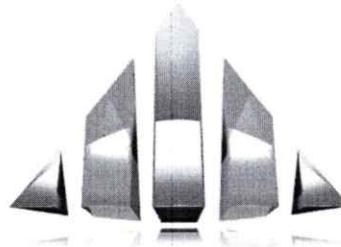


Republica Moldova
ÎM „GLC Bălți”

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. 11/876 din 03.12.05 2020

La nr. _____ din _____ 2020

БИЗНЕС - ПЛАН

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

«ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО БЭЛЦЬ»

м. БЭЛЦЬ 2020

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 МП «ЖКХ Бэлць» находится 435 жилой дом с 21607 квартирами (в том числе 576 неприватизированных квартир площадью 24,8 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, 800,17 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 осенне – 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 1 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 234, 9 тыс. м²) внутриквартальных территорий по четырем категориям покрытий: усовершенствованные покрытия, неусовершенствованные покрытия, территории без покрытия, газоны;

- уборка 799,96 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 2020 год за основу принятые результаты ежегодного обхода жилого фонда, часть поручения и обращения, поступившие в течение 2019 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 2020 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. Расчет перспективного плана по ремонту жилого фонда отражен в Forma 7, Forma 5, Forma 3.

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. 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 № 03а от 09.01.2020г. «Об утверждении процедуры движения товарно-материальных запасов по предприятию».

ПЛАНОВЫЕ ДОХОДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ

План доходов МП «ЖКХ Бэлць» на 2020 год

№ п/п	Статьи доходов	Сумма, тыс. леев (предварительно)
	Основная деятельность:	
1	Техническое обслуживание жилых домов	11888,8
2	Техническое обслуживание внутридомовых систем холодного водоснабжения и канализации	3499,3
3	Техническое обслуживание внутридомовых систем центрального теплоснабжения	6528,1
4	Техническое обслуживание лифтов муниципального жилого фонда	1360,3
5	Найм неприватизированных квартир муниципального жилого фонда	58,1
6	Уборка придомовых территорий	3507,3
	Итого доходы по утвержденным тарифам:	26841,9
	Прочие доходы:	
1	Арендная плата, совместное техническое обслуживание нежилых помещений	1000
2	Платные услуги	240,5
	Итого прочие доходы	1240,5
	Бюджетное финансирование:	8362
	ВСЕГО плановых доходов	36444,4

Динамика бюджетного финансирования ЖКХ за 2017-2020 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.» № 232 от 24.04.2019 года, на предприятии разработан и предоставлен административному Совету для согласования проект штатного расписания с учетом гарантированного минимального размера заработной платы 2775 леев в месяц. Одновременно с увеличением гарантированного минимального размера заработной платы на предприятии пересмотрена структура административно-управленческого персонала. Сокращение 17 штатных единиц АУП позволило осуществить переход на должностные оклады, исходя из минимальной зарплаты 2775 леев с оптимальным увеличением фонда зарплаты по сравнению с фактом 2019 года. Так, несмотря на *увеличение минимальной зарплаты на 75,7 %, рост месячного фонда зарплаты штатных единиц АУП согласно новым окладам меньше на 25,3 тыс. леев.*

В табличном варианте отражены структурные подразделения предприятия с привязкой к нормативной штатной численности, а также среднемесячный плановый фонд заработной платы (приложение №2). Показатели оплаты труда в динамике 2018-2020 г. отражены в приложении №3.

Перечень рисков и гарантий

К *рискам* предприятия следует отнести следующие факторы:

- снижение платежеспособности населения, обусловленное экономическим кризисом в стране;
- рост тарифов на энергоресурсы, обусловленный нестабильностью курса валюты;
- отсутствие программы капитального ремонта жилого фонда на государственном уровне, что существенно затрудняет эффективность управления муниципальным жилищным фондом и привлечение инвестиций для выполнения данного вида работ.

Улучшению финансово-экономического положения, а также увеличению доходов предприятия могут послужить следующие мероприятия:

- сдача в аренду участка земли, расположенного по ул. Феровиарилор, 39, площадью 0,261 га с производственными помещениями общей площадью 394,6 м²;

- открытие на производственных площадях, расположенных по ул. Феровиарилор, 39 участка по изготовлению металлических дверей.

Для стабильного и качественного оказания услуг по обслуживанию муниципального жилищного фонда, в том числе и по благоустройству и уборке внутридворовых и придомовых территорий муниципия и вывозу смета на полигон, предприятию необходима следующая техника:

- Трактор МТЗ-82,1;
- Прицеп 2 ПТС 4,5;
- ГАЗЕЛЬ NEXT А 22 R32;
- ГАЗ 231073;
- Автоподъёмник SOCAGE E 318 на шасси ГАЗ -3302.

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.

И.О Управляющего МП «ЖКХ Бэлць»

Синявин

Кябуру Т.И.