

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от комисията ,създадена с Решение № 742 по протокол №41/2.12.2010

ОТНОСНО: ОТГОВОР НА ПОСТАВЕНИ ВЪПРОСИ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА
„ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И ИМОТИ“ ЕООД

В изпълнение на решение на Общински съвет комисия в състав:

- Галин Терзийски ;
- Христо Дечев;
- Любен Илиев;
- Сюлейман Бакиев,

проучи поставените въпроси и изготви писмен отговор.

Въпрос 1.Какъв е бил численият състав на дружеството към момента на назначаване на управителя Цанко Цанев като временно управляващ и какъв е щатът към момента ? Ако има увеличение на щата,по какъв начин е взето решение за това ?

При встъпването в длъжност на Цанко Цанев като управител на дружеството персоналет му възлиза на 19 души.Разпределен е както следва:

- административно-управленски персонал 10 души;
- изпълнителски и помощен персонал 9 души.

Съгласно длъжностното разписание на персонала,утвърдено от управителя , към 01.09.2010 год. списъчният персонал възлиза на 35 души,а към 01.12.2010 год.вече са 45.

В този състав са включени:

- ръководни служители 4;
- аналитични и приложни специалисти 7;
- помощен и обслужващ персонал 6;
- работници 28.

Мотивите за това голямо увеличение на персонала са разкриване на нови дейности и разгръщане на строително-монтажните

работи. Назначени са дори специалист по туристически имоти, началник отдел Спортни имоти и втори касиер.

Доколкото комисията разполага само с информация за стопанските резултати към деветмесечието, няма как да се произнесе за целесъобразността на назначенията. Това ще стане възможно при приключване на годината.

Въпрос 2 .Какво е било финансово състояние на фирмата към момента на назначаване на Цанев и какво е то към момента, в това число наличие на парични средства и задължения от всякакъв характер ?

Характерът на стопанските процеси и тяхното счетоводно отразяване не позволяват да се направи оценка на финансовото състояние на дружеството към момента на назначаване на управителя. Анализът на финансовото състояние на дружеството е изготвен по счетоводни данни за деветмесечието на 2010 год. Коректна оценка може да се направи след приключване на годината, защото новите дейности не са намерили адекватно счетоводно отразяване, но определени процеси могат да се констатират и на този етап.

1. Приходи от оперативната дейност

За периода са отчетени приходи от оперативната дейност възлизат на 461 хил. лева, по дейности както следва:

а/ Наеми от предоставени имоти	352 908
- наеми от жилищни имоти	329 188
- наеми от нежил. имоти	23 720
б/ Приходи от стопанска дейност	107 929
- вила Пазачница	10 657
- строителни ремонти по възлагания на външни обекти:	
завършени	43 978
незавършени	53 294

Приходите от наеми са 76.6 % от общият размер на приходите.

Интерес представлява анализът на приходите от извършваните строително-ремонтни дейности на общински обекти, които не са обект на стопанисване и управление от дружеството. Те се възлагат пряко от кмета на общината. За деветмесечието състоянието е следното:

Обект	Вид на ремонта	Възлагателно писмо/фактура	Стойност
1.Завършени ремонти			
Община Шумен	Ремонт на кабинети	Ф-ра 2198/24.09.2010	3 309.90
	Младежки дом	“	15 067.00
	Ремонт клуб 7	“	144.74
	Боядисване на табла и билбордове	“	1549.98
	Стадион П.Волов боядисване почистване	Ф-ри 2198/24.09.2010 2194/20.09.2010	459.94 21 500.00
2.Незавършени ремонти			
Община Шумен	благоустрояване на паркинг	Възл.писмо 09.07.2010	КСС 13254.67 Незав.стр. 12 049.70
	30-та ЦДГ	15.09.2010	1886.16/ 536.36
	Стадион П.Волов ремонт централна трибуна	03.08.2010	51 224.20/ 28 961.33
	Зала Младост ремонт игрище и осветление	30.09.2010	14876.36/ 2400.09
	Зала Плиска Ремонт хидроизолация и под	01.08.2010	12 200.98/ 1 758.46

При анализа на тази информация се констатира:

Първо,поръчките се възлагат от общината директно на дружеството без състезателна процедура, дори когато съгласно чл.2,т.1 от Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки ,възложителят е длъжен да събира не по-малко от три оферти,които съдържат техническо и финансово предложение при поръчки за строителство от 45 до 200 хил.лв.В случая за ремонтите на Стадион П.Волов са фактурирани и платени 21 959.94 лв. и в незавършен вид още 51 224.20 лв.

Второ, в началото не са договоряни предварително между възложителя и изпълнителя в процеса на съгласуване на КСС, с каква печалба и допълнителни разходи се изготвя калкулациите за ремонтните дейности. Това е отстранено е вече са уточнени 10 % печалба и 20 % допълнителни разходи по организация и управление.

Трето, дружеството не отчита приходи от строителство по стопански начин на собствени обекти поради обстоятелството, че не се прилага ясна методика за отчитане на основните и текущи ремонти при жилищните имоти.

Четвърто, големите за мащабите на дружеството ремонтни дейности и особено в незавършен вид, се отразяват неблагоприятно върху паричните потоци и ограничават силно инвестиционните възможности за разширение и модернизация на собствените ДМА.

Пето, както показва анализът на разходите, ползите за дружеството са силно ограничени, защото възлага на подизпълнители значителна част от тях и паричните средства се пренасочват към тях.

2. Разходи за оперативната дейност

Отчетените за периода разходи за оперативната дейност по вид, обем и структура са следните:

Вид разходи	Сума хил.лв	%
Суровини и материали	72	17.4
Външни услуги	136	32.9
Възнаграждения	129	31.2
Осигуровки	20	4.8
Амортизации	40	9.6
Други	16	4.1
Общо	413	100.0

Вижда се, че най големи по стойност са разходите за външни услуги. Те нарастват от 87 хил.лв. за цялата минала година, на 136 хил.лв. за деветмесечието на тази година. При анализ се вижда, че 100 хил.лв. от разходите за външни услуги попадат в групата на преките разходи, а 83 хил.лв. от тях / 82.8 % / са във връзка с възлаганите от кмета общински обекти за ремонт. Това означава, че дружеството не разполага с необходимата техника за изпълнение на ремонтните дейности и от своя страна възлага на подизпълнители по-голямата част от дейностите. В потвърждение на този извод е и обстоятелството, че

89.5 % от преките разходи за СМР на външните обекти са за външни услуги, а 85.1 % от приходите от тези обекти са за услугите на подизпълнители.

При прилаганият механизъм на възлагане и изпълнение дружеството не получава аванс и финансира разходите от приходите от наеми. В резултат на това:

- формира се недостиг на паричния поток за оперативната дейност, нетният е отрицателен с 5 хил.лв.:
- расте задлъжнялостта на дружеството, задълженията към доставчиците са 35 хил.лв;

Ако се групират разходите според изпълняваните групи дейности, състоянието е следното:

Разходи	Преки	Разпределяеми	Общо
За обекти, предоставени с решение на Об.Съвет	209 840	89 610	299 450
За обекти на стоп. дейност по рем. стр, дейности	92 395	20 403	112 798
Всичко	302 235	112 013	412 248

В групата на обектите, предоставени с решение на Общински съвет е и Вила Пазачница. При 10 657 лв. приходи са извършени разходи за 73 396 лв., от които 50 993 лв. преки разходи. Стопанската дейност е анемична, а не следва да се забравя, че в този обект се инвестираха значителни за дружеството средства. От обясненията на управителя се разбира, че вилата често се ползва от общински съветници и общинската администрация без заплащане. Тази порочна практика се извършва за сметка на влошаване финансовият резултат и се покрива с приходите от наеми .

3. Паричен поток

По данни от счетоводния баланс паричните средства в края на деветмесечието са 109 хил.лв. при 114 хил.лв. в началото на годината. От тях само 34 хил.лв. са собствени средства, а останалите 75 хил.лв. са депозити на наемателите. Следва обаче да се има предвид, че задълженията на дружеството по депозити възлизат на 97 431 лв., т.е. над 22 хил.лв. са използвани за покриване на временен недостиг на средства. Ако се има предвид това, излиза че дружеството разполага едва с 12 хил.лв. собствени средства. Това не може да се оцени

позитивно, при положение че в началото на годината те са били 27 хил.лв. и са получени приходи от наеми за 353 хил.лв.

От анализа на паричните потоци могат да се направят следните изводи:

Първо, нетният паричен поток от основната дейност е с дефицит от 5 хил.лв. И това при положение, че дружеството отчита 44 хил.лв. печалба и 40 хил.лв. амортизации. Обяснението на тази неблагоприятна ситуация е, че дружеството се принуждава да пренасочва генерираните от основната си дейност собствени средства към финансиране на ремонтите, възлагани от общината. Плащанията към търговски контрагенти са достигнали 190 хил.лв., което е твърде голяма величина за мащабите е характера на бизнеса.

Второ, недостигът на средства за основната дейност ограничава възможностите за инвестиции в предоставените за стопанисване общински имоти. За периода са закупени ДМА за 6 хил.лв., а бизнес задачата на дружеството за инвестиции за 2010 год. е за 100 хил.лв. В крайна сметка интересите на общината като собственик на капитала са да се поддържат и модернизират предоставените жилищни и нежилищни имоти и да получи част от дохода под формата на дивидент.

4. Вземания и задължения

По данни към 30.09.2010 год. дружеството няма дългосрочни задължения. Краткосрочните задължения възлизат на 155 хил.лв. при 110 хил.лв. в края на миналата година. Вече са натрупани и задължения към доставчици в размер на 35 хил.лв. По видове задълженията са както следва:

- депозити на наематели	97 431.13
- доставчици	35 064.87
- персонал	15 769.87
- осигуровки	5 343.78
- данъчни задължения	1 473.08

Поради вече посочените механизми на възлагане на ремонтни дейности от общината и влошените парични потоци, вземанията са нараснали от 87 хил.лв. в края на миналата година на 202 хил.лв. в края на деветмесечието. По вид разпределението е следното:

- от наематели	76 560;
- от бивши наематели	29 452;
- незавършени ремонти	53 294;
- ОП Паркинги и гаражи	22 478;

- съдебни вземания 14 002;
- други 1 872.

5. Финансови резултати

Дружеството отчита 46 589 печалба за деветмесечието, по дейности както следва :

Дейности	Сума
Жилищни имоти	115 457
Нежилищни имоти	11 397
Вила	-62 739
Строит.ремонти-завършени	2 930
Строит.ремонти-незавършени	-20 456
Общо	46 589

Вижда се, че на този етап дружеството отчита 46 хил.лв. печалба, но само от дейностите жилищни и нежилищни имоти тя е близо 127 хил.лв. Вилата и строително-ремонтните дейности водят до големи загуби. Коректната картина ще се получи с годишният счетоводен отчет. Тогава ще се извършат анализите за финансовият риск и ефективност на стопанската дейност.

Въпрос три : Предоставени ли са на дружеството от страна на Община Шумен спортни обекти, нейна собственост и ако са, кои са те и с какъв акт е станало това? Предоставена ли е общинската вила в с. Ловец и ако е, с какъв акт е станало това ?

Със заповед № РД-25-1428/18.10.2010 год. кметът на Община Шумен нарежда комисия да извърши оглед и да предаде за стопанисване и управление на „Общински жилища и имоти” ЕООД 11 общински обекта недвижими имоти. За спортните имоти да се предадат за стопанисване и управление до момента, в който същите ще бъдат предоставени на субекти, имащи право на ползване съгласно ЗФВС и раздел V на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Кметът не е имал право да издаде тази заповед и дори не очертава свързаните с това параметри по отношение на стопанисването на тези обекти, финансиране, персонал, разходи за имотите и всички други действия по управление и ползване. Такова разпореждане е в правомощията само на Общински съвет.

Освен това за някои от тези имоти има взети изрични решения на Общински съвет за предоставяне на ползването им :

- почивната база с.Ловец е предоставена за спортен клуб и решението не е отменено;
- част от Спортна зала „Младост” е предоставена за срок от 10 год. на СНЦ „МЕГА ШАНС”;
- СК „Плиска” и тренировъчното игрище са предоставени за ползване от ученическа спортна школа;
- бившето V-то ОУ „Иван Вазов”-Шумен също е предоставено за ползване на ОЖИ. Същевременно чл. 45, ал. 2 от ЗНП гласи, че: „Имотите или части от тях и вещите, освободени в резултат на закриване или преобразуване на държавни и общински училища, детски градини и обслужващи звена се използват за образователни, социални или хуманитарни дейности по реда на ЗДС, на ЗОС и подзаконовите актове по прилагането им.”, т. е. следва да бъде направена преценка извършваната от ОЖИ дейност отговаря ли на изчерпателно изброените в закона случаи.

и вероятно е необходимо съгласие на МНО за промяна на това решение.

Заклучение:

Първо,заповедта е издадена от некомпетентен по въпроса орган в лицето на кмета.

Второ,влиза в противоречие с решения на Общински съвет.

Трето,не урежда параметрите по отношение на стопанисването, включително финансиране на персонал,поддръжка и др.разходи по стопанисване и управление на имотите.

Приложения:

- 1.Отчет за приходите и разходите до 30.09.2010
- 2.Счетоводен баланс към 30.09.2010
- 3.Длъжностно разписание на персонала ,в сила от 1.12.2010
- 4.Заповед № РД-25-1428/18.10 2010 год. на Кмета на Община Шумен-копие

Комисия в състав:

Галин Терзийски.....
Христо Дечев.....
Любен Илиев.....
Сюлейман Бакиев