



ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

ММ, 667
21-06-2018

**ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВАРНА**

ОБЩИНА ВАРНА
Reg.№: РД18012529ВН

Дата: 20.06.2018

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВАРНА**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Иван Николаев Портних – Кмет на Община Варна

Относно: Увеличаване капитала на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Със свое решение № 1011-9 (Протокол № 22) от 30.11.2017 г. и 01.12.2017 г., Общински съвет – Варна дава съгласие да бъде увеличен капитала на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД чрез внасяне на непарична вноска, представляваща:

1.1. сграда, находяща се вляво от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.2 (десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин шестдесет и едно . две . две) със застроена площ 100.00 (сто) кв.м.; етажност – 1 (един) етаж; конструкция – монолитна; година на построяване – 1956 г.; с местонахождение гр. Варна, п. „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2, ст.кад. 5360007; при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6085/05.05.2010 г.;

1.2. сграда, находяща се вдясно от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.3 (десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин шестдесет и едно . две . три) със застроена площ 102.00 (сто и два) кв.м.; етажност – 1 (един) етаж; конструкция – монолитна; година на построяване – 1956 г.; с местонахождение гр. Варна, п. „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2.3, ст.кад. 5360007, при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6086/05.05.2010 г.

Увеличението следва да бъде извършено чрез записване на нови поименни акции с право на глас, като се извърши оценка на непаричната вноска по реда на чл.

72 от Търговския закон. Със същото решение се възлага на Кмета на община Варна или упълномощено от него лице, да предприеме всички необходими действия в Търговския регистър към Агенцията по вписванията за назначаване на оценителна експертиза, след което да се изготви и внесе предложение за увеличаване капитала на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД със стойността на изготвената оценка.

Оценителската експертиза по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон е с ефективна дата на оценката 04.05.2018 г. Стойността на непаричната вноска е определена на 154 820 лв., разпределени на 15 482 акции, всяка от които с номинална стойност 10 лв.

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Вашето внимание следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 9 от ЗМСМА, чл. 221, т. 2, чл. 192, ал. 1 и ал. 7, чл. 193, във връзка с чл. 166, ал. 2 и чл. 72, ал. 2 от Търговския закон, чл. 516, ал. 1 от Закон за общинската собственост, чл. 13, ал. 1, т. 2 от „Наредба за реда за упражняване на правата на собственост върху частта на община Варна от капитала на търговските дружества“ и в съответствие със свое решение № № 1011-9 (Протокол № 22) от 30.11.2017 г. и 01.12.2017 г., Общински съвет - Варна реши:

I. Увеличава капитала на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД от 34 581 500 (тридесет и четири милиона петстотин осемдесет и една хиляди и петстотин) лева на 34 736 320 (тридесет и четири милиона седемстотин тридесет и шест хиляди триста и двадесет) лева, разпределен в 3 473 632 (три милиона четиристотин седемдесет и три лева шестстотин тридесет и два) броя акции, всяка от които с номинална стойност 10 (десет) лева, чрез записване от едноличния собственик на капитала – Община Варна на нови 15 482 (петнадесет хиляди четиристотин осемдесет и два) нови поименни акции, всяка от които с номинална стойност 10 (десет) лева.

За сметка на записаните нови акции Община Варна внася в капитала на дружеството непарична вноска, представляваща:

1. сграда, находяща се вляво от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.2 (десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин шестдесет и едно . две . две) със застроена площ 100.00 (сто) кв.м.; етажност – 1 (един) етаж; конструкция – монолитна; година на построяване – 1956 г.; с местонахождение гр. Варна, п. „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2, ст.кад. 5360007; при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6085/05.05.2010 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Варна на 17.05.2010 г., том XXII, № 22, вх. регистър № 8443, д. № 4662;

2. сграда, находяща се вдясно от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.3 (десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин шестдесет и едно . две . три) със застроена площ 102.00 (сто и два) кв.м.; етажност – 1 (един) етаж; конструкция – монолитна; година на построяване – 1956 г.; с местонахождение гр. Варна, п. „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2.3, ст.кад. 5360007, при граници на

имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6086/05.05.2010 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Варна на 17.05.2010 г., том XXII, № 24, вх. регистър № 8447, д. № 4664.

Оценката на непаричната вноска на Община Варна в капитала на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД е в размер на 154 820 (сто петдесет и четири хиляди осемстотин и двадесет) лева, съгласно оценителска експертиза изготвена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон от вещи лица, назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20180313112415 от 15.03.2018 г.

II. Изменя чл. 7, чл. 8 и чл. 10, ал. 1 от Устава на Еднолично акционерно дружество „Дворец на културата и спорта“ ЕАД, които да придобият следния вид:

„Чл. 7. Капиталът на дружеството в левове е в размер на 34 736 320 лв. (тридесет и четири милиона седемстотин тридесет и шест хиляди триста и двадесет лева), разпределен в 3 473 632 (три милиона четиристотин седемдесет и три лева шестотин тридесет и два) броя акции, всяка от които с номинална стойност 10 (десет) лева, като към датата на вписване капиталът е записан изцяло.

Чл. 8. Община Варна внася целия уставен капитал на дружеството като непарична вноска, представляваща:

1. Земя с площ от 35 000 кв.м., представляваща УПИ-І, в кв. 43 по плана на 18 м.р.; сграден фонд – сграда – стара част с площ от 7 000 кв.м. и нова с площ от 6 600 кв.м.; трафопост с площ от 409 кв.м.; помпена станция, находяща се на офицерски плаж с площ от 125 кв.м.; външен топлопровод; външна дъждовална канализация, осветителна и електрическа канална мрежа; околно пространство; ДМА – машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства, стопански инвентар, програмни продукти, стоки и материали. Стойност на непаричната вноска – 34 331 500 лв.

2. Сграда, находяща се вляво от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.2 (десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин шестдесет и едно . две . две) със застроена площ 100.00 (сто) кв.м.; етажност – 1 (един) етаж; конструкция – монолитна; година на построяване – 1956 г.; с местонахождение гр. Варна, п. „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2, ст.кад. 5360007; при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6085/05.05.2010 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Варна на 17.05.2010 г., том XXII, № 22, вх. регистър № 8443, д. № 4662 и сграда, находяща се вдясно от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.3 (десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин шестдесет и едно . две . три) със застроена площ 102.00 (сто и два) кв.м.; етажност – 1 (един) етаж; конструкция – монолитна; година на построяване – 1956 г.; с местонахождение гр. Варна, п. „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2.3, ст.кад. 5360007, при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6086/05.05.2010 г., вписан в Службата по вписванията – гр. Варна на 17.05.2010 г., том XXII, № 24, вх. регистър № 8447, д. № 4664. Стойност на непаричната вноска – 154 820 лв. Акт за назначаване на вещи лица № 20180313112415 от 15.03.2018 г.

Чл. 10 (1) Капиталът е разпределен в 3 473 632 броя акции, всяка от които с номинална стойност 10 лева.”

III. Възлага права на Изпълнителния директор на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД да предприеме всички необходими действия за вписване на горепосочените обстоятелства по отношение увеличаването на капитала по партидата на дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, да представи актуален устав на дружеството, съобразен с приетите промени към датата на приемане на решението, да впише промените в Имотния регистър към Агенцията по вписванията и в Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Приложения: Решение № 1011-9 (Пр. № 22) от 30.11.2017 г. и 01.12.2017 г. на Общински съвет – Варна, Оценителска експертиза, Устав на Еднолично акционерно дружество „Дворец на културата и спорта“ ЕАД.

С уважение,

ИВАН ПОРТНИК

Кмет на Община Варна

Следствие Варна, К-05/1



Фр. № 22 / 30.11.2017г. и 01.12.2017г.

1.4. декларация по образец за получаване и запознаване с тръжните условия;

1.5. декларация по образец за извършен оглед на обекта;

1.6. декларация по образец за неразгласа на информацията, предоставена във връзка с участието в търга;

1.7. платежен документ за внесен депозит, платим по IBAN: BG36CECB97903362150000 и BIC: CECBBGSF при «Централна кооперативна банка» АД – клон Варна;

1.8. платежен документ за закупена тръжна документация, която се получава в стая 1207 на XII-я етаж в сградата на Община Варна, срещу сумата от 20,00 (двадесет) лева, платима по IBAN: BG49CECB97908462150000, BIC: CECBBGSF и код за вид плащане: 44 70 00, при «Централна кооперативна банка» АД – клон Варна.

Общински съвет – Варна възлага на кмета на Община Варна осъществяването на всички действия, необходими за правилното и законосъобразно провеждане на публичния търг, като въз основа на резултатите от търга издаде заповед и сключи договор със спечелилия участник.

1011-9. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 9 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 221, т. 2, чл. 192, ал. 1 и ал. 7, чл. 193, във връзка с чл. 166, ал. 2 и чл. 72, ал. 2 от Търговския закон, чл. 516, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 13, ал. 1, т. 2 от Наредбата за реда за упражняване на правата на собственост върху частта на Община Варна от капитала на търговските дружества и по предложение на кмета на Община Варна с рег. № РД17021677ВН/06.11.2017г., Общински съвет - Варна реши:

1. Да бъде увеличен капитала на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД чрез внасяне на непарична вноска, представляваща:

1.1. сграда, находяща се вляво от входа на „Летен театър“, с идентификатор Т0135.2561.2.2 (десет хиляди сто тридесет и пет две хиляди петстотин шестдесет и едно две две), със застроена площ от 100 (сто) кв.м. етажност – 1 (един) етаж; конструкция – монолитна; година на построяване – 1956 г.; с местонахождение: гр. Варна, „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2, ст.кад. 5360007; при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6085/05.05.2010 г.;

1.2. сграда, находяща се вдясно от входа на „Летен театър“, с идентификатор Т0135.2561.2.3 (десет хиляди сто тридесет и пет две хиляди

петстотин шестдесет и едно.две.три), със застроена площ 102 (сто и два) кв.м.; етажност – 1 (един) етаж; конструкция – монолитна; година на построяване – 1956 г.; с местонахождение: гр. Варна, „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2.3, ст.кад. 5360007, при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6086/05.05.2010 г.

2. Увеличаването на капитала да бъде извършено чрез записване на нови поименни акции с право на глас. Оценката на непаричната вноска следва да се извърши по реда на чл. 72 от Търговския закон.

3. Общински съвет – Варна възлага кмета на Община Варна или упълномощено от него лице, да предприеме всички необходими действия в Търговския регистър към Агенцията по вписванията за назначаване на оценителна експертиза по реда на чл. 72 от Търговския закон, която да определи оценката на недвижимите имоти, предмет на непаричната вноска.

4. Общински съвет – Варна възлага на кмета на Община Варна да внесе предложение за увеличаване капитала на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД, съобразно изготвената по реда на чл. 72 от Търговския закон оценка на непаричната вноска, както и предложение за промени в устава на дружеството.

1012-9. На основание чл. 21, ал. 1, т. 9 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 51, ал. 2 и чл. 51а, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 163 и сл. от Търговския закон и по предложение на кмета на Община Варна с рег. № РД17022843ВН/22.11.2017г., Общински съвет – Варна взема следното решение:

1. **УЧРЕДЯВА** еднолично акционерно дружество, изцяло с общинско имущество, с наименование „**Индустриално-технологичен парк Варна**“, със седалище гр. Варна и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Съборни“ № 19 А, с предмет на дейност: Изграждане, управление и развитие на индустриални зони, отдаване под наем и/или продажба на дълготрайни активи, общо управление на зоната с цел получаване на печалба от предоставените обслужващи дейности, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, за които няма изрична законова забрана.

2. **ВНАСЯ** като непарична вноска в капитала на дружеството следния недвижим имот: **Поземлен имот с идентификатор 10135.5501.248** (десет хиляди сто тридесет и пет.пет хиляди петстотин и

ДОКЛАД

за извършена експертна оценка

1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:** Агенция по вписванията, съгласно Акт за назначаване на вещи лица № 20180313112415/15.03.2018г.

2. **ИЗПЪЛНИТЕЛИ НА ОЦЕНКАТА:**

1. Бисер Николов Атанасов, ЕГН:

АДРЕС: гр. .

5 ел. поща:

2. Диана Добрева Велинова, ЕГН:

АДРЕС: гр

ел. поща:

3. Анахит Санасар Барсегиан, ЕГН:

АДРЕС: гр.

з. **ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:** Формиране на становище и изготвяне на писмен доклад, относно пазарната стойност на недвижими имоти собственост на ОБЩИНА ВАРНА, ЕИК: 000093442, представляващи непарична вноска в капитала на „ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА И СПОРТА“ ЕАД, ЕИК 103156991.

4. **ОБЕКТ НА ОЦЕНКА**

Недвижими имоти, находящи се в гр. Варна :

1. Сграда, находяща се вляво от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.2 със застроена площ 100.00 (сто) кв.м.; етажност - 1 (един) етаж; конструкция - монолитна; година на построяване - 1956 г.; с местонахождение гр. Варна, п. „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2, ст. кад. 5360007; при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6085/05.05.2010 г., вписан в Службата по вписванията - гр. Варна на 17.05.2010 г., том XXII, № 22, вх. регистър № 8443, д. №4662;

2. Сграда, находяща се вдясно от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.3 със застроена площ 102.00 (сто и два) кв.м.; етажност - 1 (един) етаж; конструкция - монолитна; година на построяване - 1956 г.; с местонахождение гр. Варна, п. „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2.3, ст. кад. 5360007, при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6086/05.05.2010 г., вписан в Службата по вписванията - гр. Варна на 17.05.2010 г., том XXII, № 24,

5. **ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:** 04 май 2018г.

6. **ДАТА НА ДОКЛАДА:** 04 май 2018г.

7. **ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:** шест месеца от датата на доклада, освен ако съществени промени в макроекономическата среда не наложат по-скорошна актуализация на оценката.

8. **СТОЙНОСТ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА:**

154 820 лева

(сто петдесет и четири хиляди осемстотин и двадесет) лева

разпределени на 15 482 акции,

всяка от които с номинална стойност 10 /десет /лева.

Вещи лица:

Бисер Атанасов..... Диана Велинова..... Анахит Барсегиан.....

ОЦЕНИТЕЛСКА ЕКСПЕРТИЗА
по реда на чл.72, ал.2 от ТЗ

1. **МОЛИТЕЛ:** ОБЩИНА ВАРНА, ЕИК: 000093442

2. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Министерство на правосъдието, Агенция по вписванията, съгласно Акт за назначаване на вещи лица № 20180313112415/15.03.2018г. със задача: Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска за увеличаване на капитала на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД.

3. **ВЕЩИ ЛИЦА:** Бисер Николов Атанасов, Диана Добрева Велинова, Анахит Санасар Барсебян

4. **ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:**

Недвижими имоти, находящи се в гр.Варна:

1. Сграда, находяща се вляво от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.2 (десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин шестдесет и едно . две . две) със застроена площ 100.00 (сто) кв.м.; етажност - 1 (един) етаж; конструкция - монолитна; година на построяване - 1956 г.; с местонахождение гр. Варна, п. „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2, ст. кад. 5360007; при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6085/05.05.2010 г., вписан в Службата по вписванията - гр. Варна на 17.05.2010 г., том XXII, № 22, вх. регистър № 8443, д. №4662;

2. Сграда, находяща се вдясно от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.3 (десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин шестдесет и едно . две . три) със застроена площ 102.00 (сто и два) кв.м.; етажност - 1 (един) етаж; конструкция - монолитна; година на построяване - 1956 г.; с местонахождение гр. Варна, п. „Приморски парк“, ПИ 10135.2561.2.3, ст.кад. 5360007, при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2, предмет на Акт за частна общинска собственост № 6086/05.05.2010 г., вписан в Службата по вписванията - гр. Варна на 17.05.2010 г., том XXII, № 24,

**За целите на оценката вещите лица работят с площите, посочени в документите за собственост:*

5. **ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА:** 04 май 2018г.

ДАТА НА ДОКЛАДА: 04 май 2018г.

6. **ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗПОЛЗВАНИ МАТЕРИАЛИ:**

Документи и приложения към Акта за назначаване:

1. Данъчна оценка с рег.№ 5305001537/16.01.2018 г. за ТО 10135.2561.2.2 и за ТО 10135.2561.2.3

2. Актуална скица № 15-49261-26.01.2018 г на Сграда, с идентификатор 10135.2561.2.2, издадена от СГКК - гр. Варна, заверена „Вярно с оригинала“;

3. Актуална скица № 15-49251-26.01.2018 г на , Сграда, с идентификатор 10135.2561.2.3, издадена от СГКК - гр. Варна, заверена „Вярно с оригинала“ ;

4. АОС № 6085/17.05.2010 г., заверен „Вярно с оригинала“;

5. АОС № 6086/17.05.2010 г., заверен „Вярно с оригинала“;
6. ПРОТОКОЛ № 22/30.11.2017г и 01.12.2017. от заседание на Общински съвет Варна, относно разглеждане на предложения за решения от ПК "Собственост и стопанство" относно: (18) – даване на съгласие за увеличаване на капитала на „Дворец на културата и спорта“ ЕАД, заверен „Вярно с оригинала“ ;
7. Статистическа информация за цените на СМР от "Строителен обзор; 8.
Информация за пазара на недвижими имоти в района на обекта на оценка;
9. Информация от извършен оглед на обекта;
10. Досегашен опит, фирмен и личен архив от данни на оценителите за извършени оценки и изпълнено/изпълнявано строителство в страната.

8. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Формиране на становище и изготвяне на писмен доклад, относно пазарната стойност на описаните недвижими имоти „собственост на ОБЩИНА ВАРНА, ЕИК: 000093442, представляващи непарична вноска за увеличаване на капитала на „ ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА И СПОРТА“ ЕАД, ЕИК 103156991.

9. БАЗА НА СТОЙНОСТТА И МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Приложената от оценителите база на стойността в този оценителски доклад е "Пазарна стойност" .

Съгласно МСО § 29 - *Пазарната стойност* е оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Използваните в доклада методи за оценка са стандартни и общоприети при определяне пазарната стойност на имуществото.

Метод на сравнимите продажби (сравними пазарни аналози) - този метод се основава на официални данни от сравними продажби на недвижимо имущество с параметри и характеристики подобни на обекта на оценка. За определяне на пазарната стойност на недвижимите имоти е използван математическият подход чрез определяне на среднопретеглена величина, като са определени относителни тегла на всеки от изведените резултати по използваните методи за оценка. Сумата от относителните тегла е равна на единица.

Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност) - Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база пазарен наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчният срок на ползване. Трайно годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценяваният обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- разходи за поддръжка на недвижимостта, които са свързани с предназначение;
- риск от отпадане на наема - риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;
- административни разходи - разходи за персонал, необходим за управление на имота;

производствени разходи - разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др. Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

Метод на вещната пазарна стойност (Вещния метод) Този метод се състои в определяне на разходите за изграждане на подобен обект (на същото място и към датата на оценката), като в получената стойност се внасят корекции в плюс или минус в зависимост от състоянието на обекта.

Тежестен метод - При използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи по определена схема, при която ползваните методи на оценка са представени с различни тегла, които според оценителите най-реално отразяват настоящата пазарна конюнктура за подобни нежилищни търговски имоти находящи се в близост до оценяваните

10. ОБЗОР НА ИМУЩЕСТВОТО

При извършеният оглед на място се установи, че предмет на оценка са: Недвижими имоти, находящи се в централната част на Морската градина на гр. Варна, пред Летен театър Варна, където се състоят множество национални и международни прояви, концерти и представления. Част от тях е световно известният балетен конкурс и Варненско лято – триенале на изкуствата и др.

В близост до оценяваните имоти се намират детски кът „Езерцето“, Икономически университет – гр. Варна и алея Първа и други обекти - символи на гр. Варна.

Търговски обект с идентификатор 10135.2561.2.2 (десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин шестдесет и едно . две . две) е със застроена площ 100.00 (сто) кв.м.; етажност - 1 (един) етаж; конструкция - монолитна; година на построяване - 1956 г.;

Търговски обект с идентификатор 10135.2561.2.3 (десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин шестдесет и едно . две . три) със застроена площ 102.00 (сто и два) кв.м.; етажност - 1 (един) етаж; конструкция - монолитна; година на построяване - 1956 г

Местоположение: Двата оценявани имота са сгради, находящи се вляво и в дясно от входа на "Летен театър" гр. Варна, в района на „Приморски парк“ в ПИ 10135.2561.2, ст. кад. 5360007; при граници на имота ПИ 10135.2561.1 и ПИ 10135.2561.2.

Характеристики:

Оценяваните имоти се намират в ансамбъл от сгради с предназначение: Сграда за култура и изкуство.

Текущото им използване е за търговски обект за продажба на пакетирани стоки, кафе и други

Инфраструктура: В имотите са изградени ВиК инсталации има електрозахранване интернет, телефон .

Пътната мрежа – асфалтови алеи в отлично състояние

Денивелация - няма;

11. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА на обектите по СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

При този метод стойността на имота се определя въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Методът позволяват на база на пазарни множители да се достигне до пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, достъпност и предназначение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна-може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Оценката по метода на сравнителните продажби се изготвя чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за оферти за продажба на недвижими имоти през последните три до шест месеца на съответния местен пазар или на други сравними пазари

Оценка по МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ на Сграда с идентификатор 10135.2561.2.2 и на Сграда с идентификатор 10135.2561.2.3, находящи се съответно вляво и вдясно от входа на „Летен театър“.

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ							
сгради за култура и изкуство с идент. 10135.2562.2.2 и 10135.2561.2.3 находящи се в гр. Варна, Приморски парк							
СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен имот No1		Сравнителен имот No2		Сравнителен имот No3	
	Сграда	Спортна зала, заведение		Спортна зала, заведение		Спортна зала, заведение	
Източник на информацията	Виж Раздел IV от Доклада	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Продажна цена	?	45 000 €		59 000 €		55 000 €	
Прод. цена €/м2	?	642,9 €/кв.м		621,1 €/кв.м		500,0 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба	договаряне	договаряне	-64	договаряне	-62	договаряне	-50
			-10%		-10%		-10%
Дата на продажба		януари 2018	0	април 2018	0	април 2018	0
Застроена площ/редуц.	100,00 кв.м	70,00 кв.м	-32	95,00 кв.м	0	110,00 кв.м	0
			-5%		0%		0%
Местоположение	гр. Варна Приморски парк	гр. Варна Спортна залд	0	гр. Варна Спортна зала, с лице на булевард	0	гр. Варна Спортна зала	0
			0%		0%		0%
Състояние на имота	Добро състояние, тухла от 1956 за освежаване	тухла, в добро състояние,	-32	тухла, в добро състояние,	-31	тухла, в добро състояние, оборудвано	-50
			-5%		-5%		-10%
Предназначение	за култура и изкуство частично кафе бар	заведение	-19	заведение	-19	заведение	-15
			-3%		-3%		-3%
Вид на конструкцията	монолитна	равностойна	0	равностойна	0	равностойна	0
			0%		0%		0%
Наличие на земя/ПС	ОПС	ОПС	0	ОПС	0	ОПС	0
			0%		0%		0%
Прилежаща верт. планир.	добра	подобно	0	подобна	0	подобна	0
			0%		0%		0%

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО, АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА				
Търговска проект за назидание на обекта	№ 2017/1005150349/09.10.2017г.	№ 1005150349/09.10.2017г.	№ 1005150349/09.10.2017г.	№ 1005150349/09.10.2017г.
васкателност				-25
Общо изравнение				-5%
				-5%
				-140
				-28%
Приравнена цена	434 €/кв.м	463 €/кв.м	478 €/кв.м	360 €/кв.м
Площ на сграда с идентификатор 10135.2562.2.2				100,00 кв.м
Стойност на имота по "Сравнителния метод"				43 370 €
Стойност на имота по "Сравнителния метод"				84 824 лв.
Площ на сграда с идентификатор 10135.2562.2.2				102,00 кв.м
Стойност на имота по "Сравнителния метод"				44 240 €
Стойност на имота по "Сравнителния метод"				86 526 лв.

Стойност на НИ - Сграда с идентификатор 10135.2561.2.2 по "Сравнителния метод" в лева – 84 824 лв./ осемдесет и четири хиляди осемстотин двадесет и четири лева без ДДС/

Стойност на НИ - Сграда с идентификатор 10135.2561.2.3 по "Сравнителния метод" в лева – 86 526 лв./словом осемдесет и шест хиляди петстотин двадесет и шест лева без ДДС/

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА на обектите по МЕТОДА НА ВЕЩНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (вещния метод) Метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация., които корекции са зависимост от състоянието на оценяемия обект спрямо приетия аналог; също така се има предвид остатъчната експлоатационна годност (ОЕГ) на обекта, неговото физическо овехтяване- дали е обикновено или ускорено; също така и за икономическо такова. Ако при огледа се констатира наличие на явни недостатъци, то за същите се определя стойност за отстраняването им по цени към датата на оценката, като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравняеми, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти При този метод се има предвид следното:

- стойността на ново подобно строителство на същото място (строителна стойност) по качество, вид и предназначение;
- количествените показатели на изграденото;
- година на въвеждане в експлоатация на изграденото и степента на неговото овехтяване;
- външно състояние на изграденото;
- конструкция, степен и състоянието на изграденото (в т.ч. и нейната съпротивляемост от хоризонтално натоварване);
- функционалност на изграденото
- качество и състояние на довършителните работи е изграденото;
- общото състояние на имота.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
 - разходи за строителен надзор;
 - разходи за инвеститорски контрол;
 - други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и Т.Н
- Оценка по МЕТОД НА ВЕЩНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на Сграда с идентификатор 10135.2561.2.2_и

на Сграда с идентификатор 10135.2561.2.3, находящи се съответно вляво и вдясно от входа на „Летен театър“.

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ		
сгради за култура и изкуство с идент. 10135.2562.2.2 и 10135.2561.2.3		
находящи се в гр. Варна, Приморски парк		
Характеристики / показатели	Стойност-сграда с идент.10135.2561.2.2	Стойност-сграда с идент.10135.2561.2.3
Година на изграждане	1956 год.	1956 год.
Конструкция на сградата	монолитна	монолитна
Амортизационен срок /експертно мнение /	80 год.	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност	18 год.	18 год.
Застроена площ /м2/	100.00 кв.м	102.00 кв.м
Стойност за изграждане	320 €/кв.м	320 €/кв.м
Стойност на обекта като нов	32000 €	32640 €
Стойност на елементи подлежащи на допълн. калкулация - подобрения /размер - %/	2%	2%
Стойност на елементи подлежащи на допълн. калкулация /калкулация/	640 €	653 €
Допълнителни разходи /размер - %/	8%	8%
Допълнителни разходи /калкулация /	2560 €	2611 €
Стойност на обекта като нов	35200 €	35904 €
Обезценяване поради остаряване	68.8%	68.8%
Стойност на обезценяването поради остаряване	23771 €	24246 €
Строителни недостатъци / размер - %/	5%	5%
Строителни недостатъци /калкулация /	1760 €	1795 €
Функционално обезценяване/размер - %/	2%	2%
Функционално обезценяване /калкулация/	704 €	718 €
Икономическо обезценяване/размер - %/	3%	3%
Икономическо обезценяване/калкулация/	960 €	979 €
Вещна стойност на строителната част	8005 €	8165 €
Право на строеж	10124 €	10328 €
Стойност по метода на "Вещната стойност"	18129 €	18493 €
Стойност по метода на "Вещната стойност"	35457 лв.	36170 лв.

Стойност на НИ - Сграда, с идентификатор 10135.2561.2.2 по "Метод на вещната стойност" в лева – 35457 лв. / тридесет и пет хиляди четиристотин петдесет и седем лева без ДДС/

Стойност на НИ - Сграда, находяща се вдясно от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.3 по "Метод на вещната стойност" в лева – 36170 лв. /тридесет и шест хиляди сто и седемдесет лева без ДДС/

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА на обектите по ПРИХОДЕН МЕТОД

Пазарната стойност, определена по метода на очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО, АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

- определяне на потенциалния брутен годишен приход $347 \text{ €} \cdot 100 \text{ кв.м} = 34700 \text{ €}$ най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит/;
- определяне на приспадания от брутният паричен поток, които включват:
 - риск от отпадане на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
 - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./;
 - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
- определяне на чистия паричен приход /поток/;
- определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- определяне нормата на капитализация от очаквания доход /среднооптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в нетна настояща стойност, явяваща се най-вероятна приходна пазарна стойност на имота.

Оценка по МЕТОД НА ВЕЩНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на Сградата с идентификатор 10135.2561.2.2 и на Сградата с идентификатор 10135.2561.2.3, находящи се съответно вляво и вдясно от входа на „Летен театър“.

МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ		
сгради за култура и изкуство с идент. 10135.2562.2.2 и 10135.2561.2.3 находящи се в гр. Варна, Приморски парк		
Характеристики и показатели	Стойности - сгр. с идент.10135.2562.2.2	Стойности - сгр. с идент.10135.2562.2.3
Приходна площ апартамент	100.00 кв.м	102.00 кв.м
Стойност на наема на кв.м. /отчетено разлика за ПРП /	3.40 €/кв.м	3.40 €/кв.м
Месечен наем /бруто	340 €/мес	347 €/мес
Годишен наем от целия имот	4080 €	4162 €
Разходи по стопанисване /процент - годишно/	12%	12%
Разходи по стопанисване /калкулация/	490 €	499 €
Риск от отпадане на наема - процент	5%	5%
Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - какулация	204 €	208 €
Предполагам трайно реализиран чист наем	3386 €	3454 €
Чист приход от сградата / годишно /	3386 €	3454 €
Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1956 год.	1956 год.
Експлоатационен срок	80 год.	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	18 год.	18 год.
Лихвена ставка на сградата /норма на възвращаемост/	7%	7%
Множител / анюитетен фактор за ННС /	10.0591	10.0591
Приходна стойност на сградата	34064 €	34745 €
Необходими разходи за ремонт	1760 €	1795 €
Приходна стойност на имота	32304 €	32950 €
Приходна стойност на имота	63181 лв.	64445 лв.

Стойност на НИ - Сграда, с идентификатор 10135.2561.2.2 по "Метод на приходната стойност" в лева – 63181 лв. / шестдесет и три хиляди сто осемдесет и един лева без ДДС/

Стойност на НИ - Сграда, находяща се вдясно от входа на „Летен театър“, с идентификатор 10135.2561.2.3 по "Метод на приходната стойност" в лева – 64445 лв. /шестдесет и четири хиляди четиристотин четиридесет и пет лева без ДДС.

ТЕЖЕСТЕН МЕТОД			
сгради за култура и изкуство с идент. 10135.2562.2.2 и 10135.2561.2.3 находящи се в гр. Варна, Приморски парк за сграда с идентификатор 10135.2562.2.2			
01		Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	84824 лв.	75%
03	Метод на приходите (само върху полезна площ)	63181 лв.	15%
04	Метод на вещната стойност	35457 лв.	10%
05	Изчислена крайна пазарна стойност	76640 лв.	
за сграда с идентификатор 10135.2562.2.3			
01		Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	86526 лв.	75%
03	Метод на приходите (само върху полезна площ)	64445 лв.	15%
04	Метод на вещната стойност	36170 лв.	10%
05	Изчислена крайна пазарна стойност	78180 лв.	
Общо Пазарна стойност /Кръгло/		154820 лв.	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

След извършената проверка на приложените доказателствени материали и в съответствие с отразеното в констативно-съобразителната част на заключението

ОПРЕДЕЛЯМЕ:

СТОЙНОСТ НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА:

154 820 лева

(сто петдесет и четири хиляди осемстотин и двадесет) лева

разпределени на 15 482 акции,

всяка от които с номинална стойност 10 / десет / лева.

Вещи лица:

Бисер Атанасов.



Диана Велинова



Анахид Барсебян



"ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА И СПОРТА" ЕАД

Общ статус	Прокура	Обявени актове	Актуален учредителен акт	Дело	Назначения	Указания
Основни обстоятелства						
1. ЕИК/ПИК		103156991		20090115160637	История	Документи
2. Фирма/ Наименование		ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА И СПОРТА		20090115155400	История	Документи
3. Правна форма		Еднолично акционерно дружество		20090115155400	История	Документи
5. Седалище и адрес на управление		БЪЛГАРИЯ област Варна, община Варна гр. Варна 9002 район р-н Приморски бул. КНЯЗ БОРИС ПЪРВИ № 115		20090115155400	История	Документи
6. Предмет на дейност		СПОРТНА ДЕЙНОСТ, НАЦИОНАЛНИ И МЕЖДУНАРОДНИ ПРОЯВИ; КУЛТУРНА ДЕЙНОСТ; ЛЕЧЕБНО-ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА ДЕЙНОСТ; КОНГРЕСНО-КОНФЕРЕНТНА ДЕЙНОСТ; УЧЕБНО-ТРЕНИРОВЪЧНА ДЕЙНОСТ; ТЪРГОВСКО ОБСЛУЖВАЩА ДЕЙНОСТ; ПРЕДОСТАВЯНЕ НА МАТЕРИАЛНА БАЗА И ТЕРИТОРИИ ПОД НАЕМ; РЕКЛАМНО ПРЕДСТАВЯНЕ; ОРГАНИЗИРАНЕ НА БАЗАРИ И ИЗЛОЖБИ; ПОДДЪРЖАНЕ НА ПРЕДСТАВИТЕЛНА СГРАДА И ПРИЛЕЖАЩИ ТЕРИТОРИИ.		20090115155400	История	Документи
10. Представители		МИНКО НЕЙКОВ ХРИСТОВ		20160217112825	История	Документи
11. Начин на представляване		Заличено обстоятелство		20160217112825	История	Документи
12. Съвет на директорите		МИНКО НЕЙКОВ ХРИСТОВ СИЛВИЯ ГЕОРГИЕВА ИВАНОВА ГЕНАДИЙ ХРИСТОВ АТАНАСОВ		20160217112825	История	Документи
23. Едноличен собственик на капитала		ОБЩИНА ВАРНА, ЕИК/ПИК 000093442		20090115155400	История	Документи
Капитал						
31. Размер		34581500 лв.		20090115155400	История	Документи
31а. Акции		Акция: Вид: ПОИМЕННИ, Брой: 3458150, Номинал: 10 лв.		20090115155400	История	Документи
32. Внесен капитал		34581500 лв.		20090115155400	История	Документи
33. Непарична вноска		Описание: ЗЕМЯ, С ПЛОЩ ОТ 35000 КВ.М., ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ-І, В КВ. 43 ПО ПЛАНА НА 18 М.Р.; СГРАДЕН ФОНД - СГРАДА - СТАРА ЧАСТ С ПЛОЩ ОТ 7 000 КВ.М. И НОВА С ПЛОЩ ОТ 6 600 КВ.М. ТРАФОПОСТ, С ПЛОЩ ОТ 409 КВ.М., ПОМПЕНА СТАНЦИЯ, НАХОДЯЩА СЕ НА ОФИЦЕРСКИ ПЛАЗ С ПЛОЩ ОТ 125 КВ.М., ВЪНШЕН ТОПЛОПРОВОД, ВЪНШНА ДЪЖДОВАЛНА КАНАЛИЗАЦИЯ ОСВЕТИТЕЛНА И ИЛ. КАНАЛ. МРЕЖА, ОКОЛНО ПРОСТРАНСТВО; ДМА - МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ, ОБОРУДВАНЕ, ТРАНСПОРТНИ СРЕДСТВА, СТОПАНСКИ ИНВЕНТАР, ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ, СТОКИ И МАТЕРИАЛИ. Стойност: 34331500 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: /		20160420090221	История	Документи

Непарична вноска

Непарична вноска

ИЗПРАВЯНЕ НА ФАКТИЧЕСКА ГРЕШКА

Описание: ЗЕМЯ, С ПЛОЩ ОТ 350000 КВ.М., ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ-1, В КВ. 43 ПО ПЛАНА НА 18 М.Р.; СГРАДЕН ФОНД - СГРАДА - СТАРА ЧАСТ С ПЛОЩ ОТ 7 000 КВ.М. И НОВА С ПЛОЩ ОТ 6 600 КВ.М.ТРАФОПОСТ, С ПЛОЩ ОТ 409 КВ.М., ПОМПЕНА СТАНЦИЯ, НАХОДЯЩА СЕ НА ОФИЦЕРСКИ ПЛАЖ С ПЛОЩ ОТ 125 КВ.М., ВЪНШЕН ТОПЛОПРОВОД; ВЪНШНА ДЪЖДОВАЛНА КАНАЛИЗАЦИЯ ОСВЕТИТЕЛНА И ИЛ. КАНАЛ.МРЕЖА, ОКОЛНО ПРОСТРАНСТВО; ДМА - МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ, ОБОРУДВАНЕ, ТРАНСПОРТНИ СРЕДСТВА, СТОПАНСКИ ИНВЕНТАР, ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ, СТОКИ И МАТЕРИАЛИ.

Стойност: 34331500 лв.

20.4.2016
г. 09:02:21

Номер на акт за назначаване на вещи лица: / - Заличено обстоятелство

Описание: ЗЕМЯ, С ПЛОЩ ОТ 35000 КВ.М., ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ-1, В КВ. 43 ПО ПЛАНА НА 18 М.Р.; СГРАДЕН ФОНД - СГРАДА - СТАРА ЧАСТ С ПЛОЩ ОТ 7 000 КВ.М. И НОВА С ПЛОЩ ОТ 6 600 КВ.М.ТРАФОПОСТ, С ПЛОЩ ОТ 409 КВ.М., ПОМПЕНА СТАНЦИЯ, НАХОДЯЩА СЕ НА ОФИЦЕРСКИ ПЛАЖ С ПЛОЩ ОТ 125 КВ.М., ВЪНШЕН ТОПЛОПРОВОД; ВЪНШНА ДЪЖДОВАЛНА КАНАЛИЗАЦИЯ ОСВЕТИТЕЛНА И ИЛ. КАНАЛ.МРЕЖА, ОКОЛНО ПРОСТРАНСТВО; ДМА - МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ, ОБОРУДВАНЕ, ТРАНСПОРТНИ СРЕДСТВА, СТОПАНСКИ ИНВЕНТАР, ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ, СТОКИ И МАТЕРИАЛИ.

Стойност: 34331500 лв.

Номер на акт за назначаване на вещи лица: /

Описание: ЗЕМЯ, С ПЛОЩ ОТ 350000 КВ.М., ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ-1, В КВ. 43 ПО ПЛАНА НА 18 М.Р.; СГРАДЕН ФОНД - СГРАДА - СТАРА ЧАСТ С ПЛОЩ ОТ 7 000 КВ.М. И НОВА С ПЛОЩ ОТ 6 600 КВ.М.ТРАФОПОСТ, С ПЛОЩ ОТ 409 КВ.М., ПОМПЕНА СТАНЦИЯ, НАХОДЯЩА СЕ НА ОФИЦЕРСКИ ПЛАЖ С ПЛОЩ ОТ 125 КВ.М., ВЪНШЕН ТОПЛОПРОВОД; ВЪНШНА ДЪЖДОВАЛНА КАНАЛИЗАЦИЯ ОСВЕТИТЕЛНА И ИЛ. КАНАЛ.МРЕЖА, ОКОЛНО ПРОСТРАНСТВО; ДМА - МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ, ОБОРУДВАНЕ, ТРАНСПОРТНИ СРЕДСТВА, СТОПАНСКИ ИНВЕНТАР, ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ, СТОКИ И МАТЕРИАЛИ.

Стойност: 34331500 лв.

15.1.2009
г. 15:54:00

Номер на акт за назначаване на вещи лица: /

УСТАВ
НА ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО
„ДВОРЕЦ НА КУЛТУРАТА И СПОРТА „ЕАД“

I. Общи положения

Статут

Чл.1/1/ Дружеството е юридическо лице, отделно от акционерите. То се образува с движими и недвижими вещи, собственост на Община – Варна – непаричен апорт, представляващ земя, сграден фонд и активи на „АКС“.

/2/ Дружеството не отговаря за задълженията на акционерите. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството, до размер на направените или дължими срещу записаните акции вноски.

Представителство

Чл.2 /1/ Дружеството се представлява от Съвет на директорите.

/2/ Съветът на Директорите овластява един или няколко от своите членове да представляват дружеството.

Наименование

Чл. 3 /1/ Наименованието на дружеството е Еднолично акционерно дружество „Дворец на културата и спорта“, като в съкращение то е „Дворец на културата и спорта“ ЕАД.

/2/ Наименованието, заедно с указания за адреса на управление нта дружеството трябва да бъде поставено върху всички документи на дружеството.

Седалище и управление на дружеството

Чл. 4/1/ Седалището на дружеството е в град Варна.

/2/ Адресът на управление на дружеството е в град Варна, бул. „Княз Борис I“ № 115.

Предмет на дейност

Чл. 5 Дружеството има за предмет на дейност: „СПОРТНА ДЕЙНОСТ, НАЦИОНАЛНИ И МЕЖДУНАРОДНИ ПРОЯВИ; КУЛТУРНА ДЕЙНОСТ; ЛЕЧЕБНО-ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА ДЕЙНОСТ; КОНГРЕСНО-КОНФЕРЕНТНА ДЕЙНОСТ; УЧЕБНО-ТРЕНИРОВЪЧНА ДЕЙНОСТ; ТЪРГОВСКО ОБСЛУЖВАЩА ДЕЙНОСТ; ПРЕДОСТАВЯНЕ НА МАТЕРИАЛНА БАЗА И ТЕРИТОРИИ ПОД НАЕМ; РЕКЛАМНО ПРЕДСТАВЯНЕ; ОРГАНИЗИРАНЕ НА БАЗАРИ И ИЗЛОЖБИ; ПОДДЪРЖАНЕ НА ПРЕДСТАВИТЕЛНА СГРАДА И ПРИЛЕЖАЩИ ТЕРИТОРИИ.

Срок

Чл.6 Дружеството се учредява за неопределен срок.

Капитал

Чл.7 Капиталът на дружеството в левове е в размер на 30 500 000 (тридесет и четири милиона петстотин осемдесет и една хиляди и петстотин лева),

ВАРНО С ОРИГИНАЛА



разпределен в 3 458 150 (три милиона четиристотин петдесет и осем хиляди сто и петдесет) акции, всяка от които с номинална стойност 10 лв (десет лева), като към датата на вписване капиталът е записан изцяло.

Чл.8 Община – Варна внася целия уставен капитал на дружеството, като непарична вноска, представляваща сграден фонд и прилежащите терени по скица и дълготрайни материални активи.

Чл.9 Уставният капитал се внася след приемане на този устав преди регистрацията на дружеството при условията на чл.72 и чл. 73 от ТЗ.

Акции

Чл.10 /1/ Капиталът е разпределен в 3 458 150 акции, всяка от които е с номинална стойност 10 лева.

/2/ Акциите са поименни и неделими.

/3/ Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

/4/ Акциите се издават в купюри по една, по пет и по десет акции.

/5/ Купюрите се издават с купони за дивиденти за срок от 20 години и не могат да се прехвърлят отделно от акциите.

Прехвърляне на акции

Чл. 11/1/ Прехвърлянето на акции на други лица (юридически или физически) се извършва с решение на едноличния собственик по реда на глава V от Закона за преобразуване и приватизация на Общинските предприятия. В този случай Общинския съвет – Варна приема нов устав.

/2/ Прехвърлянето на поименните акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери, за да има действие спрямо дружеството.

/3/ В случай, че някой от акционерите желае да прехвърли поименни акции на трети лица, той е длъжен да предложи в писмена форма изкупуването им първо на останалите акционери. Акциите могат да бъдат прехвърлени на трети лица само ако останалите акционери откажат да ги изкупят. Прехвърлянето не може да става при по неизгодни за приобретателя условия отколкото предложените на останалите акционери.

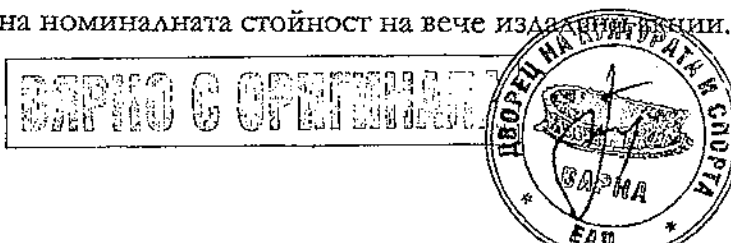
/4/ Акционерите имат право да изкупят акциите по преходната алиenea съразмерно с броя на вече притежаваните акции.

Увеличаване на капитала

Чл. 12/1/ Увеличаването на капитала на дружеството се извършва с решение на Общото събрание на акционерите взето с 2/3 от гласовете на представените на Общото събрание на акционерите акции, чрез някой или по някой от следните начини:

1. Издаване на нови акции.

2. Увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции.



3. Превръщане на облигации в акции съгласно чл. 215 от ТЗ.

/2/ Акционерите имат право да придобият акциите от допълнителната емисия по номинална стойност при условия определени от Общото събрание. Ако не бъде взето друго решение, акционерите имат право да изкупят акциите от допълнителната емисия съразмерно на вече притежаваните акции.

/3/ Новите акции се предлагат за закупуване първо на акционерите.

/4/ Всеки акционер има право да придобие част от новите акции съответстващи на неговия дял в капитала, преди увеличението в срок до един месец от публикуването на решението за увеличаване в „Държавен вестник“.

/5/ От тези предимства могат да се ползват само акционерите от първата емисия на акции.

/6/ Правата на акционерите по предходните алинеи могат да отпаднат с решение на Общото събрание взето с мнозинство $\frac{3}{4}$ от гласовете на представените акции.

/7/ След изтичане на сроковете посочени по-горе, останалите акции се предлагат за свободно изкупуване.

/8/ При увеличаване на капитала чрез целево внасяне на имущество от отделни акционери те придобиват изцяло акциите от допълнителната емисия.

/9/ Капиталът може да бъде увеличен при условие, че акциите се закупят от определени лица на определена цена, както и срещу облигации на дружеството.

Чл. 13/1/ Основният капитал на дружеството може да се увеличи по решение на Общото събрание на акционерите чрез превръщане на част от печалбата в капитал. Това решение се взема в срок до три месеца след приемането на годишния счетоводен отчет за изтеклата година с мнозинство $\frac{3}{4}$ на представените на събранието акции.

/2/ В случаите на предходната алинея новите акции се разпределят между акционерите, включително и дружеството, когато то притежава собствени акции, съразмерно на участието им в капитала до увеличаването. Решението на Общото събрание на акционерите, което противоречи на предходното изречение е недействително.

Намаляване на капитала

Чл. 14/1/ Намаляването на капитала става с решение на Общото събрание на акционерите, като в него трябва да се съдържа целта на намаляването и начина, по който се извършва.

/2/ Капиталът може да се намали:

1. С намаляване на номиналната стойност на акциите.
2. Чрез обезсилване на акции, ако са записани при това условие

ВАРНО С ОРИГИНАЛА



3. Чрез обратно изкупуване на акции при условията на чл. 187 „А” от ТЗ и глава IX, раздел III от Закона за ценните книжа, фондовите борси и инвестиционни дружества.
4. Други допустими от закона начини.

Едновременно намаляване и увеличаване на капитала

Чл. 15/1/ Капиталът на дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен, така че намаляването да има действие само, ако бъде извършено предвиденото увеличаване на капитала.

/2/ В случаите по ал.1 капиталът може да бъде намален и под установения в закона минимален размер, ако с увеличаването на капитала се достигне поне установения в закона минимум.

/3/ Правилото на чл. 202, ал. 1 от ТЗ не се прилага, ако вследствие на увеличаването бъде достигнат или надвишен размерът на капитала преди изменението му.

Обезсилване на акции

Чл. 16/1/ Обезсилването на акции се предприема по решение на Общото събрание на акционерите взето с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ от гласовете на представените акции.

/2/ Принудително обезсилване може да се извърши в следните случаи:

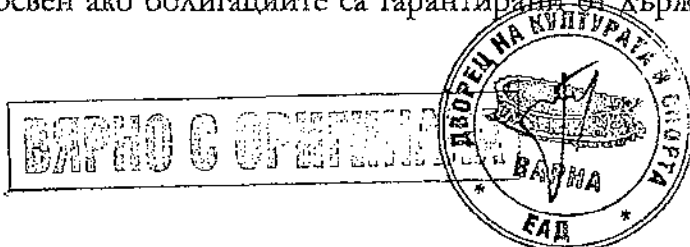
- при неспазване на акционерите на предвидени в настоящия устав ред за прехвърляне на акции;
- при извършено престъпление на акционер срещу интересите на дружеството, установено с влязла в сила присъда;
- Когато не са направени изцяло дължимите от акционера вноски;
- Когато е изменена номиналната стойност на акциите;
- Когато се намалява капитала на дружеството;
- Когато акцията е изгубена или открадната;
- При други обстоятелства допустими от закона.

.../Обезсилване на акции на дружеството се извършва по реда чл. 456-463 от ГПК. Обезсилването се отбелязва в книгата на акционерите на дружеството.

Облигации. Ред на издаване на облигации

Чл.17/1/ След изтичане на ве години от образуването и след приемане на два счетоводни отчета от Общото събрание на акционерите дружеството може да сключва облигационен заем, чрез издаване на облигации.

/2/ Решението за издаване на облигации се взема само от Общото събрание на акционерите с мнозинство. С решението се определя и размера на облигационния заем. Той не може да бъде по-голям от 50/100 от внесенния капитал, освен ако облигациите са гарантирани от държавата и от банки.



/3/ Облигациите от една емисия при еднаква номинална стойност осигуряват еднакво право на вземане.

/4/ Облигациите могат да бъдат налични и безналични.

/5/ За издаването, преквърлянето и залагането на наличните и безналичните облигации и упражняването на правата по тях се прилагат правилата на акциите установени в Търговския закон.

II. Управление

Органи на дружеството

Чл. 18 Органите на дружеството са:

1. Общо събрание на акционерите. Общински съвет – Варна решава въпросите от компетентността на Общото събрание на акционерите.

2. Съвет на директорите.

Общо събрание на акционерите

Чл. 19/1/ Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител.

/2/ Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание на акционерите без право на глас, освен ако са акционери и (или) членове на Общински съвет – Варна.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 20 /1/ Общото събрание на акционерите:

1. Изменя и допълва устава на дружеството.

2. Увеличава и намалява капитала.

3. Преобразува и прекратява дружеството.

4. Избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението им.-

5. Назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители.

6. Одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначения експерт-счетоводител.

7. Решава издаването на облигации.

8. Назначава ликвидаторите при прекратяването на ~~дружеството~~..., освен в случаи на несъстоятелност.

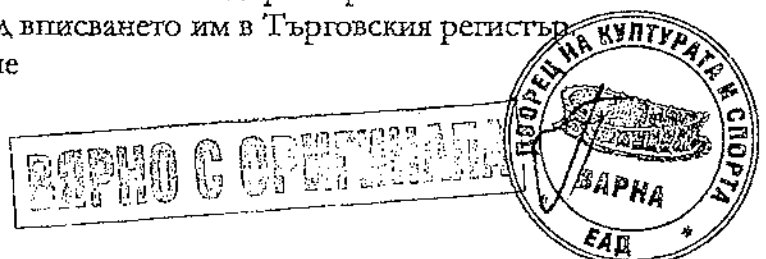
9. Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

10. Решава и други въпроси предоставени в негова компетентност от закона и устава.

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

/3/ Решенията относно изменение и допълнение на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството, избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите и назначаване на ликвидатори влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.

Провеждане на Общо събрание



Чл. 21/1/ Общото събрание на акционерите се провежда най-малко веднъж годишно.

/2/ В случай, че загубите надхвърлят $\frac{1}{2}$ от капитала на едноличното акционерно дружество, се провежда Общо събрание на акционерите не по-късно от 3 месеца от установяване на загубите.

/3/ Общото събрание на акционерите се свиква по реда на чл. 223 от ТЗ.

/4/ Общински съвет – Варна избира председателя и секретар на заседанията.

/5/ За решенията на едноличния собственик на капитала се съставя протокол в писмена форма.

Съвет на директорите

Чл. 22/1/ Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Броят на членовете на Съвета на директорите се определя от Общински съвет – Варна и се състои от 3, души.

/2/ Членовете на Съвета на директорите имат право на възнаграждение, което се определя по правила, приети от Общото събрание на акционерите.

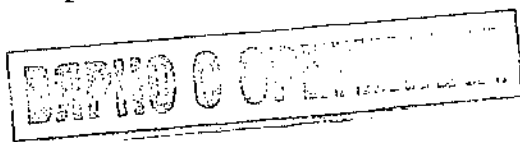
Чл. 23/1/ Съветът на директорите:

1. Приема правила за работата си.
2. Приема и предлага за одобряване от Общински съвет – Варна отчета и баланса и проектите за решение от компетентност на Общото събрание на акционерите.
3. Приема планове и програми за дейността на дружеството съобразно с решенията на Общински съвет – Варна.
4. Предлага на Общински съвет – Варна увеличаване или намаляване на капитала.
5. Избира между членовете си председател и зам.- председател.
6. Избира между членовете си Изпълнителен директор, когото овластява да представлява дружеството.
7. Приема организационно-управленската структура и правилата за организация на вътрешната стопанска сметка, работната заплата и другите вътрешни правила на дружеството.
8. Взема решения за образуване на парични фондове и определя реда за набирането и изразходването им.
9. Обсъжда и решава всички въпроси, освен тези които са от компетентност на Общото събрание на акционерите.

/2/ Съветът на директорите може да взема решение неprisъствено, ако всички членове са заявили писмено отношението си за решението.

/3/ Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях, както и разпоредбите, с които се възлага управление на изпълнителните членове.

Чл. 24/1/ Съветът на директорите приема решение с обикновено мнозинство, ако присъстват най-малко половината от членовете му лично



или представлявани от друг член на съвета. Присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

Чл. 25 Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 месеца, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството.

Чл. 26/1/ Съветът на директорите възлага управлението на дружеството на един или няколко от своите членове, които трябва да бъдат по-малко от останалите членове на съвета.

/2/ Всеки от изпълнителните членове докладва незабавно на председателя на съвета на директорите за настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за дружеството и може да поиска от него да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.

/3/ До края на м. февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година годишен счетоводен отчет и доклад за дейността и ги представя на избраните от Общото събрание на акционерите експерт-счетоводители. В доклада за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на дружеството и се разяснява годишният счетоводен отчет.

III. Други разпоредби. Парични фондове

Чл. 27/1/ Дружеството образува фонд „Резервен“. Други фондове могат да се обособяват по решение на Съвета на директорите.

/2/ Размерът на отчисленията на фонд „Резервен“ се определя от Общото събрание на акционерите, но не по-малко от 10 на сто от печалбата след облагане. Отчисленията по този фонд могат да се преустановят, когато той достигне 25 на сто от номиналната стойност на капитала.

Изплащане на дивиденди и лихви

Чл. 28/1/ Дивиденди и лихви по чл. 190 от ТЗ се изплащат само ако според проверения и приет счетоводен отчет. За съответната година, нетната стойност на активите намалена с дивидендите и лихвите подлежащи на изплащане е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

/2/ По смисъла на ал.1 нетната стойност на активите е разликата между стойността на правата и задълженията на дружеството, съгласно баланса му.

/3/ Плащанията по ал.1 се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд „Резервен“ и другите фондове на дружеството, надхвърлящи от закона минимум, намален с непокритите загуби от предходни години и отчисленията за фонд „Резервен“ и другите фондове, които дружеството е длъжно по закон или устав.

ВАРНО С ОРИГИНАЛА



/4/ Ако са извършени плащания без да са валице предпоставките по ал.1-3 на този текст акционерите не са длъжни да върнат получените суми, освен ако дружеството докаже, че са знаели или са могли да узнаят за липсата на предпоставки.

Проверка на годишното отчитане. Предмет и обхват на проверката
Чл.29/1/ Годишният счетоводен отчет се проверява от назначените от Общото събрание на акционерите експерт-счетоводители.

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

Назначаване и отговорност на експерт-счетоводители

Чл.30/1/ Когато Общото събрание на акционерите не е избрало експерт-счетоводители до изтичане на календарната година, по молба на съвета на директорите те се назначават от съда.

/2/ Експерт-счетоводителите са отговорни за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на тайната.

Приемане на годишното приключване

Чл. 31/1/ След постъпване на доклада на експерт-счетоводителите Съветът на директорите представя на Общински съвет – Варна годишния счетоводен отчет, доклада за дейността, доклада на експерт-счетоводителите и прави предложение за разпределение на печалбата, след което се свиква Общото събрание. Без проверка на експерт-счетоводители годишният счетоводен отчет не може да се приеме от Общото събрание на акционерите.

/2/ Провереният и приет годишен счетоводен отчет се представя в Търговския регистър, като съобщение за това се публикува в „Държавен вестник“.

Прекратяване

Чл. 32 Акционерното дружество се прекратява:

1. По решение на Общински съвет – Варна.
2. При обявяването му в несъстоятелност.
3. С решение на съда по регистрацията, по иск на прокурора, ако дружеството преследва забранени от закона цели.
4. Когато капиталът спадне под закона изискуемия минимум в продължение на една година. Ако в този срок Общински съвет – Варна не вземе решение за прекратяване, то се извършва по реда на т.3 от настоящия текст.

ВАРНА С ОРЪЖИЯ

