



# ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД

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



Сертифицирана по  
ISO 9001:2015

intertek

"ИНВЕСТСТРОЙ-92" ЕООД  
гр. Велико Търново  
общ. код 5000  
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС  
Уст. № 191/10.07.2024

ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА  
Вх. № 768 / 10.07.24

ДО

## ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

пл. „Майка България“ № 2  
гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ПК по ЧВ  
ПК по БФ  
ПК по УТТД

10.07.2024

Приложено представяме Ви Бизнес програма за 2024 година на  
„Инвестстрой-92“ ЕООД гр. В.Търново.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:** съгласно текста.

С уважение,



ияж. Свилен Димитров  
Управител на „Инвестстрой-92“ ЕООД



**БИЗНЕС ПРОГРАМА**  
на „Инвестстрой-92“ ЕООД  
за 2024 година

**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 Великотърновският 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 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 (правоприемник) се подготвиха 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 правоприемник 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 правоприемник на „Благоустройство” ЕООД – В. Търново след вливането му в „Комунално стопанство” ЕООД, удостоверение на 08.04.2009 год. от Агенцията по вписванията.

В изпълнение на Решение № 1026/27.02.2014 година на ВТОБС се отписват 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 № 853/24.02.2022 година на ВТОБС за управител е определен инж. Свилен Димитров. Кметът на Община Велико Търново сключва Договор за управление на „Инвестстрой-92 ЕООД с инж. Свилен Димитров до провеждане на конкурс, считано от 02.03.2022 година. С Решение № 1122/27.10.2022 година на ВТОБС за управител със срок от 3 години е определен инж. Свилен Димитров.

Направените промени в търговското дружество са заявени в Агенцията по вписванията с подаване на съответните документи от 24.02.2022 година и са вписани от 02.03.2022 год. Със Заповед № РД-27-104/14.03.2022 год. на началника на ДНСК инж.Свилен Димитров е вписан в лиценза на дружеството като управител.

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 Великотърновски общински съвет.

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

Организационно-производствената структура на Дружеството включва съществуващите преди вливането основни структурни единици, организирани за осъществяването на предмета на дейност.

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.

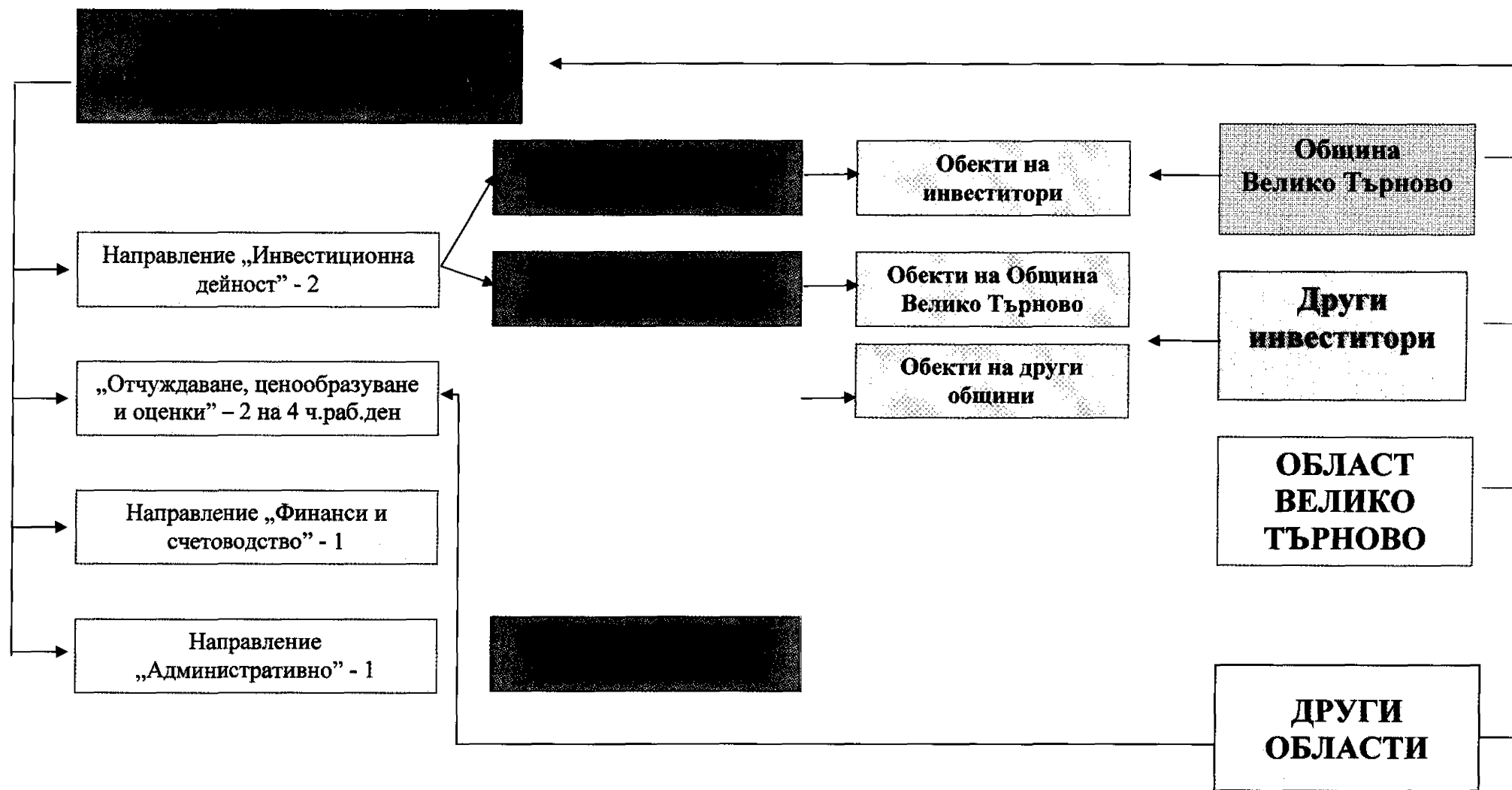
Изискванията към специалистите е задълбочено познаване на специализираната нормативна база за изпълнение, приемане и въвеждане на обектите в експлоатация, ценообразуването и документо-потока в инвестиционния процес – съгласно приложените длъжностни характеристики. Основните им вътрешни връзки за взаимодействие са с останалите направления и външни връзки с дирекция „Строителство и устройство на територията”, дирекция „Обществени поръчки” и отдел „Управление на собствеността” към дирекция „Правно обслужване и управление на собствеността” 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 Удостоверението за дейността работят още 29 (по утвърдения списък от 14.03.2022 г.) специалисти с висше образование и правоспособност по различни специалности, съгласно изискванията на Наредба № 3.

Към момента поименното щатно разписание включва 2 специалисти, назначени на трудов договор.

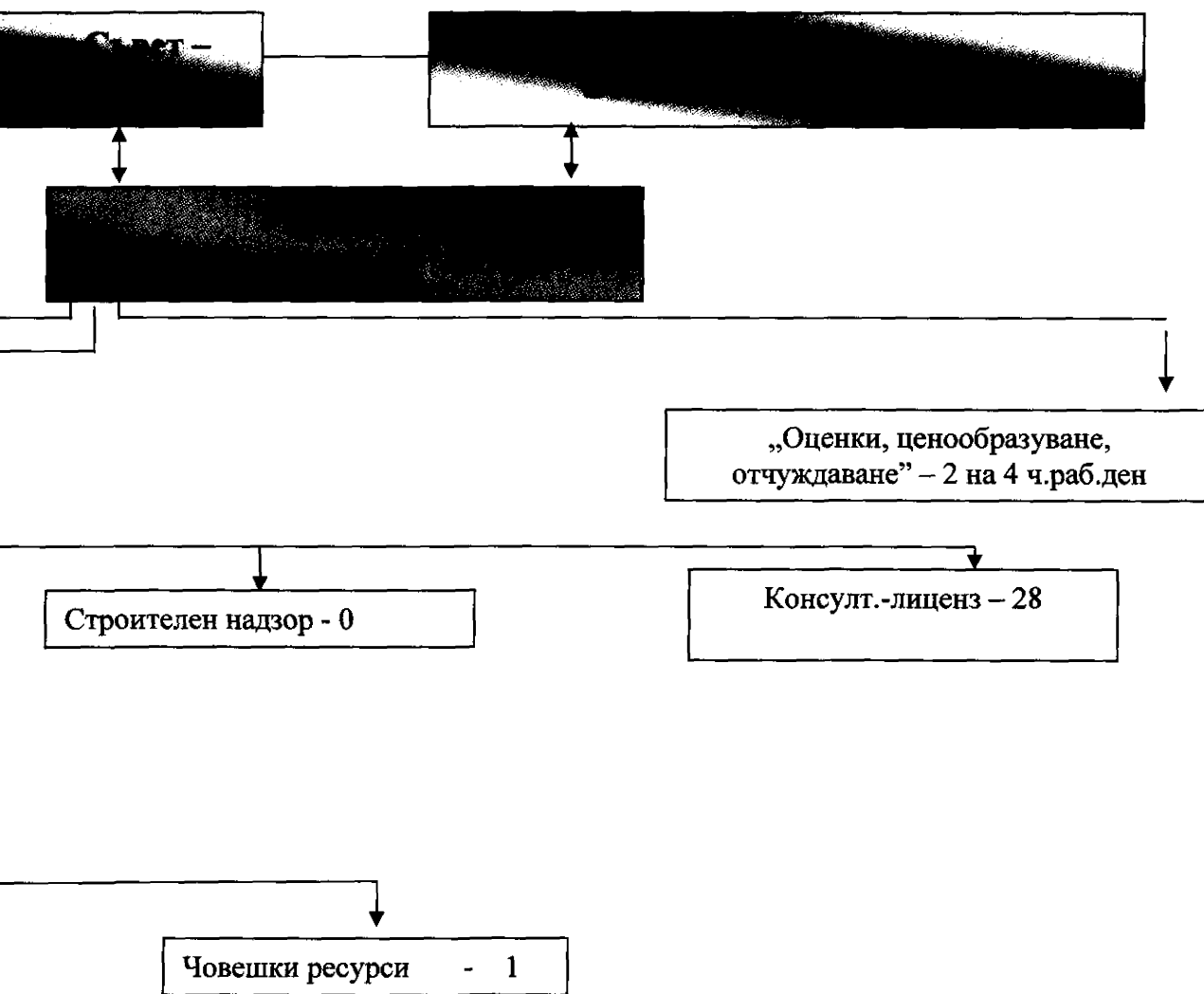
- **„Оценки, ценообразуване и отчуждаване”** – специалисти, притежаващи съответните лицензи и със задачи по отчуждителни мероприятия по ЗУТ, ценообразуване на обекти – съществуващи и нови, оценки на недвижими имоти, определяне на наемни цени и др., съгласно приложените длъжностни характеристики. Работят 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 на 4 часов работен ден и още 2-ма, включени в списъка на специалистите към удостоверение на дружеството за упражняване на строителен надзор – общо 4 специалисти от Дружеството 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” е 1 служител, съчетаващ и дейности по снабдяване с материали и касиер. Числеността във финансово-счетоводната дейност е 1 служител - главен счетоводител.

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

## **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”, считано от 02.03.2022 година.

## **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, 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 2024 година, на база сключени и очаквани договори за консултантски услуги.

Прогнозираните за 2024 година резултати показват увеличаване на планираните обеми в консултантската дейност на база 3-годишния договор с Община Велико Търново, считано от 01.11.2021 г. , както и обезпечаване на



финансиране на инвестиционната програма само със средства от проекти и програми на ЕС.

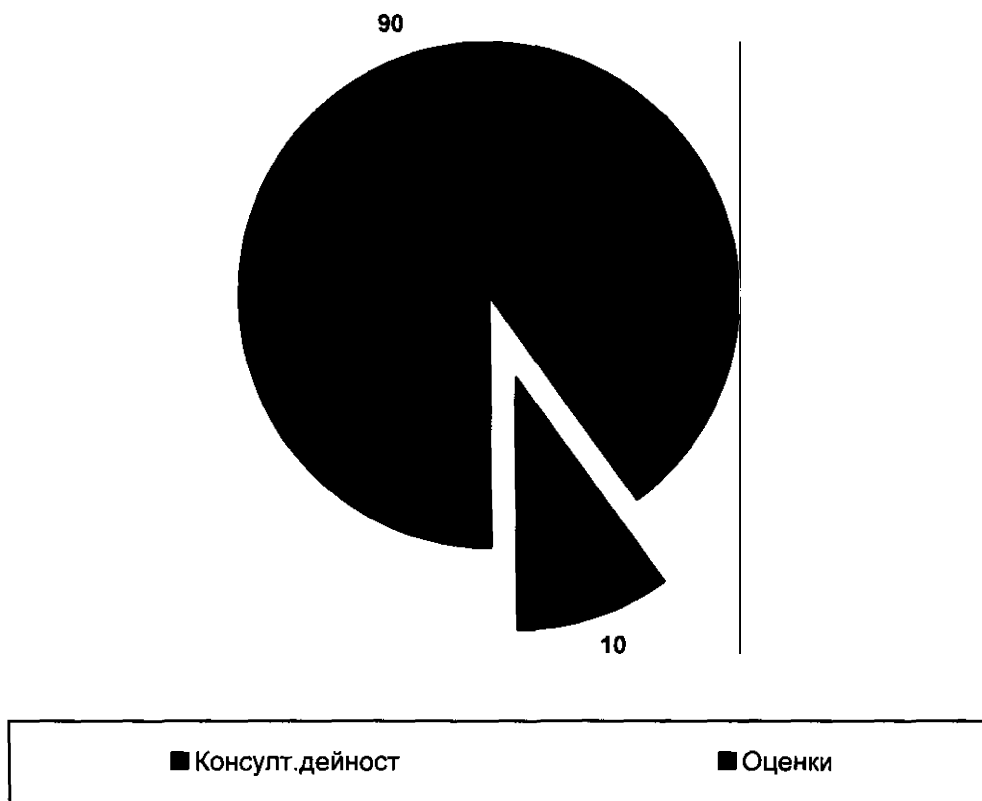
Съобразявайки се с този преглед на постигнатите и очаквани за 2024 год. резултати, с общата тенденция и прогноза за строителството в момента, високата стойност на енергийните ресурси, несигурната геополитическа обстановка, оценката на пазарната среда в региона и действащите договори може да се прогнозира обща годишна задача на дружеството за 2024 година в следния обем:

Годишна задача	Бизнеспрограма 2023 г.	Бизнеспрограма 2024 г.
<b>приходна част</b>	349 хил.лв.	323 хил.лв.
<b>разходна част</b>	342 хил.лв.	304 хил.лв.
<b>печалба</b>	7 хил.лв.	19 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 2024 год., както следва:

- |                              |         |                        |
|------------------------------|---------|------------------------|
| 1. От консултантска дейност  | -       | 291 х.лв. - 90 %       |
| 2. От оценки, ценообразуване | -       | <u>32 х.лв. - 10 %</u> |
|                              | Всичко: | 323 х.лв. - 100%       |

Процентно разпределение на приходите



При определяне на очакваните **разходи** за 2024 год., отчитайки същите аргументи като при прогнозиране на приходите, достигнатото ниво на разходи за 2023 год. и имайки предвид инфлацията и нарастващите цени, особено на енергийните услуги, може да се предвиди следното:

Очаквани разходи по елементи за 2024 година:

▪ за материали	-	11 х.лв.
▪ за външни услуги	-	45 х.лв.
▪ амортизации	-	4 х.лв.
▪ възнаграждения	-	187 х.лв.
▪ осигуровки и социални разходи	-	52 х.лв.
други разходи	-	4 х.лв.
▪ финансови	-	1 х.лв.
<b>Всичко:</b>		<b>304 х.лв.</b>

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

				<b>В ХИЛ.ЛВ.</b>
<b>Приходна част:</b>	<b>3 мес.</b>	<b>6 мес.</b>	<b>9 мес.</b>	<b>2024 г.</b>
нетни приходи от продажби	<b>74</b>	<b>147</b>	<b>240</b>	<b>323</b>

				<b>В ХИЛ.ЛВ.</b>
<b>Разходна част:</b>	<b>3 мес.</b>	<b>6 мес.</b>	<b>9 мес.</b>	<b>2024 г.</b>
- за материали	3	6	8	11
- външни услуги	8	16	25	45
- амортизации	1	2	3	4
- за възнаграждения	46	90	147	187
осигуровки и социални разходи	13	26	42	52
други разходи	-	2	2	4
финансови разходи	-	-	1	1
<b>Всичко разходи:</b>	<b>71</b>	<b>142</b>	<b>228</b>	<b>304</b>

				<b>В ХИЛ.ЛВ.</b>
<b>Резултат:</b>	<b>3 мес.</b>	<b>6 мес.</b>	<b>9 мес.</b>	<b>2024 г.</b>
<b>ПЕЧАЛБА</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>19</b>

Предвид това, че около 90% 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 2024 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 2024 год. в представената бизнес програма са прогнозни:

- Коефициент на рентабилност на приходи от продажби – 0,03
- Коефициент на рентабилност на собствен капитал – 0,041
- Коефициент на рентабилност на пасивите – 0,036
- Коефициент на ефективност на разходите – 1,03
- Коефициент на ефективност на приходите – 0,98
- Коефициент на обща ликвидност – 7.8
- Коефициент на задлъжнялост – 0,04

„Инвестстрой – 92” ЕООД Велико Търново изпълнява предмета си на дейност основно на територията на Община Велико Търново, както и на други общини от Великотърновска област – Елена, Дряново, на обекти на централни ведомства – МОН, МЗ, на други инвеститори, частни предприемачи и физически лица.

### SWOT АНАЛИЗ

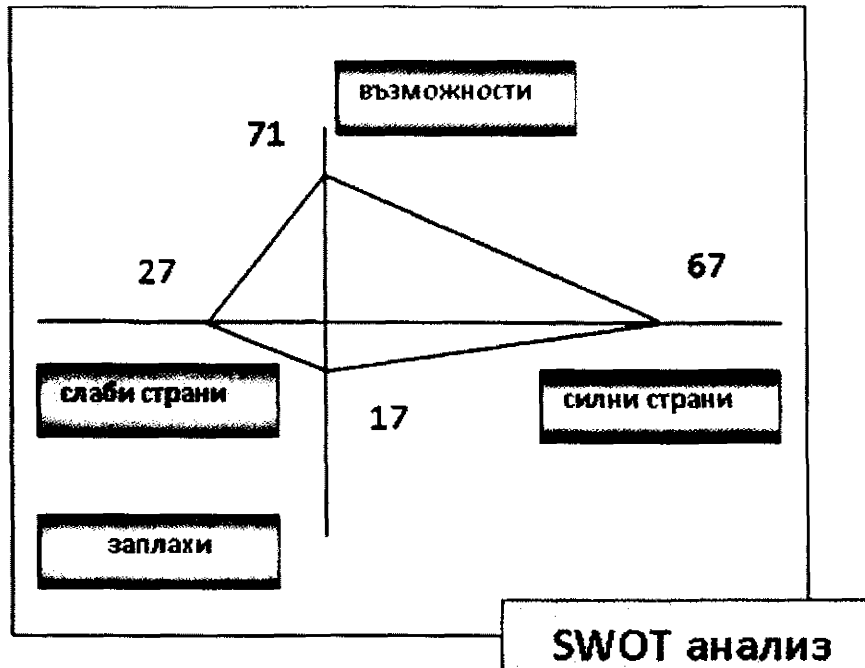
Отчитайки досегашната дейност на „Инвестстрой-92” ЕООД Велико Търново и планираното бъдещо развитие, може да се направи едно систематизиране на силните и слабите страни, възможностите и заплахите пред развитието дейността на дружеството. Това е направено в табличен вид и отделните елементи на тези категории са оценени по десетобалната система и са експертни на база статистически данни и динамика на тенденциите в основните структурно-определящи направления на икономическо и финансово развитие на дружеството.

СИЛНИ СТРАНИ	ОЦЕНКА
1. Традиционен инвеститор на територията на общината и областта с дългогодишен опит и история	10
2. Утвърдено и известно име в бранша с фирма „Инвестстрой”	10
3. Добра материална база и ресурсно обезпечение	9
5. Притежаване на необходимите лицензи за дейността	10
7. Увеличаван брой обекти от инвестиционната програма на Община Велико Търново	10
8. Увеличено търсене и предлагане на недвижими имоти	8
9. Увеличен брой икономически и търговски субекти в инвестиционния процес в региона	10
<b>Всичко:</b>	<b>67</b>

СЛАБИ СТРАНИ	ОЦЕНКА
1. Нова динамична среда и нелоялна конкуренция	8
2. Недостатъчно пазарно обезпечение	7
4. Неразвита маркетингова стратегия	6
5. Недостатъчна реклама	6
<b>Всичко:</b>	<b>27</b>
ВЪЗМОЖНОСТИ	ОЦЕНКА
1. Привличане на квалифицирани професионалисти	10
2. Предлагане на качествено и конкурентно-способни продукти	8
3. Развитие на професионална компетентност и мотивация на персонала	9
4. Разширяване възможните потребители на услугите	9
5. Увеличаване броя на големите инвеститори в региона	9
6. Увеличаване обема на ипотечното кредитиране	6
7. Увеличаване броя на физическите лица потребители на Услугите на дружеството	7
8. Предстояща реализация на проекти и програми на ЕС	6
9. Увеличаване обектите по инвестиционната програма на Община В.Търново	7
<b>Всичко:</b>	<b>71</b>
ЗАПЛАХИ	ОЦЕНКА
1. Намаляване обема на инвестиции	6
2. Свиване пазара на имоти	6
3. Ниско търсене на услугите на дружеството	5
<b>Всичко:</b>	<b>17</b>

„Силните страни” и „Възможности” са положителни и клонят към „тах”, а „Слабите страни” и „Заплахите” са отрицателни и в пъти с по-малки стойности.

От направения SWOT анализ на дейността на дружеството и при неговото графично изобразяване се вижда, че дружеството попада в квадранти 1 и 2, които характеризират едно добро стратегическо позициониране. Позволява да се формулират целите на дейността, като се използват максимално възможностите и силните страни при бъдещо развитие, като по този начин се ограничат заплахите и намали влиянието на слабите страни.



### 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 Опел „Астра” 1 бр.
- автомобил Фиат „Пунто” 1 бр.
- компютърни конфигурации 7 бр.
- принтери 4 бр.
- копирни машини 1 бр.
- цифров фотоапарат 1 бр.



Програмни продукти: "Билдинг мениджър", "Строител", "FSD – счетоводство, заплати, ДМА и гр. договори", "КиК Инфо", КЕП на B-trust и офис пакети на „WINDOWS 10” и „XP”.

#### ▪ Човешки ресурси

В дружеството работят специалисти с образование както следва:

- висше инженерно - 3
  - висше икономическо - 2
  - средно специално - 1
  - средно икономическо - 1
- на трудов договор и
- 28 специалисти с висше образование по различни специалности на договори 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.

### **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 ОБЕЗПЕЧАВАНЕ НА ДЕЙНОСТТА**

#### **По консултантската дейност:**

Обезпечаването на тази 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.

Особено важно място в изпълнение на Бизнес програмата за 2024 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 - последиците от 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; постоянната тенденция към намаляване цените на нашата услуга, наложено от критерий „най-ниска цена” при участие в обществените поръчки на фона на увеличаването на минималната работна заплата.

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

Подписан е договор 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 различни проекти, считано от 01.11.2021 година със срок на действие 3 години.

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. Съгласно регистъра на договорите към момента 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”,

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

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

3. Изграждане на спортна площадка към СУ „Ем.Станев” гр. В.Търново

4. Строителство и реконструкция на уличен водопровод ул. „Ксилифорска” гр. В.Търново;

5. Строителство и реконструкция на канализационен колектор напорен тръбопровод ул. „Опълченска” гр. В.Търново;

6. Строителство и реконструкция на водопроводни и канализационни колектори ул. „Т.Търновски”, ул. „Д.Найденов” и ул. „Сливница” гр. В.Търново;

7. Ремонт НЧ „Надежда – 1869” гр. В.Търново;

8. Рехабилитация и реконструкция на мостови съоръжения на р.Янтра на км1+400 и км2+810;

9. Рехабилитация и реконструкция на ул.”Т.Търновски” от пътна връзка с ул.”Магистрална” до ул.”Сливница” и от ул.”Сливница” до ул. „Д.Найденов” – пътна част;

10. Рехабилитация и реконструкция на ул.”Опълченска”;

11. Подпорна стена, възстановяване на затревен футболен терен ул. Йоновка, гр.Велико Търново;

12. Трасе въздушен електрически далекопровод за външно ел.захранване“ договор с „Анимекс“ ЕООД;

13. Инвестиционен проект за улица в с. Шемшево,

14. Изграждане на нова детска градина в УПИ I, кв.663, ул. „Мальовица” гр. В.Търново и др.

С Удостоверение № РК-0481/01.06.2020 год. на ДНСК гр.София лицензът на дружеството за упражняване на дейността е продължен до 01.06.2025 год.

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.

## ПЛАН ПРИХОДИ ОТ НАЕМ

За 2024 година дружеството не предвижда да отдава помещения под наем, предвид липсата на желаещи на наемат помещения в сградата.

### ПРОГРАМА ЗА НЕОБХОДИМИ ЗА ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ НОВИ ДМА

Сградата на „Инвестстрой-92” ЕООД на ул. „Росица” № 1е 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. Дружеството няма необходимост от придобиване на нови ДМА през 2024 година.

Изградената компютърна мрежа, съгласно изискванията на ISO.

### СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

**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

отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период трябва да съвпадат с данните в края на предходния отчетен период. В основата на счетоводството е документалната обосновааност на стопанските операции и факти, като се спазват изискванията за съставянето на документите съгласно действащото законодателство.

**3. Счетоводна политика за отчитане на ДМА.** Тя се основава на изискванията на СС 16- ДМА, в следните аспекти:

3.1. Класифициране на активите като дълготрайни и краткотрайни се извършва според разпоредбата на чл. 14 от ЗСч – при условията и по реда на приложимия счетоводен стандарт № 16. Като дълготрайни материални активи се осчетоводяват тези активи, които имат натурално-веществена форма, използват се в икономическата дейност на предприятието, за административни нужди, отдават се под наем, за които очакваната от тях икономическа изгода се черпи през повече от дванадесет месеца и стойността им може надеждно да се изчисли.

3.2. ДМА се оценяват по цена на придобиване. Тя включва покупната цена /в т.ч. мита и всички невъзстановени данъци – ДДС без право на данъчен кредит, акцизи и др. подобни/, както и всички преки разходи, направени за привеждане на актива в работно състояние – да отговаря на неговото предназначение. В цената на придобиване на ДМА не се включват: административни и други общи разходи, разходи за пуск на ДМА, разходи за обучение на персонала за работа с ДМА, разходите за лихви – тогава, когато придобиването е свързано с разсрочено плащане. **Приема се стойностен праг на същественост 700 лв.**

3.3. Произведени или създадени в дружеството ДМА се оценяват по себестойност, така както останалата продукция, без да се включват вътрешни печалби, необичайни количества бракувана продукция и други подобни необичайни разходи.

3.4. Придобити ДМА чрез безвъзмездна сделка – дарение и спонсорство, се оценяват по тяхната справедлива стойност към датата на осъществяване на безвъзмездната сделка.

3.5. Придобити ДМА чрез натурална размяна – бартер, се оценяват по балансовата стойност на отдадения ДМА за размяна. Когато в разменната операция участвуват несходни активи, тогава придобитият актив се оценява по справедлива стойност, която е еквивалентна на справедливата стойност на отдадения актив, коригирана с всички плащания. Възникналата разлика се отчита в текущия финансов резултат. При замяна на сходни дълготрайни активи цената на придобиване е равна на балансова стойност на отдадения актив. Не се признава печалба или загуба от съответната сделка.



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 извън счетоводно. 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 коригира 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.**

4.5 Разходи по придобиване на лицензии, търговски марки и други дълготрайни нематериални активи със срок до един отчетен период се отчитат като текущи.

4.6 Разходи свързани с дълготраен нематериален актив, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди, спрямо първоначално определените, се отнасят в увеличение на отчетната стойност или като отделен нематериален актив като разходи за усъвършенстване.

4.7 ДНА се амортизират по линейния метод съгласно СС 4 Отчитане на амортизациите Тяхната балансова стойност се преглежда всяка година за обезценка.

**5. Счетоводна политика за отчитане на материалните запаси**, съгласно постановките на СС 2 Отчитане на стоково-материалните запаси.

5.1 Материали се заприходяват по доставна стойност.

Материалните запаси се оценяват, като се използва по-ниската оценка между доставната и нетната реализуема стойност. Разликата се отчита като други текущи разходи за дейността. Материалните запаси се изписват при потреблението им по “средна претеглена цена”.

5.2. Етапите на основните дейности се установяват със съответните нормативни документи които включват всички основни и допълнителни производствени разходи.

5.3. При заприхождаване на стока се формира цена на придобиване, образувана от покупната цена и всички транспортни и други съпътстващи разходи по доставката и всички митни сборове /при внос/, изписват се по метода “средна претеглена цена.

**6. Счетоводна политика за отчитане на финансови активи**.

Те са вид дългосрочни и краткосрочни инвестиции. Дружеството класифицира своите инвестиции.

6.1. Финансовите активи първоначално се оценяват по цена на придобиване. В нея се включват разходите по сделката /хонорари, комисионни и други възнаграждения на посредници, данъци, такси и други подобни, изплатени или дължими на борси и регулиращи органи/.

6.2. Финансови активи държани за търгуване след първоначалното признаване и вписване подлежат на преоценка до справедлива стойност.

6.3. Финансови активи държани до настъпване на падеж се оценяват след първоначалното им признаване по амортизируема стойност.

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.

**10. Счетоводна политика за отчитане образуването и използването на компенсируемите годишни отпуски на персонала.** Дружеството отчита компенсируемите отпуски на персонала, съгласно СС 19 - Доходи на персонала. Те са признат текущ разход и текущо задължение към персонала. При използване на компенсируеми 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 Договори за строителство, доколкото дейността на дружеството е свързана с етапите на отчитане, там където е необходимо.

Приходи се признават, когато те и направените разходи за тях са надеждно определими и е вероятно предприятието да получи изгода от сделката, която осъществява. Признаването на приходи от продажби се осъществява на база фактури и при спазване на принципите за текущо начисляване и документална обоснованост.

Установените некомпенсирани излишъци при годишната инвентаризация на стоково-материалните запаси се заприходяват по пазарни цени.

Разходите се признават при възникване, съобразно ЗКПО. Квалифицира се по икономически елементи като основни производствени и допълнителни. Групира се по видове дейности и се насочват по съответните групи.

Общо производствените разходи се разпределят по дейности на база приходи.

Финансови разходи и разходи за данъци се отчитат и признават съобразно изискванията на ЗКПО.

## **12. Инвентаризации.**

Инвентаризациите се извършва при спазване изискванията на Закона за счетоводството, със специална заповед на Управителя.

При необходимост, може да се извършват и частични инвентаризации по усна заповед на управителя.

Проверка на касовата наличност се извършва тримесечно.

Инвентаризация се извършва и на активите, които се водят извън счетоводно.

## **13. Система на индивидуално прилаганите сметки и счетоводни документи.**

Дейността на дружеството се организира, като се използват синтетични и аналитични счетоводни сметки описани в индивидуален сметкоплан. Стопанските операции се документират, като се използват първични, вторични счетоводни документи и счетоводни регистри.

Счетоводството се осъществява при работа с програмен продукт FSD поддържана от Информационни системи ООД гр. В. Търново.

„ТРЗ“ работи с програмен продукт Заплати на „ИБС“ ООД гр. В. Търново и се поддържа от тях.

Дружеството използва КЕП за подписване и подаване на декларации и справки към НАП, НОИ, НСИ и онлайн връзка с банките, с които работим.

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.О П Р 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.

## **СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО**

Въвеждането на системата за управление на качеството става едновременно с разработването на структурата на дружеството и спомага за утвърждаване на най-ефикасната ѝ разработка. 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 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 ОРГАНИЗАЦИЯТА 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 OHSAS 18001:2007 се формулира следната **ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД, НАСОЧЕНА КЪМ ПОДДЪРЖАНЕ НА ВИСОКО КАЧЕСТВО В УПРАВЛЕНИЕТО НА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА 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.**

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

- Повишаване на конкурентоспособността 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 9001:2015 , за която е проведен контролен одит през м. септември 2023 год. и е изготвен положителен доклад за прилагането ѝ.

На 20.09.2023 г. се проведе ресертификационен одит на ISO 9001-2015 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 30.09.2025 година.

## МАРКЕТИНГОВА ПРОГРАМА

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 2024 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 Бизнес програмата за управление на "Инвестстрой-92" ЕООД гр.Велико Търново през 2024 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.

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

гр. В.Търново  
08.07.2024 г.

Управител: <

/ инж. Свиден Димитров /

