Към 12140/21г
13.12.21 (

"БУРГАСКИ ПАЗАРИ" ЕООД

със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул."Цариградска" №57
тел.: 056 / 894293 ; факс : 056 / 844380 ; e-mail : pazari_bs@abv.bg

Изх. № 296 / 13.12.21 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-12291/13.12.21

ДО
ПОСТОЯННАТА КОМИСИЯ ПО
ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ОБЩИНСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ДРУЖЕСТВА
ПРИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БУРГАС

ПИСМЕН ОТГОВОР

ОТ ДОНКА ВАСИЛЕВА ХРИСТОВА
УПРАВИТЕЛ на „БУРГАСКИ ПАЗАРИ" ЕООД
ЕИК: 102657921, със седалище адрес на управление гр. Бургас,
ул. „Цариградска" № 57

Относно: Решение на Постоянната комисия по общинска собственост, общински предприятия и дружества

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В условията на съвременната значително по-рискова и несигурна бизнес среда ние ръководителите се нуждаем от ново схващане за света около нас и от нова бизнес рамка. Днес скоростта, с която се случват промените и тяхната динамика определят вземането на неотложни управленски решения, за да отговорим на промените в икономическата среда.

Съвременният вътрешен пазар налага да се откажем от стратегията „оцеляване", преследвайки печалба ден за ден, а съзнателно да насочим усилията си към стратегия на траен растеж и просперитет. Доброто управление предполага ясни приоритети и тяхното безкомпромисно следване.

По-голямата част от наемателите на сергийни маси на ЦП „Краснодар" са в търговски отношения с дружеството от много години. Този дълъг период е създал в някои от тях усещането, че никой не е в състояние да ги накара да спазват Правилата за ред и чрез поведение на натиск, се опитват да диктуват порядките на пазара.

Като предистория бих желала да споделя с Вас, че предното ръководство на „Бургаски пазари" ЕООД е обсъждало промяна на наемните цени на пазарните площи поради това, че резервите са изчерпани, но не са предприети действия.

Когато встъпих в длъжност, установих че наемната цена на сергийната маса на ЦП „Краснодар" е непроменена от 2008 г. Наемът на сергийна маса беше в размер на 130 лв. месечно, а на прилежащ терен 30 лв. месечно. Наемната цена през целия този период не е съобразена дори с промяна на инфлационният индекс. Индексът на потребителските цени за месец септември 2021 г. спрямо месец януари 2008 г. е **132.1%**, т.е. инфлацията е **32.1%**, изчислено към наемната цена, същата следва да бъде увеличена минимум с **41,60 лв.** за наем на сергийна маса и **9,60 лв.** за наем на прилежащ терен.

За справка, наемната цена на сергийна маса в други големи градове в България е следната:

Централен Пазар Пловдив –275 лв.;

Пазар гр. Кърджали – от 195 лв. до 215 лв.;

Женски пазар София – от 600 до 1000 лв.,

Пазар Димитър Петков София – 500 лв.;

Пазар Стара Загора – от 140 до 400 лв.;

Пазар Варна – от 300 до 320 лв.;

Пазар Плевен – 211 лв.

Става видно, че „Бургаски пазари" ЕООД поддържа сравнително ниска наемна цена за сергийна маса.

Финансовият резултат от предоставяне на услугата отдаване под наем на сергийните маси с включените облекченията в зимните месеци, е както следва:

Преди увеличението на наемите

Средно месечни приходи	7840 лв.
Средно месечни разходи	10 000 лв.
Резултат	**(–2 160) лв./месечно**
След увеличението на наемите:	-
Средно месечни приходи	10 633 лв.
Средно месечни разходи	10 000 лв.
Резултат	**633 лв./ месечно**

Видно от резултатите, дружеството без увеличение на наемите, реализира загуба от услугата в размер на 2 160 лв. средно месечно.

„Бургаски пазари“ ЕООД е търговско дружество и не предоставя социална услуга. Усилията на ръководството са насочени към растеж и просперитет на фирмата, чрез ефективна търговска политика насочена към развитие на печеливши, а не губещи дейности.

На Централен пазар „Краснодар” са направени множество подобрения, които съществено допринасят за комфорта на търговците при ползването на наетите маси. Пазарът създаден, като открит се превърна в практически закрит, безопасен и удобен за работа дори през студените месеци. Това е пазарът в гр. Бургас, по отношение на който има направени най-много и най-съществени инвестиции:
поставени са ветробрани;

- направиха се скари за разширяване площта на предлаганата стока;
- лампите се свалиха на по-малка височина, за да осветяват по-добре; подменени са с лед крушки;
- поставиха се контакти за зареждане на касови апарати;
- включени са 5 мощни точки на wifi;
- поставено е 24 часово видеонаблюдение;
- осигурена е жива охрана;
- подсилени са декоративните оградни решетки на входните портали, с цел по-голяма сигурност;
- през летните месеци пазара се измива основно всяка седмица;
- ежедневна дезинфекция, при нужда и дератизация.

Не на последно място искам да отбележа, че ***водата и електричеството, които ползват наемателите на сергийни маси е за сметка на „Бургаски пазари“ ЕООД.***

САМО ПРЕЗ 2021 Г. ПОДОБРЕНИЯТА СА НА ОБЩА СТОЙНОСТ 63 400 ЛВ.

Отговори по съдържанието на „Отвореното писмо” на наемателите:

1. В качеството си на управител имам ежедневен контакт с търговците – наематели на ЦП „Краснодар“. Всеки ден е приемен такъв и съм готова да проведа разговор по отношение на възникнал проблем. Ежедневно представител (тех. организатор, инкасатор) на „Бургаски пазари ЕООД е в контакт с наемателите и всяко недоволство от тяхна страна би било регистрирано. Освен това имаме поставена кутия за сигнали, похвали и оплаквания на входната врата на административната сграда на дружеството. **Твърдим, че желание за диалог от наша страна има.**

Два пъти през 2021 г. организирахме общо събрание с представители от наемателите на пазара и им съобщих, че наемните цени трябва да се променят, тъй като не отговарят на актуалната икономическа обстановка. Единствено бяха отправени

устни предложения от наемателите, това да се случи през есента, тъй като пандемичната обстановка и предприетите тогава мерки, ги е довело до финансови затруднения и невъзможност да си плащат данъците и осигуровките. По преценка на ръководството, решихме да отложим увеличението и да им дадем възможност за глътка въздух. Съобразих се с искането им за толеранс да не увеличавам цените през летния период, обичайно силен за тях, за да могат да се възстановят финансово след трудния пандемичен период. Бяха запознати и с „Правилника за организацията и вътрешния ред на пазарите", който е публикуван и в сайта на дружеството.

В началото на септември проведох общо събрание и предупредих наемателите, че ще издам заповед за увеличение на цените. Никой не изрази несъгласие, даже някои от тях споделиха, че са имали такива очаквания. Съгласно, Заповед РД 07-540/30.09.2021 г. цените бяха увеличени по следния начин:

Цена на сергийна маса – 160 лв. месечно с ДДС;

Цена на прилежащ терен – 40 лв. месечно с ДДС;

Увеличението от м. Октомври 2021 г. е **1,33 лв. /ден**.

Заповедта бе обявена на таблото и срещу нея не постъпиха никакви възражения. Преди да издам заповедта обаче, инкасатор съобщи на всеки отделен наемател за бъдещата промяна на цената и не получихме никаква ответна реакция. Връчихме уведомление и всеки един с негов подпис, удостовери че е информиран и съгласен./Приложение № 3/. Допускаме, че е нормално да има коментари, но няма депозирани жалби, сигнали и други. Все пак увеличението на сергийна маса е само с 30 лв. за месец, а на прилежащия терен с 10 лв.

В изпълнение на чл. 26 от договора за наем, съгласно който с едномесечно предизвестие наемодателят има право да промени едностранно наемната цена, на 01.10.2021 г. им предоставих анекси, с които да предоговорим наемната цена от 130 лв. на 160 лв. месечно за наем на сергийна маса и за прилежаща площ от 30 лв. на 40 лв. месечно. Връчването на анекса представлява предвиденото в договора предизвестие. Наемателите имаха възможност в едномесечен срок да решат дали да приемат така предложеното увеличение на наемната цена или да прекратят договора. Никой не ги е принуждавал да подписват каквото и да било. Нещо повече, всички подписаха почти веднага, без да има депозирано несъгласие. Веднага след подписването на анексите, всички платиха увеличената цена, без реакция, тъй като те бяха информирани, че тази сума е за м.октомври и от м.ноември до м. февруари влизат в сила облекчения. В потвърждение прилагаме – Справка за платени наеми- приложение № 1.

<u>Облекченията от които се ползват наемателите на ЦП „Краснодар при наемане на сергийна маса са:</u>

✓ За наемателите на ЦП „Краснодар" съществуват следните възможности: или да наемат сергийна маса подневно или да наемат сергийната маса с едногодишен договор за наем, съгласно който им се предоставя за ползване конкретна сергийна

маса за договорения срок. Във всеки един момент наемателите на сергийните маси имат възможност да преминат от единия към другия вид договор за наем, като в случай на подневно ползване, масата се заплаща само за дните на действително ползване. Тази предоставена възможност на наемателите е изключително в тяхна полза и в ущърб на наемодателя;

- ✓ Наемателите на сергийни маси не заплащат допълнително консумативи – нито ел. енергия и вода, нито правят допълнителни разходи за охрана. Всички тези разходи остават за сметка на наемодателя;
- ✓ В договора за наем е включена клауза: наемателя до три месеца в годината (три месеца по избор) да плаща само 50 % от договорената наемна цена.

Със Заповед РД 07-540/30.09.2021 г. (с която бяха увеличени наемните цени) се въведоха и следните допълнителни облекчения свързани с тази клауза от договора, а именно: **считано от 01.11.2021 г. наемната цена за месеците 11, 12, 01 и 02 се определя на 136 лв. месечно, а цената на прилежащ терен е 34 лв.** Съответно за слабия сезон увеличението е в размер на ***6 лв. за сергийна маса на месец*** и ***4 лв. за прилежащ терен*** или **0,33 лв./ден**.

2. По отношение твърдението, че сключените договори са изцяло в полза на наемодателя и съдържат неравноправни клаузи.

Клаузите не могат да бъдат неравноправни, тъй като са сключени между търговци, а наемателите нямат качеството на потребители. Договорите за наем са със стандартни клаузи. Защитено е предвиденото в закона правото на наемателя да ползва необезпокоявано вещта за договорения период. Гарантирано е тяхното основно право – да ползват сергийната маса и прилежащата площ от 2 кв. м. по предназначение. Тяхно задължение е да заплащат договорената цена и да спазват правилника за организацията на дейността на пазара, като: нямат право на преотдават вещта, следва да спазват хигиената и да не ползват повече от предоставената им прилежаща площ, като не преминават разчертаната жълта линия, осигуряваща свободно преминаване на гражданите (В Приложение № 2 към отговора – договор за наем).

3. По отношение пункта в Откритото писмо за това, че сергийните маси не се поддържат от наемодателя и че не съответстват на предназначението , за което са отдадени.

В т.1 от Договора за наем „Предмет , цени и срок на договора“ е уточнено предназначението на вещта отдадена под наем.

4. По отношение на хигиената на пазара.

В „Бургаски пазари“ ЕООД има назначени на трудов договор 5 чистачки, които обслужват само ЦП Краснодар. Всяка сутрин пазара се измита и се изхвърлят

боклуците, а в летните месеци се измива 1 път седмично. Контролът по отношение на хигиената се осъществява ежедневно от технически организатор пазари.

Задължение на „Бургаски пазари“ ЕООД е поддръжката на общите пазарни площи, а на наемателите личното работно място, въпреки че в някои случаи нашите хигиенисти участват и в това. Залегналите изисквания в Правилника за реда на пазара, все още не се спазват от всички наематели и това допринася за влошаване визията на пазара. Някои наематели използват клошарите като евтина работна ръка за товаро-разтоварна дейност и им осигуряват алкохол. Чрез назначената дневна охрана, на територията на пазарните площи не се допуска присъствие на клошари. Извън пазара присъствието им е трудно овладяемо, но когато има по-скандални ситуации сигнализираме на органите на реда.

5. По отношение на хигиената на тоалетните.

Твърденията в Откритото писмо са неверни. Подържа се висока хигиена и нещо повече от 01.11. е включена и услуга за пране срещу заплащане. Извършват се внезапни проверки от наши служители и представители на наемателите. В много от случаите наемателите отказват да участват в проверките. Резултатите от проверките се документират, чрез съставяне на Протоколи. Видно от тях хигиената е в добро състояние и не липсват консумативи.

6. По отношение на твърденията, че наемателите са били задължавани да ремонтират и боядисат сергийните маси.

Поради лошото състояние на сергийните маси по график те се отремонтираха и пребоядисаха за сметка на „Бургаски пазари“ ЕООД без да създаваме пречки за търговския процес. Само няколко наематели сами предложиха в удобно за тях, време да боядисат масите с наш материал и не желаеха да им бъдат подменени масите с нови, тъй като в годините са си създали удобства, но това беше напълно доброволен акт.

В заключение, политиката на конфронтация, която възприемат няколко лица – организатори на въпросната подписка уронва авторитета на дружеството пред обществото и вреди на добросъвестните наематели. За съжаление, след публикация на съдържанието на Отвореното писмо в медия, бургаското общество получи една дезинформация, един „фейк нюз“ за липса на хигиена, клошари на пазара и лоши условия, което ще отблъсне обикновения клиент – гражданин, желаещ да закупи продукция. Добрите търговски практики предполагат проблемът първо да бъде поставен за решаване в духа на медиацията – между страните да се направи опит това да стане чрез взаимни преговори и компромиси, а не както в случая неоправдано да се предприемат такива действия по уронване на авторитета на дружеството наемодател.

Уверявам Ви, че ръководството на дружеството ще направи всичко възможно за подобряване на диалога с наемателите и подобряване визията и условията на труд в пазарните площи. В Бизнес програмата за развитието на дружеството за периода 2021 – 2023 година са заложените мероприятия и инвестиции, конкретно за ЦП Краснодар, а именно:

- ✓ реализиране на разработен проект за подобряване визията на пазара;
- ✓ изграждане на отводнителни канали;
- ✓ необходими ремонтни дейности.

Стараем се и се стремим да превърнем не само ЦП Краснодар, но и всички останали пазари, собственост на дружеството в пазарни пространства не само в контекста на място, на което се осъществява търговска дейност, но и като място за срещи, провеждане на социални и културни мероприятия като Фермерски базари – на Био и Еко продукти и храни, Коледни базари, Тематични базари. Това ще доведе до увеличаване на потока от клиенти и увеличаване на желаещи търговци да наемат пазарни площи, разбира се по етапно и според финансовите възможности на дружеството.

Приложения: Съгласно текста.

С уважение,

Донка Христова
Управител на „Бургаски пазари“ ЕООД