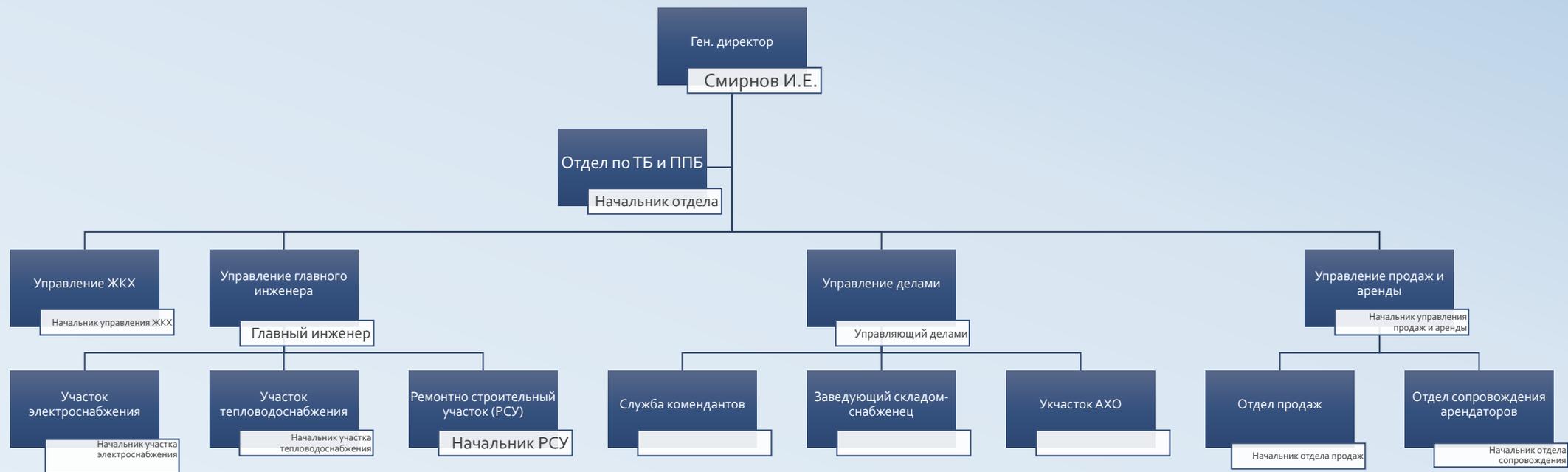


Компания
управляющая
недвижимостью



- Структура организации
- Функционал подразделений
- Схема взаимодействия между подразделениями
- Схема взаимодействия с другими подразделениями группы
- Необходимое материальное обеспечение
- Обеспечение доходности компании, бюджетирование



- **Отдел по ТБ и ППБ**

Начальник отдела + 1 инженер при дальнейшем увеличении кол-ва объектов

Документальное сопровождение ОПО (лифты, эскалаторы и т.п.)

Ведение журналов инструктажей по ТБ и ППБ по всем предприятиям

Работа с контролирующими органами и МЧС, контроль за выполнении предписаний

Обеспечение и контроль соблюдения мер противопожарной безопасности на объектах и норм по технике безопасности.

Услуги инженера оплачиваются предприятиями

- **Управление главного инженера**

- Руководитель главный инженер

Организация и проведение работ по графику ППР

Выполнение заявок на работы

Контроль за расходом коммунальных ресурсов и энергосбережение

Техническое обслуживание ОПО (лифты, эскалаторы и т.п.)

Устранение аварий

Модернизация и оптимизация работы инженерных систем предприятия

В смене 2 электрика 1 сантехник и 2 сотрудника РСУ, электрики и сантехники по графику 2 через 2, РСУ на обычном графике, кол-во сотрудников может быть увеличено с увеличением кол-ва объектов.

Оплата труда сдельно-премиальная (в зависимости от выработанных нормочасов)

Сотрудники для оперативного выполнения задач будут использовать личный транспорт, расходы на ГСМ будут компенсироваться согласно пробегам.

Услуги управления оплачиваться предприятиями и арендаторами:

постоянная абонентская плата + стоимость выполненных заявок за месяц

Функциональные обязанности подразделений

- **Управление делами**

Начальник управляющий делами

Обеспечение и контроль работы клининга, благоустройство территорий

Хозяйственное обеспечение работы компании, закупки и ведение склада

Руководство службой комендантов, контроль за их работой

Взаимоотношение с городскими службами по благоустройству и др.

Услуги управления включены в абонентскую плату, в услугу клининга и включена в наценку стоимости материалов используемых для выполнения заявок арендаторов(накладные расходы 10-20%)

- **Служба комендантов**

Контроль работы клининга

Взаимоотношения с арендаторами, решение проблем и вопросов возникших у арендаторов, связанных с арендуемыми помещениями и бытовыми условиями

Контролировать тех. состояние помещений и формировать заявки на выполнение работ по устранению неисправностей ремонту или улучшению в управление главного инженера и др.подразделения и контроль их исполнения

Прием заявок от арендаторов управление главного инженера и др.подразделения и контроль их исполнения

Совместно с отделом продаж или учувствовать в показах помещений

Контроль за соблюдением арендаторами правильной и безопасной эксплуатации арендуемых помещений, отслеживание само захватов площадей арендаторами

Услуги комендантов оплачиваться предприятиями и включены в абонентскую плату

Функциональные обязанности подразделений

Заведующий складом-снабженец

Ведение склада предприятия: оприходование, выдачу учет, выдачу и списание материалов инструментов и др. материальных ценностей организации

Проведение инвентаризации

Закупка материалов, инструментов, расходных материалов по заявкам от руководителей подразделений и для обеспечения жизнедеятельности предприятия.

Участок АХО

Погрузо-разгрузочные работы

Благоустройство уборка прилегающей территории

Работы не включенные в функциональные обязанности других подразделений

Функциональные обязанности подразделений

Управление продаж и аренды

- Продажа услуг компании
 - Поиск арендаторов и сдача свободных площадей в аренду
- Договорная работа с арендаторами
- Сопровождение арендаторов (выставление счетов, актов, прием и обработка писем от арендаторов и т. п.)
- Маркетинг
- Доходность формируется из процента с продаж и платы за сопровождение действующих арендаторов

Отдел продаж

- Поиск арендаторов
- Поиск клиентов для расширения деятельности компании и заключение договоров на обслуживание
- Проведение маркетинговых исследований, реклама
- Мотивация привязана к проценту выполнения плана продаж

Функциональные обязанности подразделений

Отдел сопровождения

- Работа с действующими арендаторами
- Заключение договоров с новыми арендаторами, перезаключение договоров
- Выставление документов на оплату арендаторам за аренду
- Переписка с арендаторами и т.п.
- Мотивация и доходность привязана к проценту от выставленных арендаторам счетов за аренду

Управление ЖКХ

- Управление многоквартирными домами

Функциональные обязанности подразделений

- Все управления имеют свои бизнес процессы имеющие общую цель
- У каждого подразделения свой бюджет доходов и расходов, каждое подразделение должно быть прибыльным
- У каждого управления свой четкий функционал не дублирующийся другими подразделениями
- Управление главного инженера отвечает за техническое содержание объектов, основная задача бесперебойная работа инженерных систем и нормальное состояние и внешний вид обслуживаемых объектов недвижимости, работает на основании графика ППР, заявок на работы и поручений руководителя. Контролирует коммунальные расходы и взаимодействует с поставщиками коммунальных ресурсов
- Управление делами осуществляет контрольные функции за работой клининга (чек листы и т.п.) и ведет договорные отношения с ним. Контролирует текущее техническое состояние и внешний вид обслуживаемых объектов и формирует заявки на устранение выявленных замечаний другим подразделениям организации. Одна из основных функций управления делами осуществлять хозяйственное обеспечение работы компании и осуществлять взаимодействие между арендаторами(заказчиками) и подразделениями и службами компании. Решение спорных вопросов на определенном уровне.
- Формирование заявок учет их выполнение и расчет трудозатрат производиться с применением специального ПО внедренного в компании, что обеспечит учет и прозрачность для заказчиков объемов выполненных работ и предоставленных услуг. Так же автоматизация процессов позволит оптимизировать кол-во людей требуемых для осуществления деятельности за счёт высокой производительности труда уменьшить издержки и будет являться одним из основных конкурентных преимуществ для потенциальных клиентов.

Взаимосвязь между подразделениями



Взаимодействие с другими подразделениями группы

Помещения :

- кабинет директора
- Кабинет отдела продаж и аренды
- Кабинет управления делами и управления главного инженера
- Склад
- Мастерские

Инструмент

- ПО для автоматизации работы компании
- Офисные приложения, электронный документооборот
- Компьютеры и оргтехника
- Планшеты для рабочих
- Ручной, электроинструмент и др. оборудование необходимое для работы тех. служб компании
- Запас материалов для выполнения заявок
- Спецодежда с логотипами компании
- мебель

Требуемое материальное обеспечение предприятия

Бюджетирование

- На основании согласованного плана продаж согласовывается и утверждается годовой БДР.
- БДР актуализируется ежеквартально
- У каждого подразделения свой БДР
- Все подразделения должны быть прибыльные
- Свободное распоряжение средствами в рамках бюджета

Доходность компании

- Комиссия с продаж площадей в аренду
- Комиссия за сопровождение действующих арендаторов
- Клининг
- Техническое обслуживание
- Ремонты
- Оплата услуг комендантов

Обеспечение доходности компании,
бюджетирование

