

2017 г., използваният финансов кредитен към депозитен ресурс е в съотношение 50%/50%.

Всички тези обстоятелства, изброени по – горе, както и влиянието на политическата, бежанска криза и Брекзит ще намерят отражение върху инвестиционната активност като основен измерител за степента на икономически ефективната и успешна приватизация през 2019 г. в София.

II. ПРИОРИТЕТНИ НАПРАВЛЕНИЯ И ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА СОАПИ ЗА 2019 г.

ПРИОРИТЕТНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА СОАПИ.

Успешният ход на общинската приватизация в София се определя от стриктното и консервативно спазване на основни, структурно определящи за Агенцията професионални приоритетни изисквания в нейната дейност, а именно:

1. Спазване на изискванията на Европейския съюз за по-голяма децентрализация в управлението и автономията на общинските структури, чрез най-висока степен на публичен финансов контрол;
2. Създаване на предпоставки за нов начин на управление и стопанисване на общинската собственост.
3. Осигуряване условия за разширяване на пазарната конкуренция.
4. Създаване на социалните фактори, влияещи върху хода на приватизационния процес.
5. Създаване условия за привличане на местни и чуждестранни инвеститори.
6. Създаване на условия за задоволяване на стопанските потребности на района, включително и чрез запазване предмета на дейност на икономическите обекти, с оглед недопускане на диспропорции.
7. Усилия за формиране на ясно изразена и последователна политическа воля и консенсус при вземане на решения от Столичния общински съвет в областта на приватизацията от създаването на СОАПИ до сега.



8. Запазване принципите на прозрачност, професионализъм и публичност при осъществяване на приватизацията от СОАПИ, ясно и точно спазване на правилата и регламентите в нормативната уредба /ЗПСК и подзаконовите нормативни актове към него/.

9. Успешното взаимодействие с общинската администрация на СО, СОС, неговите постоянни комисии, НС на СОАПИ, СОПФ и др.

10. Разширяване степента на доверие и авторитета на СОАПИ от българските и чуждестранни инвеститори, международни консултанти, анализатори на правното състояние на приватизационните обекти, независими оценители, браншови и неправителствени организации.

11. Обвързващо координиране на приватизационната политика на СОС с инвестиционната политика на СО чрез Столичния общински приватизационен фонд, което дава възможност СО, оттегляйки се от несвойствени дейности /търговия, строителство/ да инвестира в социално значими дейности, като комунално стопанство, транспорт, ВИК, детски градини и т.н.

Общинският приватизационен фонд създаде сериозна, ефективна инвестиционна политика на Столична община, като по-важните аргументи в този смисъл са:

■ има ясна връзка между приватизационната и инвестиционна политика на Столична община, състоящо се в отстъпването на средствата от приватизация в общата маса на общинския капитал, което дава възможност за планиране и ясен контрол върху капиталовите разходи, изключва извънредни и извънредителни сделки с активи на общината и изразходването на общинския капитал от тези сделки само и единствено за капиталови разходи. Това означава, че общината предвижда да дефинира параметрите на конкретните си капиталови разходи и да ги обвързва с приватизационната си програма, предвижда приватизацията на общински приватизационен фонд като изключително важен и приоритетен инструмент за тяхното организационно обвързване, отчетност и контрол.

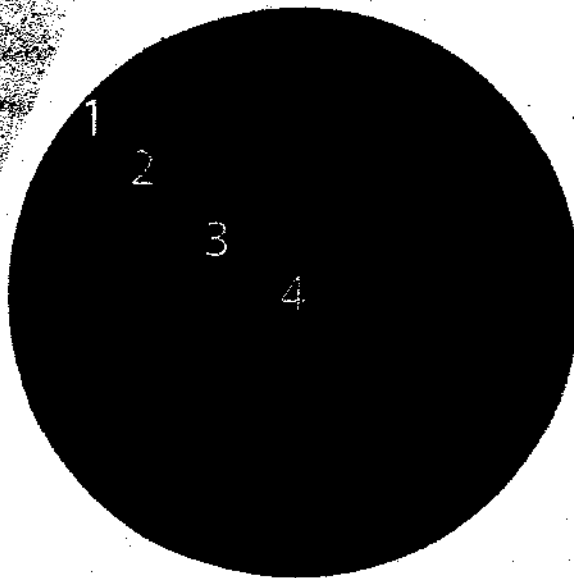
чрез своите портфолийни инвестиции, които се използват „за придобиване на рентабилни инвестиционни участия“ /чл.19 ал. 4 от Правилника/, СОПФ позволява възобновяемост на Фонда. Този функция създава възможности за реализиране на вторична рентабилност от осъществяване на приватизационните сделки. /Като

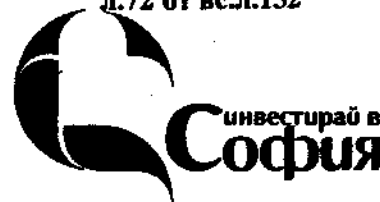
такива участия например, могат да се цитират финансираните, със средства от Фонда, първоначален капитал на общински дружества като „Общинска застрахователна компания“ и „Общинска банка“, които чрез получаваните дивиденди или постъпленията от приватизацията на общинските участия гарантираха висока възвръщаемост на инвестираните приходи от приватизация./ Такава функция общинския бюджет не може да осъществи.

▪ Общинският приватизационен фонд е един от малкото действащи инструменти за осъществяване на самостоятелна финансова и инвестиционна политика на общините. Именно в този смисъл са изискванията на Европейския съюз за по-голяма децентрализация в управлението и автономия на общините.

ОСНОВНИ НАПРАВЛЕНИЯ НА ПРИВАТИЗАЦИОННАТА ПРОГРАМА

Изходна база при определянето на приоритетите на приватизационната стратегия от началото на приватизационния процес в столицата до сега бе дефинирането на дейностите, които е целесъобразно да извършва общината, както от гледна точка на нейните икономически интереси, така и от гледна точка на тяхната социална значимост за града и дейностите, неприсъщи за общината, от които тя трябва да се освободи. В този аспект се обособиха четири основни групи дейности.





- 1 - Дейности, за които общината няма ангажимент, свързани с личното потребление на гражданите и изцяло зависими от пазара – търговия и услуги, към които бяха насочени приватизационните намерения на СОС и общината;
- 2 - Дейности, за които общината е имала ангажимент в условията на „плановото стопанство“, но в условията на пазарна икономика се оттегля от тях или ги предоставя на частния бизнес – строителство, в т.ч. и на общински жилища, хлебопроизводство и производство и монтаж на жилищни и промишлени сгради, строително-технически услуги, производство и търговия със строителни материали. др. Това са дейностите, към които беше осъществена активна приватизационна политика на СОС и общината досега и в сферата на хотелиерството, ресторантьорството, местната промишленост;
- 3 – Дейности, обект на приватизационни сделки: Дейности, финансирани изцяло или преимуществено от общинския бюджет – комунални дейности и дейности, свързани с поддръжката на общинската инфраструктура (озеленяване, улично осветление, пътна маркировка, поддръжка на общинската улична мрежа, поддръжка инфраструктурата на градския транспорт и др.).
- 4 – Дейности със стратегическо значение за общината и града, които не се предвиждат да се приватизират в обозрим срок и трябва да бъдат финансирани в крайна икономическа нужда от СО и тя да бъде гарант за тяхното съвременно развитие – „Метрополитен“, транспортно-релсово обслужване на населението, ВиК, топлофикация и др.

В контекста на това дефиниране на дейностите са заложили преходността и присъщите приоритети на приватизационната стратегия на общината - общински услуги, хотелиерство и ресторантьорство, строителство, местна промишленост. Тенденцията за тяхното разширяване - до финализирането на приватизационния процес в столицата.

Основните направления на приватизационната програма по отношение на столичната общинска собственост са:

приватизация на мажоритарни и миноритарни дялове и акции от общински дружества;

приватизация на обекти, обособени части от общински търговски дружества;

- *приватизация на общински нежилищни имоти не включени в капитала на общински дружества, които се използват за стопански цели;*
- *дейности при осъществяване на следприватизационния контрол.*

МЕТОДИ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ

Съгласно предвидените в българското законодателство възможности, методическата база на приватизационния процес на общинската собственост включваше основно методите: търг, конкурс и преки преговори с потенциални купувачи. Приетия през м. март 2002 г. ЗПСК предвижда използването на методите търг, конкурс, публично предлагане и централизиран публичен търг.

Използвани методи за приватизация в СОАПИ са двата основни метода съгласно чл.32, ал.1 и 2 на ЗПСК - публичен търг или публично оповестен конкурс.

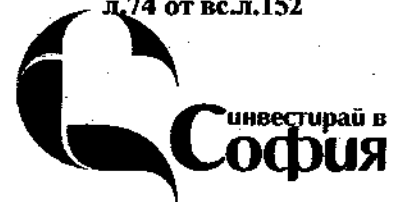
Търгът, характерен с класическо явно наддаване е подходящ метод за приватизация на: общински нежилищни имоти, използвани за стопански цели и обособени части от общински търговски дружества. При него определяща е най-високата достигната цена в наддаването. Единственото условие, което се поставя към купувачите е забрана за отчуждаване за срок от една година. Чрез този метод са сключени 78% от сделките в СОАПИ.

Конкурсът е метод с offerиране, изискващ от потенциалните купувачи бизнес -план за развитие на обекта за срок минимум от три години, в т.ч. дейности, инвестиции, работни места, среда, екологична и социална политика, забрана за отчуждаване за срок минимум от три години. Той се използва за приватизация на специфични обекти, на които е определена социална значимост, както и за цели общински търговски дружества.

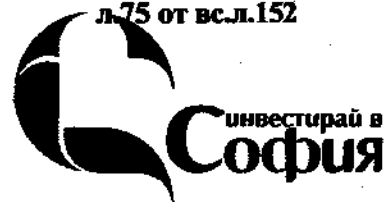
Съпоставката на основните характеристики на тръжната и конкурсната процедура налага извода, че бъдещите продажби следва да се извършват чрез публичен търг.

Предимствата на метода:

- публичността и гражданския контрол са едни от основните характеристики на тръжната процедура. Тя осигурява взаимен контрол в процеса на вземане на решение между тръжната комисия, участниците в търга и представителите на гражданското общество;



- състезателния елемент при наддаването в тържната процедура определя другата основна характеристика на метода, а именно осигуряването на максимална продажна цена. Предимството на участниците в търга да вземат решение "сега и на момента" в условията на конкурираща се среда /наддаване от другите участници/, е предпоставка за достигане на максимална продажна цена;
- търгът, като метод за приватизация, е препоръчителен при продажбата на миноритарен пакет от акции, тъй като целите на приватизационната сделка не са свързани с постигане на инвестиционни, социални, финансово-икономически, екологични и други условия;
- процедурата на публичния търг е облекчена и протича сравнително бързо;
- досегашната практика на СОС при избор на метод за продажба на обекти е предимно публичен търг.



ХАРАКТЕРИСТИКА НА СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКИЯ ПРОФИЛ НА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ

Психология (социален профил) на купувачите по време на икономически стабилитет след криза:

- очакват значително намаляване на началните тръжни цени, дори под 50% особено в случай, че са наематели на предлагания обект;
- не разчитат на ипотечен кредит;
- продажбите се осъществяват предимно със собствени и заемни средства.

При продажбата на търговски дружества – на ипотечни кредити и синдикирани кредити от търговски банки;

- мислят дългосрочно, залагат на песимистични варианти, за разлика от периода преди кризата (загуба на работа, загуба от дейността на бизнес-партньор, намаляване на допълнителни доходи, както и на работни места);
- доверие в СОАПИ проявяват не само стари клиенти на Агенцията, но и такива без опит в покупки чрез СОАПИ.

Икономически профил на купувачите:

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

- в приватизационния период (2001 г. – 2005 г.) инвеститорите желаеха да закупят предимно магазини за квартална търговия, помещения за услуги или помощни площи;
- в периода 2005 г – 2010 г. акцент върху продажбите бяха акции и дялове от общински дружества. През този период се сключиха едни от най-успешно продадените общински дружества, като продажбата на общинското участие в капитала на "Община банка" АД се реализира през 2018г.
- през последните три години най-търсени са помещения с цел приспособяване за жилищни нужди, ПИ със сгради и незастроени парцели с цел последващо инвестиране за нуждите на бизнеса или разработване и последващи дългосрочни продажби на новопостроените имоти.



III. КРИТЕРИИ ЗА ИЗБОР НА ПРИВАТИЗАЦИОННИ ОБЕКТИ

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

1) За търговските дружества с общинско участие:

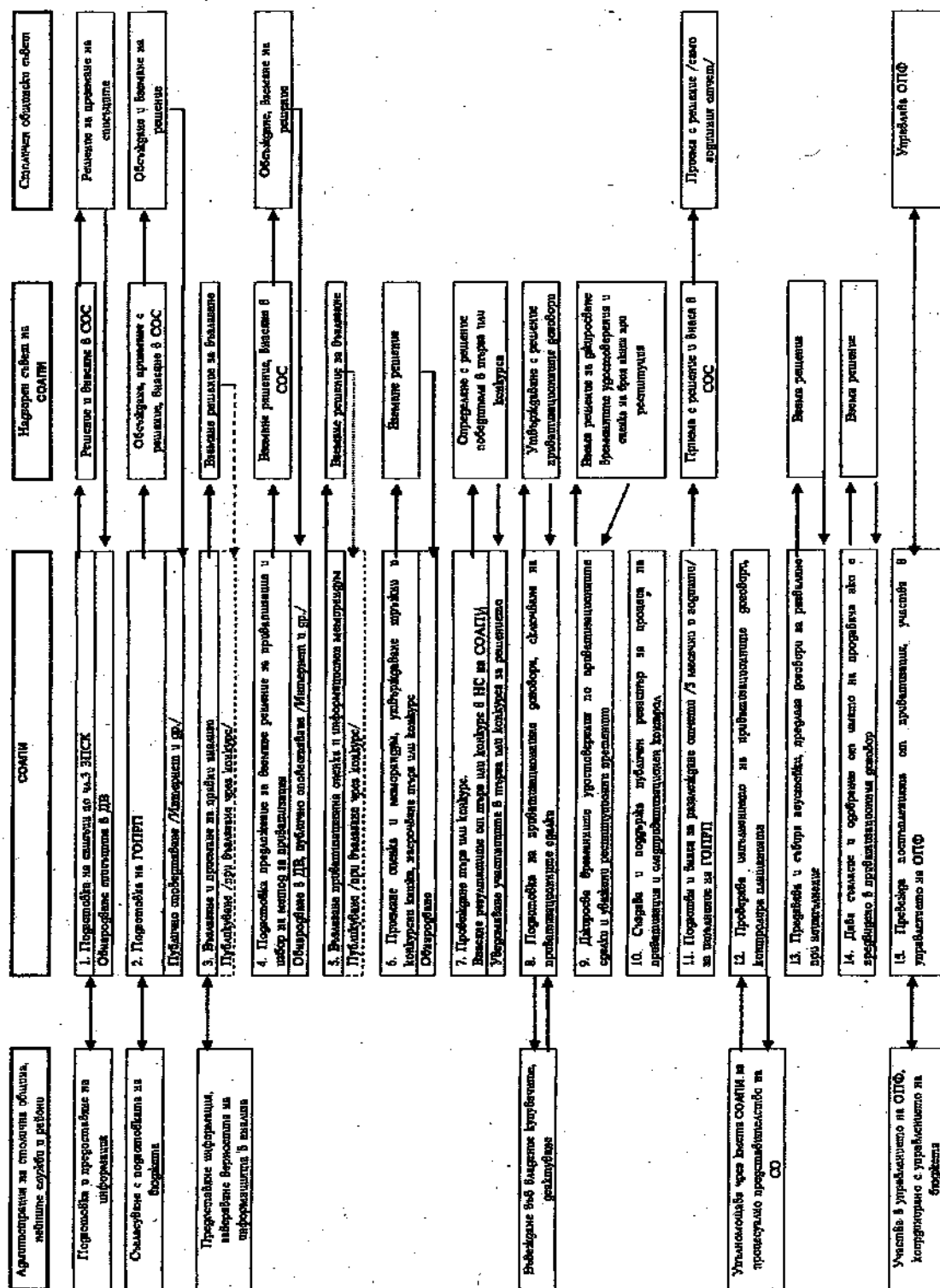
- - обществено-социална значимост на извършваните дейности;
- - правно състояние на собствеността;
- - финансово-икономическо състояние;
- - наличие на заявен инвеститорски интерес.

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

- - функциониране на обекта според предмета на дейност (с предимство да се приватизират обекти, неработещи по предмета си на дейност);
- - правно състояние на собствеността;
- - функционално-технически характеристики (местоположение, инфраструктура, клиентопоток и т.н.)
- - наличие на заявен инвеститорски интерес.
- - одобрение от кмета на района.

IV. ОПТИМИЗАЦИОНЕН МОДЕЛ ЗА ЕФЕКТИВНА ПРИВАТИЗАЦИЯ

В оптимизационната схема са показани последователността и взаимовръзката на инструменталните приватизационни политики и правомощия от дейности между СО, Общински съвет - ПИ, Надзорен съвет СОАПИ и СОС за осъществяването на ефективна приватизация.





V. ПРИВАТИЗАЦИОНЕН РЕСУРС ОТ ОБЕКТИ ЗА 2019 г.

ПОДГОТОВКА ЗА ПРОДАЖБА НА ПАКЕТИ ОТ АКЦИИ И ДЯЛОВЕ ОТ ОБЩИНСКИ ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА

През 2018 г. се извърши анализ на необходимостта от приватизацията на няколко миноритарни пакета от вече приватизирани общински дружества и смесени дружества, в които Столична община има все още малко акционерно/дялово участие, а именно:

ДРУЖЕСТВО	ОБЩИНСКО УЧАСТИЕ /%/
1. АД "Спортно развлекателен комплекс КОРАЛИ"	34
2. АД "София Крематориум"	20
3. АД "Интер Експо и конгресен център"	18,78
4. АД "Воден свят – Баня"	25
5. ООД "ДКЦ ХХІ – София"	20
6. ООД "ДКЦ ХХІІІ – София"	20
7. АД "БКС Лозенец"	3,57
8. АД "Хлебни изделия Княжево"	2,57
9. АД "Наш дом"	0,67
10. ООД "Надежда"	20

През 2018 г. е извършен анализ на влиянието на Столична община при вземането на решения от общите събрания на дружествата, включени в горната таблица, който е представен по-долу в таблична форма, а именно:

**АНАЛИЗ НА ВЛИЯНИЕТО НА СО ПРИ ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ОТ ОС НА
 ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА, В КОИТО СТОЛИЧНА ОБЩИНА Е
 СЪДРУЖНИК:**

№	Дружество	Капитал /бр. акции/ дялове	% от капитала	Възможност за влияние на Столична община при вземането на решения от ОС
1.	"София Крематориум" АД Съдружници: 1. Столична община 2. „КАРМА ИНТЕРИЪРШЪПЪЛ“ АД	850 000 лв. 85 000 акции 17 000 акции 68 000 акции	100 20 80	Основен извод: Столична община, като съдружник, <i>може да влияе</i> при вземане на решения от ОС на дружеството. Аргументи: Кворум - повече от 1/2 от акциите на дружеството. Решения за изменение и допълване на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството и избор и освобождаване на членовете на СД се вземат с 85% от представените на ОС акции. Всички други решения с обикновено мнозинство от представените на ОС акции.
2.	"Спортно развлекателен комплекс КОРАЛИ" АД Съдружници: 1. Столична община 2. „РАЛИКО“ ООД	352 000 лв. 3 520 акции 1 197 акции 2 323 акции	100 34 66	Основен извод: Столична община, като съдружник, <i>може да влияе</i> при вземане на решения от ОС на дружеството. Аргументи: Кворум - да са представени акции, представляващи най-малко половината от капитала. Решения за изменение и допълване на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството/само за прекратяване/, се приемат с мнозинство 2/3 от представените на ОС акции. Всички други решения с мнозинство от представените на ОС акции.



3.	"Интер Експо и конгресен център" АД	65 500 лв. 6 550 акции	100	Основен извод: Столична община, като съдружник, <i>може да влияе</i> при вземане на решения от ОС на дружеството, с подкрепата на част от миноритарни акционери. Основните акционери, биха имали интерес от придобиването на акционерния дял на СО, тъй като ще си осигурят мнозинство при вземането на решения от ОС. Аргументи: Кворум - да са представени акции, в размер на 4/5 от записания капитал.
	Съдружници:		18,78	
	1. Столична община	1 230 акции		
	2. „Булгарреклама холдинг“ АД	3 140 акции	47,93	
	3. „Агенция булгарреклама“ ЕООД	1 400 акции	21,37	
	4. Българска стопанска камара	600 акции	9,16	

АНАЛИЗ НА ВЛИЯНИЕТО НА СО ПРИ ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ОТ ОС НА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА , в които СТОЛИЧНА ОБЩИНА Е СЪДРУЖНИК:

№	Дружество	Капитал /бр. акции/ дялове	% от капитала	Възможност за влияние на Столична община при вземането на решения от ОС на дружеството
	5. Норвин Щратман 6. ГРУПА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА 7. Иван Асенов Иванов 8 „Дега Интерконсулт - Пенков, Марков и партньори“ ООД	70 акции 50 акции 40 акции 20 акции	1,06 0,76 0,61 0,30	Решения за изменение и допълване на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството и избор и освобождаване на членовете на СД, се приемат с мнозинство от 4/5 от целия капитал. Всички други решения с мнозинство от 3/4 от целия капитал.
4.	"Воден свят - Банка" АД Съдружници: 1. Столична община 2. „КЛИМАТИ“ ООД	1 632 400 лв. 1 632 400 акции 163 240 акции 1 469 160 акции	100 10 90	Основен извод: Столична община, като съдружник, <i>не може</i> да влияе при вземане на решения от ОС на дружеството. Аргументи: Кворум - да са представени акции, представляващи най-малко 2/3 от капитала. Всички решения на ОС, се приемат с мнозинство 2/3 от представените на ОС акции.



5.	"ДКЦ ХХІ - София" ООД Съдружници: 1. Столична община 2. „Медицински център – Овча купел“ ООД	156 850 лв. 15 685 дяла 3 137 дяла 12 548 дяла	100 20 80	Основен извод: Столична община, като съдружник, може да влияе при вземане на решения от ОС на дружеството, само за увеличаване и намаляване на капитала. Аргументи: Кворум - на заседанието на ОС да са представени толкова дялове, колкото са необходими за образуване на мнозинство за вземане на решения по въпросите от дневния ред. Решения за изменение и допълване на дружествения договор, приемане и изключване на съдружници, даване съгласие за прехвърляне на дял на нов член и допълнителни парични вноски, се приемат с мнозинство 3/4 от капитала, а решение за намаляване и увеличаване на капитала - с единодушие от всички съдружници. Всички други решения с мнозинство повече от 1/2 от капитала.
6.	"ДКЦ ХХІІІ - София" ООД Съдружници: 1. Столична община 2. ДКЦ 23 „Хаджи Димитър“ ООД	148 440 лв. 14 844 дяла 2 969 дяла 11 875 дяла	100 20 80	Основен извод: Столична община, като съдружник, може да влияе при вземане на решения от ОС на дружеството, само за увеличаване и намаляване на капитала. Аргументи: Решения за изменение и допълване на дружествения договор, приемане и изключване на съдружници, даване съгласие за прехвърляне на дял от съдружник на не съдружник и допълнителни парични вноски, се приемат с мнозинство 3/4 от капитала, а решение за намаляване и увеличаване на капитала - с единодушие от всички съдружници. Всички други решения с обикновено мнозинство.



**АНАЛИЗ НА ВЛИЯНИЕТО НА СО ПРИ ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ОТ
ОС НА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА, в които СТОЛИЧНА ОБЩИНА Е
СЪДРУЖНИК:**

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



**АНАЛИЗ НА ВЛИЯНИЕТО НА СО ПРИ ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ОТ
ОС НА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА, В КОИТО СТОЛИЧНА ОБЩИНА Е
СЪДРУЖНИК:**

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

От извършения анализ на влиянието на Столична община при вземането на решения от общите събрания на дружествата, се констатира, че влиянието на СО при вземането на решения от общите събрания на дружествата е за незначителни, съгласно устава на всяко дружество, въпроси. Това определя и минималния инвеститорски интерес на предлаганите за приватизация миноритарни и остатъчни дялове през последните няколко години и намалява значително цената на една акция в предлаганите пакети. Поради горните обстоятелства и необходимостта от допълнителна правно – икономически и най- вече разработването на иновативна маркетингова - специализирана стратегия, както и от актуализация на точния размер на участието на СО в тези дружества, през 2019 г. гореизброените общински участия в търговските дружества няма да бъдат включени като обекти за приватизация в ГОПРП'2019.



ПРИВАТИЗАЦИЯ НА ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ ИМУЩЕСТВОТО НА ОБЩИНСКИ ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА

Приватизацията на обособени части от имуществото на общинските търговски дружества по същество е директна приватизация, осигуряваща бързо преминаване на собствеността в частни ръце и съответно - бързи приходи за общината. В случаите на целесъобразност от реструктуриране на търговски дружества, с решение на СОС е възможно изваждането на обекти от капитала им с цел последваща приватизация.

ПРИВАТИЗАЦИЯ НА ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ (НЕВКЛЮЧЕНИ В ИМУЩЕСТВОТО НА ОБЩИНСКИ ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА), КОИТО СЕ ИЗПОЛЗВАТ ЗА СТОПАНСКИ ЦЕЛИ И СЕ СТОПАНИСВАТ ОТ РАЙОНИТЕ И НЕЗАВЪРШЕНИ ОБЕКТИ НА СТРОИТЕЛСТВО, НЕВКЛЮЧЕНИ В ИМУЩЕСТВОТО НА ОБЩИНСКИ ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА

Обектите в плана за 2019 г. са включени по предложение и предоставена информация от районните кметове.

Списъкът на обособени части от имуществото на общински търговски дружества, общински нежилищни имоти, не включени в имуществото на общински търговски дружества, както и незавършени обекти на строителството, не включени в имуществото на общински търговски дружества, предвидени да се приватизират или подготвят за приватизация през годината е даден в Приложение № 1 (174 обособени обекта, в т.ч. 18 с открити процедури за приватизация, 53 ново включени обекти и 103 обекти със започнати приватизационни процедури).

При изготвянето на прогнозите за очакваните сделки се вземат предвид ниските темпове на инвестиционната активност, като в същото време се вземат предвид резултатите от успешно приключилите със сделки процедури през 2018 г. При изготвянето на прогнозите в законодателна среда, за очаквани сключени сделки през 2019 г. се прогнозира - 75% от сделките за обекти, за които са открити процедури за приватизация и е определен методът на приватизация, 25% от сделките за приватизирани обекти и сделки за обекти със заведени дела или за обекти, за които не са открити процедури за приватизация или не е определен метод на приватизация



VI. ДЕЙНОСТИ, СВЪРЗАНИ С ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ КОНТРОЛ

Особен, поради своята специфичност приоритет през 2019 г. ще бъде осъществяването на дейностите по следприватизационния контрол на продаденото общинско участие в „Общинска банка“ АД, което ще бъде професионално предизвикателство пред СОАПИ.

Дейностите по следприватизационния контрол са свързани с:

- изготвяне на ежемесечни планове за осъществяването на следприватизационния контрол;

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

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

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

- за обекти и дружества, продадени чрез конкурс - 3 или 5 години, в зависимост от конкретния договор;

- за обекти, продадени чрез търг (без УПИ и ПИ) - 1 година;

- за обекти, продадени по реда на чл.35 от ЗППДОБП /отменен/ - 5 години от датата на изплащане на обекта.

- проверки за изпълнение на специфичните условия в договорите;

На следприватизационен контрол подлежат обекти, обособени части и общински дружества, приватизирани чрез конкурс. Извършва се контрол за изпълнение на следните поетапни задължения в договорите:

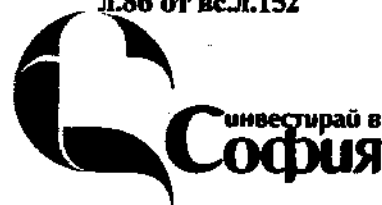
- запазване и разкриване на нови работни места;

- извършване на определени по вид и размер инвестиции;

- въвеждане на обекта в експлоатация в определен срок;

- запазване предмета на дейност на обекта в определен срок;

- промяна в капитала на търговските дружества без съгласието на продавача.



VII. ПРОГНОЗА ЗА ПРИХОДИТЕ ОТ ПРИВАТИЗАЦИЯ И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ ПРЕЗ 2019 г.

Исходна база за прогнозирането на размера на общите приходи от приватизацията за 2019 г. е натрупаният опит в приватизационната практика на СОАПИ от сключените сделки през периода 1993 г. – 2018 г., както и използването на експертни техники, основани на диференциран подход в зависимост от отрасловата принадлежност на обектите и техните технико – икономически характеристики.

Рисковете, които трябва да се вземат предвид при прогнозното определяне на размера на приходите от приватизацията и постъпването им във времето през 2019 г. са:

- намаляла инвестиционна активност. Конкретните ѝ параметри намират отражение както в намаляване относителния дял на успешно проведените търгове в сравнение с предходни години, така и в намаления среден брой участници в един търг.

- анализът на произхода на средствата, с които се участва в приватизацията на общинската собственост в София и се извършва стриктно от СОАПИ, показва че през 2007 г. – 2016 г. значителната част от използвания ресурс е кредитен – 75%, то през последните три години кредитния ресурс е около 50%, а останалата част е депозитен;

- намаляването на инвестиционната активност причини и известен спад в цените на приватизационните сделки (особено в цените на недвижимите имоти и в цените на акциите, свързани с търгуеми аналози на фондовите борси);

Успехът или неуспехът на приходната част на Годишната програма зависи на първо място от качествения (или неуспешния) резултат от финализирането на една или две по-важни сделки. Това води до сериозен риск както при прогнозирането на приходите в бъдеще, така и при практическото изпълнение на свързаната с нея инвестиционна дейност на СО.

Наличие през 2019 г. на два национални политически избори – за евро - парламент и местни органи за самоуправление и свързаните с тях регламентирани времеви периоди за предизборна кампания и структуриране на нов СОС през 2019 г., което задължително ще възпрепятства работата на СОС през втората половина на 2019г.



При цялата условност на прогнозите в законодателна среда и съществуващи затруднения в предварителната оценка на мащабите и размера на спада на инвестиционната активност и негативното и отражение върху общинската приватизация, за очакваните приходи в ГОПРП за 2019 г. се залагат 90% приходи от сделки за обекти, за които са открити процедури за приватизация и е определен методът на приватизация, 10% от сделки за ново включени обекти и от сделки за обекти със заведени дела или за които не са открити процедури за приватизация или не е определен методът на приватизация.

Общият размер на прогнозните приходи в ГОПРП за 2019 г. от дейностите по приватизация и следприватизационен контрол извършени за едно годишен период, при отчетени горните рискове ще се очаква да бъдат в размер до 10 200 000 лв. Като се отчита непредсказуемостта на очакваните приходи и особено изключително рядкото, почти епизодичното сключване на сделки за над 500 000 лв., отчетният показател на прогнозните приходи на ГОПРП за 2019 г. ще бъде успешен, ако попадне в определения по-горе цифров диапазон, но не по-малко от 5 000 000 лв. При подготовката на годишната програма на СОПФ трябва да се предвидят буфери, за да могат успешно да се завършат предвидените проекти.

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



VIII. ПРОГНОЗА ЗА РАЗХОДИТЕ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ ПРЕЗ 2019 г.

С промените в ЗПСК и ЗПФ разходите за приватизация и следприватизационен контрол на СОАПИ като второстепенен разпоредител с бюджетен кредит се използват за:

- заплати и възнаграждения на служителите;
- осигурителни вноски от работодателя;
- други текущи разходи, в т.ч. средства за текуща издръжка на СОАПИ; правни анализи; приватизационни оценки; консултантски услуги; експертизи; разходи по продажба на общински предприятия, публикации и реклама; обучение на служители;
- разходи във връзка с привличането на инвестиции, организиране на бизнес мероприятия, изготвяне на актуални анализи на бизнес средата в София, представяне на допълнителна информация за развитието на районите в Столична община, проучвания и осъществяване на инвестиционен маркетинг в столицата и други.

С оглед посоченото разходите като част от бюджета на Столична община са прогнозирани и приети за 2019 г. да бъдат в размер на 3 513 800 лв.

Програмата за приватизация в столицата за 2019 г. ще допринесе процесът да стане важен, подпомагащ източник на капиталов ресурс за общинската администрация, фактор за осъществяване на разумна, прозрачна и премерена инвестиционна политика на Столична община в момент на нарастващи темпове на развитие на страната ни след финансово – икономическата криза и в усилията по изпълнение на условията и изискванията за присъединяване в еврозоната.



ГЛАВА ВТОРА ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Списък на обособени части от имуществото на общински търговски дружества, общински нежилищни имоти, не включени в имуществото на общински търговски дружества, както и незавършени обекти на строителството, не включени в имуществото на общински търговски дружества, предназначени да се приватизират или подготвят за приватизация през 2019 г. (ГОПРГ'2019)

Ново-използвана обект	Обект, със същия идентификационен номер	Обект, със същия идентификационен номер
Обособен имот-сактор от дружествено		
УПИ III-428, кв.15, м. „Комплекс БАН-IV км.“, нах.д.ш.се на бул. „Асен Йорданов“	ПИ с идентификатор 68134.4336.2026 /УПИ XIV-2026/, кв.9, р-н „Овча купел“	Страда, бул. „Пипченски проход“ № 4, кв.140, м. „Гео Милев“, ПИ 22
	ПИ с идентификатор 68134.4336.2025 /УПИ XV-2025/, кв.9, р-н „Овча купел“	Почивна база „Алпиклар“, гр. Берковица
	ПИ с идентификатор 68134.4336.2024 /УПИ XVI-2024/, кв.9, р-н „Овча купел“	ПИ с идент.07598.305.1048, заедно със сграда с идентификатори – 07598.305.1048.1, 07598.305.1048.2, 07598.305.1048.3, 07598.305.1048.4, 07598.305.1048.5 и 07598.305.1048.6, нах.д.ш.се в гр. Бяла, ул. „Цар Самуил“ №10
	УПИ XIII-2027 кв.9, р-н „Овча купел“	
	УПИ XIX, кв.1, м. „Малинова долина – II част“, ул.202	



	УТИ III-14, м. "Предгаров площад", ул. "Бр. Миладинови" № 99	
	ПИ 169 в УТИ III, кв.3, бул. "Цариградско шосе" № 297	
	Дворно място, съставляващо УТИ VII-3а обслужване, кв. 150, м. "Подуяне-Центъра"	
	ПИ с идент.02508.7.48 , заедно със сгради с идент.02508.7.48.1 и идент.02508.7.48.2, находищ се в гр. Балчик, м.к.з. "Двореца", ул. Приморска	
Обособени обекти от държавното		
	Административна сграда със сутерен, ул. "П. Каравелов" № 5	
Обособени обекти от дружеството		
	ПИ с идентификатори 68134.4356.809 и 68134.4356.810	
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02659.2193.3021.1.6	ПИ с идентификатор 02659.2195.2723, гр. Банкя	
Сграда с идентификатор 02659.2193.645.1, находищ се в гр. Банкя, ул. "Иван Вазов"	Помещение в сграда, идентификатор 32216.2299.785.1, с. Иваниня, ул. „Стопански двор“	



	ПИ с идентификатор 02659.2195.1747 и едноетажна сграда с идентификатор 02659.2195.1747.1, находящ се в гр. Баня, ул. „Стара планина“	
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02659.2195.823.2, находящ се в гр. Баня, ул. „Петко Д. Петков“ № 1	
	ПИ и сграда с идентификатор 02659.2193.3005, находящи се в гр. Баня, ул. „Христо Смирненски“ № 19	
	Сграда с идентификатор 02659.2139.820.2, находяща се в гр. Баня, ул. „Кирил и Методий“ № 6	
	ПИ с идентификатор 02659.2196.975 и разположените в него две едноетажни сгради, находящи се в гр. Баня, ул. „Скакач“	
ПИ с проектен идентификатор 68134.1971.3258, представляващо УПИ III, кв.48, м. Киноцентър I част-разширение	ПИ с идентификатор 68134.1982.1012, находящ се в р-н „Витоша“, м. „Симеоново - Драгалевци- II част“	
ПИ с идентификатор 68134.1894.913, находящ се в УПИ ХVШ, кв.68, м. „Карлузница“	Гараж № 36, бл. № 22, ул. „Севастократор Капови“ 63, кв. Бовна	



ПИ с идентификатор 68134.1942.1170, находящ се в УПИ IX, кв.60, м. "кв. Бояна"	УПИ VIII-274, кв.70, ул. "Всеволод Гаришин"	
ПИ с идентификатор 68134.1971.3285, находящ се на бул. "Черни Врх"		
Имот извън регулация с идентификатор 68134.2815.266, находящ се в непосредствена близост до бул. "Ломско шосе"	УПИ VIII, кв.204 м. "НПЗ Орион и съседни жилищни територии", ул."23 декември"	
ПИ с идентификатор 68134.2813.52	С.О.С с идентификатор 12084.2701.2658.2, находящ се в с. Водувек, ул. "Победа"	
ПИ с идентификатор 68134.2820.2054, попадащ в УПИ II-1067, кв.3, м. "НПЗ Орион и съседни територии"		
Страха с идентификатор 68134.2820.1999.1, находящ се в УПИ IV, кв.67в, м. "ж.к. Връбница-1"		
ПИ с идентификатор 68134.301.457, находящ се на ул. "Брегалница" № 53	II и III етаж от сграда, бул. "Ал. Стамболийски" № 48	Помещение 2 в бл.6, вх. Б в "Зона Б-5"
Поземлен имот, находящ се на ул. "Иларион Макариополски" № 11	ПИ II, кв.168, ул. "Заичар" № 94	ПИ № 13, кв.232, ул. "Перник" № 134-134А



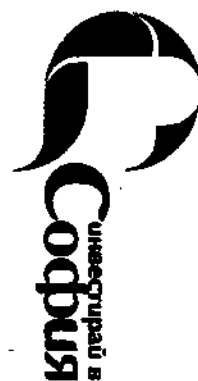
Поземлен имот, находящ се на ул. „Марко Балабанов“ № 16	УПИ ХVII-6, кв.279А, ул. "Зайчар" № 193	ПИ № 14, кв.232, ул. "Перник" № 134-134А
Поземлен имот, находящ се на ул. "Царибродска" № 1	ПИ 21, кв.214, ул. "Странджа" № 39	Помещение в бл.11-12 в "Зона Б-19"
Магазин с идентификатор 68134.305.13.7.285, находящ се в ж.к. "Зона Б-5", бл.2, вх.Б	ПИ 12, кв.168, ул. "Зайчар" № 96	Помещение в бл.12А, ж.к. "Сердика"
Район "Илинден"		
	Част от сграда до бл.56, ж.к. "Динабад"	
Район "Илинден"		
	ПИ с идентификатор 68134.1201.208, находящ се в м. "Банишора-Зона В-17", УПИ I-общ., кв.45а	
	ПИ с идентификатор 68134.1201.137, находящ се в м. "Банишора-Зона В-17", част от УПИ I, кв.49а	
Район "Център"		
ПИ с идентификатор 68134.1505.1785, заедно със построените в него сгради 68134.1505.1785.1 и 68134.1505.1785.2, находящ се в м. ж.к. "Дружба" 2ч., УПИ I, кв.4	ПИ с идентификатор 68134.1500.2344, жк "Дружба – 1 ч."	
ПИ с проектен идентификатор 68134.1500.2811, находящ се в м. ж.к. "Дружба- 1ч.", УПИ I,38, 351, кв.77	Помещение към трафопост, ж.к. "Дружба-1" до бл.220	



ПИ с проектен идентификатор 68134.1506.2291, представляващ реална част от УПИ I, кв.20, м. "НПЗ-юг"	Помещение към трансформаторна станция "Дружба-2" до бл.313	
	Помещение към трансформаторна станция "Дружба-2" до бл.321	
	*УПИ II-10, НПЗ "Искър север" I част, кв.12а	
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1106.182.1.174/магзин/, находящ се в ж.к. "Разсадника", бл.31, ет.1, вх. Д	Сграда с идентификатор 68134.1106.327.4, ж.к. "Илинден", бул. "Ал. Стамболийски" № 186	ПИ с идентификатор 68134.1114.1351, представляващ ПИ № 1322, кв.131, м. "Факултета"
Обект – ресторант с идентификатор 68134.1106.10.3, находящ се в ж.к. "Илинден", между бл. №11,12	ПИ с идентификатор 68134.1114.158 /УПИ XI/, кв.133, м. "Факултета"	
ПИ с идентификатор 68134.1108.152, УПИ II, кв.34, м. "Красна поляна" – за битов комбинат	ПИ с идентификатор 68134.1114.201, представляващ част от кв.92, м. "Факултета"	
ПИ с идентификатор 68134.1109.1436, ул. "Барите"	ПИ с идентификатор 68134.1114.162, представляващ част от кв.92, м. "Факултета"	
	ПИ с идентификатор 68134.1109.1561, представляващ ПИ с пл. № 161, кв.67, м. "Факултета"	



	ПИ с идентификатор 68134.1106.85, представляващ УПИ ХХ-219, кв.70, м. "Разсадника-Коньовица"	
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.202.1.1.7, находящ се на ул. "Дамин Груев" № 8а, ет.01	УПИ VIII-608, кв.28 (стар 86), ул. "Баба Илийца"	УПИ VII, кв.9, м. "Крива река", ул. "Баница" № 4
Обществена тоалетна, находяща се в УПИ VII-1378, кв. 1, м. "Славия-парк "Овча купел", бул. "Цар Борис III" № 130	УПИ VII общ, кв.36, м. "Хиподрума", ул. "Нешово" № 4	ПИ с идентификатор 68134.204.32,м. "Хиподрума", кв.23, находящ се на ул. "Сотир Андонов" и ул. "Феликс Каниц"
	ПИ с идентификатор 68134.209.113, м. "Бъкстон – Север", кв.256	
ПИ с идентификатор 68134.8270.121, м. "Сърбин", кв. Сеславци	ПИ с идентификатор 68134.8200.620 и сграда с идентификатор 68134.8200.620.1, ул. "Св. Георги Победоносец" № 27	ПИ със сграда (бивша баня) с идентификатор 07140.8092.1660, ул. "Н. Бонев", гр. Бухово
ПИ с идентификатор 68134.8554.1406, кв. Вражбена	ПИ с идентификатор 68134.8555.315, кв. Вражбена, ул. "Япаджа"	
ПИ с идентификатор 87401.7501.419 и сграда с идентификатор 87401.7501.419.1, с. Яна, ул. "Синчел" №1	ПИ с идентификатор 22304.7979.509, м. Герена, с. Долни Богров	



ПИ с идентификатор 68134.8270.758, кв. Сеславци, ул. "Сърбин"	ПИ с идентификатор 68134.8314.36, кв. Сеславци	
ПИ с идентификатор 68134.8360.487 и едноетажна сграда с площ 125м ² и едноетажна сграда с площ 37м ² , кв. Ботунец, ул. "Зорница" №5	ПИ с идентификатор 68134.8727.30, кв. Бенковски, м. Средорек	
ПИ с идентификатор 68134.8554.51, кв. "Враждебна", м. "Враждебна-коп"	ПИ с идентификатор 22304.7979.508, м. Герена, с. Долни Ботров	
ПИ с идентификатор 68134.8360.1011, кв. Ботунец, ул. "Искър"	ПИ с идентификатор 68134.8555.605, бул. "Ботевградско шосе"	
	ПИ с идентификатор 22304.7979.544, м. Герена, с. Долни Ботров	
	ПИ с идентификатор 68134.8360.1980 и сграда с идентификатор 68134.8360.1980.4, кв. "Ботунец", ул. "Васил Левски" № 2	
	ПИ с идентификатор 22304.7891.747 и 3 сгради с идентификатор 22304.7891.747.1, идентификатор 22304.7891.747.2 и идентификатор 22304.7891.747.3, с. Долни Ботров, ул. "4"	
	ПИ с идентификатор 68134.8552.167 и 2 сгради – с идентификатор 68134.8552.167.1 и идентификатор 68134.8552.167.3, кв. "Враждебна", ул. "27"	