти месечно се обновява публикуването на продаваните в районите обекти на сайта на района, осигурява се редовна информация на информационното табло в приемните им. Посочените от районните кметове служители, които поеха ангажимента за оповестяване дейността на СОАП, изпълняват безотказно и съвестно тази задача. В над 10 района се работи по създаване на линк към бюлетина на СОАП.

В изпълнение решение на Надзорния съвет на СОАП през м. юли 2011 г., бяха изработени оборотни табели и транспаранти за обозначаване на продаваните обекти, които се поставят на продаваните урегулирани поземлени имоти, поземлени имоти и сгради. Те се използват успешно и досега, като при необходимост се изработват и нови. Ефектът от тях е задоволителен на ниво интерес, но не особено голям на ниво участие в приватизацията. Голям ефект се постигна със скромните, но налбиращи се в очите постери в рекламno яркожълто с надпис "ПРОДАВА СЕ" и координатите на агенцията, които се лепят периодично на партерните помещения в блоковете и върху продаваните помещения към и в трафопостове. В момента почти няма обект, продаван от СОАП, без рекламна табела, транспарант или постер. Изключения правят обекти, където има агресивно насторени наематели, които свалят информационните афиши.

В рамките на 2012 година отгел "Връзки с обществеността" присъства на два безплатни семинара по тенденциите в цените и перспективите в продажбата на недвижимите имоти в столицата, организирани от Националния сайт targ.bg и jobs.bg. Редовно се четат и съвместно с управление "Реализация на приватизационния процес" се анализират излизащите в пресата и електронните медии статии по тази тема. Особено внимателно се следят информацията в сайтовете на БТПП, БСК, КРИБ и Българската агенция за инвестиции. Следят се и обявяваните от Министрeството на отбраната търгове за продажба на имоти, които са сериозна конкуренция на предлаганите от СОАП терени и обекти.

Към Столична община редовно се подава информация за отразяване на нейния сайт на предстоящите търгове на СОАП.

Чрез посредничеството на Българската търговско-промишлена палати и Българската стопанска камара редовно се уведомяват стратегически инвеститори, които се интересуват от по-големи обекти и терени на територията на София. В тази връзка се правят проучвания за възможностите от голяма работна среща с представители на българския бизнес съвместно в БТПП, БСК и КРИБ, на която да се популяризира дейността на агенцията и да се таргетираат групите инвеститори.

3.6. Информирание на потенциалните инвеститори за предстоящи търгове и конкурси

Официална информация за предстоящите търгове и конкурси потенциалните инвеститори получават от публикациите на решенията на Надзорния съвет в Държавен вестник и централните ежедневници. Освен това, за периода от 01.01.2012г. до 31.12.2012 г. са подготвени и издадени бюлетини от №1 (488) до № 19 (505) вкл., с текуща информация за предстоящи търгове и конкурси. (В рамките на периода бе издаден и юбилеен бюлетин - № 500). Бюлетинът се актуализира редовно. Ежедневно се раздават около 20 - 25 бюлетина, а в определени дни броят им стига до 30. Пиковият ден е понеделник. Те се разпространяват почти 12 часа – от 8 часа сутринта до 20 часа вечерта. Подготвена е нова визия на бюлетина, в която по-значимите обекти ще бъдат представени с галерия от снимки. Новият бюлетин ще стартира най-късно в началото на м. януари 2013 година. Като цяло е отчетено значително нарастване на броя на посещенията в страницата на СОАП и увеличаване на запитванията за конкретни обекти по електронната поща и на "горещите телефони" на СОАП – в отгел "Връзки с обществеността" и при експертите от отгел "Приватизационни сделки с общински обекти", както и обнадеждаващо увеличение на посещенията на клиенти в приемното време на СОАП за проучване на определени обекти. Все повече инвеститори проявяват интерес към по-големи обекти. Своеобразен барометър за инвеститорския интерес е и

статистиката от страницата на Imot.bg, където СОАП участва с голям брой оферти. само в рамките на две седмици рекорден интерес бе проявен за продавания обект в с. Горни Богров – почти 400 влизания!

На страницата на СОАП в Интернет е публикувана пълна информация за дейността на Агенцията. Годишният общински план за работа по приватизация за 2012 г. /с обособените обекти и общинските дружества/ на български и на английски език бе публикуван в сайта само седмица след приемането му от СОС, а бюлетинът за предстоящите търгове и конкурси и продажбите по месеци се обновява редовно. Посещенията в страницата на СОАП за периода 01.01.2012 г. до 31.12.2012 г. са близо 15 000. В сравнение с 2011 г. се забелязва нарастване с около 3,5 %. Има спад на интереса през най-активните през предишни години месеци – ноември и декември. Прогнозата за 2013 г. посетителите в сайта да нарастнат със 7-8 % по-голямо в сравнение с 2012 г., а според някои методики – с над 10 %. Информация за предстоящи търгове и конкурси се осигурява и чрез редовни контакти с инвеститори по електронна поща. При проявен интерес, се подготвят и предоставят специализирани информационни материали или се организират срещи. В Агенцията се събират и се обработват постъпващите писма за намерения от потенциални инвеститори за участие в общинската приватизация.

Редовно се организират срещи на по-значими инвеститори с представители отдел "Реализация на приватизационния процес".

За СОАП не съществува понятието голям или малък инвеститор и не се прави разграничение в подхода към тях. Към всеки клиент отношението е подobaващо. По-крупните инвеститори се насочват към по-големи обекти, които се продават с прилежащ терен. Потенциалните купувачи на малки обекти се уведомяват подробно за всички обекти в текущия бюлетин и според намеренията им за конкретен бизнес – се насочват към подходящ обект, а клиенти, дошли с интерес към конкретен обект, се приканват да подадат молба за включването му в Годишния план за работа, като по този начин се проучват нови обекти.

3.7. Поддържане на контакти на СОАП с други организации

Поддържат се връзките с определени български държавни и обществени институции, Столичния общински съвет, Столичната община, Агенцията за приватизация и следприватизационен контрол, Българската търговско-промишлена палата, Българската стопанска камара, Българската агенция за инвестиции, районните общински администрации. В Интернет-страницата на СОАП са инсталирани директни връзки към Агенцията за приватизация и следприватизационен контрол, Българската агенция за инвестиции, Столичната община и Столичния общински съвет. СОС. Такива връзки към СОАП са инсталирани и в Интернет-страниците на посочените организации. Предвид повишаването на инвеститорския интерес се правят кампанийни линкове и към сайтовете на Българската търговско-промишлена палата и Българската стопанска камара, от които има доста добър ефект. Информационни материали за дейността на СОАП се предоставят и на отдели и управления в Столичната община, както и Столичния общински съвет. От голямо значение за повишаване на инвеститорския интерес към търговете на СОАП е постоянният работен режим с представителите на отделите "Връзки с обществеността" и "Информационно обслужване" от районните общински администрации.

V. Резултати и изводи от извършения следприватизационен контрол

Резултатите от следприватизационния контрол на приватизираните от СОАП обекти - обособени части и общински предприятия за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. са както следва:

1. Проверки за изпълнение на условието "плащане на цената в срока по договора"

Изпълнението на това условие се следи, съобразно заложената в договорите схема на плащане. За закъснение на плащането на цената в срока по договора се начисляват неустойки (определен процент от неизплатената част за всеки просрочен ден). При значително по-голямо закъснение се предприемат действия за разваляне на договора за покупко-продажба.

Във връзка с неплащането на дължимите суми от страна на купувачите са подадени сигнали до прокуратурата за образуване на наказателни производства срещу тях.

2. Проверки за изпълнение на условието "забрана за отчуждаване"

За изпълнение на условието "забрана за отчуждаване" се контролират всички приватизирани обекти и общински дружества.

В зависимост от метода на приватизация на обектите и общинските дружества, срокът за проверка на условието "забрана за отчуждаване" е както следва:

- за обекти и дружества, продадени чрез конкурс - 3 или 5 години, в зависимост от конкретния договор;
- за обекти, продадени чрез търг - 1 година;
- за обекти, продадени по реда на чл.35 от ЗППДОБП /отменен/ - 5 години от датата на изплащане на обекта.

На контрол за изпълнение на условието "забрана за отчуждаване" подлежат 91 обекта. За отчетния период 01.01.2012 г. - 31.12.2012 г. са извършени 98 проверки, за които са подадени до Агенцията по вписвания (АВ) към Софийски районен съд (СРС) съответно 98 заявления.

От извършените 98 проверки условието "забрана за отчуждаване" е спазено за всички обекти.

3. Проверки за изпълнение на специфичните условия в договорите

На този контрол подлежат обекти, обособени части и общински дружества, приватизирани чрез конкурс. Извършва се контрол за изпълнение на следните поетапни задължения в договорите:

- запазване и разкриване на нови работни места;
- извършване на определени по вид и размер инвестиции;
- въвеждане на обекта в експлоатация в определен срок;
- запазване предмета на дейност на обекта в определен срок;
- промяна в капитала на търговските дружества без съгласието на продавача.

3.1. За обекти, обособени части

През отчетния период са извършени проверки в 36 обекта, за които е настъпил срокът за изпълнение на записаните в договорите условия, както следва:

- за работни места – 28 обекта;
- за инвестиции – 12 обекта;
- за запазване предмета на дейност - 33 обекта.

В резултат на направените констатации, се оформиха две групи обекти:

а) Обекти, при които са спазени условията, записани в договорите:

В тези обекти са запазени и се поддържат 100 броя работни места, и са вложени инвестиции в размер на 46 367 лв.

Списъкът им е даден в **Приложение №5**.

б) Обекти, при които е налице неизпълнение на някои от условията по договорите за отчетния период – 11 броя:

1) Обществена тоалетна, ул. “Аксаков” №7А с купувач “Средец” АД – наложена неустойка в размер на 4 391 лв. за невъвеждане обекта в експлоатация.

Изпратено е писмо-покана за доброволно плащане на неустойката от 22.05.2012г. Купувачът плаща частично.

2) Обществена тоалетна, бул. „Цар Борис III” №130 с купувач Христо Костадинов Христов - наложена неустойка в размер на 25 689 лева, в т.ч. за неизвършени инвестиции - 350 лв., за невъвеждане обекта в експлоатация - 223 лв. и за неподдръжане на 2 работни места - 25 116 лева. Внесена е искова молба в СГС, Вх.№95164/25.09.2012г. Образувано е дело.

3) Обществена тоалетна, ул. „Шандор Петъофи”, ул. „Доспат” и ул. „Христо Станчев” с купувач „Глория ВХБ” ООД и солидарно отговорен длъжник „Милениум 22” ООД – наложена неустойка в размер на 5 959 лв. в т.ч. за неизвършени инвестиции в размер на 5 000 лв. и за невъвеждане обекта в експлоатация 959 лв. Купувачът е платил неустайката.

4) Обществена тоалетна, пл. „Ручей” с купувач „Никон” ООД - наложена неустойка в размер на 2 950 лв. за неизпълнен идеен проект за изграждане на общодостъпна среда в гр. София. Изпратено е писмо-покана за доброволно плащане на неустойката от 22.05.2012г. Купувачът е платил неустойката.

5) Обществена тоалетна, пл. „Велчова завера” с купувач ЕТ „Дунев Мотор спорт – Бончо Дунев” - наложена неустойка в размер на 13 831 лв. за неизпълнен идеен проект за изграждане на общодостъпна среда в гр. София. Внесена е искова молба в СГС, Вх.№17000/19.09.2012г. Образувано е дело.

6) Обществена тоалетна, ул. „Дамян Груев” с купувач „Мартимор” ЕООД - наложена неустойка в размер на 7 522 лв. за неизпълнен идеен проект за изграждане на общодостъпна среда в гр. София. Внесена е искова молба в СРС, Вх.№17785/29.09.2012г. Образувано е дело.

7) Сгради и поземлен имот, м. Гьоловете с купувач „Долче Вита 007” ООД – наложена неустойка в размер на 13 831 лева за неразкрити и неподдръжани 4 броя работни места. Внесена е искова молба в Районен съд гр.Самоков (писмо с обратна разписка от 19.09.2012г., получено на 20.09.2012г.) Образувано е дело.

8) Обществена тоалетна, ул."Сребърна" и бул. „Черни връх" с купувач „Ви Ти Джи" ЕООД - наложена неустойка в размер на 13 850 лева в т.ч. за неизвършени инвестиции – 6 500 лева и за неизпълнен проект за изграждане на общодостъпна среда в гр. София – 7 350 лева. Образувано е дело.

9) Обществена тоалетна, в градинката пред църквата „Свети Никола" с купувач Димитър Гочев Иванов - наложена неустойка в размер на 31 827 лева, в т.ч. за невъвеждане обекта в експлоатация - 132 лв. и за неподдържане на 2 работни места - 31 695 лева. Внесена е искова молба в СГС, вх.№95165/25.09.2012г. Образувано е дело.

10) Обществена тоалетна, ул."Люборогие" с купувач ЕТ „Огнян Тихов – Догис" - наложена неустойка в размер на 20 591 лева, в т.ч. за невъвеждане обекта в експлоатация - 151 лв., за неизвършени инвестиции – 500лв. и за неподдържане на 2 работни места – 19 940 лева. Образувано е дело.

11) Обществена тоалетна, ул."Св. Георги Софийски" с купувач ЕТ „Антоанета Стоянова – Мивас" - наложена неустойка в размер на 40 116 лева, в т.ч. за неизвършени инвестиции в бекта в размер на 1 500 лв. – 750 лв. и за неподдържане на 6 работни места - 39 366 лева. Образувано е дело.

12) Обществена тоалетна, бул. „Черни връх" и бул. „Евлози и Христо Георгиеви" с купувач "Глория ВХБ" ООД и солидарно отговорен длъжник „Милениум 22" ООД – наложена неустойка в размер на 6 478 лева в т.ч. за неизвършени инвестиции в размер на 5 000 лева и за невъвеждане обекта в експлоатация 1 478 лв. Купувачът е платил неустойката.

Списъкът на обектите в неизпълнение, за които са заведени дела е даден в Приложение №6.

3.2. За общински дружества

За периода от 01.01.2012 г. до 31.12.2012 г. са извършени проверки по отчетите на 7 търговски дружества, за които са настъпили сроковете за изпълнение на записаните в договорите условия, както следва:

- 1.) „Въжени линии” ЕАД, с купувач „Витоша ски” АД.
- 2.) „Булгарплог Слатина” ЕАД, с купувач Консорциум „Слатина Булгарплог”.
- 3.) - „Улично осветление” ЕАД с купувач „Елаците мег” АД.

Задълженията, за които е настъпил срокът за проверка в тези дружества са:

- запазване предмета на дейност;
- влягане на инвестиции;
- подържане на работни места;
- отчуждаване на пакета от акции или дялове, придобити по силата на приватизационните договори;
- отчуждаване на ДМА по сметки 201 и 203;

Констатациите от извършените проверки са както следва:

- „Въжени линии” ЕАД. В дружеството са изпълнени всички задължения по договора. Поддържа се средносписъчен състав от 61 души, при договорени 57 /преизпълнение от 7,0%/.

- „Булгарплог Слатина” ЕАД. В дружеството са изпълнени всички задължения по договора. Извършени са инвестиции в размер на 200 158 лв., при договорени 200 000 лв. и се поддържа средносписъчен състав от 127 души, при договорени 115 /преизпълнение от 10,4%/.

- „Улично осветление” ЕАД. В дружеството са изпълнени всички задължения по договора. Извършени са договорените инвестиции в размер на 37 000 лв., и се поддържа средносписъчен състав от 124 души, при договорени 115 /преизпълнение от 7,8%/.

4.) „ДКЦ ХХІ – София” ООД с купувач „Медицински център – Овча купел” ООД;

5.) „ДКЦ ХХІІІ – София” ООД с купувач „ДКЦ ХХІІІ – Хаджи Димитър” ООД;

6.) „Юниоргент” АД с купувач „Юниоргент 2000” АД;

Извършените проверки в ДКЦ-та са за спазване на следните условия:

- Запазване предмета на дейност.
- Отчуждаване на пакета от акции или дялове, придобити по силата на приватизационните договори.
- Отчуждаване на ДМА по сметки 201 и 203.

И в трите ДКЦ-та задълженията се изпълняват.

7.) „Общинска Застрахователна Компания” АД – 65,55% от капитала с купувач „ЕЛ ЕМ ИМПЕКС” ЕООД – проверката е за предмет на дейност, отчуждаване на акции и ДМА. Задълженията се изпълняват.

Рекапитулацията на извършените проверки за обособени части и общински дружества за отчетния период е както следва:

а/извършени проверки общо 141 броя, от тях:

- за отчуждаване на обособени части - 98 бр.
- за специфични условия по договорите на обособени части – 36 бр.
- за специфични условия по договорите на дружества – 7 бр.

б/извършени инвестиции и разкрити работни места:

- Вложени инвестиции общо в размер на 283 525 лв. при договорени 276 780 лева - преизпълнение от 2,4%.
- поддържат се общо 412 броя работни места, при договорени 395 броя /преизпълнение от 4,3%/.

4. Рекапитулация на начислени санкции и заведени дела

4.1. Начислените неустойки поради неизпълнение на договорените задължения от купувачите през отчетния период 01.01. – 31.12.2012 г. са:

- Общо, **- 187 032 лв.;**

в т.ч.

- за неразкрити работни места **- 129 948,00 лв.;**

- за неизвършени инвестиции - 18 100,00 лв.;
- за невъвеждане на обекта в експлоатация - 7 334,00 лв.;
- за неизпълнен идеен проект за общодостъпна среда - 31 650,00 лв.

Общият размер на събраните неустойки през периода от 01.01. – 31.12.2012 г., в т.ч. и от заведени дела от предходни години е в размер на 39 553 лева. Неустойките са преведени по сметка на СОПФ на основание чл.10, ал.1, т.3 от ЗПСК. Неизплатените неустойки са предявени по съдебен ред.

4.2. Рекапитулация на начислени санкции и заведени дела към 31.12.2012 г., в т.ч. и от предходни отчетни периоди

а) Начислени санкции – общо: **5 507 009 лв.**

От тях:

- платени - 2 667 148 лв.
- неплатени - 2 839 861 лв.

С оглед подобряване ефективността на събираемостта на присъдените вземания, във връзка с неизпълнение на задълженията по приватизационните договори, НС на СОАП с Решение №90 от 21.03.2008 г. прехвърли част от изпълнителните дела на частни съдебни изпълнители, след извършен подбор.

Във връзка с неплащането на дължимите суми от страна на купувачите са подадени сигнали до прокуратурата за образуване на наказателни производства срещу тях.

Основните изводи, които могат да се направят на база резултатите от извършения следприватизационен контрол през отчетния период в това число от предходни периоди са:

- Събираемостта на неустойките за целия период е 48.4%. За всички неизплатени доброволно неустойки се водят дела.

- В резултат на вложените инвестиции и разкрити нови работни места, приватизираните обекти се превръщат в съвременни, модерни производствени звена, ателиета за услуги и привлекателни търговски центрове, които с обновения си външен вид и качествено обслужване привличат все по-широк кръг потребители и допринасят за естетизацията на града и цялостното подобряване на градската инфраструктура. Приватизираните общински дружества в по-голямата си част, превърнати в конкурентни и равнопоставени субекти от действаща пазарна среда, функционират ефективно и спомагат за развиването на общинската икономика в цялост.

- Резултатите от следприватизационния контрол доказват на практика, че приватизацията в столицата се е превърнала в годините в сериозен икономически фактор за ограничаване на безработицата и за превръщането на София в съвременен европейски град.

VI. Общи изводи

1. Независимо от тежките икономически условия ГОПРП е изпълнен със 120% по основния си параметър - реализирани приходи. По такъв начин СОАП постигна поставените задачи от Столичния общински съвет, както по отношение на постигнатите финансови резултати, съответно касови постъпления в: Общинския приватизационен фонд, Общинския гаранционен фонд за малки и средни предприятия и Фонда за покриване разходите за приватизация и следприватизационен контрол, но също така по отношение на обхвата и параметрите на общинската приватизационна политика на СОС, свързано с включените в Програмата общински обекти и търговски дружества.

2. Настъпила финансово и икономическа криза се отрази най-вече върху следните негативни тенденции:

- намаляла инвестиционна активност. Конкретните ѝ параметри намират отражение както в намаляване относителния дял на успешно проведените търгове/конкурси в сравнение с предходни години (виж диаграма №1 на стр.14), така и в намаления среден брой участници в един търг/конкурс (виж диаграма №2 на стр.14).
- намаляването на инвестиционната активност както се очакваше през 2009 г. и 2010 г. причини известен спад в цените на приватизационните сделки (особено цените на недвижимите имоти и цените на активи свързани с търгуеми аналози на фондовите борси, като и двете са в основата на приватизационната програма в столицата);
- както и в предходни години изпълнението на ГОПРП продължава да зависи от успешния (или неуспешния) резултат от финализирането на една до няколко сделки. Тази структура на очакваните приходи от приватизацията внасяше сериозен риск както относно изпълнението на програмата, така и практическото изпълнение на свързаната с нея инвестиционна програма на СО. Това налага включването в ГОПРП на повече подобни обекти от капитала на общински гружества

3. Категоричната тенденция за масовото използване на метода търг при приватизацията в столицата, която характеризира целия последен петгодишен период се очертава ясно - през изтеклия период - всички сключени приватизационни договори са след проведени търгове.

4. По сключени договори съгласно извършения следприватизационен контрол за отчетния период реално са вложени инвестиции в размер на 283 525 лв. (2,4% изпълнение) и са новоразкрити 412 работни места (4,3% изпълнение).

5. В Общинския приватизационен фонд за отчетния период са преведени: 10 681 831 лв., в т.ч.: - 10 605 172 лв. - 81% от приходите по сделки - на основание чл.10,

ал.1, т.3 от ЗПСК и решение №360 по Протокол №106 от 19.04.07г.; 75 886 лв. - приходи от наказателни лихви и неустойки – чл.10, ал.4, т.2 от ЗПСК и 773 лв. - от приходи от законна лихва по разплащателна сметка.

6. В Общинския гаранционен фонд за малки и средни предприятия /ОГФМСП/ за отчетния период /10%- на основание чл.10, ал.1, т.2 от ЗПСК и Решение №360 по Протокол №106 от 19.04.2007г. на СОС/ са преведени – 1 309 376 лв.

В заключение може да се обобщи, че процесът на приватизация в столицата е подпомагащ източник на капиталов ресурс за общинската икономика и важен фактор за осъществяване на разумна и премерена инвестиционна политика на Столична община в момент на сериозна и задълбочаваща се икономическа криза.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

