

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от КРАСИМИР КОСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Допълнение към Докладна записка за потвърждаване извършените от кмета на община Шумен действия по притежаваните от общината ид. части от хотелски комплекс „Шумен”

В изпълнение на препоръките ПК „Правна и опазване на обществения ред”, дадени с Протокол №64 от 11.02.2015 г., относно потвърждаване извършените от кмета на община Шумен действия за разпореждане с притежаваните от общината идеални части от хотелски комплекс „Шумен”, **„да се допълни докладната записка с финансово - икономически анализ, съобразно мотивите на съда с които е отменил решението на ОбС“**, общинска администрация възложи на Симеон Куцаров – независим оценител с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, търговски предприятия и вземания, машини и съоръжения, притежаващ сертификати за правоспособност, издадени от Камара на независимите оценители в България да анализира икономическата и финансова необходимост и целесъобразност от извършване на разпоредителна сделка – продажба на миноритарния съсобствен дял на Община Шумен в недвижим имот – „Хотелски комплекс Шумен”.

Във връзка с изложеното, предлагам на Вашето внимание **финансово-икономическия анализ** и предлагам Общински съвет – Шумен да допълни мотиви към диспозитива на Докладната записка за потвърждаване извършените от кмета на община Шумен действия по притежаваните от общината ид. части от хотелски комплекс „Шумен”, като вземе следното

РЕШЕНИЕ:

Мотиви:

Хотелски комплекс Шумен представлява основна сграда хотел на девет етажа, спомагателна сграда за енергопроизводство и сграда – хотел на два етажа. Анализът на градоустройствения статут показва, че хотелския комплекс **не може да се подели** съобразно квотите на съсобственост между съсобствениците. Функционално всички подобекти в хотелския комплекс – рецепция, хотелски стаи, ресторант, лоби бар, спомагателни, обслужващи помещения и други са свързани в единно цяло, те не могат да функционират по предназначение самостоятелно отделно от останалата част от хотелския

комплекс. По тези причини функционално и по предназначение хотелския комплекс **не може да подел** съобразно квотите на съсобственост между съсобствениците.

Хотелски комплекс Шумен се стопанисва изцяло от мажоритарният съсобственик на имота – „Мадара Интертур” АД гр. Шумен, ЕИК 837067524.

Анализът на финансовите отчети на дружеството по основни показатели от отчета за приходи и разходи показва следното:

№	НАИМЕНОВАНИЕ	Мярка	2010	2011	2012	2013
1	Приходи от продажби	хил.лв	370	495	398	720
2	Разходи за оперативна дейност	хил.лв	543	617	1089	666
3	Счетоводна печалба/загуба	хил.лв	-138	-91	-679	56

Представените данни от публично оповестените финансови отчети показват, че „Мадара Интертур” АД гр. Шумен, ЕИК 837067524, отчита загуби през периода 2010 – 2012 г., а през 2013 г. отчита минимална печалба от 56 хил.лв.

Основните приходи и разходи от дейността на дружеството са свързани със стопанисването на хотелския комплекс.

По изготвена оценка от лицензиран оценител през 2006 г. за целият хотелски комплекс Шумен е определена пазарна стойност в размер на 5 745 000 лв, а за миноритарния съсобствен дял на Община Шумен – 1 850 000 лв. Анализът на пазарните цени на подобни имоти – хотели и обекти с подобно търговско предназначение в гр. Шумен, за периода 2006 г. – май 2015 г. показва ръст на пазарните цени в периода 2006 г. – 2008 г. и спад на същите в периода 2009 г. – 2014 г.

На основа на пазарната конюнктура – търсене и предлагане на подобни имоти в района, местоположение, характеристика, състояние и прочие фактори, както и на публично данни от продажба на подобни обекти в района от частни съдебни изпълнители, може да се направи извод, че към момента миноритарният съсобствен дял на Община Шумен много трудно би могъл да се продаде на цена по-висока от 1 850 000 лв, с оглед на тези обстоятелства и на обстоятелствата, че миноритарният съсобствен дял не дава възможност за стопанисване на обекта, градоустройственият и функционален характер на имота правят трудноосъществимо съвместното му ползване от двамата съсобственици и практически неговият собственик не може да получава икономически ползи от тази собственост на миноритарен дял.

Изводи и заключение на финансово-икономическия анализ:

1. Община Шумен, като собственик на миноритарен дял от недвижим имот – Хотелски комплекс Шумен, не може да участва в стопанисването и управлението на имота.

1. Община Шумен като собственик на миноритарен дял от недвижим имот – Хотелски комплекс Шумен не може да получава икономически и финансови ползи от тази собственост, при стопанисването и управлението на имота.

2. Община Шумен не може да изпълнява задълженията си по Закона за собствеността и да участва финансово в поддръжката и ремонта на имота в качеството си на съсобственик, поради липса на финансови средства за тази цел.

3. Получените средства от продажбата на миноритарния съсобствен дял в имота в размер на 1 850 000 лв (един милион осемстотин и петдесет хиляди) на „Уеб финанс холдинг” АД гр. София, Община Шумен е използвала за подобряване на инфраструктурата в града, които мероприятия имат голям обществен интерес.

4. Анализът категорично показва целесъобразността и финансово-икономическата изгода за Община Шумен от продажбата на миноритарния съсобствен дял в имота на „Уеб финанс холдинг” АД гр. София, ЕИК 103765841 за продажна цена 1 850 000 лв.

КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/К.КОСТОВ/

ПРЕДЛОЖИЛ,
ЗАМ.-КМЕТ”СВИР”:

/инж.М. КИРОВ/