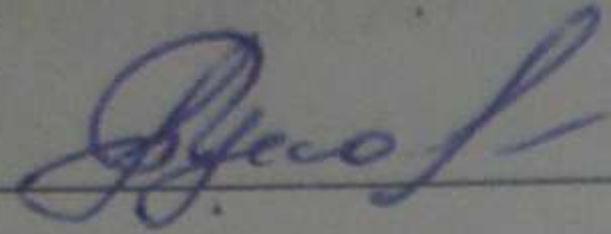
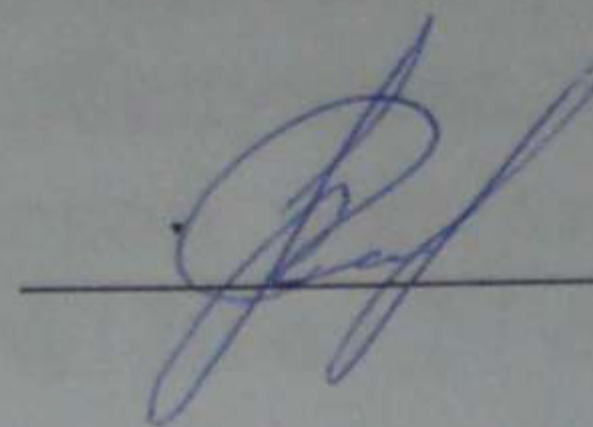


УТВЕРЖДАЮ:
Директор ОАО «Орел-ЖЭК»
«31» марта 2009г.



В.М. Цуканов

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием акционеров
ОАО «Орел-ЖЭК»
«30» апреля 2009г.
Председатель собрания



Р.В. Коробов

Годовой отчет Открытого акционерного общества «Орелжилэксплуатация» за 2008 год.

Открытое акционерное общество «Орелжилэксплуатация» является коммерческой организацией, уставной капитал которой 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 2008 года Общество осуществляло техническое обслуживание жилого фонда - 27 жилых домов, общей площадью – 280,0 тыс.кв.м., тогда как в 2007 году на техническом обслуживании было – 11 домов, общей площадью – 88,3 тыс.кв.м., т.е. увеличение составило 2,5 раза, в течение 2008 года на обслуживание принято 16 жилых домов, общей площадью – 181,7 тыс.кв.м. Общий объем обслуживаемого жилого фонда составляет около 5% 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, газоэлектросварщики, плотники, специалисты по обслуживанию кодовой двери, рабочие по проверке вентканалов, водители спецтехники и т.д.).

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 2008 году таких квартир было 90, что повлекло убытки в размере 58 тыс. руб. в месяц. В течение года велась большая работа с населением по вопросу расчетов за электроэнергию на освещение мест общего

пользования, работу лифтов и повысительных насосов, что позволило своевременно рассчитаться с ЗАО ИНТЕР РАО ЕЭС и избежать отключения электроэнергии в жилых домах, обслуживаемых Обществом.

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.

Из собираемых средств Общество ежемесячно производит отчисления в целевой фонд на проведение ремонтных работ мест общего пользования в жилых домах. 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 осуществляются работы по подготовке жилого фонда к эксплуатации в осенне-зимний период. В 2008 году при подготовке жилого фонда к зиме было заменено запорной арматуры на сумму 160 тыс. руб., отремонтировано 500 м² фасадов, произведен ремонт кровли, ремонт отмостки отдельными местами, замена задвижек, ремонт электрических сетей в техподпольях. Затраты на указанные виды работ составили 42 тыс. руб. В течение года производился ремонт подъездов (отремонтировано 7 подъездов, общей площадью 160,0 м² на сумму 385 тыс. руб.).

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. Ведется постоянный контроль мастерами за работой слесарей, выполнения ими заявок. 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.

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.

Круглосуточно осуществляется диспетчерский контроль за объектами повышенной опасности, работающими в автоматическом режиме без присутствия оперативного персонала. Смонтированный комплекс ТМ-88 – система диспетчерского контроля и управления за инженерным оборудованием жилых и нежилых помещений позволил перевести на себя функции диспетчерского контроля локальных котельных, лифтов, электросчетовых, тепловых узлов и иных технических помещений и оборудования в домах, обслуживаемых Обществом.

Руководством предприятия большое внимание уделяется работе по озеленению и благоустройству дворов. Так в 2008 году во дворах жилых домов, находящихся на техническом обслуживании Общества, было высажено 120 деревьев, разбито 9 клумб, высажено 3 100 штук цветов, отремонтировано 15 единиц детского игрового оборудования.

В отчетном периоде проводилась работа по дальнейшему развитию материально-технической базы Общества. По согласованию с акционерами Общества (протокол годового общего собрания акционеров б/н от 12.05.2008г.) были приобретены транспортные средства: мусоровоз на шасси КАМАЗ (МАЗ) и УАЗ (грузопассажирский). Кроме того, Обществом были приобретены бензокоса, 3 компьютера и др.

Деятельность Общества характеризуется следующими показателями:

За 2008 год выручка от реализации услуг сложилась в сумме 34 423 тыс. руб., в том числе: от реализации услуг по техническому обслуживанию жилого фонда – 17 632 тыс. руб.; от реализации коммунальных услуг (водоснабжение, вывоз ТБО) – 10 810 тыс. руб.; от реализации услуг по проверке вентиляционных каналов, опломбировке узлов учета воды, электросчетчиков, диспетчеризации – 2 152 тыс. руб.

Расходы за 2008 год составили 31 996 тыс. руб., в том числе: приобретение материалов – 1 731 тыс. руб.; оплата подрядным организациям за оказанные услуги – 10 007 тыс. руб.; затраты на услуги Почты и Сбербанка за сборы платежей с населения – 374 тыс. руб. и иные расходы. За 2008 год начислено и уплачено налогов – 12 392 тыс. руб.

Дебиторская задолженность составляет 4 415 тыс. руб., кредиторская задолженность составляет 5 166 тыс. руб., чистая прибыль отчетного периода составляет 1 155 тыс. руб.

За 2008 год среднесписочная численность составила – 81 человек, средняя заработная плата составила – 12 400 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 2009 году ожидается увеличение объемов обслуживаемого жилья в среднем на 100,0 тысяч квадратных метров, что повлечет за собой прирост обслуживаемой площади более чем на 12%.

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, строительство гаража для спецтранспорта, приобретение автотранспорта: автомобиль для аварийно-диспетчерской службы – 1 ед., снегоуборочного комплекса ПФС 0,75 – 1 ед.

В связи с увеличением строительства жилых домов и развитием инфраструктуры в микрорайоне «Наугорский» Общество планирует осуществить строительство 3-ей скважины водозаборного узла «Наугорский» с целью увеличения объема подъема холодной питьевой воды для нужд населения.

По решению общего собрания акционеров по результатам 2007 года были начислены и выплачены с соблюдением установленных законодательством сроков дивиденды акционерам в сумме 40 тыс. руб., то есть в расчете 40 рублей на 1 акцию.

В отчетном периоде произошло увеличение уставного капитала Общества. Уставный капитал на 01.01.2008 составлял 100 тыс. руб.: был осуществлен дополнительный выпуск акций в размере 113 660 штук, номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Оплата произведена недвижимым имуществом и денежными средствами. По состоянию на 01.01.2009г. уставный капитал Открытого акционерного общества «Орелжилэксплуатация» составляет 11 466 тыс. рублей.

31 июля 2008 года Региональным отделением Федеральной службы по финансовым рынкам России в Юго-западном регионе зарегистрирован отчет об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг Открытого акционерного общества «Орелжилэксплуатация».

В 2008 году Обществом была совершена крупная сделка – был заключен договор между Открытым акционерным обществом «Орелжилэксплуатация» и ОАО «Орелстрой» на приобретение ОАО «Орелстрой» акций дополнительного выпуска с их частичной оплатой недвижимым имуществом (водозаборный узел - комплекс зданий и сооружений, расположенный по адресу г. Орел, ул. Картукова, 12). Данная сделка была предварительно одобрена внеочередным общим собранием акционеров 15 мая 2008 года.

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

Единоличным исполнительным органом Общества до 21.04.2008г. являлся Коновалов В.П. Внеочередным общим собранием акционеров полномочия Коновалова В.П. были досрочно прекращены, директором с 22.04.2008г. был избран Цуканов Виктор Михайлович. Акциями Общества в отчетном периоде Цуканов В.М. не владел.

Размер вознаграждения директора определяется срочным трудовым договором с директором Открытого акционерного общества «Орелжилэксплуатация» от 22.04.2008 года. Ежемесячный должностной оклад установлен в размере 29 тыс. руб. На директора распространяется действие Положения по оплате труда и премированию работников Открытого акционерного общества «Орелжилэксплуатация».

Общество придерживается норм Кодекса корпоративного поведения, предоставляя каждому акционеру полноценный объем прав на участие в управлении Обществом, получении достоверной информации о деятельности Общества и т.д.

Директор
ОАО «Орел-ЖЭК»

В.М. Цуканов

Главный бухгалтер
ОАО «Орел-ЖЭК»

Т.В. Калинова