



**ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД**  
гр. Велико Търново 5000, ул. "Росица" № 1  
Тел. 062 625927; факс: 062 621839  
e-mail: investstroi@abv.bg



Сертифицирана по ISO  
9001:2015,  
ISO 14001:2015, BS  
OHSAS 18001:2007,

ДО

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
НА ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

"ИНВЕСТСТРОЙ - 92" ЕООД  
гр. Велико Търново  
пощ. код 5000  
Регистрационен индекс  
Узх. № 325/30.12.2019

ОБЩИНА В. ТЪРНОВО  
пощ. код 5000 2  
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА  
00-043-736/30.12.2019

ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА  
Узх. № 140/31.12.19

Приложено изпращаме Ви „Бизнес програма 2020” за управление на „Инвестстрой-92” ЕООД гр. В.Търново.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:** съгласно текста.

С уважение,



До: ПК в ИВСОП И ЕСМВ-ЕОД  
ПК в БФ

31.12.19.

**Ина Минчева - Кържилова**  
управител на „Инвестстрой-92” ЕООД

## **ПРАВЕН СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ на „ИНВЕСТСТРОЙ-92” ЕООД – В. ТЪРНОВО**

„Инвестстрой-92” ЕООД – Велико Търново е правопреемник на Общинска фирма „Инвестконтрол” – Велико Търново. Преобразувано е с решение на Великотърновския окръжен съд от 31.07.1992 година, вписано в Регистъра за търговските дружества – рег.1, том 5, стр.92, партида 10 по фирмено дело № 2685/1992год. с капитал на дружеството 363 000 лв., разпределен в дялове, като дружеството поема активите и пасивите, както и другите права и задължения на общинската фирма „Инвестконтрол” по баланса ѝ към 31.03.1992 година.

С решение от 26.10.1998 год., последвано от решение от 28.07.2000 год. на ВТОС в съответствие със Закона за деноминацията на лева капитала на дружеството е увеличен на 8116 лв., разпределен на 811 дяла по 10 лева всеки един.

С решение от 16.09.1999 год. на Великотърновския окръжен съд е заличен вписания при регистрацията предмет на дейност и вписва дружеството с **предмет на дейност** както следва:

***Осъществяване на независим строителен контрол в проектирането и строителството; инвеститорски контрол; административно-правни и технически услуги на граждани, търговски дружества, държавни и общински предприятия при образуването и преобразуването им, както и при приватизация; всички други дейности незабранени от закона.***

С решение № 1378/23.06.2011 год. на Великотърновския общински съвет е допълнен предмета на дейност и Учредителния акт на „Инвестстрой-92” ЕООД както следва:

***Осъществяване на независим строителен контрол в проектирането и строителството; инвеститорски контрол; административно-правни и технически услуги на граждани, търговски дружества, държавни и общински предприятия при образуването и преобразуването им, както и при приватизация; осъществяване на комунални услуги, свързани с: извозване на битови, промишлени, строителни и други отпадъци; поддържане чистотата на улици, тротоари, обществени места, паркове и обществени зелени площи; озеленяване и поддържане на градини, паркове, детски и спортни площадки, както и всички други дейности, незабранени от закона.***

Дружеството е пререгистрирано в Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с удостоверение от 04.08.2008 год. С ново вписване от 03.05.2012 год. е вписан годишния финансов отчет за 2011 година.

В изпълнение на Решение № 820 от 18.02.2010 година на Великотърновския общински съвет за вливане на „Комунално стопанство” ЕООД – В. Търново (преобразуващо се дружество) в „Инвестстрой-92” ЕООД – В. Търново (приемащо дружество) са подготвени съгласно изискванията на Търговския закон и внесени в Национална агенция приходи и в Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието съответните заявления и удостоверения. След изтичане на законоустановените срокове на 18.03.2010 година с Удостоверение изх.№ 20100318140928 Агенцията по вписванията удостовери, че по партидата на „Инвестстрой-92” ЕООД е вписано вливането на „Комунално стопанство” ЕООД в „Инвестстрой-92” ЕООД. След вписване на вливането „Комунално стопанство” ЕООД е заличено в търговския регистър. Така „Инвестстрой-92” ЕООД се явява правоприменик на „Комунално стопанство” ЕООД с фирма „Инвестстрой-92”, правна форма - ЕООД, седалище и адрес на управление – гр. В.Търново, ул. „Росица” № 1 и непроменени предмет на дейност, управители, едноличен собственик на капитала и учредителен акт. Фактически „Инвестстрой-92” ЕООД се явява и правоприменик на „Благоустройство” ЕООД – В. Търново след вливането му в „Комунално стопанство” ЕООД удостоверено на 08.04.2009 год. от Агенцията по вписванията.

Като едноличен собственик на капитала на „Инвестстрой-92” ЕООД Община Велико Търново упражнява правата си на собственик основно чрез: Търговския закон и приетите от Великотърновския общински съвет наредби – „Наредба за управление и упражняване правата на собственост върху капитала на търговските дружества” и „Наредба за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество”, други нормативни актове, както и чрез решенията на Общото събрание на дружеството – заседанията на Великотърновския общински съвет.

В изпълнение на Решение № 1026/27.02.2014 година на ВТОБС са отписани активи от Дружеството, обслужващи комуналната дейност. На това основание „Инвестстрой-92” ЕООД спира да изпълнява дейностите по сметосъбиране и сметоизвозване на твърди битови отпадъци.

С Решение № 1141/28.05.2014 година на ВТОБС за управител е определена Ина Димова Минчева-Кържилова. Кметът на Община Велико Търново сключва договор за управление на „Инвестстрой-92” ЕООД с Ина Димова Минчева-Кържилова считано от 05.06.2014 година.

Направените промени в търговското дружество са заявени в Агенцията по вписванията с подаване на съответните документи от 06.06.2014 година и са вписани от 13.06.2014 год.. Със Заповед № РД - 27 – 157/ 18.06.2014 год. на началника на ДНСК Ина Димова Минчева- Кържилова е вписана в лиценза на дружеството като управител.



## ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРОИЗВОДСТВЕНА СТРУКТУРА на „ИНВЕСТСТРОЙ – 92” ЕООД ВЕЛИКО ТЪРНОВО

След извеждане на комуналната дейност от предмета на дейност на дружеството, организационно-производствената структура включва съществуващите преди вливането основни структурни единици, организирани за осъществяването на „консултантски дейности” „инвеститорски контрол” и „оценки, ценообразуване и отчуждаване”.

Направленията в тази структура са:

- **„КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ”** с две основни дейности:

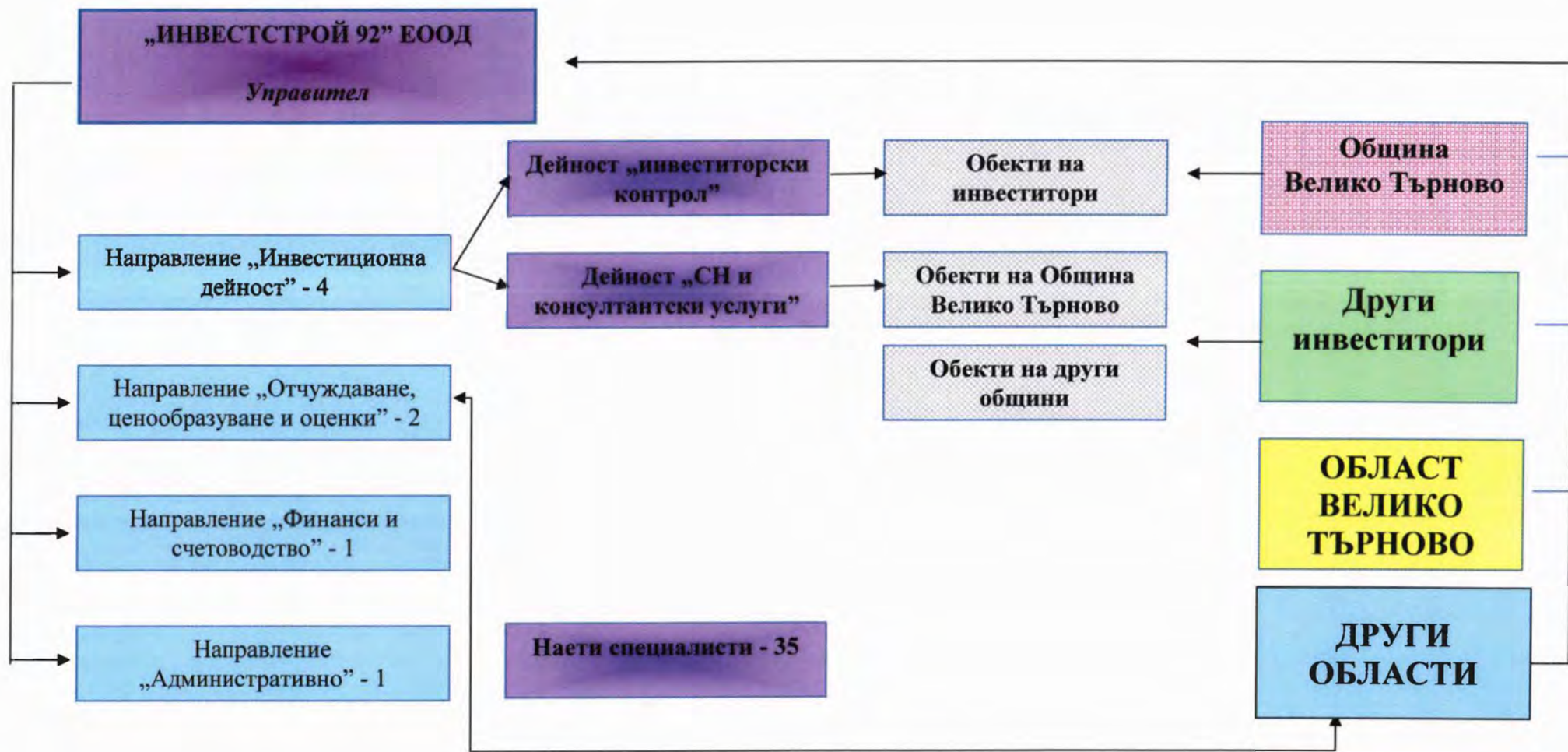
- **„Инвестиционна дейност”** - строителен надзор и инвеститорски контрол, проектиране, консултантски услуги на обекти с различни инвеститори. Изискванията към специалистите е задълбочено познаване на специализираната нормативна база за изпълнение, приемане и въвеждане на обектите в експлоатация, ценообразуването и документо-потока в инвестиционния процес – съгласно приложените длъжностни характеристики. Основните им вътрешни връзки за взаимодействие са с останалите направления и външни връзки с дирекция „Строителство и устройство на територията” и отдел „Обществени поръчки” към дирекция „Общинска собственост и обществени поръчки” на Община Велико Търново, аналогични структури на други общини, РДНСК и други контролни органи, фирми изпълнители на строителството.

За осъществяване на дейността „Строителен надзор” към Лиценза за дейността с граждански договори работят още 35 (по утвърдения списък от 17.07.2018 г.) специалисти с висше образование и правоспособност по различни специалности, съгласно изискванията на Наредба № 3.

Към момента поименното щатно разписание включва 4 специалисти, назначени на трудов договор.

- **„Оценки, ценообразуване и отчуждаване”** – специалисти притежаващи съответните лицензи и със задачи по отчуждителни мероприятия по ЗУТ, ценообразуване на обекти – съществуващи и нови, оценки на недвижими имоти, определяне на наемни цени и др. – съгласно приложените длъжностни характеристики. Работят във вътрешно взаимодействие с останалите направления и външни връзки – отдел „Управление на собствеността” на Община Велико Търново, отдел „Държавна собственост” на Областен управител Велико Търново и други инвеститори.

Назначени с трудов договор – 2 специалисти, които са вписани в Регистъра на независимите оценители при Камарата на независимите оценители и притежават необходимите сертификати и печати.



**ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРОИЗВОДСТВЕНА СТРУКТУРА НА „ИНВЕСТСТРОЙ-92“ ЕООД**



## УПРАВЛЕНСКА СТРУКТУРА



▪ **„АДМИНИСТРАТИВНА ДЕЙНОСТ“** – включва финансово-счетоводната дейност и човешки ресурси.

Числеността на „Човешки ресурси“ и „Деловодство“ е една бройка. Числеността във финансово-счетоводната дейност е една бройка.

В момента на трудови договори работят 2 служители: един главен счетоводител и един човешки ресурси.

Към тази административна дейност се осъществява и управлението на недвижимите имоти на Дружеството и наемоотдаването на свободни помещения.

## **УПРАВЛЕНСКА СТРУКТУРА**

Предложената управленска структура е реализация на управлението на определените в организационно - производствената структура производствени единици с посочени йерархични връзки и взаимосвързаност. Тя е функционална, линеен тип и е статично ограничена. Йерархично структурата е опростена без да има управленски постове от висок тип. Вътрешните взаимосвързки се определят от йерархичните нива и обособените в организационно-производствената структура, елементи при ясно определени задължения и правомощия, основани на утвърдени вътрешно- фирмени правила.

Дружеството се управлява от управител с договор за управление и в съответствие с раздел VIII на „Наредба за управление и упражняване правата на собственост върху общинската част от капитала на търговските дружества“.

Договорът за управление е от 05.06.2014 година със срок до провеждане на конкурс.

## **ПРОГРАМА ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ИНВЕСТСТРОЙ-92“ ЕООД гр. В.ТЪРНОВО**

„Инвестстрой – 92“ ЕООД Велико Търново изпълнява предмета си на дейност основно на територията на Община Велико Търново, както и на други общини – Павликени, Елена, Горна Оряховица, Габрово, Дряново, на обекти на централни ведомства – МОН, МЗ, на други инвеститори, частни предприемачи и физически лица.

Настоящата разработка включва очакваните резултати на „Инвестстрой-92“ ЕООД за 2020 година, на база сключени и очаквани договори за консултантски услуги.

Прогнозираните за 2020 година резултати показват запазване на планираните обеми в консултантската дейност база 3-годишния договор с Община Велико Търново, неприета инвестиционна програма на Община

Велико Търново за 2020 год., както и обезпечаване на финансирането на инвестиционната програма само със средства от проекти и програми на ЕС.

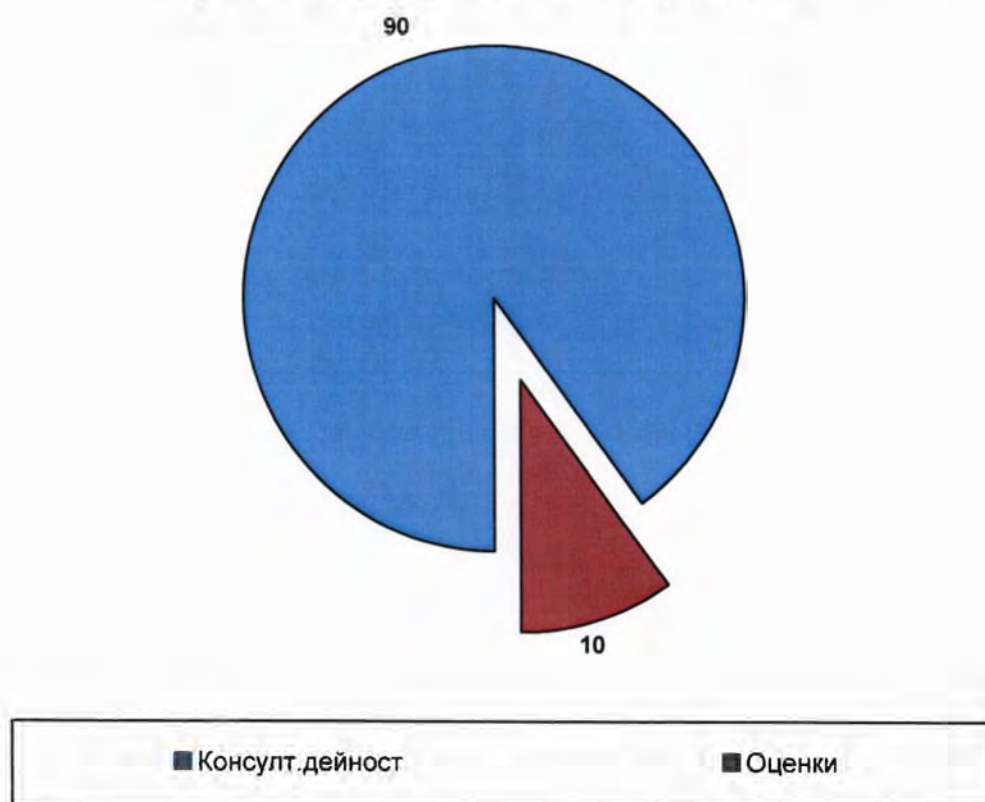
Съобразявайки се с този преглед на постигнатите и очаквани за 2019 год. резултати, с общата тенденция и прогноза за строителството в момента, оценката на пазарната среда в региона и действащите договори може да се прогнозира обща годишна задача на дружеството за 2019 година в следния обем:

Годишна задача	Бизнеспрограма 2019 г.	Бизнеспрограма 2020 г.
приходна част	224 хил.лв.	242 хил.лв.
разходна част	221 хил.лв.	238 хил.лв.
печалба	3 хил.лв.	4 хил.лв.

Ползвайки същите аргументи – статистика, опит, тенденция, състояние на пазара, предвидено запазване на дейностите през цялата година може да се прогнозира и очакваните **приходи** от дейности общо за 2020 год., както следва:

- |                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| 1. От консултантска дейност  | - | 220 х.лв. - 90 % |
| 2. От оценки, ценообразуване | - | 22 х.лв. - 10 %  |
| Всичко:                      |   | 242 х.лв. - 100% |

Процентно разпределение на приходите





При определяне на очакваните **разходи** за 2020 год. отчитайки същите аргументи като при прогнозиране на приходите, достигнатото очаквано ниво на разходи за 2019 год. и имайки предвид стремежа за ограничаване нарастването им, може да се предвиди следното:

Очаквани разходи по елементи за 2020 година:

▪ за материали	-	10 х.лв.
▪ за външни услуги	-	32 х.лв.
▪ амортизации	-	4 х.лв.
▪ възнаграждения	-	150 х.лв.
▪ осигуровки и социални разходи	-	40 х.лв.
▪ други разходи	-	1 х.лв.
▪ финансови	-	<u>1 х.лв.</u>

Всичко: 238 х.лв.

Разпределени по тримесечия и елементи приходите, разходите и печалбата са както следва:

в хил.лв.				
Приходна част:	3 мес.	6 мес.	9 мес.	2020 г.
нетни приходи от продажби	56	114	175	242

в хил.лв.				
Разходна част:	3 мес.	6 мес.	9 мес.	2020 г.
- за материали	3	5	8	10
- външни услуги	6	12	20	32
- амортизации		2	3	4
- за възнаграждения	37	74	111	150
осигуровки и социални разходи	10	20	30	40
други разходи	-	-	-	1
финансови разходи	-	-	1	1
<b>Всичко разходи:</b>	<b>56</b>	<b>113</b>	<b>173</b>	<b>238</b>

в хил.лв.				
Резултат:	3 мес.	6 мес.	9 мес.	2019 г.
<b>ПЕЧАЛБА</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

Обосновавайки тези прогнозни показатели – приход, разход и печалба за 2020 година, трябва да се каже, че те са очаквани резултати само от основните дейности на дружеството.

Очакваните икономически показатели, характеризиращи дейността на търговското дружество за 2019 год. в представената бизнес програма са прогнозни:

- Коефициент на рентабилност на приходи от продажби – 0,020
- Коефициент на рентабилност на собствен капитал – 0,009
- Коефициент на рентабилност на пасивите – 0,43
- Коефициент на ефективност на разходите – 1,02
- Коефициент на ефективност на приходите – 0,98
- Коефициент на обща ликвидност – 41,71
- Коефициент на финансова автономност – 48,43
- Коефициент на задлъжнялост – 0,02

### **ФИНАНСОВО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

За своята дейност Дружеството ще използва само собствени оборотни средства. Не се предвижда използване на банкови кредити.

### **РЕСУРСНО ОБЕЗПЕЧАВАНЕ НА ДЕЙНОСТТА**

- **Машини, съоръжения, програмни продукти**

Дружеството разполага с :

- автомобил „Сузуки” 1 бр.
- автомобил Фиат „Пунто” 1 бр.
- 12 броя компютърни конфигурации
- 5 броя принтери
- 2 броя копирни машини
- Цифров фотоапарат
- Програмни продукти: ”Билдинг мениджър”, ”Строител”, ”FSD – счетоводство, заплати, ДМА и гр. договори”, ”Експертис” и офис пакети на „WINDOWS 07” и „XP”.

- **Човешки ресурси**

В дружеството работят специалисти с образование както следва:

- висше инженерно – 2
- висше икономическо - 2
- средно техническо – 3
- средно икономическо - 1  
на трудов договор и

○ 35 специалисти с висше образование по различни специалности на граждански договор за дейността „Строителен надзор”

Двама от служителите притежават индивидуални сертификати за оценители на недвижими имоти, цели предприятия и за машини и съоръжения. Същите са вписани в регистъра на Камарата на независимите оценители, съгласно Закона за независимите оценители в България.

## **ИНФОРМАЦИОННО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ**

Информационното обезпечаване в дружеството е на недостатъчно равнище предвид необходимостта от своевременна, актуална и изпреварваща информация, необходима за дейността му.

За осигуряване информационното обезпечаване е необходимо да се разработи цялостен пакет от мерки, действия и процедури насочени към:

- разширяване на източниците за информация;
- увеличаване на контактите и кръговете потенциални възложители;
- своевременното снабдяване с нова променена база нормативни документи и справочна литература;
- продължаващо и разширено обучение на персонала – участия в семинари и специализирани браншови и отраслови срещи;
- навременно получаване решенията на ВТОБС,
- развиване на взаимоотношенията с отдел „Методология и обществени поръчки” и отдел ”Евроинтеграция и проекти” при Община Велико Търново.

## **МАТЕРИАЛНО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

За осъществяване на дейността на дружеството от Община Велико Търново съгласно ПМС №201/25.10.1993 год. за прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти е предоставено за стопанисване и управление недвижимо имущество:

Административна сграда в гр. В.Търново на ул. "Росица" № 1, построена в парцел III, кв. 160 по плана на гр. В.Търново, с площ 1460 кв.м., застроена площ от терена 342 кв.м., бруто площ 742 кв.м., /Акт за общинска собственост № 179 от 19.03.1996 год./.

Клуб на ул."Росица" в кв. 153, с бруто площ 90 кв.м. /Акт за общинска собственост № 291/25.06.1997 г./.



## ПАЗАРНО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

Обезпечаването на консултантската дейност с договори е непрекъснат, приоритетен за управлението процес.

Разширяването на пазарното му присъствие и утвърждаването му като надежден партньор в инвестиционния процес, както и непрекъснато разширяване на кръга на възложителите са едни от основните цели на „Инвестстрой-92” ЕООД за 2020 година.

Особено важно място в изпълнение на Бизнес програмата за 2020 година имат действията по изпълнението на маркетинговата програма и пазарното обезпечаване на консултантската дейност на Дружеството – строителен надзор и инвеститорски контрол на обекти. Конкретните дейности за това са продължаване договореностите с досегашните и традиционни възложители - основно Община Велико Търново и разширяване на кръга на възложителите с нови чрез участия в различни процедури, конкурси, оферирание и договаряне на нови обекти. В реализацията на тази дейност се срещат много трудности, дължащи се предимно на обективни причини - финансова и икономическа криза; забавеното изпълнение на инвестиционните програми на общините, липсата на подsigурени средства за обектите в тези програми; забавянето на финансирането на обекти по други външни проекти и програми; липсата на необходимите собствени средства на Общините.

За по-добрата организация на процеса на договорното обезпечаване в дружеството е въведен регистър на договорите с възможност за надежден оперативен и финансов контрол.

Продължава действието си договора с Община В.Търново за:

**„Комплексни дейности по обслужване на инвестиционния процес и въвеждане на обекти в експлоатация” три позиции:**

**- обособена позиция № 1 с предмет: “Извършване на строителен надзор на обекти в община Велико Търново”**

**- обособена позиция № 2 “Извършване на инвеститорски контрол на обекти в община Велико Търново”**

**- обособена позиция № 3 “Извършване на комплексни услуги по всички фази на инвестиционния процес на обекти в община Велико Търново, без строителен надзор и инвеститорски контрол”**

с който Община В.Търново възлага на дружеството пряко дейности по инвестиционната си програма и различните проекти, който продължава до края на 2021 година.

Продължава участието на Дружеството в процедури по ЗОП, обявени от други общини и централни ведомства по проекти и програми на ЕС, оставащи основен финансов източник за финансиране изграждането на строителни обекти. До 27.12.2019 година са подготвени 5 бр. оферти по такива процедури по ЗОП.

Съгласно регистъра на договорите към началото на 2020 год. основните неприключени от тях са за обектите:

1. „Комплексни дейности по обслужване на инвестиционния процес и въвеждане на обекти в експлоатация” три позиции:

-обособена позиция № 1 с предмет: “Извършване на строителен надзор на обекти в община Велико Търново”

-обособена позиция № 2 “Извършване на инвеститорски контрол на обекти в община Велико Търново”

-обособена позиция № 3 “Извършване на комплексни услуги по всички фази на инвестиционния процес на обекти в община Велико Търново, без строителен надзор и инвеститорски контрол”,

2. „Комплекс от къщи за селски туризъм” с. Геша, община Дряново със „Симпли-България”ООД гр. София;

3. „Жилищна сграда – блок 1 в УПИ ХХ, кв.336 по ПУП на гр. Велико Търново

4. „Жилищна сграда – блок в УПИ ХХ, кв.336 по ПУП на гр. Велико Търново

5. Изграждане на осветителна уредба на тренировъчно игрище в училищен двор на СОУ „Г. Живков” гр.В.Търново;

6. Извършване на дейности по премахване на сгради или части от сгради след възлагане;

7.Упражняване на строителен надзор на обект „Полагане на тръбна мрежа HDPE под настилка по тротоари в централната и старата градска част и квартали на гр.В.Търново.

8.Възстановяване на подпорна стена над р.Белица с.Войнежа

9.Извършване на инвеститорски контрол и строителен надзор по Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради в Община В.Търново.

10.Извършване на строителен надзор и инвеститорски контрол на обект „Ремонт и изграждане на улица „Трапезица” гр.В.Търново

11. Изграждане подпорна стена улица с ОК 961-962.-963 ПИ 262, кв.296 по плана на гр.В.Търново.

12. „Жилищна сграда в УПИ ХХII, кв.106, гр.Велико Търново;

13. „Преустройство и пристрояване на двуетажна жилищна сграда в ПИ 73634.201.35, с.Търкашени, Община Елена;

14. Основен ремонт на водопроводна мрежа в старата част на гр.Велико Търново.

15.Изграждане на трафопост в УПИ ХХ, кв.336 по ПУП на гр. Велико Търново.

16. Изместване съществуващ водопровод в УПИ ХХ, кв.336 по ПУП на гр. Велико Търново.

17. Аварийно възстановяване на мост над р.Белица с.Плаково, Община В.Търново.

18. Ремонт на 5 бр. водостоци в с. Ново село и по пътя за с.Къпиново;
19. Подземни гаражи в в УПИ ХХ, кв.336 по ПУП на гр. Велико Търново
20. Изграждане на ул."Ил.Драгостинов" гр.Велико Търново.
- 21.Подмяна аварирал водопровод по участъци от ул."Ил. Драгостинов" гр.Велико Търново.
22. Изграждане и реконструкция В и К мрежи с.Арбанаси, Община Велико Търново.
23. Внедряване мерки за енергийна ефективност в СУ „Ем.Станев” гр.Велико Търново.
24. Възстановяване ул. „Кл.Охридски” гр.Велико Търново.
25. Изграждане 5 бр. улици в ЖК „Картала”
26. Изграждане ул. „Драган Цончев” зона”В”

От изложеното е видно, че се разширява кръга на възложителите, запазва се територията на работа на Дружеството, без това обаче да доведе до повишаване обема на приходите, поради общото свиване на инвестиционния пазар. Активната мениджърска дейност на дружеството за пазарното му обезпечаване досега не може да компенсира с пъти намалялото търсене на консултантската услуга, предлагана от него. Този процес на ограничено търсене на предмета на дейност се задълбочава и усложнява от няколко фактора – скоро възникнали и обективно съществуващи. Основно това е политиката за ограничаване и намаляване на инвестиционните разходи на министерства и ведомства като част от общото намаление на разходната част на бюджета за тази година.

Друг сериозен проблем е, че голяма част от личния състав, работещ в дружеството, или включени в списъка към лиценза, са на прага на пенсионната възраст или са вече пенсионери. В същото време липсват специалисти с минимален стаж от 5 години и опит в упражняването на строителен надзор, каквито са изискванията за включване в екипа специалисти на дружеството. Този проблем оказва негативно влияние върху дейността на дружеството. Предприетите мерки за привличането на млади специалисти в екипа ще дадат резултат не по-рано от една-две години.

Към 30.12.2019 год. списъкът на екипа от правоспособни физически лица от различните специалности, назначени по трудов или граждански договор в „Инвестстрой-92”ЕООД гр.В.Търново наброяват 35 специалисти.

Другата основна дейност на Дружеството – изготвянето на оценки на недвижими имоти за разпореждане с общинската собственост се осъществява след възлагане от страна на Община В.Търново на база сключен договор.



## **ПРОГРАМА ЗА ПОДДЪРЖАНЕ И ОБНОВЛЕНИЕ НА ДМА**

От цялостен ремонт и саниране се нуждае сградата на „Инвестстрой-92” ЕООД на ул. „Росица” № 1 – строена през 1974 година по системата ЕЖБ и без основен ремонт до сега. Доброто ѝ общо конструктивно състояние, местоположение, архитектура, собствен топлоизточник и др., определят сградата към високия клас на административен офис. Изградена е нова компютърна мрежа, съгласно изискванията на ISO.

### **СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

За 2020 година няма промяна в счетоводната политика на дружеството.

### **СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО**

При разработването на системата за управление на качеството се формулира:

**ПОЛИТИКАТА ПО КАЧЕСТВОТО НА ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД, НАСОЧЕНА КЪМ ПОДДЪРЖАНЕ НА ВИСОКО КАЧЕСТВО В УПРАВЛЕНИЕТО НА ПРОЦЕСИТЕ ПРИ ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ – СТРОИТЕЛЕН НАДЗОР, ИНВЕСТИТОРСКИ КОНТРОЛ И КОНСУЛТАНСКИ УСЛУГИ, ПОКРИВАЩИ НОРМАТИВНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ, ОТГОВАРЯЩИ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА КЛИЕНТИТЕ И НОСЕЩИ МАКСИМАЛНА ПОЛЗА НА ДРУЖЕСТВОТО И ВСИЧКИ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ СТРАНИ**

За ефективното провеждане на **ПОЛИТИКАТА ПО КАЧЕСТВО** се определят следните основни **цели по качеството**:

- Разширяване на пазарния дял чрез поддържане на оптимално съотношение качество/цена;
- Постоянно проучване на новини в строителните технологии;
- Повишаване на конкурентноспособността ни чрез укрепване и развиване на силните страни на фирмата, модернизация в технологичен и технически аспект;
- Създаване и поддържане на условия за спазване на нормативните изисквания за изпълняваните видове дейности;
- Превръщане нуждите и очакванията на клиентите в изискванията за предлаганите от нас продукти и услуги;
- Ефективно използване на наличните материални, човешки и финансови ресурси и капитали, с цел удовлетворяване изискванията на възложителите, клиентите, персонала и другите заинтересовани страни;

- Поддържане на партньорство и взаимно изгодно сътрудничество с нашите доставчици;

- Системно провеждане на обучение за повишаване квалификацията на персонала и неговата мотивация за висококачествен труд и вътрешна нагласа за постоянни и измерими подобрения в ежедневната работа;

По стандартите EN ISO 14001:2015 и OHSAS 18001:2007 се формулира следната **ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД, НАСОЧЕНА КЪМ ПОДДЪРЖАНЕ НА ВИСОКО КАЧЕСТВО В УПРАВЛЕНИЕТО НА ПРОЦЕСИТЕ ПРИ ПРЕДОСТАВЯНЕ УСЛУГИ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ – СТРОИТЕЛЕН НАДЗОР, ИНВЕСТИТОРСКИ КОНТРОЛ, ОЦЕНКИ И КОНСУЛТАНСКИ УСЛУГИ ПРИ СПАЗВАНЕ ИЗИСКВАНИЯТА ЗА ЗДРАВΟΣЛОВНИ И БЕЗОПАСНИ УСЛОВИЯ НА ТРУД И УПРАВЛЕНИЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА. ИЗВЪРШВАНИТЕ УСЛУГИ СА В СЪОТВЕТСТВИЕ С НОРМАТИВНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ, РАСТЯЩИТЕ ИЗИСКВАНИЯ НА КЛИЕНТИТЕ, ВЪЗЛОЖИТЕЛИТЕ И ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ СТРАНИ, ПРИ ОСИГУРЕНИ ЗДРАВΟΣЛОВНИ И БЕЗОПАСНИ УСЛОВИЯ НА ТРУД И ПРЕДОТВРЯВАНЕ ИЛИ ОГРАНИЧАВАНЕ НА НЕГАТИВНОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ОКОЛНАТА СРЕДА.**

За осъществяването на тази политика, ръководството на фирмата определя следните стратегически цели:

- Повишаване на конкурентноспособността чрез укрепване и развиване на силните страни на фирмата, модернизация в технологичен и технически аспект;

- Ефективно използване на наличните материални, човешки и финансови ресурси и капитали, с цел удовлетворяване изискванията на възложителите, клиентите, персонала, заинтересованите страни и обществото;

- Осъществяване на дейността на фирмата в съответствие с приложимите нормативни изисквания;

- Осигуряване, поддържане и усъвършенстване на здравословни и безопасни условия на труд, подходящи за естеството и големината на рисковете по ЗБУТ;

- Предпазване от нараняване или влошаване на здравето и постоянно подобряване на управлението по ЗБУТ и резултатността по ЗБУТ;

- Опазване на околната среда чрез ефективно управление на генерираните отпадъци и контролирано потребление на природните ресурси;

- Подобряване на работната среда в изпълнение на действащите изисквания на Българското законодателство с цел постигане на високо качество на извършваните дейности, защита интересите на работещите във фирмата, съблюдаване очакванията на обществото и изискванията на държавните институции по отношение на здравето и безопасността във фирмата и околната среда.

За реализиране на политиката по управление в “ИНВЕСТСТРОЙ – 92” ЕООД, гр. Велико Търново, осигуряваща рамка за действие и преразглеждане на целите по ЗБУТ и ОС е разработена и внедрена Интегрирана система за управление, съответстваща на международните стандарти ISO 14001:2015 и OHSAS 18001:2007.

На 29 и 30.08.2019г. се проведе ресертификационен одит на ISO 9001-2015 и контролен одит на ISO 14001:2015 и OHSAS 18001:2007 от INTERTEK. Резултатът от одита е пълно потвърждение за ефективността на системата за управление.

В дружеството е получен нов сертификат ISO 9001-2015 със срок на валидност до 30.09.2022 година.

## **МАРКЕТИНГОВА СТРАТЕГИЯ**

При търсенето на пазарни ниши ръководството прави постоянен анализ на възможностите на Дружеството и състоянието на пазара, вземат се конкретни стопански решения за осъществяване на маркетингови мероприятия и съответно се упражнява контрол при тяхната реализация.

Пазарни ниши се търсят в области, отговарящи на компетентността и квалификацията на Дружеството.

Анализ се прави по отношение:

- квалификационен потенциал на дружеството - необходими специалисти с определена квалификация за осъществяване стопанските намерения в дългосрочен и краткосрочен план;
- численост на персонала - брой на необходимите специалисти в основната и спомагателните дейности, за оптимално осъществяване на услугите;
- техническа обезпеченост - необходимост от офис техника и програмни продукти на съвременно ниво за гарантиране добро ниво на услугите;
- финансово състояние - източници на приходи, начин на рационално изразходване на средствата;
- продукт - предлаганите от дружеството услуги актуални ли са, отговарят ли на действащото законодателство и на потребностите на пазара;
- цена - реална ли е спрямо стойността на услугата, отговаря ли на търсенето и предлагането на пазара
- пазар - моментно състояние, проява на трайни тенденции, конюнктурни изменения.

Маркетинговите мероприятия са дългосрочни - прилагани постоянно в стопанската практика на ръководството и краткосрочни - свързани с конкретен случай за решаване. Характерно за нашата дейност е



директния контакт с потребителя на услугата. По този начин веднага след или по време на нейното осъществяване, получаваме оценка за нейното качество и при необходимост се вземат конкретни мерки.

Контролът е ежедневен и се осъществява на различните нива в йерархията на Дружеството.

## **МАРКЕТИНГОВА ПОЛИТИКА ЗА 2020 ГОДИНА**

Услугите, извършвани от “Инвестстрой-92” ЕООД - осъществяване на инвеститорски контрол, упражняване на строителен надзор, извършване на консултантска дейност, изготвяне на пазарни оценки на имоти, са плод предимно на интелектуален труд. Това е и продуктът, който изнасяме на пазара. За да бъде той продаваем, в действията си ще разчитаме преди всичко на досегашния си опит за опознаване и приспособяване към изискванията на пазара, на практиката на фирми със сходен предмет на дейност и не на последно място на добронамерените и коректни отношения на собственика Община Велико Търново.

Ръководството се стреми да провежда политика, съответстваща на изискванията на пазара, в съответствие с опознатите потребности и с крайна цел – постигане на печалба.

Затвърждаване на позициите и повишаване качеството на услугите  
Дружеството има пазарна ниша, която трябва да затвърди. Защита на интересите на клиентите, зачитане правата на партньорите, спазване законността в РБългария, провеждане на адекватна ценова политика, компетентно и срочно обслужване – са главно условие за надеждност и стабилност.

### Разширяване вида на услугите

Във връзка с бързо променящата се нормативна база в строителството (не винаги обосновано и обвързано с цялото законодателство в страната), се явяват нови субекти в инвестиционния процес, нови взаимоотношения и услуги, отговарящи или близки до квалификационния състав на Дружеството. Именно в тази посока ще продължи стремежа ни да разширяваме дейността си.

### Завладяване на нови пазари

Завладяването на нови пазари ще продържи в три посоки:

- извършване услуги на нови инвеститори – неправителствени организации, фирми и граждани;
- разширяване на услугите на инвеститори извън територията на Община Велико Търново;
- разширяване вида на услугите на инвеститори, с които има вече изградени делови отношения.

С така провежданата политика в Дружеството в съответствие с Бизнес програмата за 2020 година се очаква да продължи привличането на нови възложители, договаряне на нови обекти от утвърдените възложители, както и разширяване дейността на Дружеството

Така изготвена Бизнес програмата за управление на "Инвестстрой-92" ЕООД гр.Велико Търново през 2020 год. е отворена за изменения, допълнения и корекции. Тя в никакъв случай не може да обхване многообразието на пазарните ситуации, не може да предвиди възможните изненади, предизвикани от обективни и субективни фактори. Действията на Управителя ще са подчинени на отговорността пред колектива, ръководството на Община Велико Търново и Общинския съвет.

гр. В.Търново  
30.12.2019 г.

Управител:

/Ина Минчева-Кържилова/





УТВЪРЖДАВАМ,  
УПРАВИТЕЛ:

/Ина Минчева-Кържилова/



## СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА "ИНВЕСТСТРОЙ-92" ЕООД – В.ТЪРНОВО

ЗА 2020 ГОДИНА

**1. Същност на счетоводната политика.** Тя се обяснява като съдържание от принципи, бази за оценка, установена практика от правила и процедури, възприети от дружеството при изготвяне и представяне на финансовите отчети.

**2. Принципи на счетоводната политика** за изготвяне на финансовите отчети. Те са съгласно чл. 4, ал.1 от Закона за счетоводството: **текущо начисляване**, което регламентира приходите и разходите от сделки и събития да се начисляват към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането с парични средства или с техни еквиваленти и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят.; **действащо предприятие**, когато то е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще, за което при изготвяне на финансовите отчети не се налага прилагането на ликвидационна или друга подобна счетоводна база. Счетоводството на фирмата се осъществява, като се спазват регламентираните от Закона за счетоводството принципи: **предпазливост** – оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очакване евентуални загуби от стопански операции с цел получаване на действителен финансов резултат, **съпоставимост между приходите и разходите** – разходите за сделки или дейности да се отразяват във финансовия резултат за периода, когато предприятието черпи изгода от тях, а приходите да се отразяват за периода, когато са отчетени разходите за тяхното получаване, **предимство на съдържанието пред формата** – сделките и събитията се осчетоводяват съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма, **запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период**, което се прави с цел постигане на съпоставимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди и **независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс** – всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си независимо от обективната му връзка с предходния и следващия



3.6. ДМА се амортизират по линейния метод, Начислената амортизация намира счетоводно отражение като разход и като коректив на цената на придобиване. Начисляването на амортизациите се извършва съгласно СС 4 пропорционално на периодите, които обхващат предполагаемия срок на годност на съответния дълготраен материален актив. Промяната на първоначално определения срок на полезност на ДМА се счита като промяна в приблизителни счетоводни стойности. Ефектът от промяната се включва при определяне на финансовия резултат съгласно СС № 8 – за текущия и бъдещи отчетни периоди.

3.7. Поддръжката и ремонтите на ДМА се отчитат като текущи разходи в отчета за приходи и разходи.

С направените подобрения на ДМА, които удължават срока на годност и увеличават капацитета и производителността им над първоначално определените се коригира балансова стойност на актива.

3.8 С годишната инвентаризация се прави преглед на балансовата стойност на ДМА. Когато от даден дълготраен актив не се очакват никакви икономически изгоди, той се отписва.

3.9 За нуждите на оперативния контрол, активи изписани на разход под прага на същественост 700 лева се водят извънсчетоводно. Това се отнася както за стари, така и за новозакупени активи.

**4. Счетоводна политика за отчитане на ДНА.** Тя са определя от изискванията на СС 38 – Нематериални активи

4.1. Придобитите чрез покупка на ДНА се оценяват по цена на придобиване, включваща покупната цена и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение. Ако придобиването се осъществява чрез разсрочено плащане, върху твърда база, дадената първоначална оценка не се корегира с разликата между договорената доставна цена и всички плащания. Тази разлика се отразява като текущ лихвен разход.

4.2. ДНА, придобити от безвъзмездна сделка и натурална замяна се оценяват по аналогичен начин за оценка при този вид операции на придобити ДМА.

4.3. Създадени от дружеството ДНА се оценяват от сбора на разходите от момента, когато нематериалният актив е постигнал критериите за признаването му като такъв. В тази стойностна оценка не се включват вътрешна печалба, бракувани ресурси в необичайни количества, административни и други общи разходи. Разходите за проучване се отчитат като текущ разход.

**4.4 Приема се стойностен праг на същественост 700 лв.**



6.4. Търговските вземания се отчитат по първоначална стойност.

#### **7. Счетоводна политика за отчитане на валутните активи.**

Тя се основава на изискванията на СС 21 – Ефекти от промени във валутните курсове.

Сделки в чуждестранна валута се оценяват при възникването им по централния валутен курс на БНБ. Закупуването и продажбата на валута се оценяват по валутния курс на придобиване. Извършените сделки в чуждестранна валута водят до възникване на курсови разлики, те в зависимост от причините на възникването им се осчетоводяват като разходи или приходи по валутни операции.

Периодът за извършване на текуща преоценка на валутните активи и пасиви се извършва месечно по централния курс на БНБ.

#### **8. Счетоводна политика за отчитане на провизиите.**

Провизиите са присъщ обект на счетоводно отчитане в дейността на предприятието. Провизира се задължения на дружеството, когато имат непредвидима срочност или размер, като това се прави към 31.12. на отчетната година. За това е необходимо да има: правно или конструктивно основание за възникването им, вероятност, че за погасяването им е необходим паричен поток от ресурси, възможност да се направи надеждна оценка на техния размер.

**9. Счетоводна политика за отчитане на задълженията по пенсионно и здравно осигуряване.** Предприятието осигурява пенсионно и здравно персонала, съгласно Кодекса на труда, Кодекса за задължително обществено осигуряване и Закона за здравното осигуряване. Персонала се осигурява и с допълнително социално осигуряване при спазване законовите разпоредби на чл.204 т.2 и чл.208 от ЗКПО. Тези разходи са признат текущ разход и текущо задължение към съответните институции.

**10. Счетоводна политика за отчитане образуването и използването на компенсиремите годишни отпуски на персонала.**

Дружеството отчита компенсиремите отпуски на персонала, съгласно СС 19 - Доходи на персонала. Те са признат текущ разход и текущо задължение към персонала. При използване на компенсиреми отпуски от персонала е възможно да се осчетоводи увеличаване като текущ разход сумата на вече начислените или се намали сумата с отписване от задълженията към персонала.

#### **11. Определяне на приходи и разходи.**

Отчитането на приходите става съгласно разпоредбите на чл. 17 от ЗСч. – приложими счетоводни стандарти № 18 Приходи и СС 11

За нуждите на управлението и вземане на управленски решения, както и за други нужди, се определя следната периодичност на финансовите и оперативните отчети и справки:

1. В Дружеството се приключва счетоводно и се определя финансовия резултат към края на всеки месец. Оперативните отчети и справки се изготвят текущо през месеца и месечно.

2. Изготвят се тримесечни отчети-Баланси, ОПР и всички справки които се изискват от собственика на Дружеството-Община Велико Търново.

Счетоводната информация се съхранява съгласно изискванията на Закона за счетоводството. Номенклатурата на делата със срокове за съхранение се изготвя от комисия и се съгласува и одобрява от Държавен архив гр. Велико Търново.

#### **14. Финансов отчет**

Финансовият отчет се изготвя в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

1. Счетоводния баланс се съставя в двустранна форма.

2. ОПР се съставя двустранно.

3. ОПП се съставя на база на прекия метод.

#### **15. Фундаментални грешки**

При отчитане на фундаментални грешки, дружеството използва препоръчителния подход на СС 8.

За всички неупоменати изрично в тази счетоводна политика въпроси и казуси се прилагат препоръчителните подходи в съответните Национални стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия и изискванията на Закона за счетоводството.

Гл.счетоводител:

/С.Маринова/

30.12.2019 г.  
В.Търново





**ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД**  
гр.Велико Търново 5000, ул."Росица" № 1  
Тел. 062 625927; факс: 062 621839  
e-mail: investstroi@abv.bg



Сертифицирана по ISO  
9001:2015,  
ISO 14001:2015, BS  
OHSAS 18001:2007,

**ОДОБРЯВАМ,  
КМЕТ:**

**/ инж. Д. Панов /**

## **ПЛАН-СМЕТКА**

за  
разходи за спонсорство, дарения и  
представителни цели за 2020 г., неразделна част от  
Бизнес програмата на  
"ИНВЕСТСТРОЙ-92" ЕООД гр. В.ТЪРНОВО,

1. Представителни разходи - 1000 лв.
2. Дарения – 500 лв.
3. Спонсорство – 200 лв.

**ГЛ.СЧЕТОВОДИТЕЛ:**

**/ Ст.Маринова /**



**УПРАВИТЕЛ:**

**/ Ина Минчева-Кържилова /**



**ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД**  
гр.Велико Търново 5000, ул."Росица" № 1  
Тел. 062 625927; факс: 062 621839  
e-mail: investstroj@abv.bg



**Intertek**

Сертифицирана по ISO  
9001:2015,  
ISO 14001:2015, BS  
OHSAS 18001:2007,

**ОДОБРЯВАМ,  
КМЕТ:**

**/ инж. Д. Панов /**

## **ПЛАН-СМЕТКА**

за  
разходи за реклама за 2020 г., неразделна част от  
раздел „Рекламна програма” на Бизнес програмата на  
“ИНВЕСТСТРОЙ-92” ЕООД гр. В.ТЪРНОВО,

1. Разходи за реклама - 500 лв.

**ГЛ.СЧЕТОВОДИТЕЛ:**

*[Signature]*  
**/ Ст. Маринова /**



**УПРАВИТЕЛ:**

*[Signature]*  
**/ Ина Минчева-Кържилова /**



**ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД**

гр.Велико Търново 5000, ул."Росица" № 1  
Тел. 062 625927; факс: 062 621839  
e-mail: investstroi@abv.bg



Сертифицирана по ISO  
9001:2015,  
ISO 14001:2015, BS  
OHSAS 18001:2007,

**ОДОБРЯВАМ,  
КМЕТ:**

**/ инж. Д. Панов /**

## **ПЛАН-СМЕТКА**

на

необходимите за основната дейност нови ДМА, неразделна част от раздел „Програма за поддържане и обновление на ДМА” от Бизнес програмата на “ИНВЕСТСТРОЙ-92” ЕООД гр. Велико Търново за 2020 год.

- |                                  |   |                  |
|----------------------------------|---|------------------|
| 1. Компютърни конфигурации 2 бр. | - | 2 000 лв. с ДДС; |
| 2. Климатизи 1 бр.               | - | 1 000 лв. с ДДС; |

Закупуването на дълготрайните материални активи е обезпечено със собствени оборотни средства.

**ГЛ.СЧЕТОВОДИТЕЛ:**

**/ Ст.Маринова /**



**УПРАВИТЕЛ:**

**/ Ина Минчева-Кържилова /**