

ДО  
МИНИСТЪРА НА РЕГИОНАЛНОТО  
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО-  
ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК  
НА КАПИТАЛА НА  
„ПЛОВДИВПРОЕКТ“ ЕООД  
ГРАД ПЛОВДИВ

## Анализ

### НА ДЕЙНОСТТА, ОРГАНИЗАЦИОННОТО И ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ

на „Пловдивпроект“ ЕООД град Пловдив, бул.Съединение № 3

към 31.03. 2017 г.

#### Административно-организационни дейности и договорни взаимоотношения.

„ПЛОВДИВПРОЕКТ“ ЕООД е еднолично дружество с държавно участие от м.април 2014г.. Дружеството се управлява от Атанас Василев Начев по силата на Договор за възлагане на управлението от 29.05.2014г. и протоколно решение от 28.04.2014г.

Дружеството е притежател на стопански имоти и е с предмет на дейност: отдаване на имущество под наем.

От момента на възстановяване на държавната собственост, пред дружеството възникнаха редица сложни за решаване казуси.

На първо място в следствие на факта, че бе продължена фактически дейността на одържавеното дружество, което е било приватизирано, а в последствие договора за приватизация обявен за нищожен и възстановено статуквото преди приватизацията, от страна на предишното ръководство не бе осъществено никакво официално приемо-предаване на документацията и активите на дружеството. Бившето ръководство не ни предостави на разположение цялата административно-счетоводна и фирмена документация и така ни изправи пред редица затруднения, които все още спъват работата. В офиса липсват както счетоводните документи от предходните години, така и официалния ГФО на дружеството за 2013г., Намерихме само работните счетоводни книжа до 14.05.2014г., но дори и те не ни бяха връчени официално. Липсваше всякаква юридическа информация, включително и за отношенията с наемателите, с които е свързан основния предмет на дейност и всички приходи от дейността на дружеството. След поредица от постъпки за достъп до тези документи с част от тях се сдобихме чрез други държавни органи, където са били представени, както и чрез други лица - страни по договорите. Същевременно счетоводното и юридическо обслужване на дружеството бе поверено на нови лица, а за административно обслужване бе оставен бивш служител, който познава сградата, взаимоотношенията с наемателите и бившите служители, на някои от които се налага да издава документи за пенсиониране и да следи и отчита консумацията на общите разходи. Това спомогна прехода в административно-счетоводната дейност да протече сравнително нормално, въпреки създадените затруднения след смяната на ръководството, като се създаде възможност да се обхващат необходимите за решаване въпроси пред дружеството и да се обслужва регулярно дейността му.

Наемателите на имуществото бяха задължени да заплащат припадащите им се части от консумативните разходи, за което бяха актуализирани и оформени съответните документи.

В качеството ми на управител на посоченото по-горе дружество и във връзка с възложените ми с договора за възлагане на управление на дружеството функции, Ви предоставям информация за предприетите до момента действия относно работата на дружеството, както и относно съдебни процедури и водени дела, а именно:

#### РАЗДЕЛ I. Съдебни процедури и правен статус.

- С встъпването ми в длъжност управител ми бяха връчени съдебни книжа, по които протекоха съдебни процедури, изхода от които считам за положителен от гледна точка

интереса на Държавата и едноличния собственик на капитала на „Пловдивпроект“ ЕООД град Пловдив в лицето на МРРБ и за които съм Ви информирал в предходните си отчети, а към настоящия момент на производство са следните дела:

- По **т.д. № 416/2014г. по описа на Окръжен съд гр.Пловдив**. Делото е на производство. По същото има изготвен и депозиран в срок от нас писмен отговор, съгласуван с Правния отдел на МРРБ. Делото е с правно основание чл.74 от ТЗ. Същото е образувано по искова молба на „Пловдивстройпроектинвест 2000“ ООД гр.Пловдив, с която се иска отмяна всички взети решения от 28,04,2014г., обективирани в протокол № ТЗ-24/28,04,2014г. , подписан от Министъра на РРБ на Р.България. Делото беше насрочено за разглеждане в открито заседание на 26,02,2015г. Същото се обяви за решаване. С решение на съда по делото беше отхвърлен предявения срещу дружеството иск. В срока за обжалване ищецът подаде въззивна жалба. Изготвен беше от нас писмен отговор на жалбата.Делото бе насрочено за разглеждане във втора инстанция през м.май 2016г.

По жалбата на ищеца беше образувано в **т.д.№ 141/2016г. по описа на Апелативен съд град Пловдив**, по което с решение на съда от м.06/2016г. беше потвърдено решението на първата инстанция. В Срока на обжалване от въззивната страна беше подадена жалба. Жалбата бе оставена без движение за отстраняване на нередности. След отстраняване на нередностите и връчване на книгата по жалбата пред ВКС, делото бе изпратено във ВКС за разглеждане. Делото бе насрочено за разглеждане в закрито заседание по допустимост за 14.02.2017г. **Чака се становището на съда по допустимостта на жалбата.**

- По **т.д. № 671/2014г. по описа на Окръжен съд гр.Пловдив- XII-ти състав**. Делото е на производство. Същото е образувано по искова молба на осн. Чл.71 от ТЗ от „ПЛОВДИВСТРОЙПРОЕКТИНВЕСТ 2000“ ООД с искане да бъде признато за установено спрямо дружеството, че ищеца притежава 11846 дяла от дружеството, както и да бъде осъдено дружеството да заяви вписване на увеличаване на капитала от 37540лв., разпределен в 3754 дяла с номинал 10лв.-всеки на 150 000лв, разпределен в 15600 дяла от по 10лв.-всеки, чрез вписване на 11846нови дяла с номинал от 10лв.-всеки един в полза на ищеца „ПЛОВДИВСТРОЙПРОЕКТИНВЕСТ 2000“ ООД гр.Пловдив, както и вписване на ищеца като съдружник в „Пловдивпроект“ ЕООД гр.Пловидрв с посочените по-горе дялове. Претендират се разниските по делото.. По същото има изготвен и депозиран в срок от нас писмен отговор, съгласуван с Правния отдел на МРРБ. След допълнителна искова молба последва допълнителен писмен отговор от нас. Делото беше насрочено и в открито заседание същото **беше спряно до решаване на т.д. № 416/2014г. по описа на Окръжен съд гр.Пловдив и влизане в сила на решението по това дело.**

- По **изп. д.№ 533/2014г. по описа на ЧСИ № 818 Кремена Петрова с район на действие Окръжен съд Пловдив**. Делото е образувано по молба на Община Пловдив, за неплатени през предходните години от СТАРОТО РЪКОВОДСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО парични суми за данък сгради и такса битови отпадъци. По делото бяха запорирани всички банкови сметки и възбранено имущество на дружеството, което възпрепятствуваше нормалната дейност и обричаше дружеството на фалит, поради невъзможност за опериране и осъществяване на функциите. След дълги, сложни и изключително трудни преговори с вискателя по делото и по наше настояване се постигна разсрочване на дълга и вдигане частично на наложените запори , което помогна на дружеството да се върне към относително нормални условия на работа. Към настоящия момент са стопирани всички останали съдебно-изпълнителни процедури, на основание постигнатото споразумение. Дружеството се опитва със собствени средства да излезе от тежката финансова ситуация, без от това да пострада имуществото или дейността на дружеството. Бяха отложени всички насрочени съдебно-изпълнителни процедури и дружеството изплааше редовно поетите като ангажимент месечни вноски. По делото бяха изплатени окончателно всички суми и **делото е прекратено.**

- По **гр.д.№ 1091/2016г.** по описа на Районен съд град Пловдив, XI-ти състав.Делото е на производство и е образувано по искова молба от 29,01,2016г. по облигационен иск за сумата от 8244,11 лева, заведен от Дора Андонова Генова ЕГН 7111204717 от гр.Пловдив. Основанието за завеждане на иска е платени от ищцата с лични средства разноски по водени от дружеството съдебни производства. По делото беше изготвен и депозиран в срок писмен отговор. Делото беше насрочено за разглеждане и в последствие спряно от страните за постигане на споразумение. Делото беше възобновено, поради непостигнато съгласие между страните. По делото бяха направени възражения от наша страна и бяха поискани събиране на доказателства. За заседанието на 27,02,2017г. беше насрочено изслушването на СЧЕ. Същата не беше депозирана в срок. **Делото е насрочено за приемане на експертизата и събиране на доказателства на 25.04.2017г.**

- По гр.д.№ 1092/2016г. по описа на Районен съд гр.Пловдив XIX-ти граждански състав. Делото е на производство и е образувано по искова молба от 29.01.2016 г. по облигационен иск за сумата от 3363.47 лева, заведен от „ГЕСЛИН“ ООД, представлявано от Дора Андонова Генова ЕГН 7111204717 от гр.Пловдив. Основанието за завеждане на иска е платени от ищцата с лични средства разноски по водени от дружеството съдебни производства. По делото бе изготвен писмен отговор до 28.04.2016г. Делото беше насрочено за разглеждане и в последствие спряно от страните за постигане на споразумение. Делото беше възобновено и след събиране на доказателства беше обявено за решаване. По делото беше постановено решение ,с което частично беше уважен и частично отхвърлен предявения иск. Среу решението на Районния съд в частта, с която иска беше уважен е изготвена и депозирана в срок въззивна жалба.

- По изп.д.№ 20168190400538/2016г. по описа на ЧСИ № 819 Людмила Мурджанова с район на действие Окръжен съд Пловдив. Делото е образувано по молба на Водоканалпроект АД гр.Пловдив във връзка с издаден изпълнителен лист по гр.д.№ 2275/2008 г. по описа на РС Пловдив за сумата от 2 853,62 лева- общо, ведно с разноските по изпълнителното дело. Към настоящия момент са водени преговори и постигнато споразумение с кредитора за разсрочено плащане чрез прихващане на задължения на кредитора към „Пловдивпроект“ ЕООД гр.Пловдив във връзка с дължими от него текущи разходи за поддръжка на общи части и др.разходи във връзка със стопанисването и поддръжката на имота на дружествата в гр.Пловдив, бул.Съединение № 3. По делото е постигнато споразумение и отношенията са уредени изцяло. **Делото е прекратено.**

## **РАЗДЕЛ II. Анализ на състоянието и предложения за предстоящи действия.**

- Отново обръщам внимание на обстоятелството, че при встъпването ми в длъжност като управител не получих цялата необходима документация на дружеството, както и съдействие от предходното ръководство за снабдяване с нея, а с посочените по-горе счетоводни книжа, нотариални актове и договори за наем бяхме принудени да се сдобием сами чрез Агенцията по вписванията и от останалата случайна документация в офиса на дружеството, се опасявам, че е възможно да съществуват и други документи като последващи анекси или договори между предходното ръководство на дружеството и свързаните с тях фирми и лица по отношение на ДМА на дружеството. Въпреки, че през изминалия период успяхме да се снабдим с някои от документациите, водени преди от дружеството, това все още не ми дава възможност да взема окончателна и обоснована позиция за по-нататъшната стратегия за дейности спрямо и по повод съществуващите облигационни отношения на дружеството, но считам, че следва да се има предвид следното:

А/ ПОДГОТВИ СЕ И СЕ ПРОВЕДЕ НОВА ПРОЦЕДУРА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ИМУЩЕСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО, А ИМЕННО: част от комплекс „Ротонда“, находящ се в гр.Пловдив, пл.Съединение № 3 и представляващ ресторант с площ от 600 кв.м. като част от осеметажната административна сграда на същия адрес, състоящ се от: на кота 0,00- зала-ресторант с изключение на два склада до склада за напитки с вход от задния двор и на кота - 2,55- помещение под кухнята/два склада, работилница, две хладилни камери, с изключение на склада от дясно на асансьорната шахта и нощния бар с прилежащият му склад. За посочения имот предходното ръководство е сключило с „СКАДАРЛИЯ 1“ ООД град Пловдив ЕИК 115664652 дългосрочен /за 8 години/ договор за наем от 27.09.2007 г., вписан в имотния регистър при АВ БВ Пловдив под № 27057/27.09.2007г., том 13, № 254, срещу месечен наем от 500 лв. ЗА ВЪПРОСНОТО ИМУЩЕСТВО СКЛЮЧЕНИЯ И ЗАВАРЕН ДОГОВОР ЗА НАЕМ ИЗТЕЧЕ НА 27.09.2015 ГОДИНА И СЕ ПОДГОТВИХА НОВИ ТРЪЖНИ ДОКУМЕНТИ С НОВИ ТРЪЖНИ УСЛОВИЯ И ЦЕНА. КЪМ ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА НАСТОЯЩАТА ДОКЛАДНА 20.10.2015Г. СЕ ПРОВЕДЕ ТРЪЖНАТА ПРОЦЕДУРА И СЕ СКЛЮЧИ НОВ ДОГОВОР ЗА НАЕМ ПРИ НОВИ УСЛОВИЯ, ЗА КОЕТО БЯХТЕ УВЕДОМЕНИ ОТ НАС ПРЕДВАРИТЕЛНО. В ТРЪЖНИТЕ УСЛОВИЯ БЕШЕ ВКЛЮЧЕНО ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА НАЕМATEЛЯ С АНЕКСИРАНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА И ВКЛЮЧВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЕТО ДА СЕ ЗАПЛАЩАТ ПРОПОРЦИОНАЛНО НА НАЕТОТО ИМУЩЕСТВО данък сгради и такса битови отпадъци, както И РАЗХОДИ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ. По договора наемателят изплаща редовно своето задължение.

Б/ Дружеството подготви документи и след дълго и подробно събиране на доказателства беше снабдено с нот.акт за собственост за притежавания от него недвижим имот

а именно: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.525.91.2** (пет,шест,седем,осем,четири, точка,пет, две,пет, точка,девет,едно,точка две), находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменени със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на поземления имот: град Пловдив, п.к. 4000, бул.„6-ти септември” № 248 (двеста четиридесет и осем), с площ: 1005 кв.м. (хиляда и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана и с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 21 (двадесет и едно), квартал: 6 (шест), парцел: V (пет римско), при съсед: 56784.525.9530, 56784.525.9525, 56784.525.90, **ведно** с построените в него: **СГРАДА с идентификатор 56784.525.91.2**(пет,шест, седем, осем, четири,точка,пет,две, пет,точка,девет,едно, точка, две) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменени със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с предназначение- СКЛАДОВА БАЗА,СКЛАД с обща застроена площ на сградата по скица № 15-527606-03.12.2015г. на „Служба по геодезия,картография и кадастър“ град Пловдив от 157кв.м.(сто петдесет и седем квадратни метра), в която сграда съгласно представените писмени документи са разположени отделни помещения, както следва: склад с масивна конструкция и със застроена площ от 93кв.м/деветдесет и три квадратни метра/, склад с масивна конструкция и със застроена площ от 23кв.м/двадесет и три квадратни метра/, гараж с масивна конструкция и със застроена площ от 19кв.м./деветнадесет квадратни метра/ и гараж с масивна конструкция и със застроена площ от 22кв.м./двадесет и два квадратни метра/, както и **СГРАДА с идентификатор 56784.525.91.1(пет,шест, седем, осем, четири, точка, пет, две, пет, точка, девет,едно, точка, едно )** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменени със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с предназначение- СКЛАДОВА БАЗА,СКЛАД с обща застроена площ на сградата по скица № 15-527601-03.12.2015г. на „Служба по геодезия,картография и кадастър“ град Пловдив от 291кв.м.(двеста деветдесет и един квадратни метра), в която сграда съгласно представените писмени документи са разположени отделни помещения, както следва: склад с масивна конструкция и със застроена площ от 60кв.м/шейсет квадратни метра/, склад с масивна конструкция и със застроена площ от 29кв.м/двадесет и девет квадратни метра/, гараж с масивна конструкция и със застроена площ от 22кв.м./двадесет и два квадратни метра/, гараж с масивна конструкция и със застроена площ от 22кв.м./двадесет и два квадратни метра/, гараж с масивна конструкция и със застроена площ от 22кв.м./двадесет и два квадратни метра/, гараж с масивна конструкция и със застроена площ от 22кв.м./двадесет и два квадратни метра/, гараж с масивна конструкция и със застроена площ от 52кв.м./петдесет и два квадратни метра/, гараж с масивна конструкция и със застроена площ от 52кв.м./петдесет и два квадратни метра/, **а по документ за собственост имотът представлява ДВОРНО МЯСТО**, находящо се в град Пловдив, ул.„Чирпанско шосе” № 1 (едно), цялото застроено и незастроено, с площ от 1000 кв.м. (хиляда квадратни метра), съставляващо имот пл.№ 21 (двадесет и едно), парцел V (пет римско)- гараж на ЗПО от квартал 6 (шест)- нов по плана на Източна индустриална зон град Пловдив, при граници на имота: север- парцел I-за научно производствено предприятие, изток-улица,юг- парцел VI- Дирекция „Вик“, запад- парцел VI- Дирекция „Вик“, ведно с построените в него: офис със застроена площ от 25,5 кв.м. (двадесет и пет цяло и пет десети квадратни метра), работилница със застроена площ от 22 кв.м.(двадесет и два квадратни метра), гараж за джип със застроена площ от 22 кв.м. (двадесет и два квадратни метра), склад за инструменти и дребен инвентар със застроена площ от 23 кв.м. (двадесет и три квадратни метра), гараж за ниса със застроена площ от 22 кв.м. (двадесет и два квадратни метра), склад за сондажен инвентар със застроена площ от 93 кв.м. (деветдесет и три квадратни метра), общ склад със застроена площ от 60 кв.м. (шестдесет квадратни метра),склад за горива и смазочни материали със застроена площ от 29 кв.м. (двадесет и девет квадратни метра), гараж за ел.агрегати и помпи със застроена площ от 19 кв.м. (деветнадесет квадратни метра), гараж за ремарки и автосонди със застроена площ от 22 кв.м. (двадесет и два квадратни метра), гараж за автосонди със застроена площ от 52 кв.м. (петдесет и два квадратни метра), гараж за трактор и ремарке със застроена площ от 52 кв.м. (петдесет и два квадратни метра) по плана на същото населено място.

В/ Предстои подготовка на документи и снабдяване на дружеството с нот.акт за собственост за притежавания от него втори недвижим имот, находящ се в гр.Пловдив, пл.Съединение № 3, ЗА КОЕТО СА В ХОД ПРОЦЕДУРНИ ДЕЙСТВИЯ ПО ЗАСНЕМАНЕ НА ИМОТА И СНАБДЯВАНЕ С ПЪРВИЧНИ ДОКУМЕНТИ ЗА БЪДЕЩОТО НОТАРИАЛНО ПРОИЗВОДСТВО.

Г/ ВЪВ ВРЪЗКА СЪС СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ ДОГОВОРИ ЗА НАЕМ:

- МОЖЕ ДА БЪДЕ ПРЕДЛОЖЕНО ЗА АНЕКСИРАНЕ НА СТАРИТЕ НАЕМATEЛИ В СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ С ТЯХ ДОГОВОРИ ЗА НАЕМ ДА СЕ ОТРАЗЯТ В ДОГОВОРИТЕ И ВПИШАТ ПОДЛЕЖАЩИТЕ НА ВПИСВАНЕ, ОБСТОЯТЕЛСТВА, СВЪРЗАНИ С ПРОМЯНА В ПРАВНИЯ СТАТУТ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ ООД В ЕООД.

- ПРИ НАЛИЧИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, СЛЕД ПРЕЦЕНКА НА ОБСТОЯТЕЛСТВАТА И ПРИ НАЛИЧИЕ НА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ, МОЖЕ ДА БЪДЕ ОФЕРИРАНО НА СТАРИТЕ НАЕМATEЛИ В СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ С ТЯХ ДОГОВОРИ ЗА НАЕМ ДА СЕ ИЗВЪРШИ КОРЕКЦИЯ НА СРОКОВЕ ИЛИ РАЗМЕРИ НА НАЕМНИ ПЛАЩАНИЯ ПО АКТУАЛНИ ПАЗАРНИ НАЕМНИ ЦЕНИ, В ПРЕДВИД НА ТОВА, ЧЕ ПЪРВОНАЧАЛНИТЕ ДОГОВОРИ СА СКЛЮЧВАНИ В УСЛОВИЯ НА СТОПАНСКА НЕПОНОСИМОСТ. ПРЕЦЕНКАТА ДА СЕ ИЗВЪРШВА ИНДИВИДУАЛНО ЗА ВСЕКИ НАЕМЕН ДОГОВОР.

Д/ ОТНОСНО ИЗВЪРШЕНИ ПРЕДИ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ С ИМУЩЕСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРИ НАЛИЧИЕ НА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ, МОГАТ ДА БЪДАТ ПРЕДПРИЕТИ СЪДЕБНИ ПРОЦЕДУРИ ЗА ПРОГЛАСЯВАНЕ НИЩОЖНОСТТА НА СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ С ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОДА СЛЕД ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА СЪДЕБНОТО РЕШЕНИЕ ЗА ПРОГЛАСЯВАНЕ НА НИЩОЖНОСТТА НА ПРИВАТИЗАЦИОННИЯ ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА ДЯЛОВЕТЕ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, НО ЗА ВОДЕНЕ НА СЪОТВЕТНИТЕ СЪДЕБНИ ПРОЦЕДУРИ СА НЕОБХОДИМИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА, ПОРАДИ КОЕТО НА ТОЗИ ЕТАП РАБОТИМ С ПРИОРИТЕТ ПО ДРУГИТЕ ЗАДАЧИ.

Град Пловдив  
20.04.2017 година

.....  
/Атанас Начев-управител/