

## **ОКОНЧАТЕЛЕН ДОКЛАД на Временната комисия за проверка и анализ на дейността на общинските фирми и търговските дружества с общинско участие**

### **Увод**

Настоящият доклад представя “Софийски имоти” ЕАД и резултати от проверката на неговата дейност. Проверката е извършена въз основа на проучените от комисията документи от “Софийски имоти” ЕАД, сигнали на граждани и организации, на публикуваните в медиите данни за сделките на “Софийски имоти” ЕАД и на данни от регистрите на Софийския районен съд и Националния статистически институт. В доклада са разгледани сделките относно:

1. Разпореждане с общински имоти за периода януари 1996 г.-декември 2003 г.
  2. Смесените търговски дружества на “Софийски имоти” ЕАД.
- Представена е и политиката на Столичния общински съвет по отношение на най-голямото общинско дружество.

### **I. Представяне на “Софийски имоти” ЕАД.**

“Софийски имоти” ЕАД е учредено с решение на Столичния общински съвет (Протокол №71 от 26 и 27.07.1995 г.). На същото заседание се приема и устав на дружеството. На 06.10.1995 г. дружеството е регистрирано от СГС по ф. д. № 16757/95г. с капитал 1 000 000 лв., разпределен на 1000 (хиляда) акции по 1000 лв. (хиляда лева) всяка. Адресът на управление е гр. София, ул. “Московска” 15. Едноличен собственик е Столичната община. Правомощия на общо събрание на дружеството изпълнява Столичния общински съвет, който приема структуроопределящите решения съобразно Търговския закон. Предметът на дейност на дружеството е: “Стопанисване и управление на недвижими имоти, отдаване под наем, проучвания, инвестиционни проекти и участие в общински инвестиционни проекти.” На база възложения предмет на дейност са определени основните функции на дружеството :

1. отдаване под наем на недвижими имоти;
2. управление на имоти, които са извадени от капитала и активите на други общински дружества преди осъществяване на приватизационна процедура за тях. Същите не са били включени в стойността на общинското дялово участие при приватизацията поради неосъществени градоустройствени процедури, необходимост от реновиране, липса на интерес от гледна точка на потенциалните инвеститори или тежести;
3. осигуряване на възможности за финансиране на обекти -незавършено строителство с извънбюджетни средства;
4. управление на активи със значителна степен на амортизация, които изискват да бъде извършен първоначален процес на ремонт и реконструкция;

5. осъществяване на действия по градоустройствена адаптация на имоти, чието отреждане не съответства на обществените потребности и тенденциите в цялостното устройство на териториите;
6. проектиране и преустройство на обекти, които са загубили първоначалното си функционално предназначение;
7. повишаване на качествените показатели на определени имоти, които могат да съставляват обект на инвеститорски интерес, но поради своята маломерност или местоположение извън обхвата на регулационните планове, са извън конкретните проекти за градоустройствена разработка;
8. управление на имоти, при които правото на собственост е в съпритежание или при които собствениците на земята и построените върху нея сгради са различни субекти.
9. гаранционна функция по обезпечаване мероприятията на Столична община.
10. осъществяване на пълния цикъл на инвестиционния процес, включващ извършване на анализи и прогнози, проучване и проектиране, изпълнение на конкретни проекти, активиране и реализация на инвеститорския интерес.

Идеята при създаването на дружеството е за по-добро стопанисване и управление на общинската собственост, както и възможността за инвестиционни проучвания и инвестиционни проекти.

Сред граждани на столицата бе наложено очакването, че дружеството може да служи и като гаранция пред банките за изтегляне на кредити за общински нужди, от които общината действително се нуждае. Гаранционните функции на "Софийски имоти" ЕАД не са заложили като конкретна задача в предмета му на дейност, тъй като те нямат постоянен характер и се осъществяват само на основание индивидуално решение на СОС. Капиталът на дружеството е ползван като обезпечение при получаване на банков кредит на Столична община в размер на 22,3 млн.лв., ползван за изпълнение на основни инфраструктурни обекти на Столицата с външно финансиране през периода 1998-1999 г. За този кредит е бил заложен пълния пакет акции за целия период до погасяване на кредита. С решението на СОС е определена едностепенна система на управление със съвет на директорите, която функционира и до настоящия момент. Първия състав на Съвета на директорите е определен в горепосоченото решение на СОС както следва: Симеон Симеонов, Георги Хубенов, Тошко Добрев, Георги Панов, Николай Яръмльков и Венелин Димитров.

С решение № 39 по протокол 34 от 21.10.1997 г. на СОС е извършена промяна в Състава на членовете на съвета на директорите като са освободени Георги Панов, Николай Яръмльков и Венелин Димитров и са избрани за нови членове Димитър Василев, Радост Патева и Емилия Бакърджиева.

На основание чл.103, ал.1 и 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и Столичната общинска администрация правомощията на

СОС като общо събрание, вкл. да взема решения относно състава на съвета на директорите и управителите на търговските дружества с общинско участие са делегирани на Кмета на Столична община. В изпълнение на предоставените му компетенции със Заповед РД-15-1866/14.06.2000 г. на Кмета на СО е определен нов състав на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД, както следва: Симеон Симеонов, Георги Хубенов, Тошко Добрев, Емилия Бакърджиева, Петър Савов, Галин Стоянов, Васил Василев и Асен Дюлгеров. На посоченото по-горе основание и със Заповеди РД-15-170/21.01.2002, РД-15-171/21.01.2002, РД-15-602/20.03.2002 г. и РД-15-1914/31.05.2002 г. са освободени Георги Хубенов, Галин Стоянов и Асен Дюлгеров и са определени нови членове на СД Милен Минчев, Любомир Иванов и Стоян Янев. Съгласно Заповеди РД-15-2365/10.06.2003, РД-15-2364/10.06.2003, РД-15-3663/09.10.2002 и РД-15-3664/09.10.2002 на Кмета на СО са освободени Емилия Бакърджиева, Любомир Иванов и Стоян Янев и за нов член е определена Ина Станчева. Със Заповед РД-15-6827/12.11.2003 като член на Съвета на директорите е освободен Тошко Добрев. Посочените промени на Съвета на директорите са регистрирани с решения на СГС по фирменото дело на “Софийски имоти” ЕАД, като към настоящия момент негови членове са Симеон Симеонов, Петър Савов, Ина Станчева и Милен Минчев. Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителния директор са избирани измежду състава на съвета на директорите с взето от тях решение, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството. От създаването на дружеството до настоящия момент несменяем председател на Съвета на директорите е Симеон Симеонов, а до 11.11.2003 г. Изпълнителен директор е Тошко Добрев. От 11.11.2003г. представляващ дружеството и негов Изпълнителен директор е Петър Савов.

Органите на управление на търговското дружеството са:

1. Общо събрание на акционерното дружество е Столичният общински съвет.

Съобразно изискванията на ТЗ и устава той взема решения, които са основополагащи и структуроопределящи. Както беше отбелязано по-горе част от тези правомощия, касаещи членския състав на съвета на директорите са делегирани на Кмета на Столична община.

2. Съветът на директорите планира, организира и контролира цялостната дейност на дружеството, организира стопанисването и управлението на имуществото на дружеството, както и организира изпълнението на решенията на Столичния общински съвет.

3. Изпълнителният директор се избира от съвета на директорите измежду неговите членове. Той изпълнява възложените му функции от съвета на директорите, представлява дружеството, организира текущата дейност на фирмата, осъществява оперативното ръководство, организира стопанисването на имуществото.

С годините в “Софийски имоти” ЕАД се организира и професионален екип, който има възможности за развитие на дейност, която се свежда до: отдаване под наем, управление и стопанисване на недвижими имоти; финансиране на обекти - незавършено строителство, с извънбюджетни средства; ремонт, проектиране и реконструкция на обекти; градоустройствена адаптация на различни парцели за строителство; управление на имоти в съсобственост; обезпечаване на културни, спортни и други мероприятия на Столичната община; спонсорства на спортни клубове

и културни организации; инвестиционни проучвания и изпълнение на конкретни проекти; продажба на жилищни и нежилищни имоти, урегулирани и нерегулирани парцели; учредяване на право на строеж върху парцели за строителство; замени на имоти; ипотекиране на имоти; участие в смесени търговски дружества; юридическа защита на собствеността. В дружеството са обособени звена за проучване и правно осигуряване, за маркетинг и инженеринг, за стопанисване и търговска дейност.

Съвсем правилно е било да се счита, че дружеството трябва да разполага с права, които да допълват възможностите на Столичната общинска агенция за приватизация (СОАП), явяваща се специализиран орган на Столичния общински съвет. Важно е да бъдат представени различията между “Софийски имоти” ЕАД и СОАП, от една страна, поради това, че разпореждането с общинските имоти се е извършвало главно чрез тях. Различията помежду им произтичат от различния статут и характеристики на дейността им, а именно:

- СОАП е специализиран административен орган на Столична община, а “Софийски имоти” ЕАД е търговско дружество. В дейността си СОАП прилага закони и подзаконовни нормативни актове, които регламентират дейността на администрацията и спецификата на осъществяваните от СОАП сделки, докато при сделките на “Софийски имоти” ЕАД се прилага общия ред, валиден за търговските дружества - Търговския закон и ЗЗД.
- По посочената по-горе причина СОАП осъществява единствено сделки по продажба, докато “Софийски имоти” ЕАД разполага с пълна гражданско-правна свобода да реализира всички видове сделки – продажби, замени, апорти, отстъпване на ограничени вещни права и др., включително и придобивни сделки.
- Сделките на СОАП не са облагаеми по ДДС, докато за тези на дружеството задължително се заплаща ДДС.
- “Софийски имоти” ЕАД е собственик на обектите, предмет на сделка и задължително заплаща дължимите за имотите данък сгради и такса смет, което е предпоставка за самата сделка, докато такива задължения не съществуват за СОАП като орган на общинската администрация. Често се е оказвало, че преди включване на имотите в капитала на “Софийски имоти” ЕАД не са били заплащани данъци за имотите.
- Сделките на СОАП се сключват в писмена форма, докато за тези на “Софийски имоти” ЕАД задължително изискуема е формата на нотариален акт, като по този начин договарящият орган е различен от този, който я оформя. Проверката на нотариуса, обезпечава нейната законосъобразност.
- Основният нормативен акт, въз основа на който работи СОАП, е първоначално Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия /ЗППДОБП/, а след неговата отмяна нормите на Закона за приватизация и следприватизационен контрол /ЗПСК/, което налага редица ограничения върху обхвата на дейността на агенцията. По ЗПСК предмет на отчуждителни сделки са акции и дялове на търговски дружества с общинска собственост на капитала, обособени части от общински търговски дружества и общински нежилищни имоти. Общинските нежилищни имоти са обекти, които се използват за стопански цели - магазини, ателиета, складове, сервизи, цехове и други. Предмет на СОАП не могат да бъдат незастроените парцели, тъй като не могат да изпълняват самостоятелна стопанска дейност.

- Съгласно отм. ЗППДОБП като методи за осъществяване на сделките СОАП е прилагала конкурси, търгове и преговори с потенциални купувачи. По сега действащия член 32 от ЗПСК СОАП може да продава общински активи по методите публичен търг и публично оповестен конкурс, като няма правно основание да провежда преговори с потенциални купувачи.

“Софийски имоти” ЕАД като самостоятелно търговско дружество може да прилага всички методи за сключване на гражданско правните си сделки, като преимуществено до отмяната на ЗППДОБП е ползвало конкурс и преговори с потенциални купувачи, а при действието на новия ЗПСК – конкурс.

- СОАП с специализиран орган на СОС по смисъла на чл. 4, ал. 2 от ЗПСК, който осъществява подготовка и реализация на приватизационни сделки с имущество, собственост на Столичната община и обособени части на общински дружества, и не може да развива самостоятелна стопанска дейност и да осъществява инвестиционна дейност.

“Софийски имоти” ЕАД е получило такива възможности, като осъществява собствена стопанска дейност и разработва собствени инвестиционни проекти.

- Решенията, с които Надзорния съвет на СОАП определя участниците, спечелили тържни и конкурсни процедури, представляват индивидуални административни актове и същите подлежат на обжалване по реда на Закона за административното производство (ЗАП). При наличие на жалба същата спира изпълнението на индивидуалния административен акт, срещу който е подадена, като се осуетява сключването на сделката до приключване на съдебното производство с влязъл в сила съдебен акт. Това понякога отлага с години прехвърлянето на собствеността върху съответния имот.

За разлика от СОАП решенията на управителните органи на “Софийски имоти” ЕАД не подлежат на обжалване по реда на ЗАП и няма правни пречки разпореждането да се извърши непосредствено след приключване на съответните процедури.

- При подготовката на приватизационните процедури СОАП изготвя задължително анализ на правното състояние на съответния имот. При наличие на спор за собственост СОАП няма правна възможност да продаде имота.

Този проблем не е стоял пред “Софийски имоти” ЕАД. Дружеството също е изготвяло правни анализи за притежаваните от него имоти, предмет на сделки като при възникнал спор за собственост притежава както активна, така и пасивна легитимация да се явява като страна по дела за собствеността на имота.

- СОАП не е в състояние по закон да отдава обекти под наем, което е присъща дейност на “Софийски имоти” ЕАД по смисъла на неговия устав.

Безусловно при създаване на дружеството Столичната община е търсела възможности за добро стопанисване на недвижимите имоти - общинска собственост и повишаване на тяхната ефективност, както и допълване на възможностите, които е

имала СОАП по отношение продажба на недвижими имоти.

## **II. Характеристика на общинските имоти, апортирани в капитала на “Софийски имоти” ЕАД.**

За да се създадат условия за изпълнение на основните функции на “Софийски имоти” ЕАД, с решения на Столичен общински съвет са му били предоставени недвижими имоти, собственост на неговия принципал. Капиталът на дружеството е формиран от стойността на апортирани като непарични вноски общински недвижими имоти. Имотите от една страна представляват конкретният обект на управление, предоставен на дружеството от общината, а от друга страна определят съдържанието и рамката на търговските му взаимоотношения. Типът и характеристиката на апортираните от общината имоти е в съответствие с основните функции, възложени на “Софийски имоти” ЕАД :

- терени, които не са нанесени в кадастралната основа;
- земи извън обхвата на регулационните планове;
- застроени терени без постоянен градоустройствен статут на находящите се върху тях сгради;
- обекти – недовършено строителство;
- съсобствени имоти;
- маломерни терени;
- производствени зони, задължително изискващи урегулиране и преотреждане;
- застроени или незастроени поземлени имоти, за които трябва да бъде изготвена нова градоустройствена разработка;
- общежития, чието използване налага препроектиране и реконструкция за промяна в предназначението;
- административни помещения и сгради;
- право на строеж за изграждане на нови обекти, предвидени по действащите планове;
- обекти с търговско предназначение.

След създаване на дружеството в него са апортирани с решения на СОС стотици имоти, като приходите му се формират основно от отдаване под наем на притежаваните обекти и продажба на друга част от тях след решения на СОС. След продажбите в него отново се апортират имоти на мястото на продадените. Капиталът на дружеството многократно е изменял със стойността на продаваните и придобивани

активи. Само през 1998 г. той е бил изменян над 10 пъти. Към 31.12.2003 г. капиталът възлиза на 30 377 102 лева, разпределен в 30 377 102 акции с номинал от по 1 лв. всяка. Дружеството притежава 257 имота плюс други 139 имота, неотписани от капитала, с чиято стойност същия следва да бъде намален поради продажбата им от дружеството, реституция или разпоредителни сделки на СО и СОАП.

Опис на документите, предоставени на комисията от “Софийски имоти” ЕАД.

1. Решение за регистрация от СГС/6.10.1995 г.
2. Удостоверение за актуално състояние на дружеството.
3. Решение за промяна в състава на СД/11.11.2003 г.
4. Счетоводни баланси за 2001 г., 2002 г., 2003 г.
5. Отчет за приходи и разходи за 2001 г., 2002 г., 2003 г.
6. Списък с недвижимите имоти - собственост на дружеството, към 30.09. 2003 г.
7. Служебни бележки за доходите на членовете на СД.
8. Решения на СОС, касаещи “Софийски имоти” ЕАД - 16 бр. за периода 22.01.2001 - 16.06.2003 г.
9. Документация относно смесеното дружество “София Сити къмпани”, която е анализирана в първия доклад на комисията за “Софийски имоти” ЕАД.
10. Документи за смесените дружества в които “Софийски имоти” ЕАД имало дялово участие
11. Справка за сделките по продажба, замяна и отстъпване на право на строеж за периода 1996-2003 г.
12. Справка за финансирани мероприятия от “Софийски имоти” ЕАД.

Документи, с които комисията лично се е сдобила и получила от граждани, както и материали, публикували в медните.

1. Извлечения от имотната партида за разпоредителните сделки на “Софийски имоти” ЕАД от Службата по вписвания при СРС.
2. Нотариални актове от Службата по вписвания при СРС.
3. Сведения за смесените дружества от НСИ - справки в регистър Булстат.
4. Публикации във вестник “Капитал”, в. “Дневник”, в. “24 часа”, в. “Сега”.
5. Жалби на институции, граждани и сдружения -инициативен комитет на гражданите от квартал “Белите брези”, кв. “Иван Вазов”, Градски кооперативен съюз и др.

### **III. Процедура по апортиране на имоти в капитала на “Софийски имоти” ЕАД и вземане на решения за разпореждане**

- Всички имоти са апортирани в “Софийски имоти” ЕАД с решения на СОС. Описанието много често не дава ясна представа за административния адрес на имота, тъй като идентификацията е правена съгласно неговите градоустройствени параметри - номер на парцел, планоснимачен номер на имот, номер на квартал и местността, съгласно действащия план. Това описание съвпада с описанието на имота в съответните актове за частна общинска собственост. Всички докладни записки, свързани с промяната в капитала на “Софийски имоти” ЕАД са обсъждани на заседания на Постоянната комисия по стопанска политика и общинска собственост, без да са приложени писмено аргументирани становища за това. Не се е изисквало по правило мнението на Постоянната комисия по финанси и бюджет за целесъобразността за апорта и продажбите от страна на дружеството.

- Съгласно чл.56, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /НРПУРОИ/ предложения за разпореждане с общински недвижими имоти и вещни права върху тях се правят въз основа на финансови икономически, градоустройствени и правни проучвания на имотите, а съгласно ал.2 на същият член предложението трябва да съдържа пълни данни за имота, нуждите за които се използва, реда за определяне на лицата страна по сделката, резултатите от предварителни проучвания по въпроса, срока на сделката и начина на плащане. От вносителите на предложенията за апорт или разпореждане /с малки изключения/ не са предоставяни на СОС пълния обем от данни по изискванията на Наредбата. Констатираният недостатък се установява при извършените апорти при всички общински дружества и можем да стигнем до извода, че това е било практика при работата на Общинския съвет.
- Апортът на имоти в капитала на “Софийски имоти” ЕАД е осъществяван на едно и също правно основание и при един и същи технологичен ред, както апортите в капитала на всички останали търговски дружества с общинско участие.
- С решения на СОС в капитала на дружеството са апортирани и жилищни имоти, в разрез с чл. 44, ал.1 от НРПУРОИ, който гласи, че “В капитала на търговски дружества може да се апортират само нежилищни недвижими имоти или вещни права върху тях – частна общинска собственост, след решение на СОС.”. Член 44, ал.1 има общ характер и е въведен с вътрешен нормативен документ на СОС, и не е налице неговото нарушаване след вземане на конкретно решение от същия орган.
- Принцип при апортирането на имоти в капитала на дружеството е, същите да бъдат със статут на частна общинска собственост. Има отделни случаи при които СОС е преобразувал имоти - публична общинска собственост в частна общинска собственост, които са апортирани в капитала на “Софийски имоти” ЕАД, като със същото решение е дадено и разрешение за продажба. Следва промяна на предназначението на имота, продажба на частни лица или учредяване на смесено дружество в което влиза имота с последващо строителство на бензиностанции. Съгласно чл.2, ал.3 от НРПУРОИ предложението за преобразуване на имот от публична в частна общинска собственост и обратно трябва да съдържа “...и конкретните мотиви обосноваващи предложението, скица от действащия ЗРП, становища от кмета на съответния район, на управление “Общинска собственост” и управление ”Архитектура и градоустройство” при СО”.
- Едно от основните изисквания при апорт и разпореждане с имоти е те да бъдат проверени за наличие на реституционни претенции. Проверките са извършвани от Дирекция “Общинска икономика” на Столична община по данни от отделите “Общинска собственост” към съответните райони. Резултатите от проверките са били предоставяни на Постоянната комисия по стопанска политика и общинска собственост при разглеждане на докладните записки, касаещи капитала на “Софийски имоти” ЕАД.

Въпреки това понякога се е оказвало, че за някои имоти има предявени реституционни претенции или спор за собственост, но дружеството се е възползвало от правата си собственик и се е разпореждало с тях.



По тази причина и с цел защита интересите на общинското дружество "Софийски имоти" ЕАД във всичките си договори за продажба включва клауза за последици при евентуална бъдеща реституция без неустойки поради липса на вина на продавача. Като гаранция за стабилността на сделките си дружеството е правило проверки и е възлагало изготвянето на правни анализи. До настоящия момент няма нито един договор на "Софийски имоти" ЕАД, обявен от съда за недействителен поради продажба на реституиран имот.

- След постановяване на решение за апорт от Столичен общински съвет, фактическото владение на имотите е предоставяно на дружеството от комисии, назначавани със заповед на Кмета на Столична община или от Кмета на съответния район.

#### **IV. Контрол от страна на СОС и СО.**

Създаването на смесени дружества с участието на "Софийски имоти" ЕАД е ставало след решения на СОС по предложение на общински съветници и след обсъждане в съответните комисии. С Решенията на СОС за образуването им са определяни и съакционерите им, като само в два от случаите това е ставало по преценка на ръководството на "Софийски имоти" ЕАД. Докладните записки до СОС за създаване на смесените дружества не съдържат финансова обосновка и бизнес план на бъдещите проекти. Такива не са изисквани и от частните инвеститори след това. Участието в смесените дружества на "Софийски имоти" ЕАД е разрешавано от СОС без да се изисква от дружеството да представи финансова, инвестиционна и друга обосновка за учредяването им; без да е контролирана дейността на смесените дружества и финансовата изгода от дейността им.

По отношение на някои от съвместните дружества "Софийски имоти" ЕАД не е предприемало никакви действия за публично оповестяване на своите инвестиционни намерения. Избраният способ за намиране на инвеститори е неясен. Дружеството не е публикувало публични обяви за търсене на инвеститори. В следствие на решенията на СОС ръководството е имало свободата само да избира инвеститорите. Изборът на фирми е трябвало да бъде съгласуван единствено с Постоянната комисия по стопанска политика и общинска собственост преди вписването на дружествата в търговския регистър.

Изборът на инвеститори в част от дружествата е неудачен, тъй като за тях има данни, че са свързани със съмнителни капитали.

Не е ясно защо изобщо са създавани смесените дружества. За повечето от тях е предвиден предмет на дейност "проучване, проектиране, строителство, управление и отдаване под наем на обекти". Няма данни за извършена инвестиционна дейност. Вместо това фирмите извършват предимно експлоатация на включените в капитала им общински имоти - земя, магазини и офиси, както и продажби.

Ефективен контрол върху дейността на "Софийски имоти" ЕАД от страна на Столична община не е бил упражняван. Пример за това са някои решения на СОС и тяхното неизпълнение:

Решение N 25 от Протокол N 39 на СОС от 17.06.2002 г.

СОС е възложил на Кмета "..... в срок от три месеца да внесе в СОС информация за финансовите резултати на смесените дружества, в които СО има дялово участие".

Решение N 30 от Протокол N 54 на СОС от 16.06.2003 г.

СОС е възложил на Кмета "да представи информация на следващото заседание на СОС за актуалното състояние на общинските търговски дружества".

СОС не е запознат с действия от страна на Кмета или с документи, относно решенията. СОС не е запознаван и не е изисквал заключенията от проверките на органите оторизирани да проверяват дейността на “Софийски имоти” ЕАД.

Решение N 152 от Протокол N 40 от 18.07.2002 г. на СОС

СОС е одобрил застроителен, регулационен и кадастрален план на Южен парк II част. По т. 7 от решението СОС задължава “Софийски имоти” ЕАД да изработи комплексна инвестиционна програма и програма за парковата среда, които да се разгледат и одобрят от СОС”. /Във връзка с апортирането на 54 декара от Южен парк 2 в капитала на дружеството./

Такава програма “Софийски имоти” ЕАД не е предложило и никой не е изисквал такава впоследствие.

Комисията счита, че през годините от създаването на “Софийски имоти” ЕАД Столична община и Столичния общински съвет не са контролирали ефективно дейността на дружеството.

## V. Разпоредителни сделки на “Софийски имоти” ЕАД

Сделките на общинските търговски дружества се отличават съществено от сделките на Агенцията за приватизация, осъществяваща административни функции. Те в голяма степен се доближават до сделките осъществявани от дружествата с държавно участие, които са нормативно уредени

Съгласно разпоредбите на ПМС № 180/1995 г. действащо и към настоящия момент, държавните търговски дружества, с предмет на дейност: покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба изграждат, продават, учредяват ограничени вещни права или заменят обектите по общия ред на Закона за задълженията и договорите. Идентичен е редът прилаган от общинските дружества в т.ч. “Софийски имоти” ЕАД, в качеството му на еднолично акционерно дружество с общинско имущество, регистрирано по реда на Търговския закон. В ролята си на пълноправен търговски субект дружеството има право да извършва всички видове търговски сделки: продажба, замяна, учредяване на ограничени вещни права, апорт, като в процедурата по осъществяването им само по аналогия намират приложно поле административните разпоредби.

“Софийски имоти” ЕАД не може да извършва сделки по разпореждане с имоти – общинска собственост. То осъществява сделки с имоти само в качеството си на техен собственик. Съгласно изискванията на Закона за общинската собственост от 1996 г. за имотите, отговарящи на нормативно определените критерии за диференциране на общинската от фонда на държавната собственост се съставят актове за общинска собственост. По реда на чл. 30, ал. 4 от Правилника за приложение на Закона за общинската собственост в актовете за общинска собственост се вписва решението на общинския съвет за включване на имота в капитала на дружеството. След провеждане на посочената по-горе процедура конкретните имоти **престават да бъдат със статут на общинска собственост** и съгласно чл. 2, ал. 4 от ЗОС са собственост на дружеството, респ. “Софийски имоти” ЕАД. На това правно основание “Софийски имоти” ЕАД е извършвало разпоредителни действия, не с имоти общинска собственост, а с такива, които по закон са трансформирани в изключителна собственост на търговското дружество.

На основание на горното за общинските търговски дружества, вкл. за “Софийски имоти” ЕАД не вадат специалните разпоредби на ЗОС, нормите на НРПУРОИ и ЗПСК.

Действията на “Софийски имоти” ЕАД по подготовката, организацията и сключването на сделките нямат характеристиката на действия по издаване на индивидуални административни актове, а представляват гражданскоправни действия на собственик на имущество. Всички предприети и осъществени от “Софийски имоти” ЕАД сделки по продажба, замяна, учредяване на ограничени вещни права или апорт са извършвани при спазване на валидни правни основания – решения на едноличния собственик на капитала му и утвърдения Устав на дружеството, чието съответствие с Търговския закон е регистрирано от Софийски градски съд.

Задължителните елементи, при осъществяване на сделки по разпореждане с недвижими имоти, част от ДМА на “Софийски имоти” ЕАД, са следните:

1. Решение на Столичен общински съвет, даващо съгласие за разпореждане с конкретно посочени имоти или решение на Съвета на директорите за конкретни имоти, общата балансова стойност на които за текущата година не надхвърля 5 % от тази на ДМА на дружеството към 31.12. на предходната година;
2. Решение на Столичен общински съвет или Решение на Съвета на директорите за определяне на метода и формата за осъществяване на сделката;
3. Решение на Съвета на директорите за възлагане на Изпълнителния директор организирането и провеждането на процедурата по сделката.
4. Решение на Съвета на директорите за избор на партньор по съответната сделка.

Конкретната организация на сделките съставлява съвкупност от провеждане на следните действия:

1. Възлагане и изготвяне на правен анализ от правоспособен юрист за всеки конкретен имот, посочен в решение на Столичния общински съвет, респ. на Съвета на директорите.
2. Възлагане и изготвяне на пазарна оценка от лицензиран оценител за всеки конкретен имот, посочен в решение на Столичния общински съвет, респ. на Съвета на директорите.
3. Прилагане на конкретно определения метод и начин на осъществяване на сделката.

При действието на отм. ЗППДОБП преимуществено е прилаган метода на преговори с потенциални купувачи, а след неговата отмяна – метода на конкурс. При прилагане и на двата метода “Софийски имоти” ЕАД е публикувало обяви в два ежедневника. То е изготвяло конкурсна документация, предоставяна на кандидатите и е провеждало процедурите аналогично с тези на приватизационните сделки.

Много от големите парцели за строителство с площ над 1 000 кв.м. (някои от тях до 5 000 кв.м.) са били продавани, във вида в който са апортирани, като дружеството не се е възползвало от възможността да търси по-добри начини на реализация, като обособи от тях по-малки парцели и да търси реализация на по-висока цена за квадратен метър.

- Дружеството е извършвало разпоредителни сделки с терени, съществуващите сгради върху които са били без постоянен градоустройствен статут. Подобни сгради са отчуждавани от общината за ново строителство, имат временен характер и подлежат на събаряне при започване изпълнението на предвиденото

по плана мероприятие. Наемателите на общината в такива сгради са настанявани само с временни договори. В случаите, когато теренът и сградите са собственост на “Софийски имоти” ЕАД, дружеството е задължавало купувача да изпълни градоустройството, вкл. разчистването на терена за своя сметка.

Много сгради, които са в добро състояние са обявени като негодни за обитаване или самосрутващи се с цел да се разрушат, оценяват се ниско и парцелът се продава. Така се отнемат сгради, които са на разпореждане на районните кметове и служат за задоволяване на жилищни и обществени нужди.

Дружеството е учредявало право на строеж на фирми без да провежда конкурс, на основата на преговори. Формално то е било в правото си, но де факто са заобикаляни Наредбите на СОС. В чл. 50 (1) на НРПУРОИ е записано категорично, че “Правото на строеж се учредява по решение на СОС след проведен търг или конкурс”. СОС е вземал всеки път решение за разпореждане с имоти на дружеството, по метод определен от него, без да се уточнява точно вида на разпоредителната сделка.

Дружеството е придобивало жилищни имоти индиректно в резултат на замени или учредяване на право на строеж. В по-голямата си част тези имоти се използват за настаняване на общински наематели, част от тях са заменени срещу придобиване на собственост, а друга част са продадени, като за конкретните продажби не се е изисквало изричното съгласие на СОС. *По такъв начин дружеството е заобикаляло СОС.*

Някои от получените жилища са използвани за настанявани на заварени наематели на общината в подлежащи на събаряне сгради, за настаняване на служители на дружеството с жилищни нужди, за продажба на наематели или замяна с цел ликвидиране на съсобственост и др.

Тези имоти не съставляват част от капитала на дружеството и решенията на СОС за изваждането им от капитала и от активите на “Софийски имоти” ЕАД нямат действие спрямо тях.

Резултатите от извършените от дружеството разпоредителни сделки са следните :

**ОБОБЩЕНА СПРАВКА  
ЗА ПРОДАЖБИ, ЗАМЕНИ И ОСТЪПВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ**  
/по информация предоставена от дружеството/

Година на включване на имоти в капитала	Брой включени имоти в капитала към съответната година	Брой разпоредителни действия на имотите за от съответната година	Платена цена	Договорени инвестиции	Договорени работни места от купувачите
1996	11 бр	74 бр, в т.ч. 70 бр. за обект “Общежит	1 476 355 лв	0	0

		ие, ул.Кочо Честимен ски”/			
<b>1997</b>	72 бр.	69 бр.	5 821 921 лв 823 629 щ.д.	5 959 014 лв 361 600 щ.д.	691 бр.
<b>1998</b>	192 бр.	126 бр.	12 417 186 лв 1 105 270 щ.д 380 000 dm	10 121 200 лв 3 407 500 щ.д 4 000 000 дм	1 168 бр.
<b>1999</b>	122 бр.	116 бр.	7 291 039 лв. 186 000 щ.д.	10 416 049 лв. 973 179 щ.д. 4 100 000 евро 12 000 дм	418 бр.
<b>2000</b>	105 бр.	57 бр.	6 457 856 лв. 129 345 щ.д.	6 158 420 лв. 181 000 щ.д.	288 бр.
<b>2001</b>	228 бр.	90 бр.	12 824 351 лв. 368 641 щ.д.	9 203 080 лв. 654 000 щ.д.	309 бр.
<b>2002</b>	195 бр.	56 бр.	4 957 396 лв	4 093 885 лв.	198 бр.
<b>2003</b>	93 бр.	23 бр.	1 058 735 лв.	1 299 980 лв.	110 бр.
<b>Общо</b>	<b>1 018 бр.</b>	<b>611 бр.</b>	<b>52 304 839 лв 2 612 885 щ.д 380 000 dm</b>	<b>47 251 628 лв 5 577 279 щ.д 4 100 000 евро 4 012 000 дм</b>	<b>3 182 бр.</b>

По проучване на комисията за времето от месец април 1998 г. до 27.11.2003 г. (дата на налагане на мораториум върху сделките по разпореждане с имоти на дружеството) “Софийски имоти” ЕАД е извършило разпоредителни сделки за общо 929 имота, в т.ч. 320 продажби на ателиета, магазини, офиси, складове; 262 на жилищни сгради и апартаменти; 347 за регулирани и нерегулирани парцели. През годините сделките на “Софийски имоти” ЕАД са били осъществявани, както следва:  
1998 г. – 35 бр.; 1999 г. – 192 бр.; 2000 г. – 195 бр.; 2001 г. – 146 бр.;  
2002 г. – 163 бр.; 2003 г. (до 27.11.03) – 198 бр., като за последния месец преди изборите са осъществени 68 бр. сделки.

Различията със данните от таблицата са вследствие на това, че понякога чрез една сделка /с един нотариален акт/ са извършвани разпоредителни сделки с повече от един имот.

Преговорите с потенциален купувач са най-честа форма на извършените разпореждания с магазини, офиси, заведения и парцели. Те са определени в някои от решенията на СД, като “конкурси чрез преговори с потенциален купувач”. Имотите са продавани, като при преговорите са приемани и ангажименти от страна на купувача за инвестиции за дълъг период в обектите и са договаряни работни места. Често заплащаната цена е много по-ниска от поетите задължения за инвестиции във времето за ремонт и оборудване на обекта.

Изводът, че е дублирана дейността на СОАП. Липсват данни как е контролирано изпълнението на ангажиментите на купувача.

Предвид спецификата си като дружество на Столична община “Софийски имоти” ЕАД е договаряло клауза в сделките си, определяща задължение за купувача да вложи определен размер инвестиции в придобития имот и да разкрие нови работни места. Това съответства на политиката на общината за благоустройство на територията на столицата. По този начин с привличането на външни инвестиции дружеството е изпълнявало заложената в предмета му инвестиционна функция. Размерът на инвестициите е договарян съобразно характеристиката на имота и нуждите от благоустройствени мероприятия, а не само съобразно цената.

Съгласно чл. 5 от Наредбата за управление на едноличните търговски дружества с общинско участие, общинските фирми и ЕАД с общинско имущество могат да предоставят кредити на други физически и юридически лица само със съгласието на СОС, като същите не могат да предоставят гаранции пред банки или други кредитори на физически лица, еднолични търговци и търговски дружества с по-малко от 50 % държавно или общинско участие. Комисията получи отговор на въпроса, защо дружеството е изкупило вземане на Първа Източна международна Банка и е платило по номинал задълженията на едноличен търговец (1 588 000 лв), като е получило правата върху учредените, като обезпечение по вземането ипотеки на имоти. Правно основание за сключване на договора дава чл. 29, ал. 3, т. 3 от Устава на “Софийски имоти” ЕАД, решението за което е от компетентност на Съвета на директорите на дружеството. Този договор съставлява част от технологията по изпълнение на т. 3 от решение № 23 по протокол № 37 от 29.04.2002г. на СОС за създаване на съвместно дружество за реализиране на един от най-големите проекти в София – строителството на високоетажни - от 24 до 35 етажа, административни сгради в квартали 272а и 275а, м. “Лозенец”, непосредствено до хотел “Кемпински-Зографски”. Общият проект е предвиден да се осъществи както върху терени на “Софийски имоти” ЕАД, така и върху частни имоти, ипотекирани в полза на ПИМБ. Чрез изкупуване на вземането от банката, “Софийски имоти” ЕАД е придобило ипотеката като ограничено вещно право, облекчавайки по този начин водените по същото време преговори за изпълнение решението на СОС. Съвместното дружество не е учредено до настоящия момент, а “Софийски имоти” ЕАД е предприело необходимите правни действия за събиране на вземането, като в негова полза са издадени изпълнителни листове.

На 12.02.2004 г. СОС взема решение, че “До приемането на нова Наредба за реда за упражняване правата на Столична община на собственик на капитала в търговски дружества всички сделки на разпореждане с ДМА на дружествата с преобладаващо общинско участие да стават с изричното съгласие на СОС” (Решение N 6, т.2/ Протокол N 9). Независимо от това дружеството е финализирано продажба на

недвижими имоти, без да иска одобрение от СОС. Най-фрапираща е продажбата 04.03.2004 г. и 05.03.2004 г. на терен с площ 9 913 кв.м., УПИ I - за хипермаркет, търговски обект с бензиностанция, м. "Зона Б-4", ул. "Опълченска", ул. "Шар планина", ул. "Цар Симеон" и ул. "Св. Кирил и Методий".

**VI. Финансови резултати /приходи от основна дейност, печалба, данъци и дивидент/ на "Софийски имоти" ЕАД**

**1995 година**

1. Загуба	941 х.лв.
-----------	-----------

**1996 година**

1. Приходи от основна дейност	10 504 х.лв.
2. Счет. печалба	564 х.лв.
3. Данък печалба	153 х.лв.
4. Други данъци	44 х.лв.
5. Балансова печалба	367 х.лв.
6. Данък сгради и такса смет	20 х.лв.
7. Дивидент	165 х.лв.

**1997 година**

1. Приходи от основна дейност	687 509 х.лв.
2. Счет. печалба	26 318 х.лв.
3. Облагаема печалба	44 851 х.лв.
4. Данък печалба	14 795 х.лв.
5. Други данъци	3 218 х.лв.
6. Балансова печалба	8 305 х.лв.
7. Данък сгради и такса смет	5 436 х.лв.
8. Дивидент	3 737 х.лв.

**1998 година**

1. Приходи от основна дейност	6 138 367 х.лв.
2. Счет. печалба	1 447 208 х.лв.
3. Облагаема печалба	1 454 409 х.лв.
4. Данък печалба	392 690 х.лв.
5. Други данъци	145 441 х.лв.
6. Балансова печалба	909 077 х.лв.
7. Данък сгради и такса смет	117 434 х.лв.

8. Дивидент	409 084 х.лв.
9. Данъци по ЗКПО	24 х.лв.

Общо внесени суми в бюджета 1995/1998 г.:

- Данък печалба –	407 638 хл.лв.
- Други данъци и такси –	664 307 хл.лв.
- Дивидент –	412 986 хл.лв.
▪ ОБЩО:	1 484 931 хл.лв.

**Забележка: Горепосочените суми са в неденоминирани лева.**

#### 1999 година

1. Приходи от основна дейност	8 785 х.лв.
2. Счет. печалба	1 389 х.лв.
3. Облагаема печалба	1 728 х.лв.
4. Данък печалба	420 х.лв.
5. Други данъци	172 х.лв.
6. Балансова печалба	797 х.лв.
7. Данък сгради и такса смет	177 х.лв.
8. Дивидент	398 х.лв.
9. Данъци по ЗКПО	151 х.лв.

#### 2000 година

1. Приходи от основна дейност	9 771 х.лв.
2. Счет. печалба	1 454 х.лв.
3. Облагаема печалба	1 853 х.лв.
4. Данък печалба	417 х.лв.
5. Други данъци	185 х.лв.
6. Балансова печалба	852 х.лв.
7. Данък сгради и такса смет	362 х.лв.
8. Дивидент	383 х.лв.
9. Данъци по ЗКПО	149 х.лв.

#### 2001 година

1. Приходи от основна дейност	12 140 х.лв.
2. Счет. печалба	1 534 х.лв.
3. Облагаема печалба	2 295 х.лв.
4. Данък печалба	413 х.лв.
5. Други данъци	229 х.лв.
6. Балансова печалба	892 х.лв.
7. Данък сгради и такса смет	500 х.лв.
8. Дивидент	401 х.лв.



9. Данъци по ЗКПО	116 х.лв.
-------------------	-----------

### 2002 година

1. Приходи от основна сейност	16 664 х.лв.
2. Счет. печалба	1 657 х.лв.
3. Облагаема печалба	2 379 х.лв.
4. Данък печалба	321 х.лв.
5. Други данъци	238 х.лв.
6. Балансова печалба	1 109 х.лв.
7. Данък сгради и такса смет	515 х.лв.
8. Дивидент	749 х.лв.
9. Данъци по ЗКПО	138 х.лв.

Общо внесени суми в бюджета за 1999/2003 г. :

- Данък печалба –	2 240 хл.лв.
- Други данъци и такси –	4 291 хл.лв.
- Дивидент –	1 931 хл.лв.
▪ ОБЩО:	8 462 хл.лв.

ОБОБЩЕНО ЗА ПЕРИОДА 1995/2003 г.

- Данък печалба –	2 648 хл.лв.
- Други данъци и такси –	4 955 хл.лв.
- Дивидент –	2 344 хл.лв.
▪ ОБЩО:	9 947 хл.лв.

Финасово-счетоводните отчети са били представяни пред всички компетентни институции и са били публикувани в ежедневници, съгласно изискванията на Закона за счетоводството. Същите са одобрявани от Балансова комисия, определена от Столична община. Докладите на Балансовата комисия окончателно са приемани от Столичния общински съвет и е освобождаван от отговорност Съвета на директорите. От създаване на дружеството до настоящия момент са извършени проверки от следните държавни институции:

1. Национален осигурителен институт с вх.№ ИД-02-0823/18.12.1998 г. Ревизираният период е 06.10.1995 г. – 30.11.1998 г. Резултатът от проверката е показал, че всички дължими вноски са внасяни в законосъобразния срок, съгласно чл.13 от ПМС № 185/1993 г., както и другите дължими обезщетения.
2. Столично управление на Държавен финансов контрол с вх.№ Р-6040/ 21.07.1999 г. Ревизираният период е 06.10.1995 г. – 31.03.1999 г. В изводите от проверката не са констатирани санкционни нарушения.
3. Столична дирекция към Агенцията за държавен вътрешен финансов контрол с вх.№ 08/29.10.2001 г. Ревизираният период е 01.07.1999 г. – 30.06.2001 г. В резултат на проверката не са установени никакви нарушения.

4. Териториална данъчна дирекция “Големи данъкоплатци” – София с вх. № 383/27.12.2002 г.

Пълна данъчна ревизия за периода 06.10.1995 г. – 31.12.1998 г.

Не са констатирани нарушения, вследствие на които да се търси някаква отговорност..

5. Проверка от Агенция за Държавен вътрешен финансов контрол по заповед № ФК-10-400/19.12.2003г. на Директора на Агенцията за вътрешен одит по конкретна финансово-контролна задача. Ревизирани са всички смесени дружества на “Софийски имоти” ЕАД. В изводите от проверката не са констатирани санкционни нарушения. Комисията е отразила в ИЗВОДИТЕ И ПРЕПОРЪКИТЕ на настоящия доклад одиторското мнение от цитираната в т. 6 проверка.

6. Извършени проверки на икономическа полиция и прокуратура, които са установили, че няма данни за извършени престъпления и нарушения.

## **VII. Спонсорства, дарения и съвместни дейности със Столична община.**

Финансовото законодателство дава възможност на всички търговски субекти да осъществяват дейност по спомоществователство на културни и спортни мероприятия, за обучение, дарение на религиозни организации, подпомагане на лица със здравословни проблеми. Такава дейност е осъществявана и от “Софийски имоти” ЕАД и са плащани всички дължими данъци по Закона за корпоративното подоходно облагане. Към него са пренасочвани повечето предложения, постъпили в Столична община за подпомагане на културни, спортни и обществени дейности. С цел въвеждане на правила по отношение спонсорствата и даренията, Управителното тяло приема специална програма “Значими културни проекти” и определен ред за финансиране на спортни и обществени дейности, в които участник е Столична община. Всяко постъпило предложение е разглеждано в съвета на директорите, след консултации с експерти в съответните области. Спонсорирани са културни, спортни събития, обществени организации, обучение на таланти деца и лечения. Спонсорирани са “Опера на площада”, Софийски музикални седмици, предаването “Другата България”, Съюза на артистите, Съюза на музикалните дейци, Съюза на математиците в България за участие в международни олимпиади, общинските театри, както и ремонта на емблематичните жълти павета. Средно-годишно стойността на различните програми е около 5 % от оборота на фирмата. Сумите за посочените цели са определяни по решение на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД. По данни от “Софийски имоти” ЕАД дружеството е разходвало за посочените цели сума на обща стойност 2 657 хл.лв., в т.ч. за съвместни дейности със Столична община – на обща стойност 1 154 хл.лв. и за дарения и спонсорства – 1 503 хл.лв.

### Културни мероприятия

(62 решения с обща стойност 400 000 лв. и 97 235 щ.д.)

По-значими са финансиранятия за:

Агенция “Прима” АД – 93 000 лв;

Събор “Рожен 2000” - 50 000 щ. д.;

TV Европа – 48 000 лв – финансиране на пътуване до Ирак за отразяване живота на българския военен контонгент;

Атлантически клуб 41 000 лв (договор за спонсорство);

“Софийски музикални седмици” – 40 000 лв.  
 Продуцентска къща “Едита” – 20 000 щ. д. (договор за спонсорство);  
 Списание “Градина” – 20 000 лв – за “Фестивал на цветята”.  
 Фондация “Бъдеще за България” – 17 000 лв.

#### Спортни мероприятия

(21 решения с обща стойност 739 000 лв и 213 000 щ. д.)  
 По-значими са финансиранята за: ФК “Славия” – 500 000 лв; БФ бадминтон – 210 000 щ. д.; БК “Славия” – 150 000 лв.

#### Мероприятия с благотворителна цел и социална насоченост

Общо 37 решения по които финансиранята са на стойност 60 130 лв. и 19 100 щ. д.

Финансиране на обществени мероприятия и общински структури Обща стойност 447 500 лв за ремонт и благоустройство.

Други финансираня на обща стойност 255 600 лв и 13 000 щ.д. за:

МВР - 7 500 лв и 5 000 щ. д.; лечение – 75 900 лв; църкви и храмове – 15 500 лв;  
 обучение и образование – 156 700 лв и около 8 000 щ.д.

По-значими съвместни мероприятия със Столична община, финансирани от “Софийски имоти” ЕАД са :

- “Опера на площада”;
- Театър “Движение”/лятна опера/;
- Юбилейни концерти на оркестър “Амадеус”;
- Дарения на фондации “Спортна София”, “Чайлд”, “Мирни Балкани и др.;
- Подпомагане на социални дейности на столични райони;
- Спортни празници и мероприятия.

“Софийски имоти” ЕАД е финансирало спешни ремонти и инфраструктурни обекти на Столична община, като някои от тях са :

- ремонт на булевард “Цар Освободител” – на обща стойност 686 хл.лв.
- адаптация на Централна баня – на обща стойност 200 хл.лв.
- проект “Красива София” – 20 хл.лв..

### **VIII. Участие на “Софийски имоти” ЕАД в търговски дружества.**

От направените справки в регистър Булстат на НСИ са получени данни за участието на “Софийски имоти” ЕАД в общо 13 търговски дружества, учредени в периода 1995 - 2003 г. Размерът на дяловото участие се е променяло през годините.

Това са следните търговски дружества :

- “Симетра 1” АД;
- “Софийска компания за строителство и развитие” АД;
- “Артемида – БСИ” АД;
- “Астрима” АД,
- “Парк Мария Луиза” АД;

- “Търговска верига - София” АД;
- “Дигеста СИП” АД;
- “Професионален футболен клуб Славия 1913” АД;
- “София сити къмпани” АД;
- “Лабело” ЕООД;
- “Общинска застрахователна компания” АД;
- “Общинска банка” АД;
- холдинг “Света София”.

При всички дружества с изключение на “Лабело” ЕООД, “Софийски имоти” ЕАД е участвало като учредител и съакционер. При “Лабело” ЕООД дружеството не е учредител, а е станало собственик на пакета акции чрез изкупуване на основание решение № 106 по протокол № 27 от 27.07.2001 г. на Столичен общински съвет.

Учредяването на всички горепосочени дружества е ставало съгласно решения на Столичния общински съвет.

Като правило другите съакционери са били определяни в решенията на СОС за създаване на смесените дружества. Само при създаването на “София сити къмпани” АД и “Парк Мария Луиза” АД Общински съвет е дал възможност, на база на заложените в решенията му цели, “Софийски имоти” ЕАД да направи самостоятелен избор на партньорите си

## **“ПРОФЕСИОНАЛЕН ФУТБОЛЕН КЛУБ СЛАВИЯ-1913” АД**

### **ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

#### **1.Решение № 24 по Протокол № 57/03.05.1999г. на Столичен общински съвет**

С решението си Столичният общински съвет дава съгласие еднолично акционерно дружество с фирма “Софийски имоти” ЕАД да участва в учредяването на акционерно дружество- професионален клуб “Славия”, както следва:

-с дялово участие в капитала на новото дружество не по-малък от 34 % от общия размер на капитала.

-с първоначална парична вноска при учредяването в размер на 25 000 000 лв. /неденоминирани/.

-с внасяне на непарична вноска, съставляваща стойността на собствения на “Софийски имоти” ЕАД терен, с площ от 242 дка, кв.251, м.”IX-ти септември”.

#### **2.Решение № 1 и № 2 по Протокол № 52/05.08.1999г. на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД**

С решението си Съветът на директорите дава съгласие за следното:

-“Софийски имоти” ЕАД да запише 34 % от акционерния капитал на Професионален футболен клуб “Славия 1913” АД, като внесе първоначална вноска от 12 750 лв., съставляващи 25 % от записания капитал, остатъкът да се внесе след регистрацията на дружеството, съгласно устава и закона.

-“Софийски имоти” ЕАД да участва като юридическо лице в Надзорния съвет на ПФК”Славия 1913” АД.

**3.Решение № 1/13.08.1999 г. на Софийски градски съд по фирмено дело 10078/1999 г.**

Със съдебното решение се регистрира смесеното дружество с наименование “Професионален футболен клуб Славия – 1913” АД /”ПФК Славия-1913” АД/.

**4. Експертна оценка от 10.06.2003г. на определени от съда три вещи лица съгласно чл. 72 и сл. От ТЗ на стойност 3 234 000 лв.**

**5.Решение № 4/02.07.2003 г. на Софийски Градски съд по фирмено дело 10078/99г. за увеличение на капитала.**

Със съдебното решение от 02.07.2003г. се вписва увеличение на капитала на акционерното дружество от 150 000 лв. на 9 650 000лв., чрез издаване на нови 95 000 поименни акции с номинална стойност 100 лв. всяка една, от които 3 230000 лв. са внесени с непарична вноска, представляваща голата собственост върху недвижим имот – терен с площ от 242 дка в кв. 251, м. “Бул. 9-ти септември”, ул. “Коломан” №1-3, при граници: ул. “Коломан”, конна база, автогара, общински парк и ул. “Хайдушко изворче”, върху който се намира спортната база на “Славия”. Извършеният апорт е на стойност с 666 000 лв. по-ниска от тази, по която активът е прехвърлен от СО през 1999г.

Остатъкът до пълната стойност на капитала е внесен с парични вноски на другите акционери.

**“СИМЕТРА 1” АД**

**ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

**1.Решение № 6 по протокол № 29/10.12.1997 г. на СД**

Съветът на директорите възлага на Изпълнителния директор на “Софийски имоти” ЕАД да внесе докладна записка в Столичния общински съвет, относно учредяване на смесено акционерно дружество по повод предложение, направено от “Метрон” ООД, посочващ като свой представител ЕТ”Стефани - Евелина Стефанова”. Предметът на дейност на новото дружество да бъде проучване, проектиране, строителство и експлоатация на съвместно изградени обекти, търговска, производствена, рекламна, консултантска и др. дейности. С решението си СД възлага на Изпълнителния директор да представлява “Софийски имоти” ЕАД в Общото събрание на акционерите, да подпише учредителните документи от името на дружеството, както и да посочи представител на “Софийски имоти” ЕАД в Съвета на директорите в новообразуващото се дружество.

**2.Решение № 10 по протокол № 37/19.12.1997 г. на СОС**

С решението Столичният общински съвет дава съгласие “Софийски имоти” ЕАД да участва в учредяване на смесено акционерно дружество с наименование “Симетра” АД, съвместно с ЕТ”Стефани- Евелина Стефанова” с първоначален капитал на новото дружество 50 000 000 лв./неденоминирани/, при равно дялово участие на двете фирми. Срещу внесения капитал следва да бъдат записани, както следва: за “Софийски имоти” ЕАД – 500 бр. акции в размер на 25 000 000 лв./неденоминирани/ и за ЕТ”Стефани- Евелина Стефанова” – 500 бр. акции в размер на 25 000 000 лв./неденоминирани/. Новото дружество да бъде с предмет на дейност: проучване, проектиране, строителство и експлоатация на съвместно изградени обекти, търговска, производствена, рекламна, консултантска и др. дейности незабранени от закона.

**3. Решение № 1/28.09.1998 г на СГС по ФД № 7425/98 г. за регистрация на “Симетра -1” АД**

**4. С Решение № 10 по протокол № 37/19.12.1997 г. СОС дава съгласие “Софийски имоти” ЕАД да участва в увеличението на капитала на “Симетра” АД, с апортна вноска, съставляваща съгласно актове за общинска собственост, следните недвижими имоти:**

- 1.) Търговско помещение, площ 171 кв.м, ул.”Граф Игнатиев” № 53
- 2.) Търговско помещение, площ 84 кв.м, ул.”Г.С.Раковски” № 151
- 3.) Търговско помещение, площ 112,25 кв.м, бул.”Скобелев” № 77.

**5. С експертна оценка от 12.12.1999 год по ф.д. № 14688/99г., 7-ми състав е определена стойността на обектите като апортна вноска съгласно изискванията на чл. 72 и сл. От Търговския закон.**

Стойността на имотите, собственост на “Софийски имоти” ЕАД, определена от назначените от Софийски градски съд три вещи лица, е както следва :

Магазин на ул. “Гр. Игнатиев” № 53	394 933 лв
Магазин на Раковска №151	165 973 лв
Магазин на Скобелев № 77	145 179 лв

ОБЩО: 706 085 лв

В стойността на недвижимите имоти на базата на фактури и договори са оценени трайни подобрения, извършени от ЕТ”Стефани- Евелина Стефанова” в размер на 361 710 лв.

**6. Решение № 2/07,02,2000 на СГС по ФД № 7425/98 г. за увеличаване на капитала на “Симетра -1” АД.**

**7. Решение № 25 по протокол № 48/28.09.1998 г. на СОС за промяна в Устава на “Софийски имоти” ЕАД, включително с правомощието на СД в следната насока: “Разпореждане с дяловото участие и акциите на дружеството в трети лица –търговски дружества, ако тези участия и акции са в размер до 25 на сто от капитала на третите лица –търговски дружества.**

**8.Решение № 11 по протокол № 46/18.03.1999 г. на СД за продажба на притежаваните от “Софийски имоти” ЕАД акции в размер на 25 % от капитала на “Симетра 1” АД на съдружниците.**

**9.Договор от 01.06.2000 г. между “Софийски имоти” ЕАД и ЕТ”Стефани Евелина Стефанова” за продажба собствеността върху 3 857 броя акции на стойност 192 850 лв.**

**10.Решение № 46 по протокол № 31/07.11.2001 г. на СОС за съгласие “Софийски имоти” ЕАД да извърши действия на разпореждане с дълготрайни активи на дружеството, съставляващи притежаваните от него акции в търговски дружества, съгласно уставите и учредителните договори на съответните дружества и за възлагане на Съвета на директорите да определи условията за всяко дружество поотделно.**

**11.Решение № 20 по протокол № 83/22.11.2001 г. на СД за продажба на притежаваните от “Софийски имоти” ЕАД акции в “Симетра” АД за цена, определена от лицензиран оценител.**

**12.Договор от 20.02.2002 г. между “Софийски имоти” ЕАД и ЕТ”Стефани-Евелина Стефанова” за продажба собствеността върху 3 529 броя акции, представляващи остатъчен миноритарен дял от 22,87% от капитала на дружеството на стойност 198 000 лв.**

## “СОФИЙСКА КОМПАНИЯ ЗА СТРОИТЕЛСТВО И РАЗВИТИЕ” АД

### ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО

1. Решение № 5,6 по протокол № 21 от 11.03.1997г. на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД – дадено е съгласие за сключване на предварителен договор с “ПАП-94” ООД за учредяване на съвместно дружество;

2. Решение № 3 и 6 по протокол № 23 от 24.04.1997г. на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД – за одобряване на сключения с “ПАП-94” ООД предварителен договор и за внасяне на предложение в СОС;

3. Решение № 19 по протокол № 28 от 03.06.1997г. на СОС – за учредяване на смесено дружество съвместно с “ПАП-94” ООД при равно участие, като “Софийски имоти” ЕАД внася като непарична вноска имоти :

- Терен на ул. “Опълченска”, съставляващ квартали 118 и 134 в “Зона Б-4”;
- Почивна база и поликлиника в гр. Несебър, кв. 55/нова част/ - недовършено строителство;
- Спортна зала “Люлин” – недовършено строителство.

4. Решение № 1 от 25.07.1997г. на Софийски градски съд, ф.д. № 10196/97г. за регистрация на “Софийска компания за строителство и развитие”.

5. Решение № 18 по протокол № 41 от 30.03.1998г. на СОС – за изменение на горното решение в частта на разрешената апортна вноска, като “Софийски имоти” ЕАД може да участва с :

- Терен на ул. “Опълченска”, съставляващ квартали 118 и 134 в “Зона Б-4”, без квартал 118 и парцел I от квартал 134;
- Почивна база и поликлиника в гр. Несебър, кв. 55/нова част/ - недовършено строителство;
- Терен с площ 3435 кв.м., съставляващ п. V, кв. 1 , м “Погребите”;
- Терен с площ 8385 кв.м., съставляващ п. VI, кв. 1 , м “Погребите”;
- Терен с площ 3385 кв.м., съставляващ п. V, кв. 5 , м “Погребите”;
- Терен в кв. 45, ж.к. “Бели брези”, отреден за магазин съгласно заповед № 50-09-220/18.05.1988г. на ъгъла на бул. “България” и ул. “Битоля”.

6. Решение № 2 от 02.10.1998г. на Софийски градски съд, ф.д. № 10196/97г. за увеличаване на капитала на “Софийска компания за строителство и развитие” с парична и непарична вноска при равно участие на акционерите, като съгласно решение на Общото събрание “Софийски имоти” ЕАД е внесло имот :

- Терен в кв. 45, ж.к. “Бели брези”, отреден за магазин съгласно заповед № 50-09-220/18.05.1988г. на ъгъла на бул. “България” и ул. “Битоля”.

7. Решение № 22 по протокол № 62 от 15.09.1999г. на СОС – обявява за частна общинска собственост имотът, съставляващ парцел V кв. 5 , м “Погребите” и дава второ допълнително съгласие за участие на “Софийски имоти” ЕАД в увеличението на капитала на компанията с имота, съставляващ :

- Терен с площ 3385 кв.м., съставляващ п. V, кв. 5 , м “Погребите”.

8. Решение № 5 от 07.12.1999г. на Софийски градски съд, ф.д. № 10196/97г. за увеличаване на капитала на “Софийска компания за строителство и развитие” с парична и непарична вноска при равно участие на акционерите, като съгласно решение на Общото събрание “Софийски имоти” ЕАД е внесло имот :

- Терен с площ 3385 кв.м., съставляващ п. V, кв. 5 , м “Погребите”.

С решението Столичният общински съвет дава съгласие “Софийски имоти” ЕАД да участва в учредяване на смесено акционерно дружество с наименование “Астрима” АД, съвместно с ЕТ “Надежда 2 – Надежда Георгиева”, с първоначален капитал на новото дружество 50 000 000лв./неденоминирани/, при равно дялово участие на двете фирми. Срещу внесения капитал следва да бъдат записани, както следва: за “Софийски имоти” ЕАД – 500 бр. акции в размер на 25 000 000 лв./неденоминирани/ и за ЕТ “Надежда 2 – Надежда Георгиева” – 500 бр. акции в размер на 25 000 000 лв./неденоминирани/. Новото дружество да бъде с предмет на дейност: проучване, проектиране, строителство и експлоатация на съвместно изградени обекти, търговска, производствена, рекламна, консултантска и др. дейности незабранени от закона.

СОС дава съгласие “Софийски имоти” ЕАД да участва в увеличението на капитала на “Астрима” АД, с апортна вноска, съставляваща:

- търговско помещение находящо се в партера на сградата на пл.”Славейков” №7;

- търговско помещение находящо се в партера на административната сграда на пл.”Славейков” №6, утвърждава устава на “Астрима” АД и възлага на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД да предприеме необходимите процедурни действия по учредяване и регистрация на новото дружество.

**3. Решение №1 от 05.10.1998 г. на Софийски градски съд, Фирмено отделение, ф.д.№7426/1998 г. – съдебна регистрация на “Астрима” АД.**

**4. С експертна оценка от 12.03.1999 год по ф.д. № 13911/98г., 7-ми състав е определена стойността на обектите като апортна вноска съгласно изискванията на чл. 72 и сл. От Търговския закон.**

Стойността на имотите, собственост на “Софийски имоти” ЕАД, определена от назначените от Софийски градски съд три вещи лица, е както следва :

Магазин на ул. “Славейков” № 6	363 942 лв
Магазин на Славейков № 7	184 444 лв.

ОБЩО: 548 386 лв.

В стойността на недвижимите имоти на базата на фактури и договори са оценени трайни подобрения, извършени от ЕТ “Надежда 2 – Надежда Георгиева” в размер на 302 540 лв.

**5. Решение №3 от 23.11.1999 г. на Софийски градски съд, ф.д.№7426/1998 г. за увеличение на капитала на “Астрима” АД, в размер на 598 300 лева, разпределен в 11 966 поименни акции с номинална стойност 50 лева всяка една.**

Капиталът на дружеството е формиран от парични и апортни вноски, както следва:

За “Софийски имоти” ЕАД – парична вноска от 25 000 лева и апортна вноска, съставляваща:

- търговско помещение с площ от 50.68 кв.м. находящо се в партера на сградата на пл.”Славейков” №7;

- търговско помещение с площ от 154 кв.м. находящо се в партера на административната сграда на пл.”Славейков” №6,

**6. Решение №25 по Протокол №48 от 28.09.1998 г. на СОС.**

Столичният общински съвет в качеството на Общо събрание изменя и допълва устава на “Софийски имоти” ЕАД и дава право на разпореждане с дяловото участие и акциите на дружеството в трети лица – търговски дружества, ако тези участия и акции са в размер до 25 на сто от капитала на третите лица – търговски дружества.

**8. Договор за продажба на акции от 26.06.2000 г. – “Софийски имоти” ЕАД продава на ЕТ “Надежда 2 – Надежда Георгиева”, собствеността върху 2 991 броя**



**9. Решение № 46 по протокол № 31 от 07.11.2001 г. на СОС** – съгласие за разпореждане с притежаваните от “Софийски имоти” ЕАД акции в търговски дружества при условия, определени от СД.

**10. Решение № 20 по протокол № 83 от 22.11.2001 г. на Съвета на директорите** на “Софийски имоти” ЕАД - съгласие за продажба на акциите по цена, определена от лицензиран оценител.

**11. Договор от 18.02.2002г. за продажба на акциите** на “Софийски имоти” ЕАД.

Стойността на имотите /терен в ж.к. Белите брези, на ъгъла на бул. “България” и ул. “Битоля” с площ 3 500 кв.м. и терен в Лозенец, м. “Борисова градина” Погреби-І част с площ от 3 376 кв.м./, апортирани в смесеното дружество от страна на “Софийски имоти” ЕАД при последващото увеличение на капитала на дружеството е установена като акционерите в “СКСР” АД, а именно “Софийски имоти” ЕАД и “ЮПИ ЕМ” ООД (правоприемник на “ПАП 94” ООД) са поставили условие на Общото събрание на компанията да даде съгласие за приемане на стойността на експертната оценка на назначените от съда вещи лица, ако тя отговаря на стойността на оценката от тяхната “частна експертиза”. Същата процедура е приложена и по отношение на парцел V от квадрат 5, м. “Борисова градина” – Погреби І част. Съакционерите отново поставят условие на Общото събрание да даде съгласие за приемане на стойността на експертната оценка на назначените от съда вещи лица за продажбата само, ако тя отговаря на стойността на оценката от “частната експертиза”. Тези “частни експертизи” не са представени дори на одиторите. Тези оценки почти съвпадат с оценките, направени от назначените от съда вещи лица.

С решение N 46 по Протокол N 31 от 07.11.2001 г. СОС е дал съгласие “Софийски имоти” ЕАД да се разпорежи с притежаваните от него акции в търговски дружества. В изпълнение на решението СД на “Софийски имоти” ЕАД продава притежаваните от него акции в “СКСР” АД, които са определени на стойност 330 000 лв, за пакет от 325 035 бр. акции или по 1.015 лв за акция с номинал от 1 лев!!! На 18.02.2002 г. “ЮПИ ЕМ” ООД изкупува акциите за 330 000 лв.

**“АСТРИМА”АД**

## **ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

### **1. Решения №8, 9 по Протокол №29 от 10.12.1997 г. на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД .**

Съветът на директорите възлага на Изпълнителния директор на “Софийски имоти” ЕАД да внесе докладна записка в Столичния общински съвет, относно учредяване на смесено акционерно дружество по повод предложение, направено от “Астра спорт” ООД, посочващо като свой представител ЕТ “Надежда 2 – Надежда Георгиева”. Предметът на дейност на новото дружество да бъде проучване, проектиране, строителство и експлоатация на съвместно изградени обекти, търговска, производствена, рекламна, консултантска и др. дейности. С решението си СД възлага на Изпълнителния директор да представлява “Софийски имоти” ЕАД в Общото събрание на акционерите, да подпише учредителните документи от името на дружеството, както и да посочи представител на “Софийски имоти” ЕАД в Съвета на директорите в новообразуващото се дружество.

### **2. Решение №10 по Протокол №37 от 19.12.1997 г. на Столичен общински съвет.**

акции с право на глас, с номинална стойност 50 лева всяка една, съгласно решение №11, 12 по Протокол №46 от 18.03.1999г. на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД на обща стойност 149 550 лв.

**9. Решение №46 по Протокол №31 от 07.11.2001 г. на СОС – Столичният общински съвет дава съгласие за извършване на разпоредителни действия на “Софийски имоти” ЕАД с акции в търговски дружества.**

**10. Решение №20, 21 по Протокол №83 от 22.11.2001г. на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД за продажба по пазарна цена, определена от лицензиран оценител, на притежаваните от дружеството акции в “Астрима” АД.**

**11. Договор за продажба на акции от 20.02.2002 г. – “Софийски имоти” ЕАД продава по на ЕТ “Надежда 2 – Надежда Георгиева”, 2 425 броя акции с право на глас с номинална стойност 50 лева, съставляващи притежавания от дружеството остатъчен миноритарен дял в размер на 20,27% от капитала на “Астрима” АД, по пазарна цена в размер на 126 000 лева.**

## **“АРТЕМИДА-БСИ” АД**

### **ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

**1. Решение № 2 по протокол № 26 от 30.09.1997 г. на СД на “Софийски имоти” ЕАД.**

Съветът на директорите със своето решение дава съгласие Изпълнителния директор на “Софийски имоти” ЕАД да внесе докладна записка в СОС, относно предложението на фирма “Бексим” ЕООД за учредяване на смесено акционерно дружество със съакционер “Софийски имоти” ЕАД и с предмет на дейност строителство и експлоатация на недвижими имоти, включени в капитала на новото дружество като апортни вноски от съакционерите, а именно:

- “Бексим” ООД участва с внасяне на непарични вноски, представляващи апорт на следните недвижими имоти:

- 1.) четириетажен хотел, курортен комплекс “Пампорово”
- 2.) магазинно помещение, площ 147 кв.м, ул.”Лега” № 8.

- “Софийски имоти” ЕАД участва с внасяне на непарични вноски, представляващи апорт на следните недвижими имоти:

- 1.) магазинно помещение с площ 15 кв.м. на пл. “Славейков” № 6а;
- 2.) магазинно помещение с площ 78,40 кв.м. на пл. “Славейков” № 6а;
- 3.) магазинно помещение с площ 192 кв.м. на бул. “Витоша” № 39;
- 4.) магазинно помещение с площ 110,33 кв.м. на бул. “Витоша” № 56;
- 5.) магазинно помещение с площ 154 кв.м. на бул. “Витоша” № 52;
- 6.) дворно място с построена върху него сграда на бул. “П. Евтимий” № 7.

като възлага на Изпълнителния директор преди увеличаване на капитала на новото дружество с внасяне на непарични вноски от страна на “Бексим” ЕООД да извърши проверка, относно:

- активната легитимация на съдружника;
- ипотеки, ограничени вещни права и др. за предложените имоти за апортиране;
- да организира изготвяне на пазарни оценки на предложените за апортиране имоти.

**2. Решение № 29 по протокол № 35 от 10.11.1997г. на СОС.**

Общинският съвет дава съгласие за учредяване на дружество с наименование “Артемида – БСИ” АД и утвърждава Устава на новообразуващото се дружество:

- Съдружници при учредяването: “Софийски имоти” ЕАД съвместно с “Бексим” ООД при равно участие.

- При увеличаването на капитала “Софийски имоти” ЕАД да участва с внасяне на непарични вноски, представляващи апорт на следните недвижими имоти:

- 1.)магазинно помещение с площ 15 кв.м. на пл. “Славейков” № 6а;
- 2.)магазинно помещение с площ 78,40 кв.м. на пл. “Славейков” № 6а;
- 3.)магазинно помещение с площ 192 кв.м. на бул. “Витоша” № 39;
- 4.)магазинно помещение с площ 110,33 кв.м. на бул. “Витоша” № 56;
- 5.)магазинно помещение с площ 154 кв.м. на бул. “Витоша” № 52;
- 6.)дворно място с построена върху него сграда на бул. “П. Евтимий” № 7.

- При увеличаването на капитала “Бексим” ООД да участва с внасяне на непарични вноски, представляващи апорт на следните недвижими имоти:

- 1.)четириетажен хотел, с.Стойките с площ 640кв.м. и 370/525 ич. От дворно място в с.Стойките, като парцела е с неуредени сметки по регулация.Имуществото на хотела е описано изключително подробно за да се оцени дяловото участие на съакционера на “Софийски имоти”ЕАД, като са описани най-подробно и последните елементи от кухненския и друг инвентар.

- 2.)магазинно помещение, площ 147 кв.м, ул.”Леге” № 8.

**3.Решение № 18 по протокол № 41 от 30.03.1998г. на СОС** – за изменение на горното решение /поради реституционни претенции/ в частта на разрешената апортна вноска, като вместо магазинното помещение с площ 110,33 кв.м. на бул. “Витоша” № 56, съгласие за апорт е дадено за:

- магазинни помещения, находящи се на на бул. “Витоша” № 50 и на бул. “Витоша” № 64-66.

**4.Решение № 46 по протокол № 45 от 13.07.1998г. на СОС** – за изменение на горното решение /поради реституционни претенции/ в частта на разрешената апортна вноска, като вместо магазинното помещение на бул. “Витоша” № 50, съгласие за апорт се дава за :

- магазинно помещение с площ 65 кв.м. на бул. “Витоша” № 49.

Поради уважени реституционни претенции, впоследствие е намален капитала на “Софийски имоти” ЕАД със стойността на търговско помещение на бул.”Витоша” № 64, с площ от 34,21 кв.м и търговско помещение на бул.”Витоша” № 66, с площ от 30,34 кв.м.

**5. Решение № 1 на СГС по ф.д. № 17582/97г. от 15.12.1997г. за учредяване на акционерно дружество “Артемида-БСИ” АД.**

**6. С експертна оценка от 08.10.1998 год по ф.д. № 9849/98г., 5-ти състав е определена стойността на обектите като апортна вноска съгласно изискванията на чл. 72 и сл. От Търговския закон.**

Стойността на имотите, собственост на “Софийски имоти” ЕАД, определена от назначените от Софийски градски съд три вещи лица, е както следва :

Магазинно помещение с площ 15 кв.м. на пл. “Славейков” № 6а	13 600 лв
Магазинно помещение с площ 201,46 кв.м. на пл. “Славейков” № 6а	182 800 лв
Магазинно помещение с площ 34,21 кв.м. на бул. “Витоша” № 64	28 200 лв
Магазинно помещение с площ 82,29 кв.м. на бул. “Витоша” № 49	95 100 лв
Магазинно помещение с площ 154 кв.м. на бул. “Витоша” № 52	177 900 лв
Магазинно помещение с площ 224,54 кв.м. на бул. “Витоша” № 39	259 300 лв
Дворно място с построена върху него сграда на бул. “П. Евтимий” № 7- бивша детска градина	222 000 лв

ОБЩО:

978 900 лв

**7. С Решение № 2 на СГС по ф.д. № 17582/97г. от 16.02.1999г. е увеличен капитала на “Артемида-БСИ” АД на 2 125 150 лв.**

**8.Решение № 25 по протокол № 48/28.09.1998 г. на СОС за промяна в Устава на “Софийски имоти” ЕАД и създаване на нова точка: “Разпореждане с дяловото участие и акциите на дружеството в трети лица –търговски дружества, ако тези участия и акции са в размер до 25 на сто от капитала на третите лица –търговски дружества.**

**9.Решение № 11 по протокол № 46/18.03.1999 г. на СД за продажба по номинал на притежаваните от “Софийски имоти” ЕАД акции в размер до 25 % от капитала на “Артемида-БСИ” АД на съдружниците.**

**10.Договор от 08.09.1999 г. между “Софийски имоти” ЕАД и “Бексим” ЕООД за продажба собствеността върху 10 625 броя акции на стойност 531 250 лв.**

**11.Решение № 46 по протокол № 31/07.11.2001 г. на СОС за съгласие “Софийски имоти” ЕАД да извърши действия на разпореждане с дълготрайни активи на дружеството, съставляващи притежаваните от него акции в търговски дружества, съгласно уставите и учредителните договори на съответните дружества и за възлагане на Съвета на директорите да определи условията за всяко дружество поотделно.**

**12.Решение № 20 по протокол № 83/22.11.2001 г. на СД за продажба на притежаваните от “Софийски имоти” ЕАД акции в “Артемида-БСИ” АД за цена, определена от лицензиран оценител.**

**13.Договор от 15.10.2002 г. между “Софийски имоти” ЕАД и “Бексим” ЕООД за продажба собствеността върху 9 453 броя акции, съставляващи остатъчния миноритарен дял от в размер на 22,24% от капитала по пазарна оценка на цена 523 000 лв.**

## **“ДИГЕСТА-СИП” АД**

### **ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

**1.Решение № 1 по протокол № 29/10.12.1997 г. на СД за съгласие за учредяване на смесено дружество и внасяне на предложение в СОС и Решение № 2 по протокол № 30/05.02.1998 г. на СД за одобряване на промени в условията на участие в учредяването на смесеното дружество, като определя като обекти на съвместна дейност, следните имоти:**

1.)Терен, площ 1511 кв.м, съставляващи I-11,12,13, кв.79, м.”Предгаров площад”, с триетажна сграда със ЗП 200 кв.м

2.)Терен, съставляващ парцел I, кв.56, м.”Иван Вазов”, на ъгъла с ул.”П.Ю.Тодоров” и ул.”Бяла черква”

3.)Терен, съставляващ имот пл.№ 8 /стар/ X, кв.345, м.”Буката”, с двуетажна къща ЗП 103,3 кв.м, находящи се на бул.”Скобелев” № 55.

**2.Решение № 26 по протокол № 39/09.02.1998 г. на СОС за учредяване и утвърждаване на Устав на смесеното дружество:**

- Съдружници при учредяването: “Софийски имоти” ЕАД – 500 бр.акции, и “Плада” ООД – 500 бр.акции.

- При увеличаването на капитала “Софийски имоти” ЕАД участва с внасяне на непарични вноски, представляващи апорт на следните недвижими имоти:

1.)Терен, площ 1511 кв.м, съставляващи I-11,12,13, кв.79, м.”Предгаров площад”, с триетажна сграда със ЗП 200 кв.м

2.) Терен, съставляващ парцел I, кв.56, м."Иван Вазов", на ъгъла с ул."П.Ю.Годоров" и ул."Бяла черква"

3.) Терен, съставляващ имот пл.№ 8 /стар/ X, кв.345, м."Буката", с двуетажна къща ЗП 103,3 кв.м, находящи се на бул."Скобелев" № 55.

**3.Решение № 11 по протокол № 60/28.03.2000 г. на СД: във връзка с решението на СОС от 1998 г. потвърждава решението на СД от 1997 г. за учредяване на смесено акционерно дружество и за участие на "Софийски имоти" ЕАД с непарично вноски с обекти:**

1.) Терен, площ 1511 кв.м, съставляващи I-11,12,13, кв.79, м."Предгаров площад", с триетажна сграда със ЗП 200 кв.м

2.) Терен, съставляващ парцел I, кв.56, м."Иван Вазов", на ъгъла с ул."П.Ю.Годоров" и ул."Бяла черква"

3.) Терен, съставляващ имот пл.№ 8 /стар/ X, кв.345, м."Буката", с двуетажна къща ЗП 103,3 кв.м, находящи се на бул."Скобелев" № 55.

**4.Съдебно решение № 1 от 13.11.2000 г., СГС, фирм.отд., фирм.дело № 13067/2000 г. за регистриране на фирма "Дигеста-СИП" АД, с първоначален капитал 50 000 лв., разпределен в 1 000 обикновени поименни акции, с номинална стойност 50 лв.всяка една.**

**5. С експертна оценка от 19.04.2001 год по ф.д. № 3598/2001 г., 3-ти състав е определена стойността на обектите като апортна вноска съгласно изискванията на чл. 72 и сл. от Търговския закон.**

Стойността на имотите, собственост на "Софийски имоти" ЕАД, определена от назначените от Софийски градски съд три вещи лица, е както следва :

Парцел X-стар, им. Пл№8, кв. 345, м. Буката със сграда на бул. Скобелев 55	385 000 лв
Терен на ул.Бяла черква №3	1 765 000 лв
Терен на Предгаров площад, п-л I-11,12,12, кв. 79	270 000 лв
<b>ОБЩО:</b>	<b>2 420 000 лв</b>

**6.Съдебно решение № 2 от 29.05.2001 г., СГС, фирм.отд., фирм.дело № 13067/2000 г. за увеличение на капитала на 4 350 000 лв., чрез издаване на нови 86 000 поименни акции, с номинална стойност 50 лв.всяка една, от които 2 150 000 непарична вноска.**

**7.Съдебно решение № 3 от 07.11.2003 г., СГС, фирм.отд., фирм.дело № 13067/2000 г. за увеличение на капитала на 4 890 000 лв., чрез издаване на нови 10 800 поименни акции, с номинална стойност 50 лв.всяка една.**

**8.Решение № 46 по протокол № 31/07.11.2001 г. на СОС за съгласие "Софийски имоти" ЕАД да извърши действия на разпореждане с дълготрайни активи на дружеството, съставляващи притежаваните от него акции в търговски дружества, съгласно уставите и учредителните договори на съответните дружества и за възлагане на Съвета на директорите да определи условията за всяко дружество поотделно.**

**9.Решение № 20 по протокол № 83/22.11.2001 г. на СД за продажба на притежаваните от "Софийски имоти" ЕАД акции в "Дигеста" АД за цена, определена от лицензиран оценител.**

**10. Договор за продажба на акции от 05.09.2001 г. и анекс от 07.11.2003 г. е продадено дяловото участие на "Софийски имоти" ЕАД в дружеството, съставляващо общо 48 900 акции на стойност 2 632 050 лв.**

## “ПАРК МАРИЯ ЛУИЗА” АД

### ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО

#### **1. Решение № 50 по Протокол № 46/18.12.2002 г. на Столичен общински съвет**

С решението се дава съгласие “Софийски имоти” ЕАД да участва в учредяването на акционерно дружество с наименование, прието от съакционерите и отразено в учредителен протокол, при следните условия:

- първоначален капитал 50 000 лв.

- предмет на дейност: търговия със стоки и услуги, стопанисване, управление и отдаване под наем на обекти, хотелиерство и ресторантьорство, развлекателна, рекламна и продуцентска дейност, анализи, консултации, проучване, проектиране, строителство и др.

- дялово участие на “Софийски имоти” ЕАД в размер не по-малко от 34 % от общия брой акции.

- при увеличаване капитала на новото дружество “Софийски имоти” ЕАД да участва с апортна вноска, съставляваща притежаваните от него недвижими имоти:

- Плаж-лятна къпалня “Мария Луиза” с прилежащ терен, находящи се в район “Средец”, Борисова градина и

- Летен театър, с прилежащ терен, находящи се на ул.”Митр.К.Видински” № 13, м.”Лозенец”.

#### **2. Споразумение от 10.03.2003г. на основание т.6 от Решение № 50 по Протокол № 46/18.12.2002г. на СОС, между фирмите “Енджел” ООД, фирма “Селф-Соф” ООД и “Софийски имоти” ЕАД**

- с това споразумение фирма “Селф-Соф” ООД се отказва в полза на фирма “Енджел” ООД от участие в съвместно дружество с фирма “Софийски имоти” ЕАД, като взаимоотношенията между първите две фирми се уреждат с допълнително споразумение;

- със същото споразумение фирма “Енджел” ООД и “Софийски имоти” ЕАД се съгласяват да участват като акционери в съвместно дружество с наименование “Парк Мария Луиза” АД с първоначален капитал 50 000 лв. След регистрацията фирма “Софийски имоти” ЕАД да участва в увеличението на капитала чрез апортна вноска, съгласно решението на СОС, а фирма “Енджел” ООД – чрез парична вноска.

#### **3. Споразумение от 10.03.2003г. между фирма “Енджел” ООД и фирма “Селф-Соф” ООД**

- с това споразумение фирма “Селф-Соф” ООД се отказва в полза на фирма “Енджел” ООД от участие в съвместно дружество с фирма “Софийски имоти” ЕАД, като “Енджел” ООД се задължава да заплати направените подобрения от страна на “Селф-Соф” ООД в обект “Летен театър”;

- със същото споразумение фирма “Селф-Соф” ООД заявява, че няма финансови и други претенции към фирма “Софийски имоти” ЕАД и “Енджел” ООД.

#### **4. Решение № 8, 9, 10, 11, 12, 13 и 14 по протокол № 105/13.03.2003 г. на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД**

С решението си Съветът на директорите дава съгласие:

-“Софийски имоти” ЕАД да участва в учредяването на акционерно дружество с наименование “Парк Мария Луиза” АД, със седалище и адрес на управление гр.София, район “Средец”, м.”Борисова градина”, плаж-лятна къпалня “Мария Луиза”

-“Софийски имоти” ЕАД да участва в смесеното дружество съвместно с “Енджел” ООД, с дялово участие при учредяването 49 % от капитала на новото дружество: за “Софийски имоти” ЕАД – 245 бр.акции, в размер на 24 500 лв. и за “Енджел” ООД – 255 бр.акции, в размер на 25 500 лв.

- дава съгласие за участие на “Софийски имоти” ЕАД при увеличението на капитала с непарична вноска, съставляваща обекти:

-Плаж-лятна къпалня “Мария Луиза” с прилежащ терен, находящи се в район “Средец”, Борисова градина и

-Летен театър, с прилежащ терен, находящи се на ул.”Митр.К.Видински” № 13, м.”Лозенец”.

-при увеличаването на капитала и разпределението на издадените нови акции между акционерите, дяловото участие на “Софийски имоти” ЕАД да не бъде по-малко от 34 % от смесеното дружество.

**5.Съдебно решение № 1/09.05.2003 г. на Софийски Градски съд по фирмено дело № 5126/2003 г.**

Със съдебното решение се регистрира фирма “Парк Мария Луиза” АД, с първоначален капитал 50 000 лв., разпределен в 500 поименни акции, с номинална стойност 100 лв.всяка една.

**6. Експертна оценка по г.д. № 5850/2003г. на определени от съда три вещи лица съгласно чл. 72 и сл. От ТЗ.**

Стойността на имотите, собственост на “Софийски имоти” ЕАД, актувани с АОС 066/30,10,1997 г., определена от назначените от Софийски градски съд три вещи лица, е както следва :

Терен към латна къпалня “Мария Луиза” с площ ок. 30 дка. и терен към летен театър	2 076 900 лв
Стаи – 5бр изт.крило	1998 лв
Съблекалня – изт.крило	4128 лв
Кабини - изт.крило	2948 лв
Тоалетна - изт.крило	2822 лв
Помещение душеве - изт.крило	686 лв
Стаи – 5бр зап.крило	1897 лв
Съблекалня – изт.крило	4128 лв
Тоалетна - зап.крило	2822 лв
Помещение душеве - зап.крило	686 лв
Басейни	7442 лв
Съоръжения	1560 лв
Ресторант	34346 лв
Амфит.арка и сцена	34346 лв
Амфит.арка и сцена	17709 лв
Склад	1458 лв
<b>ОБЩО:</b>	<b>2 162 400 лв</b>

**7. Съдебно решение № 2 от 06.08.2003 г. на Софийски Градски съд по фирмено дело № 5126/2003 г.**

Със съдебното решение се увеличава капитала на 5 212 400 лв., чрез издаване на нови 51 624 поименни акции, с номинална стойност 100 лв. всяка една, от които парична вноски в размер на 3 000 000 лв. и апортна вноски от “Софийски имоти” ЕАД в размер на 2 162 400 лв.

**“ТЪРГОВСКА ВЕРИГА – СОФИЯ” АД**

**ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

**1. Решение №44 по Протокол №39/17.06.2002г. на СОС**

Столичен общински съвет дава съгласие “Софийски имоти” ЕАД да участва съвместно с “Наш дом” АД в учредяване на акционерно търговско дружество

- с капитал в размер на 50 000 лева;
- с предмет на дейност: стопанисване, управление отдаване под наем на собствени имоти и обекти, проектиране, строителство и др.;
- с дялово участие на “Софийски имоти” ЕАД при учредяването не по-малко от 50% от общия брой акции;
- дава съгласие при увеличаване капитала на новото дружество “Софийски имоти” ЕАД да участва с апортна вноски, съставляваща следните обекти:
  1. Складова база “Божурище”, бул.”Европа” №180;
  2. Търговско помещение със застроена площ 180.23 кв.м., преустроено съгласно разрешение за строеж №71/26.11.2001г.в три магазина, находящо се на пл.”Възраждане” №3.

**2. Решения №№6,7,8,9,10,11,12 по Протокол №94/11.07.2002г. на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД**

С решението си Съветът на директорите дава съгласие за следното:

- “Софийски имоти” ЕАД да участва в учредяването на акционерно дружество с наименование “Търговска верига – София” АД при дялово участие 50% от капитала съвместно с “Наш дом” АД участващо с останалите 50% от капитала.
- първоначалният капитал на дружеството да бъде в размер на 50 000 лева, разпределен в 500 поименни акции с номинална стойност по 100 лева всяка една, като акциите се разпределят между учредителите както следва:
  - за “Софийски имоти” ЕАД – 250 бр.акции в размер на 25 000 лв.;
  - за “Наш дом” АД – 250 бр.акции в размер на 25 000 лв.;
- възлага на изпълнителния директор на “Софийски имоти” ЕАД при увеличение на капитала на “Търговска верига – София” АД да предприеме необходимите действия за участие с внасяне на непарична вноски, представляваща апорт на следните имоти:
  - Складова база “Божурище”, бул.”Европа” №180;
  - Търговско помещение със застроена площ 180.23 кв.м., преустроено съгласно разрешение за строеж №71/26.11.2001г.в три магазина, находящо се на пл.”Възраждане” №3.

**3. Решение №1/23.07.2002г. на СГС, фирмено отделение, ф.д. №6741/2002г. – за регистрация на “Търговска верига – София” АД с капитал 50 000 лв с парични вноски на учредителите.**



**4. Експертна оценка на назначени от Софийски градски съд три вещи лица от 04.04.2003г. съгласно чл. 72 и сл. От ТЗ.**

Оценени са 20 бр. сладове с прилежащ терен с площ 64 662 кв.м. и магазин с площ 180,23 кв.м.

Терен, извън границите на населеното място, представляващ земеделска земя

77 580 лв

Складове №№ 1-6, представляващи дъговидни метални к-ция, за събаряне

9 070 лв

Склад № 7 – метална к-ция

32 300 лв

Склад № 8 – метална к-ция

38 450 лв

Складове №№ 9,10,11 – стоманобетонна к-ция

77 250 лв

Складове №№ 12,13,14 – стоманобетонна к-ция

93 200 лв

Складове №№ 15,16,17

86 600 лв

Складове №№ 18,19,20

89 050 лв

Магазин на пл. Възраждане, заедно с 660/7533 ид.части от земята

80 800 лв

**ОБЩО:**

584 300 лв

**5. Решение №2/26.06.2003г. на СГС, фирмено отделение, ф.д. №6741/2002г – за увеличение на капитала на “Търговска верига – София” АД в размер на 1 250 000 лева, чрез издаването на нови 12 000 поименни акции с номинална стойност 100 лева всяка една, чрез парична вноска в размер на 615 700 лева и апортна вноска в размер на 584 300 лева, съставляваща:**

- Складова база “Божурище”, бул.”Европа” №180;

Към документите е представена скица за имота с отбелязване на складовете на ГКС, които не са предмет на апорта.

- Търговско помещение със застроена площ 180.23 кв.м., преустроено съгласно разрешение за строеж №71/26.11.2001г.в три магазина, находящо се на пл.”Възраждане” №3.

**“ОБЩИНСКА ЗАСТРАХОВАТЕЛНА КОМПАНИЯ” АД**

**ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

1. Решение № 41 по протокол № 19 от 20.12.1996г. на СОС – дава съгласие за участие в учредяването на “ОЗК” АД на следните общински дружества :  
Общинска банка, Софийски имоти, Топлофикация, Триадица, Софийски аптеки, Паркинги и гаражи.

2. Решение № 13 по Протокол № 29/10.12.1997г. на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД –

С това решение Съветът на директорите дава съгласие в случай на увеличение на капитала на “ ОЗК” АД, “Софийски имоти” ЕАД да участва с непарична вноска, съставляваща два етажа от административна сграда на ул. “Св. София” № 7, като запише 960 000 безналични поименни акции с право на глас със съвкупна номинална стойност 960 000 000 лв.

3. Решение № 53, по Протокол № 38 от 26.01.1998 г. на Столичен общински съвет –

С това решение по т. 1 и 3 се дава съгласие за:

- участие на Столична община в увеличаването на капитала на застрахователно дружество “Общинска застрахователна компания” АД, чрез издаване на нови акции и при условията на чл. 195 от ТЗ като запише 300 000 поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност по 1000 лв. всяка или обща номинална стойност 300 000 000 лв.;
- участието на Столична община да се осъществи чрез непарична вноска: недвижим имот, съставляващ партерно помещение, отредено за административни нужди, находящо се на бул. “Янко Сакъзов” № 46-48, бивша детска кухня.;

Със същото решение по 4.1 се дава съгласие в увеличението на капитала на “Общинска застрахователна компания” АД да участват с парични и **непарични вноски** при условията на чл. 194, ал.2 от ТЗ търговски дружества с общинско участие, като в това число “Софийски имоти” ЕАД запише 960 000 безналични поименни акции с право на глас със съвкупна номинална стойност 960 000 000 лв.

На основание горните решения “Софийски имоти” ЕАД внася като апортна вноска в капитала на “Общинска застрахователна компания” АД два етажа /пети и шести/ от административна сграда на ул. “Св. София” № 7.

4. Решение № 3 от 13.03.1998г. на СГС по ф.д. № 15636/96г. за увеличаване на капитала на “ОЗК” АД, при което “Софийски имоти” ЕАД участва с апортна вноска съгласно горните решения.

5. Решение № 28 по Протокол № 58 от 31.05.1999 на Столичен общински съвет-

С това решение Столичният общински съвет дава съгласие “Софийски имоти” ЕАД да участва в увеличението на капитала на “Общинска застрахователна компания” АД чрез внасяне на непарична вноска вноска в размер на стойността на магазин /бивша млечна кухня/, находящ се в партерния етаж на сградата на бул. “Янко Сакъзов” № 48-50.

6. Решение № 6 от 29.10.1999г. на СГС по ф.д. № 15636/96г. за увеличаване на капитала на “ОЗК” АД, при което “Софийски имоти” ЕАД участва с апортна вноска съгласно горното решение.

7. Решения №№ 21 и 22 по Протокол № 91 от 21.05.2002г. на Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД –

С това решение Съветът на директорите дава съгласие “Софийски имоти” ЕАД в качеството му на акционер на “Общинска застрахователна компания” АД, да изкупи притежаваните от “Държавен азстрахователен институт-ДЗИ” АД 279 472 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една, съставляващи дяловото участие на “ДЗИ” АД в размер на 8,61% от капитала на “ОЗК” АД.

Със същото решение Съветът на директорите възлага на изпълнителния директор на “Софийски имоти” ЕАД да предприеме действия за внасяне на предложение до Столичен общински съвет за одобряване на сделката по решение №21, да договори условията и сключи договор за изкупуване на акциите.

8. Решение № 44 по Протокол № 39 от 17.06.2002г. на Столичен общински съвет –

Във връзка с процедура по прекратяване участие на акционер в “ОЗК” АД, Столичен общински съвет дава съгласие “Софийски имоти” ЕАД в качеството му на акционер в “Общинска застрахователна компания” АД, да изкупи притежаваните от “ДЗИ” АД 279 472 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една, съставляващи 8,61% от капитала на “Общинска застрахователна компания” АД. С решението на СОС се стабилизира и поражда правни последици, сключеният договор на 31.05.2002г. между “Софийски имоти” ЕАД и “ДЗИ” АД за продажба на безналични поименни акции от “ДЗИ”

АД на общинското дружество, след което дяловото участие на “Софийски имоти” ЕАД в капитала на “Общинска застрахователна компания” АД е общо в размер на 46,41%, съставляващи 37,80% от апортни вноски и 8,61 % от закупуване на акции.

9. Договор за покупко-продажба на безналични акции от 31.05.2002г., сключен между “ДЗИ” ЕАД и “Софийски имоти” ЕАД, с който общинското дружество изкупува 279 472 броя безналични поименни акции на обща стойност 279 472 лв.

Вписването на Устава на “ОЗК” АД в Службата по вписванията към Софийски районен съд, извършено на 30.12.2003г. е техническа дейност, която не представлява разпореждане с имоти и е извършена от ръководството на самата застрахователна компания. По този начин не налице нарушаване на мораториума за извършване на разпоредителни сделки с имоти, наложен с решение № 3 по протокол № 3 от 28.11.2003г. на СОС.

## **“СОФИЯ СИТИ КЪМПАНИ” АД**

### **ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

Анализът на “София сити къмпани” АД е бил предмет на отделен доклад на Временната комисия приет от Столичния общински съвет.

По нареждане на Върховна касационна прокуратура е извършена проверка на “Софийски имоти” ЕАД по отношение на създаването на смесено дружество “София сити къмпани” АД. На 13.02.2004г. проверката е приключила, със заключение, че не са налице данни за закононарушения и извършено престъпление от общ характер.

## **“ЛАБЕЛО” ЕООД**

### **ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

На основание решение № 106 по протокол № 27 от 27.07.2001 г. Столичният общински съвет е дал съгласие “Софийски имоти” ЕАД да придобие 100 % от дяловете на капитала на “Лабело” ООД. В изпълнение на решението на Столичния общински съвет са проведени преговори и е сключен договор за покупко-продажба със съдружниците в дружеството-прехвърлител, в резултат на което “Софийски имоти” ЕАД става едноличен собственик на капитала на еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма “Лабело” ЕООД, регистрирано от СГС, фирмено отделение, фирм.дело № 2198 по описа за 1999 г.

Според данните от търговския регистър към Софийския градски съд “Заводпроект” ЕООД е 100% собственост на “Лабело” ЕООД, което е изцяло собственост на “Софийски имоти” ЕАД. Със “Заводпроект” ЕООД са извършени замени, които касаят прехвърлянето на имоти - етажи от административна сграда, намираща се на ул. “Гурко” 12. Първата замяна е осъществена на 16 декември 2002 г. На “Софийски имоти” ЕАД са прехвърлени четвъртия етаж със застроена площ от 482.13 кв. метра, шести етаж със застроена площ от 1023.20 кв. метра и седми етаж със

застроена площ от 679 кв. метра. В замяна "Софийски имоти" ЕАД прехвърля на "Заводпроект" ЕООД:

1. апартамент ул. "Проф. Д-р Димитър Атанасов" 4 (бивша "Праскова") с площ 117.044 кв. м.
2. апартамент в жк "Младост" 4, бул. "Александър Малинов", бл. 458 с площ 96.85 кв. м.
3. апартамент в жк Младост 4, бул. "Александър Малинов", бл. 458 с площ 97.25 кв. м.
4. ателие на ул. "Н.Й.Вапцаров" 25 с площ 66.45 кв. м.
5. апартамент на ул. "Н.Й.Вапцаров" 25 с площ 128.44 кв. м.
6. апартамент на ул. "Н.Й.Вапцаров" 25 с площ 128.32 кв. м.
7. апартамент на ул. "Н.Й.Вапцаров" 25 с площ 128.32 кв. м.
8. ателие на ул. "Н.Й.Вапцаров" 25 с площ 66.45 кв. м.
9. апартамент ул. "Н.Й.Вапцаров" 25 с площ 130.99 кв. м.
10. гараж на ул. "Н.Й.Вапцаров" 25 с площ 20.58 кв. м.
11. апартамент на бул. "Джеймс Баучер" 47 с площ 84.11 кв. м.
12. апартамент на бул. "Джеймс Баучер" 47 с площ 82.50 кв. м.
13. апартамент на бул. "Джеймс Баучер" 47 с площ 84.11 кв. м.
14. апартамент на бул. "Джеймс Баучер" 47 с площ 150.59 кв. м.
15. апартамент "Джеймс Баучер" 47 с площ 150.59 кв. м.
16. надземен гараж на бул. "Джеймс Баучер" 47 с площ 24.89 кв. м.
17. подземен гараж на ул. "Банат" 12 с площ 28.28 кв. м.
18. мезонет на бул. "Лайош Кошут" 51 с площ 111.98 кв. м.
19. ателие на бул. "Лайош Кошут" 51 с площ 57.56 кв. м.
20. апартамент на пл. "Славейков" 6А, първи надпартерен етаж, с площ 193 кв. м.
21. апартамент на пл. "Славейков" 6А, с площ 205 кв. м.
22. административно помещение на пл. "Славейков" 6А на трети надпартерен етаж от 205 кв. м.
23. ателие ул. "20-ти април" 6 с площ 50.20 кв. м.
24. апартамент на ул. "Орел" 6 с площ 97.75 кв. м.
25. апартамент на ул. "Орел" 6 с площ 66.03 кв. м.
26. апартамент на ул. "Враня" 57-59 с площ 117.66 кв. м.
27. апартамент Младост 4, на бул. "Александър Малинов", блок 458, с площ 77.15 кв. м.
28. апартамент Младост 4, на бул. "Александър Малинов", блок 458, с площ 44 кв. м.
29. апартамент Младост 4, на бул. "Александър Малинов", блок 458, с площ 92.75 кв. м.
30. апартамент Младост 4, на бул. "Александър Малинов", блок 458, с площ 44 кв. м.
31. апартамент Младост 4, на бул. "Александър Малинов", блок 458, с площ 72.69 кв. м.
32. апартамент Младост 4, на бул. "Александър Малинов", блок 458, с площ 60.39 кв. м.
33. апартамент Младост 4, на бул. "Александър Малинов", блок 458, с площ 44 кв. м.
34. апартамент Младост 4, на бул. "Александър Малинов", блок 458, с площ 133.73 кв. м.
35. УПИ на бул. "Пенчо Славейков" 17 с площ 252 кв. м.

Втората замяна е сключена на 6 август 2003 г. На "Софийски имоти" ЕАД е прехвърлен трети етаж с площ 482.13 кв. метра и сутерен с площ 240 кв. метра в административната сграда на "Гурко" 12 заедно със съответните идеални части от сградата и терена под нея. В замяна "Софийски имоти" прехвърля на фирмата шест апартамента на различни адреси (ул. "проф. Димитър Атанасов" 4-6, ул. "Лайош Кошут" 55-57 и други), 6 гаража, офис на ул. "Голо бърдо" 6А, магазин на "Граф

Игнатиев" 5, магазин на бул. "Витоша" 56 и 1/2 идеална част от магазин на "Патриарх Евтимий" 53.

Комисията не е убедена в целесъобразността от подобни замени. На практика с тях е извършено прехвърляне на активи от "Софийски имоти" ЕАД към негово дъщерно дружество. Комисията не разполага с данни за по-нататъшната съдба на апартаментите, магазините и останалите имоти, които са станали собственост на "Заводпроект" ЕООД.

## **ХОЛДИНГ "СВЕТА СОФИЯ"**

### **ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

"Софийски имоти" ЕАД е учредител и акционер в акционерното дружество в изпълнение на решение №26 по протокол № 10/16.051996 г.на СОС. Холдингът е правопреемник на бившия приватизационен фонд "Света София" АД. Дружеството участва само с парични вноски, от които част са капитализирани на печалба по решение на Общото събрание на холдинга, като към днешна дата е в размер на 0,19 % на стойност 9 600 лева, разпределени в 9 600 акции с номинал 1 лв.

## **"ОБЩИНСКА БАНКА" АД**

### **ПРОЦЕДУРИ, КАСАЕЩИ СМЕСЕНОТО ДРУЖЕСТВО**

За участието на "Софийски имоти" ЕАД в "Общинска банка" АД дружеството разполага единствено с писмо изх. № 820 от 02.03.2004г., съгласно което е удостоверено само дяловото му участие в размер на 3,4333% и направените от "Софийски имоти" ЕАД парични вноски в размер на 858 330 лв., както и временно удостоверение № 0004/30.12.1999г. за 51 500 броя акции. С други документи по отношение на това свое участие дружеството не разполага.

В заключение - към настоящия момент можем да обобщим, че "Софийски имоти" ЕАД има дялово участие в следните търговски дружества :

- "Парк Мария Луиза" АД - 49%
- "Търговска верига - София" АД - 49%
- "Професионален футболен клуб Славия 1913" АД - 34%
- "София сити къмпани" АД - 34%
- "Общинска застрахователна компания" АД – 46,41%
- "Лабело" ЕООД – 100 %
- "Общинска банка" АД - 3.4333%
- холдинг "Света София" - 0.19%.

## IX. Изводи

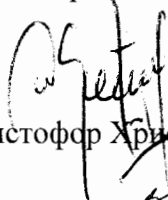
- Дружеството е реализирало своята дейност в съответствие с политиката на принципала – Столичен общински съвет. С оглед на направените в доклада констатации не се установяват нарушения на решения на Столичен общински съвет от “Софийски имоти” ЕАД.
- Средствата с които “Софийски имоти” ЕАД е финансирало различни нестопански организации и мероприятия на Столична община надхвърлят дивидента, който общината е получила от дружеството.
- Комисията счита, че през годините от създаването на “Софийски имоти” ЕАД Столична община и Столичния общински съвет не са контролирали ефективно дейността на дружеството, в това число и резултатите от цялостната му инвестиционна дейност на дружеството.
- В редица от случаите при разпореждане с активи на дружеството е заобикаляна СОАП.
- Всички приключили проверки на дейността на дружеството от оторизираните за тази цел органи не са констатирали санкционни нарушения.
- По отношение смесените дружества на “Софийски имоти” ЕАД:
  1. От учредяване на съучастията до 31.12.2003 г. в “Софийски имоти” ЕАД не са постъпили приходи от дивиденди или други стопански изгоди, в следствие на тези съучастия. Съпоставката между очакваните ползи от съучастията на “Софийски имоти” ЕАД и действително реализираните икономически изгоди от тях през цитирания период ни дава основание да изразим мнение, че участието на “Софийски имоти” ЕАД в капитала на други дружества не е постигнало целените резултати и може да бъде оценено като неефективно.
  2. Заключение на вещото лице, назначено от одиторския екип на АДВФК, е че активи на дружеството са апортирани в капитала на други дружества на стойност средно три пъти по-ниска от пазарната им цена.
  3. Липсата на ясни критерии за избор на съакционери, с цел осъществяване на инвестиционните проекти на “Софийски имоти” ЕАД, е дала възможност на ръководството на одитираното дружество да учреди съвместни дружества с фирми и лица, без да е спазен принципа за прозрачност при избора им.
  4. От страна на едноличния собственик на капитала не са изградени механизми и процедури за контрол, както при избора на съакционери, така и по отношение дейността на създадените смесени дружества и това постигната ли е целта, по реализацията на инвестиционните проекти.
  5. Столичния общински съвет не е упражнявал ефективен контрол върху извършените от страна на “Софийски имоти” ЕАД разпоредителни сделки с акции от съвместните дружества.
  6. В някои от смесените дружества ръководството на “Софийски имоти” ЕАД целенасочено е водело политика в интерес на частните си партньори, в ущърб на интересите на СО.

## Х.Препоръки

- Въпросът за бъдещото участие на “Софийски имоти” ЕАД в съществуващите смесени търговски дружества да бъде обсъден в СОС, след като Съвета на директорите на “Софийски имоти” ЕАД представи подробна информация за своето участие и перспективите за развитие на дружествата.
- Решенията за участие в смесени акционерни дружества на “Софийски имоти” ЕАД да се вземат от СОС въз основа на конкретна финансова обосновка, бизнес план на бъдещите проекти при обявяване на страните в новоучреденото дружество.
- “Софийски имоти” ЕАД следва да извършва разпоредителни сделки с общински имоти включени в капитала му, след като техническата подготовка на сделките е извършена, при изрично изразяване на волята на принципала.
- Наредбата за управлението на едноличните търговски дружества с общинско участие, регламентираща условията и реда по който СОС упражнява правомощията си на собственик на капитала в едноличните търговски дружества и организира управлението им е остаряла и непълна и се нуждае от актуализация (последна промяна през 1995 г.).
- След правна консултация с юристите на общината да се обмисли възможността за разтрогване на неизгодните за общината участия в смесени дружества по примера на "София сити къмпани", където беше поискано оттегляне на частните акционери.
- Одитният доклад на Агенцията за държавен и финансов контрол-централно управление от 05.05.2004 г. отразява резултатите от извършения извънпланов вътрешен одит върху прилагането на действащи нормативни и вътрешни актове, организацията на управлението и финансовите резултати от съучастието на “Софийски имоти” ЕАД в други търговски дружества, като Комисията предлага той да се приеме за неразделна част от настоящия окончателен доклад.



Станимир Зашев – председател



Христофор Христов - зам.-председател

Орлин Иванов



Вили Лилков

Светлин Лисичков

Пламен Илиев - зам.-председател

Данял Кирилов

Стефан Бязов

Петко Горанов