



**ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
КРЕМЕНЧУЦЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**РІШЕННЯ**

**11.04.2023**

м. Горішні Плавні

**№ 83**

**Про результати фінансово-господарської діяльності комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 4 за 2022 рік**

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 2022 рік 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 04.07.2023 до 03.07.2024.

**Міський голова**

(підписано)

**Дмитро БИКОВ**

**Звіт**  
**директора комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 4**  
**про результати фінансово-господарської діяльності підприємства**  
**за 2022 рік**

**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.

Підприємство 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. м<sup>2</sup>, з яких 291,0 тис. м<sup>2</sup> – у приватній власності, 13,1 тис.м<sup>2</sup> – у комунальній. Кількість квартир – 5 972 од.

**2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖЕП № 4 за 2022 рік у порівнянні з 2021 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 2021 та 2022 роки

№ з/п	Показники	Один. виміру	2021 рік	2022 рік	Темп приросту (зниження), %
<b>1.</b>	<b>Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду), у т. ч.:</b>	<b>тис. грн</b>	<b>18 095</b>	<b>22 462</b>	<b>+24,1</b>
	- чистий дохід від реалізації	тис. грн	17 866	21 280	+ 19,1
	- інші операційні доходи, у т. ч.:	тис. грн	229	1 182	у 5,2 р.
	відшкодування пільг та субсидій	тис. грн	151	173	+ 14,6
	дотація з місцевого бюджету на відшкодування різниці в ціні	тис. грн	78	89	+ 14,1
	фінансова підтримка з місцевого бюджету під час воєнного стану	тис. грн	-	920	-
<b>2.</b>	<b>Витрати разом, у тому числі:</b>	<b>тис. грн</b>	<b>18 056</b>	<b>21 261</b>	<b>+17,7</b>
	1. Витрати на виробництво, у т. ч.:	тис. грн	18 045	20 994	+16,3
	- матеріальні витрати	тис. грн	2 194	2 261	+3,0
	- витрати на оплату праці	тис. грн	6 581	7 681	+16,7
	- витрати на сплату ЄСВ	тис. грн	1 427	1 660	+16,3
	- амортизація	тис. грн	46	40	-13,0
	- інші операційні витрати	тис. грн	7 797	9 352	+19,9
	2. Податок на прибуток	тис. грн	11	267	-
<b>3.</b>	<b>Прибуток (+), збиток (-)</b>				
	- чистий (балансовий)	<b>тис. грн</b>	<b>+39</b>	<b>+1 201</b>	<b>-</b>
	- фактичний	тис. грн	- 456	-278	-
4.	Середньооблікова чисельність штатних працівників	чол.	48	49	+2,0
5.	Середньомісячна зарплата	грн	11 120	13 049	+ 17,3
6.	Дебіторська заборгованість	тис. грн	станом на 01.01.2022 4 234,9	станом на 01.01.2023 5 971,1	+41,0
	- населення безпосередньо	тис. грн	4 026,1	5 753,2	+42,9
7.	Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	тис. грн	станом на 01.01.2022 756,6	станом на 01.01.2023 890,3	+17,7

За 2022 рік у порівнянні з 2021 роком доходи (без врахування амортизації житлового фонду) зросли на 24,1% і становлять 22 462 тис. грн. Дохід від реалізації збільшився на 19,1%. Це пояснюється зміною розміру ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком з 01.01.2022.

Витрати по КЖЕП № 4 за 2022 рік у порівнянні з 2021 роком збільшилися на 17,7% і складають 21 261 тис. грн. На зростання витрат вплинули такі чинники:

- матеріальні витрати за рахунок зростання ціни матеріальних ресурсів та паливно-мастильних матеріалів;

- витрати на оплату праці збільшилися на 16,7% через підвищення посадових окладів та тарифних ставок у зв'язку зі змінами протягом року мінімальної заробітної плати та прожиткового мінімуму;
- інші операційні витрати – на 19,9%. Основною причиною зростання витрат є зростання ціни на виконання робіт підрядним способом.

За результатами діяльності у 2022 році був отриманий прибуток в сумі 1 201 тис. грн (у 2021 році прибуток складав 39 тис. грн.). За 2022 рік фактичний фінансовий результат, який рахується на підставі фактично отриманого доходу, є збитковим і становить 278,0 тис. грн.

У результаті збільшення всіх витрат на виробництво собівартість (витрати операційної діяльності на 1 м<sup>2</sup> без ПДВ) зросла і в цілому по КЖЕП № 4 за 2022 рік складає – 5,70 грн/м<sup>2</sup> (у 2021 році – 4,84 грн/м<sup>2</sup>), у т. ч. по будинках:

- 5 - ти поверхові – 4,90 грн/м<sup>2</sup> (2021 рік – 4,18 грн/м<sup>2</sup>);
- 9 - ти поверхові – 5,93 грн/м<sup>2</sup> (2021 рік – 5,04 грн/м<sup>2</sup>).

Рівень відшкодування собівартості тарифом складає – 99,6% (за 2021 рік – 96,0%).

За 2022 рік рівень оплати споживачів за надані послуги дорівнює 94,0%.

Дебіторська заборгованість станом на 01.01.2023 у порівнянні зі станом на 01.01.2022 в цілому збільшилась на 41,0% та складала 5 971,1 тис. грн, у тому числі дебіторська заборгованість населення також зросла на 42,9% та складала 5 753,2 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 2022 року оформлено та направлено споживачам - боржникам 355 досудові попередження на суму 1 098,9 тис. грн з вимогою термінової оплати заборгованості. Погашені споживачами повністю - 152 попередження на суму 340,8 тис. грн, частково - 51 попередження на суму 32,4 тис. грн.

За 2022 рік укладені з боржниками 4 договори реструктуризації заборгованості на загальну суму 38,6 тис. грн.

На виконанні у відділі державної виконавчої служби станом на 01.01.2023 перебуває 22 виконавчі провадження на суму 133,5 тис. грн за виконавчими документами щодо стягнення заборгованості за послугу з управління багатоквартирними будинками.

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги КЖЕП № 4 станом на 01.01.2023 у порівнянні зі станом на 01.01.2022 збільшилась на 17,7% та складала 890,3 тис. грн.

Аналіз виконання фінансового плану за 2022 рік свідчить про таке:

- загальна сума доходів (з врахуванням амортизації житлового фонду) запланована на рівні 27 400 тис. грн, а фактично отримано 31 326 тис. грн, що становить 114,3% від запланованої суми;

- загальна сума витрат запланована на рівні 27 169 тис. грн, а фактична сума витрат 30 125 тис. грн, що становить 110,9% від запланованої суми;
- у результаті фінансово-господарської діяльності за 2022 рік отримано прибуток у розмірі 1 201 тис. грн, у фінансовому плані на 2022 рік планувався прибуток у сумі 231 тис. грн.

### 3. Технічна діяльність КЖЕП № 4

За звітний період, з метою підготовки житлового фонду до опалювального сезону 2022-2023 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	18	25,3	15	21,1
2.	Поточний ремонт покрівель із руберойду	буд/м <sup>2</sup>	18/240	54,7	22/240	54,7
3.	Заміна труб	буд/п. м	9/310	49,0	29/372	58,8
4.	Ревізія запірної арматури, у т. ч.:					
	- холодного водопостачання	буд/шт.	43/210	14,0	45/310	20,7
	- гарячого водопостачання	буд/шт.	43/180	30,0	45/480	80,0
	- опалення	буд/шт.	43/360	15,6	45/390	16,9
	- заміна вентилів, засувок	буд/шт.	43/65	35,0	43/108	58,1
5.	Загально-будівельні роботи, у т. ч.:					
	- ремонт вимощень	м <sup>2</sup>	40	8,3	40	8,3
	- ремонт цоколів	м <sup>2</sup>	60	8,2	50	6,8
6.	Закриття елеваторних вузлів	шт.	12	3,0	28	7,0
7.	Утеплення житлових будинків, у т.ч.:					
	- ремонт дверей	буд/шт.	22/32	15,0	32/34	15,9
	- скління вікон	буд/м <sup>2</sup>	15/70	15,4	18/70	15,4
8.	Поточний ремонт покрівель із шиферу	буд/м <sup>2</sup>	-	-	-	-
9.	Поточний ремонт козирків	буд/шт.	12/15	17,0	12/15	17,0
10.	Ремонт балконних плит	буд/шт.	-	-	-	-
11.	Завезення матеріалу для посипання	м <sup>3</sup>	-	-	-	-
12.	Ізоляція трубопроводів	буд/п. м	9/240	21,7	13/146	13,2
13.	Інші роботи (ремонт виходів на покрівлі, фарбування газопроводів, проведення оглядів, регулювання систем тепло, - водопостачання тощо)	тис. грн		487,0		487,0
	Всього:	тис. грн		799,2		880,9

З даних, наведених у таблиці, видно, що КЖЕП № 4 виконало всі передбачені технічні заходи з підготовки до роботи в осінньо-зимовий період належним чином. Станом на 25 вересня 2022 року всі 58 будинків до початку опалювального сезону були готові із оформленням паспортів та актів готовності.

Також, з поточного ремонту протягом 2022 року за рахунок коштів, які надійшли від населення за послуги з управління багатоквартирними будинками, виконанні такі роботи:

1. Ремонт сходових клітин та входів в 11 під'їздах 9-ти поверхових будинків на суму 656,0 тис. грн.
2. Відремонтовано 87 малих архітектурних форм на суму 10,8 тис. грн.

3. Виконано ремонт швів 1 045 м/п на суму 134,0 тис. грн.
4. Виконано електротехнічні роботи на суму 368,7 тис. грн.

З початком повномасштабної війни виникла необхідність у приведенні підвального приміщення адміністративно - побутового комплексу підприємства у готовність до укриття працівників КЖЕП № 4 та населення. Тимчасове укриття улаштоване автономними засобами для життєзабезпечення, а саме: виготовлена та встановлена дров'яна піч ємністю 0,2 м<sup>3</sup>, наявність водної свердловини, аварійне освітлення, також має два пожежних входи та виходи, рукомийник, систему водовідведення, пожежний гідрант, наявність засобів та інструменту пожежогасіння. Наразі, згідно з угодою, укладеною між КЖЕП № 4 та Горішньоплавнівською дитячою художньою школою, тимчасове укриття використовується і вихованцями художньої школи на період повітряної тривоги.

Також улаштовано водні свердловини з ручними насосами в підвальних приміщеннях двох багатоквартирних будинках за адресами: проспект Героїв Дніпра, 42 та вул. Добровольського, 79. Вартість цих робіт склала 49,5 тис. грн.

За допомогою проведеної інформаційної роботи серед населення силами самих мешканців виконані роботи щодо розташування свердловин в будинках за адресами: проспект Героїв Дніпра, 80 та 88, вул. Миру, 22, вул. Добровольського, 77 та 91. Загальна кількість свердловин в будинках на території КЖЕП № 4 становить 8 одиниць.

У 2022 році по Програмі підтримки співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні проведена певна робота щодо фінансової участі співвласників будинків у проведенні робіт з капітального ремонту житлового фонду. Але ситуація в Україні та діючий воєнний стан внесли свої корективи, внаслідок цього спостерігається суттєве зниження активності громадян.

Та все ж таки було реалізовано два спільні проєкти з мешканцями по заміні трубопроводу гарячого водопостачання на технічному поверсі житлового будинку № 59 по вул. Добровольського та заміні трубопроводу гарячого водопостачання в підвалі житлового будинку № 73 по проспекту Героїв Дніпра. Частка коштів співвласників склала 34,8 тис. грн.

#### **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 і на наступний рік, 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 сепараторів повітря для забезпечення безперебійної роботи стояків опалення в будинках серії ДСК з верхньою подачею теплоносія, особливо по торцевим стоякам опалення. На практиці не потребує технічного обслуговування, легкий монтаж на горизонтальних та вертикальних трубопроводах. Розглядається як перспектива з технічного модернізування системи опалення.

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.

**Директор КЖЕП № 4**

**Юрій ПРОКОПЕНКО**