

Главное — не уйти в минус. Как оптимизировать расходы УК, чтобы это не привело к еще большим затратам?

Павел Люлин

Генеральный директор управляющей компании SVN, д.э.н.

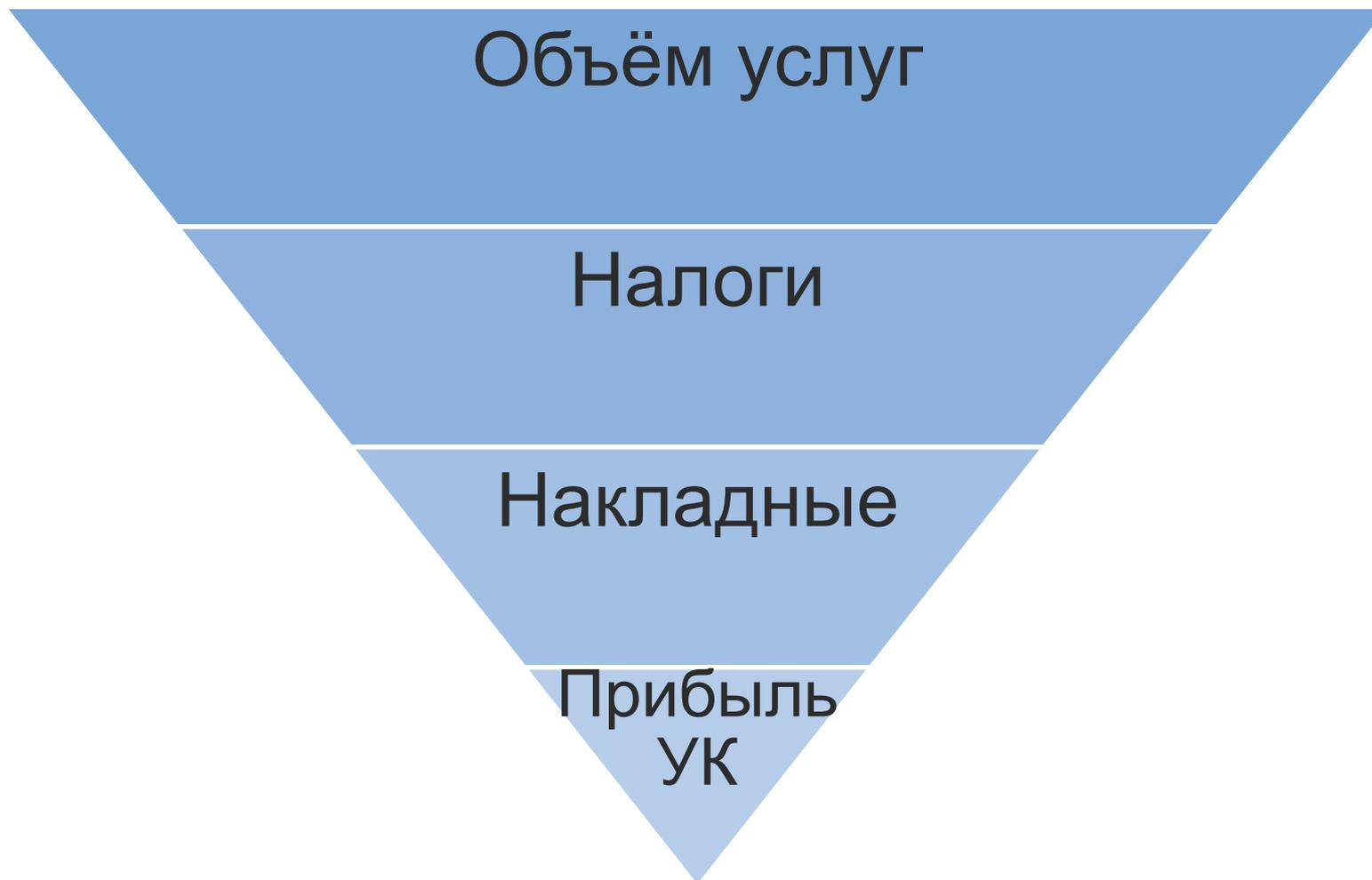
pavel.lyulin@svn.com

www.facebook.com/pavel.lyulin

www.svneastward.ru



Поле для оптимизации



Контроль работы внешней УК

- Ежедневные проверки по чек-листу
- Привязка промежуточных результатов работы УК к ежемесячному вознаграждению
- Внеплановые ночные проверки
- Операционная отчётность (графики обслуживания, таблица координации арендаторов, отчёт о происшествиях)
- Онлайн доступ к системе видеонаблюдения
- Использование кросс-контроля с помощью разных подрядчиков (охрана, FM)
- Опрос арендаторов

Служба одного окна

- Более удобный сервис как заказчику услуг, так и арендаторам
- Избавляет собственника объекта от головной боли и позволяет сосредоточиться на ключевых компетенциях: повышение дохода, развитие
- За счёт объединения административных функций и комплексной автоматизации процессов можно сэкономить до 15% от стоимости каждой услуги
- Отчеты и документы сразу по всем видам деятельности

Контроль работы охраны

- Внезапные ночные проверки
- Проверка знаний в обходе
- Периодическая проверка документов
- Чек-лист (количество)
- Ход-тест
- Видео-контроль
- (избранный)



Как ЧОП обманывает заказчиков

- «Мертвые души»
- 12/24
- Удостоверения
- Люди и люди
- Прибыль, скрытая в зарплате



Чек-лист проверки

February, 2017

			1		2		3		4		5	
AVANPOST												
	day	night										
Duty chief of security					√		√		√		√	
CCTV_operator		x		x	√	x	√	x	√	x	√	x
		x		x	√	x	√	x	√	x	√	x
	x		x		x		x		x		x	
	x		x		x		x		x		x	
Svobody_entrance					√		√		√		√	
Pobedy_entrance (10.00-23.00)		x		x	√	x	√	x	√	x	√	x
Patrol_ground_floor (10.00-23.00)		x		x	√	x	√	x	√	x	√	x
Patrol_ground_floor (10.00-22.00)		x		x	√	x	√	x	√	x	√	x
Patrol_1_floor					√		√		√		√	
Patrol_2_floor (10.00-22.00)		x		x	√	x	√	x	√	x	√	x
Patrol_2_floor (10.00-22.00)		x		x	√	x	√	x	√	x	√	x
Patrol_3_floor (10.00-22.00)					√		√		√		√	
Patrol_3_floor (17.00-05.00)	x		x		x	√	x	√	x	√	x	√
outdoor_patrol (reserve)					√		√		√		√	
Service_entrance_Pobedy					√		√		√		√	
outdoor_parking_patrol					√		√		√		√	
indoor_parking_patrol					√		√		√		√	
indoor_parking_patrol					√		√		√		√	
indoor_parking_patrol		x		x	√	x	√	x	√	x	√	x
indoor_parking_patrol/Pushkina_entrance		x		x	√	x	√	x	√	x	√	x

Дверные блоки		
Зона 11: Офисная часть		
Двери (стекло)		
Полы (линолеум)		
Стена (стекло)		
Стена (обычная)		
Столы, шкаф, тумбы, кресла		
Лестница, перила, ступени		
Плинтуса		
Урны		
Зона 12: Тамбуры лифтов		
Пол		
Стены		
Зона 13: Лестничные марши		
Пол		
Окна (внутренняя сторона)		
Перила		
Зона 14: Моечная		
Пол		
Стена (обычная)		
Двери (обычные)		
Поверхности		
Оборудование		
Зона 15: Отдельная парковка 1-2й этаж		
Стена (стекло)		
Пол (плитка)		
Направляющие указатели		
Пожарные шкафы		
Лестницы		
Двери		
Зона 16: Отдельная парковка 3-4й этаж		
Стена (стекло)		
Пол (плитка)		
Направляющие указатели		
Пожарные шкафы		

Лестницы		
Двери		
Зона 17: Отдельная парковка 5-6й этаж		
Стена (стекло)		
Пол (плитка)		
Направляющие указатели		
Пожарные шкафы		
Лестницы		
Двери		
Зона 18: Рампы		
Стены		
Покрытие пандуса		
Отсутствие льда, наличие реагентов (зимой)		
Зона 19: Внешняя территория		
Стены		
Дорожное покрытие		
Отсутствие льда, наличие реагентов (зимой)		
Урны		

Заполнено: _____ (дата)

представитель Заказчика

ФИО (подпись)

представитель Подрядчика

ФИО (подпись)

* Критерии оценки: 0 – грязно (условие невыполнено); 1 – чисто (выполнено)

Повторная оценка проводится не позднее чем через 45 минут

$$\text{Средняя_оценка_за_день} = \frac{\sum \text{оценок}}{\text{Количество_оценок}} * 100\%$$

$$\text{Средняя_оценка_за_месяц} = \frac{\sum \text{средняя_оценка_за_день}}{\text{Количество_средних_оценок_за_день}}$$

90% – 3 %
 85% – 7%
 80% – 10%
 <80% – 14%