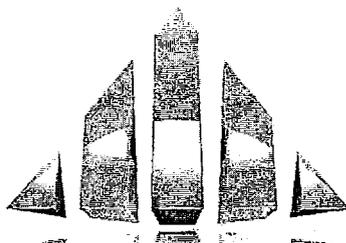


Republica Moldova
ÎM „GLC Bălți”

str. I Franco 19,
MD-3100, m.Bălți,
Republica Moldova Республика
tel., fax: 0231-800-44
e-mail: im_glc_balti@mail.ru



Республика Молдова
МП «ЖКХ Бэлць»

ул.И.Франко 19,
MD-3100, м.Бэлць,
Молдова
тел., факс: 0231-800-44
e-mail: im_glc_balti@mail.ru

Nr. _____ din _____ 2021

La nr. _____ din _____ 2021

БИЗНЕС - ПЛАН

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

«ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО БЭЛЦЬ»

м. БЭЛЦЬ 2021

РЕЗЮМЕ

Цель деятельности предприятия:

- обеспечение сохранности жилищного фонда, объектов инженерной инфраструктуры и элементов внешнего благоустройства;
- обеспечение бесперебойной работы инженерного оборудования жилых домов и жилых помещений, техническую эксплуатацию жилищного фонда в соответствии с действующими правилами и нормами, надлежащее санитарное содержание жилых домов, мест общего пользования и придомовых территорий;
- предоставление жилищно-коммунальных услуг в установленных нормативными документами объемах и установленного качества, модернизация устаревшего оборудования, элементов инженерных сетей для снижения энергозатрат зданий (снижения аварийности инженерных сетей и др.)

Задачи: целостное удовлетворение потребностей населения, качественное и оперативное выполнение работ, предоставление гарантий.

МП «ЖКХ Бэлць», как управляющий жилищным фондом муниципия, осуществляет свою деятельность за счет средств, поступивших от населения в виде платы за техническое обслуживание домов и внутридомового инженерного оборудования, техническое обслуживание лифтов, уборку территорий, прилегающих к жилищному фонду, в соответствии с действующими тарифами; средств от сдачи внаем муниципального имущества; средств от совместного технического обслуживания жилых домов; доходов от оказания платных услуг юридическим и физическим лицам; средств, финансируемых целенаправленно из местного бюджета на выполнение работ, не заложенных в тариф, в соответствии с Постановлением Правительства № 191 от 19.02.2002 года.

В управлении MP «ЖКХ Бэлць» находится 435 жилой дом с 21607 квартирами (в том числе 472 неприватизированных квартир площадью 19,2 тыс. м²). Общая площадь муниципального жилого фонда составляет 989,5 тыс.м².

Описание предоставляемых услуг

Услуги предоставляемые в соответствии с утвержденными тарифами Решением Совета м. Бэлць № 6/49 от 27.10.2011г.:

1) Техническое обслуживание и текущий ремонт жилых домов

Перечень выполняемых работ заключается в следующем:

- а) сохранение заданных эксплуатационных показателей конструктивных элементов мест общего пользования:
 - фундамента и стен подвалов;
 - стен здания;
 - перекрытий;

- водоотводящих систем;
- окон, дверей, лестничных клеток подъездов;
- кровли над местами общего пользования;
- систем вентиляции;

б) санитарное содержание домов:

-уборка подвальных помещений; 128 шт мусорокамер, 799,67 тыс.м²) лестничных клеток; дезинфекция мусоропроводов, мусорокамер и других мест общего пользования.

с) организация работ по техническому обслуживанию и ремонту жилых домов и общежитий (нежилых помещений), осуществляемая административно-управленческим аппаратом управляющего жилым фондом;

- ведение технической документации на жилые дома, обработку бухгалтерской и прочей документации;

- проведение хозяйственных операций в банке;

- заключение, учет и обеспечение выполнения договоров найма, аренды квартир, жилых помещений в общежитиях (нежилых помещений), по техническому обслуживанию жилого дома, прочих хозяйственных договоров;

- хранение договоров найма, аренды, на содержание и ремонт приватизированных квартир, жилых помещений в общежитиях, нежилых помещений в жилищном фонде;

- ведение расчетов с собственниками, нанимателями и арендаторами квартир, жилых помещений в общежитиях и нежилых помещений за оказываемые услуги;

- выдачу расчетных документов и справок о площади занимаемых квартир, жилых помещений в общежитиях, а также о платежах за жилищно- коммунальные услуги и о совместном проживании;

- проведение технических осмотров жилых зданий и составление на основании результатов перечня работ, необходимых для обслуживания и ремонта жилого дома, инженерных сетей и устройств, в том числе ведомостей дефектов;

- планирование и организация необходимых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту жилищного фонда, оборудования и инженерных коммуникаций;

- проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности;

- аварийно- диспетчерское обслуживание;

- подготовка жилых домов к эксплуатации в осеннее – зимний период.

2) Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения.

Техническое обслуживание внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения включает работы по обслуживанию систем холодного водоснабжения в подвалах, на технических этажах, а также общих стояков в квартирах, жилых помещениях в общежитиях и систем водоотведения. Перечень выполняемых работ заключается в следующем:

- технический осмотр внутренних систем водопровода и канализации

-устранение неисправности в системах холодного водоснабжения и канализации;

- устранение утечек в системах холодного водоснабжения и канализации;

-очистка и промывка в случае необходимости водопроводных и канализационных стояков;

- технический осмотр запорной арматуры;

- замена участков водопроводных и канализационных систем (до 5% от общей протяженности систем), запорной и регулировочной арматуры.

3) Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем центрального теплоснабжения.

Техническое обслуживание внутридомовых систем центрального теплоснабжения включает работы по обслуживанию систем центрального теплоснабжения в подвалах, на технических этажах, а также общих стояков в квартирах, жилых помещениях в общежитиях (а при отсутствии подвальных помещений, в подпольных каналах).

Перечень выполняемых работ заключается в следующем:

- технический осмотр внутренних систем центрального теплоснабжения на протяжении отопительного периода;

-устранение неисправности в системах центрального теплоснабжения (регулировка кранов; ремонт теплоизоляции труб в подвалах и на технических этажах);

- устранение аварийных ситуаций на внутридомовых сетях и арматуре в местах общего пользования;

- замена участков сетей теплоснабжения, а также запорной арматуры и регулировочной арматуры (до 5% от общей протяженности сетей);

- профилактика и ремонт задвижек;

- профилактика, промывка и гидравлическое испытание внутридомовых систем центрального теплоснабжения в соответствии с техническим регламентом, подготовка к холодному сезону.

Услуги предоставляемые в соответствии с утвержденными тарифами Решением Совета м. Бэлць № 3/4 от 10.03.2010г.:

1) Техническое обслуживание лифтов.

В муниципальном жилом фонде оборудованы лифтами 68 домов. Количество лифтов составляет 129 шт. Помимо обслуживания лифтов муниципального жилого фонда, на договорной основе обслуживаются еще 2 лифта, принадлежащих АВПК.

Перечень выполняемых работ заключается в следующем:

- ежедневный технический осмотр состояния работы лифта;

- внутримесячный технический осмотр ТО-1 (1 раз в 15 дней);

- ежемесячный технический осмотр ТО-2 (1 раз в месяц);

- электрические измерения (1 раз в 12 месяцев);

- устранение технических неисправностей и аварийных ситуаций на лифтах (в

случае их возникновения).

В соответствии с решением Совета муниципия № 16/1 от 24.11.2015 г. «О принятии мер к урегулированию создавшейся ситуации по обеспечению благоустройства и уборки территории мун. Бэлць», с ноября 2015 года предприятие приняло на себя обязательства по благоустройству и уборке внутриквартальных и придомовых территорий муниципия и вывозу смета на полигон.

Перечень выполняемых работ заключается в следующем:

- уборка 233, 3 тыс. м²) внутриквартальных территорий по четырем категориям покрытий: усовершенствованные покрытия, неусовершенствованные покрытия, территории без покрытия, газоны;
- уборка 805,8 тыс. м²) придомовых территорий, также по четырем категориям покрытий, перечисленные при уборке внутриквартальных территорий;
- вывоз смета на полигон, с привлечением собственного автотранспорта. В проектном варианте объем вывезенного мусора составляет 10419 м³.

Производственная деятельность

При формировании плана работы предприятия на 2021 год за основу приняты результаты ежегодного обхода жилого фонда, часть поручения и обращения, поступившие в течение 2020 года и находящиеся на контроле в текущем году. При этом объемы работ определены в пределах доходов по утвержденным тарифам, а также предусмотренных муниципальным бюджетом финансовых средств.

В 2021 году приоритетными в деятельности предприятия сохранятся следующие направления:

- поддержание муниципального жилого фонда в технически исправном состоянии;
- обеспечение удовлетворительного функционирования систем инженерного оборудования с целью бесперебойной подачи услуг поставщиков до конечного потребителя;
- санитарная уборка лестничных клеток, мусорокамер, придомовых и внутриквартальных территорий;
- повышение качества предоставляемых услуг.

Для поддержания муниципального жилого фонда в технически - исправном состоянии, составлены перспективные планы работ. Предлагаем к рассмотрению план работ по текущему ремонту конструктивных элементов жилых домов с определением необходимых основных материалов. Цены на материалы, используемые для расчетов применены с учетом среднего уровня цен на строительные материалы, предлагаемые экономическими агентами в торговой сети муниципия.

Основные материалы, которые будут использоваться для работы, планируется закупать у поставщиков материалов, которые осуществляют коммерческую деятельность в муниципии в соответствии с Положением о закупках работ и услуг

для нужд муниципального предприятия «Жилищно-Коммунальное Хозяйство Бэлць». В целях обеспечения эффективности закупок товаров, работ и услуг, обеспечения объективности и беспристрастности при осуществлении закупок, а также гласности и транспарентности процедур закупок, на предприятии создана рабочая группа по закупке товаров, работ, услуг. Все материалы будут приобретаться после заключения договоров с поставщиками, а также по предварительному проведению тендеров. В целях оптимизации процесса движения материалов между подразделениями предприятия, для обеспечения транспарентности процесса закупки и израсходования товарно-материальных запасов, во избежание нецелевого использования ТМЗ издан приказ «Об утверждении процедуры движения товарно-материальных запасов по предприятию».

ПЛАНОВЫЕ ДОХОДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ

План доходов МП «ЖКХ Бэлць» на 2021 год

№ п/п	Статьи доходов	Сумма, тыс. леев (предварительно)
	Основная деятельность:	
1	Техническое обслуживание жилых домов	12683,3
2	Техническое обслуживание внутридомовых систем холодного водоснабжения и канализации	3738,3
3	Техническое обслуживание внутридомовых систем центрального теплоснабжения	6915,1
4	Техническое обслуживание лифтов муниципального жилого фонда	1452,9
5	Найм неприватизированных квартир муниципального жилого фонда	50
6	Уборка придомовых территорий	3745,7
	Итого доходы по утвержденным тарифам:	28585,3
	Прочие доходы:	
1	Арендная плата, совместное техническое обслуживание нежилых помещений	1380,6
2	Платные услуги	200
	Итого прочие доходы	1580,6
	Бюджетное финансирование:	7800
	ВСЕГО плановых доходов	37965,9

Динамика бюджетного финансирования ЖКХ за 2017-2021 годы



* - предварительные данные

Самым простым путем в достижении рентабельности является повышение тарифов для населения. Однако, понимая насколько тяжелым и неподъемным бременем станет для жителей муниципия данное повышение, МП «ЖКХ Бэлць» прилагает усилия для поиска иных путей для улучшения финансово-экономических показателей предприятия.

В настоящее время на предприятии проводится работа по выявлению дополнительных внутренних резервов для повышения качества оказываемых услуг и оптимизации расходов, в том числе на приобретение материалов для осуществления ремонтных работ жилого фонда.

В ходе текущего анализа деятельности предприятия установлен факт несоответствия системы учета внутреннего перемещения материалов требованиям бухгалтерского учета, что создает предпосылки для неоправданного расхода и списания завышенного количества материалов. В целях приведения процедуры списания материальных ценностей в соответствие с нормативными документами на предприятии создана комиссия, которая ежемесячно будет осуществлять выборочную проверку объектов на предмет качества выполненных работ и обоснованности объемов списанных материалов. Для оптимизации расходов на ГСМ установлено почти на все транспортные средства предприятия система GPS-мониторинга, что позволит оперативно отслеживать маршрут движения транспорта. Также рассматривается возможность установка датчиков и контроля топлива для определения точного расхода топлива.

Организационная структура предприятия

Организационная структура предприятия адекватна структуре самого предприятия и соответствует масштабам и функциональному назначению, с распределением работ по подразделениям и органам управления, между которыми установлены определенные отношения по поводу реализации властных

полномочий, потоков команд и информации. Организационная структура предприятия относится к линейной структуре, согласно которой во главе каждого подразделения стоит руководитель, сосредоточивший в своих руках все функции управления и осуществляющий единоличное руководство подчиненными ему работниками, который в свою очередь, подчинен вышестоящему руководителю.

Структурные подразделения, функционирующие на предприятии соответствуют видам осуществляемой деятельности. При выборе структуры были приняты во внимание условия, в которых действует предприятие, производственные и отраслевые особенности, сфера деятельности, квалификация работников, комплексная увязка в структуре управления всех видов деятельности.

С 1 января текущего года, во исполнение Постановления Правительства РМ «Об изменении пункта 1. Постановления Правительства № 165 от 9 марта 2010 г.» на предприятии разработан и предоставлен административному Совету для согласования проект штатного расписания с учетом гарантированного минимального размера заработной платы 2935 леев в месяц. Одновременно с увеличением гарантированного минимального размера заработной платы на предприятии с производственной необходимостью пересмотрена структура административно-управленческого персонала и рабочих.

Показатели оплаты труда в динамике 2019-2020 г., а также план(лимит) на 2021 год отражены в форме №3.

План эффективности деятельности предприятия.

№	Наименование деятельности	Цель деятельности	Результат
1	Инвентаризация жилого фонда	Проверка наличия имущества жилого фонда по факту и сверка с бухгалтерскими данными.	Организации более качественных и экономических планов работы.
2	Паспортизация жилых домов	Определение технического состояния по каждому дому отдельно ,а также определения необходимых объемов работ.	Разработка реальных планов текущего ремонта ,а также объемов.
3	Внедрение новых технологий по ведению работ	Увеличивает качество работ и время их выполнения.	Выполнение более качественных работ в более кратчайшие сроки.
4	Выполнения работ по утеплению стен помещений ЖКХ	Обеспечение экономии финансовых средств в зимний период, а также увеличение срока эксплуатации здания.	Экономия финансовых ресурсов предприятия в холодный период года ,увеличение сроков эксплуатации здания.
5	Организовать обучение персонала по ведению работ в жилом фонде.	Информирование сотрудников о современных методов работы.	Организованность сотрудников для выполнения работ более эффективно и качественно.
6	Определения видов работ по времени года	Выполнение вне зависимости от времени года и погодных условий работ по ремонту и обслуживанию жилого фонда.	Более высокая оценка эффективности работ со стороны населения.

Исходя из вышеизложенного, реализация и развитие указанного плана приведёт к значительной экономии финансовых ресурсов предприятия, а также к выполнению более качественного ремонта и технического обслуживания. В то же время для реализации любых инвестиций, субсидий или другой финансовой помощи/поддержки, необходимы для развития предприятия и жилого фонда.

Осуществление запланированных мероприятий позволит повысить имидж предприятия, существенно улучшить качество предоставляемых услуг и, как следствие, вернуть доверие граждан к МП «ЖКХ Бэлць», как управляющему муниципальным жилищным фондом.

Управляющий МП «ЖКХ Бэлць»



Кябуру Т.И.

**Показатели оплаты труда
МП "ЖКХ Бэлць"**

Наименование показателей	Отчёт за 2019 года	План (лимит) на 2020 год	Отчёт за 2020 год	План (лимит) на 2021 год
1. Доходы от операционной деятельности (стр. 010 + стр. 20 Ф. 8) - всего, тыс. леев:	35 579,1	37 179,1	35 964,8	37 965,9
2. Расходы на персонал для оплаты труда всего, тыс. леев (без м/п и б/л)	17 059,5	18 103,4	17 772,6	19 413,2
в том числе: ФОТ для исчисления среднемесячной заработной платы				
*служащие	4 299,6	4 471,1	4 246,3	4 741,4
из них: АУП	2 819,1	3 041,5	2 801,4	3 215,2
*рабочие	12 759,9	13 632,4	13 526,3	14 671,8
3. Удельный вес заработной платы в общем объёме доходов, в % (п. 2/п.1*100)	47,9	48,7	49,4	51,1
в том числе:				
*служащие	12,1	12,0	11,8	12,5
из них: АУП	7,9	8,2	7,8	8,5
*рабочие	35,9	36,7	37,6	38,6
4. Среднесписочная численность работников - всего, чел.	305	305	282	282
5. Среднесписочная численность работников, применяемая для исчисления средней заработной платы	287	287	261	261
в том числе:				
*служащие	59	59	48	48
из них: АУП	37	37	30	30
*рабочие	228	228	213	213
6. Среднемесячная заработная плата по предприятию, леев	4953	5257	5675	6198
в том числе:				
*служащие	6073	6315	7372	8232
из них: АУП	6349	6850	7782	8931
*рабочие	4664	4983	5292	5740
7. Темп роста средней з/п к предыдущему году, в %	118,7	106,1	109,2	109,2
в том числе:				
*служащие	104,9	104,0	121,4	111,7
из них: АУП	111,0	107,9	122,6	114,8
*рабочие	121,9	106,8	113,4	108,5
8. Соотношение среднемесячной заработной платы служащих к рабочим	1,3	1,3	1,4	1,4
9. Соотношение среднемесячной заработной платы руководителя к среднемесячной заработной плате по предприятию	2,8	3,1	2,5	2,8
10. Производительность труда (выработка) на одного работающего, в тыс. леев	124,0	129,5	137,8	145,5
11. Темп роста производительности труда к предыдущему году, в %	119,70	104,5	111,1	105,6
12. Сумма/период просроченной задолженности по заработной плате на конец отчетного периода, тыс. леев/лет, мес				

Начальник



Ферфецкая А.В.