



**ОТ ЧЕГО
ЗАВИСИТ
РАЗМЕР
ТАРИФА?**



Сколько и какой персонал работает на объекте.

Есть ли выделенный Управляющий, который занимается только этим объектом.

Есть ли выделенный инженер по эксплуатации, который занимается только этим объектом.

Есть ли офис Управляющей Компании непосредственно на объекте.

В каком графике офис работает на прием жителей?
Сколько дней в неделю можно прийти без записи и решить вопрос.

ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ РАЗМЕР ТАРИФА?

Сколько постов охраны/администраторов? Какое количество людей обслуживают эти посты, работают ли они круглосуточно или только днем?

Проживает ли персонал на объекте или в другом районе (от этого зависит фонд оплаты труда)

Проводит ли Управляющая Компания мероприятия для жителей, украшает ли объекты к праздникам

Высоки ли требования к персоналу (если требования высоки – фонд оплаты труда выше)



Каково наполнение озеленения? Требуется ли профессиональный озеленитель на полную или частичную занятость, чтобы поддерживать зоны прогулок и отдыха в достойном состоянии?

Как часто нужно убираться на этажах и пожарных лестницах? Сколько для этого нужно уборщиц? Норматив для уборки среднего качества – 1500 м² в день на человека

Наличие современных инженерных систем, мощность нагрузки, эксплуатационный износ, и потребность в ремонтах

ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ РАЗМЕР ТАРИФА?

Какая площадь обслуживаемого земельного участка: по отмошке или намного больше? Сколько нужно дворников? Норматив для дворника – не более 2000 м².

Действует ли еще гарантийный период на оборудование и конструктив? Если что-то ломается, кто платит за ремонт: застройщик или жители самостоятельно?

Какова площадь остекления фасадов? Нужно ли их мыть с помощью альпинистов, или это возможно делать изнутри здания?

Есть ли отделочные материалы, требующие специальной дорогостоящей химии или особенной обработки

Какое оборудование и инвентарь требуются? Нужен ли трактор, снегоуборщик, бобкэт?



Будет ли увеличиваться количество персонала в зимний период для работы со снегом? Дополнительный персонал в зимний период

Территория дома на балансе у жителей или у города? Кто платит за обслуживание озеленения, ремонт МАФов?

Элементы отделки МОП, материалы и технологии отделки ремонтпригодны? Их можно заменять небольшими участками без потери эстетики? Они вандалоустойчивы?

ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ РАЗМЕР ТАРИФА?

Сумма расходов на все вышеперечисленные услуги делится на количество квадратных метров начисляемой площади.

Чем больше площадь дома (жилого комплекса), тем меньше тариф в расчете на 1 м²



Чем меньше дом, тем выше тариф при одинаковом наборе сервисов.

ПРИМЕР:

ФОТ Управляющего: 115 000 руб. + 30,9% = 150 535 руб.

ФОТ инженера по эксплуатации: 103 500 руб. + 30,9% = 135 482 руб.

Итого: 286 017 руб. в месяц

ЖК размером в 700 квартир. Средняя
площадь квартиры 55 м².
Начисляемая площадь дома: 33 000 м²

ЖК размером в 1 500 квартир. Средняя
площадь квартиры 55 м². Начисляемая
площадь дома: 82 500 м²

СТОИМОСТЬ УСЛУГИ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ:

$286\,017 / 33\,000 = 8,66 \text{ руб. / м}^2 \text{ в месяц}$

$286\,017 / 82\,500 = 3,47 \text{ руб. / м}^2 \text{ в месяц}$



Дом маленький

ТАРИФ БОЛЬШОЙ



Дом БОЛЬШОЙ

ТАРИФ маленький