

**ГОДИШЕН ОБЩИНСКИ ПЛАН ЗА РАБОТА**

**ПО ПРИВАТИЗАЦИЯ**

**ЗА**

**2013 ГОДИНА**

**Съдържание:**

	<b>Стр.</b>
Въведение	2
I. Макрорамка на приватизационния процес в столицата при подготовката на ГОПРП за 2013 г.	2
II. Приоритети на дейността по приватизация на Столичния общински съвет за 2013 г.	5
III. Прогноза за приходите от приватизацията и следприватизационен контрол	9
IV. Прогноза за разходите за приватизацията и следприватизационен контрол	12

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Списък на общинското участие в капитала на търговски дружества, предвидени да се приватизират или подготвят за приватизация през годината
2. Списък на обектите, предвидени да се приватизират или подготвят за приватизация през годината
3. Приходно-разходна сметка за финансово обезпечаване на изпълнението на Годишния общински план за работа по приватизация за 2013 г.
4. Приходно-разходна сметка за средствата по Фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол, съгласно чл.10, ал.1, т.1 и ал.4, т.1 от ЗПСК и Правилника за реда и начина за работа на Фонда за покриване разходите за приватизация и следприватизационен контрол

## **Въведение**

Годишният общински план за работа по приватизация /ГОПРП/ за 2013г. се изготвя на основание чл.6, ал.2 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, /ЗПСК/ и Правилника за дейността на СОАП.

Основна цел на ГОПРП е очертаване на основните параметри, в т.ч. приоритетите на дейността по приватизация на СОС, относно столичната общинска собственост за годината.

ГОПРП за 2013 г. е разработен на базата на:

- маркетингово проучване на потенциалния инвеститорски интерес към общинската собственост;
- списъци на общински нежилищни имоти, невключени в имуществото на търговски дружества, които се използват за стопански цели, предоставени от кметовете на районите.

## **I. Макрорамка на приватизационния процес в столицата при подготовката на ГОПРП за 2013 г.**

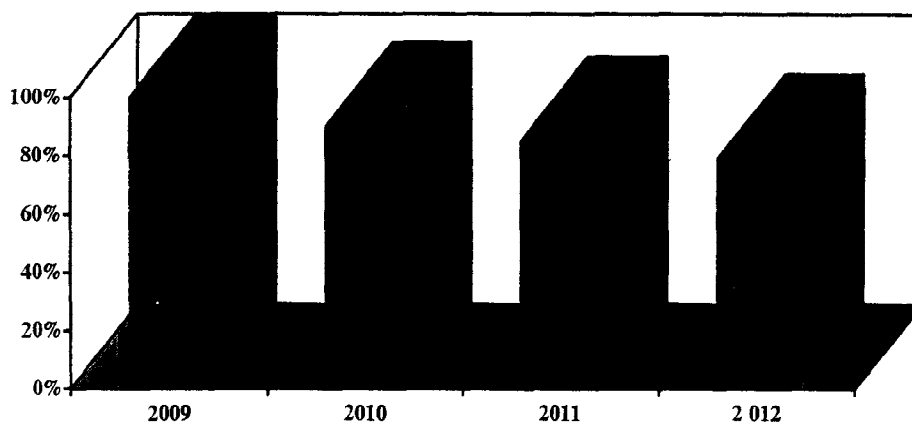
Независимо, че според редица анализатори наличните валутни и фискални резерви и сравнително капитализираната и ликвидна банкова система позволиха на първо време да се посрещнат някои от преките негативни ефекти на глобалната криза, без съмнение икономиката на страната беше сериозно засегната. За малка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

- 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 централи, 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 последствия, които ще оказват влияние върху приватизацията в столицата:

- поскъпване на кредитния ресурс;
- значително намаляване на инвестиционната активност във финансово активните предприемачи;
- 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 и нейното отражение върху инвестиционната активност като основен измерител за степента на активната и успешна приватизация следва да се отчетат при подготовката на ГОПРП в София за 2013 г.

Разпределение на сключените сделки с недвижими имоти за периода  
2009 г. - 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. Приоритети на дейността по приватизация на Столичния общински съвет за 2013 г.**

В съответствие с решение на Столичния общински съвет предстои да се разработи стратегия за приватизацията на общинската собственост.

### **1. Приоритети на приватизационния процес**

Изходна база при определянето на приоритетите на приватизацията от началото на приватизационния процес в столицата беше дефинирането на дейностите, които е целесъобразно общината да извършва, както от гледна точка на нейните икономически интереси, така и от гледна точка на тяхната социална значимост за града и дейностите, неприсъщи за общината и тя трябва да се освободи от тях. В този аспект се обособиха три основни групи дейности:

- дейности, със стратегическо значение за общината и града, които трябва да бъдат финансирани от нея и тя да бъде гарант за тяхното осъществяване - транспортно обслужване на населението, топлофикация, ВиК;

- дейности, които са неприсъщи за общината и тя трябва да се освободи от тях. Това са дейностите, в които са насочени приватизационните намерения на общината досега в сферата на търговията, хотелиерството, ресторантьорството, услугите, местната промишленост, строителството;

- дейности, от които общината постепенно се освобождава и към които трябва да бъде насочена приватизационната политика - производство и монтаж на жилищни и промишлени сгради, строително-технически услуги, производство и търговия със строителни материали.

В контекста на това дефиниране на дейностите е заложена и преходността и приемствеността в приоритетите на приватизационната стратегия на общината - отраслите търговия, услуги, хотелиерство и ресторантьорство, строителство, местна промишленост и тенденцията за тяхното разширяване и запазване до финализирането на приватизационния процес в столицата.

## **2. Направления на дейностите по приватизация в ГОПП-2013**

Основните направления на дейностите по приватизация в ГОПП - 2013 са:

**а/ Продажба на пакети от акции и дялове от общински търговски дружества.**

- приватизацията на няколко миноритарни пакета от: вече приватизирани общински дружества и смесени дружества, в които Столична община има все още малко акционерно/дялово участие.

**б/ Приватизация на обособени части от имуществото на общински търговски дружества, в т. ч. и след реструктурирането им – директна приватизация, осигуряваща бързо преминаване на собствеността в частни ръце и съответно бързи приходи за общината. В случай на целесъобразност от реструктуриране на търговски дружества, се изваждат обекти от капитала им с решение на СОС, с цел последваща приватизация.**

**в/ Приватизация на общински нежилищни имоти, невключени в имуществото на общински търговски дружества, които се използват за стопански цели и се стопанисват от районите – същата по характер директна приватизация. Обектите се включват в плана на основание предоставената информация от районните кметове.**

Приватизацията по приоритет "в", който беше досега основен за общинската приватизация в столицата (приватизирани над 1 900 обекта) през

2013 г. ще бъде значително редуцирана поради намаления брой на обектите за продажба.

Списъкът на общинското участие в капитала на търговски дружества, което ще се приватизира е даден в Приложение №1 (15 общински дружества, от които: 7 със 100% общинско участие, в т.ч. приватизация на обособени части и 9 смесени дружества с общинско участие), а списъкът на обособените обектите, които ще се приватизират през годината е даден в Приложение №2 (175 обособени обекта, в т.ч. 58 с открити процедури за приватизация, 46 нововключени и 71 със започнати приватизационни процедури).

При определянето на прогнозите за очакваните сделки се вземат предвид очакванията за спад в инвестиционната активност, породено от финансовата криза и недостига на кредитен ресурс, като в същото време се екстраполират резултатите от успешно приключилите със сделки процедури през 2012 г. (главно през IV тримесечие). При цялата условност на прогнозите в съществуващата законодателна среда в очакваните открити процедури и сключени сделки за 2013 г. се залагат 35% от сделки за обекти, за които са открити процедури за приватизация и е определен метода на приватизация, 20% от сделки за обекти – нововключени и 5% от сделки за обекти със заведени дела или за които не са открити процедури за приватизация или не е определен метода на приватизация, като разпределението по тримесечия на 2013 г. е: I-во тримесечие – 15%; II-ро тримесечие – 30%; III-то тримесечие – 20%; IV-то тримесечие – 35%.

### **3. Критерий за избор на общинските предприятия и обособени части за приватизация**

В рамките на очертаните приоритети обектите на приватизационната стратегия се селектират на базата на следните критерии:



а) За предприятията:

- общественно-социална значимост на извършваните дейности;
- правно състояние на собствеността;
- финансово-икономическо състояние;
- наличие на заявен инвеститорски интерес.

б) За обособените части от общински предприятия, в т. ч и нежилищни имоти, използвани за стопански цели, стопанисвани от районите:

- функциониране на обекта по предмета на дейност (с предимство да се приватизират обекти, неработещи по предмета си на дейност);
- правно състояние на собствеността;
- функционално-технически характеристики (местоположение, инфраструктура, клиентопоток и т.н.)
- наличие на заявен инвеститорски интерес.
- предложение от кмета на района.

#### **4 Методическа база на приватизационния процес**

Съгласно нормативната уредба основните методи за приватизация на столичната общинска собственост са:

- **търг** - основен метод за приватизация на обекти и обособени части от общински предприятия и общински нежилищни имоти, използвани за стопански цели, стопанисвани от районите, позволяващ достигането на сравнително най-висока продажна цена;

- **конкурс** - метод с оферирание, гарантиращ изпълнението на определени условия от потенциалните купувачи (запазване или разширяване предмета на дейност, осигуряване на инвестиции, разкриване на нови работни места и т.н.), подходящ за приватизацията на общински предприятия, по-трудно продаваеми обекти, и на такива с общественно-социална значимост.

### **III. Прогноза за приходите от приватизацията**

Исходна база за прогнозирането на размера на общите приходи от приватизацията за 2013 г. е натрупаният опит в приватизационната практика на СОАП от сключените сделки през периода 1993 г. – 2012 г., както и използването на експертни техники, основани на диференциран подход в зависимост от отрасловата принадлежност на дружествата и обектите.

Факторите, които трябва да се вземат предвид при прогнозното определяне на размера на приходите от приватизацията и постъпването им във времето през 2013 г. са:

- намаляла инвестиционна активност. Конкретните ѝ параметри намират отражение както в намаляване относителния дял на успешно проведените търгове/конкурси в сравнение с предходни години, така и в намаления среден брой участници в един търг/конкурс;
- намаляването на инвестиционната активност може да се очаква, че ще причини и 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). Очаква се според някои брокери стартиращо леко повишение на цените на недвижими имоти в страната;
- изпълнението на приходната част на годишната програма за разлика от годишни програми през предходни години зависеше на практика от успешния (или неуспешния) резултат от финализирането на една по-голяма сделка. Това внася сериозен риск както при прогнозирането на приходите в програмата, така и практическото изпълнение на свързаната с нея инвестиционна програма на СО.

При цялата условност на прогнозите в съществуващата законодателна среда и в условията на съществуващи затруднения в предварителната оценка на мащабите и размера на спада на инвестиционната активност и негативното отражение върху общинската приватизация очакваните приходи в ГОПРП за 2013 г. се залагат 30% приходи от сделки за обекти, за които са открити процедури за приватизация и определен метода на приватизация, 25% от сделки за нововключени обекти, 5% от сделки за обекти със заведени дела или за които не са открити процедури за приватизация или не е определен метода на приватизация.

**Общият размер на очакваните приходи** по сключени приватизационни договори е за 12 040 000 лв. Като се отчита непредсказуемостта на очакваните приходи и особено изключително рядко, почти епизодично сключване на сделки за над 200 000 лв. при подготовката на годишната програма на СОПФ са предвидени буфери за да могат успешно да се завършат предвидените проекти.

Въз основа на натрупания опит на СОАП в организацията и реализацията на приватизационния процес през годините на нейното функциониране, от гледна точка на необходимото технологично време - (момента на откриване на приватизационната процедура от СОС до реализирането на сделката), се определя следната прогноза за очакваните приходи от приватизация по тримесечия на 2013 г. от общия размер на приходите: I-во тримесечие – 10%; II-ро тримесечие – 21%; III-то тримесечие – 31%; IV-то тримесечие – 38%.

Приходите, получени от приватизацията на общинските търговски дружества и техни обособени части през 2013 г. следва да се разпределят съгласно чл.10, ал.1 от ЗПСК по следния начин: за попълване на общинския фонд за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол - 9% /в т.ч. и приходи съгласно чл.10, ал.4, т.1./; 81% се внасят в

създадения Общински приватизационен фонд на разпореждане на Столичния общински съвет /в т.ч. и приходи съгласно чл.10, ал.4, т.2/ и 10% за попълване на общинския гаранционен фонд за малки и средни предприятия, създаден с решение на Столичния общински съвет през 2003 г.

Съгласно чл 10, ал.4, т.1 от ЗПСК, в общинския фонд за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол се разпределят паричните постъпления от меморандуми, тръжни и конкурсни документи, задържаните като санкция депозити за неключени договори. Съгласно чл.10, ал.4, т.2 в Общинския приватизационен фонд се внасят договорените неустойки по поети, но неизпълнени задължения по приватизационните договори. Средствата от този фонд се използват за инвестиционни цели, вкл. за придобиване на дълготрайни материални активи със социално предназначение и за погасяване на кредитите за незавършени обекти на строителството. Тази схема на разпределение позволява по-ефективното обвързване на приватизационната политика с останалите сфери на стопанската политика на общината.

#### **IV. Прогноза за разходите за приватизация и следприватизационен контрол**

Съгласно утвърдения от СОС Правилник за реда и начина за изразходване на средствата по Фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол, набирането и изразходването на средствата по Фонда, се извършва въз основа на приходно-разходна сметка, ежегодно утвърждавана от СОС.

Съгласно Правилника, средствата на Фонда се изразходват за заплащане на:

- правни анализи;
- приватизационни оценки;
- консултантски услуги;
- експертизи;
- разходи по продажба на общински предприятия;
- разходи във връзка с ликвидацията и продажбата на прекратени общински дружества;
- публикации и реклама;
- средства за текуща издръжка на СОАП;
- обучение на служители;
- други разходи и мероприятия създаващи условия за изпълнение на проектите и плана за работа;

Прогнозните разчети за предвидените приходи от общинската приватизация и следприватизационен контрол за 2013 г. и необходимите разходи за осигуряване на нейното изпълнение са представени в Приходно-разходна сметка за финансово обезпечаване на изпълнението на Годишния общински план за работа по приватизация за 2013 г. (Приложение №3). Разчетите са извършени на база ценово равнище на разходите към м.декември 2012 г.

Разчетите за средствата по Фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол за 2013 г., в т.ч. и приватизация чрез лица по чл.5, ал.2 от ЗПСК, избрани от СОС, съгласно чл.10, ал.1, т.1 и чл.10, ал.4, т.1 от ЗПСК са представени в Приходно-разходна сметка (Приложение №4) в съответствие с изискванията на Правилника за реда и начина за работа на Фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол. Заложените разходи за 2013 г. са с 25% по-малко от заложените разходи за 2012 г. и с 27,5% от заложените за 2011 г.



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/