

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор ОАО «Орел-ЖЭК»
«31» марта 2011г.

_____ (подпись) _____ В.М. Цуканов

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием акционеров
ОАО «Орел-ЖЭК»
«28» апреля 2011г.
Председатель собрания
_____ (подпись) _____ /Дятлова Р.В./

Годовой отчет Открытого акционерного общества «Орелжилэксплуатация» за 2010 год.

Открытое акционерное общество «Орелжилэксплуатация» является коммерческой организацией, уставной капитал которой составляет 11 466 000 (одиннадцать миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей. Уставной капитал разделен на определенное число акций, которые удостоверяют обязательные права акционеров по отношению к Обществу.

В состав акционеров Общества входят 6 (шесть) юридических лиц, которые в совокупности обладают 114 660 (сто четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят) акциями, что составляет 100% от их общего количества.

Общество является организацией, занимающей значительное место среди управляющих компаний города Орла с аналогичными функциями.

По состоянию на 31 декабря 2010 года Общество осуществляло техническое обслуживание жилого и нежилого фонда общей площадью – 430,1 тыс.кв.м., в том числе 38 жилых домов общей площадью 418,6 тыс.кв.м. и 4 административных здания общей площадью 11,5 тыс.кв.м., тогда как в 2009 году на техническом обслуживании было – 32 дома, общей площадью – 348,5 тыс.кв.м., т.е. увеличение составило 20%, в течение 2010 года на обслуживание принято 6 жилых домов, общей площадью – 70,1 тыс.кв.м. Общий объем обслуживаемого жилого фонда составляет около 7,2% от общего объема жилого фонда г. Орла.

Общество работает стабильно, что подтверждается письменными обращениями жильцов с просьбой о принятии их домов на техническое обслуживание.

При столь высоких темпах развития важной задачей для предприятия является недопущение ухудшения сложившихся высоких стандартов обслуживания.

Рост объемов обслуживания, как следствие, ведет за собой необходимость развития материально-технической базы Общества и увеличения численности персонала рабочих, занятых текущим ремонтом (слесари-сантехники, газосварщики, плотники).

Открытое акционерное общество «Орелжилэксплуатация» как управляющая организация производит расчеты с ресурсоснабжающими предприятиями по общему прибору учета на доме. В связи с этим Общество обязано рассчитываться с поставщиками ресурсов значительно раньше, чем поступят платежи от населения. Этот порядок расчетов серьезно осложняет финансовое положение предприятия.

Отрицательное влияние оказывает несвоевременное заселение квартир в принятых на обслуживание домах. В 2010 году таких квартир было 102, что повлекло недополучение прибыли в размере 49,6 тыс. руб. в месяц.

Общество при осуществлении технического обслуживания и содержания жилья руководствуется правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными постановлением Правительства №170 от 27 сентября 2003 года.

Общество наряду с выполнением работ по содержанию и текущему ремонту мест общего пользования в многоквартирных жилых домах, выполняет платные виды работ по письменным заявлениям собственников. С целью предложения своих услуг населению, Общество постоянно размещает информацию на досках объявлений, которые размещены на подъездах жилых домов.

Своевременно и качественно осуществляются работы по подготовке жилого фонда к эксплуатации в осенне-зимний период. В 2010 году при подготовке жилого фонда к зиме было заменено запорной арматуры на сумму 415 тыс. руб., отремонтировано 2300 м² фасадов на сумму 64 тыс.руб., произведен ремонт кровли 259 м² на сумму 73,8 тыс.руб., ремонт отмостки отдельными местами на сумму 35 тыс.руб. Производилась замена задвижек, ремонт электрических сетей в техподпольях, затраты на указанные виды работ составили 52 тыс. руб. В течение года производился ремонт подъездов (отремонтировано 14 подъездов, общей площадью 11 690,0 м² на сумму 980,0 тыс. руб.).

Систематически проводятся осмотры жилого фонда мастерами с ведением журналов замечаний, выявленных во время обхода. По результатам обходов, проводятся профилактические работы, способствующие сокращению аварийных ситуаций. Проведена опрессовка и промывка системы отопления и водопровода. Выполнен ремонт изоляции трубопровода, заделаны продухи в жилых домах. За каждым слесарем закреплены жилые дома, которые он обслуживает. За мастерами закреплены участки жилых домов. Для своевременного реагирования на обращения граждан и устранения аварийных ситуаций все слесари, мастера обеспечены сотовыми телефонами. Ежемесячно комиссией проверяются техподполья домов на предмет чистоты. У каждого слесаря имеется мастерская и набор инструментов для ремонта. Все рабочие, в том числе и обслуживающий персонал, обеспечены спецодеждой, как зимней, так и летней.

Руководством предприятия большое внимание уделяется работе по озеленению и благоустройству дворов и прилегающей территории многоквартирных жилых домов. Предприятием создан питомник для выращивания деревьев, а также построено 2 теплицы для выращивания цветов. Выращенный материал используется для озеленения дворов и прилегающих территорий. В 2010 году во дворах жилых домов, находящихся на техническом обслуживании Общества, было высажено 678 деревьев, в том числе в Советском районе 258 штук, в Железнодорожном и Северном районах 338 штук, на территории ВЗУ «Наугорский» - 82 штуки. В летний период высажено 6,9 тыс. штук цветов, разбито и оформлено 54 клумбы, отремонтировано 146 единиц детского игрового оборудования с последующей окраской, площадью – 7290,0 кв.м. на сумму 28,9 тыс.руб.

На работу техники по обслуживанию и ремонту жилого фонда израсходовано 39,9 тыс. литров бензина на сумму 163,3 тыс.руб., на вывоз мусора, работу

снегоуборочной техники в зимний период – 17,7 литров дизельного топлива на сумму 258,2 тыс.руб.

Созданная служба при ОАО «Орелжилэксплуатация» по сбору и вывозу ТБО за 2010 год вывезла на полигон 43 787 куб.м. твердых бытовых отходов.

Круглосуточно работает дежурная служба, оснащенная мобильной связью (диспетчер, дежурные: слесарь, электрик). Отопительный сезон проходил без остановки теплоносителя, без аварийных ситуаций.

Со стороны собственников жилья нет претензий к обслуживающему персоналу. Заявки выполняются своевременно и качественно, повторных заявок не поступает.

ОАО «Орелжилэксплуатация» продолжает выполнять работы по техническому обслуживанию охранно-пожарной сигнализации жилых домов свыше 12 этажей, оборудованных охранно-пожарной сигнализацией.

Круглосуточно осуществляется диспетчерский контроль за объектами повышенной опасности, работающими в автоматическом режиме без присутствия оперативного персонала. В 2010 году ОАО «Орелжилэксплуатация» продолжает производственную деятельность по содержанию и обслуживанию комплексов телемеханики ТМ 88-1, обеспечивающих диспетчеризацию территориально-распределенных объектов ЖКХ.

Объем потребленной электроэнергии в отчетном году составил 3648 тыс.кВт на сумму 8 767 тыс.руб., в том числе собственниками многоквартирных жилых домов – 3 421 тыс.кВт на сумму 7 885 тыс.руб.; на работу водозаборного узла – 145 тыс. кВт на сумму 593 тыс.руб.; на собственные нужды расход электроэнергии составил 82 тыс. кВт на сумму 289 тыс.руб.

В отчетном периоде проводилась работа по дальнейшему развитию материально-технической базы Общества. ОАО «Орелжилэксплуатация» было приобретено 3 земельных участка и складское нежилое помещение по ул.Московская, 155А общей стоимостью 817,0 тыс.руб. Также был построен отапливаемый гараж, затраты на его строительство составили 688,0 тыс.руб.

В связи с увеличением строительства жилых домов в микрорайоне «Наугорский», и увеличения объема потребляемой воды (в 2009 году объем поднятой воды составлял 267,0 тыс.куб.м., а в 2010г. объем поднятой воды увеличился более чем на 30% и составляет 349,9 тыс.куб.м.), ОАО «Орелжилэксплуатация» была построена 3-я скважина ВЗУ «Наугорский» путем привлечения подрядных организаций с целью увеличения объема подъема холодной питьевой воды для нужд населения. Затраты на строительство составили 1 687,0 тыс.руб. В 2011г. 3-я скважина ВЗУ «Наугорский» будет введена в эксплуатацию.

Деятельность Общества характеризуется следующими показателями:

За 2010 год выручка от реализации услуг сложилась в сумме 62 201 тыс. руб., в том числе: от реализации услуг по техническому обслуживанию жилого фонда – 43 380 тыс. руб., нежилых и административных зданий – 2 458 тыс.руб.; от реализации коммунальных услуг (водоснабжение, электроэнергия, вывоз ТБО) – 10 652 тыс. руб.; опломбировка узлов учета воды и электроэнергии, услуги по диспетчеризации – 5 545 тыс.руб.

Расходы за 2010 год составили 54 292 тыс. руб., в том числе: приобретение материалов – 2 547 тыс. руб.; оплата подрядным организациям за оказанные услуги – 18 542 тыс. руб.; затраты на услуги Почты и Сбербанка за сборы платежей с населения – 775 тыс. руб. и иные расходы. За 2010 год начислено и уплачено налогов – 15 720 тыс. руб.

Дебиторская задолженность составляет 4 229,0 тыс. руб., кредиторская задолженность составляет 7 465,0 тыс. руб., чистая прибыль отчетного периода составляет 1 161,0 тыс. руб.

За 2010 год среднесписочная численность Общества составила – 112 человек, средняя заработная плата составила – 15 100 рублей.

Важным фактором по снижению себестоимости техобслуживания 1 кв.м. жилого фонда Общество считает своевременное заселение квартир, а также грамотная и качественная эксплуатация инженерно-технического оборудования, вследствие чего срок эксплуатации оборудования может быть увеличен.

В 2011 году ожидается увеличение объемов обслуживаемого жилого фонда в среднем на 101,0 тысяч квадратных метров, что повлечет за собой прирост обслуживаемой площади более чем на 20%.

В целях дальнейшего расширения материально - технической базы и минимизации затрат на оплату услуг сторонним организациям в планах Общества:

- создание службы по содержанию и обслуживанию лифтового хозяйства;
- цех по ремонту диспетчерского оборудования, расположенного в жилых домах;
- приобретение автотранспорта: снегоуборочного комплекса ПФС 0,75 – 1 ед., мусоровоза на шасси КАМАЗ (МАЗ) – 1 ед.

По решению общего собрания акционеров по результатам 2009 года были начислены и выплачены с соблюдением установленным законодательством сроков дивиденды акционерам в сумме 60,0 тыс. руб., то есть в расчете 0,52 рублей на одну обыкновенную акцию номинальной стоимостью 100 (сто) рублей.

По анализу структуры баланса можно сделать вывод, что у Общества нормальная финансовая устойчивость, гарантирующая его платежеспособность. В отчетном периоде Общество осуществляло свою деятельность так, что все свои обязательства были выполнены своевременно. Факторами риска для Общества являются: снижение платежеспособности населения; несвоевременное заселение квартир; конкуренция со стороны других организаций, оказывающих аналогичные услуги; износ основных фондов; рост цен на материалы и энергоносители.

В отчетном периоде Общество не совершало сделок признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в соответствии которых имеется заинтересованность, а также крупные сделки.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Цуканов Виктор Михайлович, родился 27 октября 1954г. в с. Рассыльное Кромского района Орловской области. Образование высшее профессиональное, инженер-строитель по специальности Промышленное и гражданское строительство, окончил Московский институт коммунального хозяйства. Занимает Руководящие должности с 1984г., генеральный директор ОАО «Орелжилэксплуатация» с 22.04.2008г. Доля участия в уставном капитале Общества – 0%, акциями Общества

в отчетном периоде Цуканов В.М. не владел. Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества в отчетном периоде не заключались.

Размер вознаграждения генерального директора определяется срочным трудовым договором и общим собранием акционеров ОАО «Орелжилэксплуатация» от 22.04.2008 года, которым принят фиксированный должностной оклад генерального директора. Кроме того, на генерального директора распространяется действие Положения по оплате труда и премированию работников Открытого акционерного общества «Орелжилэксплуатация».

Распоряжением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 4 апреля 2002 года №421\р акционерным обществам, созданным на территории Российской Федерации, рекомендовано следовать положениям Кодекса корпоративного поведения. ОАО «Орелжилэксплуатация» в своей деятельности использует основные положения Кодекса корпоративного поведения, предоставляя каждому акционеру полноценный объем прав на участие в управлении Обществом, получении достоверной информации о деятельности Общества и т.д.

Генеральный директор
ОАО «Орел-ЖЭК»

(подпись)

В.М. Цуканов

Главный бухгалтер
ОАО «Орел-ЖЭК»

(подпись)

Т.В. Калинова