



**ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
КРЕМЕНЧУЦЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

РІШЕННЯ

м. Горішні Плавні

№ _____

Про результати фінансово-господарської діяльності комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 4 за 2023 рік та за I квартал 2024 року

На виконання власних повноважень, зазначених у статті 29 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», керуючись рішенням дев'ятої сесії Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області сьомого скликання від 19.04.2016 «Про застосування контрактної форми трудового договору з керівником підприємства, що перебуває у комунальній власності Горішньоплавнівської міської територіальної громади» (зі змінами), виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області

ВИРІШИВ:

1. Звіт директора комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 4 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2023 рік та за I квартал 2024 року взяти до відома (додається).

2. Рекомендувати міському голові продовжити строк дії контракту № 87 від 01.07.2022 з директором комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 4 Прокопенком Юрієм Григоровичем з 04.07.2024 до 03.07.2025.

Міський голова

Дмитро БИКОВ

ЗВІТ

директора комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 4 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2023 рік та за I квартал 2024 року

1. Інформація про підприємство

Комунальне житлово-експлуатаційне підприємство № 4 (далі – КЖЕП № 4) діє на підставі статуту, затвердженого рішенням третьої сесії Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області восьмого скликання від 22.12.2020. КЖЕП № 4 належить до комунальної власності Горішньоплавнівської міської територіальної громади.

Рішенням виконавчого комітету від 30.01.2018 № 15 на підставі конкурсу та протоколу № 2 засідання конкурсної комісії з призначення управителів груп багатоповерхових будинків КЖЕП № 4 визначено управителем 58 багатоповерхових житлових будинків, з якими укладено договори про надання послуг з управління, які вступили в дію з 31.07.2018.

Основний вид діяльності КЖЕП № 4 - управління багатоповерховими житловими будинками з метою:

1. Забезпечення підтримання та поліпшення технічного стану будинків, утримання в належному стані прибудинкових територій та об'єктів благоустрою, що розташовані на них.

2. Забезпечення безпеки та комфортності проживання у будинках через надання їх мешканцям житлово-комунальних послуг належного рівня та якості.

3. Забезпечення привабливості багатоквартирних будинків на ринку житла, тобто збереження і підвищення ринкової вартості квартир та нежитлових приміщень, а також попиту на них на ринку нерухомості.

КЖЕП № 4 обслуговує 58 житлових будинків, з яких:

- до 3-х поверхів включно – 13;
- мають 4-9 поверхів – 42;
- мають 10 поверхів – 3.

36 житлових будинків обладнані 98 ліфтами.

Загальна площа квартир житлових будинків складає 304,1 тис. м², з яких 291,0 тис. м² – у приватній власності, 13,1 тис. м² – у комунальній. Кількість квартир – 5 972 од.

2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖЕП № 4

2.1. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖЕП № 4 за 2023 рік у порівнянні з 2022 роком

Джерелами формування майна та коштів КЖЕП № 4 є:

- майнові внески власника;
- доходи, отримані від господарської діяльності;
- інші джерела, які не суперечать чинному законодавству України;
- бюджетні кошти.

Основні показники діяльності КЖЕП № 4 за 2022 та 2023 роки

№ з/п	Показники	Один. виміру	2022 рік	2023 рік	Темп приросту (зниження), %
1.	Доходи підприємства, всього (без врахування амортизації житлового фонду), у т. ч.:	тис. грн	22 462	24 276	+8,1
	- чистий дохід від реалізації	тис. грн	21 280	22 354	+5,0
	- інші операційні доходи, у т. ч.:	тис. грн	1 182	1 922	+62,6
	відшкодування пільг та субсидій	тис. грн	173	63	-
	<u>дотація з місцевого бюджету на відшкодування різниці в ціні</u>	<u>тис. грн</u>	<u>89</u>	<u>96</u>	<u>+7,9</u>
	<u>фінансова підтримка з місцевого бюджету (придбання матеріалів, поточний ремонт покрівлі, бункерів сміттєкамер, допомога на виплату заробітної плати та ін.)</u>	<u>тис. грн</u>	<u>920</u>	<u>1 771</u>	<u>+92,5</u>
	інші	тис. грн	-	52	-
2.	Витрати, всього, у т. ч.:	тис. грн	21 261	23 148	+8,9
	- матеріальні витрати	тис. грн	2 261	3 363	+48,7
	- витрати на оплату праці	тис. грн	7 681	7 938	+3,3
	- витрати на сплату ЄСВ	тис. грн	1 660	1 715	+3,3
	- амортизація	тис. грн	40	63	+57,5
	- інші операційні витрати	тис. грн	9 352	9 816	+5,0
	- податок на прибуток	тис. грн	267	253	-5,2
3.	Прибуток (+), збиток (-)				
	- чистий (балансовий)	тис. грн	+1 201	+1 128	-6,1
	- фактичний	тис. грн	-278	+119	-
4.	Дебіторська заборгованість	тис. грн	станом на 01.01.2023 5 971,1	станом на 01.01.2024 7 357,1	+23,2
	- населення безпосередньо	тис. грн	5 753,2	6 915,7	+20,2
5.	Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	тис. грн	станом на 01.01.2023 890,3	станом на 01.01.2024 980,3	+10,1
6.	Кількість штатних одиниць	один.	57,86	57,86	-
7.	Середньооблікова чисельність штатних працівників	чол.	50	50	-
8.	Середньомісячна зарплата	грн	13 049	13 372	+2,5

За 2023 рік у порівнянні з 2022 роком доходи (без врахування амортизації житлового фонду) зросли на 8,1% і становлять 24 276 тис. грн. Дохід від реалізації збільшився на 5,0%.

Витрати по КЖЕП № 4 за 2023 рік у порівнянні з 2022 роком збільшилися на 8,9 % і складають 23 148 тис. грн. На зростання витрат вплинули такі чинники:

- матеріальні витрати збільшились за рахунок зростання ціни матеріальних ресурсів, паливно-мастильних матеріалів та ціни на електроенергію;

- витрати на оплату праці збільшилися на 3,3% в результаті зміни розміру прожиткового мінімуму доходів громадян відповідно до діючого законодавства України;
- інші операційні витрати – на 5,0%. Основною причиною зростання витрат є зростання ціни на виконання робіт підрядним способом.

За результатами діяльності у 2023 році був отриманий прибуток в сумі 1 128 тис. грн (у 2022 році прибуток складав 1 201 тис. грн). За 2023 рік фактичний фінансовий результат, розрахований на підставі отриманого доходу за надані послуги від мешканців міста, є прибутковим і становить 119,0 тис. грн.

У результаті збільшення всіх витрат на виробництво собівартість (витрати операційної діяльності на 1 м² без ПДВ) зросла і в цілому по КЖЕП № 4 за 2023 рік, складає – 5,79 грн/м² (у 2022 році – 5,70 грн/м²), у т. ч. по будинках:

- 5 - ти поверхові – 4,96 грн/м² (2022 рік – 4,90 грн/м²);
- 9 - ти поверхові – 6,03 грн/м² (2022 рік – 5,93 грн/м²).

Рівень відшкодування собівартості тарифом за 2023 рік складає – 93,8% (за 2022 рік – 99,6%).

За 2023 рік рівень оплати споживачів за надані послуги дорівнює 96,1%.

Дебіторська заборгованість станом на 01.01.2024 у порівнянні зі станом на 01.01.2023 в цілому збільшилась на 23,2% та складала 7 357,1 тис. грн., у тому числі дебіторська заборгованість населення також зросла на 20,2% та складала 6 915,7 тис. грн.

КЖЕП № 4 постійно проводиться робота з погашення дебіторської заборгованості споживачами житлово-комунальних послуг та власниками (орендарями, користувачами) нежитлових приміщень, у т. ч. і по заборгованості орендарів нежитлових приміщень перед місцевим бюджетом.

Протягом 2023 року направлено споживачам-боржникам та орендарям (власникам) нежитлових приміщень досудові попередження на суму 298,9 тис. грн з вимогою термінової оплати заборгованості. З них погашено орендарями (власниками) нежитлових приміщень заборгованість на суму 93,5 тис. грн, населенням – на суму 43,7 тис. грн.

За 2023 рік укладені з боржниками 10 договорів реструктуризації заборгованості на загальну суму 91,1 тис. грн. З них погашено повністю 3 договори на суму 28,5 тис. грн.

У наказовому провадженні подано до Комсомольського міського суду Полтавської області 29 заяв про видачу судових наказів на суму 329,0 тис. грн.

На виконанні у Горішньоплавнівському міському відділі державної виконавчої служби станом на 01.01.2024 перебуває 41 виконавче провадження за виконавчими документами щодо стягнення заборгованості за послугу з управління багатоквартирними будинками на суму 276,7 тис. грн. Погашено заборгованість на суму 44,6 тис. грн.

Аналіз виконання фінансового плану за 2023 рік свідчить про таке:

- загальна сума доходів (з врахуванням амортизації житлового фонду) запланована на рівні 30 740 тис. грн, а фактично отримано 33 127 тис. грн, що становить 107,8% від запланованої суми;
- загальна сума витрат запланована на рівні 30 344 тис. грн, а фактична сума витрат 31 999 тис. грн, що становить 105,5% від запланованої суми;

- у результаті фінансово-господарської діяльності за 2023 рік отримано прибуток у розмірі 1 128 тис. грн, у фінансовому плані на 2023 рік планувався прибуток у сумі 396 тис. грн.

2.2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖЕП № 4 за I квартал 2024 року в порівнянні з I кварталом 2023 року

Основні показники діяльності КЖЕП № 4 за I квартал 2023, 2024 років

№ з/п	Показники	Один. виміру	I кв. 2023 року	I кв. 2024 року	Темп приросту (зниження), %
1.	Доходи підприємства, всього (без врахування амортизації житлового фонду), у т. ч.:	тис. грн	5 636	6 064	+7,6
	- чистий дохід від реалізації	тис. грн	5 608	5 893	+5,1
	- інші операційні доходи, у т. ч.:	тис. грн	28	171	+ у 6,1 р.
	відшкодування пільг та субсидій	тис. грн	2	5	+ у 2,5 р.
	<u>дотація з місцевого бюджету на відшкодування різниці в ціні</u>	<u>тис. грн</u>	<u>26</u>	<u>36</u>	<u>+38,5</u>
	інші	тис. грн	0	130	
2.	Витрати, всього, у т. ч.:	тис. грн	5 308	5 461	+2,9
	- матеріальні витрати	тис. грн	507	746	47,1
	- витрати на оплату праці	тис. грн	1 988	1 934	-2,7
	- витрати на сплату ЄСВ	тис. грн	429	425	-0,9
	- амортизація	тис. грн	15	16	+6,7
	- інші операційні витрати	тис. грн	2 369	2 340	-1,2
	- податок на прибуток	тис. грн	0	0	
3.	Прибуток (+), збиток (-)	тис. грн	+328	+603	+83,8
	- чистий (балансовий)	тис. грн	-129	+186	
	- фактичний	тис. грн			
4.	Дебіторська заборгованість	тис. грн	станом на 01.04.2023 6 546,4	станом на 01.04.2024 7 898,4	+20,7
	- населення безпосередньо	тис. грн	6 100,5	7 437,0	+21,9
5.	Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	тис. грн	станом на 01.04.2023 889,5	станом на 01.04.2024 1 054,6	+18,6
6.	Кількість штатних одиниць	один.	57,86	57,86	-
7.	Середньооблікова чисельність штатних працівників	чол.	50	49	-
8.	Середньомісячна зарплата	грн	13 362	12 961	- 3 %

За I квартал 2024 року у порівнянні з I кварталом 2023 року доходи (без врахування амортизації житлового фонду) зросли на 7,6 % і становлять 6 064 тис. грн. Дохід від реалізації збільшився на 5,1 % за рахунок коригування ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком з 01.03.2024р.

Витрати по КЖЕП № 4 за I квартал 2024 року у порівнянні з I кварталом 2023 року збільшилися на 2,9 % і складають 5 461 тис. грн.

За результатами діяльності у I кварталі 2024 року був отриманий прибуток в сумі 603 тис. грн (у I кварталі 2023 року прибуток складав 328 тис. грн). За I квартал 2024 рік фактичний фінансовий результат, розрахований на підставі отриманого доходу за надані послуги від мешканців міста, є прибутковим і становить 186,0 тис. грн.

Рівень відшкодування собівартості тарифом за I квартал 2024 року складає – 95,0 % (за I квартал 2023 року – 99,7 %).

За I квартал 2024 року рівень оплати споживачів за надані послуги дорівнює 96,9 %.

У зв'язку зі зростанням дебіторської заборгованості в 2024 році на підприємстві розроблено Порядок роботи з боржниками та графік подачі до суду заяв про видачу судових наказів по стягненню заборгованості за послугу з управління багатоквартирними будинками. З початку року до суду подано 6 заяв про видачу судових наказів на суму 70,4 тис. грн.

3. Технічна діяльність КЖЕП № 4

За звітний період, з метою підготовки житлового фонду до опалювального сезону 2023-2024 років, КЖЕП № 4 було виконано ряд заходів:

№ з/п	Найменування заходу	Одиниця виміру	Заплановано	Вартість, тис. грн	Виконано	Вартість, тис. грн
1.	Промивання систем опалення	будинків	12	35,3	12	35,3
2.	Поточний ремонт покрівель із руберойду	буд/м ²	22/280	104,8	22/280	104,8
3.	Заміна труб	буд/п. м	7/180	69,0	18/195	74,7
4.	Ревізія запірної арматури, у т. ч.:					
	- холодного водопостачання	буд/шт.	37/170	18,0	37/170	18,0
	- гарячого водопостачання	буд/шт.	41/120	38,0	41/202	64,0
	- опалення	буд/шт.	28/180	26,0	45/230	33,2
	- заміна вентилів, засувок	буд/шт.	31/62	42,0	36/97	65,7
5.	Загально-будівельні роботи, у т. ч.:					
	- ремонт вимощень	м ²	50	9,5	50	9,5
	- ремонт цоколів	м ²	40	10,0	40	10,0
6.	Закриття елеваторних вузлів	шт.	12	3,0	12	3,0
7.	Утеплення житлових будинків, у т.ч.:					
	- ремонт дверей	буд/шт.	20/28	17,0	20/28	17,0
	- скління вікон	буд/м ²	18/80	18,0	18/80	18,0
8.	Поточний ремонт покрівель із шиферу	буд/м ²	-	-	-	-
9.	Поточний ремонт козирків	буд/шт.	10/15	20,0	10/15	20,0
10.	Ремонт балконних плит	буд/шт.	-	-	-	-
11.	Завезення матеріалу для посипання	м ³	-	-	-	-
12.	Ізоляція трубопроводів	буд/п. м	12/260	24,0	12/165	15,2
13.	Інші роботи (ремонт виходів на покрівлі, фарбування газопроводів, проведення оглядів, регулювання систем тепло, - водопостачання тощо)	тис. грн		490,0		490,0
	Разом:	тис. грн		924,6		978,4

З даних, наведених у таблиці, видно, що КЖЕП № 4 виконало всі передбачені технічні заходи, які забезпечують безперебійну роботу підприємства в осінньо-зимовий період. Станом на 25 вересня 2023 року оформлено Паспорти та Акти готовності будинків до роботи в опалювальний період на всі будинки, які перебувають в управлінні.

Також, з поточного ремонту протягом 2023 року за рахунок коштів, які надійшли від населення за послуги з управління багатоквартирними будинками, виконанні такі роботи:

1. Виконано ремонт сходових клітин та входів в 3 під'їздах 9-ти поверхових будинків на суму 179,0 тис. грн.
2. Відремонтовано 81 малу архітектурну форму на суму 38,1 тис. грн.
3. Виконано ремонт міжпанельних швів 1 390 м/п на суму 243,4 тис. грн та балконних козирків 42,2 кв. м на суму 26,9 тис. грн.
4. Виконано електротехнічні роботи на суму 240,3 тис. грн.

Відповідно до вимог АТ «Полтаваобленерго» виконані роботи по відновленню ліній освітлення 2 під'їзду житлового будинку по проспекту Героїв Дніпра, 77 та, частково, в житловому будинку по вул. Добровольського, 37.

Крім того, в житлових будинках наявна велика кількість люмінесцентних ламп та ламп розжарювання, які, на жаль, поганої якості, високої вартості та немалої потужності. У 2023 році КЖЕП № 4 продовжено заміну вищезазначених ламп на світлодіодні модулі, які мають малу потужність, достатнє освітлення, довгий термін дії. Ефективність використання світлодіодних модулів – це зменшення об'єму споживання електроенергії в місцях загального користування на 20%.

Впродовж 2023 року в житловому фонді КЖЕП № 4 облаштовані тимчасові укриття для населення в 7 житлових будинках. Виконано впорядкування частин підвальних приміщень будинків, а саме: відновлено освітлення, огорожено інженерні комунікації, обмежено доступ до неупорядкованих приміщень, виконано білування стін. Кожне укриття має відповідний інформаційний показник.

На базі адміністративно-побутового комплексу КЖЕП № 4 створені умови для безперебійної роботи та зв'язку підприємства в умовах блекаутів. Розраховано та придбано ресурсних матеріалів і паливно-мастильних матеріалів на термін до трьох тижнів без поповнення.

Під час виконання поточних планових робіт було проведено ряд додаткових робіт за рахунок коштів місцевого бюджету:

- придбано та встановлено сепаратори – 157 шт. (від необхідної кількості 187 шт.) на внутрішньобудинкових системах опалення 22 будинків серії ДСК. Загальна сума фінансування складає 598,9 тис. грн. Ефективність використання цього обладнання було зафіксовано в цьому опалювальному сезоні – значно покращило та практично усунуло проблеми оперативному персоналу підприємства з робіт, що пов'язані з розповітряванням стояків опалення, як наслідок, підвищилася якість надання послуг;

- проведено ремонт покрівлі житлових будинків за адресами: вул. Конституції, 42 (3, 4 під'їзди), вул. Добровольського, 71, проспект Героїв Дніпра, 46. Об'єм виконаних робіт – 2 200,4 кв. м. Загальна сума фінансування на

придбання матеріалів 398,3 тис. грн. Потреба в ремонті виникла внаслідок аварійного стану покрівлі (пошкоджено покриття та елементи примикань);

- придбано матеріалів на суму 86,8 тис. грн. та виконано господарським способом роботи із заміни 200 м/п трубопроводів холодного та гарячого водопостачання в житлових будинках за адресами: вул. Добровольського, 37, проспект Героїв Дніпра, 72, 88, вул. Конституції, 36;

- проведено ремонт (заміну) сміттєприймальних бункерів в сміттєкамерах 9 під'їздів житлових будинків. Загальна сума фінансування 158,1 тис. грн.

З метою активізації співвласників багатоквартирних будинків до проведення капітальних ремонтів будинків на умовах співфінансування працівниками підприємство постійно ведеться роз'яснювальна робота щодо обов'язків та прав співвласників відносно їх спільної власності. Доводиться до відома мешканців інформація Програми підтримки співвласників багатоквартирних будинків Горішньоплавнівської міської територіальної громади на 2023-2026 роки.

Протягом 2023 року проводилися збори мешканців 7 будинків за адресами: вул. Конституції, 46, вул. Добровольського, 51, 59, проспект Героїв Дніпра, 64, 77, 79, 83, з метою донесення інформації щодо технічного стану інженерних мереж їх будинків та вкрай необхідність проведення капітальних ремонтів мереж водопостачання для усунення аварійних ситуацій та недопущення припинення надання послуги водопостачання. На жаль, спостерігається суттєве зниження активності громадян, направленої на покращення стану житлових будинків.

Незважаючи на це, все ж таки спільними зусиллями із залученням коштів власників нежитлових приміщень житлового будинку № 93 по вул. Добровольського було виконано роботи по заміні 80 м/п трубопроводу холодного та гарячого водопостачання в підвалі вищезазначеного будинку. Також разом з працівниками комунального підприємства «Виробниче управління водопровідно-каналізаційного господарства» Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області» проведені роботи із заміни вводу трубопроводу холодної води цього ж будинку.

У I кварталі 2024 року за рахунок коштів, які надійшли від населення за послуги з управління багатоквартирними будинками, виконанні такі роботи:

1. ремонт сходових клітин та входів в 3 під'їздах 9-ти поверхових будинків на суму 182,0 тис. грн.

2. Ремонт покрівлі 20 кв. м на суму 5,3 тис. грн.

3. На вимогу АТ «Полтаваобленерго» проведена заміна 2 будинкових електричних лічильників на суму 9,8 тис. грн.

4. Заміна труб 131 м/п та запірної арматури 62 шт. на суму 76,5 тис. грн.

5. Виконаний значний об'єм робіт по заміні ділянки трубопроводу гарячого водопостачання протяжністю 60 м/п в житловому будинку по проспекту Героїв Дніпра 79, на якому склалася вкрай критична аварійна ситуація з постачанням гарячої води.

4. Проблемні питання

Незважаючи на певні тенденції покращення якості утримання житлового фонду КЖЕП № 4, покращення фізичного стану житлових будинків та забезпечення умов безпечного проживання мешканців, деякі проблеми залишилися, а саме:

1. Необхідність проведення своєчасного капітального ремонту житлового фонду та елементів благоустрою прибудинкових територій житлових будинків з дольовою участю мешканців (співвласників) будинків.

2. Необхідність придбання 43 сепараторів повітря для забезпечення безперебійної роботи стояків опалення в будинках, а саме: 30 шт. на будинки серії ДСК з верхньою подачею теплоносія, 13 шт. на будинки з системою розповітрявання на технічному поверсі.

3. Необхідність проведення капітального ремонту електромереж житлового будинку 37 по вул. Добровольського через перевантаження на мережах, які не розраховані на існуюче споживання мешканцями електричної енергії.

4. Важким залишається питання кадрового забезпечення. У період воєнного стану у зв'язку з мобілізацією працівників КЖЕП № 4 не може залучити необхідного рівня спеціалістів.

Директор КЖЕП № 4

Юрій ПРОКОПЕНКО