

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор ОАО «Орел-ЖЭК»
«15» мая 2012г.



В.М. Цуканов

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием акционеров
ОАО «Орел-ЖЭК»
«15» мая 2012г.

Председатель собрания
/А.М.Демичев/

Годовой отчет ОАО «Орелжилэксплуатация» за 2011 год.

Положение общества в отрасли.

Жилищно-коммунальное хозяйство России на современном этапе представляет собой крупнейший многоотраслевой комплекс, который включает в себя жилищный фонд общей площадью около 3 млрд. кв. м, многопрофильную инженерную инфраструктуру, обеспечивающую поставку потребителям услуг тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, производство работ по уборке, вывозу, утилизации твердых бытовых отходов, благоустройству и озеленению территорий и др.

Жилищно-коммунальный комплекс является важнейшей составляющей в системе жизнеобеспечения граждан, охватывает практически все население страны и в связи с этим занимает исключительное положение в ряду прочих отраслей экономики.

Рынок жилищно-коммунальных услуг в Орловской области демонстрирует в последние годы стабильную положительную динамику, в основе которой лежит как рост объемов предоставляемых населению и предприятиям услуг, так и рост тарифов на услуги ЖКХ.

Основным видом деятельности Общества является эксплуатация жилого фонда. По состоянию на 31 декабря 2011 года ОАО «Орелжилэксплуатация» осуществляло техническое обслуживание жилого фонда - 45 многоквартирных жилых домов, общей площадью - 487,7 тыс.кв.м., в 2010 году на техническом обслуживании было - 38 домов, общей площадью - 418,5 тыс.кв.м., т.е. увеличение составило - 14%, принято - 7 жилых домов, общей площадью - 65,6 тыс.кв.м.

Численность работающих по ОАО «Орелжилэксплуатация» составляет 156 человек.

В 2011 году на обслуживании находилось 56 локальных котельных и 2 ТП, которыми отапливается 61 жилой дом.

ОАО «Орел-ЖЭК» сегодня является занимает одну из лидирующих позиций среди организаций в городе по обслуживанию и содержанию жилого фонда, что подтверждается тем, что жители многоквартирных жилых домов, находящихся на

балансе муниципалитета, обращаются с просьбой о принятии на техническое обслуживание их домов.

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 увеличения численности персонала рабочих текущего ремонта и развития материально-технической базы Общества.

В непростых экономических условиях Общество обеспечивает техническое обслуживание и содержание жилья в соответствии с требованиями, установленными нормами и правилами, на высоком уровне, что подтверждается мнением жильцов, проживающих в наших домах, отсутствием от них жалоб.

За все время своего существования Открытое акционерное общество «Орелжилэксплуатация» сумело создать комфортные условия для работы с поставщиками ресурсов, так как таким компаниям удобнее работать с одним крупным и хорошо зарекомендовавшим себя покупателем.

Очевидный «плюс» для населения в том, что у них есть возможность обращаться по всем вопросам, касающимся жилищно-коммунального хозяйства, в одну организацию, управляющую жилищным фондом, специалисты которой, работая по всем районам города Орла, обладают достаточным уровнем знаний, необходимым для локализации аварий, для принятия решений о своевременном оказании той или иной услуги.

Отчет по приоритетным направлениям деятельности общества

По итогам работы за 2011 год предприятием получена выручка в объеме 80 060 тыс. руб., что на 28,7 выше, чем за 2010 год.

В течение 2011 года производились работы по текущему ремонту:

- ремонт системы отопления (замена участков труб, запорной арматуры) на сумму 204,3 тыс. руб.

- ремонт системы ГВС (замена участков труб, запорной арматуры) на сумму 282,4 тыс. руб.

- ремонт системы ХВС (замена участков труб, запорной арматуры) на сумму 196,9 тыс. руб.

- ремонт системы канализации (зачеканка, замена участков) на сумму 33,3 тыс. руб.

- электромонтажные работы на сумму 276,2 тыс. руб. (замена электрических светильников, проводились мероприятия по энергосбережению, установка датчиков движения- 120 шт.)

- ремонт фасадов, цоколей с частичной окраской – 8,2 тыс. м² на сумму 179,8 тыс. руб.

- частичный ремонт кровли – 325 м² на сумму 72,0 тыс. руб
- ремонт асфальтового покрытия 367 м² на сумму 273,0 тыс. руб.

За 2011 год ОАО «Орел-ЖЭК» отремонтировали 31 подъезд, сметная стоимость выполненных работ составила 2100,0 тыс.руб.

Руководством предприятия большое внимание уделяется работе по озеленению и благоустройству дворов и прилегающих территорий многоквартирных жилых домов. Предприятием создан питомник для выращивания деревьев, а также построено 4 теплицы для выращивания цветов. Выращенный материал используется для озеленения дворов и прилегающих территорий. В 2011 году во дворах жилых домов, находящихся на техническом обслуживании ОАО «Орел-ЖЭК» было высажено 1450 деревьев, в том числе в Советском р-не 410 шт., в Заводском 650 шт., в Северном и Железнодорожном 310 шт., на территории ВЗУ «Наугорский» - 80 шт. В летний период высажено более 17100 штук цветов, разбито и оформлено 112 клумб, отремонтировано 215 единиц детского игрового оборудования с последующей покраской, площадью 1733 кв.м. на сумму 58,6 тыс.руб.

Созданная служба при ОАО «Орел-ЖЭК» по сбору и вывозу ТБО за 2011 год вывезла на полигон 53,1 тыс. куб.м. твердых бытовых отходов.

Для сохранения жилого фонда, предприятием строго соблюдаются сроки обходов, осеннее-весенние осмотры жилого фонда мастерами с ведением журналов замечаний, выявленных во время обхода. По результатам обходов, проводятся профилактические работы, способствующие сокращению аварийных ситуаций.

Большая работа проделана для подготовки жилого фонда к работе в осенне-зимний период. Проведена опрессовка и промывка системы отопления и водопровода. Выполнена ревизия запорной арматуры, в ходе которой часть запорной арматуры заменена. 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. Каждый слесарь обеспечен мобильной связью и выполняет заявки, поступающие от жильцов своевременно в удобное для них время. Ежемесячно комиссией проверяются техподполья домов на предмет чистоты. У каждого слесаря имеется мастерская и набор инструментов для ремонта. Рабочие текущего ремонта и обслуживающий персонал обеспечены спецодеждой, как зимней, так и летней.

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

Со стороны собственников жилья нет претензий к обслуживающему персоналу и к срокам выполнения заявок. Повторных заявок не поступает.

Эффективная работа предприятия неоднократно отмечалась администрациями области и города Орла. В адрес ОАО «Орел-ЖЭК» в отчетном году были направлены благодарственные письма, почетные грамоты за добросовестный труд и активное участие в жизни города, а генеральный директор Цуканов В.М. награжден нагрудным знаком Почетный работник жилищно-коммунального хозяйства России.

Предприятие ОАО «Орел-ЖЭК» силами своих специалистов выполняет работы по проверке дымоходов и вентиляционных каналов, сдаваемых в эксплуатацию домов и пломбировки индивидуальных приборов учета расхода воды, пломбировка индивидуальных электросчетчиков.

ОАО «Орел-ЖЭК» собственными силами производит обслуживание кодовых дверей.

ОАО «Орел-ЖЭК» взяло на себя функции по техническому обслуживанию охранно-пожарной сигнализации 11 жилых домов свыше 12 этажей, оборудованных охранно-пожарной сигнализацией.

Наше предприятие самостоятельно выполняет работы по содержанию лифтового хозяйства: организован круглосуточный диспетчерский контроль за работой лифтов, в штате имеются специалисты по техническому обслуживанию средств диспетчеризации, с февраля 2011 года создан участок по техническому обслуживанию и ремонту лифтов. В настоящее время система диспетчеризации ОАО «Орел-ЖЭК» обслуживает 372 лифта и 75 котельных.

В 2011 году предприятие получило чистую прибыль в размере 754,0 тыс. рублей. Средняя заработная плата составила 15 948 руб.

Себестоимость затрат на содержание и текущий ремонт 1 кв.м. за отчетный период составила 10,17 руб. на кв.м., рентабельность по предприятию сложилась 3%.

Важным фактором по снижению себестоимости техобслуживания 1 кв.м. жилого фонда общество считает:

- своевременное заселение квартир;
- грамотную и качественную эксплуатацию инженерно-технического оборудования, вследствие чего срок эксплуатации оборудования может быть увеличен;
- выполнение мероприятий по энергосбережению.

Ожидая, что рост передаваемого на обслуживание Обществу жилья продолжится и в 2012 году, в 2012 году по предварительным прогнозам планируется дополнительно принять на обслуживание более 10% площади от уже обслуживаемого жилья.

В отчетном периоде происходило дальнейшее развитие материально-технической базы предприятия.

Чистая прибыль, сложившаяся на 31.12.2010г., на основании решения акционеров Открытого акционерного общества «Орелжилэксплуатация» (протокол от 29.04.2011г.) распределена следующим образом:

Резервный капитал	58,0 тыс.руб.
Выплата дивидендов акционерам	547,0 тыс.руб.
На пополнение оборотных средств	556,0 тыс.руб.
В частности направить на частичное финансирование мероприятий по приобретению мусоровоза на шасси КАМАЗ (МАЗ)	556,0 тыс.руб.

Таким образом, в 2011 году был приобретен мусоровоз КО-449-17 стоимостью 1231525,42 руб., автомобиль УАЗ-330365-330 стоимостью 338983,05 руб., оформлена в собственность скважина №3 водозаборного узла микрорайона «Наугорский» стоимостью 1687369,2 руб., собран и введен в эксплуатацию ремонтно-диагностический комплекс стоимостью 49491 руб.

В 2012 году планируется приобретение погрузчика ПФ-27-03-00 стоимостью 1295300 руб., строительство гаража ориентировочно стоимостью 781491,5 руб. и приобретение минитрактора для окоса травы стоимостью 109000 руб.

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

- создание предприятия ООО «Микрорайон Зареченский», приобретение нежилого помещения под офис вновь создаваемого ООО;
- модернизация водозаборного узла (установка частотного преобразователя);
- строительство автостоянки;
- приобретение автотранспорта:
- автомобиля для аварийной службы по обслуживанию лифтового оборудования;
- снегоуборочного комплекса ПФС 0,75 – 1 ед.;
- мусоровоза на шасси КАМАЗ (МАЗ) – 1ед;

Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2009 год	2010 год	2011 год
Стоимость чистых активов	13 991,00	15 092,00	15 299,00
Размер уставного капитала	11 466,00	11 466,00	11 466,00

В указанные периоды стоимость чистых активов превышает размер уставного капитала. Наблюдается увеличение стоимости чистых активов, при неизменном размере уставного капитала.

Информация об объёме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году:

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Атомная энергия	-	-	-
Тепловая энергия	45,671	гКал	45,3
Электрическая энергия	5663285	кВт	12045,8
Электромагнитная энергия	-	-	-
Нефть	-	-	-
Бензин автомобильный	48504	л	953,4
Топливо дизельное	24952	л	459,6
Мазут топочный	-	-	-
Газ естественный (природный)	-	-	-
Уголь	-	-	-
Горючие сланцы	-	-	-
Торф	-	-	-
Другое:	-	-	-
-	-	-	-

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.

В отчетном году Обществом производилась выплата дивидендов за следующие периоды:

Дивидендный период	Категория(тип) акций	Размер дивиденда на одну акцию, руб.	Всего начислено/ всего выплачено тыс. руб.
2010 год	Обыкновенные	4,77	547,0

Решение о выплате дивидендов за 2010 год было принято на годовом общем собрании акционеров по итогам 2010 года, которое состоялось «28» апреля 2011 года, выплату произвести в денежной форме в течение 60 дней с даты принятия решения о выплате дивидендов. Задолженности по выплате дивидендов нет.

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества можно определить следующие риски:

- незаселенность жилья;
- уменьшение платежеспособности населения;
- увеличение стоимости ресурсов.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

Генеральный директор является: Цуканов Виктор Михайлович

Год рождения 27.10.1954г.

Сведения об образовании: Высшее.

Место работы: Открытое акционерное общество «Орелжилэксплуатация».

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор.

Доля принадлежащих лицу акций общества, 0,0 %

Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2011 года.

Единственным членом органов управления общества, который в течение 2011 года получал вознаграждение за выполнение управленческих функций, является единоличный исполнительный орган Открытого акционерного общества «Орелжилэксплуатация». - Цуканов Виктор Михайлович.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется в соответствии с трудовым договором.

Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного поведения.

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного поведения или иной аналогичный документ, однако Открытое акционерное общество «Орелжилэксплуатация» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Основным принципом построения обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего

субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году
Крупные сделки в отчетном периоде не заключались

Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году

Сделки с заинтересованностью в отчетном году Обществом не заключались.

Дополнительная информация для акционеров

Размер уставного капитала составляет 11 466 000 (одиннадцать миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей, разделенный на 114 660 (сто четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей.

Общество самостоятельно ведет реестр акционеров.

По вопросам выплаты начисленных дивидендов можно обращаться: г. Орел, ул. Московская, 155а.

Контактные телефоны: 8 (486-2) 42-68-88

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться: г. Орел, ул. Московская, 155а.

Контактные телефоны: 8 (486-2) 42-68-88

Генеральный директор
ОАО «Орел-ЖЭК»



[Handwritten signature]
В.М. Цуканов

Главный бухгалтер
ОАО «Орел-ЖЭК»

[Handwritten signature]

Т.В. Калинова