

ДО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
гр.София 1111, ул. Елисавета Багряна №20

Приложение № 1

ЕКСПЕРТИЗА

за оценка на непарична вноска

По Акт № 20120328103739/29.03.2012 г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

1.Албена Ненчова Арсова

Вещо лице

Адрес: БЪЛГАРИЯ

област София (столица), общ. Столична, гр.София, пощ.код.1421
район Лозенец, ул. Калиакра, №2, вх. Б, ап. 14

e-mail: *albenanarsova@gmail.com*

2.Александър Михайлов Янков

Вещо лице

Адрес: БЪЛГАРИЯ

област София (столица), общ. Столична, гр.София, пощ.код.1231
район Надежда, жк Надежда 4, бл.435, вх.А, ет. 3, ап.9

e-mail: *ayankov@b-trust.org*

3.Анелия Живкова Аврамова

Вещо лице

Адрес: БЪЛГАРИЯ

област София (столица), общ. Столична, гр.София, пощ.код.1336
ж.к.Люлин, бл.442, ет.9, ап.26

e-mail: *odjova@gmail.com*

с вносителите съдружници/акционери:

СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА

С Акт за назначаване на вещи лица №20120328103739/29.03.2012 г.
на основание чл.72, ал.2 от Търговския закон, Длъжностно лице по регистрация назначава
оценителна експертиза, със задача, както е посочена в искането за назначаване на вещи лица:

Да се даде заключение, за оценка на непарична вноска в капитала на 1."ДИАГНОСТИЧНО
КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХІV-СОФИЯ"ЕООД, ЕИК: 000691308, а именно:

Вид на непаричната вноска: **35,04% идеални части** от недвижим имо
представляващ сграда в гр.София, на бул."Ген.Никола Жеков"№3, подробно описан
в АОС №1194/2003г. и АОС №1665/15.05.2010г., а именно:

Част от сграда находяща се на бул. "Ген.Никола Жеков"№3 с РЗП 1431,55 кв.м
включваща площта на бившите „Столичен медицински холдинг"ЕА,
„Стоматологичен център ХХІV"-София"ЕООД, „Медико-техническа лаборатория
ХХІV"-София"ЕООД, аптека и медицинска книжарница. Сградата е построена
върху общинска земя.

Стр. 1 от 1

II. ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Експертизата има за цел да изготви оценка за определяне пазарна стойност на недвижимото имущество собственост на вносителя и да послужи като **непарична вноски** в капитала на **1."ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР XXIV-СОФИЯ"ЕООД, ЕИК:000691308.**

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ.

За целите на експертизата бяха използвани следните документи:

1. АОС №1194 /2003 г. на МРРБ
2. АОС №1665 /15.05.2010 г. на МРРБ
3. Решение №49 /27.01.2011 г. на СОС

4. Доклад за резултатите от архитектурно заснемане, определяне на техническите показатели на обекта и определяне параметрите на ползване за обект **„ДКЦ XXIV – София”ЕООД**

други източници:

- Информация за офертни цени за сграден фонд по предназначение в съответния район по местонахождение на оценявания имот в интернет;
- Информация за пазарни цени на готов строителен продукт по вид и предназначение в периодични издания – „Строителен обзор” „Индекс имоти”, „БГ имоти”, „Строителството и града”, „Софийски имоти” и др.

IV. ОГЛЕД НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ, КОНСТАТАЦИИ

Огледът на предложени за оценка недвижим имот бе извършен в присъствието на трите вещи лица. При огледа констатирахме местоположението, конструкцията състоянието на обекта, както и индивидуализирахме имота съгласно документите за собственост.

Към датата на оценката недвижимия имот се използва по предназначение.

V. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА.

Предположения и ограничаващи предпоставки

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

- Правото на собственост може да се търгува и е неограничено и свободно от всякакви запазени права на трети лица, тежести, посегателства, сервитути и ограничения.
- Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

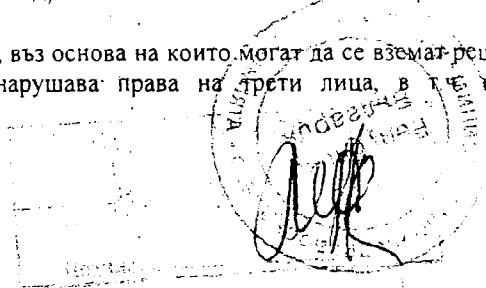
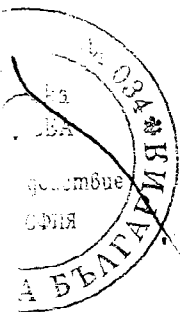
Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имота. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловни като конкретен съвет от оценителите по отношение на възможни решения за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия, с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.
- За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.
- Оценителите не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, без да се ограничават с посочените.

Удостоверения и декларации.

Оценителите, изготвили и подписали настоящия доклад, като поемат съответната отговорност, удостоверяват че съгласно техните знания и убеждения:

- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;



Приложение № 1 към Решение № 386 по Протокол №20/12.07.2012 г.

- докладваните присмания, анализи, становища и заключения са резултат от непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничаващи предпоставки;
- не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обектите на настояща оценка;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог установяване на предопределена стойност или с умишлено направляване на стойността, цел: облагодетелствуване каузата на клиента (Възложителя) или други лица;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с оценителски стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна и няма да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди на интереса на клиента (Възложителя), освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон и за нуждите на трети лица, нарочно упълномощени от клиента.

Стандарт на стойността.

Индикацията за пазарна ценност на оценяваните обекти се изгражда върху стандарт за справедлива пазарна стойност. За нуждите на конкретния случай тя се определя от съдържанието на представената по-долу дефиниция, която има подчертано икономически характер и съответствува на възприетите в оценителската практика международни стандарти за стойността.

Справедливата пазарна стойност е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква възмездно прехвърляне на вещни права върху конкретен обект чрез частен договор към момента на извършена оценка при условията на открит и конкурентен пазар при допускане, че:

- страните по сделката (продавач и купувач) са типично мотивирани и разумно аргументирани условията на предстоящата сделка и съобразно с това обстоятелство действуват благоразумно и информирано по начин, който те считат за тяхна най-добра полза при отсъствие на взаимна обвързаност;
- налице е разумен срок от време за предлагане на предстоящата сделка в условията на конкурентен пазар без да се отчитат оферти на специални купувачи, ръководени от крайни цели и скрити стимули;
- възмездно прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и отложени плащания, при което крайната цена представлява нормалните съображения за продажба на собственост, незасегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за които да е от страните по сделката.

VI. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.

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

А. Метод на разходите (ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ) за оценка на недвижим имот:

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 пазарни условия.

Същевременно прилагането на метода изисква и извършване на оценка на вещни права на собственост в земята (или идеални части от нея).

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 ВП.

Определяне на стойността на неизпълнените СМР и подобрения.

Метода се състои в следното:

Разходите за придобиване на парцела земя (право на строеж) + разходите за създаването на сгради и съоръженията върху него определят стойността на недвижимия имот:

Схема на метода

Стойност на земята (заедно с разходите за придобиването и)

+ Брунтните разходи за изграждане на аналогична сграда

- Евантуалните отчисления за:

Физическо овехтяване. (определено по квадратична формула)

Морално овехтяване, неактуалност

Технически дефекти

= Стойност на имота

Стойността на терена се определя в съответствие с нивото на пазарните цени в района на имота в зависимост от местоположението и спецификата на ПИ по сравнителен метод (метод на пазарните анализи).

Определянето на единичната цена (себестойност) на строителната реализация е извършена на база подходящи анализи, отразяващи реалните производствени разходи за изграждане на подобни обекти. Отчи

техническото и моралното изхабяване, както и стойността на разходите за отстраняване на различни недостатъци повреди.

Физическото обезценяване се определя по формулата за квадратична зависимост от нейната възраст:

$$A(B\%) = \frac{1}{2} \left(\frac{T}{TN} + \frac{T^2}{TN^2} \right) \times (100\%), \text{ където:}$$

A(B%) – физическо овехтяване;

T - възраст на сградата (или ефективна възраст на сградата в зависимост от състоянието, видима възраст на сградата)

TN - Нормативен срок за годност на сградата

Б.ПРИХОДЕН МЕТОД за оценка на недвижим имот:

За определяне на пазарната стойност на недвижим имот по метода на приходната стойност е използвана методика за оценка, подходяща за сгради (части от сгради) с остатъчен срок на ползване 80 години.

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 математичен модел при прилагане на метода на приходната стойност, се формира на базата на проучване на пазарни свидетелства 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 къдатата на оценката, за имоти подобни или с приравнени параметри като: местоположение, вид и предназначени състояние и завършеност на инфраструктура, строителни съоръжения и транспортна достъпност.

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

При този метод имота се определя като инвестиция направена от собственика с цел генериране на бъдещ доходи. Т.е. ще трансформираме пазарната стойност на имота в очакваните от него равностойни равномерни годишни приходи (наеми), което произтича от връзката между годишния доход от имота и неговата стойност по формулата:

$$CV = NI \times YP, \text{ където } CV - \text{ капитална стойност} \\ NI - \text{ нетен наем (годишен)} \\ YP - \text{ години покупка (анюитетен фактор)}$$

Размерът на пазарната стойност на имота (CV), необходим при определяне стойността на наема, е определен на база разходите за придобиване на подобен на оценявания парцел земя.

Стойността на земята се определя в съответствие с нивото на пазарните цени в страната и в зависимост от местоположението и спецификата на парцела, изградеността на инфраструктурата за дадения район. Анюитетен фактор, вечна рента или Години – Покупка;

$$YP_{py@i\%} = \frac{1 - \frac{1}{(1+n)^n}}{i} \text{ или } \frac{(1+n)^n - 1}{i(1+i)^n} = \frac{1 - PV^1}{i};$$

Години – покупка или анюитетен фактор наричаме сегашната стойност на сума от дисконтирани анюитети за периода @ i%. Години – покупка представлява сумата от дисконтовите фактори. Всички стойности са по малки от 1 и не надвишава $\frac{1}{i}$;

Когато срокът е за “вечни времена”, Анюитетния фактор наричаме Вечна рента:

$$YP \text{ in perpetuity } @i\% = \frac{1}{i}$$

В.МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ за оценка на недвижим имот:

На базата на определени количествени и качествени параметри се прави съпоставка на имота, предмет на оценка, спрямо аналогични имоти, предлагани на пазара.

Съпоставката отчита:

- техническия характер – оценка на структуроопределящите качества на имота
- оценката факторите, от които зависят търсенето, предлагането имоти.

Специфични показатели при определяне на сравнителната стойност са:

- площ, форма на имота;
- местоположение с идентичен статут и регулация на територията;
- градоустройствени показатели отговарящи на устройствената зона;
- ЗП, РЗП, плътност и интензивност на застрояване-Кинт.
- наличие на тежести, други утежняващи условия;
- дата и време на сравнение и други индивидуални критерии;

Последователността в оценката на правото на собственост върху недвижим имот е следната:

- Определяне пазарни свидетелства за прилагане на сравнителен метод чл.5 от вс.л.7
- Определяне критериите за сравнимост за имота и стойността на самия имот.
- Коригираната цена на единица площ от пазарните аналози.

VII. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 23.04.2012 г.

VIII. ОЦЕНКА.

Местоположение и описание на обекта:

Сградата на ДКЦ XXIV се намира в гр.София, район „Надежда“, на булевар „Ген.Никола Жеков“№3. Същата е построена върху УПИ III – за поликлиника, кв.83 по плана н гр.София, местност „Надежда-Връбница I“, квартал „жк Свобода“, в близост до Северния парк н гр.София.

Районът е предимно жилищен, инженерните инфраструктурни системи са изградени. Кварталът е електроснабден, телефонизиран, водоснабден и топлофициран. Транспортната достъпност д района е добра.

Сградата е триетажна със сутерен. В сутерена са разположени общите помещения – абанати станция, помещение за табла НН и инсталационен коридор; барче и отделение за физиотерапи. На първи, втори и трети етажи са разположени помещения с основно предназначение, кабинет коридори, стълбища, асансьорна уредба и санитарни възли. На първи етаж се намира трафопос който само като сграден фонд е част от имота. Сградата е монолитна стоманобетонова скелетно-гредова носеща конструкция. Стенното ограждане е от тухлена зидария. Част от сградата на пъри етаж – Медико-техническата е с метална конструкция и ограждащи стени – екструдирани панел. Конструктивните височини са: сутерен – 3,00м; I етаж – 3,50м; II и III етажи – 3,35м.

Довършителни работи:

Подове: циментова замазка – в сутерена; мозайки - в коридорите; подова керамика – в санитарните възли; рувитекс – в кабинетите;

Стенни покрития: външна вароциментова мазилка; вътрешни мазилки – варови; фаянсови плочки – в помещенията с основно предназначение и в санитарните възли;

Дограма: външна дограма – дървена двукатна, вътрешни врати – дървени;

Инсталационна характеристика:

Електроснабдяване: ел.инсталация;

Водоснабдяване: от градски водопровод;

Канализация: градска канализация;

Отопление: ТЕЦ с чугунени радиатори;

Предмет на настоящата оценка:

РЗП 1431,55 кв.м - 35,04% идеални части от сграда находяща се на бу „Ген.Никола Жеков“№3, включваща площта на бившите „Столичен медицинс холдинг“ЕАД, „Стоматологичен център XXIV“-София”ЕООД, „Медико-техничес лаборатория XXIV“-София”ЕООД, аптека и медицинска книжарница.

Година на построяване – 1972 год.

Продължителност на ползване:

Обща експлоатационна годност – 80 години

Срок на експлоатация – 40 години

Остатъчна експлоатационна годност – 40 години

Техническа годност на сградата:

Сградата, построена през 1972 година, няма видими дефекти по основните конструктивни елементи. Частта от сградата, предмет на настоящата оценка, е добре поддържана, но се нуждае от ремонт – нова дограма, подови настилки и стенни покрития.

ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ	л.6 от вс.л.7
	35,04% идеални части от сграда находяща се на бул. "Ген.Никола Жеков"№3,, включваща площта на бившите „Столичен медицински холдинг“ЕАД, „Стоматологичен център XXIV“-София”ЕООД, „Медико-техническа лаборатория XXIV“-София”ЕООД, апте и медицинска книжарница с РЗП 1431,55 кв.м

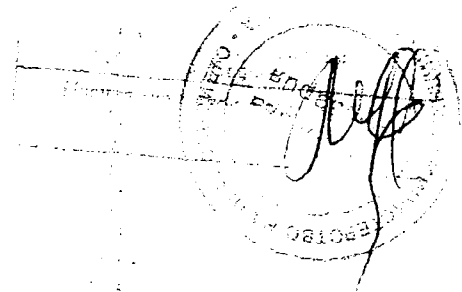
А.МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ		Мярка	Стойност
1	Разгърнатата застроена площ РЗП	м2	1 431,55
2	Година на построяване	год.	1972
3	Експлоатационен срок /обща експлоатационна годност/	год.	80
4	Видима физическа възраст	год.	40
5	Цена на кв.м по еталон /разходи за СМР/	лв/кв.м	627,00
6	Производствена стойност на сградата	лв	897 581,85
7	Физическо износване на сградата в % /квадратична формула/	%	37,5000
8	Физическо износване на сградата в лв	лв	336 593,19
9	Строителни недостатъци и повреди	%	20,00
10	Функционално обезценяване	%	8,00
11	Стопанско обезценяване	%	15,00
12	Амортизационно-възстановителна стойност	лв	350 954,50
13	Стойност на правото на строеж		151 192,90
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ			502 147,40

Б.ПРИХОДЕН МЕТОД		Мярка	Стойност
1	Приходна площ	м2	1 431,55
2	Наем за единица площ	лв/м2 мес	5,12
3	Брутен месечен доход	лв/мес	7 324,56
4	Брутен годишен доход	лв/год	87 894,68
5	Рискове за отпадане на наема	Кот.н.	0,80
6	Разходи стопанисване и експлоатация на обекта	%	25,00
7	Нетна годишна печалба	лв	52 736,81
8	Доходоносен период /остатъчен срок на експлоатация/	год	40
9	Норма на капитализация /Норма на възвръщаемост/	%	9%
10	Анюитетен фактор		10,75736
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО ПРИХОДЕН МЕТОД			лева 567 308,8

В.МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ								
№	Вид имот	Местоположение	Цена EUR	Площ кв.м	Цена EUR/кв.м	Коеф. мест	Кор.коэф. съст. и вид	Кор. цена EUR/кв.м
1	медиц.кабинет	жк "Свобода"	27 300	43	634,88	0,90	0,80	457,12
2	медиц.кабинет	жк "Свобода"	31 220	48	650,42	0,85	0,80	442,28
3	офис сграда	жк "Свобода"	260 000	1 160	224,14	1,00	1,00	224,14
Определена средна цена за 1кв.м застроена площ:							EUR/кв.м	374,51
Валутен курс							лв/EUR	1,95583
Коефициент редукиционен:								0,80
ОПРЕДЕЛЕНА СПС ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ								лева 838 868,6

ОПРЕДЕЛЕНА СПС КАТО СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕНО (10%МВС, 30%ПМ, 60%МПА) лева **723 728,**

КРЪГЛО: лева 724 000,



IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

л.7 от вс.л.7

Оценката на непаричната вноска, формирана от стойността на предложениите за апорт недвижим имот, собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327** е както следва:

724 000 лева

(седемстотин двадесет и четири хиляди лева)

Непаричната вноска, изцяло вносима в капитала на **1. "ДИАГНОСТИЧНО - КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХІV-СОФИЯ" ЕООД, ЕИК: 000691308**, в размер на **724 000 лева**, се равнява на:

724 000	дяла със стойност от по 1 (един) лев всеки, или
72 400	дяла със стойност от по 10 (десет) лева всеки, или
7 240	дяла със стойност от по 100 (сто) лева всеки, или
724	дяла със стойност от по 1 000 (хиляда) лева всеки.

23.04.2012 г.

Вещи лица:

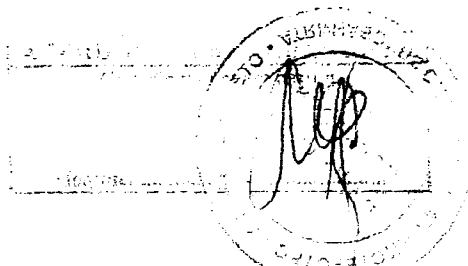
1.Албена Н. Арсова

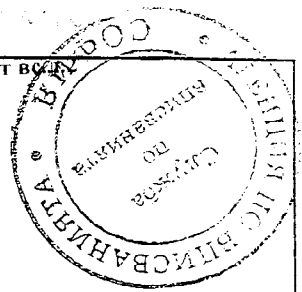
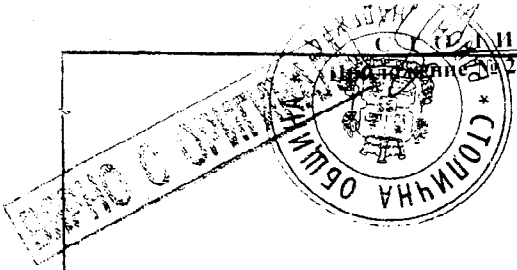
2.Александър М. Янков

3.Анелия Ж.Аврамова

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/



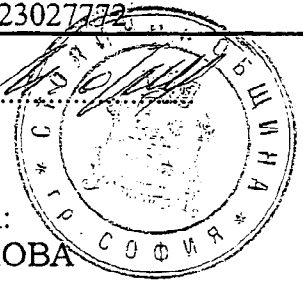


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
БУЛСТАТ: Ю-000696327
НДР: 1223027732

ОБЛАСТ-СОФИЯ
Вписано в книгите за вписванията
Ек. № 10
53150

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)



КМЕТ НА ОБЩИНА:
ЙОРДАНКА АСЕНОВА
ФАНДЪКОВА
(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗСАНВ

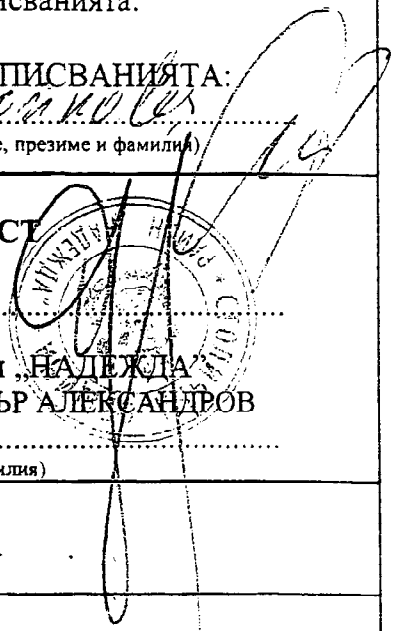
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Олга Стефанова
(име, презиме и фамилия)

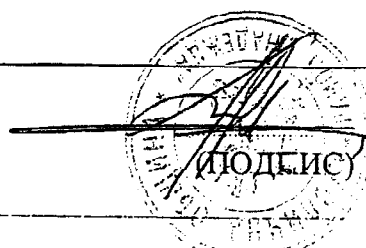
А К Т № 1665
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

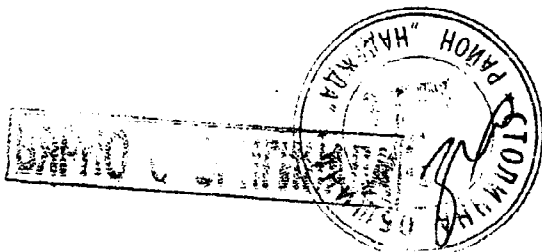
Регистър.....
Картотека.....
Досие – РЗ 19 / 2010г.

Одобрявам:
(подпис и печат)
Кмет на район „НАДЕЖДА“
ИНЖ.ДИМИТЪР АЛЕКСАНДРОВ
ДИМОВ
(име, презиме и фамилия)



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	15.01.2010г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.6 от ЗОС – Решение №5 т.2 по Протокол 29 на СОС от 15.01.2009 г.: Решение №90 от 08.02.2007г. на СОС и Решение № 256 на СОС от 13.04.2006г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1972г. На построяване Част от сграда находяща се на ул. „ГЕН. НИКОЛА ЖЕКОВ“ №3(63), с РЗП 1431,55м ² /хиляда четирисотин тридесет и един и 0,55м ² /, включваща площта на бившите Столичен медицински холдинг, Стоматологичен център XXIV-София ЕООД, Медико-техническа лаборатория, аптека и медицинска книжарница. Сградата е построена в/у общинска земя по графични данни 11784,98 м ² /единадесет хиляди седемстотин осемдесет и четири и 0,98м ² /.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Гр.София, район „Надежда“, ж.к.„Свобода“ ул. „Ген. Никола Жеков“ №3

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На изток – ул. "Петко Д. Петков", запад – ул. ул. "Дилиянка", север – Северен парк, юг – ул. „Ген. Никола Жеков“
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	„ДКЦ XXIV- София” – 2505,34 м ²
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 123 / 19.03.1997г., АОС № 1195 / 20.11.2003г. АОС №1196 / 20.11.2003г., АОС № 486 /05.02.1998г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	СО Р-н „Надежда“
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Кирил Димитров Филипов – ст. експерт „УОСЖФ“	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ПРЕДСЕДАТЕЛ:


/ЕЛЕН ФЕРДЖИКОВ/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

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

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

3/ Едноличен собственик на капитала на дружеството е Столична община.

НАИМЕНОВАНИЕ

Чл. 2. /1/ Наименованието на дружеството е: Еднолично дружество с ограничена отговорност “ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХІV-СОФИЯ”. В съкращение наименованието е: “ДИАГНОСТИЧНО-КОНСУЛТАТИВЕН ЦЕНТЪР ХХІV–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 “Надежда”, ж.к. „Свобода”, ул. “Ген. Никола Жеков” № 3, 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 823 420 (осемстотин двадесет и три хиляди четиристотин и двадесет) лева.

/2/ Капиталът на дружеството е разпределен в 82 342 (осемдесет и две хиляди триста четиридесет и два) броя дяла с номинална стойност по 10 (десет) лева всеки един от тях, като са записани нови 72 400 дяла, всеки на стойност 10 (десет) лева.

/3/ Непаричната вноска в капитала на дружеството, внесена от едноличният собственик на капитала, е на стойност 724 000 (седемстотин двадесет и четири хиляди) лева, представляваща:

- 35,04 % идеални части от недвижим имот, собственост на Столична община, ЕИК 000696327, представляващ сграда, находяща се в гр. София, ж.к.

„Свобода”, ул. „Ген. Никола Жеков” № 3, включваща площта на бившите „Столичен медицински холдинг” ЕАД, „Стоматологичен център XXIV-София” ЕООД, „Медико-техническа лаборатория XXIV-София” ЕООД, аптека и медицинска книжарница, представляващи части от сутерен, I етаж, II етаж и III етаж на сградата, с РЗП 1431,55 кв.м, при граници: изток – ул. „Петко Д. Петков”, запад – ул. „Дилянка”, север – Северен парк, юг – ул. „Ген. Никола Жеков”, заедно със съответното право на строеж върху поземления имот, АОС /частна/ № 1665 от 15.01.2010 г. на район „Надежда”, вписан в службата по вписванията с вх. рег. № 53150 от 2010 г., оценени по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон, съгласно заключение за оценка на непарична вноска по акт № 20120328103739 от 29.03.2012 г., с пазарна стойност – 724 000 (седемстотин двадесет и четири хиляди) 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 участие в капитала.**

ПРАВОМОЩИЯ НА ОРГАНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

1. изменя и допълва учредителния акт на дружеството;
2. преобразува и прекратява дружеството;
3. приема годишния счетоводен отчет и баланса, взема решение за разпределяне на печалбата и нейното изплащане;
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 балансовастност, 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 участие в капитала**, 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;
6. е народен представител, общински съветник, кмет на община, кмет на район или кметство, кметски заместник, 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 заместници, 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 заведение - 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.

/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 „Икономика и търговска дейност“ 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 КОНТРОЛЪОРА

Чл. 16. Възнагражденията на управителят и контролорът 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 Търговския закон 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:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

