

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от Красимир Костов –
кмет на Община Шумен

Относно: Прекратяване на “Общински жилища и имоти” ЕООД

По докладна записка от кмета на Община Шумен с вх. № 61-02-247 от 13.07.2012г. Общинският съвет прие Решение № 188 от 26.07.2012г. за прекратяване на „Общински жилища и имоти” ЕООД и откриване на производство по ликвидация на дружеството. Решението беше върнато за ново обсъждане със заповед № РД-15-131 от 08.08.2012г. на Областния управител на Област Шумен с мотиви, че общинските съветници не са получили материала по тази точка и не е изпълнено изричното указание на чл. 46 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация материалите за заседание на Общинския съвет да се внасят в деловодството на съвета, най-малко десет дни преди датата на сесията на Общинския съвет и да се изпращат на общинските съветници най-малко 7 дни преди датата на заседанието на електронен или хартиен носител. На проведената на 22.08.2012г. сесия Общинският съвет преразгледа въпроса, но не взе ново решение.

Във връзка с това общинската администрация отново внася настоящата докладна по надлежния ред в сроковете, определени в Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация.

Предложението за прекратяването на търговското дружество и създаването на общинско предприятие е в съответствие с изводите на анализа на дейността на общинските еднолични търговски дружества в стопанската сфера.

“Общински жилища и имоти” ЕООД – гр. Шумен е учредено с решение № 478 от 20.12.2001г. на Общински съвет Шумен и е вписано в търговския регистър при ШОС с решение от 09.01.2002г. по ф. д. № 6 / 2002г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Шумен, пл. “Освобождение” № 1, впоследствие променен на ул. “Цар Освободител” № 10, ет. 1 с решение № 504 от 26.11.2009г. Капиталът е в размер на 5 000 лв., разпределен в 50 дяла по 100 лв., формиран чрез парична вноска.

Предметът на дейност на дружеството е управление, отдаване под наем и поддържане на общински жилища и нежилищни имоти, поддържане на сгради - собственост на трети лица, проектанска и ремонтно-строителна дейност, както и други дейности, които не са забранени със закон.

Икономическите резултати на дружеството за последните 3 години са показани на следващата таблица.

№	ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	година	Хил. лв.
1.	Приходи общо	2009	518

		2010	653
		2011	782
2.	Разходи общо	2009	457
		2010	603
		2011	736
3.	Счетоводна печалба	2009	61
		2010	50
		2011	46
4.	Печалба	2009	55
		2010	45
		2011	41

Съгласно представения Отчет за приходите и разходите през първото полугодие на 2012г. “Общински жилища и имоти” ЕООД е реализирало общо приходи в размер на 331 хил. лв., разходите са 318 хил. лв., а счетоводната печалба за периода е 12 хил. лв. По счетоводния баланс към 30.06.2012г. вземанията са в размер на 183 хил. лв., задълженията – 219 хил. лв., а паричните средства – 36 хил. лв. Според представения прогнозен Отчет за приходите и разходите се очаква дружеството да приключи деветмесечието на 2012г. с 504 хил. лв. приходи, 484 хил. лв. разходи и 16 хил. лв. счетоводна печалба. По прогнозния счетоводен баланс към 30.09.2012г. вземанията на дружеството са в размер на 172 хил. лв., задълженията – 169 хил. лв., а паричните средства – 20 хил. лв.

Персоналът, зает в дружеството, се е увеличил през последните години: през 2009г. в дружеството са били заети 20 бр., през 2010г. средносписъчният брой на заетите е 29 бр., а през 2011г. – 46. Длъжностното щатно разписание към настоящия момент включва 50 бр.

Общинските жилища и нежилищни имоти, които дружеството управлява, отдава под наем и поддържа, не са негова собственост и не могат и да бъдат поради тяхната специфика и подчинеността им на особен ред за стопанисване, определен в ЗОС и съответната общинска наредба. Въпреки че в предмета на дейност на дружеството е включена дейността „отдаване под наем”, тази дейност е практически неосъществима, тъй като съгласно глава V от Закона за общинска собственост и действащата общинска наредба, настаняването под наем в общински жилища се извършва от кмета на общината след решение на специална комисия по реда на нарочна общинска наредба.

На практика, общинското дружество единствено поддържа и ремонтира общинските жилища и нежилищни имоти, на които не е нито собственик, нито има предоставено вещно право на ползване, нито е държател по договор за наем, тъй като с оглед на тяхната специфика, тези имоти не могат да бъдат апортирани в собственост на дружеството.

Това поражда сериозни счетоводни, данъчни и стопански проблеми. Съгласно ЗКПО, на дружеството не могат да бъдат признати направените разходи за ремонт на имотите, тъй като те са чужда собственост. Съгласно ЗДДС, подобренията, които дружеството извършва безвъзмездно в полза на общината при ремонтите на имотите, които не са негова собственост, се смятат

за безвъзмездна доставка, по която дружеството следва да начислява и плаща ДДС.

Следва да се има предвид, че данъчните закони не правят никаква разлика в това отношение между общинските дружества и останалите данъчни субекти в страната. До момента не са се появили данъчни проблеми в тази връзка, но това е въпрос на време. Същественото е, че ако бъдат предприети данъчни претенции от НАП към дружеството, то не разполага с никакви сериозни юридически аргументи за защита.

Едновременно с това, не съществува никакво юридическо основание за предоставяне на общински имоти за управление или ползване на търговско дружество, пък било то и със 100% общинска собственост в капитала. Съгласно чл.12, ал.1 от ЗОС имотите и вещите - общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, а търговските дружества са самостоятелни стопански субекти, но не са и не могат да бъдат на общинска бюджетна издръжка.

Нещо повече, възлагането на общински дружества на каквито и да е общински дейности и услуги противоречи и на ЗОП, доколкото този закон също не привилегирова общинските дружества спрямо останалите стопански субекти и не дава право на общината да възлага такива услуги без провеждане на обществена поръчка.

Сериозни проблеми се появяват при необходимост определени общински имоти да бъдат стопанисвани и управлявани с грижа на добър стопанин. От една страна, общината няма структура /звено или общинско предприятие/, което да поеме тези функции, от друга страна се явява незаконосъобразно тези имоти да се предоставят за стопанисване и управление на търговското дружество.

Съгласно чл. 53 от Закона за общинската собственост Общинското предприятие може да осъществява дейност по:

- управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти - общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението;

- предоставяне на други услуги или осъществяване на други местни дейности, необходими за задоволяване на потребностите на общината или на нейното население, които се финансират от бюджета на общината, определени от общинския съвет.

Съгласно текста на чл. 54 от ЗОС, който влиза в сила от 01.01.2013г., дейностите по чл. 53, които не се осъществяват от общински предприятия по чл. 52, се възлагат, съответно предоставят, по реда на Закона за обществените поръчки, Закона за концесиите или Закона за публично-частното партньорство.

С оглед на изложеното предлагам Общински съвет Шумен да вземе решение, с което да бъде прекратено „Общински жилища и имоти” ЕООД, да бъде образувано общинско предприятие с предмет на дейност стопанисването и управлението на всички общински недвижими имоти, към което да премине цялостната дейност, осъществявана до момента от дружеството.

Предвид гореизложеното предлагам Общински съвет да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 9 от ЗМСМА, чл. 147, ал. 2 и чл. 154, ал. 1, т. 2 от ТЗ и чл. 7, ал. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за упражняване на правата на собственост на общината в търговски дружества с общинско участие в капитала, за участието на общината в граждански дружества и в сдружения с нестопанска цел прекратява “Общински жилища и имоти” ЕООД – гр. Шумен.

2. На основание чл. 156 от ТЗ открива производство по ликвидация на “Общински жилища и имоти” ЕООД – гр. Шумен.

3. Определя срок за извършване на ликвидацията 6 /шест/ месеца.

4. На основание чл. 268, ал. 2 от ТЗ дава съгласие след изготвянето на началния ликвидационен баланс и при липса на кредитори ликвидаторът да предаде имуществото на дружеството на Община Шумен и преди окончателното приключване на ликвидацията.

5. Избира за ликвидатор на дружеството Евгени Иванов Йорданов, ЕГН ...

6. Упълномощава кмета на общината да назначи ликвидатора. В договора с ликвидатора да се включи клауза, съгласно която ликвидаторът може да извършва продажба на дълготрайни активи само по решение на Общинския съвет, след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс при условията и по реда на Наредбата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество.

7. Трудовите правоотношения с персонала на прекратеното дружество се уреждат по реда на чл. 328, ал. 1, т. 1 от КТ.

8. Възлага на ликвидатора да впише прекратяването на дружеството в Търговския регистър.

9. Ликвидаторът се задължава да внесе в Общинския съвет начален ликвидационен баланс на дружеството.

10. Ликвидаторът се задължава да преведе по сметка на новообразуваното Общинско предприятие “Общински жилища и имоти” ЕООД – гр. Шумен сума в размер на внесените депозити от наемателите на общински жилищни и нежилищни имоти, управлявани от дружеството до вземането на решение за ликвидация.

Вносител,
Красимир Костов
Кмет на Община Шумен

Съгласувано,
Инж. Митко Киров
Зам. кмет по СВНР:
Росица Антонова
Н-к отдел „ИРСД”