

**ПРОЕКТ**

**ЗАДАЧА**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА  
„ЖИЛФОНД - ИНВЕСТ“ ЕООД**

**ИЗГОТВИЛ: ИНЖ. СОТИР ДИМИТРОВ ПОПЧЕВ**

**30.11.2020г.**

**ГР. ДОБРИЧ**

**Б  
И  
З  
И  
Н  
Е  
С  
  
З  
Л  
Д  
Л  
Ч  
Л**

„Жилфонд - инвест” ЕООД е създадено с Решение №29/ 29.07.1997 година на Общински съвет град Добрич чрез вливане на „Добрич-инвест” ЕООД в „Жилфонд” ЕООД.

Дружеството е регистрирано с Решение №658/ 16.03.1998 година на Добрички окръжен съд като еднолично дружество с ограничена отговорност със 100% общинско участие, а само година по-късно на 23.02.1999 година с Решение № 42-7 на Общински съвет град Добрич се извършва промяна на наименованието на търговското дружество, а именно – „Жилфонд - инвест” ЕООД, гр. Добрич.

С Решение № 46-19/ 31.05.2011г. на Общински съвет град Добрич е извършено преобразуване чрез вливане на „Газинженеринг” ЕООД в „Жилфонд - инвест” ЕООД.

Дружеството притежава :

- Сертификат № QMS/191187/BG/R/2 по ISO 9001:2015 с обхват: Строителен надзор и оценка за съответствие на инвестиционните проекти по ЗУТ; Стопанисване и поддържане на жилищни и нежилищни имоти; Извършване на текущи строителни ремонти; Изграждане и поддържане на газови инсталации и комуникации.

- Удостоверение № В204/ 20.12.2012год. от Държавната агенция за метрологичен и технически надзор (ДАМТН) за лица, извършващи дейности по поддържане, ремонтване и преустройство на разпределителни газопроводи, промишлени и сградни газови съоръжения и инсталации с работно налягане до 1,6 МРа, горивни уредби и газови уреди за природен газ.

- Редовен член на Камарата на строителите в България;

- Удостоверение № РК-0173/ 15.04.2019год. за извършване оценка за съответствието на инвестиционните проекти и/или упражняване на строителен надзор.

- Лиценз за оценки на недвижими имоти № 11335/ 03.06.2008г. от Агенция за приватизация и Сертификат № 100100343/ 14.12.2009г. на КНОБ.

Адрес за кореспонденция:

**„Жилфонд - инвест” ЕООД**  
**ул. ”Ген. Киселов” № 1**  
**9300 гр. Добрич**  
**тел.: 058/ 602 565**

Предмета на дейност на дружеството е изключително многостранен и се свежда основно до следните дейности:

- **Управление, в т.ч. отдаване под наем и поддръжане на общинския жилищен фонд;**
- **Изготвяне на пазарни и базисни оценки;**
- **Консултантска дейност, упражняване на строителен надзор и инвеститорски контрол;**
- **Газификация, изграждане и поддръжка;**

Дружеството има потенциал да изпълнява необходимата консултантска дейност в процеса на строителството и строителен надзор при реализацията на инвестиционните проекти.

Основната задача на дружеството е стопанисване и поддръжане на общинския жилищен фонд и полагане усилия за увеличаване процента на събираемост на наемите.

Независимо от социалния характер на част от дейността, дружеството се стреми да се развива и утвърждава като активна и самостоятелна стопанска единица, работеща на свободния пазар в условия на реална конкуренция.

## **ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ**

### **1. Организационна и производствена структура**

Една от основните задачи пред всеки мениджър е да формира организационна и производствена структура на управление на дружеството, както и своевременно да я променя, когато има такава нужда. Тя е едно от най-мощните средства дружеството да е ефективно и конкурентоспособно и съответства изцяло на основните дейности на дружеството.

Отделите в дружеството са структурно обособени и осъществяват дейността си от името и за сметка на дружеството.

**Схематично представяне на структурата :**



Детайлно разпределение :

<b>„ЖИЛФОНД – ИНВЕСТ“ ЕООД</b>		<b>28</b>
<b>УПРАВИТЕЛ</b>		<b>1</b>
<b>Отдел „Финансово счетоводен и Административен“</b>		<b>7</b>
<b>Ръководител отдел „Финансово счетоводен и Административен“ - Главен счетоводител</b>		<b>1</b>
	Счетоводител	1
	Специалист организатор труд и Инкасо	1
	Специалист човешки ресурси	1
	Касиер	1
	Шофьор - снабдител и Инкасо	1
	Хигиенист	1
<b>Отдел „Стопанисване и Колекторска дейност“</b>		<b>12</b>
<b>Ръководител отдел „Стопанисване и Колекторска дейност“</b>		<b>1</b>
<b>Сектор „Стопанисване“</b>		<b>6</b>
	Водопроводчик	1
	Ел. техник	1
	Дърводелец	1
	Зидаро-мазач	1
	Зидаро-мазач / поддържане водогреен котел и газ. инстал.	1
	Шофьор - снабдител товарен камион	1
<b>Сектор „Колекторска дейност“</b>		<b>5</b>
	Организатор работа с клиенти	1
	Организатор колекторска дейност	3
	Организатор колекторска дейност и оценител	1
<b>Отдел „Консултантска дейност и Строителен надзор“</b>		<b>3</b>
<b>Ръководител отдел „Консултантска дейност и Строителен надзор“</b>		<b>1</b>
	Техник строителство и архитектура	2

Отдел „Газификация, изграждане и поддръжка“		5
Ръководител отдел „Газификация, изграждане и поддръжка“		1
	Електротехник, строителен	1
	Електромонтьор ел. апаратура	1
	Заварчик	1
	Работник	1

Представената структура е формирана на база текущите задачи и дейности извършвани от дружеството, като отделите „Финансово счетоводен и Административен“ и „Стопанисване и Колекторска дейност“ са в пълен състав, предвид обема работа която извършват – стопанисване, отчет и поддръжка на около 1 769 имота. Докато отделите „Консултантска дейност и строителен надзор“ и „Газификация, изграждане и поддръжка“ са на абсолютния минимум като численост.

След провеждане на ежегодните процедури по ЗОП и договаряне на задачите, които ще бъдат възложени на дружеството, може да се наложат своевременни и динамични промени в числения състав /намаляване или увеличаване/ на всеки един от отделите.

Разработена е система за отчитане и контрол, като стремежът е трудовото възнаграждение на персонала, да се формира гъвкаво въз основа на постигнатите финансови резултати на всяко едно от направленията в които дружеството работи.

## 2. Ръководство и персонал – численост и структура на персонала

Дава се възможност персонала да прояви в максимална степен своят професионален потенциал и да се развива в кариерата така, че това да е от полза и за дружеството. Създадени са условия за стимулиране и поддръжане на активността на служителите и тяхната мотивация. Един от вътрешните фактори, определящ стимулирането е индивидуалността на човека, знанията, мотивите, предпочитанията и очакванията, както и миналия опит. Тези качества са залегнали и в изготвените вътрешни правила за организация и структура на работната заплата. Целта на стимулирането и мотивацията е да се реализират поставените цели и задачи.

№	Категория персонал	2021 г.
1	Ръководни кадри	5
2	Специалисти	10
3	Работници	10
4	Помощен и обслужващ персонал	3
		28

Спецификата на дейността на дружеството осигурява трудова заетост и индиректно, чрез граждански договори на физически лица упражняващи консултантски услуги /строителен надзор/ съгласно утвърден списък от Началника на Дирекция за национален строителен контрол (ДНСК) към Удостоверение № РК – 0173 от 15.04.2019 година.

### 3. Охрана на труда

В дружеството са разработени мерки за ограничаване и премахване на риска за здравето и безопасността на работниците и служителите, съгласно Наредба №7 от 23.09.1999 година за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд на работните места при използване на работното оборудване.

Изготвен е анализ и ценка на временната неработоспособност на работещите в „Жилфонд – инвест“ ЕООД за 2019 година от служба по трудова медицина.

Извършват се годишни профилактични прегледи в съответствие с изискванията на Закона за здравословни и безопасни условия на труд.

Провежда се периодичен инструктаж за противопожарната охрана и безопасността на труда.

### **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПЛАН**

Изхождайки от състоянието на дълготрайните материални активи, прогнозите и финансовите резултати от цялостната дейност на дружеството, инвестициите за 2021 г. ще бъдат насочени, както следва:

/лева/

<b>ИНВЕСТИЦИИ</b>	<b>2021г.</b>
1. Програмно и хардуерно обновяване на сървърни системи - „Инкасо“ и основно сторидж устройство за архивиране, файл сървър и виртуални машини на счетоводен софтуер „Тонеган“	5 000
2. Климатизация помещения	4 000
3. Подмяна остаряла компютърна техника	1 000
	<b>10 000</b>

### **ФИНАНСОВ ПЛАН – ПРОГНОЗНИ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ**

Реализирането на бизнес-задачата за 2021 г. дава възможност да се постигнат следните прогнозни финансови резултати:

#### **1. Приходи**

Приходите на дружеството за прогнозния период основно се формират от:

- продажби
- наеми и услуги

Приходът по дейности е отразен в следната таблица:

Отдел	2021 г.
	/хил. лв./
„Стопанисване и Колекторска дейност“	748
„Консултантска дейност и Строителен надзор“	68
„Газификация, изграждане и поддръжка“	118
<b>ОБЩО</b>	<b>934</b>

## 2. Разходи

От особено голямо значение за крайните резултати от дейността са размерът и структурата на производствено-експлоатационните разходи и вътрешните възможности за тяхното намаление.

За целите на бизнес задачата, производствено-експлоатационните разходи са прогнозирани при следната структура:

№	Елементи на разходите	2021г.	
		Стойност /хил. лв./	Относителен и дъл %
<b>1.</b>	<b>Разходи за дейността</b>	<b>877</b>	<b>100</b>
	В т.ч.		
	Материали	115	13.11
	Външни услугите	57	6.50
	Запл.и соц. осигур.	550	62.71
	Амортизации	113	12.89
	Други	41	4.68
<b>2.</b>	<b>Финансови р-ди</b>	<b>1</b>	<b>0.11</b>
<b>3.</b>	<b>Извънредни р-ди</b>		

Осъществява се контрол в областта на материалните ресурси, както и при извършваните услуги. В дружеството е разработена и внедрена система на стандарти за минимално допустимо равнище на качеството на материалите и услугите. Дружеството има издаден сертификат по ISO 9001:2015 през 2013 год. и подлежи на ежегоден контрол за подновяването му.

### 3. Печалба и рентабилност

Печалбата е най-важния икономически и финансов показател, който отразява резултата от извършената търговска дейност. В него, в систематизиран вид се отразява организацията и управлението, поставената икономическа цел, възприетата тактика и стратегия.

Брутната печалба от цялостната дейност на дружеството е резултативен показател и е разчетена с финансовата програма.

Очакваната прогнозна печалба за 2021г. е 57 хил. лева, но тя е пряко свързана с обемите и задачите които Община град Добрич ще възложи за изпълнение на дружеството.

### 4. Данъчно облагане

Текущите показатели за 2020 год. показват, че дружеството ще приключи годината с положителен финансов резултат възлизащ на около 55 хил. лв.

### 5. Нетни парични приходи, разходи, печалба.

Очакваните финансови резултати са разчетени и обобщени както следва:

## П Л А Н за 2021 година

№ по ред	Показатели	2021г
1.	<b>НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ</b> хил. лв.	934
	<b>Разходи за дейността</b> хил. лв.	877
	В т.ч.:	
	* Материали	115
	* Външни услуги	57
2.	* Заплати и социално осигуряване	550
	* Амортизации	113
	* Други разходи	41
	* Фин.р-ди	1
	* Изв.р-ди	
3.	<b>БРУТНА ПЕЧАЛБА</b> хил. лв.	57
4.	<b>ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ</b> хил.лв.	0
5.	<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА</b> хил.лв.	57



## Показатели за финансов икономически анализ

### 1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажба

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от продажби} = \frac{\text{финансовият резултат от продажбите}}{\text{нетен р-р на приходите от продажбите}} = \frac{57}{934} = 0.061$$

### 2. Коефициент на ефективността на приходите от обичайната дейност.

$$\text{Коефициент на ефективността на приходите от обич. дейност} = \frac{\text{разходи за обичайната дейност}}{\text{приходите от обич. дейност}} = \frac{877}{934} = 0.938$$

### 3. Коефициент на финансова автономност

$$\text{Коефициент на финансова автономност} = \frac{\text{собствен капитал}}{\text{обща сума на пасивите}} = \frac{3207}{223} = 14.381$$

Постигнатото към настоящия момент /като вземем под внимание тежката епидемиологична обстановка породена от COVID-19/, при изпълнението на бизнес задачата за 2020 год. и новите условия при които реално работи дружеството, са основания за по-скромни очаквания за бъдещия едногодишен период.


Основно усилията на „Жилфонд - инвест“ ЕООД, гр. Добрич ще бъдат насочени към следното:

- Създаване на постоянна трудова заетост и запазване на колектива на дружеството в пълен състав;
- Повишаване събираемостта на наемите, стремежа е достигане на 96%, като това следва да се реализира основно с усилията на сектор Колекторска дейност;
- Консултантската дейност /строителен надзор/ да разширим максимално пазарната ниша която сме заели и да наблегнем върху качеството на предлаганата услуга;
- Газификация, поддръжка и ремонти, да търсим нови клиенти, предвид големия спад на пазара, породен от високата цена на газта и от скъпата първоначална инвестиция;
- Не на последно място, подобряване финансовата дисциплина, стриктно спазване на законността и целесъобразно изразходване на средствата.

За постигане на всичко това определено считам, че като търговско дружество разполагаме с необходимия потенциал, материален, финансов и кадрови, което ми дава увереност и сили, че заложеното в Бизнес задачата за 2020 година ще бъде успешно реализирано.

30.11.2020 год.

гр. Добрич

 / иж. С. Попчев /