

**ГОДИШЕН ОБЩИНСКИ ПЛАН ЗА РАБОТА ПО
ПРИВАТИЗАЦИЯ И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН
КОНТРОЛ ЗА 2024-2025 г.**



СЪДЪРЖАНИЕ

ЦЕЛИ НА ПЛАНА

ПОДЦЕЛИ НА ПЛАНА

ПРИНЦИПИ

ВЛИЯНИЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКИТЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВЪРХУ

ПРИВАТИЗАЦИОННИЯ ПРОЦЕС В СОАПИ

ПРИОРИТЕТНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА СОАПИ В ОБЛАСТТА

НА ПРИВАТИЗАЦИЯТА И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ КОНТРОЛ

ОСНОВНИ НАПРАВЛЕНИЯ НА ПЛАНА

МЕТОДИ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ

СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКИЯ ПРОФИЛ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ

ПРИВАТИЗАЦИОНЕН РЕСУРС ОТ ОБЕКТИ ЗА 2024-2025

**ДЕЙНОСТИ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ
КОНТРОЛ**

**ПРОГНОЗА ЗА ПРИХОДИТЕ ОТ ПРИВАТИЗАЦИЯ И
СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ ПРЕЗ 2024 - 2025 г**

**ПРОГНОЗА ЗА РАЗХОДИТЕ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ И
СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ ПРЕЗ 2024/2025г**

ПРИЛОЖЕНИЯ № 1



ЦЕЛИ НА ПЛАНА

Настоящият годишен общински план за работа по приватизация и следприватизационен контрол /ГОПРП/ за 2024 г.-2025 г. е разработен, отразявайки основните цели и приоритети предвидени в чл. 4, и чл. 6, ал.2 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол /ЗПСК/, Правилника за дейността на Столична общинска агенция за приватизация и инвестиции /СОАПИ/, като и с всички решения на Столичния общински съвет /СОС/ в областта на приватизацията и следприватизационния контрол.

В плана са очертани основните параметри, в т.ч. приоритетите на дейността по приватизация и следприватизационния контрол на СОС, относно столичната общинска собственост за 2024/2025 години. Той по същество отразява и актуализация на предварително планираните и подготвени дейности за календарната 2024 г. Това се налага от факта, че в текущия период са настъпили промени на ниво районни администрации и новите районни кметове в определена степен променят своите приоритети и съответно стратегията за приватизация на обекти частна общинска собственост.

В тази връзка след направено обсъждане на заседание на 26.04.2024 г. на НС и с оглед съобразяване и отчитане местните приоритетни политики и програми, предвидени за осъществяване в съответните райони, СОАПИ се обърна към всички районни администрации и 3 общински търговски дружества, собственост на Столична община, да направят своите писмени предложения за нови обекти за приватизация през 2024/2025 г., които да отговарят на изискванията на чл.1 ал.2 т.6 от ЗПСК. В този смисъл всички обекти, които са предложени към 02.12.2024г. от районни администрации са включени в ГОПРП 2024-2025 г. В своите отговори някои районни кметове потвърждават готовността за приватизация на включените обекти и заявяват готовността си да бъдат продължени предприватизационните проучвания, като се осъществява съответната техническа и юридическа подготовка за стартиране на приватизационни процедури. В някои отговори районните кметове отказват и оттеглят



вече включени в плана от техните предшественици обекти, такъв пример е район „Сердика“, а други като район „Кремиковци“ предоставят група нови обекти за приватизация, които са с отпаднала необходимост по преценка на районната администрация. Във връзка с предприватизационните проучвания на обекти включени в плана са докладвани на НС на СОАПИ и оформени в общо 13 решения (от 15.01.2024 г., 28.06.2024 г., 18.07.2024 г., 10.09.2024 г., и 07.10.2024 г.) в съответствие с НВИДСПСКВППДСФЗПП, в които са възложени допълнително дейности, свързани с актуализация и изготвяне на нови анализи на правното състояние, на общо 15 обекта включени в годишния план за приватизация и следприватизационен контрол. Това от своя страна налага разглеждането на ГОПРП да включва периода 2024-2025 г.

Проектът на плана е разработен в две основни направления, отразявайки предмета на дейностите на Агенцията в областта на приватизацията и контрола.

Първото направление на Годишния общински план за работа по приватизация и следприватизационен контрол за периода 2024 г. - 2025 г. на СОАПИ е обвързано с планираните дейностите по приватизация предвидени в проекта на ГОПРП за периода 2024-2025 г. и е разработен на базата на:

- приоритетите на дейността по приватизация на столичната общинска собственост за 2024 - 2025 г., определени в съответствие с дългогодишната политика на съгласуваност между СОАПИ и районните администрации на Столична община в т.ч. предоставени през 2024 г. на Агенцията, писмени предложения и информация на общински нежилищни имоти, не включени в имуществото на търговски дружества, както и поземлени имоти, които се използват за стопански цели, подходящи за приватизационни цели.
- маркетингово проучване на потенциалния инвеститорски интерес към приватизацията на частната общинската собственост;
- анализ на информацията от изготвените анализи на правното състояние на общински търговски дружества за възможности за приватизация на миноритарни пакети от акции собственост на СО включени в капитала на този тип дружества;



- предоставена информация от кметовете на районите в СО на обособени части от общински търговски дружества, общински нежилищни имоти, не включени в имуществото на общински търговски дружества и поземлени имоти, които се използват за стопански цели .

Структуроопределящите средства за реализиране на приватизационния план за 2024-2025 г. по отношение на столичната общинска собственост е наличието на приватизационен ресурс подходящ за:

- приватизация на миноритарни дялове и акции от общински търговски 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 за осъществяване на следприватизационния контрол.

Приватизационният ресурс, като средство за постигане на целите на ГОПП'24/25 в съответствие със ЗПСК са обособени части от имуществото на общинските търговски дружества, общински нежилищни имоти, не включени в имуществото на общински търговски дружества, както и незавършени обекти на строителството, които не са включени в имуществото на общински търговски дружества, миноритарни пакети от акции, собственост на СО и др. В зависимост от приватизационната готовност на цитираните обекти те са структурирани в плана, като:

- Обекти /преходни/ за които е предвидено да се осъществява допълнителна предприватизационна подготовка и проучване. Тези обекти са преходни от приетия с Решение № 170 от 24. 03.2022 г. на СОС общински план за работа по приватизация и следприватизационен контрол за 2022/2023 г., изменен и допълнен с Решение № 448 от 15.06. 2023 г. на СОС. От тази група обекти са



извадени обектите със сключени приватизационни договори до края на 2023 г., допълнени/извадени обектите съобразно т.1 и т.2 на Решение № 448 от 15.06. 2023 г. на СОС, като са добавени всички обекти, за които има писмени предложения от районните администрации на СО през 2024 г. за допълване, съответно за изваждане от ГОПП'24/25 г.

- Обекти с открита процедура и определен метод за приватизация, обявени с изрични **решения на СОС през 2022/2023 г.**, за които не са осъществени приватизационни сделки, както и обекти с открита процедура и определен метод за приватизация с **решения на СОС от предходни години**, включени в общинския план за работа по приватизация и следприватизационен контрол за 2022/2023 г.

Важно е да подчертаем, че новите обекти за приватизация в ГОПП - 2024/2025 г. са включени изцяло и единствено на основата писмени предложения и предоставена информация от районните кметове в съответствие с дългогодишната политика на съгласуваност между СОАПИ и районните администрации на Столична община.

Приоритети и цели в дейността по приватизация :

- Активен и комплексен маркетинг с цел привличане на инвеститорски интерес за постигане на финансовите и контролни цели пред Агенцията поставени от СОС и преодоляване на социално-икономически последици и сътресения, предизвикани от войната в Украйна и увеличаващия се инфлационния натиск в световен мащаб в т. ч. и в България, посочени в пролетните и летните прогнози на ЕК за България за 2022 - 2025 г. и тяхното негативно отражение върху приватизационния процес в Столицата от намаляващ пазарен инвестиционен интерес от национални и чуждестранни инвеститори.
- В допълнение на това, независимо от намаляващите темпове на инфлация и процеса на дезинфлация в целия ЕС, Еврозоната и България, се наблюдава корекция на прогнозите на ЕК за очаквания икономически растеж, както за Еврозоната, така и целия ЕС. Положителната корекция за България се дължи



предимно на очакванията за по-големи инвестиции (усвояемост) на база на Плана за възстановяване и устойчивост, който факт от своя страна няма пряко отношение към приватизационните процеси.

- Разширяване степента на доверие и авторитет на СОАПИ спрямо българските и чуждестранни инвеститори, чрез успешното взаимодействие с общинската администрация на СО, СОС и неговите постоянни комисии, НС на СОАПИ, СОПФ и т.н.
- Намиране на приватизационни резерви и приватизационен ресурс чрез професионално и ефективно правно - техническо анализиране на всички приватизационни проекти и обекти с цел откриване на процедура за приватизация и определяне на методи за приватизация от СОС за 2024/25 г., на приетия с Решение № 170 от 24. 03.2022 г Годишен общински план за приватизация и следприватизационен контрол за 2022/23 г., изменен и допълнен с Решение № 448 от 15.06. 2023 г. на СОС.
- Утвърждаване принципите на прозрачност, професионализъм и публичност при осъществяване на приватизацията на общинска собственост от Агенцията;
- Извършване на подготвителния етап на процедурите за продажба на обекти за които са налице необходимите условия за възлагане изготвянето или актуализацията на анализи на правното състояние, приватизационни оценки, архитектурни заснемания, информационни меморандум и други.
- Реализиране на ефективни приватизационни продажби за обекти, за които е налице инвеститорски интерес.
- Подпомагане и полагане усилия за осъществяването на обвързващо координиране на приватизационната политика на СОС с инвестиционната политика на СО чрез Столичния общински приватизационен фонд.



Второто направление на плана на Столичната общинска агенция за приватизация и инвестиции е обвързано с планираните цели, задачи и дейностите по следприватизационния контрол, заложи в Годишния общински план за работа по приватизация и следприватизационен контрол за периода 2024 г.-2025 г.

Приоритетни цели в дейността по следприватизационен контрол:

- Приключване с констатации на следприватизационния контрол по изпълнението, респ. неизпълнението на изискуемите през годината задължения по контролираните приватизационни договори;
- Осъществяване на контрол на място в приватизираните обекти, като метод за отчитане на договорните задължения на купувачите по приватизационни договори и с цел повишаване коректността при отчитане изпълнението/неизпълнението на поетите задължения и минимизиране на риска при следприватизационния контрол;
- Правно - организационно осигуряване на следприватизационния контрол и процесуалната защита на СОАПИ в исковото и изпълнителното производство.

В процеса на работа по изпълнение на горните цели Агенцията води ясна и прозрачна приватизационна политика, като защитава в пълна степен общинския интерес и е основана на утвърдените европейските ценности.

ПОДЦЕЛИ НА ПЛАНА

- На база на икономически анализ за достатъчно дълъг 13 годишен период от време на приватизационния процес в София по видове приватизационни сделки, да се очертаят тенденциите и предизвикателствата върху основните параметри и характеристики на приватизационния процес при отчитане влиянието на макроикономическата среда на София.



- На основата на анализа на икономическата ефективност на приватизационния процес в София по видове приватизационни сделки - да се очертае типа приватизационна сделка с висока икономическа ефективност, като базисна и определяща параметрите за потенциалните приватизационни сделки през периода на програмата;
- На основата на изследване на произхода на средствата, с които се участва в приватизацията на общинската собственост в София да се определи относителния дял на кредитния ресурс и да се прогнозира оптималния размер на еднократната инвестиция в приватизационните сделки при общински нежилищни имоти и обособени обекти от общински дружества.
- Да се направи опит за типизиране на икономическия и социален профил на потенциалния инвеститор при приватизацията на общинската собственост.
- Обвързване изпълнението на целите на програмата с решения от страна на Столичен общински съвет, свързани с насърчителни икономически инструменти към районните администрации, с оглед оптимизирането (увеличаване) на броя на имотите, предвидени да се приватизират по ЗПСК спрямо тези отдавани под наем.
- Участие в подготовката и разработването на стратегическите документи на Столичен общински съвет за провеждане на общинската политика в областта на приватизацията и публично-частното партньорство.

ПРИНЦИПИ:

Почтеност

СОАПИ следва принципите на лична и професионална етика. Агенцията стриктно спазва законовите норми и е доказано коректен и доверен партньор.

Професионализъм



Екипът на Агенцията се състои от висококвалифицирани експерти, с дългогодишен професионален опит в България и чужбина, мотивирани да работят за реализиране на поставените цели от СОС.

Проактивност

СОАПИ предизвиква, търси и намира решения, необходими за реализиране на поставените от Столична община задачи. Експертите на СОАПИ са доказали способността си да вземат навременни и отговорни решения, обвързани единствено със закона при всеки един от етапите на своята дейност.

Прозрачност

СОАПИ приема и прилага в работата си българското и европейско законодателство и етичните стандарти, свързани с тях. Дейността и материалите на агенцията са публични, като пълна информация за нея е леснодостъпна и се предоставя открито, ясно и своевременно всички заинтересовани страни.

ВЛИЯНИЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКИТЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВЪРХУ ПРИВАТИЗАЦИОННИЯ ПРОЦЕС ОСЪЩЕСТВЯВАН ОТ СОАПИ

За малка и отворена икономика като българската анализът на състоянието на икономическата среда се отразява върху стопанската и икономическа конюнктура и в частност - на приватизационния процес в София в следните направления:

- Размера на инвестициите пряко и непосредствено се отразява върху активността и конкурентоспособността по отношение участието в приватизационния процес, който в Столицата има характеристиките преди всичко на инвестиционен процес. Инвестиционната активност през годините се очакваше, че ще причини и известен спад в цените на приватизационните сделки (особено цените на недвижимите имоти и цените на активи, свързани с търгуеми аналози на фондовите борса). Тази тенденция беше факт до 2020 г. Особено осезаемо намалява търсенето на големи обекти с начална тръжна цена над 400 000 лв., което водеше до значимо намаляване на показателя приходи/сделки. В периода



на възстановяване на икономиката се наблюдават признаци на обратната икономическа тенденция и ръст на цените на активите.

- Значителен ръст на междуфирмената задлъжнялост, което води до сериозни проблеми в ефективното функциониране на икономиката и предпазливост от големи инвестиционни намерения, особено в областта на придобиване на мажоритарни и миноритарни дялове на общински търговски дружества и приватизация на обекти с по-мощабни размери.
- Изпълнението на ГОПП през последните няколко години, за разлика от предходни години, зависеше на практика от успешния (или неуспешния) резултат от финализирането на една или няколко по-големи сделки. Това внасяше сериозен риск, както по отношение изпълнението на програмата, така и практическото изпълнение на свързаната с нея инвестиционна програма на СО през последните години. Това рисково обстоятелство по същество предопределя заложените в програмата, параметри за структура, обхват и приходи.
- Относително забавяне на вътрешното търсене в страната.. Чуждестранните и национални инвеститори очевидно са в период на изчакване за стабилизирането и развитието на стопанската конюнктура, преосмисляне на инвестиционните си програми, в условия на относително улеснено кредитиране и съживяване в сектора на недвижимите имоти.
- Относително ниска безработица в София.

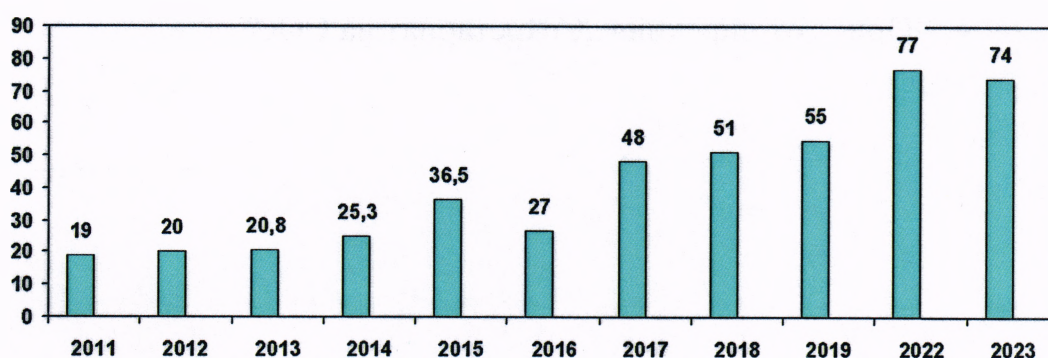
Всички тези обстоятелства, изброени по – горе, както и влиянието на политическата среда, намират и ще намерят отражение върху инвестиционната активност, като основен измерител за степента на икономически ефективната и успешна приватизация през 2024-2025 година в София, като:

- Инвестиционната активност във финансово активните предприемачи започна да се увеличава през последното деветмесечие на 2023 г. Очертава се тенденция на „ инвестиционен глад на всяка цена и за всичко“ в т.ч. увеличаване на



успешно проведените приватизационни процедури. За разлика от далечната 2011 г. година, през която успешно проведените търгове и конкурси са 19%, през 2013 г. - 20,8%, през 2014 г. са 25,3%, през 2015 г. - 36,5%, 2016 г. - 27 %, през 2019 г. са 55 %, за 2022 г. -77% и за 2023 г. - 74 бр.

УСПЕШНО ПРОВЕДЕНИТЕ ТЪРГОВЕ



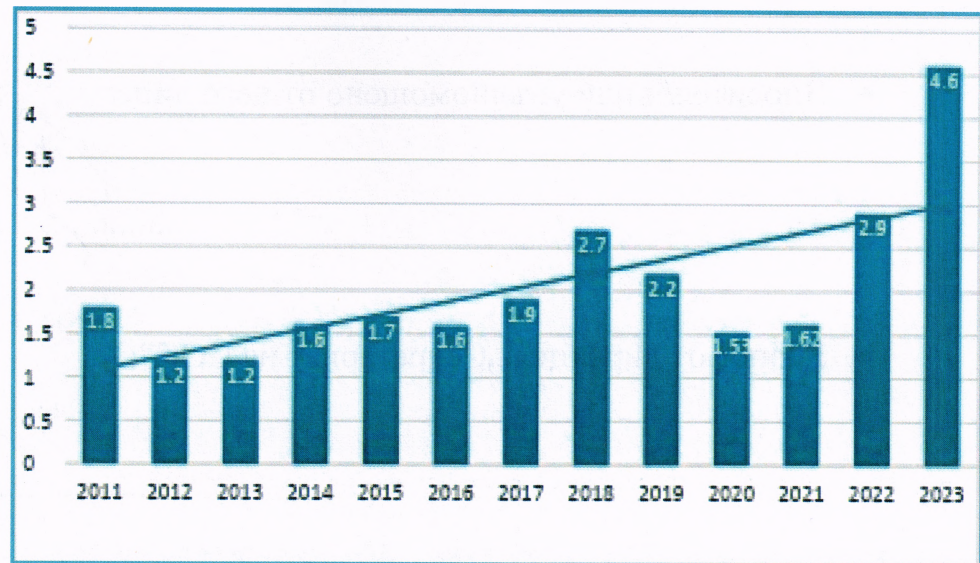
Източник:
СОАПИ

Високият ръст на този показател през отчетния период се дължи по-скоро на добра маркетингова стратегия на проучване и предлагане, а не толкова на атрактивни недвижими имоти. Това обстоятелство се дължи по-скоро и на намаления брой предлагани за приватизация обекти поради провеждането на национални парламентарни и избори за местно самоуправление през анализирания период.

- Наблюдава се тенденцията за увеличаване на средния брой участници в един търг - като, средният брой участници в проведените през 2007 г. търгове/конкурси е 4,4, през следващите 3 години е 3,22, през 2014 г. е 1,62, през 2015 г. 1,77, през 2016 г. са 1,60 бр. участници, през 2017 г. са 1,87 броя, през 2018 г. са 2.70 броя, през 2019 г. са 2.20 броя, през 2020 г. са 1,53 броя, през 2021г. са 1,62 броя, за 2022 г. са 2,90 броя участници и през 2023 г. 4.6 бр.участници в един търг.



БРОЙ ИНВЕСТИТОРИ В ЕДИН ТЪРГ



Източник: СОАПИ

- Налице е тенденцията за повишаване на средната стойност на една приватизационна сделка, която достига **през отчетния период в размер на 510 хил. лв.** на база успешно проведени търгове. Равнището на средна стойност на приватизационните сделки предполага прецизност в пред приватизационната подготовка на обектите в правен, технически и икономически аспект, а така също иновативни, специализирани форми на приватизационен маркетинг, за увеличаването на състезателната конкурентност при тръжните процедури. В този смисъл Годишната програма като цяло да не зависи на практика от успешния (или неуспешния) резултат от финализирането на няколко по-големи сделки. Това ще намали риска, както при прогнозирането на приходите в програмата, така и при практическото изпълнение на свързаната с нея инвестиционна програма на СО.
- Прогнозният анализ на инвестиционния портфейл на настоящите и потенциални инвеститори показва, че през отчетния период се очаква да постъпят преки инвестиции преди всичко при приватизацията на ПИ и ПИ със сгради.

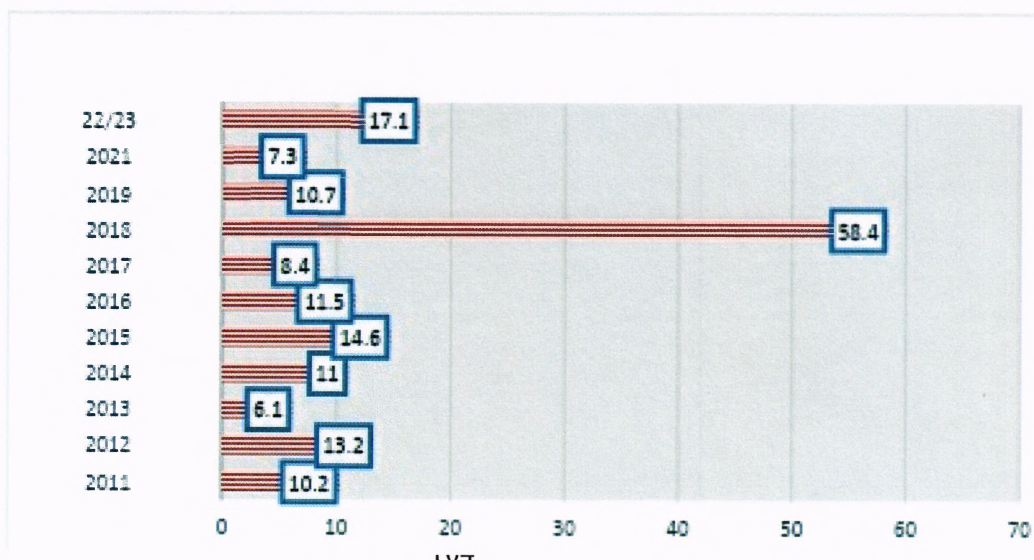


- Анализът на произхода на средствата, с които се участва в приватизацията на общинската собственост в София, се извършва стриктно от СОАПИ и показва, че до 2008 г. значителната част от използвания ресурс е кредитен – 74,4%. Вследствие на икономическата криза използването на кредит при закупуването на обекти значително намаля. Тази констатация убедително се налага и към настоящия момент, когато се анализира инвестиционната активност, където плащането с кредити намаля под 50% дори и при силно редуцирания брой на сключените сделки, като през отчетния период използваният финансов кредитен към депозитен ресурс е в съотношение 30%/70%.
- Категорична е тенденцията за масово използване на метода публичен търг с явно наддаване при приватизацията в столицата, която характеризира целия изследван период.

Основен мултипликационен показател, фокусиращ в себе си всички положителни и отрицателни фактори на икономическата и бизнес средата в София, както успешния и неуспешен бизнес мениджмънт, е размерът на приходите от бързо осъществената подготовка и ефективно реализираната приватизация.

- Диаграма на икономическите резултати от дейността по приватизация и следприватизационен контрол е представена по-долу, а именно:

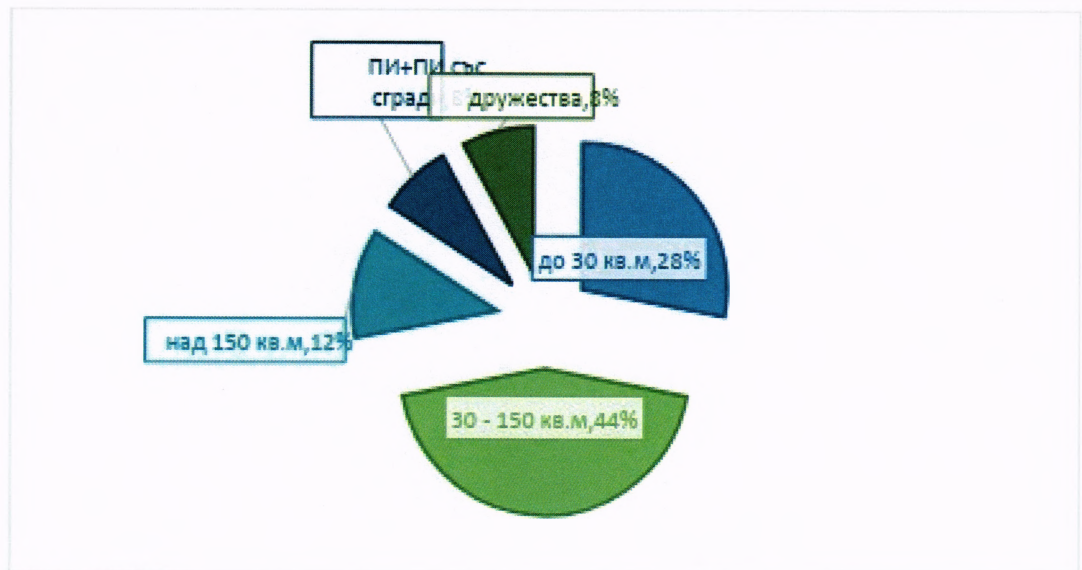
ПРИВАТИЗАЦИОННИ ПРИХОДИ – МИЛ. ЛВ.





Източник: СОАПИ

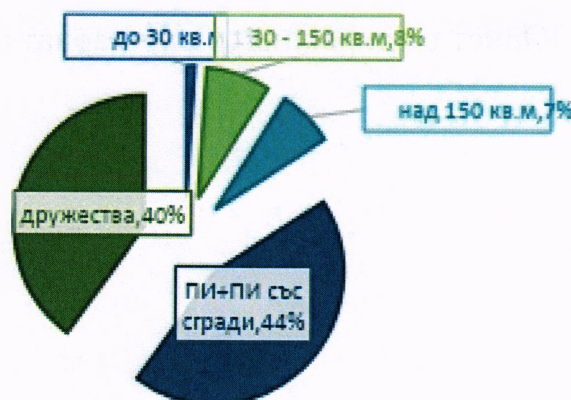
- Анализът на произхода на средствата с които се участва в приватизацията на общинската собственост в София се извършва стриктно от СОАПИ и показва, че през отчетните периоди използваният финансов кредитен към депозитен ресурс е в съотношение 30%/70%.
- Анализът през последните десет години на включени в Годишните програми обекти по видове: помещения до 30 кв. м, помещения от 30 – 150 кв. м, помещения над 150 кв. м, ПИ и ПИ със сгради, акции и дялове от общински дружества, показва следните съотношения / %/, необходими за определяне на икономическия профил на потенциалните инвеститори в програмата, а именно:



Източник: СОАПИ



- Анализът на разпределение на приходите от включените в Годишните програми през последните десет години на обекти по видове: помещения до 30 кв. м, помещения от 30 – 150 кв. м, помещения над 150 кв. м, ПИ и ПИ със сгради и дружества показва следните съотношения, необходими за определяне на икономическия и социален профил на потенциалните инвеститори в програмата, а именно:



Източник: СОАПИ

- Прогнозния анализ на инвестиционния портфейл на настоящите и потенциални инвеститори през следващите години се очаква да постъпят преки инвестиции преди всичко при приватизацията на: ПИ и ПИ със сгради, акции и дялове от общински дружества и в по-малка степен на помещения с различна квадратура.
- Анализът на икономическата ефективност от приватизирането на обекти, общинска собственост измерена като отношение между получените приходи и направените условно постоянни разходи за единица обект, показва най-висока стойност (ефективност) при продажбата на дялове и акции от общинските търговски дружества и значително по-малка при продажбата на помещения с по-малка квадратура;

Всички тези обстоятелства, изброени по – горе, както и влиянието на политическата среда, намират и ще намерят отражение върху инвестиционната



активност като основен измерител за степента на икономически ефективната и успешна приватизация през 2024 - 2025 г. в София.

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. Отчитане 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 районите, 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.

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

- съществуващата ясна връзка между приватизационната и инвестиционна политика на Столична община. Постъпването на средствата от приватизация в приходната част на общинския бюджет на СО дава възможност за планиране и ясен контрол върху капиталовите потоци, свързани с разпоредителни сделки с активи на общината и изразходването на получените приходи от тези сделки само и единствено за капиталови разходи. Технологията, която предвижда общината да дефинира параметрите на конкретните си инвестиционни цели и да

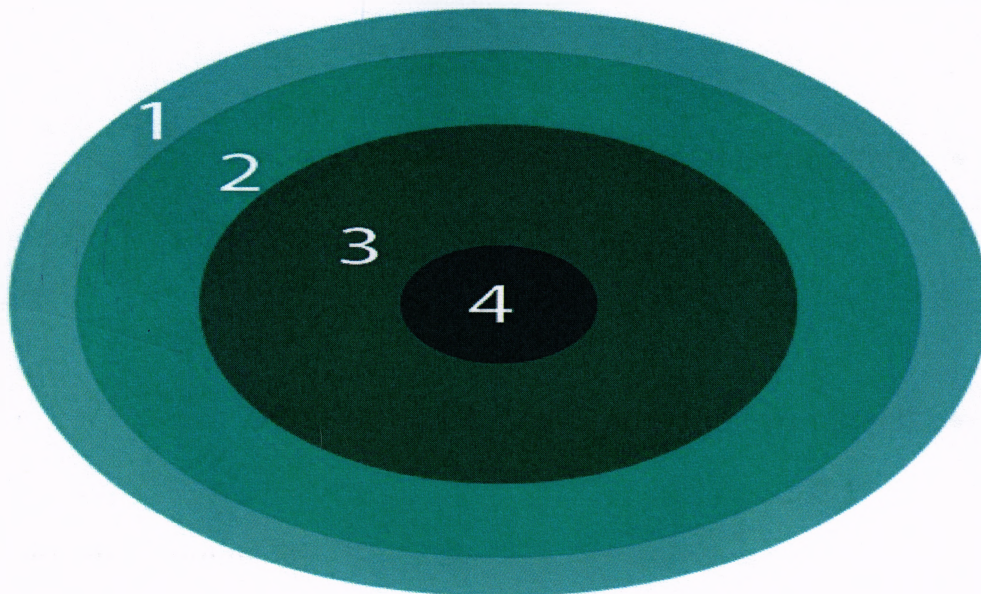


ги обвързва с приватизационната си програма, предвижда функционирането на общински приватизационен фонд като изключително важен и ефективен инструмент за тяхното организационно обвързване, отчетност и контрол.

- чрез своите портфолийни инвестиции, които се използват „за придобиване на рентабилни инвестиционни участия” /чл.19 ал. 4 от Правилника/, СОПФ позволява възобновяемост на Фонда. Тази 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 СО и районите. Именно в този смисъл са изискванията на Европейския съюз за по-голяма децентрализация в управлението и автономия на общините.

ОСНОВНИ НАПРАВЛЕНИЯ НА ПЛАНА

Исходна 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, като СО бъде гарант за тяхното съвременно развитие – „Метрополитен“ ЕАД, „Столичен електротранспорт“ ЕАД, „Софийска вода“ АД, „Топлофикация“ ЕАД и др.

В контекста на това дефиниране на дейностите са заложили преходността и приемствеността в приоритетите на приватизационната стратегия на общината, като основните направления на приватизационната програма за 2024-2025 г. 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 ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПЛАНА

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 оферирание, изискващ от потенциалните купувачи бизнес-план за развитие на обекта за срок минимум от три години, в т.ч. дейности, инвестиции, работни места, пазарна, екологична и социална политика, забрана за отчуждаване за срок минимум от три години. Той се използва за приватизация на специфични обекти, на такива с 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 тръжната процедура определя другата основна характеристика на метода, а именно осигуряването на максимална продажна цена. Предимството на участниците в търга да вземат решение “сега и на момента” в условията на конкурираща се среда /наддаване от другите участници/, е предпоставка за достигане на максимална продажна цена;
- търгът, като метод за приватизация, е препоръчителен при продажбата на миноритарен пакет от акции, тъй като целите на приватизационната сделка не са свързани с постигане на инвестиционни, социални, финансово-икономически, екологични и 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.



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 “Общинска 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.

ПРИВАТИЗАЦИОНЕН РЕСУРС ОТ ОБЕКТИ ЗА 2024-2025 г.

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

През 2023 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

Анализът 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, показва следното:

**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
1.	"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 частично</i> да влияе 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.



2.	"София Крематориум" АД Съдружници: 1. Столична община 2. „КАРМА ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ АД	850 000 лв. 85 000 акции 17 000 акции 68 000 акции	100 20 80	Основен извод: Столична община, като съдружник, <i>може</i> частично да влияе 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.
3.	"Интер Експо и конгресен център" АД Съдружници: 1. Столична община 2. „Булгарреклама холдинг“ АД 3. „Агенция булгарреклама“ ЕООД 4. Българска стопанска камара	65 500 лв. 6 550 акции 1 230 акции 3 140 акции 1 400 акции 600 акции	100 18,78 47,93 21,37 9,16	Основен извод: Столична община, като съдружник, <i>може</i> да влияе 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.



	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 - Банкя" 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 XXI - 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, <i>може</i> 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 XXIII - 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, <i>може</i> 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.



7.	"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.
8.	"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



9.	"Наш дом" АД 300 000 лв. 300 000 акции 100 Съдружници: 1. Столична община 2. Други съдружници Няма данни за съдружниците в Търговския регистър при Агенция по вписванията.	2 010 акции 297 990 акции 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.
10	"Надежда" ООД 17 470 лв. 1 747 дяла 100 Съдружници: 1. Столична община 2. „Храна за всеки“ АД	349 дяла 1 398 дяла 20 80	Основен извод: Столична община, като съдружник, <i>може</i> да влияе 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.

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 изключително ниския тренд на инвеститорски интерес



на предлаганите за приватизация миноритарни и остатъчни дялове през последните няколко години и намалява значително цената на една акция в предлаганите пакети. Поради горните обстоятелства и необходимостта от допълнителна правно – икономическа и най - вече разработването на иновативна маркетингова - специализирана стратегия, както и от актуализация на точния размер на участието на СО в тези дружества, през 2023 г. първите три от гореизброените общински участия в търговските дружества с Решение № 273 от 24.09.2021 г. на СОС допълни ГОПРП'2020/ 2021 г.

СОАПИ извърши правни анализи на необходимостта от приватизацията на три миноритарни пакета включени в ГОПРП 2022-2023 г., които Столична община има 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

От възложените анализи на правното състояние на горесцитираните дружества могат да се направят следните изводи:

„СПОРТНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС КОРАЛИ“ АД

Предметът на дейност на дружеството е: Проектиране, изграждане и експлоатация на обект „Спортно-развлекателен комплекс Корали“, ресторантьорство, предоставяне на спортни, информационни, превозни, рекламни и други видове услуги, както и други дейности, които не са забранени от закона. Капиталът на дружеството е 352 000 /триста петдесет и две хиляди лева/, разпределен в 3520 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 лв. всяка една. Дружеството е с



едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Лилия Райчева Божилова. Дружеството не е ограничено със срок.

Акционери в дружеството са Столична община, която притежава 1197 броя акции, представляващи 34 % от капитала на дружеството и „РАЛИКО“ ООД, което притежава 2323 броя акции, представляващи 66 % от капитала на дружеството.

Участието на Столична община в капитала на дружеството е с непарична вноска на стойност 119 700 лева, представляваща право на собственост върху празен терен от 4 200 кв.м., в кв.52, пл. № 2570, УПИ II - за спортно- развлекателен комплекс, по ПУП на „Зона за отдих — Панчарево” гр.София, при граници: Панчаревско езеро, кв.52 п. III - за ресторант, кв.52 п. IV - за балнеоложки комплекс, цех за бутилиране, оранжерия и озеленяване, запад и изток - крайбрежна ивица.

Участието на „РАЛИКО“ ООД в капитала на дружеството е с парична вноска в размер на 232 300 лева.

Действащият към момента устав на „СПОРТНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС КОРАЛИ“ АД е приет от Общо събрание на акционерите на 22.11.2002 г. и е изменен и допълнен на Общо събрание, проведено на 28.04.2008 г. Уставът не съдържа особени разпоредби и е изцяло в съответствие с изискванията на Търговския закон и другите нормативни актове, отнасящи се до дейността на дружеството.

Извършеният актуализиран анализ на правното състояние на „СПОРТНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС КОРАЛИ“ АД е изготвен на база събраната от публични регистри и предоставена от дружеството информация и документация - договори, удостоверения, финансово- счетоводна документация, както и други данни, предоставени от дружеството. Актуализацията на анализа на правното състояние на „СПОРТНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС КОРАЛИ“ АД изяснява правния статут на дружеството и отговаря на изискванията на Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и Наредба за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация или със следприватизационен контрол, включително процесуално представителство, или на дейности, свързани с



функциите по Закона за публичните предприятия.

Предвид, винкулираният характер на акциите на дружествата през целия период на извършените приватизационни процедури в миналото на СОАПИ е необходимо да се посочи следното:

В чл. 185, ал. 2 от Търговския закон е предвидено, че *„Прехвърлянето на поименните акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери, за да има действие спрямо дружеството. В устава могат да бъдат предвидени и други условия за прехвърляне на поименни акции.“*

В чл. 33, ал. 1 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол е предвидено, че *„Прехвърлянето на налични акции по реда на този закон се извършва чрез джиро. Правилото на чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага и прехвърлянето има действие спрямо дружеството от момента на джиросването на акциите, съответно на временните удостоверения“.*

СОАПИ е изхождал от обстоятелството, че разпоредбата на чл. 185, ал. 2 от ТЗ следва да се счита дерогирана от разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗПСК в приложение на принципа, че специалния закон дерогира общия.

С дерогацията на чл. 185, ал. 2 от Търговския закон, СОАПИ в предходните години е считал, че ЗПСК гарантира в пълна степен защитата на общинския интерес, като изключва възможността разпореждането с акции, притежавани от държавата или общината да бъде блокирано или затруднено от останалите акционери в подобни смесени дружества.

Ретроспективният анализ на приватизационни действия извършени при "Спортно развлекателен комплекс "Корали" АД от СОАПИ се свежда до следните процедури;

С Решение на СОС №531 от 26.09.2013 г. се открива процедура и определя метод за приватизация чрез публичен търг с явно наддаване



С Решение на НС №790 от 12.07.2013 г. открива процедура с пряко договаряне за изготвяне на правен анализ

С Решение на НС №831 от 26.07.2013 г. се утвърждава адв. Милко Михайлов за изпълнител на договора за изготвяне на правния анализ при цена 800 лв. за 20 дни

С Решение на НС №863 от 13.09.2013 г. приема изготвения правен анализ

С Решение на НС №886 от 27.09.2013 г. се открива процедура за провеждане на ограничен конкурс за възлагане на оценка и информационен меморандум

С Решение на НС №948 от 18.10.2013 г. се определя на първо място „Рацио 90“ – Олег Димов за спечелил конкурсната процедура при цена 860 лв. за оценката и информационния меморандум за 5 работни дни

С Решение №1154/21.03.2014 г. на НС на СОАП е приета приватизационната оценка и информационният меморандум за 1197 броя поименни акции, собственост на Столична община, представляващи 34 % от капитала на "Спортно - развлекателен комплекс "Корали" АД.

С Решение №1155/21.03.2014 г., НС на СОАП определи публичния търг с явно наддаване да се проведе на 12.05.2014 г. Беше закупена една тръжна документация, но за участие в търга не се яви кандидат.

С Решение №1255/16.05.2014 г., НС на СОАП насрочи втори пореден търг с явно наддаване за продажбата на 1197 броя поименни акции, собственост на Столична община, представляващи 34 % от капитала на "Спортно - развлекателен комплекс "Корали" АД за 09.07.2014 г. Не беше закупена тръжна документация и търгът не се проведе.

С Решение №1361/23.07.2014 г., НС на СОАП насрочи трети пореден търг с явно наддаване за 17.09.2014 г. Закупена беше една документация, но за провеждането на търга не се яви участник.

В НС на СОАП е внесена през м. септември 2014 г. Докладна записка за насрочването на четвърти пореден търг с явно наддаване за продажбата на 1197 броя поименни акции, собственост на Столична община, представляващи 34 % от капитала на "Спортно - развлекателен комплекс "Корали" АД. Решение не е взето поради слаб



инвеститорски интерес.

Становище относно възможността за приватизация

Анализът на фактите и обстоятелствата, релевантни за правното състояние на дружеството, налага извода, че не съществуват пречки от правен характер за осъществяване приватизацията на акциите на Столична община от капитала на „СПОРТНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЕН КОМПЛЕКС КОРАЛИ“ АД и направите в тази насока изводи на анализаторът могат да бъдат споделени.

В тази връзка анализираното дружество ще бъде част от подготвителните приватизационни процедури през 24/25 година и ще остане , като преходен обект и в ГОПРП 2024/2025 г.

“СОФИЯ КРЕМАТОРИУМ” АД

Основните моменти, характеризиращи правния статут на дружеството са:
“СОФИЯ КРЕМАТОРИУМ” АД е акционерно дружество, учредено по реда и условията на Търговския закон през 2001 г. и е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК: 130584601.

Предметът на дейност на дружеството е: Погребални услуги, транспорт, производство и продажба на едро и дребно на траурни стоки за погребения, кремации и гробища, строителство, експлоатация и управление на крематориуми и на гробищни паркове, както и други дейности, свързани с основния предмет на дейност, незабранени от действащото българско законодателство. Капиталът на дружеството е 850 000 лв., разпределен в 85 000 поименни акции с право на глас с номинална стойност 10 лв. всяка една. Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Силвано Урчиуоли. Дружеството не е ограничено със срок.

Акционери в дружеството при учредяването му са СТОЛИЧНА ОБЩИНА, която притежава 17 000 броя акции, представляващи 20 % от капитала на дружеството и



„КАРМА ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД, което притежава 68 000 броя акции, представляващи 80 % от капитала на дружеството.

Участието на СТОЛИЧНА ОБЩИНА в капитала на дружеството, към момента на неговата регистрация е с парична и непарична вноска, представляваща право на собственост върху сградата на крематориума в Софийския гробищен парк-София, АОС №172/97г. на район Сердика и терен с площ 2640 кв.м., съставляващ УПИ II, кв. 1, м. "Централни гробища" - Решение 9 на Столичен общински съвет по протокол 25/20.04.2001 г.

Участието на „КАРМА ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД в капитала на дружеството, към момента на неговата регистрация е с парична вноска и непарична вноска, представляваща право на собственост върху крематориални пещи "ТАБО СТАНДАРТ - МОНОБЛОК", тип TSM-11/S120- 2бр. и технология (ноу-хау) за управление и работа на предприятие "крематориум".

Действащият към момента устав на "СОФИЯ КРЕМАТОРИУМ" АД е приет от Общо събрание на акционерите на 07.05.2001 г. и е последно изменен и допълнен на Общо събрание, проведено на 07.05.2013 г. Уставът е съобразен с изискванията на Търговския закон и другите нормативни актове, отнасящи се до дейността на дружеството и предвижда следната особеност по отношение прехвърлянето на акции в дружеството:

В чл. 15, ал. 4 е предвидено, че всеки от акционерите има право на първи отказ при всяка продажба на акции от друг акционер на трето за дружеството лице. В ал. 5 на същия член е описана процедурата, която следва да се спазва при продажба на акции на трето лице, а именно: *„Всеки акционер (наричан предложител), предлагащ да продаде акциите си от дружеството на трето лице, трябва да уведоми другите акционери за желаната продажба, като укаже акциите, които се предлагат, предлагания купувач, цената и начина на плащане. Другите акционери имат право да закупят тези акции чрез писмено уведомяване на предложителя в 30 дневен срок след получаване на уведомлението за продажба, на същата цена и при условията, които предложителят е предложил или желае да приеме. Акциите незакупени от акционерите в упоменатия срок, могат да бъдат прехвърлени на всяко трето лице на цена, не по-ниска и при*



условия не по-благоприятни от оферираниите от предложителя, в срок до 30 дни след изтичане на срока за приемане. “.

Така предвиденото условие, останалите разпоредби на действащия устав и разпоредбата на чл. 178 от Търговския закон **характеризират акциите на “СОФИЯ КРЕМАТОРИУМ” АД като обикновени поименни, налични и винкулирани** и тяхното прехвърляне става с джиро при спазване на законовите изисквания и тези предвидени в устава на дружеството.

Към настоящия момент, видно от представени заверено от дружеството извлечение от книга на акционерите и копие на списък на акционерите, присъствали на последното редовно общо събрание на дружеството, акционери в дружеството са „СКУТУМ“ ЕООД, дружество регистрирано съгласно законите на Италия с 80% от капитала на дружеството и СТОЛИЧНА ОБЩИНА, притежаваща 20% от капитала на дружеството. По отношение смяната на собствеността на 68 000 акции и тяхната продажба от „КАРМА ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД на „СКУТУМ“ ЕООД трябва да се отбележи, че с Решение № 19 от 08.08.2019 г. на Върховния касационен съд по т.д. дело № 2511/2017 г., заведено от Столична община за отмяна на решение на Общото събрание на дружеството от 26.08.2014 г., е прието, че дружеството приобретател на акциите е придобил същите в нарушение на устава на дружеството и неговите права са непротивопоставими на другия акционер – Столична община и дружеството “СОФИЯ КРЕМАТОРИУМ” АД, и не го легитимират като акционер в дружеството, независимо от вписването му в книгата на акционерите.

Анализът на фактите и обстоятелствата, релевантни за правното състояние на дружеството, налага извода, че не съществуват пречки от правен характер за продължаване на процедурата за приватизацията на акциите на Столична община от капитала на “СОФИЯ КРЕМАТОРИУМ” АД, какъвто извод е направил и анализатора, изготвил анализа. Предвид предложената от анализатора процедура за продажба на акциите от дружеството, предвид техния винкулиран характер, а именно спазване на процедурата, предвидена в цитирания по-горе чл. 15, ал. 4 от устава на дружеството е необходимо да се посочи следното:



В чл. 185, ал. 2 от Търговския закон е предвидено, че *„Прехвърлянето на поименните акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери, за да има действие спрямо дружеството. В устава могат да бъдат предвидени и други условия за прехвърляне на поименни акции.“*

В чл. 33, ал. 1 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол е предвидено, че *„Прехвърлянето на налични акции по реда на този закон се извършва чрез джиро. Правилото на чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага и прехвърлянето има действие спрямо дружеството от момента на джиросването на акциите, съответно на временните удостоверения.“*

Цитираната разпоредба на чл. 185, ал. 2 от Търговския закон е основанието за предвидената в чл. 15, ал. 4 от устава процедура, като условие за прехвърлянето на акции на дружеството. Закона за приватизация и следприватизационен контрол обаче се явява специален по отношение на Търговския закон, поради което разпоредбата на чл. 185, ал. 2 от ТЗ следва да се счита дерогирана от разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗПСК в приложение на принципа, че специалния закон дерогира общия (*Lex specialis derogat generali*). С дерогацията на чл. 185, ал. 2 от Търговския закон, ЗПСК гарантира защитата на обществен интерес, **като изключва възможността разпореждането с акции, притежавани от държавата или общината да бъде блокирано или затруднено от останалите акционери в подобни смесени дружества.** Освен посоченото, за осъществяване на предложената от анализатора процедура липсва правна регламентация в приложимите законови разпоредби, както на ЗПСК, така и на Наредбата за търговете и конкурсите, а смесването на процесуални норми от два закона в една процедура е недопустимо и ще доведе до нейното опорочаване, и основания за оспорване пред съда.

Във връзка с продължаване на приватизационната процедура е необходимо да се отбележи също, че с Решение № 375 по Протокол № 79/25.05.2006 г. и Решение № 631 по Протокол № 85/27.07.2006 г. на Столичен общински съвет е открита процедура за приватизация и определен метод за приватизация – публичен търг с явно наддаване за продажба на акционерното участие на Столична община в **“СОФИЯ КРЕМАТОРИУМ” АД.** В изпълнение на цитираното решение, с четири



последователни решения на НС на СОАПИ е насрочвано провеждането на публичен търг за продажба на миноритарния дял в дружеството, които са отчетени като непроведени, поради липса на инвеститорски интерес и участници в процедурата. В резултат на това с Решение № 317 по Протокол № 106/19.04.2007 г. на Столичен общински съвет приватизационната процедура е прекратена и цитираните по-горе решения за приватизацията на акционерното участие са отменени.

Становище относно възможността за приватизация.

Предвид посоченото и тъй като решението е на компетентния орган в случая на СОС е необходимо, за да продължи приватизационната процедура, да се внесе доклад за откриване на процедура и определяне на метод за приватизация на акционерното участие на Столична община в “СОФИЯ КРЕМАТОРИУМ” АД или да се предложи на Столичен общински съвет изваждането му от приватизационната програма. В тази връзка анализираното дружество ще бъде част от подготвителните приватизационни процедури през 24/25 година и ще остане , като преходен обект и в ГОПРП 2024/2025 г.

„ИНТЕР ЕКСПО И КОНГРЕСЕН ЦЕНТЪР“ АД

В изпълнение на договор № 51 от 17.06.2022 г. за възлагане извършването на анализ на правното състояние на „Интер Експо и Конгресен Център“ АД и протокол от 17.11.2022 г. за удължаване срока на договора, от адвокатско съдружие „Георгиев, Русинов и Ко“ е депозиран изготвения анализ с вх. № ПР-16/17.01.2023 г. в деловодството на СОАПИ. В процеса на разглеждане на правния анализ с оглед неговото приемане съгласно чл. 7 от цитирания договор, от администрацията на СОАПИ бяха констатирани непълноти в изложението, поради което с писмо изх. № ПР-16-(4)/15.02.2023 г. на СОАПИ, анализът беше върнат на Изпълнителя за преработка. С оглед оказване на съдействие на Изпълнителя за получаване на информацията, необходима за допълване на правния анализ и отстраняване на констатираните в него непълноти, от СОАПИ са изискани допълнителни документи и информация от „Интер Експо и Конгресен Център“ АД и от Столична община. След получаването на изисканите документи, същите са предоставени на Изпълнителя - адвокатско съдружие „Георгиев, Русинов и Ко“, с информацията от които, правният



анализ е допълнен и е депозиран в деловодството на СОАПИ с вх. № към ПР-16-(7)/17.03.2023 г.

Допълненият правен анализ отговаря на изискванията на Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и Наредба за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация или със следприватизационния контрол, включително процесуално представителство, или на дейности, свързани с функциите по закона за публичните предприятия. Анализът е изготвен въз основа на документи и информация, предоставени с писма с изх. №№ 013/14.11.2022 г. и 002/22.02.2023 г. от г-н Ивайло Иванов – Председател на Съвета на директорите (СД) на „Интер Експо и Конгресен Център“ АД и с писмо изх. № СОА23-ДИ05-384-[1]/02.03.2023 г. на Столична община, както и въз основа на документи и извършени от Изпълнителя по договора справки, достъпни в съответните публични регистри, като същите са приложени по опис към анализа. Изяснени са основните елементи от правното състояние на дружеството към 14 ноември 2022 г.

„ИНТЕР ЕКСПО И КОНГРЕСЕН ЦЕНТЪР“ АД е учредено като акционерно дружество без подписка. Дружеството е учредено за неопределен срок. Анализираното дружество е универсален правоприемник на всички права и задължения на „Международен изложбен център Булгарреклама“ ЕООД, което е вписано в търговския регистър на СГС с решение от 25.02.1999 г. по ф. д. № 2128/1999 г. Към правния анализ е приложено копие от разделителния протокол между „Агенция БУЛГАРРЕКЛАМА“ ЕООД и „МЕЖДУНАРОДЕН ИЗЛОЖБЕН ЦЕНТЪР“ ЕООД.

През месец май 2003 г. с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА), дружеството се преименува на „Интер Експо Център“ АД. С решение на ОСА от 28.02.2006 г., дружеството осъществява своята дейност под фирмата „Интер Експо и Конгресен Център“ АД. Дружеството е пререгистрирано на 17.06.2008 г. и е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 121849591.

Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 147.



Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на изложбения център в гр. София, развиване на всякаква друга търговска дейност, която не е забранена от закона, или за която не се изисква специално разрешение.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Капиталът на дружеството е в размер на 65 500 лв. и е разпределен на 6 550 броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на всяка една акция от 10 лв. Съгласно представената с писмо с изх. № 013/14.11.20122 г. от г-н Ивайло Иванов – председател на Съвета на директорите (СД) на дружеството, към ноември 2022 г. акционери в „Интер Експо и Конгресен център“ АД са следните физически и юридически лица:

1. „БУЛГАРРЕКЛАМА ХОЛДИНГ“ АД, с ЕИК 831173346, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 147, притежава 3 140 броя акции, представляващи 47,94 % от капитала на дружеството;
2. „ИНТЕР ЕКСПО ЦЕНТЪР“ ЕООД /предишно наименование „АГЕНЦИЯ БУЛГАРРЕКЛАМА“ ЕООД/, с ЕИК 121122275, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 147, притежава 1 400 броя акции, представляващи 21,37 % от капитала на дружеството;
3. СТОЛИЧНА ОБЩИНА притежава 1 230 броя акции, представляващи 18,78 % от капитала на дружеството;
4. БЪЛГАРСКА СТОПАНСКА КАМАРА, регистрирана в СГС с решение по фирмено дело № 1885/1990 г., том 3, рег. 9 стр. 161, БУЛСТАТ 831391124, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Триадица“, ул. „Алабин“ № 16-20, притежава 600 броя акции, представляващи 9,16 % от капитала на дружеството;
5. ХАЙКЕ ЩРАТМАН и ГАБРИЕЛЕ ЙОХАНЕС, в качеството си на наследници на Норвин Щратман, притежават 70 броя акции, представляващи 1,07 % от капитала на



дружеството;

6. ИВАН АСЕНОВ ИВАНОВ притежава 40 броя акции, представляващи 0,61 % от капитала на дружеството;

7. „ЛЕГА ИНТЕРКОНСУЛТ – ПЕНКОВ, МАРКОВ И ПАРТНЬОРИ“ ООД, което е преобразувано чрез промяна на правната форма в „ЛЕГА ИНТЕРКОНСУЛТ – ПЕНКОВ, МАРКОВ И ПАРТНЬОРИ“ АД, с ЕИК 202651136, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Изгрев“, ул. „Тинтява“ № 13Б, ет. 6, притежава 20 броя акции, представляващи 0,31 % от капитала на дружеството;

8. ДИМИТЪР ГЕОРГИЕВ ФУРНАДЖИЕВ притежава 30 броя акции, представляващи 0,46 % от капитала на дружеството;

9. ГАБРИЕЛЕ ЙОХАНЕС притежава 20 броя акции, представляващи 0,31 % от капитала на дружеството.

Органи на управление – Дружеството е с едностепенна система на управление и има следните органи за управление и представителство:

Прехвърляне на акции – Действащият към момента Устав на дружеството е приет с решение на общото събрание на акционерите от 15.09.1999 г. и изменен с решения на ОСА от 23.03.2000 г., от 17.09.2002 г., от 25.03.2003 г., от 28.02.2006 г., от 10.05.2007 г., от 14.05.2008 г. и от 01.06.2018 г. В чл. 10, ал. 3 от актуалния Устав на „Интер Експо и Конгресен Център“ АД е предвидено ограничение при продажбата на акции, както следва: *„При продажба на акции, всеки акционер е длъжен първо да ги предложи на акционерите-учредители на Дружеството, като уведоми писмено за това Председателя на Съвета на директорите. Акционерите-учредители могат да се възползват от правото си на първи отказ в срок от 14 (четиринадесет) дни от датата на получаване на уведомлението на Председателя на Съвета на директорите. След изтичане на този срок, акционерът може свободно да прехвърля акции на трето лице, при условия, не по-благоприятни от предложените на акционерите-учредители. При условие, че повече от един акционери-учредители заявят желанието си да придобият предложените акции при обявените условия, акциите за продажба се*



разпределят съразмерно на притежаваните от тях акции”.

В правната теория тези акции са известни като „винкулирани акции“, т.е. те не са свободно прехвърлими. Съгласно чл. 185, ал. 2 от Търговския закон (ТЗ), *прехвърлянето на поименни акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери*. Същата разпоредба обаче дава възможност за предвиждането на други допълнителни условия за прехвърлянето им. Възможността, която дава цитираната разпоредба, е да се ограничи договорната свобода на акционерите в дружеството при прехвърляне на акции. Включването в устава на подобни ограничения е въпрос на целесъобразност и изразява стремежа на акционерите в дружеството да се запази организационната структура, лицата, които са негови акционери, да запазят тясно партньорство, да се гарантира съхраняването на управленското съотношение в дружеството.

Съгласно писмо с изх. № 013/17.11.2022 г. на г-н Ивайло Иванов – председател на СД на „Интер Експо и Конгресен Център“ АД, към месец ноември 2022 г., към дружеството не са предявени реституционни претенции по отношение на притежаваните от него недвижими имоти и няма неуредени сметки на регулация по отношение на същите.

Дружеството не е носител на права по концесионни договори и не е страна по договори за концесия, като тази информация е потвърдена и удостоверена от дружеството с писмо с изх. № 013/17.11.2022 г. на председателя на СД на „Интер Експо и Конгресен Център“ АД.

Дружеството няма предявени имуществени искове и срещу дружеството няма заведени съдебни дела или искове, които да са в ход към 17.11.2022 г., съгласно писмо с изх. № 013/17.11.2022 г. на председателя на СД на „Интер Експо и Конгресен център“ АД.

Дружеството няма непогасени публични задължения. „Интер Експо и Конгресен Център“ АД има кредитна задължнялост към трети лица в общ размер на 11 375 000 лв. по три договора за кредит с „УниКредит Булбанк“ АД и има валидна застраховка на



притежаваното от него имущество, като не са посочени основните параметри (страни, предмет, срок) на договора за застраховка, нито е предоставено копие от същия.

Анализът на правното състояние на „Интер Експо и Конгресен Център“ АД изяснява правния статут на дружеството и отговаря на изискванията на Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и Наредба за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация или със следприватизационния контрол, включително процесуално представителство, или на дейности, свързани с функциите по закона за публичните предприятия.

Становище относно възможността за приватизация

Анализът на фактите и обстоятелствата, релевантни за правното състояние на „Интер Експо и Конгресен Център“ АД, налага извода, че няма пречки от правен характер да бъде открита процедура за приватизация по реда на ЗПСК за продажбата на 1230 броя обикновени поименни акции с право на глас, собственост на Столична община, представляващи 18,78 % от капитала „Интер Експо и Конгресен Център“, какъвто извод е направил и анализатора, изготвил правния анализ. Във връзка с предложената от анализатора процедура за продажба на акциите от дружеството, предвид техния винкулиран характер, а именно спазване на процедурата, предвидена в цитирания по-горе чл. 10, ал. 3 от устава на дружеството, е необходимо да се посочи следното:

В чл. 185, ал. 2 от Търговския закон е предвидено, че „Прехвърлянето на поименните акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери, за да има действие спрямо дружеството. В устава могат да бъдат предвидени и други условия за прехвърляне на поименни акции.“

В чл. 33, ал. 1 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол е предвидено, че „Прехвърлянето на налични акции по реда на този закон се извършва чрез джиро. Правилото на чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага и прехвърлянето има действие спрямо дружеството от момента на джиротването на



акциите, съответно на временните удостоверения. “.

Цитираната разпоредба на чл. 185, ал. 2 от Търговския закон е основаниято за предвидената в чл. 10, ал. 3 от устава процедура, като условие за прехвърлянето на акции на дружеството. Цитираната разпоредба от Устава на дружеството е приета, най-вероятно, като нормотворческата дейност на Общото събрание на дружеството, в резултат от доразвитие на диспозитивната разпоредба на чл. 185, ал. 2 от ТЗ. Закона за приватизация и следприватизационен контрол обаче се явява специален по отношение на Търговския закон, поради което разпоредбата на чл. 185, ал. 2 от ТЗ следва да се счита дерогирана от разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗПСК в приложение на принципа, че специалния закон дерогира общия (*Lex specialis derogat generali*). С дерогацията на чл. 185, ал. 2 от Търговския закон, ЗПСК гарантира защитата на обществен интерес, като изключва възможността разпореждането с акции, притежавани от държавата или общината да бъде блокирано или затруднено от останалите акционери в подобни смесени дружества. Освен посоченото, за осъществяване на предложената от анализатора процедура липсва правна регламентация в приложимите законови разпоредби, както на ЗПСК, така и на Наредбата за търговете и конкурсите, а смесването на процесуални норми от два закона в една процедура е недопустимо и ще доведе до нейното опорочаване, и основание за оспорване пред съда.

Коментираната и предложена от Изпълнителя процедура за продажба на притежаваните от Столична община акции от капитала на „Интер Експо и Конгресен Център“ АД, няма пречки да бъде осъществена при спазване на предвидените в чл. 10, ал. 3 от Устава на дружеството специални условия, но след даване на разрешение от Столичен общински съвет за извършване на продажбата и възлагане на Кмета на СО да предприеме действия в тази насока. СОАПИ, като специализиран орган на СОС за организация, осъществяване и следприватизационен контрол на процеса по реструктуриране и приватизация на общински предприятия и обекти в съответствие със ЗПСК, Решенията на СОС и всички нормативни актове, регламентиращи приватизационния процес, няма правомощия да инициира осъществяването на регламентираната в чл. 10, ал. 3 от Устава процедура по предлагане на акционерите-учредители на притежаваните от СО акции от капитала на „Интер Експо и



Конгресен Център“ АД и съответно да извърши тяхната продажба.

В заключение би могло да се посочи, че са допустими и двете процедури (както по реда на ЗПСК, така и по реда на ТЗ, при спазване на специалните условия, предвидени в чл. 10, ал. 3 от Устава на дружеството) за продажбата на акциите, собственост на Столична община, след вземане на решение за това от компетентния орган (и в двата случая - Столичен общински съвет), като е препоръчително да не се допуска смесването на процесуални норми от двата закона (ЗПСК и ТЗ) в една процедура, каквото е всъщност предложението на Изпълнителя.

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, каквото предложение има за недвижим имот, включен в капитала на "Четвърта многопрофилна болница за активно лечение-София" ЕАД, находящ се в гр. София, район „Овча купел“, ул. „Монтевидео“ № 21

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

Новите обектите в подготвения план за 2024 г.-2025 г. са включени изцяло и единствено по предложение и предоставена информация от районните кметове през изминалата 2023 г. и настоящата 2024 г., в съответствие с политиката на съгласуваност със същите и Агенцията в тази област през последните няколко години. В този контекст работата на СОАПИ, в частта за приватизация е в пряка зависимост с решенията и подадената информация на районната администрация, както от гледна точка на готовност за приватизация, така и от гледна точка на юридическа и техническа



подготвеност на конкретните обекти.

Списъкът на обособени части от имуществото на общински търговски дружества, общински нежилни имоти, не включени в имуществото на общински търговски дружества, както и незавършени обекти на строителството, не включени в имуществото на общински търговски дружества, имоти със стопанско предназначение и др., предвидени да се приватизират или подготвят за приватизация през годините е даден в таблица - **Приложение № 1 (206 бр. обособени обекта, в т.ч. 30 бр. с открити процедури за приватизация, 176 бр. обекти предвидени за извършване на подготвителни приватизационни дейности с цел откриване на процедура за приватизация и определяне на методи за приватизация от СОС за 2024 - 2025 г., в т. ч. 24 броя нови обекти за включване по предложение на районните кметове и 25 бр. обекти за изваждане след допълнително обсъждане от НС на СОАПИ).**

Технологията на включването на обектите в Програмата освен предложенията от районните кметове, съдържа **и обекти от предходни години, които не са намерили приватизационна реализация поради технологично бавно отстраняване на установени правни и технически пречки.** Във връзка с цялостната подготовка на Програмата за 2024-2025 г могат да се направят няколко обобщения:

1. Съгласно член 6 ал.3 от ЗПСК, обектите в ГОПРП и приети от Общинските съвети не са условия за вземане на решения за сключването на приватизационна сделка и за нейната действителност.

2. С приемането на Решението от Общинските съвети на ГОПРП за съответната година, то не отменя решения на ГОПРП от предходни години, така на практика се осъществява последователност, непрекъснатост и прозрачност на приватизационния процес.

3. Новите обектите в ГОПРП и приети от Общинските съвети са тези необходими „приоритети“ в дейността на Агенцията за съответния период, заложи в чл.6 ал.1 от ЗПСК.



4. Формирането на Програмата за 2024-2025 г. се базира на обектите, за които не е осъществена приватизационна продажба, включени от предходната програма 2022/2023 година при осъществени корекции и допълнения, съобразени изцяло с писмените предложения за допълнение и включване на нови обекти или изключване на такива, подадени от кметовете на райони към Столична община.

**РЕЗУЛТАТИ ОТ ПРОВЕДЕНИ СЪГЛАСУВАТЕЛНИ ПРОЦЕДУРИ ЗА
ВКЛЮЧВАНЕ НА ОБЕКТИ ОТ РАЙОННИТЕ АДМИНИСТРАЦИИ В ГОПРП
2024-2025**

За данните представени в **таблица № 1**, могат да се правят различни изводи за активността на районите администрации през 2024 г. по отношение на приватизационния процес като това най-вероятно се дължи на факта, че в преобладаващите местни структури кметовете са нови, като са избрани в края 2023 г. и съответно им трябва технологично време да се запознаят с общинската собственост в района, който стопанисват и управляват и да определят своите приоритетни политики в него.

Наблюдава се относително по-слаб интерес в настоящата 2024 г., от кметовете на райони за осъществяването на приватизационен процес на стопанисваните от тях обекти поради вероятно недостатъчна, стимулираща координационна политика между ОПФ и районните кметства за предложения от тяхна страна на атрактивни обекти и обекти с по-малко правно-технически проблеми при включването им в ГОПРП. В този контекст в бъдеще би могло да се обсъди възможността за по-висока степен на финансова децентрализация на приходите от приватизация в рамките на Столична община, която по-голяма част от приходи да остава в полза на съответните райони.

В тази връзка е необходимо да бъде обсъдена възможността, включително и на ниво СОС, за разработването на нови мерки, стимулиращи районните администрации и представителите на органите на местно самоуправление на ниво райони в Столична община. В този контекст е възможно поставянето на социално-икономически ползи за отделните райони, произтичащи от приватизацията включително и в нормативната уредба и подхода на вземане на решения.

ТАБЛИЦА № 1

 НОВОВКЛЮЧЕНИ ОБЕКТИ, В ГОПРИ 2019 г. - ДО 2025 г., ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РАЙОНИТЕ АДМИНИСТРАЦИИ				
ИМЕ НА РАЙОН	БРОЙ НОВИ ОБЕКТИ ПРЕЗ 2019 г.	БРОЙ НОВИ ОБЕКТИ 2020-2021 г.	БРОЙ НОВИ ОБЕКТИ 2022-2023 г.	БРОЙ НОВИ ОБЕКТИ 2024-2025 г.
Район "Банкя"	2	0	1	0
Район "Витоша"	4	5	2	1
Район "Връбница"	4	2	0	0
Район "Възраждане"	5	2	2	0
Район "Изгрев"	0	0	0	0
Район "Илинден"	0	0	6	0
Район "Искър"	3	1	4	1
Район "Красна поляна"	4	0	1	0
Район "Красно село"	1	0	0	1
Район "Кремиковци"	7	5	3	21
Район "Лозенец"	0	18	8	0
Район "Люлин"	4	9	6	0
Район "Младост"	0	3	2	0
Район "Надежда"	2	1	11	0
Район "Нови Искър"	1	3	0	0
Район "Оборище"	0	0	0	0
Район "Овча купел"	0	0	0	0
Район "Панчарево"	0	1	0	0
Район "Подуяне"	7	3	0	0
Район "Сердика"	0	0	0	0



Район "Слатина"	5	0	0	0
Район "Студентски"	0	0	0	0
Район "Триадица"	0	0	0	0
„Софийски имоти“	1	0	9	0
ОБЩО:	50	53	55	24

Програмата за 2024-2025 г. се основава на обектите, за които не е осъществена приватизационна продажба, от предходната програма 2022/2023 година при допълнения съобразени изцяло с направените писмени предложения за включване на нови обекти или изключване на такива, подадени от кметовете на райони към Столична община.

За максимална пълнота и реално представяне на разработеният План за двугодишния период 2024-2025 г., в който са включени всички отговори на районите, включително подадените такива до 02.12.2024 г.

В таблица № 2 е представена информация за предложенията на районните кметове към Столична община за включване на обекти в настоящата програма за периода 2024 г. – 2025 г.

ОБЕКТИ ЗА ДОПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМА 2024-2025 г.

ТАБЛИЦА №2

РАЙОН	ОБЕКТ:	ОСНОВАНИЕ:



”ВИТОША”	Сграда с идентификатор 68134.2095.1876.7, в природен парк “Витоша” до хижа „Септември“	<i>Писмо с вх.№ ПР-291/10.11.2023 г. на район „Витоша“</i>
”ИСКЪР”	ПИ с идентификатор 07106.1420.740, представляващ УПИ I-450, кв. 39, м. “Бусманци“	<i>Писмо с вх.№ ПСК-49-(1)/27.05.2024 г. на район „Искър“</i>
”КРАСНО СЕЛО”	ПИ с идн.68134.201.159, представляващ реална част от УПИ III за етажнен гараж, кв.10, м.“Лагера“ по плана на гр. София	<i>Писмо с вх.№ ПР-131-(6)/31.07.2023 г. на район „Красно село“</i>
”КРЕМИКОВЦИ”	ПИ с идентификатор 87401.7501.1189, находящ се в с. Яна, район "Кремиковци"	<i>Писмо с вх.№ ПСК-52-(2)/20.05.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	Сграда с идентификатор 87401.7501.1034.1, разположена в ПИ с идентификатор 87401.7501.1034, находящ се в с. Яна, район "Кремиковци"	<i>Писмо с вх.№ ПСК-52(2)/20.05.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 16448.7722.57, находящ се в с. Горни Богров, район "Кремиковци"	<i>Писмо с вх.№ ПСК-52(2)/20.05.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 22304.7980.592, находящ се в с. Долни Богров, местност: През Искъра, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх.№ ПСК-52(2)/20.05.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 22304.7980.590, находящ се в с. Долни Богров, местност: През Искъра, район Кремиковци	<i>Писмо с вх.№ ПСК-52(2)/20.05.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 16448.7721.371, кв. 29, УПИ V, находящ се в с. Горни Богров, ул. "Васил Левски", район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх. № ПСК-52(2)/20.05.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИС идентификатор 16448.7721.962, находящ се в с. Горни Богров, ул. "Незабравка", район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх.№ ПСК-102(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>



	ПИ с идентификатор 16448.7721.961, находящ се в с. Горни Богров, ул. "Незабравка", район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх.№ПСК-102(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 16448.7722.727, Находящ се в с. Горни Богров, ул. "Хан Богров", местност: Шабаница, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх.№ПСК-102(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 16448.7840.3, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх.№ПСК-102(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 16448.7840.35, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх.№ПСК-102(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 16448.7840.4, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх. ПСК-102-(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 16448.7840.2, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх. ПСК-102-(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 16448.7840.12, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх. ПСК-102-(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 16448.7841.51, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх. ПСК-102-(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 87401.7501.117, находящ се в с. Яна, Западна промишлена зона, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх. ПСК-102-(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	Поземлен имот с идентификатор 87401.7501.1189, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх. ПСК-102-(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 68134.8270.121, находящ се на ул. "Сърбин", местност: VIII-2-II, район „Кремиковци“	<i>Писмо с вх. ПСК-102-(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“</i>



	ПИ с идентификатор 68134.8270.758, находящ се на ул. "Сърбин", местност: Папуро, район „Кремиковци“	Писмо с вх. ПСК-102-(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“
	ПИ с идентификатор 68134.8314.36, находящ се в с. Сеславци, район „Кремиковци“	Писмо с вх. ПСК-102-(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“
	ПИ с идентификатор 68134.8727.30, находящ се в кв. „Бенковски“, местност: Средорек, район „Кремиковци“	Писмо с вх. ПСК-102-(1)/25.10.2024 г. на район „Кремиковци“

В таблица № 3 е представена информация за предложенията на районните кметове към Столична община за изваждане на обекти от предходната програма 2022 / 2023 година и прекратяване на приватизационните процедури в проекта на програмата за 2024 г. – 2025 г.

За максимална пълнота и реално представяне на разработеният План за двугодишния период 2024-2025 г., в който са включени всички отговори на районите, включително подадените такива до 02.12.2024 г.



**ОБЕКТИ ПОДЛЕЖАЩИ ЗА ИЗВАЖДАНЕ СЛЕД ДОПЪЛНИТЕЛНО
ОБСЪЖДАНЕ НА СЪЩИТЕ В НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ НА СОАПИ ОТ ГОПРП
2022-2023 г.
ПО НАПРАВЕНИТЕ ПИСМЕНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РАЙОННИТЕ
АДМИНИСТРАЦИИ**

ТАБЛИЦА № 3

РАЙОН	ОБЕКТИ	ОСНОВАНИЕ
"ИСКЪР"	ПИ с идентификатор 68134.1506.2366, заедно с построена сграда с идентификатор 68134.1506.2366.1, м. НППЗ-"Искър-Юг", УПИ I, кв. 20, район "Искър" (стар идентификатор 68134.1506.2291)	<i>Писмо с вх.№ ПСК-(1)27.05.2024 г. на район „Искър“</i>
	ПИ с идентификатор 07106.1433.756, УПИ II-10, НПЗ "Искър-Север" I част, кв. 12а (стар идентификатор 07106.1433.686)	<i>Писмо с вх.№ ПСК-(1)27.05.2024 г. на район „Искър“</i>
	ПИ с идентификатор 07106.1505.1785, заедно с построенав него сграда с идентификатор 07106.1505.1785.1, м. ж.к."Дружба-2ч.", УПИ I, кв.4, район "Искър"	<i>Писмо с вх.№ ПСК-(1)27.05.2024 г. на район „Искър“</i>
"КРЕМИКОВЦИ"	ПИ с идентификатор 68134.8200.620/нов 68134.8200.1273/ и сграда с идн. 68134.8200.620.1 /нов 68134.8200.1273.1/, находящ се на ул. "Св. Георги Победоносец" №27, кв. „Кремиковци“	<i>Писмо с вх.№ПСК-5(2)20.05.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 68134.8554.61, находящ се в кв. "Враждебна", ул. "46"	<i>Писмо с вх.№ПСК-5(2)20.05.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
	ПИ с идентификатор 07140.8092.669.1, находящ се в гр. Бухово,	<i>Писмо с вх.№ПСК-5(2)20.05.2024 г. на район „Кремиковци“</i>
„ЛЮЛИН“	Сграда с идентификатор 68134.4359.252.5, находяща се в ж.к. "Люлин – 10 м.р", кв.30в, УПИ I-ТП, до бл.107	<i>Писмо с вх.№ИР-130- 02.12.2024 г. на район „Люлин“</i>



	Сграда с идентификатор 68134.4358.165.32.1, находяща се в ж.к. "Люлин – 9 м.р.", кв.15, УПИ VI-тп и коо, до бл.917	Писмо с вх.№ПР-130- 02.12.2024 на район „Люлин“
”ПАНЧАРЕВО”	Част от 3-етажна сграда с иден. 55419.6707.2990.1, с. Панчарево, ул. “Вукова кория” №1, представляващи С.О.С с идн. 55419.6707.2990.1.2, 55419.6707.2990.1.4 и 55419.6707.2990.1.5	Писмо с вх. № ПР-9-10.01.2024 г. на район „Панчарево“
”ПОДУЯНЕ”	ПИ с идентификатор 68134.609.1227 (предходни ПИ с идентификатор 68134.609.364 и 68134.609.365) УПИ I-364,365, район „Подуяне“	Писмо с вх.№ПСК-186-(5) от 06.03.2024 г. на район „Подуяне“
	ПИ с проектен идентификатор. 68134.614.1350 включен в състава на УПИ VII – 23.350 – „за офиси, магазини и ТП“, район „Подуяне“	Писмо с вх.№ПСК-186-(5) от 06.03.2024 г. на район „Подуяне“
	ПИ с идентификатор 68134.614.23, включен в състава на УПИ VII – 23.350 - „за офиси, магазини и ТП“, район „Подуяне“,	Писмо с вх.№ПСК-186-(5) от 06.03.2024 г. на район „Подуяне“
	Сграда с идентификатор 68134.606.930.8, представляваща гаражна клетка № 4, район „Подуяне“,	Писмо с вх.№ПСК-186-(5) от 06.03.2024 г. на район „Подуяне“
	ПИ с идентификатор 68134.610.889, включен в състава на УПИ II -,за офиси и магазини“, район „Подуяне“	Писмо с вх.№ПСК-186-(5) от 06.03.2024 г. на район „Подуяне“
”СЕРДИКА”	ПИ с идентификатор 68134.503.1335, представляващ УПИ I-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски“ – складова база „Биримирци““	Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024 г.
	ПИ с идентификатор 68134.503.1336, представляващ УПИ II-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски“ – складова база „Биримирци““	Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024 г.
	ПИ с идентификатор 68134.503.1337, представляващ УПИ III-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски“ – складова база „Биримирци““	Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024 г.



	ПИ с идентификатор 68134.503.1338, представляващ УПИ Х-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци““	<i>Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024 г.</i>
	ПИ с идентификатор 68134.503.1339, представляващ УПИ IX-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци““	<i>Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024 г.</i>
	ПИ с идентификатор 68134.503.1340, представляващ УПИ IV-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци““	<i>Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024 г.</i>
	ПИ с идентификатор 68134.503.1341, представляващ УПИ V-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци““	<i>Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024 г.</i>
	ПИ с идентификатор 68134.503.1342, представляващ УПИ VIII-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци““	<i>Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024 г.</i>
	ПИ с идентификатор 68134.503.1344, представляващ УПИ VII-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци““	<i>Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024 г.</i>
	ПИ с идентификатор 68134.503.1345, представляващ УПИ VI-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци““	<i>Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024</i>
	ПИ с идентификатор 68134.503.2105, представляващ УПИ I-СО, кв.1, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци““	<i>Писмо на район „Сердика“ с вх. № ПСК-62-(1) /18.09.2024</i>

В таблица № 4 е представена информация за извадените обекти от ГОПРП 2022-2023 г. на база извършен структурен анализ от СОАПИ и установени известни технически неточности и несъответствия в идентификаторите на обектите, породили и



тяхното дублиране. В същата таблица е показано основанието за изваждане от ГОПРП 2022-2023 на 3 обекта от район „Витоша“, район „Красна поляна“ и район „Овча купел“

**ОБЕКТИ ЗА ИЗВАЖДАНЕ ОТ ГОПРП 2022-2023 г.
ПОРАДИ УСТАНОВЕНИ ТЕХНИЧЕСКИ ГРЕШКИ И РЕШЕНИЯ НА СОС**

ТАБЛИЦА № 4

РАЙОН:	ОБЕКТ:	ОСНОВАНИЕ:
„ПОДУЯНЕ“	Част от ПИ с идентификатор 68134.614.1350, находящ се на бул. „Ботевградско шосе“ район „Подуяне“	Установени технически грешки в идентификатори
	ПИ с идентификатор 68134.609.1227 (предходни ПИ с идентификатор 68134.609.364 и 68134.609.365) УПИ I-364,365, район „Подуяне“	Дублиран
	ПИ с идентификатор 68134.611.2 намиращ се в кв. „Малашевци“, ул. „Бесарабия“ 112, район „Подуяне“	Дублиран
„КРЕМИКОВЦИ“	ПИ с идентификатор 68134.8360.2059 (68134.8360.1011), кв. „Ботунец“, ул. „Искър“ район „Кремиковци“	Дублиран
	ПИ с идн. 68134.8600.1391 и сгради с идн. 68134.8600.1391.1, 68134.8600.1391.2, 68134.8600.1391.3, 68134.8600.1391.4, 68134.8600.1391.5, 68134.8600.1391.6, 68134.8600.1391.7, район „Кремиковци“	Дублиран
	ПИ с идн. 07140.8092.669.1, гр. Бухово район „Кремиковци“	Дублиран



„СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД	УПИ III-14, м. "Предгаров площад", ул. "Бр. Миладинови" № 99 собственост на „Софийски имоти“ ЕАД	<i>Установена техническа грешка</i>
„ВИТОША“	ПИ с идентификатор 68134.1982.92, находящ се в м. „в.з. Симеоново-Драгалевци- 2-ра част“, район „Витоша“	<i>С Решение № 830/27.10.2022г. на СОС за продажба чрез публичен търг от Столична община</i>
„КРАСНА ПОЛЯНА“	С.О.С с идентификатор 68134.1106.327.4.2 , ж.к. „Илинден“, бул. „Ал. Стамболийски“ № 186, район „Красна поляна“	<i>С Решение № 627/21.07.2022г. на СОС за отдаване под наем за 10 г., чрез конкурс от СО</i>
„ОВЧА КУПЕЛ“	Сграда с обществени функции - детски медицински комплекс с болнично детско отделение и поликлинична част в новообразуван УПИ XIII/2024, 2025, 2026, 2027, 9504/ - за „здравно заведение“, кв.9, м. „Овча купел-актуализация“, район „Овча купел“	<i>С Решение на № 406/09.06.2022 г. на СОС за продажба на имота и прилагане на мярката придобиване право на собственост с издаден Сертификат за клас „В“</i>

В проекта на ГОПРП 2024 – 2025 г. са извадени от ГОПРП 2022-2023 г. и всички 37 бр. успешно приватизирани обекта, продадени от СОАПИ чрез публични търгове с явно надаване, на обща пазарна стойност в размер на **19 016 600** лв през периода 2022 г. – 2024 г. и са описани в таблица № 5

**ОБЕКТИ ЗА ИЗВАЖДАНЕ ОТ ГОПРП 2022-2023 г.
 ОТ УСПЕШНО ПРОВЕДЕНИ ТЪРГОВЕ ЗА ПЕРИОДА 2022 г. - 2024 г.**

ТАБЛИЦА № 5

ИЗВЪРШЕНИ ПРОДАЖБИ ПРЕЗ 2022 г.	Продажна цена в лева
Поземлен имот с идентификатор 68134.8554.1682, в УПИ I-"за КОО", кв. 76, местност „Враждебна-юг“, находящ се в гр. София, кв. „Враждебна“, бул. „Ботевградско шосе“, при детелината с бул. „Владимир Вазов“, стопанисван от район „Кремиковци“	88 380
Поземлен имот с идентификатор 68134.4358.513, в УПИ, отреден за „КОО, ОЖС, паркинги, подземни гаражи и културен център“, кв. 35, местност „ж.к. "Люлин-8 м.р.", гр.София, „ж.к."Люлин-8 м.р.", стопанисван от район „Люлин“	1 088 820
Поземлен имот с идентификатор 68134.4357.476, идентичен с УПИ III-379 г, "за КОО", кв. 107а, местност „Бул. Сливница - Люлин 9 м.р.“, находящ се в гр. София, ж.к. „Люлин“, бул. „Сливница“ № 53, стопанисван от район „Люлин“	202 800



Поземлен имот с идентификатор 68134.8554.1680 в УПИ I-„за КОО“, кв. 76, м. „Враждебна-юг“, находящ се в гр. София, кв. „Враждебна“, бул. „Ботевградско шосе“, м. VII-38-II, стопанисван от район „Кремиковци“	74 400
Поземлен имот с идентификатор 68134.4358.571, идентичен с УПИ IV- 308, кв. 35а, местност ж.к."Люлин-8 м.р.", находящ се в гр. София, ж.к. „Люлин 8 м.р.", стопанисван от район „Люлин“	762 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.1944.3012, представляващ УПИ XXXIII-„за КОО“, кв. 2, м. „в.з. Киноцентъра III част“, находящ се в гр. София, ул. „Сири дол“ между № 12 и № 14, стопанисван район „Витоша“	71 400
Почивна база „Ашиклар“,състояща се от ПИ с ид.03928.183.9 и ПИ с ид.03928.183.10, гр. Берковица, предоставен за стопанисване и управление на ЕАД „Софийски имоти“	238 800
Поземлен имот с идентификатор 68134.1930.845, представляващ УПИ V-„за КОО“, кв. 299, м. „Павлово-Бъкстон“, находящ се в гр. София, ул. „Мусала“ срещу бл. 28, стопанисван от район „Витоша“	372 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.619.1024, представляващ УПИ VII-1024,1025, кв. 22, местност „Левски - Зона В“, находящ се в гр. София, ж.к. „Левски - Зона В“, ул. „Станислав Доспевски“ № 91, стопанисван от район „Подуяне“	861 600
ПИ с идентификатор 68134.2048.2022, в УПИ II-„за общински център“, кв. 54, м. „кв. Симеоново“, находящ се в гр. София, ул. „Погледец“ № 1, стопанисван от район „Витоша“	884 400
ПИ с идентификатор 68134.609.295, представляващ УПИ VII-295,296, кв.21, м. „Левски-зона В“, находящ се в гр. София, ул. „575- та“ №7-9, стопанисван от район „Подуяне“	486 000
ПИ с идентификатор 68134.1500.2811, представляващ УПИ I-158, 351, кв. 77, м.„ ж.к.Дружба – 1 ч.“, находящ се в гр. София на ъгъла на ул. „Канала“, стопанисван от район „Искър“	708 000
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4361.141.7.2 (помещение към трафопост), находящ се в гр. София, ж.к. „Люлин – 5 м.р.“, между бл. 541 и бл. 512, стопанисван от район „Люлин“	101 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.2821.2537, попадащ в УПИ VIII-ПП ГОРИВНИ И СТОИТЕЛНИ МАТЕРИАЛИ, кв. 20А, м. „НПЗ Орион и съседни жилищни територии“, находящ се в гр. София, ул. „23-ти декември“, стопанисван от район „Връбница“	72 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.4358.539 (УПИ III-286), кв. 35 б, находящ се в гр. София, ж.к. „Люлин 8 м.р.“, стопанисван от район „Люлин“	1 542 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.408.329 (дворно място, представляващо УПИ VII-„за обслужване“, кв.150, м. “Подуяне-центъра“), без построената в него сграда с идн.68134.408.329.1 Находящ се в гр. София, ул. „Хан Омуртаг“ №3, стопанисван от „Софийски имоти“	1 500 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.1942.1170, представляващ с УПИ IX-„за КОО“, кв. 68, м. „кв. Бояна“, находящ се в гр. София, ул. „Боянска легенда“, стопанисван от район „Витоша“	590 400



Поземлен имот с идентификатор 68134.2821.2661, представляващ с УПИ ХП-общ. „за обществено обслужване“, кв. 11, м. „НПЗ Орион и съседни жилищни територии“, находящ се в гр. София, ул. „3019-та“, стопанисван от район „Връбница“	205 200
Поземлен имот с идентификатор 87401.7501.419, представляващ УПИ IX-419 „за Обществено обслужване“, кв. 9, м. „с. Яна“, ведно с едноетажна сграда с идентификатор 87401.7501.419.1, находящ се в София – град, с. Яна, ул. „Синчец“ № 1, стопанисван от район „Кремиковци“	115 200
Поземлен имот с идентификатор 68134.609.20, представляващ с УПИ VI-363А, кв. 19, м. „ж.к. Левски – Зона В“, находящ се в гр. София, ж.к. „Левски Зона В“, ул. „575-та“ № 16, стопанисван от район „Подуяне“	222 000
ОБЩ БРОЙ НА ИЗВЪРШЕНИТЕ ПРОДАЖБИ – 20 бр.	10 864 000

ИЗВЪРШЕНИ ПРОДАЖБИ ПРЕЗ 2023 г.	Продажна цена в лв.
Поземлен имот с идентификатор 68134.4358.573, УПИ II-324,308, кв. 35а, м. "ж.к. Люлин 8 м.р." находящ се в гр. София, ж.к. Люлин 8 м.р., стопанисван от район „Люлин“	308 400
Ателие за услуги (Помещение) с идентификатор 68134.306.228.4.89, находящ се в гр. София, ж.к. "Зона Б-19", бл. 11-12, вх. Б, стопанисван от район „Възраждане“	148 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.4358.31, УПИ XXIV-31, кв. 34а, м."ж.к. Люлин 8 м.р." находящ се в гр. София, ж.к. Люлин 8 м.р., ул. "Преполоц", стопанисван от район „Люлин“	414 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2412, УПИ VI-за ОО, кв. 1а, м. "Надежда 3" находящ се в гр. София, ул. "Христо Силянов", стопанисван от район "Надежда"	824 400
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4082.726.1.1 (помещение към трафопост), находящ се в гр. София, ж.к. "Младост 1" до бл. 40, стопанисван от район "Младост"	140 000
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1371.2020.1.3, ведно с 32,32% идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2020(УПИ I-237), кв.11, м.“кв. Илиянци“, находящ се гр. София, бул. "Рожен" № 63, стопанисван от район "Надежда"	227 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.1381.2245, представляващ УПИ IV-„за обществено обслужване и подземен гараж“, кв. 56г, местност „ж.к. “Толстой“,“ , находящ се в гр. София, ж.к. „Толстой“, бул. „Рожен“, стопанисван от район "Надежда"	661 200
Поземлен имот с идентификатор 39791.6003.3442, представляващ УПИ III -3376 „за обществено и делово обслужване“, кв. 63 , заедно с построената в него промишлена сграда с идентификатор 39791.6003.3442.1, стопанисван от район "Панчарево"	458 400



Поземлен имот с идентификатор 68134.1937.2273, представляващ УПИ IX-740, „за КОО“, кв. 225, м. „ж.к.„Гърдова глава“, находящ се в р. София, ул. „Чукар“, на ъгъла с ул. „Ботко войвода“, стопанисван от район "Витоша"	228 000
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4354.787.1.84, находящ се в гр. София, ж.к. "Люлин 3 м.р.", бл. 361, ет. 1, стопанисван от район „Люлин“	170 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.1201.208, в УПИ I- общ, кв.45а,м. Зона В-17-част", находящ се в гр. София, ул. „Перник“ № 15-17, стопанисван от район "Илинден"	2 510 400
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1106.292.1.2, находящ се в гр. София, ж.к. "Разсадника-Коньовица" до бл. 28, ет.1, стопанисван от район "Красна поляна"	207 000
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4360.279.14.51, находящ се в гр. София, ж.к. "Люлин-7 м.р.", бл.743, стопанисван от район „Люлин“	294 000
Поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2119, представляващ УПИ XXVIII-2119 за „обществено обслужване“, кв. 2, м. „кв. Илиенци“, находящ се в гр. София, кв. „Илиенци“, бул. „Рожен“, стопанисван от район "Надежда“	252 000
ОБЩ БРОЙ НА ИЗВЪРШЕНИТЕ ПРОДАЖБИ – 14 бр.	6 842 800

ИЗВЪРШЕНИ ПРОДАЖБИ ПРЕЗ 2024 г.	Продажна цена в лв.
Сграда с идентификатор 02659.2195.823.2, находящ се в гр. Баня, ул. "Петко Д. Петков" № 1, стопанисван от район „Баня“	375 000
ПИ с идентификатор 68134.8554.1706, в УПИ VIII-43кв. 5, м. „Враждебна-юг“, находящ се в гр. София, кв. "Враждебна", ул. „53-та, стопанисван от район „Кремиковци“	274 800
ПИ с идентификатор 68134.1894.913, представляващ УПИ XVII- за „коо“, кв. 68,м. „Карпузица“, находящ се в гр. София, кв. „Карпузица“, ул. „Дамяница“, стопанисван от район "Витоша"	660 000
ОБЩ БРОЙ НА ИЗВЪРШЕНИТЕ ПРОДАЖБИ – 3 бр.	1 309 800

ОБЩ БРОЙ НА ИЗВЪРШЕНИТЕ ПРОДАЖБИ – 37 БРОЯ	19 016 600 лв.
---	-----------------------



ЗА ПЕРИОДА 2022 г. – 2024 г.

ДЕЙНОСТИ, СВЪРЗАНИ С ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ КОНТРОЛ

Основните насоки през 2024-2025 г. в работата на Агенцията в областта на следприватизационния контрол кореспондират с общите, цели, задачи и принципи в действащото приватизационно законодателство за приоритетното осъществяване на ефективен и прозрачен следприватизационния контрол, при равнопоставеност на инвеститорите.

Изискванията за развитието на контрола в Агенцията са съобразени с нейните устройствени и нормативни актове.

ПРИНЦИПИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ КОНТРОЛ.

- Върховенството на закона и неприкосновеността на частната собственост.
- Равнопоставеност на инвеститорите.
- Стабилитет на дейността по следприватизационния контрол в Агенцията.
- Реципрочност на отговорностите на продавача и купувача при изпълнение на приватизационния договор в частта му за следприватизационния контрол.
- Публичност и прозрачност на дейността по следприватизационния контрол .
- Добрите практики в областта на следприватизационния контрол в национален мащаб .

ФУНКЦИИ И ЗАДАЧИ



1. Осъществяване на текущ, документален контрол върху изпълнението на договорите за приватизационна продажба в сроковете, определени в договорите.
2. Осъществяване на текущ контрол и проверки на място в приватизираните обекти относно изпълнението на поетите с приватизационните договори задължения.
3. Изготвяне на обобщени данни за резултатите от дейността на следприватизационния контрол.
4. Разработване становища по отчитане на договорните ангажменти и изготвя отчетите за изпълнението на приватизационните договори.
5. Поддържане на информационна база данни за всички приватизирани обекти, относно икономическата и социалната им характеристика, необходимия снимков материал – преди и след приватизацията им.
6. Извършва всички необходими правно нормативни действия по предявяване и събиране на предвидените в договорите неустойки, лихви, задатъци, обезщетения, предявяване на банкови гаранции, претендиране на суми по доверителни сметки и други правни действия в случаите на констатирано неизпълнение по приватизационните договори.
7. Поддържа публичния регистър за процеса на следприватизационния контрол и др.

Особен, приоритет през 2024 – 2025 г. поради своя специфичен предмет на дейност, ще бъде осъществяването на дейностите по следприватизационния контрол и допълнително такива, на продаденото общинско участие във „Витоша ски“ АД.

Преустановяването на работата на ПВЛ „Симеоново – Алеко“ през настоящата 2024 г., чийто собственик е „Витоша ски“ АД предизвека голям обществен и медиен интерес. В проведеното на 27.05.2024 г. извънредно заседание на Надзорния съвет на СОАПИ бяха разгледани становища по извършените действия от СОАПИ във връзка с провеждането на следприватизационния контрол по договор от 20.12.2007 г. за



продажба на пакет от акции в размер на 100% от капитала на „Въжени линии“ ЕАД, както и бяха подложени на обсъждане стъпките, които следва да се предприемат в търсенето на решение по проблема с неработещата ПВЛ „Симеоново-Алеко“, част от капитала на „Въжени линии“ ЕАД.

В проведените дискусии бяха поставени въпроси от членовете на НС на СОАПИ, които изискаха предоставяне на актуална информация от различни по вид държавни и общински институции и органи, както и допълнително информация от собственика на „Въжени линии“ ЕАД – „Витоша ски“ АД. Събирането на посочената информация и извършването на допълнителни проучвания по технически и правни въпроси за обстоятелствата, довели до спирането на въжените линии беше възложено на Главния изпълнителен директор на СОАПИ. В изпълнение на поставените от Надзорния съвет задачи, от СОАПИ бяха предприети действия по събиране на необходимата информация за изясняване на възникналия казус.

Към настоящия момент от СОАПИ продължават да се извършват периодични проверки на място за изпълнение на задължението за запазване предмета на дейност и събиране на доказателства (писмени протоколи от проверките) за неработещите съоръжения на дружеството през настоящата 2024 г.

След окончателното окомплектоване на образуваната преписка в т.ч. със събраната информация и протоколите от проверките на място през 2024 г., същата ще се представи отново на членовете на НС на СОАПИ за запознаване, разглеждане, обсъждане на причините и обстоятелствата, довели до спирането на въжените линии, свързващи Столицата с Природен парк „Витоша“, които ще бъдат обобщени в специален доклад на НС и внесени за разглеждане в СОС.

ПРОГНОЗА ЗА ПРИХОДИТЕ ОТ ПРИВАТИЗАЦИЯ И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ ПРЕЗ 2024 - 2025 г.



Исходна база за прогнозирането на размера на общите приходи от приватизацията за 2024 - 2025 г. е натрупаният опит в приватизационната практика на СОАПИ от сключените сделки през периода 1993 г. – 2024 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 се вземат предвид при прогнозното определяне на размера на приходите от приватизацията и постъпването им във времето през 2024-2025 г. са:

- преодоляване на социално-икономически последици и сътресения, предизвикани от война в Украйна и увеличаващия се инфлационния натиск в световен мащаб в т. ч. и в България, посочени в пролетните и летните прогнози на ЕК за България и тяхното негативно отражение върху инвестиционния в т.ч. приватизационния процес от намаляващ пазарен инвестиционен интерес от национални и чуждестранни инвеститори;
- намаляла инвестиционна активност, като 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. – 2023 г. значителната част от използвания ресурс е кредитен – 75%, то през последните три години кредитния ресурс е около 30%, а останалата част е депозитен;
- намаляването на инвестиционната активност причини и известен спад в цените на приватизационните сделки (особено в сделките на недвижимите имоти и в цените на активи, свързани с търгуеми аналози на фондовите борси);
- изпълнението на приходната част на Годишната програма зависи на практика от успешния (или неуспешния) резултат от финализирането на няколко по-големи



сделки. Това води до сериозен риск както при прогнозирането на приходите в програмата, така и при практическото изпълнение на свързаната с нея инвестиционна програма на СО.

При цялата условност на прогнозите в законодателна среда и съществуващи затруднения в предварителната оценка на мащабите и размера на спада на инвестиционната активност и нейното и отражение върху общинската приватизация, за очакваните приходи в ГОПРП за 2024/2025 г. се прогнозират - 60% от сделките за обекти, за които са открити процедури за приватизация и е определен методът на приватизация и 40% от сделките за ново включени 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, но с висока степен на готовност за откривани процедура за приватизация и определяне методът на приватизация от СОС.

Общият размер на прогнозните приходи в ГОПРП за 2024 - 2025 г. от дейностите по приватизация и следприватизационен контрол до края на 2025 г., при отчетени горните рискове се очаква да бъдат в диапазона от 4 200 000 лв. до 6 200 000 лв.

Като се отчита непредсказуемостта на очакваните приходи и особено изключително рядкото, почти епизодичното сключване на сделки за над 600 х. лв., отчетният показател на прогнозните приходи от изпълнението на ГОПРП за 2024-2025 г. ще се счита **успешен, ако попадне в посочения по-горе прогнозен диапазон на приходите или надмине същия.**

При подготовката на годишната програма на СОПФ следва 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.

ПРОГНОЗА ЗА РАЗХОДИТЕ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ.

С промените в ЗПСК и ЗПФ разходите за приватизация и следприватизационен контрол на СОАПИ като второстепенен разпоредител с бюджетни кредити се използват, както следва за:

- Заплати и възнаграждения на служителите;
- Други възнаграждения по извънтрудови правоотношения, в т. ч. на органа по чл. 8 от Правилника за дейността на СОАПИ и обезщетения по КТ;
- Осигурителни вноски от работодателя за ДОО, ЗО и др.;
- Текущи разходи за издръжка на СОАПИ, в т. ч.:
 - за материали, вода, горива, и топлинна енергия, текущ ремонт;
 - правни анализи, приватизационни оценки, консултантски услуги, експертизи;
 - разходи по продажба на общински предприятия;
 - публикации и реклама;
 - разходи за командировки в страната и чужбина;
- обучение на служителите;
- разходи във връзка с привличането на инвестиции и организиране на бизнес мероприятия;
- изготвяне на актуални анализи на бизнес средата в София;
- разходи за придобиване на дълготрайни материални и нематериални активи;
- проучвания и осъществяване на инвестиционен маркетинг в столицата;
- разходи за застраховки, данъци и други;

С оглед посоченото, Бюджета на СОАПИ като второстепенен разпоредител е приет с Решение №49/28.03.2024 г. на СОС, където са утвърдени разходите за местни дейности в размер на 4 089 750 лв.. Разработена е прогноза на Бюджета за 2025 г., в същата са залегнали средства в размер на 3 776 030 лв., където са изключени средствата за работна заплата и осигуровки на членовете на НС на СОАПИ.



Реализацията на програмата за приватизация в столицата за 2024-2025 г. ще допринесе процесът да остане важен подпомагащ източник на капиталов ресурс за общинската икономика и 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 подготовката за присъединяване в еврозоната.



Приложение: Проект на списък на обекти за приватизация – Приложение № 1

ПРОЕКТ НА ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Списък на обособени части от имуществото на общински търговски дружества, общински нежилни имоти, не включени в имуществото на общински търговски дружества, както и незавършени обекти на строителството, които не са включени в имуществото на общински търговски дружества предвидени да се приватизират или подготвят за приватизация през 2024-2025 г.

Обекти предвидени за извършване на подготвителни приватизационни дейности с цел откриване на процедури и определяне на методи за приватизация от СОС	Обекти с открита процедура и определен метод за приватизация от Столичен общински съвет
ЕАД "СОФИЙСКИ ИМОТИ"	
ПИ с идент. 46276.6.193 намира се в с. Мала църква, община Самоков, заедно с четири броя сгради в него.	Сграда (магазин) с идентификатор 68134.704.559.10, /стар пл. № 28/, кв.140, м." Гео Милев", бул. "Шипченски проход" № 4
УПИ XIX, кв.1, м. "Малинова долина – II част", ул."202"	
ПИ 169 в УПИ III, кв.3, бул. "Цариградско шосе" № 297	
ПИ с идент.02508.7.48 , заедно със сгради с идент.02508.7.48.1 и идент.02508.7.48.2, находящ се в гр. Балчик, м.к.з. "Двореца", ул. „Приморска“	
УПИ с идент. 68134.704.607 III-428, кв.15, м. „Комплекс БАН-IV км.“, находящ се на бул. „Асен Йорданов“	
ПИ с идент. 05815.308.14, заедно със сгради с идент. 05815.308.14.1, 05815.308.14.2, 05815.308.14.3, находящ се в гр. Ботевград, м. „Зелин мека“.	



ПИ с идент. 59375.501.123, заедно със сгради с идент. 59375.501.123.1, 59375.501.123.2, 59375.501.123.3, 59375.501.123.4, 59375.501.123.5, 59375.501.123.6, 59375.501.123.7 и 59375.501.123.8, наоходящ се в гр. Панагюрище, ул. "Рад Юруков – Слона".	
ПБ, представляващ имот № 000072, наоходящ се в м. „Въртопене“, община Етрополе, Софийска област, заедно със 7 сгради.	
ПБ, представляващ имот № 000273, наоходящ се в с. Бойковци, община Етрополе, Софийска област, заедно с 6 сгради.	
ПБ, наоходящ се в гр. Годеч, ул. „Зли дол“ №6, със съответната три етажна масивна сграда.	
ПБ, наоходящ се в гр. Обзор, м. „Южен плаж“, заедно с две сгради в него.	
ПБ, наоходящ се в гр. Долна баня, заедно с две сгради в него.	
ПИ с идент. 46067.1.279, , заедно със 23 сгради в него, наоходящи се в с. Маджаре, община Самоков.	
ЕАД "ПАЗАРИ ЮГ"	
Административна сграда със сутерен, ул. "П. Каравелов" № 5	
ЕАД "ПАЗАРИ ЗАПАД"	
ПИ с идентификатори 68134.4356.809 и 68134.4356.810	
ОБЩИНСКО УЧАСТИЕ В СМЕСЕНИ ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА И ИМОТИ ОТ КАПИТАЛА ОТ "ЧЕТВЪРТА МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ-СОФИЯ"	



Общинско участие в размер на 34% от капитала на АД „Спортно развлекателен комплекс Корали“	
Общинско участие в размер на 20% от капитала на АД „София Крематориум“	
Общинско участие в размер на 17.557% от капитала на АД „Интер Експо и конгресен център“	
Недвижим имот, включен в капитала на "Четвърта многопрофилна болница за активно лечение-София" ЕАД, находящ се в гр. София, район „Овча купел“, ул. „Монтевидео“ № 21: – реална част от сутеренен етаж на сграда с идентификатор 68134.4333.751.1, с площ на частта от 275.81 кв.м.; – реална част от втори етаж на сграда с идентификатор 68134.4333.751.1, с площ на частта от 828,85 кв.м.; – реална част от трети етаж на сграда с идентификатор 68134.4333.751.1, с площ на частта от 969,20 кв.м.; – реална част – гараж на сграда с идентификатор 68134.4333.751.2, с площ на частта от 92,73 кв.м. и – кислородно помещение - сграда с идентификатор 68134.4333.751.3, с площ 27,56 кв.м.	
РАЙОН “БАНКЯ”	
ПИ с идентификатор 02659.2195.2900, гр. Баня, находящ се в кв. 21а, ул. “Цар Освободител“	
Сграда с идентификатор 02659.2193.645.1, находящ се в гр. Баня, ул. “Иван Вазов“	



Помещение в сграда, с идентификатор 32216.2299.785.1.1, находящ се в с .Иваняне, ул. „Стопански двор“	
ПИ с идентификатор 02659.2193.3698 и сграда с идентификатор 02659.2193.3698.1, находящи се в гр. Баня, ул. „Христо Смирненски“ № 19	
Сграда с идентификатор 02659.2159.820.2, находяща се в гр. Баня, ул. „Кирил и Методий“ № 6	
РАЙОН „ВИТОША“	
ПИ с идентификатор 68134.2048.225, кв.“Симеоново“, кв.54, парцел XII-225, ул. „Симеоновско шосе“	ПИ с идентификатор 68134.1971. 5070 / 68134.1971.3285/ представляващо УПИ III, кв.48, м. “Киноцентър I част-разширение“ (ул. “Къпинка“)
*Сграда с идентификатор 68134.2095.1876.7, в природен парк “Витоша“ до хижа „Септември“	
ПИ с идн. 68134.1940.1367- УПИ XVIII-за „КОО“, кв.31, м. кв. „Бояна“, район „Витоша“	
Сграда с идентификатор 68134.2095.258.1, м. „Златни мостове“, парк „Витоша“.	
С.О.С. с идентификатор 68134.1914.604.1.15 /Гараж № 36/, бл. № 22, ул. ”Севастократор Калоян” 63, кв. „Бояна“, район „Витоша“	
ПИ с идентификатор 68134.1982.1012, находящ се в район „Витоша“, м. ”Симеоново - Драгалевци- II част“	
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“	
Сграда идн. 68134.2816.2399.10, в УПИ-2399 за „кжс“ кв. 4 „ж.к. Обеля - 2“, ул.“104-та, район „Връбница“	



УПИ V-„за търговия и озеленяване“, кв.4, м. „НПЗ Орион и съседни жилищни територии“, в който попадат реални части от ПИ с идн. 68134.2821.2487 и ПИ с идн.68134.2821.997 ул. „3019“, район „Връбница“	
Сграда с идентификатор 68134.2820.1999.1, находящ се в УПИ IV, кв.67в, м. „ж.к. Връбница-1“	
С.О.С с идентификатор 12084.2701.2658.2, находящ се в с. Волюяк, ул. ”Победа”	
ПИ с идентификатор 68134.2820.2114, попадащ в УПИ XV „за общ. обслужване“, кв.69, м. „ Връбница-1“	
ПИ с идентификатор 68134.2813.52, район „Връбница“	
Имот извън регулация с идентификатор 68134.2815.266, находящ се в непосредствена близост до бул. „Ломско шосе“	
РАЙОН “ВЪЗРАЖДАНЕ”	
Офис № 5, с идентификатор 68134.304.325.9.100, находящ се в жк. „Зона Б-5-3“, бл.24,вх. А, ет.4	С.О.С с идентификатор 68134.305.13.12.225, находящ се в в "Зона Б-5“, бл.6, вх. Б
Ателие с идентификатор 68134.300.392.1. състоящо се от 3 тавански помещения, находящо се на ул. „Цар Симеон“ № 118, ет.4	ПИ № 13, кв.232, ул. "Перник" № 134-134А
УПИ XVII-6 /ПИ с идентификатор 68134.306.337/, кв.279А, ул."Зайчар" № 193	ПИ № 14, кв.232, ул. "Перник" № 134-134А
ПИ 21, кв.214, ул."Странджа" № 39	С.О.С с идентификатор 68134.305.118.4.66, находящ се в ж.к. "Сердика", бл.12А
ПИ 11 /ПИ с идентификатор 68134.303.111/, кв.168, ул. "Зайчар"№ 94	ПИ с идентификатор 68134.306.24, находящ се на ул. „Царибродска“ № 96



ПИ 12, /ПИ с идентификатор 68134.303.112/, кв.168, ул. "Зайчар" № 96	
РАЙОН "ИЗГРЕВ"	
Част от сграда до бл. 56, ж.к. "Дианабад", район „Изгрев“	
РАЙОН "ИЛИНДЕН"	
ПИ с идентификатор 68134.1201.430 в УПИ II- 430,874,875,876,879 кв. 49 а, „Зона В-17 част“	ПИ с идентификатор 68134.1201.874 в УПИ II- 430,874,875,876,879 кв. 49 а, „Зона В-17 част“
ПИ с идентификатор 68134.1201.875 в УПИ II- 430,874,875,876,879 кв. 49 а, „Зона В-17 част“	
ПИ с идентификатор 68134.1201.877 в УПИ II- 430,874,875,876,879 кв. 49 а, „Зона В-17 част“	
ПИС идентификатор 68134.1201.878 в УПИ II- 430,874,875,876,879 кв. 49 а, „Зона В-17 част“	
ПИ с идентификатор 68134.1201.879 в УПИ II- 430,874,875,876,879 кв. 49 а, „Зона В-17 част“	
РАЙОН "ИСКЪР"	
*ПИ с идентификатор 07106.1420.740, представляващ УПИ I-450, кв. 39, м. "Бусманци"	
ПИ с идентификатор 07106.1420.741 кв. 41, м. "с. Бусманци"	
ПИ с идентификатор 07106.1420.742 кв. 41, м. "с. Бусманци"	
ПИ с идентификатор 07106.1420.745 кв. 41, м. "с. Бусманци"	



**ПИ с идентификатор 68134.1506.2366, заедно с построена сграда с идентификатор 68134.1506.2366.1, м. НППЗ-"Искър-Юг", УПИ I, кв. 20, район "Искър"(стар идентификатор 68134.1506.2291)	
**ПИ с идентификатор 07106.1433.756, УПИ II-10, НПЗ "Искър-Север" I част, кв. 12а (стар идентификатор 07106.1433.686)	
**ПИ с идентификатор 07106.1505.1785, заедно с построена нав него сграда с идентификатор 07106.1505.1785.1, м. ж.к."Дружба-2ч.", УПИ I, кв.4, район "Искър"	
РАЙОН "КРАСНА ПОЛЯНА"	
ПИ с идентификатор 68134.1108.152, УПИ II, кв.34, м. "Красна поляна" —, за битов комбинат"	
ПИ с идентификатор 68134.1109.1608 / 68134.1109.1436/ ПИ с пл.№ 648, ул."Барите"	
ПИ с идентификатор 68134.1114.158 /УПИ XI/, кв.133, м. "Факултета"	
ПИ с идентификатор 68134.1114.201, представляващ част от кв.92, м. "Факултета"	
ПИ с идентификатор 68134.1114.162, представляващ част от кв.92, м. „Факултета"	
ПИ с идентификатор 68134.1109.1561 /ПИ с пл. № 161/, кв.67, м. "Факултета"	
ПИ с идентификатор 68134.1106.85 /УПИ XX- ₂₁₉ /, кв.70, м. "Разсадника- Коньовица"	
РАЙОН "КРАСНО СЕЛО"	



Сграда с идентификатор 68134.208.60.1 /Обществена тоалетна/, находяща се в УПИ VII-1378, кв. 1, м. „Славия-парк „Овча купел“, бул. „Цар Борис III“ № 130	УПИ VII ₁₂₈ /ПИ с идентификатор 68134.203.509/, кв.9, м. "Крива река", ул. "Баница" № 4.
УПИ VIII- ₆₀₈ /ПИ с идентификатор 68134..201.288/, кв.28 (стар 86), ул. "Баба Илияца" №35	ПИ с идентификатор 68134.204.32,м. „Хиподрума“, кв.23, находящ се на ул. ”Сотир Андонов” и ул. ”Феликс Каниц”.
УПИ XVII общ /ПИ с идентификатор 68134.204.226/, кв.36, м. "Хиподрума", ул. "Нешково" № 4	
ПИ с идентификатор 68134.209.113, м. ”Бъкстон – Север”, кв.256	
*ПИ с идн.68134.201.159, представляващ реална част от УПИ III за етажнен гараж,кв.10, м.“Лагера“ по плана на гр. София.	
РАЙОН “КРЕМИКОВЦИ”	
ПИ с идентификатор 22304.7891.747 и три сгради с идентификатор 22304.7891.747.1, идентификатор 22304.7891.747.2 и идент. 22304.7891.747.3, с. Долни Богров, ул. „4“	ПИ с идентификатор 68134.8555.605, кв. 5, м. „Батареята“, бул. ”Ботевградско шосе”.
ПИ с идентификатор 68134.8552.167 и две сгради – с идентификатор 68134.8552.167.1 и идентификатор 68134.8552.167.3, кв. ”Враждебна”, ул.“27“	ПИ с идентификатор 68134.8554.60 и сграда с идентификатор 68134.8554.60.1, кв. „Враждебна-юг“.
ПИ с идн. 07140.8092.1603 и сграда с идн.07140.8092.1603.1, гр. Бухово, район „Кремиковци“	
ПИ с идентификатор 68134.8554.1406, кв. „Враждебна“	
ПИ с идентификатор 68134.8270.758, кв. „Сеславци“, ул. “Сърбин“	



ПИ с идентификатор нов 68134.8360.2059 стар /68134.8360.1011/, кв. Ботунец, ул. „Искър“	
ПИ с идентификатор 68134.8360.487 и две едноетажни сгради в него, кв. „Ботунец“, ул. „Зорница“ №5	
ПИ с идентификатор с нов 68134.8554.1711 стар /68134.8554.51/, кв. „Враждебна“, м. „Враждебна-юг“	
ПИ с идентификатор 68134.8555.1971, кв. „Враждебна“, ул. „Япаджа“	
ПИ с идентификатор 22304.7979.509, с. Долни Богров, м. „Герена“	
ПИ с идентификатор 68134.8314.36, кв. „Сеславци“	
ПИ с идентификатор 68134.8727.30, кв. „Бенковски“, м. „Средорек“	
ПИ с идентификатор 22304.7979.508, м. „Герена“, с. Долни Богров	
ПИ с идентификатор 22304.7979.544, м. „Герена“, с. Долни Богров	
ПИ с идентификатор 68134.8360.1980 и сграда с идентификатор 68134.8360.1980.4, кв. „Ботунец“, ул. „Васил Левски“ № 2	
ПИ с идн. 68134.8360.2059, кв. „Ботунец“, ул. „Искър“, район „Кремиковци“	
ПИ с идн. 68134.8554.1704 и сграда с идн. 68134.8554.1704.2.кв. „Враждебна-юг“ район „Кремиковци“	
ПИ с идн. 68134.8600.1391 и сгради с идн. 68134.8600.1391.1, 68134.8600.1391.2,	



68134.8600.1391.3, 68134.8600.1391.4, 68134.8600.1391.5, 68134.8600.1391.6, 68134.8600.1391.7, район „Кремиковци“	
ПИ с идентификатор 87401.7501.1189, находящ се в с. Яна, район "Кремиковци"- в имота по КККР са отбелязани сгради, които не съществуват и ще бъдат заличени от записите и регистрите.	
*ПИ с идентификатор 68134.8270.121, м. „Сърбин“, кв. „Сеславци“, район "Кремиковци"	
*Сграда с идентификатор 87401.7501.1034.1, разположена в ПИ с идентификатор 87401.7501.1034, находящ се в с. Яна, район "Кремиковци"	
*ПИ с идентификатор 16448.7722.57, находящ се в с. Горни Богров, район "Кремиковци"	
*ПИ с идентификатор 22304.7980.592, находящ се в с. Долни Богров, местност: През Искъра, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 22304.7980.590, находящ се в с. Долни Богров, местност: През Искъра, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 16448.7721.371, кв. 29, УПИ V, находящ се в с. Горни Богров, ул. "Васил Левски", район „Кремиковци“	
*ПИС идентификатор 16448.7721.961, находящ се в с. Горни Богров, ул. "Незабравка", район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 16448.7721.962, находящ се в с. Горни Богров, ул. "Незабравка", район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 16448.7722.727, находящ се в с. Горни Богров, ул. "Хан Богров", местност: Шабаница, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 16448.7840.3, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	



*ПИ с идентификатор 16448.7840.35, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 16448.7840.4, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 16448.7840.2, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 16448.7840.12, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 16448.7841.51, находящ се в с. Горни Богров, местност: Селището, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 87401.7501.117, находящ се в с. Яна, Западна промишлена зона, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 87401.7501.1189, находящ се в с. Яна, район "Кремиковци"	
*ПИ с идентификатор 68134.8270.121, находящ се на ул. "Сърбин", местност: VIII-2-II, район „Кремиковци	
*ПИ с идентификатор 68134.8270.758, находящ се на ул. "Сърбин", местност: Папуру, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 68134.8314.36, находящ се в с. Сеславци, район „Кремиковци“	
*ПИ с идентификатор 68134.8727.30, находящ се в кв. „Бенковски“, местност: Средорек, район „Кремиковци“	
**ПИ с идентификатор 68134.8200.620/нов 68134.8200.1273/ и сграда с идн. 68134.8200.620.1 /нов 68134.8200.1273.1/, находящ се на ул. "Св. Георги Победоносец" №27, кв. „Кремиковци“	



**ПИ с идентификатор 68134.8554.61, находящ се в кв. "Враждебна", ул. "46"	
**ПИ с идентификатор 07140.8092.669.1, находящ се в гр. Бухово	
РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“	
Идентиф. № 68134.902.294.1, гараж №1, находящ се на ул. „Цанко Церковски“ № 8	Идентиф. № 68134.903.543.1.53, гараж №7, находящ се на ул. „Козяк“ №21, бл.8, ет. -1.
Идентиф. № 68134.900.810.1.69, гараж №1, находящ се на бул. „Черни връх“ № 8, бл. 4, вх. А	Идентиф. № 68134.903.543.1.55, гараж №9, находящ се на ул. „Козяк“ №21, бл.8, ет. -1.
Идентиф. № 68134.900.334.1.29, гараж № 3 находящ се на ул. „Богатица“ № 3.	Идентиф. № 68134.903.543.1.56, гараж №10, находящ се на ул. „Козяк“ №21, бл.8, ет. -1.
Идентиф. № 68134.903.224.1.33, Подземен Гараж №1, находящ се на ул. „Христо Ценов“ №15	
Сграда с идентификатор 68134.900.901.7, находящ се на ул. „Люботрън“, пред бл. 30	
РАЙОН „ЛЮЛИН“	
ПИ с идентификатор 68134.4359.423, находящ се на ул. „Партений Зографски“, жк. „Люлин“ - 9 м.р.	С.О.С. с идентификатор 68134.4359.210.21.69, находящ се в бл.143, ет.1, ж.к. ”Люлин-10 м.р.”.
Сграда с идентификатор 68134.4358.237.10, жк. „Люлин“ - 9 м.р.“	С.О.С. с идентификатор 68134.4359.210.21.70, находящ се в бл.143, ет.1, ж.к. ”Люлин-10 м.р.”
ПИ с идентификатор 68134.4356.769, ж.к. „Люлин-2 м.р.“представляващ УПИ IV _{4356, 769} , кв.23	ПИ с идентификатор 68134.4358.453, представляващ УПИ XVIII 38, кв.34а, за „коо“ м. "ж.к. Люлин-8 м.р."
ПИ с идентификатор 68134.4359.422, находящ се на ул. „Партений Зографски“, жк. „Люлин“ - 9 м.р.	Сграда с идентификатор 68134.4360.265.82.2, находяща се в ж.к. ”Люлин – 7 м.р”, кв.10, УПИ IV _{-тип и оо} , до бл.738



ПИ с идентификатор 68134.4355.1763, представляващ УПИ VIII 1763, кв.60, м "бул. Сливница", находящ се на ул. "Обелско шосе" 3в	ПИ с идентификатор 68134.4357.486, за който е отреден УПИ III-154, за КОО, кв.109а, м. „бул. „Сливница“ - Люлин – 9 м.р.“
ПИ с идентификатор 68134.4358.52, за който е отреден УПИ XI-52, кв.83, м. „ж.к. Люлин – 8 м.р.“	
ПИ с идентификатор 68134.4357.488, за който е отреден УПИ IV-155, за КОО, кв.109а, м. „бул. „Сливница“ - Люлин – 9 м.р.“	
ПИ с идентификатор 68134.4358.487, за който е отреден УПИ I- за обществено обслужваща сграда,магазини, ПГ и озеленяване, кв.31г, м. ж.к.,„Люлин – 9 м.р.“	
**Сграда с идентификатор 68134.4359.252.5, находяща се в ж.к. ”Люлин – 10 м.р”, кв.30в, УПИ I _{ТП} , до бл.107	
**Сграда с идентификатор 68134.4358.165.32.1, находяща се в ж.к. ”Люлин – 9 м.р.”, кв.15, УПИ VI _{ТП и коо} , до бл.917	
РАЙОН “МЛАДОСТ”	
С.О.С с идентификатор 68134.4082.561.2, находящ се в ж.к. ”Младост- 1 ”, до бл. 67, район „Младост“	
РАЙОН “НАДЕЖДА”	
ПИ с идн. 68134.1381.2244, УПИ III, кв.56г, местност ж.к. „Толостой“, район “Надежда“	ПИ с идентификатор 68134.1383.532, УПИ X ₋₅₃₂ , кв.192, м. "Надежда 2а и 2б", ул.“Чудомир“ №10
ПИ с идентификатор 68134.1385.644, УПИ VI ₋₆₄₄ , кв.3, м. "Надежда 2а и 2б" и сгради	Помещение към ТП , с идентификатор 68134.1386.2782.1., ж.к. "Надежда 1" до бл.139



ПИ с идентификатор 68134.1385.2285, УПИ I- _{1872-за коо} кв.10а, м. "Надежда 3"	ПИ с идентификатор 68134.1385.2342, УПИ V- _{1527-за оо} кв.62, м. "Надежда 3"
ПИ с идентификатор 68134.1384.2200, УПИ V - _{1281-за} оо, кв.277, м. "Надежда 4"	
ПИ с идентификатор 68134.1377.2054, УПИ V II- _{2009-за} оо, кв.8, м. "Свобода"	
ПИ с идентификатор 68134.1385.1880, УПИ III- _{1880-за} оо, кв.62, м. "Надежда 3"	
ПИ с идентификатор 68134.1382.2153 /УПИ IV/, кв.49б, м. "Надежда 2а и 2б"	
Помещение към трафопост с идентификатор 68134.1386.2798.1, находящ се в ж.к. "Надежда-I част" до бл.122	
ПИ с идентификатор 68134.1383.2118 /УПИ XVI за коо/, кв.73, м. "Надежда"	
РАЙОН "НОВИ ИСКЪР"	
ПИ с идентификатор 80409.5810.41, с. Чепинци, м. "Смильовица"	ПИ с идентификатор 29430.4706.836, за който е обособен УПИ I- "за изкупвателен пункт", кв.22 по действащ регулационен план на с. Житен
ПИ с идентификатор 80409.5867.9999, включен в УПИ I „за аквапарк и инфраструктура“, кв.111, с. Чепинци	
ПИ с идентификатор 80409.5867.9998, включен в УПИ I „за аквапарк и инфраструктура“, кв.111, с. Чепинци	
ПИ с идентификатор 80409.5867.109, включен в УПИ I „за аквапарк и инфраструктура“, кв.111, с. Чепинци	



РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"	
	ПИ с идентификатор 68134.4336.2032, находящ се на ул. „Маестро Кънев“ №5, кв.9а
РАЙОН "ОБОРИЩЕ"	
РАЙОН "ПАНЧАРЕВО"	
Самостоятелен обект с идн.39791.6003.243.1.2, с. Кривина УПИ XIII-за селкооп и комбинат баня, фурна и пералня и озеленяване, кв.13, район „Панчарево“.	
Самостоятелен обект с идн.39791.6003.243.1.4, с.Кривина УПИ XIII-за селкооп и комбинат баня, фурна и пералня и озеленяване, кв.13, район „Панчарево“.	
Самостоятелен обект с идн.39791.6003.243.1.5, с.Кривина УПИ XIII-за селкооп и комбинат баня, фурна и пералня и озеленяване, кв.13, район „Панчарево“.	
ПИ-за друг вид застрояване с идн.22472.7332.25 заедно с друг вид производствена, складова, инфраструктурна едноетажна, сграда с идн.22472.7332.25.1., с. Долни Пасарел ПИ 22472.7332.25 кв.1, УПИ X-25, чашката на язовир "Искър", район „Панчарево“.	
Едноетажна сграда със сутерен за търговия с идн. 22472.7301.1019.1, с площ 48 кв.м, попадащ в ПИ с идн. 22472.7301.1019, с. Пасарел УПИ VIII-за озеленяване, кв. 42, район „Панчарево“.	
Масивна едноетажна сграда с площ 60 кв.м., етернитови постройки с площ 11 кв.м. и	



прилежащ терен с площ 500 кв.м., язовир “Искър“, местност „Църкелово гнездо“, район „Панчарево“	
Трети етаж от сграда с идентификатор 39791.6003.3374.14.2, с. Кривина, район „Панчарево“	
Масивна сграда на три етажа с идентификатор 55419.6704.902.2, с. Панчарево, р-н „Панчарево“	
ПИ с идентификатор 39791.6003.239 (УПИ VII ₂₃₃ и УПИ VIII ₂₃₃ , кв.21), заедно със сгради, с. Кривина, район „Панчарево“	
**Част от 3-етажна сграда с иден. 55419.6707.2990.1, с. Панчарево, ул. “Вукова кория“ №1, представляващи С.О.С с идн. 55419.6707.2990.1.2, 55419.6707.2990.1.4 и 55419.6707.2990.1.5	
РАЙОН “ПОДУЯНЕ”	
ПИ с идн. 68134.611.2, включен в състава на УПИ III – „станция бърза медицинска помощ многоетажен гараж“, кв.2, м. „Артерията надлез Чавдар“, район „Подуяне“	
ПИ с идн. 68134.600.856, представляващ УПИ XI-856, кв. 50А, м. „Х. Димитър-част“, ул. „Филип Тотю“ 21-23, район „Подуяне“	
**ПИ с идентификатор 68134.609.1227 (предходни ПИ с идентификатор 68134.609.364 и 68134.609.365) УПИ I-364,365, район „Подуяне“	
**ПИ с проектен идентификатор. 68134.614.1350 включен в състава на УПИ VII – 23.350 – „за офиси, магазини и ТП“, район „Подуяне“	



**ПИ с идентификатор 68134.614.23, включен в състава на УПИ VII – 23.350 - „за офиси, магазини и ТП“, район „Подуяне“	
**Сграда с идентификатор 68134.606.930.8, представляваща гаражна клетка № 4, район „Подуяне“	
**ПИ с идентификатор 68134.610.889, включен в състава на УПИ II -, „за офиси и магазини“, район „Подуяне“	
РАЙОН „СЕРДИКА“	
ПИ с идентификатор 68134.503.1558, кв. „Бенковски“, район „Сердика“	ПИ с идентификатор 68134.504.10, кв. „Бенковски“, район „Сердика“
**ПИ с идентификатор 68134.503.1335, представляващ УПИ I-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски“ – складова база „Биримирци“	С.О.С с идентификатор 68134.507.1432.2.1, ул. ”Железопътна” зад читалище „Райна Княгиня“ район „Сердика“
**ПИ с идентификатор 68134.503.1336, представляващ УПИ II-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски“ – складова база „Биримирци“	
**ПИ с идентификатор 68134.503.1337, представляващ УПИ III-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски“ – складова база „Биримирци“	
**ПИ с идентификатор 68134.503.1338, представляващ УПИ X-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци“	



**ПИ с идентификатор 68134.503.1339, представляващ УПИ IX-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци“	
**ПИ с идентификатор 68134.503.1340, представляващ УПИ IV-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци“	
**ПИ с идентификатор 68134.503.1341, представляващ УПИ V-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци“	
**ПИ с идентификатор 68134.503.1342, представляващ УПИ VIII-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци“	
**ПИ с идентификатор 68134.503.1344, представляващ УПИ VII-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци“	
**ПИ с идентификатор 68134.503.1345, представляващ УПИ VI-СО, кв.1а, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци“	
**ПИ с идентификатор 68134.503.2105, представляващ УПИ I-СО, кв.1, м. „Бивш стопански двор – кв. „Бенковски – складова база „Биримирци“	
РАЙОН “СЛАТИНА”	
ПИ с идентификатор 68134.708.659, кв.17, м. “Христо Ботев“, ул. „527“ № 60, район „Слатина“	ПИ с идентификатор 68134.705.148, кв.211 от УПИ I, м. “Христо Смирненски-Слатина“ ,

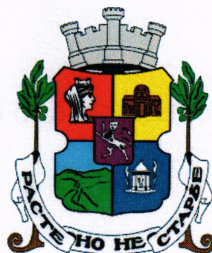


	район „Слатина“
ПИ с идентификатор 68134.702.2026, ул. „Бетховен“, район „Слатина“	
ПИ с идентификатор 68134.702.2022, ул. „Бетховен“, район „Слатина“	
РАЙОН „СТУДЕНТСКИ“	
УПИ II „за КОО“, находящ се на ул. ”Йордан Йосифов“, кв.107, м. ”Студентски град“, ПИ с идентификатор 68134.1600.452, район „Студентски“	УПИ I ₁₃₅₈ , кв.53, м. “Студентски град“, бул. “д-р Г. М. Димитров“, ПИ с идентификатор 68134.1601.1358, район „Студентски“
	ПИ с идентификатор 68134.1604.6226, м. Дървеница, ул. ”Проф. Стоян Киркович” район „Студентски“
РАЙОН „ТРИАДИЦА“	
С.О.С с идентификатор 68134.1005.74.2.240 /Подземен гараж/, ул. "Метличина поляна" до бл.114, район „Триадица“	
Общо: 176 обекта.	Общо: 30 обекта

Забележка:

Обектите отбелязани с * са на имотите с направени предложения през 2024 г., от районните кметове за допълване и включването им в ГОПРП 2024-2025 г.

Обектите отбелязани с ** са на имотите, които подлежат на изваждане след допълнително обсъждане в Надзорния съвет на СОАПИ от ГОПРП 2024-2025 г.



ОТЧЕТ НА
ОСНОВНИ ПРИОРИТЕТИ И РЕЗУЛТАТИ
В ОБЛАСТТА НА ПРИВАТИЗАЦИЯТА И
СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ КОНТРОЛ ЗА 2022 г. -
2023 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

ВЪВЕДЕНИЕ

**ВЛИЯНИЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКИТЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВЪРХУ
ПРИВАТИЗАЦИОННИЯ ПРОЦЕС**

**ПРИОРИТЕТНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА СОАПИ В ОБЛАСТТА
НА ПРИВАТИЗАЦИЯТА И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ КОНТРОЛ ЗА
ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ**

**ХАРАКТЕРИСТИКА НА СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКИЯ ПРОФИЛ НА
ИНВЕСТИТОРИТЕ**

КООРДИНАЦИОНЕН МОДЕЛ НА СТОЛИЧНАТА ПРИВАТИЗАЦИЯ

ПРИВАТИЗАЦИОНЕН РЕСУРС ОТ ОБЕКТИ ЗА

**ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОСТАВЕНИТЕ ЦЕЛИ В ДЕЙНОСТИТЕ ПО
ПРИВАТИЗАЦИЯ И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ**

РЕКЛАМНА ДЕЙНОСТ И МАРКЕТИНГ

**ДЕЙНОСТИ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ
КОНТРОЛ**

ПРИХОДИ ОТ ПРИВАТИЗАЦИЯ И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ

**ОСЪЩЕСТВЕН ОДИТЕН КОНТРОЛ В СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС ЗАКОНА ЗА
ВЪТРЕШНИЯ ОДИТ В ПУБЛИЧНИЯ СЕКТОР**

ОСНОВНИ ИЗВОДИ

ПРИЛОЖЕНИЯ



ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият отчет представя резултатите от извършената работа в СОАПИ за изпълнението на приетата с Решение № 170 от 24.03.2022 г. на СОС, Програма за работа по приватизация и следприватизационен контрол за 2022/2023 г., изменена и допълнена с Решение № 448 от 15.06. 2023 г. на СОС.

Отчетът на Столичната общинска агенция за приватизация и инвестиции (СОАПИ) в областта на работата по приватизация и следприватизационен контрол за 2022/2023 г., е разработен в две основни направления, отразявайки предмета на дейностите на Агенцията в областта на приватизацията и контрола.

Документът е разработен, отразявайки основните цели, заложиени в решения на Столичния общински съвет № 497 от 23.07.2015 г. и № 529 от 28.07.2016 г. за приемане на допълнение към Правилник за дейността на СОАПИ.

Първото направление на отчета на Столичната общинска агенция за приватизация и инвестиции е обвързано с изпълнението на дейностите по приватизацията, заложиени в Годишния общински план за работа по приватизация и следприватизационен контрол /ГОПРП/ за 2022 – 2023 г. който е изготвен на основание чл. 6, ал.2 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол /ЗПСК/ и Правилника за дейността на СОАПИ.

ГОПРП за този период е разработен на базата на:

- ❖ приоритетите на дейността по приватизация на столичната общинска собственост за 2022 - 2023 г.;
- ❖ маркетингово проучване на потенциалния инвеститорски интерес към общинската собственост;
- ❖ анализ на информацията от изготвените анализи на правното състояние на общински търговски дружества за обособени части, включени в имуществото им;



- ❖ предоставени от кметовете на райони списъци на общински нежилищни имоти, невключени в имуществото на търговски дружества, които се използват за стопански цели и поземлени имоти.

Приоритети и цели в дейността по приватизация в отчетния период:

- Преодоляване на социално-икономически последици от пандемията COVID – 19, посочени в макроикономическите прогнози на ЕК за България за 2022/ 2023 г. и тяхното негативно отражение върху приватизационния процес в столицата, свързано с намаляващ пазарен инвестиционен интерес от национални и чуждестранни инвеститори.
- Провеждане на активен и комплексен маркетинг с цел привличане на инвестиционен интерес за постигане на финансовите и контролни цели пред Агенцията, поставени от СОС, чрез разширяване степента на доверие и авторитет на СОАПИ спрямо българските и чуждестранни инвеститори. Реализиране на успешно взаимодействие с общинската администрация на СО, СОС, неговите постоянни комисии, НС на СОАПИ, СОПФ и други. Чрез посочените дейности е поставяне цел за минимизиране на сътресенията, предизвикани от войната на територията на Украйна и увеличаващия се инфлационния натиск в световен мащаб в т. ч. и в България, който в определена степен нарушава инвестиционните процеси.
- Ефективно анализиране на 222 бр. потенциални приватизационни проекта (обособени обекта), в т.ч. 33 бр. с открити процедури за приватизация, 189 бр. обекта, предвидени за извършване на подготвителни приватизационни дейности с цел откриване на процедура за приватизация и определяне на методи за приватизация от СОС за 2022/23 г. (в т. ч. 95 броя нови обекта, включени по предложение на районните кметове в годишната програма с цел финализиране на приватизационните проекти и с оглед изпълнение на приетия с Решение № 170 от 24.03.2022 г. Годишен общински план за приватизация и следприватизационен контрол, изменен и допълнен с Решение № 448 от



15.06.2023 г. на СОС).

- Утвърждаване принципите на прозрачност, професионализъм и публичност при осъществяване на приватизацията на общинска собственост от Агенцията.
- Извършване на подготвителния етап на процедурите за продажба на обекти, за които са налице необходимите условия за възлагане, изготвяне или актуализацията на анализи на правното състояние, приватизационни оценки, архитектурни заснемания и други.
- Реализиране на приватизационни продажби за обекти, за които е налице инвеститорски интерес.
- Подпомагане за осъществяване на обвързващо координиране на приватизационната политика на СОС с инвестиционната политика на СО чрез Столичния общински приватизационен фонд.

Второто направление на отчета на Столичната общинска агенция за приватизация и инвестиции е обвързано с изпълнението на едногодишните дейности по следприватизационен контрол, заложи в Годишния общински план за работа по приватизация и следприватизационен контрол за 2022 г. - 2023 г.

Приоритетни цели в дейността по следприватизационен контрол:

- Приключване с констатации на следприватизационния контрол за изпълнението или неизпълнението на изискуемите през годината задължения по контролираните приватизационни договори.
- Осъществяване на контрол на място в приватизираните обекти, като метод за отчитане на договорните задължения на купувачите по приватизационни договори и с цел повишаване коректността при отчитане изпълнението/неизпълнението на поетите задължения и минимизиране на риска



при следприватизационния контрол.

- Правно - организационно осигуряване на следприватизационния контрол и процесуалната защита на СОАПИ в исковото и изпълнителното производство.

В процеса на работа по изпълнение на горните цели Агенцията води ясна и прозрачна приватизационна политика, като защитава в пълна степен общинския интерес и е основана на утвърдените европейските ценности.

ВЛИЯНИЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКИТЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВЪРХУ ПРИВАТИЗАЦИОННИЯ ПРОЦЕС

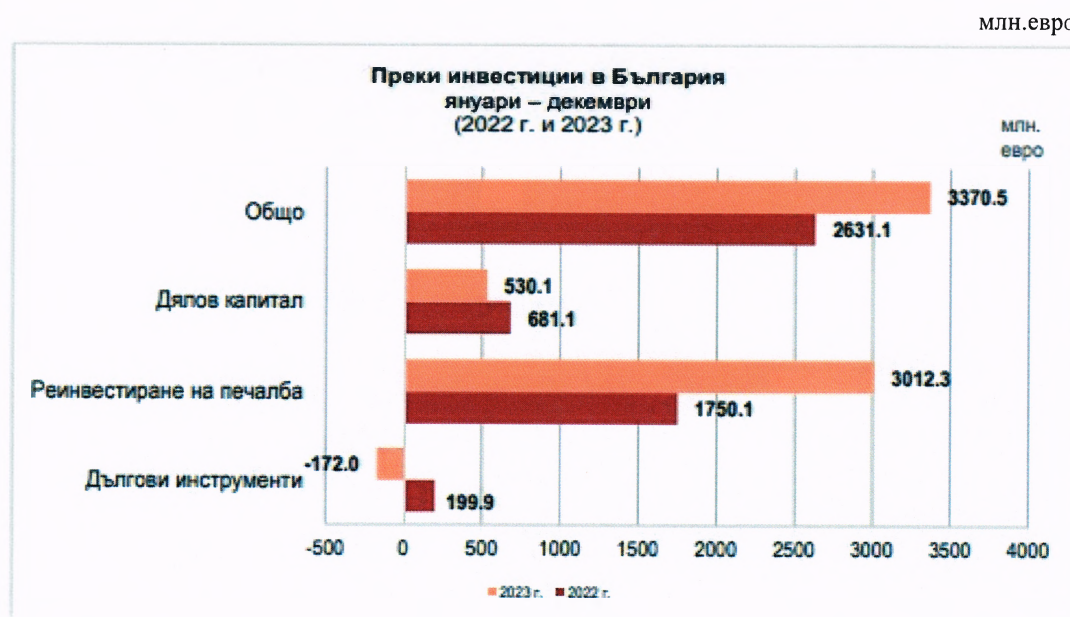
За малка и отворена икономика като българската анализът на състоянието на икономическата среда се отразява върху стопанската и икономическа конюнктура и в частност - на приватизационния процес в София в следните направления:

- Размерът на инвестициите пряко и непосредствено влияе върху активността и конкурентоспособността на участниците в приватизационния процес, който в столицата има характеристиките преди всичко на инвестиционен процес.

Реализираният реален икономически растеж през 2023 г., по данни на НСИ, е в размер на 1.8%, което в синхрон с някои от международните макроикономически прогнози и по-нисък от планирания в централния бюджет. *За 2024 г. остават геополитическите и икономически рискове, свързани с продължаващата война в Украйна, както и ескалиращата нестабилност в Близкия изток, които са предпоставка и могат да доведат до нови и непредвидими пазарни сътресения.* Като предизвикателства по отношение инвестиционния, респективно и приватизационния процес могат бъдат посочени и забавянето на икономическия растеж в основните търговски партньори на България в държави членки на еврозоната. Забавяне на икономическата активност, се наблюдава в Германия и Италия и други основни търговски партньори. Съгласно последните налични данни на Евростат четвъртото тримесечие на 2023 г. европейската икономика остава в застой, като реалното изменение на БВП спрямо предходното тримесечие е 0%, както в еврозоната,



така и целия ЕС. Анализът на икономическия растеж през четвъртото тримесечие на 2024 г., спрямо същото тримесечие на предходната година (на годишна база), сочи минимален ръст съответно от 0.1% за еврозоната и 0.2% за ЕС. Слабите резултати за икономическата активност в Европа отразяват вторичните ефекти от войната в Украйна - високата инфлация и рязкото покачване на лихвените проценти, както и постепенното затягане на фискалната политика на правителствата. Въпреки слабата икономическа активност все още негативните макроикономически тенденции не засягат заетостта, като на ниво ЕС, така и в нашата страна. В България се наблюдава тенденция за драстично свиване на инвестициите в структурата на БВП, което може да провокира негативни ефекти по отношение на интереса към бъдещи приватизационни сделки. По-конкретно показателят бруто капиталонакопаване (инвестиции) в структурата на БВП по данни на НСИ намалява с 18.1% в реално изражение. Въпреки драстичното понижение на инвестициите в структурата на БВП през 2023 г. се наблюдава ръст на потока на преки чуждестранни инвестиции, отчетен в платежния баланс страната и публикуван от БНБ. Нетният поток на преките инвестиции в страната за януари – декември 2023 г., отчетени съгласно принципа на първоначалната посока на инвестицията, е положителен в размер на 3370.5 млн. евро (3.6% от БВП3), като е по-голям със 739.4 млн. евро (28.1%) спрямо този за януари – декември 2022 г. (положителен поток от 2631.1 млн. евро, 3.1% от БВП).



Източници: Предприятия с чуждестранно участие, банки, нотариуси, НСИ, Централен депозитар,



Агенция за публични предприятия и контрол.

Дяловият капитал (преведени/изтеглени парични и апортни вноски на нерезиденти в/от капитала и резервите на български дружества, както и постъпления/плащания по сделки с недвижими имоти в страната) е положителен и възлиза на 530.1 млн. евро за януари – декември 2023 г. Той е по-малък със 151 млн. евро от този за януари – декември 2022 г., който е положителен в размер на 681.1 млн. евро.

Нетният поток от инвестиции на чуждестранни лица в недвижими имоти е отрицателен в размер на 13.9 млн. евро (в т.ч. отрицателен поток от 18.1 млн. евро за Русия), при отрицателен нетен поток от 23.1 млн. евро за януари – декември 2022 г.

По предварителни данни, статия Реинвестиране на печалба (показваща дела на чуждестранните инвеститори в текущата печалба или загуба на дружеството на база на счетоводни данни за финансовия резултат) е положителна и възлиза на 3012.3 млн. евро, при положителна стойност от 1750.1 млн. евро за януари – декември 2022 г.

Нетният поток по подстатия Дългови инструменти (промяната в нетните задължения между дружествата с чуждестранно участие и преките чуждестранни инвеститори по финансови, облигационни и търговски кредити) е отрицателен и възлиза на 172 млн. евро, при положителна стойност от 199.9 млн. евро за януари – декември 2022 г.

Най-големите нетни положителни потоци по преки инвестиции в страната за януари – декември 2023 г. са от Швейцария (821.2 млн. евро), Австрия (376.8 млн. евро) и Белгия (335.9 млн. евро), а най-големите нетни отрицателни потоци – към Израел (26.9 млн. евро) и Ирландия (22 млн. евро).



Изводът от анализа на потока на потока на преки чуждестранни инвестиции през 2023 г., спрямо 2022 г. е предимно от реинвестирана (неразпределена) печалба, който няма отношение към потенциални имотни сделки и респективно към засилен инвеститорски интерес по отношение на обекти подобни на подлежащите на приватизация от СОАПИ. По конкретно близо 90% или 3,01 млрд. евро са реинвестирана (неразпределена) печалба на съществуващи в България компании с предимно чуждо участие.

Структурният анализ на ПЧИ по икономически отрасъл че:

- ПЧИ за 2023 г. в отрасъл финансови и застрахователни дейности са 1.23 млрд. евро, което предполага, че това е печалбата на банковия и финансовия сектор като цяло.
- Инвестициите в отрасъл създаване и разпространение на творчески продукти и далекосъобщения са 352 млн. евро, което в голяма степен е провокирано от печалбите на телекомуникационните оператори и компании от ICT сектора.
- Значителен дял на ПЧИ по икономически отрасли се наблюдава в преработващата промишленост, като потокът е в размер на 1.18 млрд. евро.,



значимата част от който е с източник Швейцария и демонстрира печалбата на някои компании от химическата промишленост.

В допълнение на горното други фактори, които могат да имат отражение на приватизационния процес в София са:

- Значителен ръст на междуфирмената задлъжнялост, което води до сериозни проблеми в ефективното функциониране на икономиката и **предпазливост от големи инвестиционни намерения**, особено в областта на придобиване на мажоритарни и миноритарни дялове на общински търговски дружества и приватизация на обекти с по-машабни размери.
- Изпълнението на ГОППИ през последните няколко години, за разлика от предходни периоди, зависи на практика от успешния (или неуспешния) резултат от финализирането на една или няколко по-големи сделки. Това внася сериозен риск както по отношение изпълнението на програмата, така и практическото изпълнение на свързаната с нея инвестиционна програма на СО през последните години. Това рисково обстоятелство по същество предопределя заложените в Отчета, параметри за неговата структура, обхват и приходи.
- В края на отчетния период се наблюдава още относително забавяне на вътрешното търсене в страната, в т.ч. на недвижими имоти поради тенденцията на повишаване на техните ценови стойности. **Чуждестранните и национални инвеститори, предвид на изложените по-горе факти, са в период на изчакване за стабилизирането и развитието на стопанската конюнктура, преосмисляне на инвестиционните си програми, в условия на относително улеснено кредитиране и съживяване в сектора на недвижимите имоти.**
- Пазарът на труда за 2022/2023 г. бележи положителни тенденции. По-конкретно коефициентът на заетост във възрастовата група 20-64 години нараства с 0.3 процентни пункта от 75.9% на 76.2%. Това се дължи на минималния икономически растеж, а също и на интегрирането на украински бежанци към страната, като част от тях се включат на българския пазар на



труда като заети. В съответствие с положителната динамика на заетостта, коефициентът на безработица в отчетния период остава нисък и по данни на НСИ е 4.3%. Данните сочат, че безработицата се е върнала към предкризисните си равнища. Слаби флуктации на пазара на труда са възможни с оглед на забавянето на икономическата в Европа, а от там и в България. Въпреки забавянето на активността, пазарът на труда в ЕС ще остане устойчив. Последната информация от проучванията показва, че в някои държави членки се наблюдава повишаване на безработицата, но като цяло пазарът на труда се очаква да остане устойчив. Предвижда се растежът на заетостта в ЕС да бъде до 0,4 % както през 2024 г., така и през 2025 г. Очаква се равнището на безработицата в ЕС да остане като цяло стабилно на равнище от 6,0 % през 2024 г. и да спадне до 5,9 % през 2025 г. Предвижда се реалните заплати да станат положителни от следващата година поради продължаващия растеж на номиналните заплати и намаляващата инфлация.

- Европейската комисия (ЕК) понижи очакванията си за 2024 г. за България, прогнозирайки ръст на БВП от 1,8% на фона на силно частно потребление и свиващ се внос, докато в предишния доклад прогнозите бяха с 0.6 процентни пункта по-високи. Очаква се през 2024 г. разходите на домакинствата да стагнират, повлияни от прогнозираното увеличение на лихвените проценти на дребно за домакинствата. След това се предвижда частното потребление да се увеличи, макар и с по-умерени темпове, в съответствие с прогнозираното по-ниско увеличение на заплатите. Базовият ефект от силния износ през 2022 г., най-вече електроенергия, се отразява отрицателно на темповете на растеж през 2023 г. и се очаква да изчезне след това. По отношение на инфлацията прогнозите също се подобряват в сравнение с пролетните. ЕК очаква, че ръстът на потребителските цени ще се забави допълнително през 2024 г. В доклада си ЕК коментира, че рисковете за макроикономическите перспективи са като цяло балансирани. От една страна, по-строгий пазар на труда, съчетан с по-бавното преминаване на затегнатите парични условия в чужбина към местната икономика, представлява риск икономиката да расте над потенциала. От друга страна, забавянето на усвояването на средствата от ЕС и на прилагането на българския План за възстановяване и устойчивост би довело



до по-слаби перспективи за растеж. Що се отнася до прогнозите за региона, очакванията са, че еврозоната и най-големите икономики ще избегнат рецесия, тъй като растежът се завръща в края на годината, подкрепен от забавящата се инфлация и стабилния пазар на труда. Очаква се икономическата активност в Европа постепенно да се засили с възстановяването на потреблението поради трайно стабилния пазар на труда, устойчивия растеж на заплатите и продължаващото намаляване на инфлацията. Въпреки по-строгата парична политика се предвижда инвестициите да продължат да нарастват, подкрепени от като цяло стабилните счетоводни баланси на предприятията и от Механизма за възстановяване и устойчивост. През 2024 г. растежът на БВП на ЕС се очаква да се подобри до 1,3 %. Това покачване все пак е по-ниско с 0,1 процентен пункт в сравнение с прогнозата от лятото. Очаква се растежът на БВП в еврозоната да бъде малко по-слаб — 1,2 %. През 2025 г. с намаляване на инфлацията и на възпиращия ефект на затягането на паричната политика се очаква растежът да се повиши до 1,7 % за ЕС и 1,6 % за еврозоната. Инфлацията ще продължи да намалява, след като спадна до най-ниската си стойност за последните две години. Въпреки че през 2023 г. намаляването на инфлацията се дължи главно на резкия спад на цените на енергията, сега то става все по-широкообхватно, като се отразява на всички основни категории на потребление, а не само на енергията и храните. Докато затягането на паричната политика продължава да се чувства в икономиката, инфлацията се очаква да продължи да намалява, макар и с по-умерени темпове, което отразява по-бавното, но по-широкообхватно отслабване на инфлационния натиск върху храните, промишлените стоки и услугите. Предвижда се общата инфлация в еврозоната да спадне до 3,2 % през 2024 г. и 2,2 % през 2025 г. Очаква се общата инфлация в ЕС да намалее до 3,5 % през 2024 г. и 2,4 % през 2025 г.

Постепенното премахване на свързаните с пандемията временни мерки, намаляването на субсидиите за частни инвестиции и по-слабото нетно въздействие върху бюджета на свързаните с енергетиката мерки се очаква да компенсират натиска върху фискалните баланси, причинен от по-неблагоприятната икономическа среда и по-високите лихвени разходи. Вследствие на това се предвижда дефицитът по консолидирания държавен бюджет на ЕС да намалее до 2,8 % от БВП през 2024 г. и до

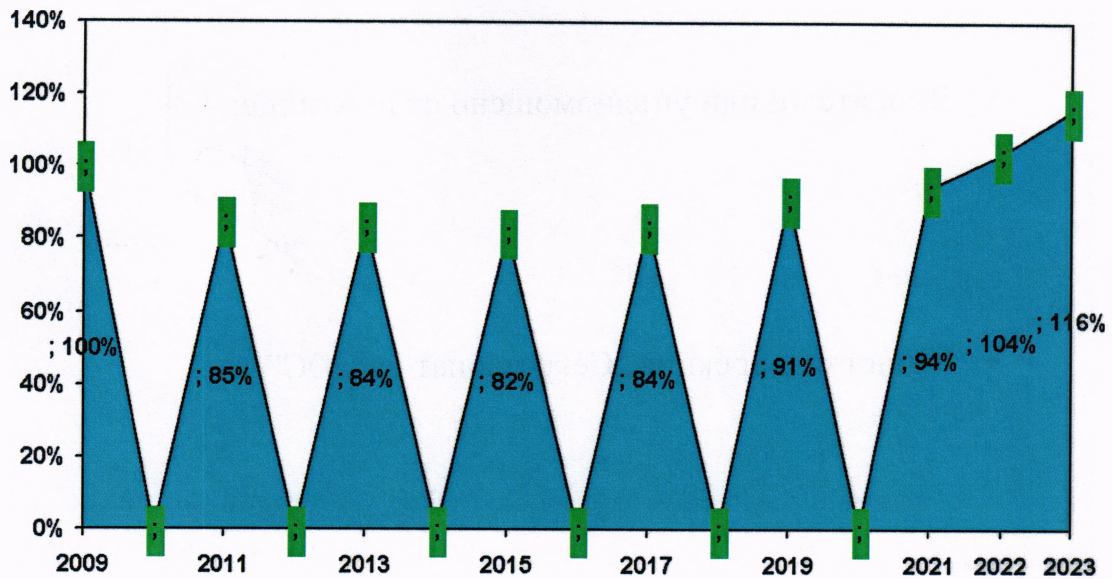


2,7 % през 2025 г. Основната причина за този спад е значителното намаляване на свързаните с енергетиката мерки през следващата година и тяхното постепенно премахване през 2025 г. Предвижда се съотношението на дълга към БВП на ЕС да продължи да намалява през 2024 г. и 2025 г. и да се стабилизира като цяло над равнището от около 79 % през 2019 г.

Рисковете и несигурността се увеличават в контекста на геополитическо напрежение. Несигурността и рисковете от влошаване на икономическите перспективи се увеличиха през последните месеци на фона на продължителната агресивна война на Русия срещу Украйна и ескалиращия конфликт в Близкия изток. За момента въздействието на конфликта в Близкия изток върху енергийните пазари е ограничено, но съществува все по-голям риск от смущения в енергийните доставки, които потенциално биха могли да окажат значително въздействие върху цените на енергията, световното производство и общото равнище на цените. Икономическите промени в основните търговски партньори на ЕС, особено Китай, също биха могли да породят рискове. Във вътрешен план разпространението на затягането на паричната политика може да затрудни икономическата активност за по-дълго време и в по-голяма степен от предвиденото в настоящата прогноза, тъй като приспособяването на предприятията, домакинствата и държавните финанси към високите лихвени проценти може да се окаже по-трудно.

В резултат на инфлацията, провокирана в частност и от войната на територията на Украйна, се наблюдаваше процес на преместване на спестяванията към недвижими имоти, което допринесе цените им да нарстват в рамките на отчетния период. Тази тенденция се прояви и при движението на цените на недвижимите имоти частна държавна и общинска собственост, отчетено според индекса на цените им на пазара от 2009 г. до края на миналата година.

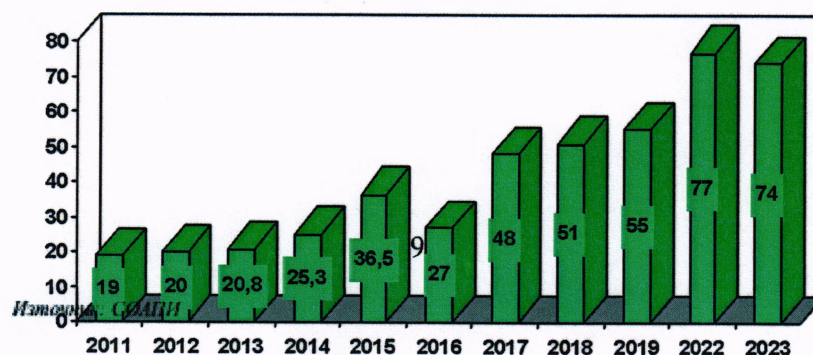
**Движение на цените на недвижимите имоти частна общинска собственост
за 2009 г.– 2023 г.**



За покачването на цените през отчетния период влияние оказа и „стесняването“ в рамките на работа на всички нормативно определени технологични срокове, заложиени в ЗПСК, като :

- инвестиционната активност във финансово активните предприемачи започна да се увеличава през 2023 г. Очерта се тенденция за пренасочване на спестявания към инвестиции в имоти, като нарасна значително и ипотечното кредитиране, поради по-слабия растеж на лихвите в банковия сектор в България, спрямо страните от еврозоната. За разлика от далечните години, през които успешно проведените търгове и конкурси са 19%, през 2013 г. - 20,8%, през 2014 г. са 25,3%, през 2015 г. - 36,5%, 2016 г. - 27 %, през 2019 г. са 55 %, а за отчетния период за 2022г. -77% и за 2023 г.- 74%

Успешно проведени търгове и конкурси, 2011 г. -2023 г., %





Високият ръст на този показател през отчетния период, освен на общите тенденции, се дължи и на по-добра маркетингова стратегия на проучване и предлагане, независимо че не е нараснал дела на имотите, които нямат юридически и технически пречки за приватизацията им. От друга страна е налице намален брой предлагани за приватизация обекти поради провеждането на национални парламентарни и избори за местно самоуправление през отчетния период.

Общият брой насрочени тържни процедури за 2022-2023 г. от Надзорния съвет (НС) са 34 бр. обекта. Продадени 34 обекта в т.ч. 20 обекта през 2022 г. и 14 обекта през 2023 г. Така например, средният брой участници в проведените през 2011 г. търгове/конкурси е 1,8 бр., през следващите 2 години е 1,2 бр., през 2014 г. е 1,62 бр., както и 1,77 бр. през 2015 г., 1,62 бр. участници през 2016 г., 1,87 бр. през 2017 г., 2,70 бр. през 2018 г., 2,20 бр. през 2019 г., 1,53 бр. през 2020 г., 1,62 бр. през 2021 г. *Съответно показателят сочи, че през отчетния период за 2022 г. са 2,90 бр. участници и за 2023 г. са средно 4,6 бр. участници в един търг.*



Реалното практическо измерение от горните изводи намира своя обобщаващ израз в показателя – приходи от брой сключени приватизационни сделки през отчетния период, който е редуциран през отчетния период, като бройка и стойности на извършените сделки е в размер на **17 029 200 лв.**



- Налице е тенденцията за повишаване на средната стойност на една приватизационна сделка, която достига **през отчетния период сумата в размер на 510 хил. лв.**, на база успешно проведени търгове. Равнището на средна стойност на приватизационните сделки е предопределено от прецизност пред приватизационната подготовка на обектите в правен, технически и икономически аспект, а така също и на нарсналната конкуренция и състезателност при тръжните процедури. В този смисъл прогнозният анализ на инвестиционния портфейл на настоящите и потенциални инвеститори показва, че през отчетния период се очаква да постъпят преки инвестиции преди всичко при приватизацията на ПИ и ПИ със сгради.
- Анализът на произхода на средствата, с които се участва в приватизацията на общинската собственост в София, се извършва стриктно от СОАПИ и показва, че до 2008 г. значителната част от използвания ресурс е кредитен – 74,4%. Вследствие на икономическата криза използването на кредит при закупуването на обекти значително намалява. Тази констатация убедително се налага и към настоящия момент, когато се анализира инвестиционната активност, където плащането с кредити намалява под 50%, дори и при силно редуцирания брой на сключените сделки, като през отчетния период използваният кредитен към депозитен ресурс е в съотношение 30% към 70%, което потвърждава заключението за преместване на спестяванията от финансови активи към имоти.
- Категорична е тенденцията за масово използване на метода публичен търг с явно наддаване при приватизацията в столицата, която характеризира целия изследван период.

Основен мултипликационен показател, фокусиращ в себе си всички положителни и отрицателни фактори на икономическата и бизнес среда в София, както успешния и неуспешен бизнес мениджмънт, е размерът на приходите от бързо осъществената подготовка и ефективно реализираната приватизация.



Диаграма на икономическите резултати от дейността по приватизация и следприватизационен контрол през периода 2011 г. - 2023 г. в млн. лв. е представена по-долу, а именно:



Всички тези обстоятелства, изброени по-горе, както и влиянието на макроикономическата среда, намират и ще намерят отражение върху инвестиционната активност като основен измерител за степента на икономически ефективната и успешна приватизация в София.

ПРИОРИТЕТНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА СОАПИ В ОБЛАСТТА НА ПРИВАТИЗАЦИЯТА И СЛЕДПРИВАТИЗАЦИОННИЯ КОНТРОЛ

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. Отчитане 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 районите, 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, включително чрез ясно и точно спазване на правилата и регламентите в нормативната уредба /ЗПСК и подзаконовите нормативни актове към него/.
9. Успешно взаимодействие с общинската администрация на СО и районите, 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. Постъпването на средствата от приватизация в общата маса на общинския бюджет дава възможност за планиране и ясен контрол върху капиталовите потоци, свързани с разпоредителни сделки с активи на общината и изразходването на получените приходи от тези сделки само и единствено за капиталови разходи. Технологиата, която предвижда общината да дефинира параметрите на конкретните си инвестиционни цели и да ги обвързва с приватизационната си програма, предвижда функционирането на общински приватизационен фонд като изключително важен и ефективен 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. **Тази функция създава възможности за реализиране на вторична рентабилност от осъществяване на приватизационните сделки.** /Като такива участия например, могат да се цитират финансиранятия, 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 общинският бюджет не може да осъществи.

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

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ

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

Използваният метод за приватизация в СОАПИ през отчетния период съгласно чл.32, ал.1 и 2 на ЗПСК е публичен търг с явно наддаване. Търгът, характерен с класическо явно наддаване, е използван 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 100 % от сделките в СОАПИ през отчетния период.

Конкурсът е метод с оферирание, изискващ от потенциалните купувачи бизнес-план за развитие на обекта за срок минимум от три години, в т.ч. дейности, инвестиции, работни места, пазарна, екологична и социална политика, забрана за отчуждаване за срок минимум от три години. Той се използва за приватизация на специфични обекти, на такива с 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 са:

- публичността и гражданският 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;
- състезателният елемент при наддаването в тръжната процедура определя другата основна характеристика на метода, а именно осигуряването на максимална продажна цена. Предимството на участниците в търга да вземат решение “сега и на момента” в условията на конкурираща се среда /наддаване от другите участници/, което 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 ИНВЕСТИТОРИТЕ

Психологията (социален профил) на купувачите по време на икономическа 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.
- 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 желаят да закупят предимно магазини за квартална търговия, помещения за услуги или помощни площи;
- в периода 2005 г. – 2010 г. акцент върху продажбите са акции и дялове от общински дружества. Приватизацията на акционерното участие в капитала на “Общинска банка” се реализира през 2018 г.
- през последните три години най-търсени са помещения с търговско предназначение, гаражи, ПИ със сгради и незастроени парцели с цел последващо инвестиране за нуждите на бизнеса или разработване и последващи дългосрочни продажби на новопостроените имоти.

КООРДИНАЦИОНЕН МОДЕЛ НА СТОЛИЧНАТА ПРИВАТИЗАЦИЯ

В следващата схема са показани последователността и взаимовръзката на технологичните приватизационни политики и правомощия от дейности между СО,



СОАПИ, Надзорен съвет СОАПИ и СОС за осъществяването на ефективна приватизация от създаването на Агенцията до настоящия момент.