



7948  
119 XVI

216655

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

СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
ЕИК:000696327

ОБЛАСТ СӨФИЯ

УТВЪРЖДАВАМ:  
(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ  
Служба по вписванията:

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

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
.....  
(име, презиме и фамилия)

АКТ №1226  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър № 1226  
Досие № 1226

Одобрявам:.....  
(подпис и печат)  
Кмет на район "Красна поляна"  
ИВАН ЧАКЪРОВ  
(име, презиме и фамилия)

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.12.2016 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2 ал.1,т.1 и чл.56,ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1108.216/ шест осем едно три четири точка едно едно нула осем точка две едно шест/ с площ от 1928 /хилада деветстотин двадесет и осем/ кв.м ,съгласно скица № 15-

РАЙОН "КРАСНА ПОЛЯНА"  
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
*Иван Чакъров*

	597212/02.12.16г., нанесен в КККР, одобрен със Заповед № РД-18-50/02.11. на Изп. Директор на АГКК, представляващ УПИ V 79, кв.109, м "ж.к. Красна поляна"-предназначен за КОО и пазар . Регулацията е утвърдена с Решение № 144, по Протокол 7 от 02.11.2016г. на СОС.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област- София -град , Столична община, гр. София, район "Красна поляна" ,м "ж.к.Красна поляна", кв.109, УПИ V 79, бул." Възкресение" ..
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север-68134.1108.215 Изток -68134.1108.126 Юг-68134.1108.88 Запад -68134.1108.215
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	78733,70 лв
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 406/08.05.2000г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ : Цветанка Заркова /Н-к отдел „УОСЖФ“/	(ПОДПИС)
11. ЗАБЕЛЕЖКА. Построената сграда за търговия с отстъпено право на строеж в УПИ V 79 е собственост на „Сливен—90 Ранчева“СД.	

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,  
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188374; Факс: 02/9557266,  
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СOFИИ 1618, кв. ПАВЛОВО, ул. МУСАЛА №1  
Тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 73  
AGENCIJA ZA GEODEZIJA I KARTOGRAFIJA I KADASTAR  
WWW.CADASTRE.BG

л.1 от вс.л.1

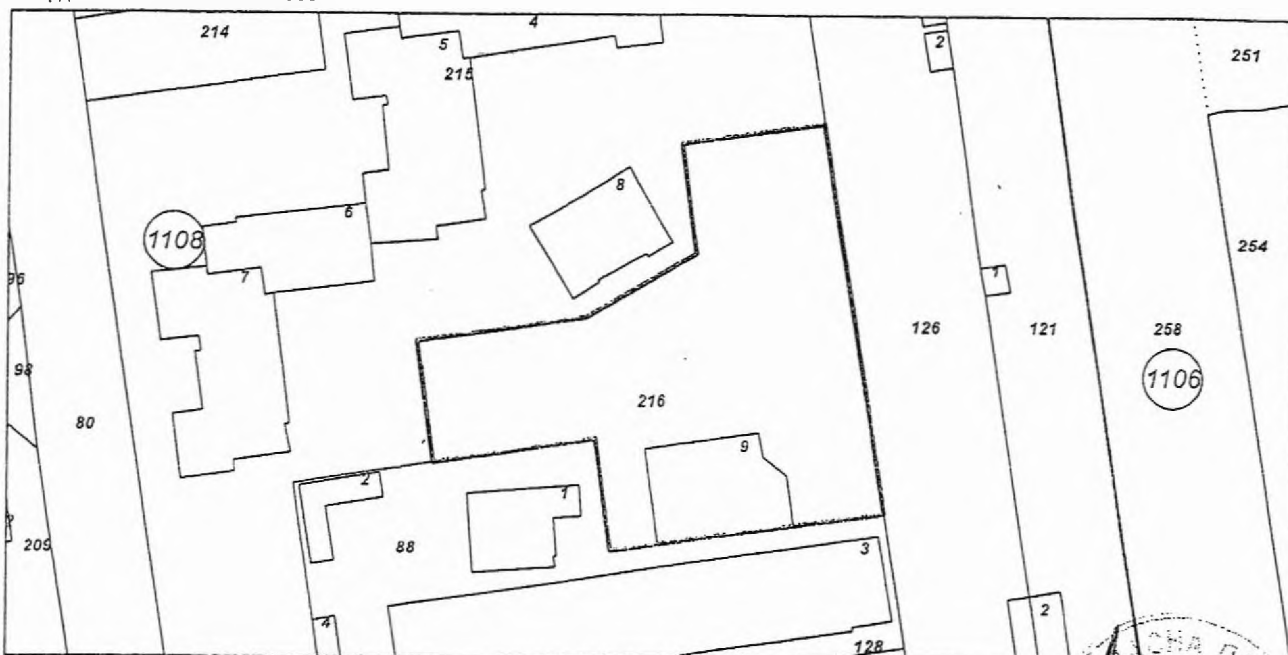
17.2.6

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-130359-23.03.2017 г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1108.216

Гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)  
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-50/02.11.2011 г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК  
Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР  
Адрес на поземления имот: гр. София, район Красна поляна  
Площ: 1928 кв.м  
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана  
Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване

Координатна система БГС2005



М 1:1000

Стар идентификатор: 68134.1108.79  
Номер по предходен план: 79, квартал: 109, парцел: V  
Съседи: 68134.1108.88, 68134.1108.126, 68134.1108.215

Собственици:  
1. 000696327, СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН КРАСНА ПОЛЯНА

Няма данни за идеалните части  
Акт за частна общинска собственост № 109 том XVI рег. 7948 от 21.02.2017г. издаден от Служба по вписванията гр.София

Носители на други вещни права:  
няма данни

Скица № 15-130359-23.03.2017 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-74221-15.03.2017 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:  
/ЕЛЕН ПЕРДЖИКОВ/

/инж.Л.Карджова/



ДО:  
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
КЪМ МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО  
Гр. София, п.к.1111, ул. „Елисавета Багряна” №20

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ЗА ОЦЕНКА НА НЕПАРИЧНА ВНОСКА В КАПИТАЛА НА „ПАЗАРИ ЗАПАД” ЕАД , ЕИК 130111826  
С ВНОСИТЕЛИ СЪДРУЖНИЦИ/АКЦИОНЕРИ : СТОЛИЧНА ОБЩИНА , ЕИК 000696327  
ПО АКТ ЗА НАЗНАЧАВАНЕ НА ВЕЩИ ЛИЦА №20170522124700-  
5/23.08.2017г.

### ВЕЩИ ЛИЦА:

1.Божидар Дончев

Гр. София,

E-mail :

E-mail : \_\_\_\_\_

2.Пенка Иванова-Ганова

Гр. София,

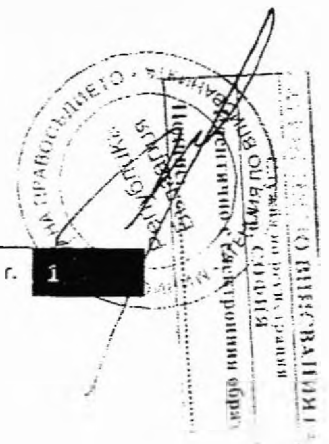
E-mail :

3.Веселина Генева

Гр. София,

E-mail :

СОФИЯ, М. СЕПТЕМВРИ 2017 ГОДИНА



## I. ДЕФИНИРАНЕ НА ВЪЗЛАГАНЕТО

Във връзка с постъпило искане за назначаване на вещи лица от г-жа Галина Бежанска, в качеството ѝ на Изпълнителен директор на „Пазари Запад“ ЕАД, ЕИК 130111826, с Акт за назначаване вещи лица №20170522124700-5/23.08.2017г., на основание чл.72, ал. 2 от Търговския закон, сме определени за вещи лица със задача изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на „Пазари Запад“ ЕАД, ЕИК 130111826, с вносител/и съдружници/акционери Столична община, ЕИК 000696327.

Вид на непаричната вноска: Изготвяне на оценка на недвижим имот – поземлен имот, находящ се в гр. София, собственост на Столична община, подробно описан в искане за назначаване на вещи лица с входящ номер: №20170522124700.

## II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценката е недвижим имот, собственост на Столична община както следва:

- Застроен ПИ с идентификатор 68134.1108.216, с площ от 1928 кв.м., представляващ УПИ V-79, кв. 109, м. „ж.к. Красна поляна“ – предназначен за КОО и пазар; при граници на имота: север: ПИ №68134.1108.215; изток: ПИ №68134.1108.126; юг: ПИ №68134.1108.88; запад: №68134.1108.215, съгласно Акт за частна общинска собственост №1226/12.12.2016 г. на Столична община, Район „Красна поляна“ и скица №15-597212-02.12.2016 г. на СГКК-гр. София;

## III. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

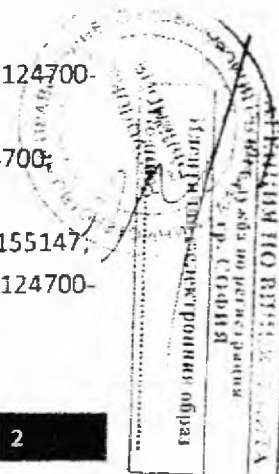
Оценката е изготвена с ефективна дата към 04.09.2017 г.

## IV. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

За изготвяне на настоящето Заключение за оценка на непарична вноска в капитала на „Пазари Запад“ ЕАД, ЕИК 130111826, е ползвана следната информация:

### IV.1. ДОКУМЕНТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ ОТ „АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА“ КЪМ МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО И ОБЯВЕНИ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР :

- Акт за изменение на Акта за назначаване на вещи лица №20170522124700-5/23.08.2017г.;
- Искане за назначаване на вещи лица с входящ номер: №20170522124700;
- Акт за назначаване на вещи лица №20170522124700 /25.05.2017г.;
- Искане за промяна на съответното лице с входящ номер: №20170803155147;
- Акт за изменение на Акта за назначаване на вещи лица №20170522124700-4/21.08.2017г.;
- Невъзможност на лицето – вх.№20170822133805;



- Заверено от Изпълнителния директор на „Пазари Запад“ ЕАД копие на Акт за частна общинска собственост №1226/12.12.2016г. на Столична община, Район „Красна поляна“, вписан по ЗС/ПВ;
- Заверено от Изпълнителния директор на „Пазари Запад“ ЕАД копие на Скица на поземлен имот №15-597212-02.12.2016 г., изд. от СГКК – гр. София;
- Решение №226 по Протокол №32 от 27.04.2017 г. на Столичен общински съвет;

**IV.2. ДОПЪЛНИТЕЛНО ПОИСКАНИ ОТ ЗАЯВИТЕЛИТЕ НА ИСКАНЕТО ЗА НАЗНАЧАВАНЕ НА ВЕЩИ ЛИЦА ДОКУМЕНТИ :**

- Становище на Главния архитект на Район „Красна поляна“, относно градоустройствен статут и параметри на застрояване за УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) V-79, кв.109, м. „ ж.к. Красна поляна“-предназначен за „КОО и пазар“ , с площ 1 928 кв.м, с идентификатор: 68134.1108.216 – представено;

**IV.3. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ**

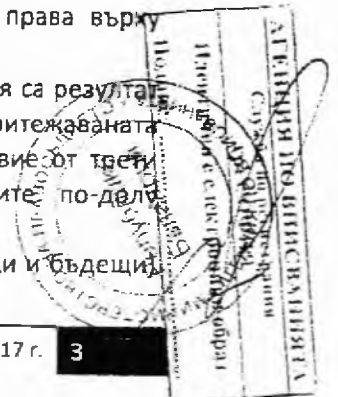
- Извършен оглед на недвижимия имот в присъствието на представител на Заявителя – „Пазари – Запад“ ЕАД – на 23.08.2017 г.;
- Стандарти за оценяване;
- Специализирана и фирмена литература;
- Информация за офертни цени и наеми за обекти с подобно предназначение и местоположение;
- Интернет информация;
- Собствени база данни.

**V. УДОСТОВЕРЕНИЯ, ДЕКЛАРАЦИИ, ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ**

**V.1. УДОСТОВЕРЕНИЯ И ДЕКЛАРАЦИИ**

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

- ✓ Изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;
- ✓ Докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от обективно и непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, в отсъствието на каквото и да е въздействие от трети страни, като се ограничават единствено от изложените по-долу допускания и ограничаващи условия;
- ✓ Не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обектите на настоящата оценка;



Анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с оценителските стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика.

#### V.2. ДОПУСКАНИЯ

Настоящата експертна оценка, както и съдържащите се в нея анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

- Правото на собственост може да се търгува свободно и не съществуват каквито и да е запазени права на трети лица, тежести, посегателства и ограничения.
- Не са ни известни решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

#### V.3. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

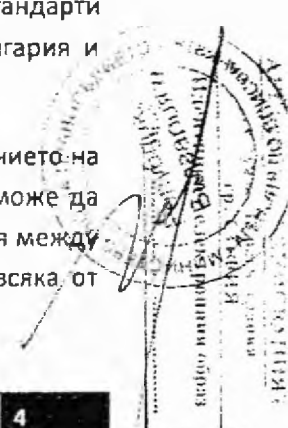
Определянето на пазарна стойност е извършено при следните ограничителни условия:

- ✓ Оценителите в тази оценка се позовават изцяло на данни, факти и информация, осигурени от Заявителя и/или собственика на оценяваните активи, посочени в т. IV.1, като те се считат за достоверни без допълнителна проверка;
- ✓ Отговорността на оценителите не се разпростира върху подадена погрешна и/или неточна информация;
- ✓ За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката;
- ✓ Представените в доклада параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на тази оценка (не биха могли да бъдат ползвани извън нейното предназначение) и имат актуален характер към момента на оценката, след който биха могли да съществуват изменения в очаквани граници;
- ✓ Нито целият доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без писменото съгласие на изпълнителите на настоящият доклад за оценка;
- ✓ Отговорността на вещите лица във връзка с настоящата експертиза е ограничена до размера на възнаграждението, получено за нейното изготвяне, съгласно Акта за изменение на акта за назначаване на вещи лица №20170522124700-5/23.08.2017г. – т. IV.1.

#### VI. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

По отношение на терминология, общи процедурни изисквания и подходи на оценяване, в настоящата експертна оценка са приложени Международните стандарти за оценяване /МСО/, приети от Камара на независимите оценители в България и приложими у нас от 01.01.2014 г.

Като база на стойността е възприет терминът "пазарна стойност", определението на който според МСО е: "Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда".



## VII. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, ПРИЛОЖИМИ ЗА ЦЕЛИТЕ И ЗАДАЧИТЕ НА НАСТОЯЩЕТО ЗАКЛЮЧЕНИЕ/ЕКСПЕРТИЗА

В оценителската практика за определяне на пазарна стойност (ПС) на оценяван актив, се прилагат следните основни подходи: „Пазарен подход“, „Приходен подход“ и „Разходен подход“, както и комбинации от тях. В рамките на всеки подход оценителите използват един или няколко метода за оценка. Най-често използваните методи за експертна оценка на недвижими имоти са:

- Метод на пазарните аналози или Сравнителен метод (Пазарен подход);
- Метод на капитализираните приходи или Приходен метод (Приходен подход);
- Метод на амортизираните разходи на подмяна или Метод на вещната стойност (Разходен подход);
- Остатъчен метод, представляващ комбинация (Разходен и Приходен подход)

В настоящата оценка са използвани Сравнителен и Остатъчен методи.

### VII.1. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

В зависимост от информацията, с която се разполага, този метод може да се осъществи по два начина:

- чрез непосредствено сравнение – когато има информация за цени на сравняеми имоти с еднакви качества ( $K=1$ ) или
- чрез посредствено сравнение – когато има информация за цени на сравняеми имоти с различни качества ( $K \neq 1$ ), какъвто е случая с оценяваните обекти.

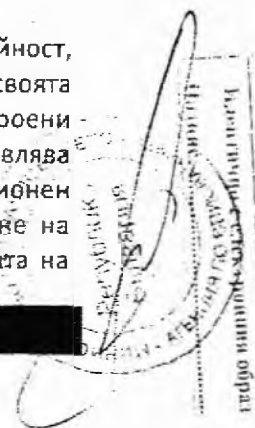
Схемата на метода предвижда по-нататък при сравнението като се отчитат различията в качеството на оценявания и сравнявания обект, да се извършат добавки или удръжки, които са приети в проценти от цената на сравняваните имоти.

Специфични показатели при определяне на сравнителната стойност са:

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

### VII.2. ОСТАТЪЧЕН МЕТОД

Този метод се ползва обиковено, когато е налице елемент на непроявена стойност, т.е., когато в резултат на вложени инвестиции за развитието му, той увеличава своята пазарна стойност. Методът се ползва при определяне пазарна стойност на незастроени терени, като получената с използването на метода пазарна стойност представлява разликата между стойността след разработването на терена като инвестиционен проект и стойността на пълните разходи за разработването му (за реализиране на инвестиционния проект). Тъй като тези текущи стойности са отдалечени от датата на





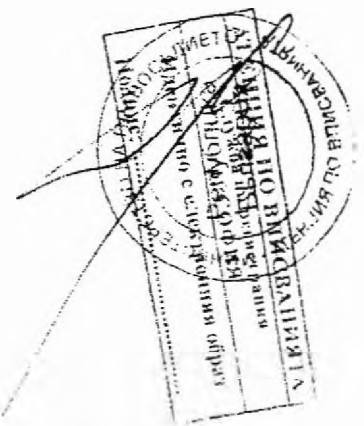
оценката, те се осъвременяват с дисконтов фактор към датата на оценката в зависимост от продължителността на предприемаческата фаза – времето до въвеждането на обекта в експлоатация. Този срок е приет с продължителност две години.

За определяне стойността на обекта след разработване (обекта в завършен вид или стойността на строителната реализация) е използван методът на приходната стойност по англо – саксонската система. Размерът на наема е определен по брокерска информация на база сключени сделки, близки по време към датата на оценката за имоти, отдадени под наем с параметри подобни на оценявания обект, като местоположение, вид и предназначение, състояние и изграденост на инженерната инфраструктура, транспортна достъпност, функционалност и други. Приетият в оценката лихвен процент е проверен с данните от пазара на недвижими имоти.

Разходите за разработването включват:

- производствени (строителни) разходи – необходимите средства за изграждането на обекта;
- разходи за проектиране – приети са в размер на 4,6% от строителните разходи;
- разходи за управление и контрол на строителните процеси – разходи за строителен надзор и инвеститорски контрол (в двете фази – проектиране и строителство);
- разходи за финансиране – цената на заемния капитал, необходим за извършване на строителството. Прието е, че кредитът представлява 40 % от необходимата инвестиция при лихва 10,5%
- печалба на предприемача – приета е в размер на 15 %;
- разходи за реализация на сделката – включва такси, данъци и е приета в размер на 1,50% от стойността на разработването (бъдеща стойност на обекта);
- разходи за разчистване и подготовка на терена, включително компенсационно засаждане – приет е в размер на 2,5% от предвидените СМР;
- Текущите стойности се дисконтират с 8,0 % лихва (лихвения процент на недвижимия имот) за съответните периоди – 2,0 г. и 1,0г.

На практика методът представлява комбинация от разходния и приходния подходи за определяне пазарна стойност на недвижим имот, в случая на терен.



### VIII. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА.

Съгласно Акт за частна общинска собственост №1226/12.12.2016 г. на Столична община, Район „Красна поляна“, оценяваният недвижим имот е застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1108.216, с площ от 1928 кв.м., представляващ УПИ V-79, кв. 109, м. „ж.к. Красна поляна“ – предназначен за КОО и пазар; при граници на имота: север: ПИ №68134.1108.215; изток: ПИ №68134.1108.126; юг: ПИ №68134.1108.88; запад: №68134.1108.215

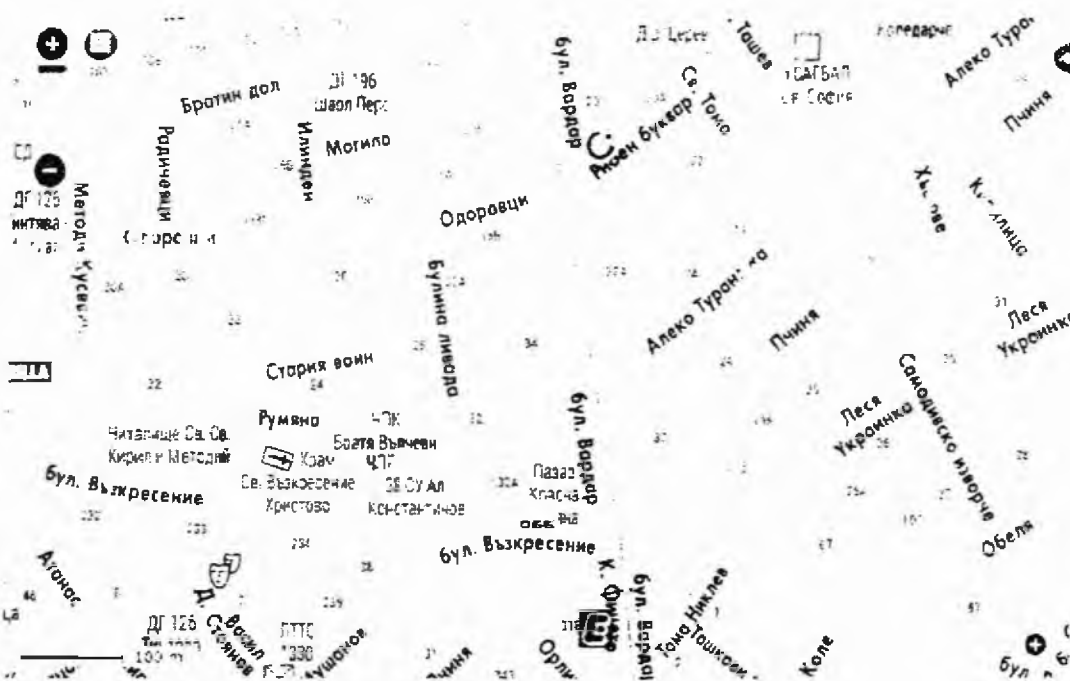
Съгласно кадастрално-административна информационна система имотът е с форма, близка до буквата „Т“ и с голямо лице на бул. Вардар.



Поземлен имот 68134.1108.216, област София (столица), община Столична, гр. София, район „Красна поляна“ вид зебова. Общинска част-в. вид територия Урба-дизайн-в. НТП За друг вид застроена, площ 1928 кв.м., стар номер 79, квартал 109, парцел V.  
Заповед за одобряване на ООКР № РД-16-50/02.11.2011 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛ-ДИРЕКТОР НА АТК

Имотът е разположен в западната част на гр. София, на границата между ж.к. „Красна поляна“ и ж.к. „Разсадника-Коньовица“, в близост до важни транспортни артерии („бул. Възкресение – бул. Н. Мушанов“ и „бул. Ал. Стамболийски“), осигуряващи връзка с всички краища на града.

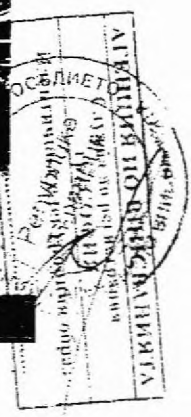


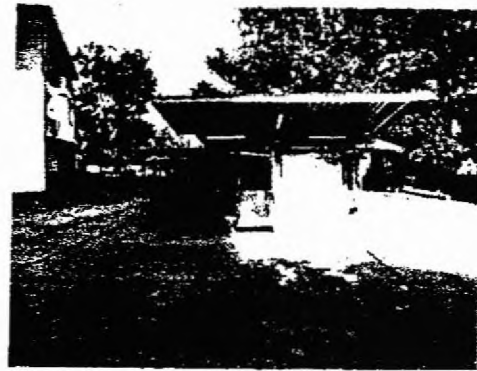


Районът е сравнително гъсто заселен и на пазара идват хора и от съседните комплекси, което налага реконструкцията и модернизацията на съществуващия пазар. Техническата и социалната инфраструктури са изградени, но мястото ще стане по удобно и привлекателно след разширението на пътните платна по бул „Вардар“, заети сега от сервитута на старата ж.п. линия, която отдавна не функционира.

Теренът е равнинен, с неправилна форма и с изградена сграда за търговия върху него, за която е отстъпено право на строеж. Освен това, върху терена има съществуваща дървесна растителност, което силно ще затрудни реализирането на инвестиционните намерения на дружеството, в чийто капитал ще бъде апортиран оценявания обект.

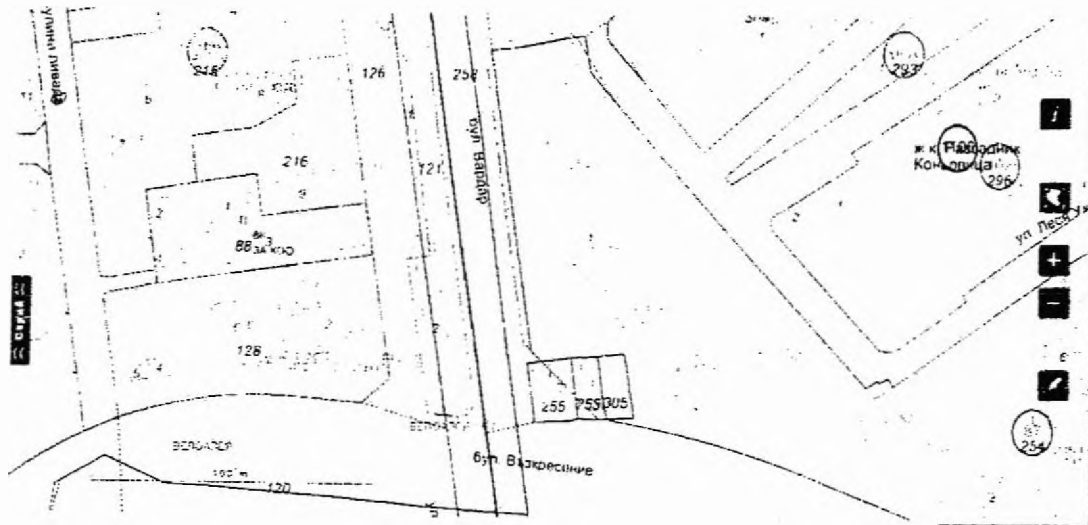
Към датата на огледа върху терена са монтирани маси за търговия – за промишлен сектор – 56 бр. и за зеленчуков сектор – 31 бр. – а така също бизнес шкафове – 26 бр. и павилиони 13 бр. (собствени на „Пазари Запад“ ЕАД) плюс три „петна“ за три павилиона на частни собственици.





Мястото е комуникативно и достъпно с маршрути на градския транспорт.

### ГРАДОУСТРОЙСТВЕН СТАТУТ



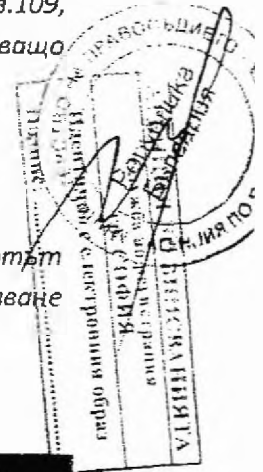
Съгласно поискананото и допълнително представено становище на РЕСУТ – район „Красна поляна“, по искане на „Пазари Запад“ ЕАД с писмо вх.№ РКП17-ДРОО-462/24.08.2017 г., към датата на настоящия доклад, оценяваният имот има следния градоустройствен статут:

„Имот с идентификатор 68134.1108.216, представляващ УПИ V-79, кв.109, м. „ж.к. Красна поляна“ по ПУП попада в Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване – Жк, със следните устройствени параметри:

- Максимална плътност на застрояване – 40%;
- Максимален Кинт – 3,00;
- Минимална озеленена площ – 40%.

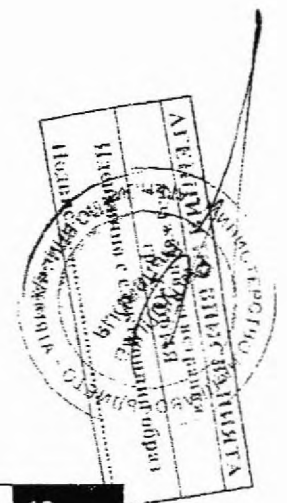
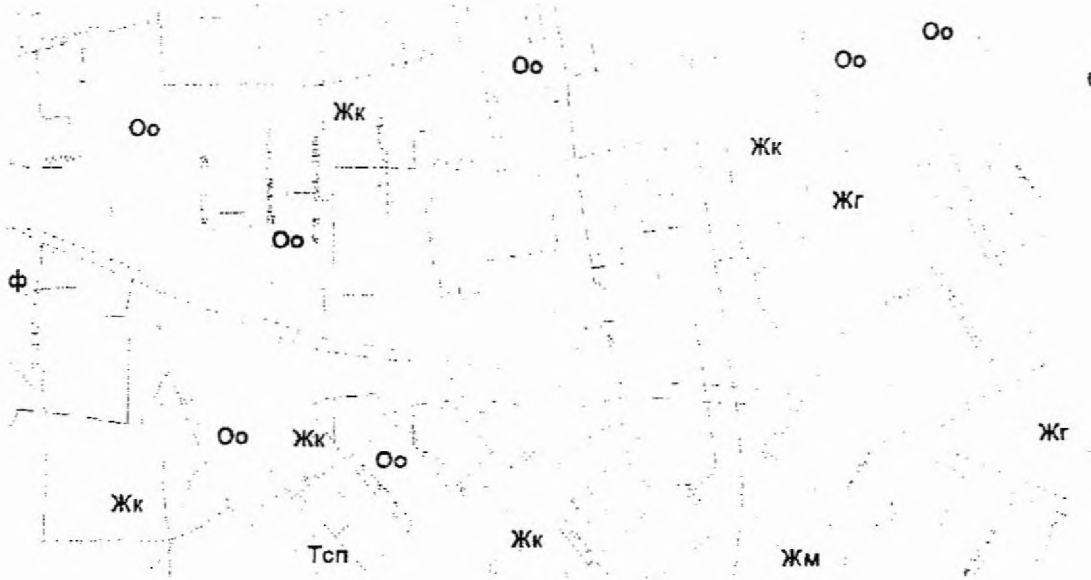
Съгласно Общия устройствен план (ОУП) на Столична община, имотът попада в зона „Жк“ – Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване със следните устройствени параметри:

- Максимална плътност на застрояване – 40%;
- Кинт – 3,00;



- Минимална озеленена площ – 40%;
- Максимална кота корниз – 26м. за жил. сгр., 32м. за общ. сгр.”

Съгласно Общия устройствен план имотът попада в Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване – Жк.



**IX . ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА АПОРТА**

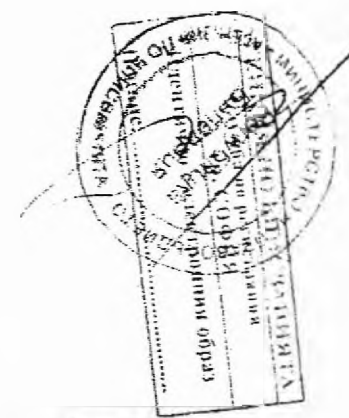
Недвижимият имот, визиран в Акт за назначаване на вещи лица №20170522124700-5/23.08.2017 г. е оценен по методите в т. VII.1 и т. VII.2. Пазарната стойност на оценявания имот е получена като средно претеглена величина от стойностите по двата метода и е редуцирана с  $K=0,85$  за неправилна форма и наличие на право на строеж в мястото.

**Оценка по метода на пазарните аналози (сравнителен метод)  
 ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.1108.216, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ УПИ V-79, КВ.109, М.  
 „Ж.К. КРАСНА ПОЛЯНА“**

Непо ред	Фактори, влияещи върху стойността	сравнение за първа продажба		сравнение за втора продажба		сравнение за трета продажба	
		еталонен обект	оценяван обект	еталонен обект	оценяван обект	еталонен обект	оценяван обект
1	Местоположение	бул. "Ал. Стамболийски"	-5%	близо до "Ал. Стамболийски"	-3%	бул."Ал. Стамболийски"	-5%
2	Статут на еталонния обект	оферта	-10%	оферта	-10%	оферта	-10%
2	Предназначение	Жс(Ки=3,5)	-25%	Жг(Ки=3,5)	-25%	Кинт=3,5	-25%
3	Близост до транспортни връзки	да	-3%	да	0%	да	0%
4	Разходи за разчистване на терена	не	-5%	н.инф-я	0%	да	0%
5	Тежести върху имота, вкл. см. по регулац.	не	-5%	не	-5%	да	0%
6	Други особености	съгласув.	-5%	няма	0%	заведение	-25%
7	Големина на парцела	963	-5%	558	-8%	145	-12%
8	Цена на парцела [лв./кв.м.]	2944,92		1752,54		2697,70	
9	Процент за редуция на оценявания обект		-63%		-51%		-77%
10	Цена на парцела на оценявания обект [лева/ кв.м.]		1089,62		858,74		620,47
11	Стойност на оценявания терен [лева]		2100785		1655656		1196267
крайна стойност по сравнителен метод (лева)		тежест	1/3	тежест	1/3	тежест	1/3
		<b>1 651 000</b>					

Имотен Акт  
 Проект на решение за оценка на имот  
 С 09/11/2017  
 Проект на решение за оценка на имот  
 С 09/11/2017  
 Проект на решение за оценка на имот  
 С 09/11/2017

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕТАЛОННИТЕ ОБЕКТИ		
№ по ред	Информация	Линк към оферта
1	<p>Парцела се намира на Бул. Ал. Стамболийски, с/у 10 поликлиника, Квадратура 963 кв. м. Отреждане - ЖС/2М +6/, Кинт 3, 5, Плътност 60%, К. К. 26м, Възможно РЗП 3370 -4 500 кв. м. от които 2 етажа са магазини и шест са жилищни. За магазина на ката '0' има заявен интерес да бъде закупен на акт 14 за 1 000 000 евро. от голяма търговска верига, която също ще участва при сключването на договора за покулко продажба.</p> <p>За парцела има съгласувания с В и К, Софийска вода, топлофикация, ЧЕЗ и КАТ за вход от Бул. Александър Стамболийски. Скица от АГКК, комбинирана скица, геодезическо заснемане.</p> <p>Разполагаме с всички описани документи.</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/1r1489578">https://www.imot.bg/1r1489578</a>                      10282711</p>
2	<p>Парцелът се намира в центъра на много хубаво място, 2-ра линия от бул. Ал. Стамболийски в близост до спирка на метрото. Комуникативно място, голямо лице 35 м и изградени комуникации. Отреждането за парцела е Жг - жилищно застрояване с плътност 60%, кинт 3, 5 и кинт 26 м. Изключително подходящ за строителство на жилищна кооперация. За повече информация и огледи: Михаил Септемвриев - 0887/55-21-72; 0888/88-16-65; 02/426-54-25; septemvriev@olimp-uv.com</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/1r1448977">https://www.imot.bg/1r1448977</a>                      42759993</p>
	<p>УПИ с лице на бул. Александър Стамболийски, заедно с построено върху него заведение. Намира се в близост до спирки на трамваи, автобуси, недалеч от метростанция и пазар Димитър Петков. Съгласно ОУП имота попада с зона с преобладаващо високоетажно застрояване със следните показатели: плътност 60%; Кинт 3, 5; ката корниз 26 м. Възможно обединяване с два съседни парцела, единият от които може за обезщетение. За контакти: Георгиева 0894665777</p>	<p><a href="https://www.imot.bg/1r1504621">https://www.imot.bg/1r1504621</a>                      30089178</p>



**Оценка по остатъчен метод**  
**ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.1108.216, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ УПИ V-79, КВ.109, М. „Ж.К. КРАСНА ПОЛЯНА“**

<b>А. Разходи за осъществяване на инвестиционното намерение за периода на изграждане (предприемаческа фаза)</b>					
№ по ред	Присъщи разходи	количество	РЗП (кв.м.)	разход за кв. м.	Общо разходи за периода на изграждане ( лв.)
1.	Откриване на строителна площадка и разчистване на терена, екология	2,50%	5784,0	650	93 990,00 лв.
2.	Проектиране и узаконяване	4,60%	5784,0	650,00	172 941,60 лв.
3.	СМР за предвиденото изграждане	100%	5784,0	650	3 759 600,00 лв.
4.	Строителен надзор и инв. контрол	2,00%	5784,0	650	75 192,00 лв.
5.	Финансови разходи за две години	10,50%	4792436,85		402 564,70 лв.
6.	Реализация на сделката (в % от б "Б")	1,50%	7511650,17		112 674,75 лв.
7.	Печалба на предприемача	15,00%	3853590,00		578 038,50 лв.
8.	<b>ВСИЧКО РАЗХОДИ:</b>				<b>5 195 001,55 лв.</b>
9.	Дисконтов фактор за 1,0 год, при лихва 8%, DF				<b>0,925926</b>
<b>Б. Бъдеща стойност на обекта в завършен вид</b>					
№ по ред	Параметри	Ед. мярка	Стойност		
1.	Бруто застроена площ	кв.м.	5784		
2.	Приходна площ	кв.м.	4920,00		
3.	Месечен наем за приходна площ	лв./кв.м.	12		
4.	Брутен годишен приход	лв./год.	708 480,00		
5.	Разходи за стопанисване и управление				
5.1.	в проценти		%	15	
5.2.	в лева		лева	106 272,000	
6.	Нетен годишен приход	лв./год.	602 208,000		
7.	Остатъчна експлоатационна годност	години	80,00		
8.	Лихвен процент	%	8,00		
9.	Анквитетен фактор на недвижимия имот		12,47351441		
10.	<b>БЪДЕЩА СТОЙНОСТ:</b>	лева	<b>7 511 650,17</b>		
11.	Дисконтов фактор за 2 год, при лихва 8%, DF				<b>0,857339</b>
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА УПИ V-79, кв. 109, м. ж.к. „Красна поляна“</b>					<b>1 630 000</b>





Средно претеглената стойност от двата метода на оценка е в размер на 1 640 500. Тъй като оценяваният терен е с неправилна форма и върху него е отредено право на строеж за изграждане на сграда с търговско предназначение, тази стойност се редуцира с  $K=0,85$ , т.е.  $1\ 640\ 500 \times 0,85 = 1\ 394\ 000$  лв.

#### Х. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Непаричната вноска на Столична община ЕИК:000696327 в капитала на „Пазари Запад“ ЕАД, ЕИК:130111826 е в размер на 1 394 000,00 (един милион триста деветдесет и четири хиляди) лева. Същата се равнява на:

- 1 394 акции с номинал 1000 (хиляда) лева всяка.

#### ВЕЩИ ЛИЦА:

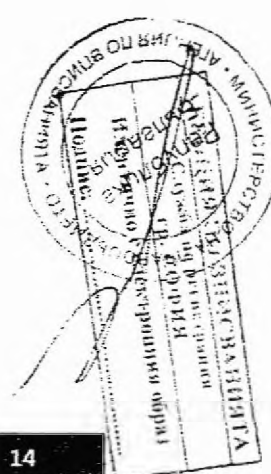
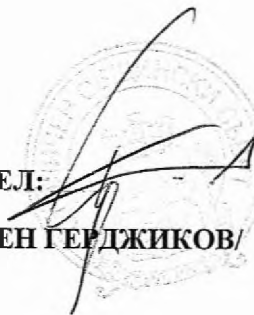
Божидар Дончев

Пенка Иванова – Ганова

Веселина Генева

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

**УСТАВ**  
**НА ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО**

**“ПАЗАРИ ЗАПАД” ЕАД**

**I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**СТАТУТ**

**Чл.1.** /1/ "ПАЗАРИ ЗАПАД" ЕАД наричано за краткост по-нататък "Дружество", е образувано по реда на чл. 62, ал. 2 от Търговския закон като еднолично акционерно дружество с общинско имущество.

/2/ Столичният общински съвет упражнява правата на общината като едноличен собственик на капитала в едноличните търговски дружества с общинско имущество.

/3/ Дружеството е юридическо лице.

**Чл.2.** /1/ Дружеството може да открива клонове и търговски представителства, както и други структури на териториален и функционален принцип, по установения от закона ред.

/2/ Дружеството може, при спазване на действащото законодателство, да участва в други сдружения от всякакъв род, както и да придобива акции и дялове от други търговски дружества.

**ТЪРГОВСКА ФИРМА**

**Чл.3.** /1/ Фирмата на дружеството е „ПАЗАРИ ЗАПАД“ ЕАД.

/2/ Фирмата на дружеството, заедно с указание за седалището, адреса на управление, съда, който го е регистрирал и номера на съдебната регистрация се посочват в търговската му кореспонденция.

/3/ Фирмата се изписва върху кръглия печат на дружеството, който се полага върху подписите на упълномощените да го представляват лица.

**СЕДАЛИЩЕ**

**Чл.4.** /1/ Седалището на дружеството е гр. София.

/2/ Адресът на управление е гр. София, район "Триадица", бул. "Петко Каравелов" № 5, ет.2.

## **ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

**Чл.5.** Дружеството има за предмет на дейност: стопанисване, поддържане и отдаване под наем на открити и закрити търговски площи и съоръжения, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

## **СРОК**

**Чл.6.** Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

## **ОТГОВОРНОСТ**

**Чл.7.** /1/ Дружеството отговаря за своите задължения със собственото си имущество.

/2/ Едноличният собственик на капитала отговаря за задълженията на дружеството до размера на внесеня капитал.

/3/ Дружеството не отговаря за задълженията на едноличния собственик.

## **II. КАПИТАЛ И АКЦИИ**

### **КАПИТАЛ**

**Чл.8.** /1/ Дружеството е с капитал с номинална стойност 2 438 000 (два милиона четиристотин тридесет и осем хиляди) лева, разпределен в 2 438 (две хиляди четиристотин тридесет и осем) поименни акции с номинална стойност 1000 (хиляда) лева всяка една от тях.

/2/ В капитала на дружеството са включени непарични вноски на материални активи, направени от едноличния собственик на капитала, в размер на 2 438 000 (два милиона четиристотин тридесет и осем хиляди) лева, описани в списък, съставляващ неразделна част от настоящия устав, срещу които вноски е записал 2 438 (две хиляди четиристотин тридесет и осем) броя поименни акции с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една от тях.

/3/ Към датата на учредяването на дружеството е внесена цялата стойност на капитала.

/4/ Вносител на непаричните вноски по ал. 2 е Столична община – едноличен собственик на капитала на дружеството.

/5/ Правата на вносителя върху предмета на непаричните вноски се основават на съответните актове за частна общинска собственост.

### **УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл.9.** Решението на общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала се взема с мнозинство 2/3 от гласовете на представените на събранието акции.

/1/ Капиталът може да се увеличи чрез:

1.Издаване на нови акции.

2. Увеличаване номиналната стойност на вече издадените акции.

3. Превръщане на облигации в акции.

4. Чрез капитализиране на част от печалбата или резервите. Решението се взема в тримесечен срок от приемането на годишния счетоводен отчет за изтеклата година, с мнозинство най-малко  $\frac{3}{4}$  от гласовете на представените на събранието акции.

/2/ С решението за увеличаване на капитала се определя начина на увеличение, емисионната стойност /ако е различна от номиналната/, вида на акциите и реда за направа на вноските по тях, броят на акциите в една купюра и броят на купюрите от един и същи вид.

/3/ Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответствува на неговия дял в капитала преди увеличаването.

/4/ При акции от различни класове, решението за увеличение на капитала се взема от акционерите от всеки клас.

/5/ Правото на акционерите по ал. 3 и ал. 4 се погасява в срок, определен от общото събрание, но най-малко един месец след обявяването в търговския регистър на покана за записване на акциите. Поканата за записване на нови акции се обнародва след представяне на решението за увеличаване на капитала в търговския регистър.

/6/ Правото на акционерите по ал. 3 и ал. 4 може да бъде ограничено или да отпадне по решение на общото събрание, взето с мнозинство две трети от гласовете на представените акции. Съветът на директорите, представя доклад относно причините за отмяната или ограничаването на предимствата и обосновава емисионната стойност на новите акции. Решението на общото събрание се обявява в търговския регистър.

### **НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл.10.** /1/ Капиталът може да се намалява по решение на общото събрание на акционерите до допустимата от закона стойност чрез:

1. Обезсилване на акции.

2. Намаляване на номиналната стойност на издадените акции.

/2/ В решението по ал. 1 трябва да се посочва:

1. Сумата, с която се намалява капитала и неговата нова номинална стойност.

2. Целта на намалението и начина, по който то ще се извърши.

/3/ Акции могат да се обезсилят принудително или след придобиването им от дружеството.

/4/ Принудително обезсилване на акции се допуска, ако е предвидено в устава и акциите са записани при това условие.

/5/ Акциите могат да бъдат принудително обезсилени по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство  $\frac{2}{3}$  от представения на събранието капитал. С номиналната стойност на обезсилените акции се намалява капиталът на дружеството.

## **АКЦИИ**

**Чл.11.** /1/ Всички акции, издадени при учредяването на дружеството, са поименни с право на глас.

/2/ Акциите от следващите емисии могат да бъдат поименни, привилегировани или на преносител.

**Чл.12.** /1/ Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с нейната номинална стойност.

/2/ Издаваните привилегировани акции могат да бъдат само без право на глас.

/3/ Допълнителните права, които дават привилегированите акции за всяка отделна емисия, се определят с решението за издаването им.

**Чл.13.** Акциите могат да се издават в купюри от по 1,5, 10 и кратни на 10 акции.

## **ИЗДАВАНЕ, ПРЕХВЪРЛЯНЕ И ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ**

**Чл.14.** /1/ Акциите се издават и предават на акционерите след решение на общото събрание срещу връщане на временните удостоверения, които се обезсилват.

/2/ Акциите на приносител не могат да му се предават, преди да е изплатена тяхната номинална или емисионна стойност.

/3/ Когато поименните акции се предават преди внасянето на пълната им емисионна стойност, размерът на частичните вноски се отбелязва върху тях.

/4/ Акциите се прехвърлят между акционерите без ограничения по постановления от закона ред.

/5/ Поименни акции се залагат с джиро с уговорка "за гаранция", "за залог" или с друг израз, който означава обезпечение. Залогът има действие спрямо дружеството от вписването му в книгата на поименните акционери. Правото на глас по заложените акции се упражнява от акционера, освен ако в договора за залог е предвидено друго. Член 473 от ТЗ не се прилага.

/6/ Дружеството може да закупи собствени акции въз основа на решение на общото събрание на акционерите, което определя:

1. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване;
2. условията и реда, при които съветът на директорите извършват изкупуването в определен срок не по-дълъг от 5 (пет) години;
3. минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

/7/ Решението по ал. 1 се взема с мнозинство от представения капитал, а ако обратното изкупуване не е изрично предвидено в устава - с мнозинство 2/3 от представените акции. Решението се вписва в търговския регистър.

/8/ Изкупуването се извършва при съответно прилагане на чл. 247а, ал. 1 и 2 от ТЗ.

### **III. УПРАВЛЕНИЕ**

#### **СИСТЕМА НА УПРАВЛЕНИЕ**

**Чл.15.** Дружеството е с едностепенна система на управление.

#### **ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл.16.** /1/ Органи на дружеството са:

1. Общото събрание на акционерите.
2. Съвет на директорите.

#### **ОБЩО СЪБРАНИЕ**

**Чл.17.** СОС, като упражняващ правата на едноличния собственик на капитала в общинските еднолични акционерни дружества има правомощия да:

1. Изменя и допълва устава на дружеството.
2. Увеличава и намалява капитала на дружеството.
3. Преобразува и прекратява дружеството.
4. Избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението.
5. Избира и освобождава дипломирания експерт - счетоводител.
6. Одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначения експерт-счетоводител, взема решение за разпределяне на печалбата и нейното изплащане.
7. Решава издаването на облигации.
8. Назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност.
9. Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.
10. Взема решения за откриване, прехвърляне или закриване на клонове на дружеството или на значителни части от него.
11. Утвърждава правила за условията и реда за участие на дружеството в други дружества.
12. Взема решения за участие в други дружества, като одобрява проекта за устав или договор.
13. Дава разрешение за разпоредителни сделки с ДМА на дружеството.
14. Дава разрешение за придобиване или разпореджане с дялове или акции - собственост на дружеството в други дружества.
15. Дава разрешение за кредитиране на трети лица; за обезпечаване на вземания - учредяване на ипотeka и залог на дълготрайни активи на дружеството; за даване обезпечения в полза на трети лица.

16. Дава разрешение за сключване на съдебна или извънсъдебна спогодба, с която се признават задължения или се опрощава дълг.

17. Дава разрешение за сключване на договори за наем на недвижими имоти и други дълготрайни активи с балансова стойност, която надхвърля 5 на сто от общата балансова стойност на дълготрайните активи на дружеството към 31 декември на предходната година, както и за сключване на договори за наем за срок над 3 години, независимо от балансовата стойност на имота или дълготрайния актив.

18. Дава разрешение за сключване на договори за кредит; за съвместна дейност; за поемане на менителнични задължения.

19. Дава съгласие за закупуване на ДМА над 10 000 лева.

20. Решава и други въпроси, предоставени в негова компетентност от закона или от устава на дружеството.

**Чл.18.** /1/ Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно, избира председател и секретар на заседанието.

/2/ В случай че загубите надхвърлят една втора от капитала, се провежда общо събрание не по-късно от три месеца от установяване на загубите.

/3/ Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да се свиква и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

/4/ Ако в едномесечен срок от искането по предходната алинея на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява пред съда с нотариално заверена декларация.

/5/ Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър. Ако няма издадени акции на приносител, свикването се извършва само с писмени покани.

### **ВКЛЮЧВАНЕ НА ВЪПРОСИ В ДНЕВНИЯ РЕД**

**Чл.19.** /1/ Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

/2/ Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание лицата по ал. 1 представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложениия дневния ред.

/3/ Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.

/4/ Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството. Прилага се съответно и чл. 224 от ТЗ.

**Чл.20.** /1/ За провеждане на заседание на Общото събрание на акционерите се изисква присъствието на повече от половината притежавани или представлявани акции.

/2/ При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

## **РЕШЕНИЯ**

**Чл.21.** /1/ Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били обявени съобразно разпоредбите на чл. 223 и 223а от ТЗ, освен когато всички акционери присъствуват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

/2/ Решенията на общото събрание влизат в сила незабавно освен ако действието им не бъде отложено.

/3/ Решенията относно изменение и допълнение на устава и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в търговския регистър.

/4/ Увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на членове на съветите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в търговския регистър.

**Чл.22.** /1/ Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

/2/ Състава на Съвета на директорите е от 3 до 5 лица и се избира за срок от максимум 3 (три) години.

/3/ Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения.

/4/ Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

/5/ Член на съвета може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца след получаване на уведомлението дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в търговския регистър. Ако дружеството не направи това, заинтересуваният член на съвета може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрало друго лице.

**Чл.23.** Член на Съвета на директорите може да бъде всяко дееспособно физическо лице, както и юридическо лице. Когато член е юридическо лице, то определя представител за изпълнение на задълженията му в съвета. В този случай юридическото лице носи солидарна и неограничена отговорност заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

**Чл.24.** /1/ Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което:

1. от свое или от чуждо име извършва търговски сделки;
2. е съдружник в събирателни, в командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;
3. е лишено с присъда или с административно наказание от правото да засма материалноотчетническа длъжност;



4. е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;

5. е съпруг или роднина до трета степен по права или по съребрена линия, вкл. по сватовство, на друг член на орган на управление или контрол на дружеството;

6. е управител или член на изпълнителни или контролни органи на друго общинско еднолично търговско дружество;

7. е народен представител, общински съветник, кмет на община, кмет на район или кметство, кметски заместник, заместник - кмет на община, секретар, секретар на район;

8. не отговаря на други изисквания, предвидени в устава на дружеството.

/2/ Забраните по ал. 1, т. 1 и 2 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна с дейността на дружеството.

**Чл. 25.** /1/ Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях.

/2/ Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват своите задължения в интерес на дружеството с грижата на добър търговец и да пазят тайните на дружествените работи, дори и когато престанат да бъдат членове на Съвета.

**Чл.26.**/1/ Съветът на директорите възлага управлението на дружеството на едно или няколко лица от състава си, овластява същият/те/ да представлява/т/ дружеството и определя възнаграждението им. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

/2/ Не могат да бъдат изпълнителни членове лица, които са държавни служители или работят по трудово правоотношение в държавната или общинската администрация.

/3/ Отношенията между дружеството и изпълнителните членове на съвета се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез председателя на съвета на директорите. Отношенията с останалите членове на съвета на директорите се уреждат с договор, който се сключва от името на дружеството чрез кмета на Столична община.

/4/ Управлението на общинските еднолични търговски дружества се възлага след провеждане на публичен подбор по реда и при условията на Наредба на СОС за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общината в търговските дружества.

**Чл.27.** /1/ Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството.

/2/ Всеки член на Съвета може да поиска от председателя да свиква заседание за обсъждане на отделни въпроси.

**Чл.28.** /1/ Членовете на Съвета на директорите задължително дават гаранция за своето управление в размер определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение.

/2/ Членовете на Съвета носят солидарна отговорност за вредите, които виновно са причинили на дружеството.

/3/ Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

**Чл.29** /1/ Компетентност на Съвета на директорите:

1. представлява дружеството;
2. възлага управлението на дружеството на един от своите членове - изпълнителен член;
3. одобрява щатното разписание на дружеството;
4. решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на СОС.

/2/ Решенията се вземат с обикновено мнозинство.

**Чл.30.** /1/ Съветът на директорите може да приема решения, ако на заседанието присъстват или са валидно представлявани най - малко половината от членовете му. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

/2/ Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

/3/ Най-късно до започване на заседанието член на съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересувано от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.

**Чл.31.** Членовете на Съвета на директорите, които не са изпълнителни членове, упражняват надзор върху отделните направления на дейността на Дружеството.

## **ПРОТОКОЛИ**

**Чл.32.** За решенията на съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на съвета, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси.

## **ОТГОВОРНОСТ ПО ИСКАНЕ НА АКЦИОНЕРИ**

**Чл.33.** Акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

## **ДОГОВОРИ С ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ И СВЪРЗАНИ С ТЯХ ЛИЦА**

**Чл.34.** /1/ Членовете на съвета са длъжни да уведомят писмено съвета на директорите, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

/2/ Договорите по ал. 1 се сключват въз основа на решение на съвета на директорите.

/3/ Сделка, сключена в нарушение на ал. 2, е действителна, а лицето, което я е сключило, като е знаело или е могло да узнае, че липсва такова решение, отговаря пред дружеството за причинените вреди.

**Чл.35.** /1/ Изпълнителният/те/ член/ове/:

1. Докладва/т/ незабавно на председателя на Съвета за настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството.
2. Организира/т/ изпълнението на решенията на Съвета на директорите.
3. Организира/т/ дейността на дружеството, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество.
4. Представява/т/ дружеството пред трети лица.
5. Осъществява/т/ дисциплинарна власт по трудовите правоотношения, в които дружеството е работодател.

/2/ Овластяването по ал. 1, т. 4 може да бъде оттеглено по всяко време.

### **ПРОВЕРКА НА ГОДИШНОТО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

**Чл.36.** Финансовата година на дружеството започва от 01.01. и завършва на 31.12. всяка календарна година.

**Чл.37.** До края на м. февруари ежегодно Съветът на директорите съставя доклад за дейността на дружеството и годишен финансов отчет за изтеклата календарна година и ги представя за проверка на избраните от Общото събрание регистрирани одитори.

**Чл.38.** /1/ В годишния доклад за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на дружеството и се разяснява годишният финансов отчет.

/2/ В годишния доклад за дейността задължително се посочват:

1. възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите;
2. придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството;
3. правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството;
4. участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;
5. договорите по чл. 240 „б“ от ТЗ, сключени през годината.

/3/ В доклада се посочват и планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

**Чл.39.** /1/ Годишният финансов отчет, изготвен от Съвета на директорите се проверява от назначените от Общото събрание регистрирани одитори.

/2/ Проверката има за цел да установи дали са спазени изискванията на Закона за счетоводството и устава за годишното приключване.

**Чл.40.** /1/ Когато до изтичане на календарната година Общото събрание не е избрало регистрирани одитори, по молба на директорите, съответно на отделен

акционер, те се назначават от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията.

/2/ Регистрираните одитори са отговорни за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайната.

**Чл.41.** /1/ След извършване на проверката докладът на регистрираните одитори, докладът за дейността и годишния финансов отчет се представят на Общото събрание за одобрение.

/2/ Без проверка на регистрирани одитори годишният финансов отчет не може да се приеме от Общото събрание. Регистрираният одитор участва в заседанието на съвета на директорите.

/3/ Провереният и приет годишен финансов отчет се представя за обявяване в търговския регистър.

## **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **ОСНОВАНИЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ**

**Чл.42.** Дружеството се прекратява:

1. По решение на Общото събрание.
2. С изтичане на срока, за който е било образувано. Общото събрание може да вземе решение за продължаване на срока преди изтичането му.
3. С решение на съда по седалището по иск на прокурора, ако дружеството преследва забранени от закона цели.
4. При обявяването му в несъстоятелност.
5. Когато чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал; ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, дружеството се прекратява по реда на т. 3;
6. Ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на съвет на дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум, то може да бъде прекратено по реда на т. 3.
7. При настъпване на основанията, предвидени в устава на дружеството.

### **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.43.** Настоящият устав е приет от Столичния общински съвет на заседанието му, проведено на..... в гр. София.

**Чл.44.** За въпросите, неуредени в този устав, ще се прилагат съответните разпоредби на Търговския закон и подзаконовите нормативни актове от действащото българско законодателство.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/