

# **РАЗДЕЛ ВТОРИ**

## **Съдържание на раздел втори**

### **А. Годишен общински план за работа по приватизация и следприватизационния контрол за 2017 г.**

#### **Съдържание:**

I. Макроикономическата среда в страната при изпълнението на ГОПРП за 2016 г.	4
стр.	
II. Приоритети в дейността по приватизация и следприватизационен контрол	5
стр.	
III. Прогноза за приходите от приватизацията и следприватизационния контрол	21
стр.	
IV. Прогноза за разходите за приватизация и следприватизационния контрол	23
стр.	

**Приложение:** Списък на обекти за приватизация

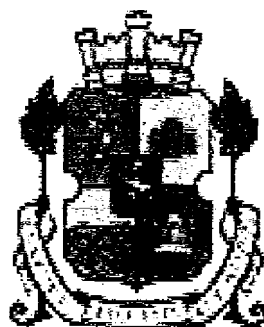
### **Б. Отчет за извършената работа в СОАПИ по изпълнението на ГОПРП и следприватизационния контрол за 2016 г.**

#### **Съдържание:**

I. Резултати и изводи от дейностите по приватизация извършени за 2016 г.	3
стр.	
II. Резултати и изводи от реализация на дейностите по приватизация извършени за 2016 г., в т.ч. икономически резултати от изпълнението на дейностите по приватизация и следприватизационния контрол	16
III. Резултати и изводи от изпълнението на дейностите по следприватизационен контрол за 2016 г.	38
IV. Основни изводи	42

#### **Приложение:**

1. Финансови резултати от изпълнението на дейностите по приватизация и следприватизационния контрол за 2016 г.
2. Резултати от проведени търгове за 2016 г.
3. Справка за водените от СОАПИ дела за 2016 г.



**А. ГОДИШЕН ОБЩИНСКИ ПЛАН ЗА  
РАБОТА ПО ПРИВАТИЗАЦИЯ И  
СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ  
ЗА 2017 г.**

**2017**

***А. Годишен общински план за работа по приватизация и следприватизационния контрол за 2017 г.***

***Съдържание:***

- I. Макроикономическата среда в страната при изпълнението на ГОПП за 2016 г. 4 стр.*
- II. Приоритети в дейността по приватизация и следприватизационен контрол 5 стр.*
- III. Прогноза за приходите от приватизацията и следприватизационния контрол 21 стр.*
- IV. Прогноза за разходите за приватизация и следприватизационния контрол 23 стр.*

***Приложение: Списък на обекти за приватизация***

## **А. ГОДИШЕН ОБЩИНСКИ ПЛАН ЗА РАБОТА ПО ПРИВАТИЗАЦИЯ И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ ЗА 2017 ГОДИНА**

### **Въведение**

Годишният общински план за работа по приватизация и следприватизационен контрол /ГОПРП/ за 2017 г. се изготвя на основание чл.6, ал.2 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, /ЗПСК/ и Правилника за дейността на СОАПИ.

Мисия и принципи на СОАПИ при реализацията на ГОПРП за 2017 г.:

- СОАПИ да продължи и разшири досегашната си дейност по утвърждаването ѝ като специализиран орган на СОС за подготовката, реализацията и контрола на процеса на приватизация на общинските предприятия и техните обособени части и общински нежилищни имоти, като отговори на високите цели и приоритети на СОС чрез ясно изразена и последователно реализирана воля и консенсус в решенията му в тази област и на високите очаквания на гражданите на столицата за **прозрачна, публична и икономически ефективна приватизация при равнопоставеност на инвеститорите;**
- СОАПИ да отговори на изискванията на Европейския съюз за по-голяма децентрализация в управлението и автономията на общинските структури и чрез висока степен на публичен финансов контрол. Да гарантира **обвързващо координиране на приватизационната политика на СОС с инвестиционната политика на СО** чрез Столичния общински приватизационен фонд;
- СОАПИ да утвърждава принципите за прозрачност и публичност при осъществяване на приватизационната политика на СОС, ясно и точно спазване на правилата и регламентите в нормативната уредба. Ефективно взаимодействие между общинската администрация на СО, СОС и неговите постоянни и временни комисии и районните администрации.

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

ГОПРП за 2017 г. е разработен на базата на:

- приоритетите на дейността по приватизация и инвестиции на столичната общинска собственост за 2017 г.;
- маркетингово проучване на потенциалния инвеститорски интерес към общинската собственост;
- финансово-икономическа информация за състоянието на миноритарните акционерни участия в търговските дружества с общинско участие;
- информация от изготвените анализи на правното състояние на общински търговски дружества за обособени части, включени в имуществото им;
- списъци на общински нежилищни имоти, невключени в имуществото на търговски дружества, които се използват за стопански цели, предоставени от кметовете на районите.

### **I. Макроикономическата среда в страната при изпълнението на ГОПРП за 2016 г.**

През 2016 г. икономиката на България нарасна с малко над 3% в реално изражение. В периода след 2009 г., износът на стоки и услуги е основният източник на икономически растеж в България. **Износът надмина предкризисното си равнище още през 2010 г.** Наблюдава се подобрене на неговата структура, което се изразява в повишаване на дела на стоките с висока и средна добавена стойност.

От гледна точка на **инфлационните очаквания** в страната, анкетите на НСИ показват, че към настоящия момент потребителите нямат намерение да отлагат във времето разходите си в очакване на продължаващо поевтиняване на потребителските стоки.

Нарастването на заетостта през 2016 г. се дължеше на повишеното търсене на труд в индустрията и услугите, което е предпоставка за устойчивост и за продължаване на възходящата динамика на показателя. Инвестициите в основен капитал се увеличиха с 2.5% и за трета поредна година това се дължеше на публичните капиталови разходи и по-специално, изплатените средства по програми на Европейския съюз за периода 2007-2015 г., включително национално съфинансиране.

**Частните инвестиции в икономиката продължиха да спадат.** От друга страна, предприемачите отчетоха по-висок дял на разходите за увеличаване на производствения капацитет през 2016 г. Тази тенденция се очаква да продължи и през 2017 г., като се има предвид увеличеното натоварване на мощностите в промишлеността.,

**Кредитната активност през 2016 г. остана слаба.** От гледна точка на търсенето, нефинансовите предприятия и домакинствата се въздържаха да поемат нови задължения.

Това предпазливо поведение може да се свърже и със спада на частните инвестиции, както и с по-ниските растежи на частното потребление спрямо предходната година. Подобно на тенденциите в цялата страна, инвестиционната активност в област София (столица) се забавя значително след 2009 г. Спрямо пика си през 2008 г., разходите за ДМА са с 39% по-малко през 2014 г., като спадът е повсеместен за всички сектори (без селското, горското и рибното стопанство). Секторите, в които разходите за ДМА пострадаха най-силно от кризата, са операциите с недвижими имоти, където през 2014 г. те са над 3 пъти по-малко спрямо 2008 г., промишлеността – около 2 пъти по-малко, и строителството – с около 37% по-малко.

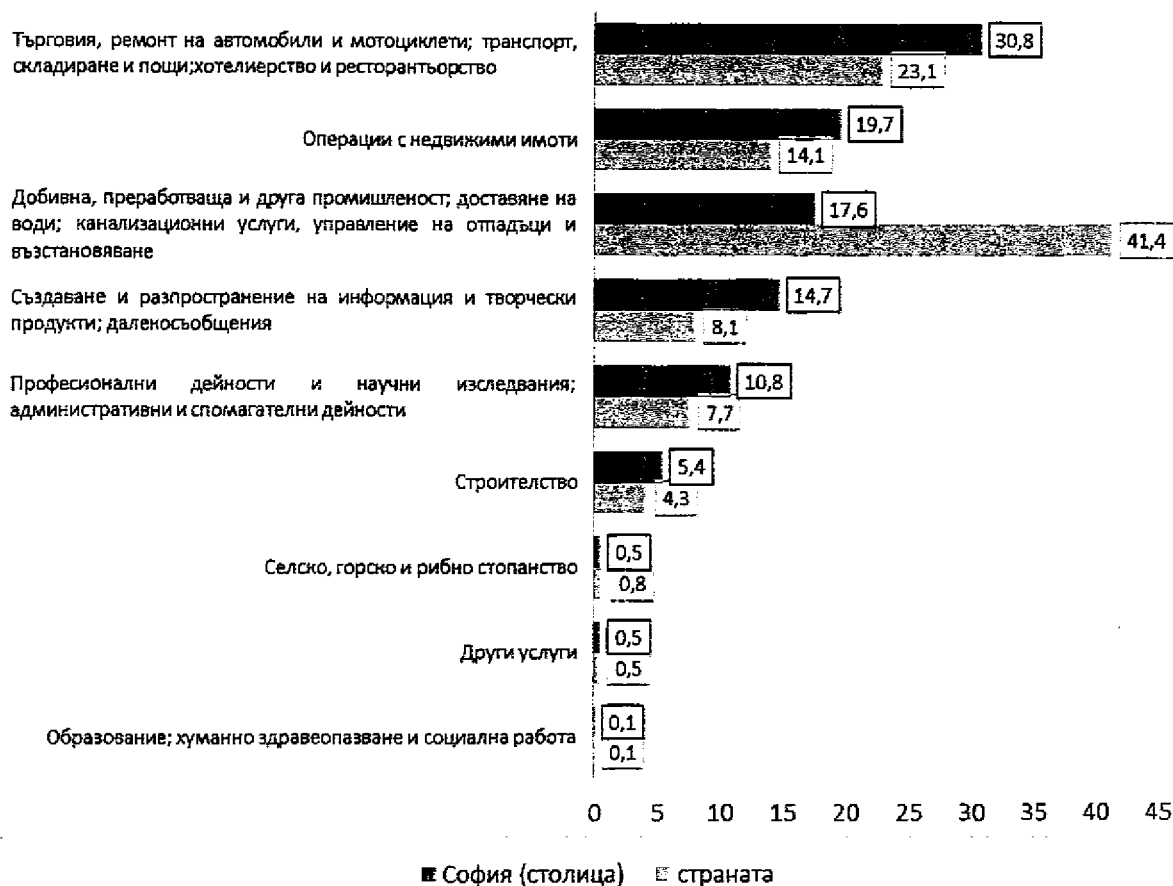
Макар и всички видове разходи за ДМА да намаляха след кризата, най-сериозен удар понесоха разходите за земя и поземлени имоти, които се съкратиха от 2,1 млрд. лв. през 2008 г. на 461 млн. лева през 2014 г. или с около 78%. Тук безспорната причина е низходящата корекция в строителството и последвалият спад в търсенето на земя за ново строителство. Разходите за машини, оборудване и апаратура също се свиха повече от 2 пъти, от 4,0 млрд. лв. през 2008 г. на 1,6 млрд. лева през 2014 г., което може да се отдаде на цялостното забавяне на икономическата и инвестиционната активност след 2009 г.

Разходи за ДМА в област София (столица), 2014 г., %



Значителните инвестиции от чуждестранни лица в недвижими имоти до 2009 г. са част от строителния бум в столицата преди кризата. От 2010 г. насам се наблюдава процес на дезинвестиции в този сектор, т.е. на постепенно изтегляне на чуждестранните инвеститори в този сектор, пряко свързани с приватизационите процеси.

**ПЧИ с натрупване към 31.12.2014 г., % от всички**



*Източник: НСИ, изчисления на ИПИ*

Като цяло, размерът на ПЧИ в столицата остават относително стабилен през последните години. Към края на 2014 г. те се връщат на нивото си отпреди кризата като достигат около 11,7 млрд. евро. Все пак, ако се отчита пикът на чуждите инвестиции през 2009-2010 г. от около 12,5 млрд. евро, то последвалото изтегляне на чужди инвестиции (т.нар. дезинвестиции) в периода след 2010 г. все още не е компенсирано напълно с новия приток на чужд капитал. Дезинвестициите са най-вече в сектора на недвижимите имоти след настъпилата корекция в строителството, както и в сектора на далекосъобщения.





Източник: НСИ

Банковата система се характеризираше с нарастваща ликвидност и подобряващи се показатели за рентабилност. Това бе вследствие на един от най-добрите финансови резултати след кризата – на фона на подготовката на банките за ПКА, в т.ч. нетните продажби на кредитни портфейли, слабото търсене на кредити и среда на намаляващи лихвени проценти.

Независимо че според редица анализатори наличните валутни и фискални резерви и сравнително капитализираната и ликвидна банкова система позволяват да се посрещнат преките негативни ефекти на глобалната криза, без съмнение икономиката на страната е сериозно засегната. За малка и отворена икономика като българската, външната финансова нестабилност се отразява върху икономиката на България в следните направления:

- Намаляване размера на чуждестранните и национални инвестиции. Това пряко и непосредствено се отразява върху активността и конкурентоспособността по отношение участието в приватизационния процес, който в Столицата има характеристиките преди всичко на инвестиционен процес; 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 борса). Тази тенденция вече е факт. Особено осезаемо намалява търсенето на големи обекти с начална цена над 400 000 лв., което води до значимо намаляване на показателя приходи/сделки;

- Значителен ръст на междуфирмената задлъжнялост, което води до сериозни проблеми в ефективното функциониране на икономиката и предпазливост

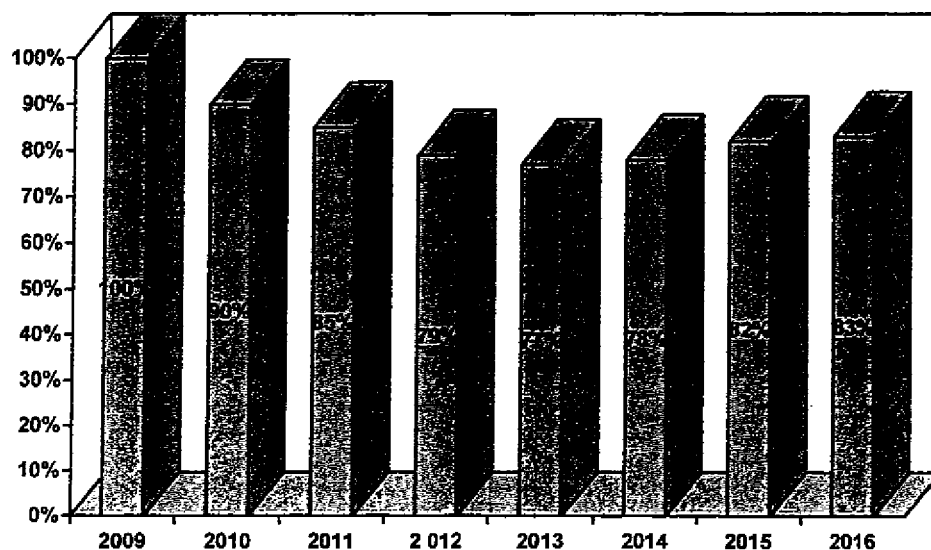
от големи инвестиционни намерения, особено в областта на придобиване на миноритарни дялове на общински търговски дружества и приватизация на обекти с по-мощабни размери.

- Преоценка на националните икономически рискове за страните с нововъзникващи пазари, довело до намаляване обема на чуждите инвестиции и изискващи допълнителни гаранции за ефективна бизнес среда. Изпълнението на ГОПРП през последните няколко години, за разлика от предходни години зависеше на практика от успешния (или неуспешния) резултат от финализирането на една по-голяма сделка. Това внасяше сериозен риск, както по отношение изпълнението на програмата, така и практическото изпълнение на свързаната с нея инвестиционна програма на СО през последните години. Това рисково обстоятелство по същество ще предопредели заложените в ГОПРП параметрите за нейната структура, обхват и приходи.

- Относително забавяне на вътрешното търсене в страната, в т.ч. на недвижими имоти поради тенденцията на повишаване на техните ценови стойности. Чуждестранните и национални инвеститори, очевидно са в период на изчакване за стабилизирането, възстановяването и развитието на стопанската конюнктура, преосмисляне на инвестиционните си програми, в условия на относително затруднено кредитиране и стагнация в сектора на недвижимите имоти.

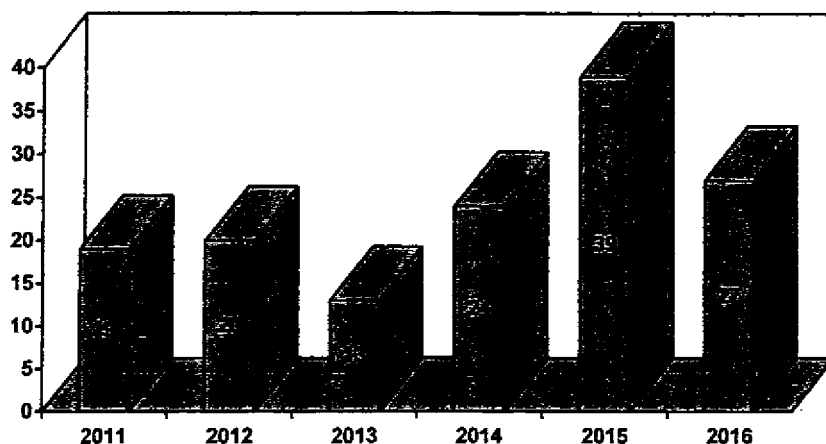
- Относително ниски нива на безработицата.

Движение на цените на недвижимите имоти в страната за 2009 г. – 2016 г.



Изброените по-горе обстоятелства в икономиката ни оказват влияние върху приватизацията и инвестиционния процес в столицата:

- 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%, през 2013 г. са 20,8%, през 2014 г. са 25,3%, през 2015 г. 36,5%. а през 2016 г - 27 % .

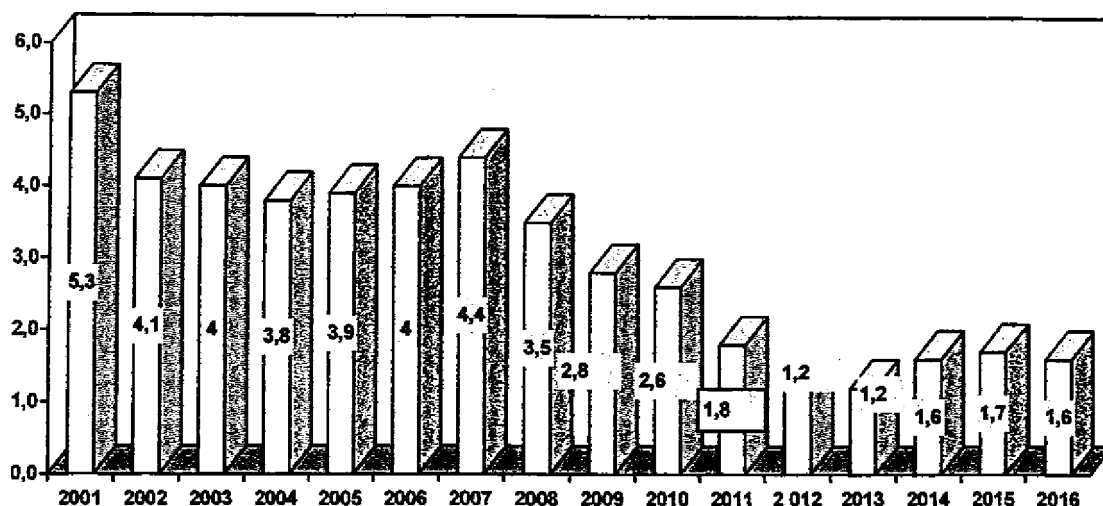


- търсене на финансови резерви във всички икономически субекти, е свързано с предлагането на многобройни активи за продажба, понякога доста неатрактивни, което засилва от една страна, предлагането на такъв тип неатрактивни недвижими имоти, а от друга се намалява тяхната приватизационна пазарна стойност,

- временно „замръзнал” инвестиционен интерес към, приватизацията на миноритарните общински акционерни участия.

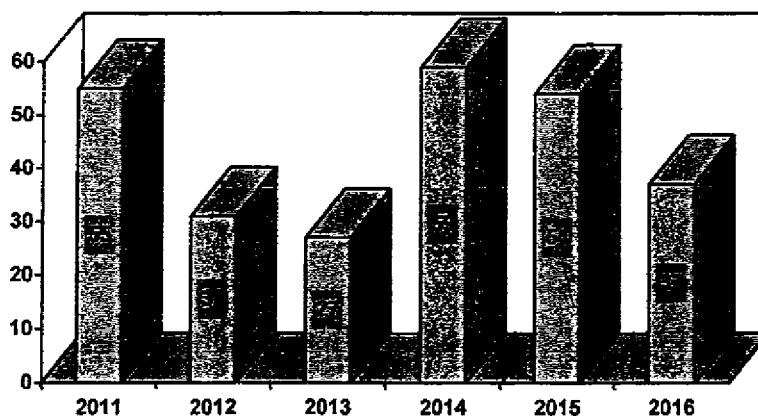
- Намаляването на инвестиционната активност води и до намалена състезателна конкурентност (от малкия брой) на реалните участници в тръжните процедури. Така например средният брой участници в проведените през 2007 г. търгове/конкурси е 4,4, през предходните 3 години е 3,22, през 2014 г. е 1,62, през 2015 г. 1,77, а през 2016 г. са 1.60 бр. участници.

Диаграма – Среден брой участници в приватизационна сделка



Реалното практическо измерение от горните два изводи намира своя обобщаващ израз в показателя – брой сключени приватизационни сделки през отчетния период (37 бр.). В диаграма № 2 е отразено равнището на този показател в отчетните периоди през последните шест години.

Диаграма – Брой сключени сделки през годините



- Налице е тенденцията за увеличаване на средната стойност на една приватизационна сделка, която достига през отчетния период в размер над 302 х.лв. на база успешно проведени търгове през отчетния период. По-голямата средна стойност на приватизационните сделки предполага прецизност в предприватизационната подготовка на обектите в правен, технически и икономически аспект, а така също иновативни, специализирани форми на предприватизационен маркетинг, за увеличаването на състезателната конкурентност при тържните процедури, в този смисъл Годишната програма, като цяло и за полугодията да не

зависи на практика от успешния (или неуспешния) резултат от финализирането на няколко по-големи сделки (за отчетния период УПИ I и УПИ II за ж.с.и магазин, кв.19, ул."Кюстендил" ж.к."Белите брези", с 5 бр. участници в тръжните процедури). Това ще намали риска, както при прогнозирането на приходите в програмата, така и при практическото изпълнение на свързаната с нея инвестиционна програма на СО.

- Анализът на произхода на средствата, с които се участва в приватизацията на общинската собственост в София се извършва стриктно от СОАПИ и показва, че през 2016 г. значителната част от използвания ресурс е кредитен – 75%.

Всички тези обстоятелства, както и влиянието на политическата и бежанска криза ще намерят отражение върху инвестиционната активност като основен измерител за степента на икономически ефективната и успешна приватизация през 2017 г. в София.

## **II. Приоритети в дейността по приватизация и следприватизационен контрол**

Исходна база при определянето на приоритетите на приватизационната стратегия от началото на приватизационния процес в столицата беше дефинирането на дейностите, които е целесъобразно да извършва общината, 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 в крайна икономическа нужда от СО и тя да бъде гарант за тяхното съвременно развитие - транспортно обслужване на населението, топлофикация, ВиК;

- дейности, които са неприсъщи за общината в този им вид и тя трябваше да се освободи постепенно от тях. Това са дейностите, към които бяха насочени приватизационните намерения на СОС и общината досега в сферата на търговията, хотелиерството, ресторантьорството, услугите, местната промишленост, строителството;

- дейности, от които СОС и общината постепенно се освобождава и към които трябва да бъде насочена активна 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 са заложили 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.

### 1. Приватизационен ресурс от обекти, подлежащи на приватизация

#### 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, а именно:

ДРУЖЕСТВО	ОБЩИНСКО УЧАСТИЕ  /%/
<b>Приоритетни проекти</b>	
1. АД "Спортивно развлекателен комплекс КОРАЛИ"	34
2. АД "София Крематориум"	20
3. АД "Интер Експо и конгресен център"	18,78
4. АД "Воден свят – Банкя"	25
<b>Други дружества предвидени за приватизация през 2016 г.</b>	
5. ООД "ДКЦ XXI – София"	20
6. ООД "ДКЦ XXIII – София"	20
7. АД "БКС Лозенец"	3,57
8. АД "Хлебни изделия Княжево"	2,57
9. АД "Наш дом"	0,67
10. ООД "Надежда"	20

През отчетния период е извършен анализ на влиянието на Столична община при вземането на решения от общите събрания на дружествата, включени в ГОПРПИ 2016, който е представен по-долу в таблична форма, а именно:

**АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА ВКЛЮЧЕНИ В ГОПРПИ 2016 г.,  
 в които СТОЛИЧНА ОБЩИНА Е СЪДРУЖНИК:**

№	Дружество	Капитал /бр.акции/ дялове	% от капитала	Възможност за влияние на Столична община при вземането на решения от ОС
1.	"София Крематориум" АД Съдружници:  1. Столична община 2. „КАРМА ИНТЕРНРШЪНЪЛ" АД	850 000 лв. 85 000 акции  17 000 акции 68 000 акции	100  20 80	<b>Основен извод:</b> Столична община, като съдружник, <i>може да влияе</i> при вземане на решения от ОС на дружеството. <b>Аргументи:</b> Кворум - повече от 1/2 от акциите на дружеството. Решения за изменение и допълване на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството и избор и освобождаване на членовете на СД се вземат с 85% от представените на ОС акции. Всички други решения с
2.	"Спортно развлекателен комплекс КОРАЛИ" АД  Съдружници: 1. Столична община 2. „РАЛИКО" ООД	352 000 лв. 3 520 акции  1 197 акции 2 323 акции	100  34 66	<b>Основен извод:</b> Столична община, като съдружник, <i>може да влияе</i> при вземане на решения от ОС на дружеството. <b>Аргументи:</b> Кворум - да са представени акции, представляващи най-малко половината от капитала. Решения за изменение и допълване на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството/само за прекратяване/, се приемат с мнозинство 2/3 от представените на ОС акции. Всички други решения с мнозинство от представените на ОС
3.	"Интер Експо и конгресен център" АД  Съдружници: 1. Столична община 2. „Булгарреклама холдинг" АД 3. „Агенция булгарреклама" ЕООД 4. Българска стопанска камара	65 500 лв. 6 550 акции  1 230 акции 3 140 акции  1 400 акции  600 акции	100  18,78 47,93  21,37  9,16	<b>Основен извод:</b> Столична община, като съдружник, <i>може да влияе</i> при вземане на решения от ОС на дружеството, с подкрепата на част от миноритарни акционери. Основните акционери, биха имали интерес от придобиването на акционерния дял на СО, тъй като ще си осигурят мнозинство при вземането на решения от ОС. <b>Аргументи:</b> Кворум - да са представени акции, в размер на 4/5

АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА ВКЛЮЧЕНИ В ГОПРПИ 2016 г., в  
които СТОЛИЧНА ОБЩИНА Е СЪДРУЖНИК

№	Дружество	Капитал /бр.акции/ дялове	% от капитала	Възможност за влияние на Столична община при вземането на решения от ОС на дружеството
	5. Норвин Шратман 6. ГРУПА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА 7. Иван ..... Иванов 8 „Дега Интерконсулт - Пенков, Марков и партньори" ООД	70 акции 50 акции 40 акции 20 акции	1,06 0,76 0,61 0,30	Решения за изменение и допълване на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството и избор и освобождаване на членовете на СД, се приемат с мнозинство от 4/5 от целия капитал. Всички други решения с мнозинство от 3/4 от целия капитал.
4.	"Воден свят - Баня" АД  Съдружници: 1. Столична община 2. „КЛИМАТИ" ООД	1 632 400 лв. 1 632 400 акции 163 240 акции 1 469 160 акции	100  10 90	<b>Основен извод:</b> Столична община, като съдружник, <i>не може</i> да влияе при вземане на решения от ОС на дружеството. <b>Аргументи:</b> Кворум - да са представени акции, представляващи най-малко 2/3 от капитала. Всички решения на ОС, се приемат с мнозинство 2/3 от представените на ОС акции.
5.	"ДКЦ ХХІ - София" ООД  Съдружници: 1. Столична община 2. „Медицински център – Овча купел" ООД	156 850 лв. 15 685 дяла  3 137 дяла 12 548 дяла	100  20 80	<b>Основен извод:</b> Столична община, като съдружник, <i>може</i> да влияе при вземане на решения от ОС на дружеството, само за увеличаване и намаляване на капитала. <b>Аргументи:</b> Кворум - на заседанието на ОС да са представени толкова дялове, колкото са необходими за образуване на мнозинство за вземане на решения по въпросите от дневния ред. Решения за изменение и допълване на дружествения договор, приемане и изключване на съдружници, даване съгласие за прехвърляне на дял на нов член и допълнителни парични вноски, се приемат с мнозинство 3/4 от капитала, а решение за намаляване и увеличаване на капитала - с единодушие от всички съдружници. Всички други решения с мнозинство повече от 1/2 от капитала.
6.	"ДКЦ ХХІІІ - София" ООД  Съдружници: 1. Столична община 2. „ДКЦ 23 „Хаджи Димитър" ООД	148 440 лв. 14 844 дяла  2 969 дяла 11 875 дяла	100  20 80	<b>Основен извод:</b> Столична община, като съдружник, <i>може</i> да влияе при вземане на решения от ОС на дружеството, само за увеличаване и намаляване на капитала. <b>Аргументи:</b> Решения за изменение и допълване на дружествения договор, приемане и изключване на съдружници, даване съгласие за прехвърляне на дял от съдружник на несъдружник и допълнителни парични вноски, се приемат с мнозинство 3/4 от капитала, а решение за намаляване и увеличаване на капитала - с единодушие от всички съдружници. Всички други решения с обикновено мнозинство.



**АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА ВКЛЮЧЕНИ В ГОПРПИ'2016 г., в които СТОЛИЧНА ОБЩИНА Е СЪДРУЖНИК**

№	Дружество	Капитал /бр.акции/ дялове	% от капитала	Възможност за влияние на Столична община при вземането на решения от ОС на дружеството
7.	"Надежда" ООД  Съдружници: 1. Столична община 2.,,Храна за всеки" АД	17 470 лв. 1 747 дяла  349 дяла 1 398 дяла	100  20 80	<b>Основен извод:</b> Столична община, като съдружник, <i>може</i> да влияе при Вземане на решения от ОС на дружеството. <b>Аргументи:</b> Решения за изменение и допълване на дружествения договор, приемане и изключване на съдружници, даване съгласие за прехвърляне на дялове и увеличаване на капитала, както и за отчуждаване на недвижими имоти на дружеството се приемат с единодушие. Всички други решения с мнозинство.
8.	"БКС Лозенец" АД  Съдружници: 1. Столична община 2.,,Бул Билдинг" ООД	140 000 лв. 140 000 акции  5 000 акции 135 000 акции	100  3,57 96,43	<b>Основен извод:</b> Столична община, като съдружник, <i>не може</i> да влияе при Вземане на решения от ОС на дружеството. <b>Аргументи:</b> Кворум - да са представени повече от половината акции. Всички решения на ОС, се приемат с обикновено мнозинство от представените акции, освен в случаите в които закона изисква квалифицирано.
9.	"Хлебни изделия Княжево" АД  Съдружници: 1. Столична община 2.,,Нилана" ООД	700 000 лв. 700 000 акции  18 014 акции 681 986 акции	100  2,57 97,43	<b>Основен извод:</b> Столична община, като съдружник, <i>не може</i> да влияе при вземане на решения от ОС на дружеството. <b>Аргументи:</b> Кворум - да са представени акции, представляващи повече от 70% от номиналната стойност на регистрирания капитал. ОС взема решение за изменение и допълнение на устава на дружеството, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството и избор на членове на СД с положителен глас на 2/3 от всички членове на СД с положителен глас. Всички други решения се приемат с обикновено мнозинство от 50+1 % от представените на ОС акции

**АНАЛИЗ НА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА ВКЛЮЧЕНИ В ГОПРПІ 2016 г.,  
 в които СТОЛИЧНА ОБЩИНА Е СЪДРУЖНИК**

№	Дружество	Капитал /бр.акции/ дялове	% от капитала	Възможност за влияние на Столична община при вземането на решения от ОС на дружеството
10	"Наш дом" АД  Съдружници: 1.Столична община 2.Други съдружници  Няма данни за съдружниците в Търговския регистър при Агенция по вписванията.	300 000 лв. 300 000 акции  2 010 акции 297 990 акции	100  0,67 99,33	<b>Основен извод:</b> Столична община, като съдружник, <i>не може</i> да влияе при вземане на решения от ОС на дружеството. <b>Аргументи:</b> Кворум - да са представени повече от 50% от капитала на дружеството. ОС взема решение за изменение и допълнение на устава на дружеството, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството 2/3 от представените акции. Всички други решения с обикновено мнозинство от представените акции.

- от извършения анализ на влиянието на Столична община при вземането на решения от общите събрания на дружествата, се констатира, че влиянието на СО при вземането на решения от общите събрания на дружествата е за незначителни, съгласно устава на всяко дружество, въпроси. Това определя минималния инвеститорски интерес на предлаганите за приватизация миноритарни и остатъчни дялове през последните няколко години и намалява значително цената на една акция в предлаганите пакети. Поради горните обстоятелства и необходимостта от допълнителна правно – икономическа и маркетингова информация, както и от актуализация на точния размер на участието на СО в тези дружества, те през 2017 г. няма да бъдат обекти на ГОПРП.

**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 случаите на целесъобразност от реструктуриране на търговски дружества, с решение на СОС се изваждат обекти от капитала им 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 и незавършени обекти на строителство, неключени в имуществото на общински търговски дружества – представлява по**

характер директна приватизация. Обектите се включват в плана на основание предоставената информация от районните кметове.

Списъкът на обособени части от имуществото на общински търговски дружества, общински нежилищни имоти, невключени в имуществото на общински търговски дружества, както и незавършени обекти на строителството, невключени в имуществото на общински търговски дружества, предвидени да се приватизират или подготвят за приватизация през годината е даден в **Приложение №1Б** (189 обособени обекта, в т.ч. 42 с открити процедури за приватизация, 59 нововключени обекти и 88 обекти със започнати приватизационни процедури).

При определянето на прогнозите за очакваните сделки се вземат предвид ниските очаквания за равнището на инвестиционната активност, (резултат от финансовата криза), като в същото време се екстраполират резултатите от успешно приключилите със сделки процедури през 2016 г. При цялата условност на прогнозите в законодателна среда, за очаквани сключени сделки за 2017 г. се прогнозира - 35% от сделките за обекти, за които са открити процедури за приватизация и е определен методът на приватизация, 20% от сделките за нововключени обекти и 5% сделки за обекти със заведени дела или за обекти, за които не са открити процедури за приватизация или не е определен метод на приватизация

## **2. Дейности, свързани с осъществяването на следприватизационния контрол**

- изготвяне на ежемесечни планове за осъществяването на следприватизационния контрол;

- 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.

- проверки за изпълнение на условието "забрана за отчуждаване";

За изпълнение на условието "забрана за отчуждаване" се контролират приватизираните 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 (без УПИ и ПИ) - 1 година;
- за обекти, продадени по реда на чл.35 от ЗППДОБП /отменен/ - 5 години от датата на изплащане на обекта.
- **проверки за изпълнение на специфичните условия в договорите;**

На този вид 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. Критерии за избор на обекти за приватизация.**

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

#### **а) За търговските дружества с общинско участие:**

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

б) За обособени части от имуществото на общински търговски дружества, общински нежилищни имоти, невключени в имуществото на общински търговски дружества, както и незавършени обекти на строителството, невключени в имуществото на общински търговски дружества:

- функциониране на обекта според 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. Използвани методи за приватизация в СОАПИ**

Съгласно чл.32, ал.1 и 2 на ЗПСК приватизацията на обекти може да се извърши по един от двата основни метода - публичен търг или публично оповестен конкурс.

Съпоставката на основните характеристики на тръжната и конкурсната процедура налага извода, че продажбата следва да се извърши чрез публичен търг. Предимствата на метода:

- публичността и гражданския контрол са едни от основните характеристики на тръжната процедура. Тя осигурява взаимен контрол в процеса на вземане на решение между тръжната комисия, участниците в търга и представителите на гражданското общество;
- състезателния елемент при наддаването в тръжната процедура определя другата основна характеристика на метода, а именно осигуряването на максимална продажна цена. Предимството на участниците в търга да вземат решение "сега и на момента" в условията на конкурираща се среда /наддаване от другите участници/, е предпоставка за достигане на максимална продажна цена;
- търгът, като метод за приватизация, е препоръчителен при продажбата на миноритарен пакет от акции, тъй като целите на приватизационната сделка не са свързани с постигане на инвестиционни, социални, финансово-икономически, екологични и др. условия.
- процедурата на публичния търг е облекчена и протича сравнително бързо;
- досегашната практика на СОС и Надзорния съвет на СОАП при избор на метод за продажба на обекти е чрез публичен.

Въз основа на гореизложеното, както и на основание чл.31 и чл.32 от ЗПСК, приватизацията на общински имоти ще се извършва чрез публичен търг с явно наддаване, а при необходимост от публични конкурси.

**5. Характеристика на социално-икономическия профил на потенциалните инвеститори.**

**Психология (социален профил) на купувачите по време на икономическо възстановяване след криза:**

- очакват значително намаляване на началните тръжни цени, дори под 50% особено в случай, че са наематели на предлагания обект;
  - не разчитат на ипотечен кредит;
  - продажбите се осъществяват предимно със собствени и заемни средства.
- При продажбата на търговски дружества – на ипотечни кредити и синдикирани кредити от търговски банки;
- мислят дългосрочно, залагат на песимистични варианти, за разлика от периода преди кризата (загуба на работа, загуба от дейността на бизнес-партньор, намаляване на допълнителни доходи, както и на работни места);
  - доверие в СОАПИ проявяват не само стари клиенти на Агенцията, но и такива без опит в покупки чрез СОАПИ.

**Икономически профил на купувачите**

Профилът на Купувачите е динамичен, повлиян от социално-икономическата среда и реалните им потребности.

- в приватизационния период (2001 г. – 2005 г.) инвеститорите желаеха да закупят предимно магазини за квартална търговия, помещения за услуги или помощни площи;
- в периода 2005 г – 2010 г. акцент върху продажбите бяха акции и дялове от общински дружества. През този период се сключиха топ 10 на най-успешно продадените общински дружества.;
- през последните три години най-търсени са помещения с цел приспособяване за жилищни нужди, ПИ със сгради и незастроени парцели с цел разработване и последващи дългосрочни продажби на новопостроените имоти.

**III. Прогноза за приходите от приватизацията и следприватизационния контрол през 2017 г.**

Изходна база за прогнозирането на размера на общите приходи от приватизацията за 2017 г. е натрупаният опит в приватизационната практика на СОАПИ от сключените сделки през периода 1993 г. – 2016 г., както и използването на експертни техники, основани на диференциран подход в зависимост от отрасловата принадлежност на обектите и техните технико – икономически характеристики.

Факторите, които трябва да се вземат предвид при прогнозното определяне на размера на приходите от приватизацията и постъпването им във времето през 2017 г. са:

- намаляла инвестиционна активност. Конкретните ѝ параметри намират отражение както в намаляване относителния дял на успешно проведените търгове в сравнение с предходни години, така и в намаления среден брой участници в един търг. Така например докато процентът на успешно проведените търгове/конкурси към общия брой на проведените търгове/конкурси през 2007 г. е 66%, а през изминалите 5 години е средно 59%, през 2008 г. той е само 31%, през 2014 г. е 25,3%, 2015 г. 36,5%, а през 2016 г. е 27%. Средният брой участници в проведените през 2007 г. търгове/конкурси е 4,4, през последните 3 години е 3,22, през 2014 г. е 1,62, 2015 г. – 1,77. а през 2016 г. е 1,60.
- анализът на произхода на средствата, с които се участва в приватизацията на общинската собственост в София и се извършва стриктно от СОАПИ, показва че през 2007 г. – 2015 г. значителната част от използвания ресурс е кредитен – 75%;
- намаляването на инвестиционната активност причини и известен спад в цените на приватизационните сделки (особено в цените на недвижимите имоти и в цените на активи, свързани с търгуеми аналози на фондовите борси);
- изпълнението на приходната част на Годишната програма зависи на практика от успешния (или неуспешния) резултат от финализирането на една или две по-големи сделки. Това води до сериозен риск както при прогнозирането на приходите в програмата, така и при практическото изпълнение на свързаната с нея инвестиционна програма на СО.

При цялата условност на прогнозите в законодателна среда и съществуващи затруднения в предварителната оценка на мащабите и размера на спада на инвестиционната активност и негативното и отражение върху общинската приватизация, за очакваните приходи в ГОПРП за 2017 г. се залагат 30% приходи от сделки за обекти, за които са открити процедури за приватизация и е определен методът 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 методът на приватизация.

**Общият размер на прогнозните приходи в ГОПРП за 2017 г.** от дейностите по приватизация и следприватизационен контрол извършени за едногодишен период, при отчетени горните рискове е в диапазона 8 200 000 - 10 500 000 лв. Като се отчита непредсказуемостта на очакваните приходи и особено изключително рядкото, почти епизодичното сключване на сделки за над 500 000 лв., отчетният показател на прогнозните приходи на ГОПРП за 2017 г. ще бъде успешен, ако попадне в определения по-горе цифров диапазон. При подготовката на годишната програма на СОПФ трябва да се предвидят буфери, за да могат успешно да се завършат предвидените проекти.

Въз основа на натрупания опит на СОАПИ в организацията и реализацията на приватизационния процес през годините на нейното функциониране, от гледна точка на необходимото технологично време (от момента на откриване на приватизационната процедура от СОС до реализирането на сделката) се определя следната прогноза за очакваните приходи от дейностите по приватизация и следприватизационен контрол за 2017 г., както следва: I-во полугодие – 35% от долната граница; II-ро полугодие – 65% от средно претеглената величина на горната и долна граница посочена по-горе.

Съгласно Закона за приватизация и следприватизационен контрол паричните постъпления от приватизацията на общинското участие в капитала на търговски дружества, на обособени части от имуществото на еднолични търговски дружества с общинско участие в капитала, както и на обекти по чл.1, ал.2, т.6 от ЗПСК постъпват по бюджета на общината и се разходват по реда на чл.127, ал.3 от Закона за публичните финанси.

#### **IV. Прогноза за разходите за приватизация и следприватизационния контрол през 2017 г.**

С промените в ЗПСК и ЗПФ разходите за приватизация и следприватизационен контрол на СОАПИ като второстепенен разпоредител с бюджетен кредит са част от бюджета на Столична община.

Средствата ще се изразходват за:

- заплати и възнаграждения на служителите;
- осигурителни вноски от работодателя;



- други текущи разходи, в т.ч. средства за текуща издръжка на СОАПИ; правни анализи; приватизационни оценки; консултантски услуги; експертизи; разходи по продажба на общински предприятия, публикации и реклама; обучение на служители;

- разходи във връзка с привличането на инвестиции, организиране на бизнес мероприятия, изготвяне на актуални анализи на бизнес средата в София, представяне на допълнителна информация за развитието на районите в Столична община, проучвания и осъществяване на инвестиционен маркетинг в столицата и други.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/