

ГОДИШЕН ОБЩИНСКИ ПЛАН ЗА

РАБОТА ПО ПРИВАТИЗАЦИЯ

ЗА 2014 ГОДИНА

и

ОТЧЕТ ЗА ИЗВЪРШЕНАТА РАБОТА В СОАП

ПО ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ГОПРП И

СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ КОНТРОЛ

ЗА 2013 ГОДИНА

Съдържание: смр.

A. Годишен общински план за работа по приватизация за 2014 г.	3.
I. Макроикономическата среда в страната при изпълнението на ГОПРП за 2014 г.	4.
II. Приоритети в дейността на СОАП	6.
III. Прогноза за приходите от приватизацията и следприватизационния контрол за 2014 г.	11.
IV. Прогноза за разходите за приватизацията и следприватизационния контрол за 2014 г.	13.
B. Отчет за извършената работа в СОАП по изпълнението на ГОПРП и следприватизационния контрол за 2013 г.	15.
I. Реализирани приходи от приватизацията за 2013 г.	15.
II. Извършени разходи за 2013 г.	18.
III. Резултати и изводи от изпълнението на ГОПРП за 2013 г. по етапите на приватизационния процес	21.
IV. Резултати и изводи от изпълнението на ГОПРП за 2013 г. в следприватизационния контрол	34.
V. Общи изводи	42.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1А. Списък на общинското участие в капитала на търговски дружества, предвидени да се приватизират или подготвят за приватизация през 2014 година

2А. Списък 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 2014 година

3А. Прогнозни приходи от приватизацията и следприватизационния контрол и разходи за финансово обезпечаване на изпълнението на ГОПРП за 2014г.

1Б. Приходи от приватизацията за 2013 г.

2Б. Отчет за изпълнение на приходно-разходната сметка за финансово обезпечаване изпълнението на ГОПРП за 2013 г.

3Б. Отчет за изпълнение на приходно-разходната сметка на средствата по Фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационния контрол за 2013 г.

4Б. Резултати от проведени търгове и конкурси през 2013 г.

5Б. Справка за водените от СОАП дела към 31.12.2013 г.

А. ГОДИШЕН ОБЩИНСКИ ПЛАН ЗА РАБОТА ПО ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗА 2014 ГОДИНА

Въведение

Годишният общински план за работа по приватизация /ГОПРП/ за 2014г. се изготвя на основание чл.б, 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 2014 г. е разработен на базата на:

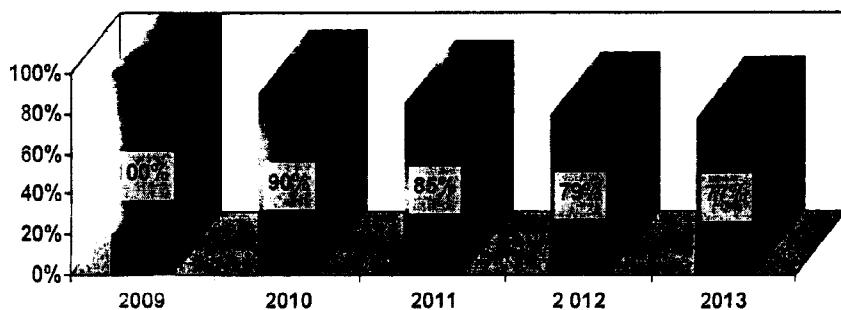
- приоритетите на дейността по приватизация на столичната общинска собственост за 2014 г.;
- маркетингово проучване на потенциалния инвеститорски интерес към общинската собственост;
- финансово-икономическа информация за състоянието на търговски дружества с общинско участие;
- информация от изготвените 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 2014 г.

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

- Намаляване размера на чуждестранните и национални инвестиции. Това пряко и непосредствено се отрази върху активността по отношение участието в приватизацията, която е преди всичко инвестиционен процес;
- Значителен ръст на междуфирмената задължност, което води до сериозни проблеми в нормалното функциониране на икономиката;
- Преоценка на риска за страните с нововъзникващи пазари, довело до намаляване на чуждите инвестиции.
- Забавяне на вътрешното търсене и распределение;
- Високо ниво на безработицата.

Движение на цените на недвижимите имоти в страната за 2009 г.- 2013 г.



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

- значително намаляване на инвестиционната активност във финансово активните предприятия. 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 2012 г. са 17,5%, а за 2013 г. са 20,8%.

- 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 кризата, както и политическата нестабилност в страната ще намерят отражение върху инвестиционната активност като основен измерител за степента на активната и успешна приватизация през 2014 г. в София.

II. Приоритети в дейността по приватизация и следприватационен контрол

Изходна база при определянето на приоритетите на приватационната стратегия от началото на приватационния процес в столицата беше дефинирането на дейностите, които е целесъобразно да извършва община, 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 обосновиха три основни групи дейности:

- дейности със стратегическо значение за общината и града, които трябва да бъдат финансиирани 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, към които бяха насочени приватизационните намерения на общината досега в сферата на търговията, хотелиерството, ресторантърството, услугите, местната промишленост, строителството;
- дейности, от които общината постепенно се освобождава и към които трябва да бъде насочена приватизационната ѝ 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 заложени преходността и приемствеността в приоритетите на приватизационната стратегия на общината - отраслият търговия, услуги, хотелиерство и ресторантърство, строителство, местна промишленост и тенденцията за тяхното разширяване и запазване до финализирането на приватизационния процес в столицата.

1. Приготвян ресурс от обекти, подлежащи на приватизация

a/ 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 преструктурирането им – директна приватизация, осигуряваща бързо преминаване на собствеността в частни ръце и съответно - бързи приходи за общината. В случаите на целесъобразност от преструктуриране 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, невключени 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 общинското участие в капитала на търговски дружества, което ще се приватизира е даден в **Приложение №1А** (19 общински дружества, от които: 7 със 100% общинско участие, в т.ч. приватизация на обособени части и 12 смесени дружества с общинско участие). 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 №2А** (194 обособени обекти, в т.ч. 56 с открити процедури за приватизация, 52 нововключени обекти и 86 обекти със започнати приватизационни процедури).

При определянето на прогнозите за очакваните сделки се вземат предвид очакванията за равнището на инвестиционната активност, резултат от финансовата криза и недостига на кредитен ресурс, като в същото време се

екстраполират резултатите от успешно приключилите със сделки процедури през 2013 г. (главно през IV тримесечие). При цялата условност на прогнозите в съществуващата законодателна среда в очакваните открити процедури и сключени сделки за 2014 г. се залагат 35% сделки за обекти, за които са открити процедури за приватизация и е определен методът на приватизация, 20% сделки 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 методът на приватизация.

2. Дейности, свързани с осъществяването на следприватационния контрол

- изготвяне на ежемесечни планове за осъществяването на следприватационния 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.

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

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

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

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

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

a) За търговските дружества с общинско участие:

- обществено-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 СОАП

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

- **търг** - основен метод за приватизация на обекти - 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 оферiranе, 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 продаващи обекти и на такива с обществено-социална значимост.

III. Прогноза за приходите от приватизацията и следприватизационния контрол през 2014 г.

Изходна база за прогнозирането на размера на общите приходи от приватизацията за 2014 г. е натрупаният опит в приватизационната практика на СОАП от сключените сделки през периода 1993 г. – 2013 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 2014 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. 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%, а през 2013 г. е евва 20,8%. Средният брой участници в проведените през 2007 г. търгове/конкурси е 4,4, през последните 3 години е 3,22, а през 2013 г. е евва 1,45.
- анализът на произхода на средствата, с които се участва в приватизацията на общинската собственост в София и се извършва структурно от СОАП, показва че през 2007 г. – 2013 г. значителната

част от използвания ресурс е кредитен – 75%. При ограничаването и осъщяването на кредитния ресурс намаляват както възможността, така и интересът от инвестиции, което се отразява неизбежно върху резултатите от приватизацията;

- намаляването на инвестиционната активност причини и известен спад в цените на приватационните сделки (особено в цените на недвижимите имоти и в цените на активи, свързани с търгуеми аналоги на фондовите борси, като и гвете са в основата на приватационната програма в столицата);
- 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 поголяма сделка. 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 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 2014 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.

Общий размер на очакваните приходи от сключени приватационни договори е за 9 500 000 лв. Като се отчита непредсказуемостта на очакваните приходи и особено изключително рядкото почти епизодично сключване на

сделки за над 200 000 лв. 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 СОАП 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 приватизацията през 2014 г., както следва: I-во полугодие – 36,8%; II-ро полугодие – 63,2%.

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 2014 г.

В изпълнение на Закона за публичните финанси и т. 31.4 от ДДС № 09/04.12.2013г. на МФ, извънбюджетните сметки на СОАП се закриват. Остатъкът от 4 287 070.82 лв. по Извънбюджетна сметка - 9% за попълване на общинския фонд за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол на основание чл.10 ал.1 т.1 от ЗПСК, е прехвърлен към 31.12.2013 г. в приход на бюджетната сметка **BG11** на Столична община.

Разходите за приватизация и следприватизационния контрол на СОАП като второстепенен разпоредител с бюджетен кредит са част от бюджета на Столична община – "Органи и дейности по приватизация".

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 СОАП; 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; обучение на служители.

Прогнозните разчети за предвидените приходи от общинската приватизация и следприватизационния контрол за 2014 г. и необходимите разходи за осигуряване на нейното изпълнение са представени в **Приложение №3А.**

Б. ОТЧЕТ ЗА ИЗВЪРШЕНАТА РАБОТА В СОАП ПО ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ГОПРП И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ КОНТРОЛ ЗА 2013 ГОДИНА

Настоящият отчет представя резултатите от извършената работа в СОАП за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. по изпълнението на приемия с Решение №60 от 14.02.2013 г. на СОС Годишен общински план за работа по приватизация и следприватизационния контрол за 2013 г., изм. и допълнен с Решения: №278 от 30.05.2013 г., №425 от 18.07.2013 г. и №532 от 26.09.2013 г. на СОС.

ГОПРП-2013 обхваща 175 броя обекти - 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, които се използват за стопански цели и се стопанисват от районите и 16 търговски дружества, при които ще се приватизира общинското участие в тях.

I.-Реализирани приходи от приватизацията

За периода 01.01.2013 г. - 31.12.2013 г общата сума на приходите от успешно проведените процедури от СОАП е в размер на 6 157 429 лв. От тях касовите приходи са в размер на 5 035 429 лв. без ДДС, в т.ч.:

- приходи от приватизационните сделки - 4 880 260 лв., от които: за обекти със сключени договори през предходни години 83 124 лв. и за обекти със сключени договори през 2013 г. – 4 797 136 лв.;
- приходи от наложени санкции за неизпълнение на конкурсните условия и наказателни лихви – 71 950 лв.;

- приходи от продадени тръжни и конкурсни документи и депозити на отказали се участници – 83 136 лв.;

- приходи от лихви – 83 лв.

Съгласно чл.2, т.1 и чл.66, ал.1 от ЗДДС върху приватизационните сделки за периода от 01.01.2013 г до 31.12.2013 г е начислен и преведен ДДС в размер на 608 160 лв., а върху стойността на продадените тръжни и конкурсни документи е начислен и преведен ДДС в размер на 10 073 лв.

За следните обособени обекти е взето решение за разваляне на договорите и са образувани съдебни производства:

Обекти от ГОПРП:

- Лекарски кабинет „ж.к.”Св.Троица” бл.358;

Обекти по чл.35 от ЗППДОБП:

- Магазин хранителни стоки, ул.Персенк” №22;

- Телевизионен сервис, бул."Щросмайер", бл.203;

- Магазин, ул.Съборна №7.

За дружествата са заведени дела, както следва:

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

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

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

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

Приходите от приватизацията се разпределят в съответствие с чл.10 ал.1, 2 и 3 на ЗПСК от 23.03.2002 г., Решение №360 по Протокол №106 от 19.04.2007 г. на СОС и писмо № 412-00-49/2011 г. на Столична община, в което ни уведомяват, че отчислението 10% от постъпления по сделки по приватизацията трябва да се превеждат по сметката на Специализирания общински приватационен фонд. На основание препоръки на Сметната палата и наше запитване до СО - писмо № 412-00-49/2012 г. на Столична община – след 24.08.2012 г. отчислението 10% от постъпления по сделки по приватизацията се превеждат по сметката на ОГФМСП.

1. За Фонда за покриване разходите за приватизация и следприватационен контрол (чл.10, ал.1 т.1; ал.4, т.1 от ЗПСК - **Приложение №3Б**) – 729 833 лв., в т.ч.: 439 223 лв, представляващи 9% от приходите за приватизация; 83 136 лв. – приходи от тръжни и конкурсни документи и депозити на спечелили, но отказали се участници; начислени лихви – 206 588 лв.; други постъпления – 886 лв.

Средствата се изразходват съгласно приемия "Правилник за реда и начина за изразходване на средствата по Фонда за покриване разходите за приватизация на общинските предприятия", прием с Решение №12 по Протокол №38 от 20.05.2002 г. на СОС и Приходно-разходна сметка на средствата по Фонда за покриване разходите за приватизация на общинските предприятия за изпълнение на ГОПРП, приема с Решение №60 по Протокол №34/14.02.2013 г.

Към 31.12.2013 г. от Фонда са изразходвани 1 638 281 лв., в т.ч.: за текущи разходи – 1 486 988 лв., за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол – 151 293 лв.

2. За ОГФМСП /10%- на основание чл.10, ал.1, т.2 от ЗПСК и Решение №360 по Протокол №106 от 19.04.2007г. на СОС/ - 488 034 лв.

3. За Общинския приватизационен фонд – 4 025 028 лв, в т.ч.:

- 3 953 011 лв. - 81% от приходите по сделки - на основание чл.10, ал.1, т.3 от ЗПСК и Решение №360 на СОС по Протокол №106 от 19.04.2007 г.;

- 71 950 лв. - приходи от наказателни лихви и неустойки – чл.10, ал.4, т.2 от ЗПСК;

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

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

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

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

II. Извършени разходи

1. Със средства от Фонда за покриване разходите за приватизация и следприватизационен контрол за отчетния период /01.01.2013 г. – 31.12.2013 г./ са усвоени разходи в размер на 1 638 281 лв.

На основание изискванията на Закона за Държавния бюджет за 2013 г. са разкрити разплащателна и набирателна извънбюджетни сметки на СОАП в Общинска Банка АД.

От полагащите се съгласно ЗПСК 9% от приходите постъпленията от тръжни документи; депозити на спечелили, но отказали се участници и начислена лихва по депозитните сметки и др. постъпления по Фонда за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. са постъпили 729 833 лв.

Съгласно Решение № 71 по Протокол № 58 от 11.02.2010 г. на СОС, СОАП предоставя за плащания по бюджета на СО като временен безлихвен заем от наличните временно свободни средства във Фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол в размер на 10 000 000.00 лв. На 07.07.2010 г. СО възстанови 1 000 000.00 лв. от безлихвения заем. На 16.07.2010 г. сумата е прехвърлена на тримесечен депозит с годишна лихва в размер 4.8% в Общинска банка, клон Врабча. За остатъка от заема в размер на 9 000 000 лв., съгласно Решение №77/ 10.02.2011г. на СОС е направен разсрочен погасителен план - по 1 млн. месечно, считано от месец юли 2011 г. Към този момент няма постъпления. Съгласно Решение №674 по Протокол №78 от 02.12.2010 г. на СОС, СОАП предоставя за плащания по бюджета на СО като временен безлихвен заем на субсидия – Временна помощ на „Центр за градска мобилност” ЕООД в размер на 7 000 000 лв. След влизането в сила на Закона за публичните финанси от 01.01.2014 г. отпада необходимостта от връщане на заема.

В изпълнение на Закона за публичните финанси и т. 31.4 от ДДС № 09/04.12.2013г. на МФ, извънбюджетните сметки на СОАП се закриват. Остатъкът от 4 287 070.82 лв. по Извънбюджетна сметка - 9% за попълване на общинския фонд за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол на основание чл.10 ал.1 т.1 от ЗПСК, е

прехвърлен към 31.12.2013 г. В приход на бюджетната сметка **BG11** на Столична община.

По елементи на разходите реализацията е както следва:

№	Разходи по пери	По отчет..
1.	Разходи за приватизиране на общинските предприятия и обособени части	151 293
1.1.	Правни анализи, съдебни такси, в т.ч. разходи по вписване на имотеки и проверки за отчуждаване на обекти	52 626
1.2.	Приватизационна оценка, в т.ч. архитектурно заснемане и екологични оценки	16 826
1.3.	Консултантски услуги и разходи във връзка с ликвидация и продажба на имущество на прекратени общински предприятия	
1.4.	Експертизи и предприватизационни проекти	
1.5.	Разходи по продажба на общински предприятия	32 200
1.6.	Публикации и реклами, в т.ч. обяви във вестници	48 995
1.7.	Обучение на служителите	646
2.	Разходи за текуща издръжка на СОАП	1 486 988
2.1.	Заплати и възн.за постигнати резултати	728 005
2.2.	ДОО и ЗО	134 951
2.3.	Хонорари и обещания и СБКО изплатено по Ведомост	418 689
2.4.	ДМА	1 356
2.5.	Програмни продукти	1 350
2.6.	Стопански, канцеларски разходи и външни услуги - материали - вода, гориво и ел. енергия - текущ ремонт - платени данъци и такси - външни услуги - командировки - разходи за застраховка на МПС - представителни разходи и гр. - учебна литература - други разходи за СБКО	202 637 60 951 25 652 627 1 881 92 541 160 6 086 9 750 490 4 499
3.	Разходи за 2012 г., платени през 2013г.	-5 468

4.	Възстановена сума 9% от стойността на Кафе - аперитив "Орион", ж.к."Людин", бл.131 на осн. Решение №779/09.07.13г. на НС на СОАП	-4 549
5.	Закриване на Извънбюджетна сметка - 9% за попълване на Общинския фонд за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол, прехвърлени към 31.12.2013г. в приход на бюджетната сметка BG11 на Столична община	-4 287 071
6.	Внесен данък върху приходите	-7
	Остатък към 31.12.2013 г. по смисъла на чл.2, ал.5 от Правилника по Фонда (в т.ч. набрани лихви по депозитни сметки)	0

Отчетът за изпълнение на приходно-разходната сметка за финансово обезпечаване изпълнението на ГОПРП за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. е даден в Приложение №2Б, а отчетът за изпълнение на приходно-разходната сметка на средствата по Фонда за покриване на разходите за приватизация и следприватизационен контрол в Приложение №3Б.

III. Резултати и изводи от изпълнението на ГОПРП за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. по емануиме на приватизационния процес

1. Резултати от извършването на анализи на правното състояние

За 2013 г. СОАП е помогнала за преодоляване неяснотите в правното състояние на 119 обекта – общинска собственост, в т.ч.:

- техническа подготовка на обектите за нанасянето им в кадастралната карта и оказване на правна помощ при актурирането им – 63 обекта;
- оказване правна подкрепа по движението на заведените дела – 5 обекта;
- оказване на съдействие при смяна на предназначението на терени от земеделска в урбанизирана територия – 14 обекта;
- сигнализиране на общинската администрация за необходимостта от поправка на съставени вече АОС – 16 обекта;

- техническо и правно подпомагане на общинските дружества по отношение документалното установяване право на собственост върху обектите, включени в капитала им и в ГОПРП – 21 обекта.

За периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. са сключени договори за възлагане анализи на правното състояние на имуществото общо на 156 обекта. Приети са 141 правни анализа. Останалите анализи ще бъдат приети през следващото тримесечие. Анализите се извършват съгласно изискванията на: Наредбата за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация или със следприватизационния контрол, включително процесуално представителство; Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и специфичните изисквания на СОАП.

Във връзка с влизане в сила на кадастрални карти и кадастрални регистри за райони на София, за голяма част от обектите в ГОПРП е необходимо нанасянето им в тях. За тази цел се изготвят архитектурни заснемания с оглед подготовката им за нанасяне в кадастралната карта. Служителите от Правно управление и Техническата комисия от СОАП оказват съдействие на районните администрации за актууване на обектите след тяхното нанасяне в кадастралната карта (р."Връбница" – 4 обекта, р."Възраждане" – 3 обекта, р."Искър" – 7 обекта, р."Кремиковци" – 7 обекта, р."Младост" – 17 обекта, р."Надежда" – 14 обекта, р."Подуяне" – 6 обекта и р."Слатина" – 5 обекта).

В по-редки случаи е необходимо да се чака решаването на съдебни спорове относно собствеността на обектите и разрешаване на проблеми свързани с отделяне на собствеността при възникнала съсобственост с реститути (р."Младост" – 2 обекта, р."Баня" – 1 обект, р."Искър" – 1 обект и р."Сердика" – 1 обект).

Съществуват и случаи, в които се предприемат действия – кореспонденция, предоставяне на необходимата информация и др. за промяна в кадастраната карта на начина на трайно предназначение на територията от земеделска в урбанизирана, тъй като се касае за вече нанесени обекти, намиращи се в бивши земеделски земи на територията на по-крайни райони на София (р."Връбница" – 1 обект, р."Искър" – 1 обект, р."Кремиковци" – 5 обекта, р."Нови Искър" – 5 обекта и р."Панчарево" – 2 обекта).

В процеса на подготовкa за приватизация се установяват разлика в площта на обектите по съставените вече актове за общинска собственост и изготвените за СОАП архитектурни заснемания, което води до необходимостта от поправка на актовете за собственост с оглед безпроблемното вписване на приватизационните договори в Имотния регистър към Агенцията по вписвания (ЕАД"Лозана" – 1 обект, р."Възраждане" – 2 обекта, р."Красна поляна" – 2 обекта, р."Люлин" – 2 обекта, р."Младост" – 2 обекта, р."Надежда" – 3 обекта, р."Панчарево" – 2 обекта и р."Подуяне" – 2 обекта).

Извършват се действия за проучване, изясняване и документално установяване на правото на собственост на обектите включени в капитала на ~~първично общавски дружества~~. За ~~обектите~~ включени в ~~капитала~~ на общинските дружества (каквото например е "Галатея 2002" ЕАД), тъй като имотите се намират извън пределите на София, процедурите по нанасяне на обектите и тяхното актуализиране е затруднено от това, че е необходимо установяването на собствеността на дружеството върху обектите да се осъществи от администрацията по тяхното местонахождение.

Липсата на документи доказващи собствеността и градоустройствения статут на обектите, включени в капитала на общинските дружества и необходимостта от тяхното съставяне и установяването на градоустройствения им статут затруднява провеждането на

приватизационните процедури, а в някои случаи води и до отпадане на някои от обектите от приватизационната програма (ЕАД "Софийски имоти" – 8 обекта, ЕАД "BiK" – 2 обекта, ЕАД "Озеленяване" – 6 обекта, ЕАД "Галатея 2002" – 2 обекта и р. "Студентски" – 3 обекта).

В резултат на извършените и приети в СОАП анализи на правното състояние на обектите за приватизация с Решения на Столичния общински съвет през изминалия период е открита процедура за приватизация на 48 обекта.

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

През периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. са проведени 34 заседания на Комисията по оценките, на които са приети 60 приватизационни оценки.

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

В изпълнение на решенията на СОС за откриване на приватизационни процедури за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. с решения на Надзорния съвет на СОАП е насрочено провеждането на 221 търга (в т.ч. неколкократно обявяване на търгове за един обект) (**Приложение №4Б**).

Успешно проведени са 46 търга. Сключени са 48 приватизационни договора (един по реда на чл.35 от ЗПДОП), в т.ч. договори след успешно проведени търгове в предходни периоди. Останалите договори ще бъдат сключени през I-то тримесечие на 2014 г.

Приходите от сключени приватизационни сделки през 2014 г. за обособени части от общински предприятия и общински нежилищни имоти, които се използват за стопански цели и се стопанисват от районите, са 4 873 732 лв., а касовите приходи от сключените сделки са в размер на 4 797 136 лв..

2.2. Резултати и изводи от реализирането на приватизационните сделки за търговски дружества с общинско участие

В Годишния общински план за работа по приватизация за 2013 г., прием с Решение №60 по Протокол №34/14.02.2013 г. на СОС, са включени 15 търговски дружества с общинско участие. С Решение №278/30.05.2013 г., СОС включи допълнително нова точка - 16, свързана с приватизацията на "Общинска банка" АД - 67,6459%. След последното Решение на СОС, в ГОПРП-2013 г. са включени 16 търговски дружества за приватизация.

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

1. "Софийски имоти" ЕАД

След Решения на НС на СОАП са сключени договори за възлагане изготвянето на правен анализ на 43 обособени части от "Софийски имоти" ЕАД от които: 21 офиса и 2 магазина на ул. "Позитано" № 9, 12 УПИ и 5 ПИ, 2 търговски помещения и 1 ателие.

С Решение №425 от 18.07.2013 г. СОС изважда от Приложение №2 на ГОПРП-2013 следните обекти, включени в капитала на "Софийски имоти" ЕАД: 23 обекта, находящи се в сграда на ул."Позитано" №9; помещение, ж.к."Стрелбище", бл.91, вх.Б; гва ПИ и един УПИ. С цитираното решение в Приложение №2 на ГОПРП-2013 са добавени 8 нови обекта, включени в капитала на "Софийски имоти" ЕАД. За обектите се провеждат необходимите технологични приватизационни процедури по реда на ЗПСК и съпътстващите ги нормативни актове.

2. "Галатея 2002" ЕАД

С Решение на СОС бяха открити приватизационни процедури и бе определен метод за приватизация на 4 обособени части, а именно: ПИ със сгради /УПБ/, "Средни гъол", гр. Панагюрище, Поземлен имот №735 с 21 масивни сгради, гр. Златица, ПИ/извън регулация/, с. Бързия, м. "Пръшковица" и УПБ, с. Черни осъм, общ. Троян. За УПБ, с. Черни осъм, общ. Троян и ПИ в гр. Златица са сключени приватизационни договори. За останалите обекти се провеждат необходимите технологични приватизационни процедури по реда на ЗПСК и съпътстващите го нормативни актове.

С Решение №425 от 18.07.2013 г. СОС изважда от Приложение №2 на ГОПРП-2013 г. обект - ПИ, с.Пасарел, включен в капитала на "Галатея 2002" ЕАД.

3. "Спортна София -2000" ЕАД

С Решение на СОС бе открита приватизационна процедура и беше определен метод за приватизация, а в последствие - с Решение на НС на СОАП беше насточен публичен търг с явно наддаване за следната обособена част от капитала на дружеството: ПИ /УПИ IX, кв. 512, м.ГГЦ Зона Г-14/, ул. "Стара планина" №4.

4. "Озеленяване" ЕАД

След Решения на НС на СОАП са сключени договори за възлагане изготвянето на правни анализи на 7 обособени части от "Озеленяване" ЕАД: - триетажна административна сграда със сутерен, находяща се в гр.София, ул."Петко Каравелов" №5; административна сграда Горски дом „Планинец“ и трафопост „Планинец“, находящи се в гр.София, местност „Планинец“; Административна сграда - Горски дом, находяща се в Природен парк „Витоша“, местност „Златни мостове“; сгради, находящи се в Природен парк „Витоша“, м. „Златни мостове“; сгради, находящи се в Природен парк „Витоша“, м.

„Драгалевци”; разсадник „Мало Бучино”, находящ в с. Мало Бучино и сгради в м. „Горски разсадник”.

5. "Лозана" ЕАД

С Решение на СОС бе открита приватизация процедура и определен метод за приватизация, а в последствие с Решение на НС на СОАП беше насточен публичен търг с явно наддаване за следната обособена част от капитала на дружеството: УПИ I, кв.18, м. Обеля и Сграда – Битов комбинат, кв. "Обеля", ул."З-та".

6. "BuK" ЕАД

С Решения на НС на СОАП бе проведена процедура чрез пряко договаряне за възлагане изготвянето на правни анализи на 2 обособени части от "BuK" ЕАД : терен с площ 400 кв.м. – база „Паша Бунар”; терен , находящ се в гр. София, , ул. „Георги Белов” № 2, съставляващ парцел „I – за СП „Водоснабдяване” и СД „Озеленяване”. Поради правни и градоустройствени причини обектите остават от ГОПРП.

Б. Смесени дружества с общинско участие

1. "София крематориум" АД

С Решения на НС на СОАП бе проведена процедура чрез пряко договаряне за възлагане изготвянето на правен анализ на "София крематориум" АД. Анализът е представен в СОАП на 11.04.2013 г. Във връзка с наше искане, с писмо Вх.№1215/18.10.2013 г. от "София крематориум" АД ни уведомяват, че дружеството притежава 600 акции с номинална стойност 1 евро за всяка акция в регистрираното в Република Италия дружество "СПВ Болония" АД с адрес на управление в гр. Сан Мауро Пасколи. Предстои провеждането на необходимите технологични приватизационни процедури по реда на ЗПСК и съпътстващите го нормативни актове.

2. "Спортно развлекателен комплекс "Корали" АД

След изготвен правен анализ, с Решение №531/26.09.2013 г. на СОС е открыта процедура за приватизация и определен методът за извършване на приватизацията чрез публичен търг за 1197 броя поименни акции, собственост на Столична община, представляващи 34 % от капитала на "Спортно - развлекателен комплекс "Корали" АД.

След проведен ограничен конкурс са изгответи приватизационна оценка и информационен меморандум за 34 % от капитала на "Спортно - развлекателен комплекс "Корали" АД, представляващи 1197 броя поименни акции, собственост на Столична община. Предстои провеждането на необходимите технологични приватизационни процедури по реда на ЗПСК и съпътстващите го нормативни актове.

3. "Общинска банка" АД

С Решение №278/30.05.2013 г. СОС включи допълнително в Приложение №1 към ГОПРП общинското участие в "Общинска банка" АД – 67,6459%.

С Решение №562 от 10.10.2013 г. на Столичния общински съвет е открыта процедура за приватизацията на акционерното участие на Столична община в капитала на "Общинска банка" АД.

С Решение №946/18.10.2013 г., НС на СОАП открива процедура за провеждане на открытий конкурс за избор на консултант за цялостно консултиране на приватизацията на акционерното участие на общината в банката.

Предстои внасянето в НС на СОАП на Доклад от Комисията за оценяване и класиране на предложенията относно резултатите от проведените открытий конкурс.

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

За практическото реализиране на ГОПРП, 2013 беше поискана и получена актуална финансово икономическа и правна информация от всички търговски дружества с общинско участие.

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

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

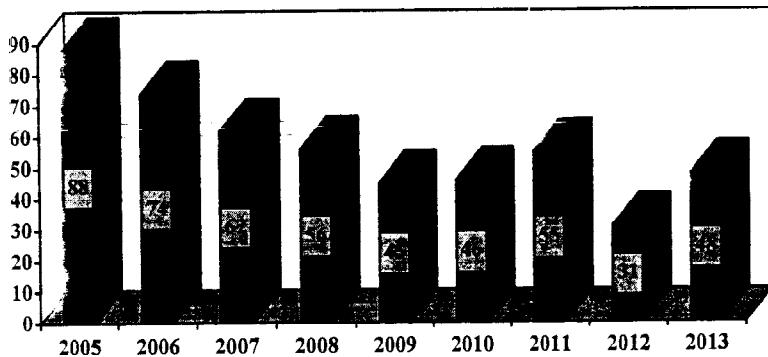
- общата сума на приходите от успешно проведени процедури от СОАП е в размер на 6 157 429 лв.;
- сключени договори – 48, в т.ч. един по реда на чл.35 от ЗППДОП (отм.);
- приходи от договорите – 4 880 260 лв., от които всички са от приватизацията на обособени части от общински търговски дружества и общински нежилищни имоти, невключени в имуществото на общински търговски дружества, които се използват за стопански цели.

При отчитане на резултатите за периода следва да се отбележат негативните тенденции, които започнаха да се проявяват още през втората половина на 2008 г. и са обективен резултат от настъпилата финансова и икономическа криза:

- намаляла инвестиционна активност, която се проявява в намаление относителния дял (в %) на успешно проведените търгове/конкурси в сравнение с предходни години. Наблюдава се известно нарастване, дължащо се на повишаване на инвестиционната активност през второто полугодие на 2013 г., но още е твърде рано да се отчете трайна тенденция в този показател.

- като резултат от посочените по-горе тенденции броят на сключените сделки е относително малък (виж диаграма №1).

Диаграма №1 – брой сключени сделки през годините



- продължава тенденцията от последните няколко години изпълнението на ГОПРП да зависи от успешното осъществяване на една или няколко сделки. Това налага по-динамичното актуализиране на началните тръжни цени на продаваните обекти и ускоряване повторното провеждане на търговете.

3. Резултати и изводи от извършената рекламна дейност и маркетинг по реализацията на ГОПРП за периода от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г.

В изключително трудна инвестиционна и пазарна среда, при очевидна липса на свободни капитали у българските инвеститори, при почти пълна липса на чужди инвеститори, при неимоверно повишени изисквания към предлаганите обекти, в конкурентната среда на други продавачи на недвижими имоти,

дейностите в областта на маркетинга, реклами и връзките с обществеността бяха насочени към масирано оповестяване на ГОПРП'2013, оптимално популяризиране на предлаганите от СОАП обекти и осигуряването на прозрачност на процеса на общинската приватизация в столицата в следните направления:

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

В ДВ и 2 централни ежедневници бяха публикувани 223 решения на НС на СОАП за провеждане на търгове за обособени обекти и 1 решение за откриване на процедура за приватизация на акционерното участие на СО в капитала на "Общинска банка" АД. В ДВ и 2 централни ежедневника бяха публикувани и 22 решения на СОС за откриване на процедура за приватизация на обособени обекти, а в 2 централни ежедневника – следващото от него решение на НС на СОАП. Ежемесечно в ДВ се публикуват и сключените договори за продажби.

3.2. Публичен регистър

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

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

- партида D - информация за контрола на приватизационни договори, сключени след влизането в сила на ЗПСК.

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

Във връзка с чл.6, ал.2 от ЗПСК се извърши подготовка за публично оповестяване на ГОПРП'2013. През м. март бе издаден бюлетин с ГОПРП, обновяван на два месеца. Той бе публикуван и на сайта на СОАП на български и английски език. С него се осъществява връзка и чрез сайтовете на СОС, СО, Агенцията за приватизация и Българската агенция за инвестиции. Продължи издаването на бюлетина за предстоящи търгове и конкурси. За осигуряване на прозрачност на процеса на приватизация, особено при продажбата на значими за инфраструктурата на града общински дружества, на сайта на СОАП се публикува допълнителна информация за тях. През м. октомври т.г. във в. "Файненшъл таймс" бе публикувана обява с условията на конкурса за избор на консултант за цялостно консултиране на приватизацията на акционерното участие на Столична община в капитала на "Общинска банка" АД.

С цел активизирането на инвеститорския интерес се следвате динамична и съобразена с нестандартните събития маркетингова стратегия – резултат от анализ на провеждащите се и непроведените търгове, на инвестиционнана среда, цените, брой провеждания, проявен интерес. Отчиташе се икономическата конюктура и пазарните реалии в страната и главно – в столицата. Проучвала се обявяваните от Министерството на отбраната търгове за продажба на имоти, сериозна конкуренция на предлаганите от СОАП обекти.

Важен фактор бе включването на сайта Imot.bg в маркетинговата стратегия на СОАП, станал постепенно основен рекламиносител на предлаганите обекти. По-голямата част от търговете на СОАП се оповестяваха и във в. "Софийски имоти". За популяризиране на големи обекти

се ползваха сайтовете на КРИБ, БТПП и БСК и кампанийно – сайта на Инвестор.бг. Търговете се обявяваха в ежедневниците, във в. "Капитал" и "Банкер", на ел. сайт на в. "Дневник" и в. "Капитал Дейли" и по-умерено – във Вестниците "Труд" и "24 часа" поради намаляване на бизнес-аудиторията им.

През м. януари бе организирана малка обществена поръчка за договори с ежедневници за задължителните по ЗПСК обяви и за информационни носители бяха избрани 8 ежедневници с различни по обем площи по критериите предложени цени, авторитет, тираж, четивност и подходяща за СОАП аудитория на медията.

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

В печатните медии се публикуваха материали за общинската приватизация в София, в т.ч. и график на предстоящи търгове, подготвяха и специални материали. Информация за търговете на СОАП присъстваше и в сайтовете за недвижими имоти. Материали за агенцията се предоставяха на отдели и управления в СО и СОС. В не малко сайтове на столичните райони вече има инсталиран линк към сайта на СОАП.

3.5. Маркетингови стратегии за повишаване инвеститорския интерес.

Подгответена бе глобална маркетингова стратегия с нови методи за популяризиране на ГОПРП'2013, чиято реализация бе затруднена от вълната на гражданско недоволство през второто полугодие на 2013 г.

Два пъти месечно продаваните в районите обекти се оповестяваха на сайтовете им, осигуряваше се информация на информационните табла в приемните им. Периодично се изработваха табели, транспаранти и постери за обозначаване на продаваните обекти. Ефектът от тях бе задоволителен.

През м. септември 2013 г. бе подгответена рекламна стратегия за двата обособени обекта от Автомостопанство "Република". В началото на октомври

2013 г. бе реализирана предварителна кампания в сайтовете на Инвестор.бг, Имот.бг, БТПП и БСК, в много ежедневници и двата основни икономически седмичници. Бяха подгответи специални презентации. Чрез директна поща бе привлечено вниманието на големи търговски вериги, бензиностанции и други значими потенциални инвеститори. Вследствие на успешни рекламни кампании бяха продадени важни обекти от ГОПРП, сред които гве бивши почивни бази в гр. Златица и с. Черни Осъм.

3.6. Информиране на потенциалните инвеститори за предстоящи търгове и конкурси

Официална информация за търговете членовете получават от публикациите на решенията на НС в ДВ и централните ежедневници. От 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г. са издадени бюлетини от №1 (506) до № 23 (529) вкл., онлайн обектите се представят със снимки, карти и технически характеристики. Посещенията в сайта на СОАП от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г. са около 15 000. В сравнение с 2012 г. инвеститорският интерес е повишен с 3,5 %. Информация за търговете се осигурява и чрез контакти по електронната поща. Обработват се постъпващите писма за намерения от потенциални инвеститори. За популяризиране дейността на СОАП се използват срещите на СОС с чуждестранни инвеститори, а чрез БТПП, БСК и КРИБ се поддържа връзка със стратегически инвеститори. Назрява необходимост от работна среща с представители на българския бизнес, на която га се маргетират групите инвеститори.

IV. Резултати и изводи от извършения следприватизационен контрол

Резултатите от следприватизационния контрол на приватизираните от

СОАП обекти - обособени части и общински предприятия за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. са както следва:

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

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

На контрол за изпълнение на условието "забрана за отчуждаване" подлежат 106 обекта. За отчетния период 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. са извършени 77 проверки, за които до Имотния регистър към Агенция по вписванията (АВ) са подадени 77 заявления.

От извършените 77 проверки условието "забрана за отчуждаване" е спазено за всички обекти.

3. Проверки за изпълнение на специфичните условия в договорите

3.1. За обекти - обособени части

През отчетния период са извършени 25 проверки в обекти, за които е настъпил срокът за изпълнение на записаните в договорите условия.

В резултат на извършените проверки, се оформиха две групи обекти:

а) Обекти, при които са спазени условията, записани в договорите – 9 броя:

1) Помещение (Магазин 6), жк. "Левски В", бл. 9А, вход "В", с купувач ЕТ "Д-р Светлана Софониева - Амбулатория за извънболнична първична стоматологична помощ" – 2 проверки.

2) Помещение (Магазин 4), ж.к. „Левски В“ бл.9А, Вх.Б, с купувач „ГМППИДМП – Медика М – 2000“ ООД – 1 проверка.

3) Помещение (Магазин 5), ж.к. „Левски В“ бл.9А, Вх.В, с купувач Дорина Георгиева Христова – 2 проверки.

- 4) Обществена тоалетна, разположена в пространството около НДК, бул. „Фритьоф Нансен”, с купувач Младежка коперация „Ялта” – 2 проверки.
- 5) Битов комбинат и терен, с. Чепинци, с купувач Тимотей Генчев Футеков – 2 проверки.
- 6) Обществена тоалетна, в градинката между бул.”П.Ю.Тодоров” и ул. „Ст. Малинов” – 2 проверки.
- 7) Обществена тоалетна, пл.”Възраждане”, с купувач Глория – ВХБ ЕООД – 2 проверки.
- 8) Обществена тоалетна, пл. „Бански”, с купувач Йордан Тодоров Диклиев – 2 проверки.
- 9) Обществена тоалетна, ул. “Аксаков” №7А, с купувач “Средец” АД – 1 проверка.

б) Обекти, при които е налице неизпълнение на някои от условията по договорите за отчетния период – 8 броя:

1) Обществена тоалетна, бул. „Цар Борис III” №130, с купувач Христо Костадинов Христов. При извършените 2 проверки са наложени неустойки в размер на 37 942 лева, в т.ч. за неизвършени инвестиции – 1 750 лв., за невъвеждане обекта в експлоатация - 278 лв. и за неподдържане на 2 работни места - 34 380 лева, за неизпълнение на идеен проект - 1525 лв. Поради намаляване броя на работните места от купувача с повече от 50% в сравнение на уговореното в чл.8, ал.4 от договора, и поради неизпълнение на задълженията си по чл.8, ал.3 от договора за извършване на инвестиции с повече от 50% от общия обем с договорените инвестиции, както и в изпълнение на чл.32а от ЗПСК – предявени са всички неустойки, се предприемат действия за разваляне на склонения между СОАП и Христо Христов договор. Образувано е едно дело за заплащане на неустойките.

2) Сгради и поземлен имот, м. Гъловеце, с купувач „Долче Вита 007” ООД. Наложена е неустойка в размер на 39 346 лева, в т.ч. за неразкрити и неподдържани 4 броя работни места – 36 846 лева и за неизвършени инвестиции – 2 500 лева. Образувано е дело за заплащане на неустойките.

3) Обществена тоалетна в градинката пред църквата „Свети Никола” с купувач Димитър Гочев Иванов. Наложена е неустойка в размер на 18 528 лева, в т.ч. за невъвеждане обекта в експлоатация - 105 лв. и за неподдържане на 2 работни места - 18 423 лева.

4) Помещение /магазин №10/, ж.к. „Левски В” бл.9А, вх.Г, с купувач „ГМППИДМП – Мегука М – 2000” ООД. Наложена е неустойка за частично неподдържане на 1 работно място – 2 331 лв. Купувачът е платил неустойката.

5) Обществена тоалетна, ул. „Шандор Петърофи”, ул. „Доспат” и ул. „Христо Станчев”, с купувач „Гlorия ВХБ” ООД и солидарно отговорен дълъжник „Милениум 22” ООД. Наложена е неустойка в размер на 6 396 лв. в т.ч. за неизвършени инвестиции в размер на 5 000 лв. и за невъвеждане обекта в експлоатация 1 396 лв. Купувачът е платил неустойката.

6) Обществена тоалетна, бул. „Черни връх” и бул. „Евлоги и Христо Георгиеви”, с купувач „Гlorия ВХБ” ООД и солидарно отговорен дълъжник „Милениум 22” ООД. Наложена е неустойка в размер на 6 145 лева в т.ч. за неизвършени инвестиции в размер на 5 000 лева и за невъвеждане обекта в експлоатация 1 145 лв. Купувачът е платил неустойката.

7) Обществена тоалетна, ул. „Любородие”, с купувач ЕТ „Огнян Тихов – Догис”. Наложена е неустойка в размер на 23 171 лева, в т.ч. за невъвеждане обекта в експлоатация - 220 лв., за неизвършени инвестиции – 500 лв. и за неподдържане на 2 работни места – 20 889 лева, за неизпълнение на идеен проект 1562 лв. Поради намаляване броя на работните места от купувача с повече от 50% в сравнение на уговореното в чл.8, ал.4 от договора, и поради неизпълнение на задълженията си по чл.8, ал.3 от договора за извършване на

инвестиции с повече от 50% от общия обем на договорените инвестиции, както и в изпълнение на чл.32а от ЗПСК, са предявени всички неустойки. Предприемат действия за разваляне на сключения между СОАП и ЕТ „Огнян Тихов – Догис“ договор. Образувани са две дела – едно за плащане на неустойките и едно за разваляне на договора.

8) Обществена тоалетна, бул. „Цар Освободител“ №24а, с купувач „Сити Марк“ ООД. Наложена е неустойка в размер на 9 820 лева, в т.ч. за невъвеждане обекта в експлоатация - 70 лв. и за неизпълнение на идейния проект в размер на 9 750 лв. Подготвена е искова молба за подпис от СО.

Списъкът на обектите в неизпълнение, за които са заведени дела в това число от предходни отчетни периоди, е даден в **Приложение №5б.**

3.2. За общински дружества

За периода от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г. е извършена проверка по отчета на 7 търговски дружества, за които е настъпил срокът за изпълнение на записаните в договорите условия

- 1.) „Въжени линии“ ЕАД с купувач „Витоша скъ“ АД.
- 2.) „Булгарплод Слатина“ ЕАД с купувач Консорциум „Слатина Булгарплод“.
- 3.) „Улично осветление“ ЕАД с купувач „Елациите мед“ АД.

Задълженията, за които е настъпил срокът за проверка са:

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

Констатациите от извършените проверки са както следва:

- „Въжени линии” ЕАД. В дружеството са изпълнени всички задължения по договора. Поддържа се средносписъчен състав от 60 души при договорени 56 /преизпълнение от 7,0%/.

- „Булгарплод Слатина” ЕАД. В дружеството са изпълнени всички задължения по договора. Извършени са инвестиции в размер на 215 965 лв. при договорени 200 000 лв. /преизпълнение от 8%/ и се поддържа средносписъчен състав от 120 души при договорени 115 /преизпълнение от 4,3%/.

- „Улично осветление” ЕАД. В дружеството са изпълнени всички задължения по договора. Инвестициите са извършени предсрочно и отчетени в предишни периоди и се поддържа средносписъчен състав от 141 души при договорени 115 /преизпълнение от 22,6%/.

4.) „ДКЦ XXI – София” ООД с купувач „Медицински център – Обчакупел” ООД;

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

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

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

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

И в трите ДКЦ-та задълженията се изпълняват.

7.) „Общинска Застрахователна Компания” АД – 65,55% от капитала с купувач „ЕЛ ЕМ ИМПЕКС” ЕООД.

Проверката е за запазване предмета на дейност, отчуждаване на накема акции и за отчужданене на ДМА по сметки 201 и 203. Задълженията се изпълняват.

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

а/извършени проверки общо 109 броя, от тях:

- за отчуждаване на обособени части - 77 бр.
- за специфични условия по договорите на обособени части – 25 бр.
- за специфични условия по договорите на дружества – 7 бр.

4. Рекапитулация на начислени санкции и заведени дела

4.1. Начислените неустойки поради неизпълнение на договорените задължения от купувачите през отчетния период 01.01. – 31.12.2013 г. са:

- Общо, - 143 706 лв.;

в т.ч.

- | | |
|---|-------------------|
| - за неразкрити работни места | - 112 896,00 лв.; |
| - за неизвършени инвестиции | - 14 750,00 лв.; |
| - за невъвеждане на обекта в експлоатация | - 3 223,00 лв.; |
| - за неизпълнение на идеен проект | - 12 837,00 лв. |

Общий размер на събранныте неустойки през периода от 01.01. – 31.12.2013 г., в т.ч. и от заведени дела от предходни години е в размер на 59 887 лева. Неустойките са преведени по сметка на СОПФ на основание чл.10, ал.1, м.3 от ЗПСК. Неизплатените неустойки са предявени по съдебен рег.

4.2. Рекапитулация на начислени санкции и заведени дела към 31.12.2013 г., в т.ч. и от предходни отчетни периоди

- a) Начислени санкции – общо: 5 650 688 лв.

От тях:

- платени - 2 790 054 лв.
- неплатени - 2 860 634 лв.

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

- За общинските дружества е налице преизпълнение на инвестиции – 8% и на работни места – 13,6%.
- Събирамостта на неустойките за целия период е 49,4%. За всички неизплатени доброволно неустойки се водят дела.
- С оглед подобряване ефективността на събирамостта на присъдените вземания, във връзка с неизпълнение на задълженията по приватизациянните договори, НС на СОАП с Решение №90 от 21.03.2008 г. прехвърли част от изпълнителните дела на частни съдебни изпълнители, след извършен подбор.
- Във връзка с неплащането на дължимите суми от страна на купувачите са подадени сигнали до прокуратурата за образуване на наказателни производства срещу тях.
- От всички 108 извършени проверки за периода е налице 8,4%, неизпълнение на условията по договорите, което показва, че в повечето случаи условията по договорите се спазват от купувачите.
- Общ брой заведени дела – 67.

V. Общи изводи

1. Икономическата, финансова и политическа реалност през 2013 г. дава своеот отражение върху финансовоото изпълнение на ГОПРП в следните насоки:

- намалялата 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.
- значителен спад в цените на приватизационните сделки (особено цените на недвижимите имоти и цените на активи свързани с търгуеми аналоги на фондовите борси, като и са в основата на приватизационната програма в столицата);
- както и в предходни години изпълнението на ГОПРП продължава да зависи от успешния (или неуспешния) резултат от финализирането на една до няколко сделки. Това налага включването в ГОПРП на повече атрактивни обекти, основно от капитала на общински дружества.
- Независимо от намалялата инвестиционна активност и спад в цените на недвижимите имоти за атрактивни обекти от гледна точка на локация и възможности за реализиране на печалба има повишено търсене, което води до завишаване цената на обекта. Конкретен пример за това са продажбата на: УПИ V-274, ул."Филип Кутев" с достигната цена от 1 122 000 лв., след 65 стъпки на наддаване (близо три пъти увеличена началната търгжна цена) и УПИ XXII, ул."Стоил Войвода" с

л.43 от вс.л.43

достигната цена от 647 000 лв., след 95 стъпки на нарастване (над три пъти увеличена началната тръжна цена).

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

3. В областта на следприватизационния контрол за периода са извършени 108 проверки, от които е установено 8,4% неизпълнение на условията по договорите, което показва, че в повечето случаи се спазват поетите ангажименти от купувачите. Общият брой дела към 31.12.2013 г. е 67.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕLEN ГЕРДЖИКОВ/