



**ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
КРЕМЕНЧУЦЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

РІШЕННЯ

12.07.2022

м. Горішні Плавні

№ 162

Про результати фінансово-господарської діяльності комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 за 2021 рік та за I квартал 2022 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 житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2021 рік та за I квартал 2022 року взяти до відома (додається).
2. Рекомендувати міському голові продовжити строк дії контракту № 64 від 08.08.2013 з директором комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 Хряпою Сергієм Олександровичем з 27.08.2022 до 26.08.2023.

Міський голова

(підписано)

Дмитро БИКОВ

Звіт

директора комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2021 рік та за I квартал 2022 року

1. Загальна інформація

Комунальне житлове ремонтно-експлуатаційне підприємство № 1 (далі - КЖРЕП № 1) діє на підставі статуту підприємства, затвердженого рішенням 3 сесії Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області восьмого скликання 22.12.2020р.

КЖРЕП № 1 належить до комунальної власності Горішньоплавнівської міської територіальної громади.

Предметом діяльності КЖРЕП № 1 є:

- утримання та обслуговування житлового фонду, який знаходиться в комунальній власності;
- ремонт будівель та конструктивних елементів будинків;
- ремонт житла (кімнат) за замовленням населення;
- санітарно - технічні роботи;
- утримання прибудинкової території та зовнішній благоустрій;
- капітальний ремонт та реконструкція будівель і споруд виробничого призначення;
- інше.

В управлінні КЖРЕП № 1 знаходиться 146 житлових будинків, загальна площа яких складає 611,051 тис. кв. м (загальна площа квартир - 544,9 тис. кв. м), у т. ч.:

- одноповерхових житлових будинків – 1;
- двоповерхових – 20;
- чотирьохповерхових – 16,
у т. ч. гуртожитки – 3 (вул. Молодіжна, 4, 12, вул. Космонавтів, 5);
- п'ятиповерхових – 85,
у т. ч. гуртожитки – 3 (вул. Строни, 23, Миру, 8,
проспект Героїв Дніпра, 30);
- шестиповерхових – 1,
- дев'ятиповерхових – 22,
у т. ч. гуртожитки – 2 (вул. Портова, 1, 3).
- чотирнадцятиповерхових – 1.

23 житлові будинки обладнані 66 ліфтами.

Також на балансі КЖРЕП №1 перебувають нежитлові будівлі – 4 одиниці, у т. ч.:

- проспект Героїв Дніпра, 1 – санстанція;
- проспект Героїв Дніпра, 15 – ветеринарна клініка;
- вул. Гірників, 18, вул. Конституції, 26 – виробнича база.

КЖРЕП № 1 обслуговує 12 341 абонента.

2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖРЕП № 1

2.1. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖРЕП № 1 за 2021 рік у порівнянні з 2020 роком

Основні показники діяльності КЖРЕП № 1 за 2020 та 2021 роки

№	Показники	Одиниця виміру	2020 рік	2021 рік	Темп приросту (зниження), %
1.	Дохід підприємства (без врахування амортизації житлового фонду), всього, у т. ч.:	тис. грн	31 110,4	35 107,0	+12,9
1.1.	Отримані від господарської діяльності		27 299,0	33 076,0	+21,2
	- плата за послуги з управління багатоквартирними будинками;		24 916,0	28 911,0	+16,0
	- орендна плата;	тис.грн	243,0	640,0	у 2,6 р.
	- плата за послуги з управління багатоквартирним будинком нежитлового приміщення (участі власника (орендаря))		590,0	606,0	+2,7
	- інші (електроенергія гуртожитків, плата за спільне використання внутрішньобудинкових мереж та ін.)		1 550,0	2 919,0	+88,3
1.2.	<u>Отримані виключно за рахунок коштів місцевого бюджету:</u>	<u>тис.грн</u>	<u>3 753,0</u>	<u>1 983,0</u>	<u>-47,1</u>
	Фінансова підтримка об'єктів житлово-комунального господарства:	тис.грн			
	- дотація на гуртожитки		2 095,0	1 711,0	- 18,3
	- електроенергія		176,0	0,0	-
	Реалізація заходів по виконанню Програми підтримки співвласників багатоквартирних будинків на 2019-2022 роки	тис.грн	1 469,0	259,0	-82,4
	Відшкодування додаткової відпустки ЧАЕС	тис.грн	13,0	13,0	-
1.3	Інші доходи (благодійний фонд, амортизація безоплатно отриманих основних засобів)	тис.грн	58,4	48,0	-17,8
2.	Витрати на виробництво, в т. ч.:	тис. грн	30 128,4	34 537,0	+14,6
	- матеріальні витрати (ел. енергія, тепла енергія, вода, паливо, матеріали)	тис. грн	6 918,0	8 804,0	+27,3
	- витрати на оплату праці	тис. грн	11 834,0	13 155,0	+11,2
	- витрати зі сплати ЄСВ	тис. грн	2 566,0	2 895,0	+12,8
	- амортизація	тис. грн	104,4	190,0	+82,0
	- інші витрати (адмін. витрати, НОВА-КОМ, послуги СпецЕко, дез. послуги)	тис. грн	8 550,0	9 295,0	+8,7
	- податок на прибуток		156,0	198,0	+26,9
3.	Прибуток (збиток)	тис. грн	+982,0	+570,0	-
4.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної	чол.	109	108	-0,9

	зайнятості				
5.	Середньомісячна зарплата	грн	9 109,23	10 243,44	+12,5
6.	Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги на кінець звітного періоду	тис. грн	9 794,0	11 791,0	+20,4
	- у тому числі дебіторська заборгованість від населення	тис. грн	9 281,8	11 240,6	+21,1
7.	Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги на кінець звітного періоду	тис. грн	2 045,0	2 461,0	+20,3

Джерелом доходів КЖРЕП № 1 на даний час є:

- плата за послуги з управління багатоквартирними будинками;
- орендна плата;
- експлуатаційні витрати від орендарів;
- інші доходи;
- дотація на гуртожитки, на ті послуги, які не враховані в тарифі (чергування в гуртожитках по вул. Строни, 23, вул. Портовій, 1, 3, вул. Миру, 8, прибирання загальних туалетів по вул. Строни, 23, Миру, 8).

У 2021 році дохід підприємства (без врахування амортизації житлового фонду) в порівнянні з 2020 роком збільшився на 12,9%. Дохід від плати за послуги з управління багатоквартирними будинками збільшився за рахунок коригування ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком з 01.11.2020р. Загальні витрати у 2021 році в порівнянні з 2020 роком також зросли на 14,6%.

За результатами діяльності у 2021 році був отриманий прибуток в сумі 570,0 тис. грн (у 2020 році прибуток складав 982,0 тис. грн). Фактичний фінансовий результат є збитковий, так як дохід від плати за послуги з управління багатоквартирними будинками розрахований, виходячи з нарахованих послуг з управління багатоквартирним будинком, а не з отриманих коштів від населення. За 2021 рік фактичний фінансовий результат – збиток у розмірі 1 576,0 тис. грн.

Кошти місцевого бюджету були направлені на:

- реалізацію заходів по виконанню Програми підтримки співвласників багатоквартирних будинків на 2019-2022 роки у сумі 259,0 тис. грн, а саме:
 - ремонт балконної плити по вул. Миру, 13, кв. 47;
 - капітальний ремонт електричних мереж по вул. Миру, 8;
 - капітальний ремонт засобу безперешкодного доступу у 2 під'їзді по вул. Портовій, 7.

Крім того, **кошти з місцевого бюджету** надходили на фінансову підтримку об'єктів житлово-комунального господарства в сумі 1 711,0 тис. грн – дотація на гуртожитки (кошти на утримання працівників гуртожитків, заробітна плата яких не врахована в ціні на послугу з управління будинком).

На капітальні видатки КЖРЕП № 1 у 2021 році отримало **надходжень з місцевого бюджету**, які не відносяться до доходів (внесення до статутного капіталу), у сумі 26,6 тис. грн, які витрачені на придбання сепаратора. Також

отримано по програмі співфінансування, які не відносяться до доходів, у сумі 644,7 тис. грн, які витрачені на:

- встановлення індивідуального теплового пункту в житловому будинку по вул. Молодіжній, 18 - 558,4 тис. грн;
- капітальний ремонт (заміна) вікон на сходових клітинах в 6 під'їзді житлового будинку по вул. Гірників, 17 - 24,5 тис. грн;
- капітальний ремонт трубопроводів гарячого та холодного водопостачання житлового будинку по вул. Строни, 19-А - 61,8 тис. грн.

За період 2020-2021 роки відбулися зміни в структурі витрат собівартості 1 м² загальної площі.

	Собівартість 1м ² склала:		
	за 2020 рік	за 2021 рік	різниця
1-5 поверхові будинки (без ліфтів)	3,85 грн	3,94 грн	+ 0,09 грн
9 поверхові будинки	4,38 грн	5,13 грн	+ 0,75 грн.

Житловий фонд КЖРЕП № 1, в основному, введений в експлуатацію в період з 1961 по 1970 роки минулого століття, 80 будинків з 146, які обслуговує підприємство, потребують капітального ремонту та додаткових витрат на їх утримання.

При виконанні робіт по підготовці житлового фонду до опалювального періоду 2021-2022 років за рахунок коштів, які надійшли від населення за послуги з управління багатоквартирними будинками, були виконані такі роботи:

1. Гідравлічна промивка будинкової опалювальної системи 30 будинків на суму 50 тис. грн.
2. Встановлення балансувальних клапанів на системи опалення 8 будинків на суму 22,5 тис. грн, що надало можливість зручного регулювання потоку теплоносія та підвищило термін служби будинкової запірної арматури й скоротило витрати тепла.
3. Ремонт покрівель 512 м² на суму 79,2 тис. грн.
4. Заміна запірної арматури 708 одиниць на суму 254,1 тис. грн та ревізія на суму 237,6 тис. грн.
5. Заміна труб інженерних мереж будинків 3 150 м п. на суму 575 тис. грн (зокрема в будинку №3 по вулиці Космонавтів було замінено 127 м п. трубопроводів опалення та гарячого водопостачання).
6. Ремонт вимощення, цоколів 445 м² на суму 85 тис. грн.
7. Ремонт дверей 85 шт. на суму 32,5 тис. грн.
8. Скління вікон 80 м² на суму 25,2 тис. грн.
9. Ізоляція трубопроводів 1 100 м п. на суму 55 тис. грн.
10. Ремонт внутрішньобудинкових електромереж на суму 235 тис. грн.

З поточного ремонту у 2021 році за рахунок коштів, які надійшли від населення за послуги з управління багатоквартирними будинками, виконані такі роботи:

1. Ремонт 33 під'їздів будинків на суму 1 046,2 тис. грн.
2. Ремонт 151 малої архітектурної форми на суму 59,2 тис. грн.

Різниця між нарахуванням та сплатою за послуги, які надає КЖРЕП № 1, за 2021 рік складає:

	Нарахування з ПДВ, тис. грн		Сплата з ПДВ, тис. грн		Різниця між нарахуванням та сплатою, тис. грн	
	Загальне	у т. ч. населення	Загальна	у т. ч. населення	Загальна	у т. ч. населення
2021р.	39 690,9	38 031,8	37 627,7	36 072,6	2 063,2	1 959,2

Аналіз виконання фінансового плану за 2021 рік свідчить про таке:

- загальна сума доходів (з врахуванням амортизації житлового фонду) запланована на рівні 41 394,0 тис. грн, а фактично отримано 41 454,0 тис. грн, що складає 100,1% від запланованої суми;

- загальна сума витрат запланована на рівні 41 019,0 тис. грн, а фактична сума витрат 40 884,0 тис. грн, що складає – 99,7% від запланованої суми;

- у результаті фінансово-господарської діяльності у 2021 році при запланованій сумі чистого прибутку на рівні 375,0 тис. грн фактично отримано прибуток у сумі 570,0 тис. грн.

2.2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖРЕП № 1 за I квартал 2022 року у порівнянні з I кварталом 2021 року

Основні показники діяльності КЖРЕП № 1
за I квартал 2021 та 2022 років

№	Показники	Одиниця виміру	I квартал 2021 року	I квартал 2022 року	Темп приросту (зниження), %
1.	Дохід підприємства (без врахування амортизації житлового фонду), всього, у т. ч.:	тис.грн	8 707,0	10 506,0	+20,7
1.1.	Отриманий від господарської діяльності:	тис.грн	8 308,0	9 720,0	+17,0
	- плата за послуги з управління багатоквартирними будинками;	тис.грн	7 274,0	8 750,0	+20,3
	- орендна плата;	тис.грн	128,0	145,0	+13,3
	- плата за послуги з управління багатоквартирним будинком нежитлового приміщення (участі власника (орендаря)	тис.грн.	153,0	172,0	+12,4
	- інші (електроенергія гуртожитків,	тис.грн	753,0	653,0	-13,3

	плата за спільне використання внутрішньобудинкових мереж та ін.)				
1.2.	<u>Отримані виключно за рахунок коштів місцевого бюджету:</u>	<u>тис.грн</u>	<u>386,0</u>	<u>774,0</u>	<u>у 2р.</u>
	Фінансова підтримка об'єктів житлово-комунального господарства - дотація на гуртожитки	тис.грн	386,0	522,0	+35,1
	Реалізація заходів по виконанню Програми підтримки співвласників багатоквартирних будинків на 2019-2022 роки	тис.грн	0,0	252,0	-
1.3	Інші доходи (амортизація безоплатно отриманих основних засобів)	тис.грн	13,0	12,0	-7,7
2.	Витрати на виробництво, всього, у т. ч.:	тис.грн	8 467,0	9 794,0	+15,7
	матеріальні витрати (ел. енергія, тепла енергія, вода, паливо, матеріали)	тис.грн	2 260,0	1 994,0	-11,8
	витрати на оплату праці	тис.грн	3 245,0	3 849,0	+18,6
	витрати зі сплати ЄСВ	тис.грн	703,0	839,0	+19,3
	амортизація	тис.грн	26,0	18,0	-30,8
	інші витрати (адмін. витрати, НОВА-КОМ, послуги СпецЕко, дез. послуги)	тис.грн	2 179,0	3 094,0	+42,0
	податок на прибуток	тис.грн	54,0	0,0	-
3.	Прибуток (збиток)	тис.грн	240,0	710,0	-
4.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	109	108	-0,9
5.	Середньомісячна зарплата	грн	9 913,16	11 768,07	+18,7
6.	Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги на кінець звітного періоду	тис.грн	10 229,0	13 605,0	+33,0
	- у тому числі дебіторська заборгованість від населення	тис. грн	9 660,5	13 013,0	+34,7
7.	Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги на кінець звітного періоду	тис.грн	2 263,0	2 730,0	+20,6

Дохід підприємства (без врахування амортизації житлового фонду) за I квартал 2022 року в порівнянні з I кварталом 2021 року збільшився на 20,7%.

Загальні витрати в I кварталі 2022 року в порівнянні з I кварталом 2021 року також зросли на 15,7%. Основною причиною зростання витрат є збільшення витрат на оплату праці (у зв'язку з підвищенням мінімальної заробітної плати до 6 500 грн та зростанням прожиткового мінімуму до 2 481 грн).

За I квартал 2022 року КЖРЕП № 1 був отриманий прибуток у розмірі 710,0 тис. грн (у I кварталі 2021 року прибуток складав 240,0 тис. грн). КЖРЕП № 1 отримало прибуток, в основному, за рахунок коригування ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком з 01.01.2022 та за рахунок того, що договір з КП «СпецЕко» щодо прибирання прибудинкової території був укладений не з 01.01.2022, а з 04.02.2022 (плата за послугу з прибирання прибудинкової території складала до 01.01.2022 – 806,4 тис. грн, а з 01.01.2022 – 975,4 тис. грн, різниця склала 187,1 тис. грн (за січень 2022 р. - 169,0 тис. грн, за лютий 2022 р. – 18,1 тис. грн)).

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги станом на 31.03.2022 у порівнянні зі станом на 31.03.2021 збільшилась на 3 376,0 тис. грн (у тому числі від населення – на 3 352,5 тис. грн).

КЖРЕП № 1 постійно проводить роботу з погашення дебіторської заборгованості, а саме:

- проводяться заходи щодо встановлення місця роботи боржників, які мешкають в будинках житлового фонду КЖРЕП № 1 та не сплачують за утримання будинку та прибудинкової території, шляхом направлення листів-запитів по всіх підприємствах та установах м. Горішні Плавні;

- з боржниками укладаються договори на погашення боргу строком від 3 до 6 місяців;

- наказом по КЖРЕП № 1 за кожним фахівцем закріплені від 3 до 5 житлових будинків з метою постійного контролю та проведенню роботи з боржниками.

КЖРЕП № 1 постійно проводиться робота з погашення дебіторської заборгованості співвласниками багатоквартирних будинків та власниками (орендарями, користувачами) нежитлових приміщень, у т. ч. і по заборгованості орендарів нежитлових приміщень перед місцевим бюджетом.

I. По споживачах житлово-комунальних послуг (населення)			
		кількість	Сума, грн
1.	Направлено вимог про сплату боргу споживачами	1 505	4 931 235,85
2.	Заборгованість, погашена споживачами (по попередженнях) у 2021 р. - I кварталі 2022 р.:		
	• повністю	537	1 209 755,31
	• частково	621	1 150 934,70
3.	Укладено зі споживачами договорів про погашення боргу	24	133 256,54
4.	Подано до суду заяв про примусове стягнення заборгованості	66	557 035,71
5.	Направлено на примусове виконання виконавчих листів	31	164 022,31
6.	Погашено добровільно боржниками (по заявам на примусове стягнення боргів) та стягнуто по судовим рішенням за звітний період:		
	- повністю	22	88 370,15
	- частково	40	68 310,43
II. По орендарях (користувачах) та власниках нежитлових приміщень			
1.	Пред'явлено претензій:	116	392 439,32
	- заборгованість погашена повністю	66	240 910,97

- заборгованість погашена частково	13	33 553,04
------------------------------------	----	-----------

Постійно проводиться робота по відключенню мешканців за несплату спожитої електричної енергії в кімнатах гуртожитків. За I квартал 2022 року відключено 11 кімнат. Після погашення боргу електропостачання відновлено.

У I кварталі 2022 року за рахунок коштів, які надійшли від населення за послуги з управління багатоквартирними будинками, виконано такі роботи:

1. Ремонт 7 під'їздів будинків на суму 244,94 тис. грн.
2. Ремонт покрівлі 77 м² на суму 32,2 тис. грн, у тому числі усунення наслідків стихійного лиха в будинках по вул. Строни, 12, вул. Добровольського, 26.
3. Заміна труб 508 м п. на суму 115,7 тис. грн.
4. Заміна запірної арматури 142 шт. на суму 29,3 тис. грн.
5. Відремонтовано 44 малі архітектурні форми на суму 4,85 тис. грн.
6. Виконано електротехнічних робіт на суму 145 тис. грн.

Виконання робіт з капітального ремонту житлового фонду КЖРЕП № 1 у 2021 році та I кварталі 2022 року за рахунок коштів місцевого бюджету:

1. Капітальний ремонт 4 сміттекамер житлових будинків (вул. Конституції, 10/5 - 2-й, 3-й під'їзди, вул. Портова, 7 – 2-й під'їзд, проспект Героїв Дніпра, 53 – 4-й під'їзд) на суму 185 тис. грн (замовник Департамент житлово-комунального господарства (далі – ДЖКГ)).

2. Капітальний ремонт електричних мереж житлового будинку по вул. Миру, 8 (4-й поверх) на суму 195,4 тис. грн (замовник КЖРЕП № 1).

3. Капітальний ремонт засобу безперешкодного доступу в під'їзді № 2 будинку по вул. Портовій, 7 – 36,6 тис. грн (замовник КЖРЕП № 1).

4. Капітальний ремонт (заміна) 260 м² покрівлі з метою ліквідації наслідків надзвичайної ситуації у житловому будинку № 23 по вулиці Строни – 252,7 тис. грн (замовник КЖРЕП № 1).

5. Капітальний ремонт з усунення аварії (стихійного лиха) в житловому фонді за адресою вул. Миру, 13 (частковий капітальний ремонт покрівлі 500 м²) – 423,8 тис. грн (замовник КЖРЕП № 1).

6. Ремонт балконної плити житлового будинку №13 (кв. 47) по вулиці Миру – 20,9 тис. грн (замовник КЖРЕП № 1).

3. Реалізація заходів із виконання Програми підтримки співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні на 2019-2022 роки

У 2021 році по Програмі підтримки виконано:

- капітальний ремонт трубопроводів гарячого та холодного водопостачання житлового будинку по вулиці Строни, 19-А загальною вартістю 137 560,00 грн, у тому числі кошти співвласників 68 780,00 грн;

- капітальний ремонт внутрішньої системи опалення, у тому числі встановлення індивідуального теплового пункту із заміною трубопроводів опалення житлового будинку по вул. Молодіжній, 18 загальною вартістю 809 036,00 грн, у тому числі кошти співвласників 242 710,80 грн;

- капітальний ремонт (заміна) вікон на сходових клітинах в 6-му під'їзді житлового будинку № 17 по вул. Гірників (кв. 65-76) загальною вартістю 36 055,00 грн, у тому числі кошти співвласників 10 816,50 грн.

4. Проблемні питання та пропозиції щодо подальшої діяльності КЖРЕП № 1:

1. Проблема:

Зношеність тракторної техніки, яка використовується для перевезення зварювального обладнання.

Пропозиція:

Виділити кошти на капітальний ремонт двигунів та придбання скатів на колеса тракторної техніки.

2. Проблема:

Завищене споживання теплової енергії системи опалення окремих житлових будинків через відсутність засобу регулювання.

Пропозиція:

Виділити кошти на закупівлю та встановлення балансирувальних клапанів ручного регулювання в кількості 20 шт.

3. Проблема:

У поточному році найбільш актуальним проблемним питанням виявилось - пошкодження покрівель без організованого стоку внаслідок дії сильного вітру.

За результатами огляду були визначені обсяги необхідних ремонтних робіт, їх орієнтовна вартість та складена зведена відомість. Зі 41 покрівлі без організованого водостоку потребує закріплення карнизних звисів 21 покрівля. Інформація про необхідність ремонту покрівель по кожному будинку була доведена до співвласників в оголошеннях на входах до під'їздів.

Пропозиція:

Виділити кошти на ремонт покрівель житлових будинків у сумі 500 тис. грн.

Директор КЖРЕП № 1

Сергій ХРЯПА