



ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД

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



Intertek

Сертифицирана по ISO
9001:2008, Certified
Q100901;
ISO 14001:2004,
Certificated № 23261; BS
OHSAS 18001:2007,
Certificated № 23261

"ИНВЕСТСТРОЙ-92" ЕООД
гр. Велико Търново
пощ. код 5000
Регистрационен индекс
№ 119/26.06.2020г.

5300-673-22 / 26-06-2020

ДО

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ
ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
№ 537 / 29.06.2020

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

ПРИЛОЖЕНИЕ: съгласно текста.

до: ПК по ЧВ-вод
ПК по БФ

С уважение,

9



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

14.07.20

))

АКТУАЛИЗИРАНА БИЗНЕС ПРОГРАМА

за УПРАВЛЕНИЕ на

„ИНВЕСТСТРОЙ-92” ЕООД

гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

за

2020 година

гр.Велико Търново
26.06.2020 год.

Изготвил:

Ина Минчева-Кържилова

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 правопримемник 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 правопримемник 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 Минчева-Кържилова. Кметът на Община Велико Търново сключва договор за управление на „Инвестстрой-92” ЕООД с Ина 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 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:

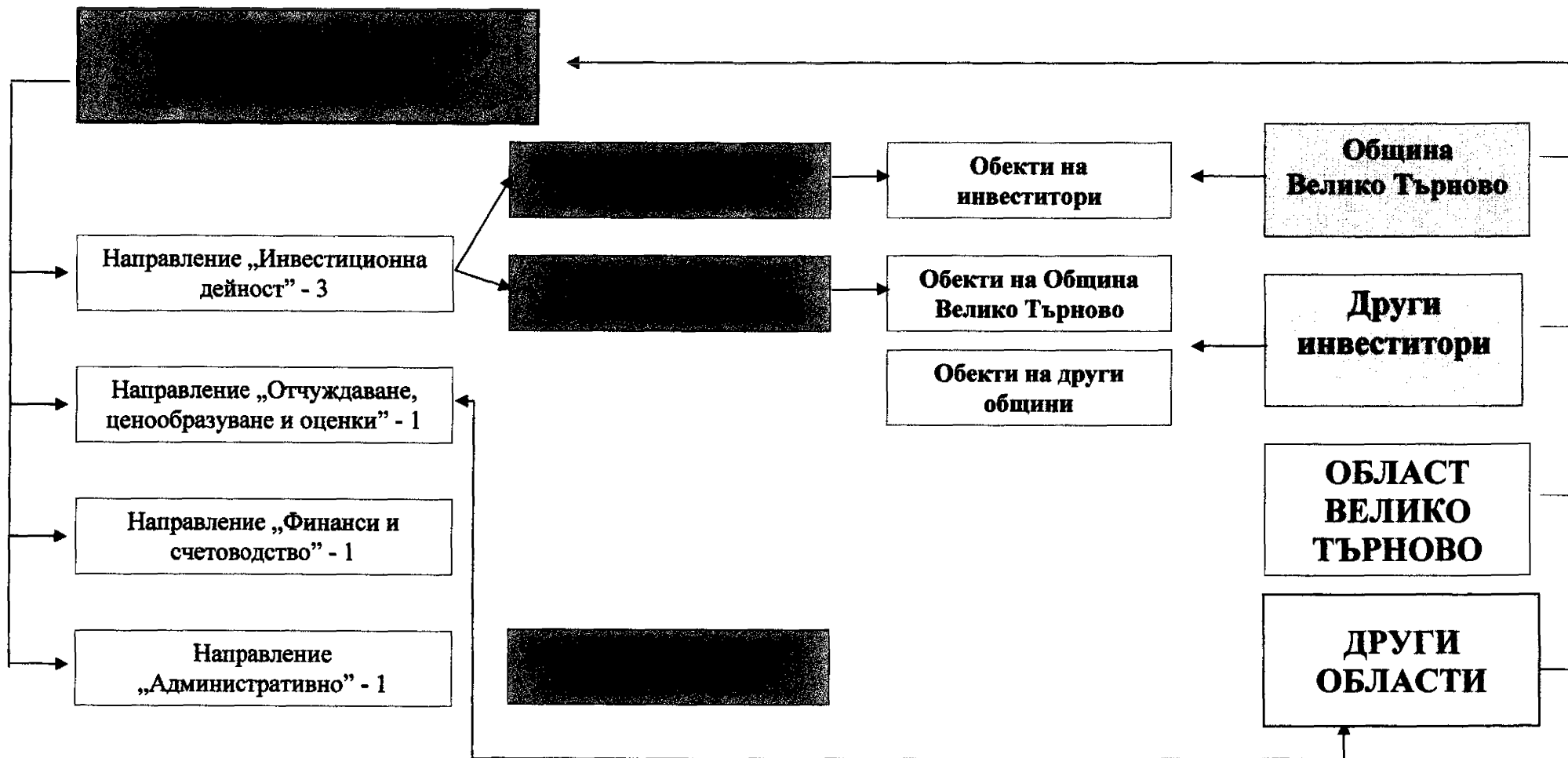
- **„Инвестиционна дейност”** - строителен надзор и инвеститорски контрол, проектиране, консултантски услуги на обекти с различни инвеститори. Изискванията към специалистите е задълбочено познаване на специализираната нормативна база за изпълнение, приемане и въвеждане на обектите в експлоатация, ценообразуването 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 31 (по утвърдения списък от 01.06.2020 г.) специалисти с висше образование и правоспособност по различни специалности, съгласно изискванията на Наредба № 3.

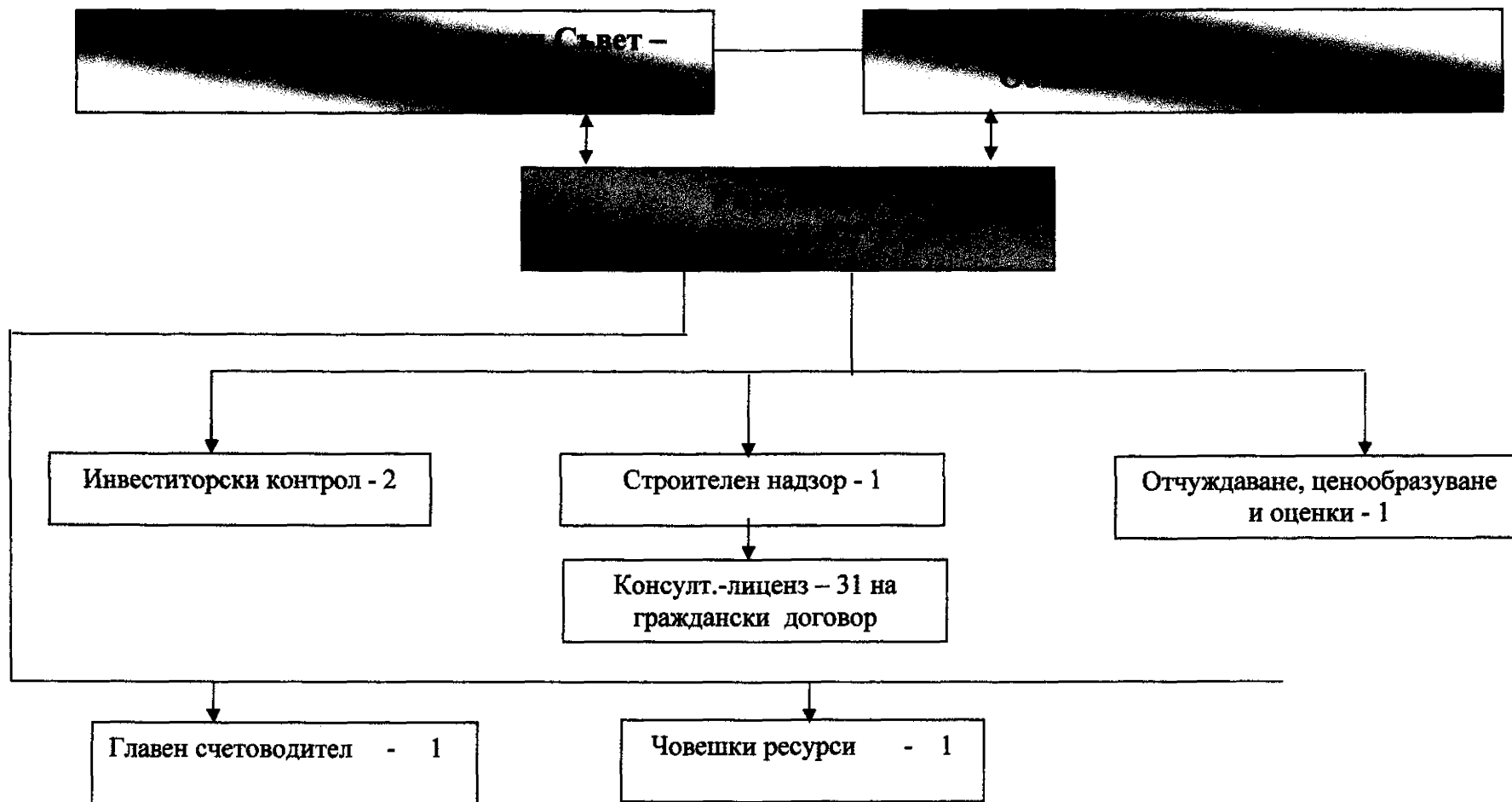
Към момента поименното щатно разписание включва 3-ма специалисти, назначени на трудов договор.

- **„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 – 1 специалист, който е вписан в Регистъра на независимите оценители при Камарата на независимите оценители и притежава необходимите сертификати и печат.



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 наемотдаването 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”.

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 е актуализация на внесената в Общински съвет Бизнес програма и включва очакваните резултати на „Инвестстрой-92” ЕООД за 2020 година в условията на извънредни мерки във връзка с обявената пандемия от Коронавирус, на база сключени и очаквани договори за консултантски услуги.

Прогнозираните за 2020 година резултати показват относително запазване на планираните обеми в консултантската дейност на база тригодишния договор с Община Велико Търново, степента на изпълнение на инвестиционната програма на Община Велико Търново за 2020 год., както и

обезпечаване на финансирането на инвестиционната програма със средства от проекти и програми на ЕС.

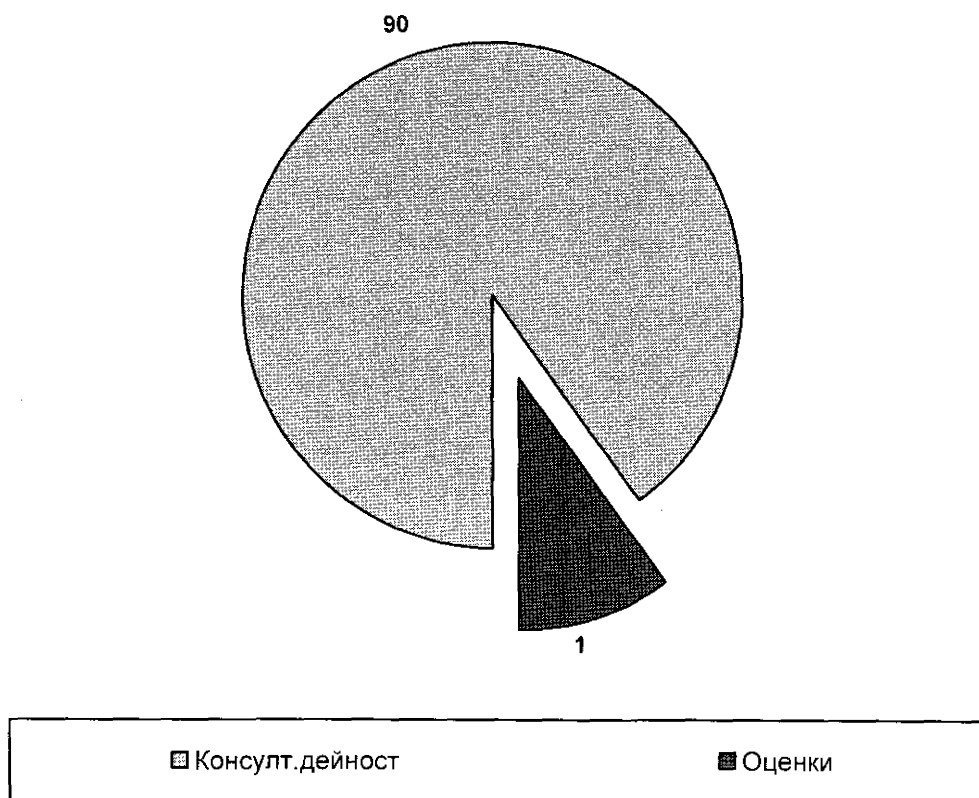
Съобразявайки се с този преглед на постигнатите през 2019 год. и очаквани за 2020 год. резултати, с общата тенденция и прогноза за строителството в условията на пандемия, оценката на пазарната среда в региона и действащите договори може да се прогнозира обща годишна задача на дружеството за 2020 година в следния обем:

Годишна задача	Бизнеспрограма 2019 г.	Бизнеспрограма 2020 г.
приходна част	224 хил.лв.	236 хил.лв.
разходна част	221 хил.лв.	235 хил.лв.
печалба	3 хил.лв.	1 хил.лв.

Ползвайки същите аргументи – статистика, опит, тенденция, състояние на пазара в условията на пандемия, 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 | - | 212 х.лв. - 90 % |
| 2. От оценки, ценообразуване | - | 24 х.лв. - 10 % |
| Всичко: | | 236 х.лв. - 100% |

Процентно разпределение на приходите



При определяне на очакваните **разходи** за 2020 год., отчитайки същите аргументи като при прогнозиране на приходите, достигнатото 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	-	12 х.лв.
▪ за външни услуги	-	30 х.лв.
▪ амортизации	-	4 х.лв.
▪ възнаграждения	-	150 х.лв.
▪ осигуровки и социални разходи	-	37 х.лв.
▪ други разходи	-	1 х.лв.
▪ финансови	-	<u>1 х.лв.</u>

Всичко: 235 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	55	117	170	236

В ХИЛ.ЛВ.				
Разходна част:	3 мес.	6 мес.	9 мес.	2020 г.
- за материали	4	7	8	12
- външни услуги	3	14	20	30
- амортизации	1	2	3	4
- за възнаграждения	37	75	110	150
осигуровки и социални разходи	10	19	28	37
други разходи	-	-	-	1
финансови разходи	-	-	1	1
Всичко разходи:	55	117	170	235

В ХИЛ.ЛВ.				
Резултат:	3 мес.	6 мес.	9 мес.	2019 г.
ПЕЧАЛБА	0	0	0	1

Предвид това, че около 85 % от обектите са с Възложител Община Велико Търново, резултатите от дейността на „Инвестстрой-92” ЕООД са пряко свързани с изпълнението на инвестиционната програма на общината.

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 2020 год. в представената бизнес програма са прогнозни:

- Коефициент на рентабилност на приходи от продажби – 0,004
- Коефициент на рентабилност на собствен капитал – 0,003
- Коефициент на рентабилност на пасивите – 0,073
- Коефициент на ефективност на разходите – 1,00
- Коефициент на ефективност на приходите – 1,00
- Коефициент на обща ликвидност – 22,81
- Коефициент на финансова автономност – 24,79
- Коефициент на задлъжнялост – 0,04

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 – 1
- висше икономическо - 1

- средно техническо – 3
- средно икономическо - 1
на трудов договор и
- 31 специалисти с висше образование по различни специалности на граждански договор за дейността „Строителен надзор”

Един от служителите притежава индивидуален сертификат за оценител на недвижими имоти, цели предприятия и за машини и съоръжения. Същият е вписан 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 подсигурени средства за обектите в тези програми; забавянето на финансирането на обекти по други външни проекти и програми; липсата на необходимите собствени средства на Общините, както и световната пандемия от Коронавирус, разразила се в началото на годината.

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 26.06.2020 година са подготвени 3 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 XX, кв.336 по ПУП на гр. Велико Търново

4. „Жилищна сграда – блок 2 в УПИ XX, кв.336 по ПУП на гр. Велико Търново

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

6.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.

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

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

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

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

11. „Жилищна сграда в УПИ XXII, кв.106, гр.Велико Търново;

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

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

14.Изграждане на трафопост в УПИ XX, кв.336 по ПУП на гр. Велико Търново.

15. Изместване съществуващ водопровод в УПИ XX, кв.336 по ПУП на гр. Велико Търново.

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

17. Ремонт на 5 бр. водостоци в с. Ново село и по пътя за с.Къпиново;

18. Подземни гаражи в УПИ ХХ, кв.336 по ПУП на гр. Велико Търново

19. Изграждане и реконструкция В и К мрежи с.Арбанаси, Община Велико Търново.

20. Внедряване мерки за енергийна ефективност в СУ „Ем.Станев” гр.Велико Търново.

21. Възстановяване ул. „Кл.Охридски” гр.Велико Търново.

22. Изграждане 5 бр. улици в ЖК „Картала”

23. 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 в условията на пандемия. 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 01.06.2020 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 31 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 КОНСУЛТАНТСКИ 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 КОНСУЛТАНТСКИ 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 продължи 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.

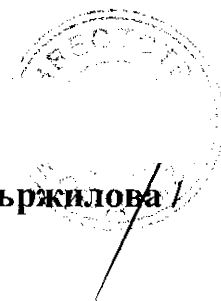
Така изготвена актуализираната Бизнес програмата за управление на "Инвестстрой-92" ЕООД гр.Велико Търново през 2020 год. цели да запази финансовата стабилност на дружеството, като същата е отворена за изменения, допълнения и корекции. Тя в никакъв случай не може да обхване многообразието на пазарните ситуации, не може да предвиди възможните изненади, предизвикани от обективни и субективни фактори, в конкретния случай световната пандемия .

Действията на Управителя ще са подчинени на отговорността пред колектива, ръководството на Община Велико Търново и Общинския съвет.

гр. В.Търново
26.06.2020 г.

Управител:

/Ина Минчева-Кържилова/





ИНВЕСТИСТРОЙ-92 ЕООД

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



Сертифицирана по ISO
9001:2008, Certified
Q100901;
ISO 14001:2004,
Certificated № 23261; BS
OHSAS 18001:2007,
Certificated № 23261

**ОДОБРЯВАМ,
КМЕТ:**

/ инж. Д. Панов /

ПЛАН-СМЕТКА

за

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

1. Представителни разходи - 700 лв.
2. Дарения – 300 лв.
3. Спонсорство – 100 лв.

ГЛ.СЧЕТОВОДИТЕЛ:

/ Ст.Марянова /



УПРАВИТЕЛ:

/ Ина Минчева-Кържилова /



ИНВЕСТИСТРОЙ-92 ЕООД

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



Сертифицирана по ISO
9001:2008, Certified
Q100901;
ISO 14001:2004,
Certificated № 23261; BS
OHSAS 18001:2007,
Certificated № 23261

**ОДОБРЯВАМ,
КМЕТ:**

/ инж. Д. Панов /

ПЛАН-СМЕТКА

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

1. Разходи за реклама - 300 лв.

ГЛ.СЧЕТОВОДИТЕЛ:

St. Marinova
/ Ст.Маринова /

УПРАВИТЕЛ:

I. Mincheva-Kerzhilova
/ Ина Минчева-кържилова /



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



Сертифицирана по ISO
9001:2008, Certified
Q100901;
ISO 14001:2004,
Certificated № 23261; BS
OHSAS 18001:2007,
Certificated № 23261

**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 “ИНВЕСТИСТРОЙ-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:

/ Дина Минчева-Кържилова /

