



**ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

РІШЕННЯ

28.07.2020

№ 195

Про результати фінансово-господарської діяльності комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 за 2019 рік та за I квартал 2020 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 об'єднаної територіальної громади Полтавської області» (зі змінами), виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області

ВИРІШИВ:

1. Звіт директора комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2019 рік та за I квартал 2020 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 27.08.2020 по 26.08.2021.

Міський голова

(підписано)

Д.Г. Биков

Звіт

директора комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2019 рік та за I квартал 2020 року

1. Загальна інформація

Комунальне житлове ремонтно-експлуатаційне підприємство № 1 (далі - КЖРЕП № 1) діє на підставі статуту підприємства, затвердженого рішенням 53 сесії Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області сьомого скликання 18.02.2020.

Підприємство належить до комунальної власності Горішньоплавнівської міської об'єднаної територіальної громади Полтавської області.

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 (житлова 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.

Підприємство обслуговує 12 300 абонентів.

2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖРЕП № 1

2.1. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖРЕП № 1 за 2019 рік

Основні показники діяльності КЖРЕП № 1 за 2018 та 2019 роки

№	Показники	Одиниця виміру	2018 рік	2019 рік	Темп приросту (зниження), %
1.	Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду), у т.ч.:	тис. грн	17 841,0	28 157,0	+ 57,8
	- дохід від реалізації	тис. грн	12 731,0	24 500,0	+ 92,4
	- інші операційні доходи	тис. грн	5 110,0	3 657,0	- 28,4
2.	Витрати на виробництво, в т.ч.:	тис. грн	17 977,0	28 151,0	+ 56,6
	- матеріальні витрати	тис. грн	5 374,0	7 170,0	+ 33,4
	- витрати на оплату праці	тис. грн	7 513,0	10 563,0	+ 40,6
	- відрахування на соц. заходи	тис. грн	1 635,0	2 244,0	+ 37,2
	- амортизація	тис. грн	152,0	111,0	- 27,0
	- інші витрати	тис. грн	3 259,0	8 029,0	+ 2,5р.
	- податок на прибуток	тис. грн	44,0	34,0	- 22,7
3.	Адміністративні витрати	тис. грн	2 985,0	4 562,0	+ 52,8
4.	Прибуток (збиток) – всього: - чистий (балансовий)	тис. грн	- 136,0	+ 6,0	-
5.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	107	108	+ 0,9
6.	Середньомісячна зарплата	грн	5 758,12	8 127,42	+ 41,1
7.	Дебіторська заборгованість	тис. грн	Станом на 01.01.2019 6 476,0	Станом на 01.01.2020 8 126,0	+ 25,5
8.	Поточні зобов'язання	тис. грн	Станом на 01.01.2019 2 482,0	Станом на 01.01.2020 3 688,0	+ 48,6

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 обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення, зливової каналізації та на гуртожитки, на ті послуги, які не враховані в тарифі (чергування в гуртожитках по вул. Строни, 23, вул. Портова, 1, 3, вул. Миру, 8, прибирання загальних туалетів по вул. Строни, 23, Миру, 8).

У зв'язку з реорганізацією підприємства КЖРЕП №1 з 01.08.2018 шляхом приєднання КЖРЕП №2 та КЖРЕП №3 до підприємства КЖРЕП № 1 дохід від операційної діяльності у 2019 році (без врахування амортизації житлового фонду) в порівнянні з 2018 роком збільшився на 57,8%.

Витрати на виробництво в 2019 році в порівнянні з 2018 роком також зросли на 56,6%.

За період 2018-2019 роки відбулися зміни в структурі витрат собівартості 1 м² загальної площі.

	Собівартість 1м ² склала:		
	за 2018 рік	за 2019 рік	різниця
1-5 поверхові будинки (без ліфтів)	3,46 грн	3,88 грн	+ 0,42 грн
9 поверхові будинки	3,39 грн	3,44 грн	+ 0,05 грн.

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

При виконанні робіт по підготовці житлового фонду до опалювального періоду 2019-2020 років були виконані такі роботи:

1. Гідравлічна промивка будинкової опалювальної системи 35 будинків на суму 50 тис. грн.
2. Ремонт покрівель 450 м² на суму 65 тис. грн.
3. Заміна запірної арматури 694 одиниці на суму 236 тис. грн та ревізія на суму 215 тис. грн.
4. Заміна труб інженерних мереж будинків 2 950 м п. на суму 492 тис. грн.
5. Ремонт вимощення, цоколів 618 м² на суму 98,7 тис. грн.
6. Ремонт дверей 89 один. на суму 25,5 тис. грн.
7. Скління вікон 125 м² на суму 34,2 тис. грн.
8. Ізоляція трубопроводів 1 150 м п. на суму 40,2 тис. грн.
9. Ремонт внутрішньобудинкових електромереж на суму 286 тис. грн.

З поточного ремонту у 2019 році виконані такі роботи:

1. Ремонт 27 під'їздів будинків на суму 499,79 тис. грн.
2. Заміна стояків трубопроводів холодного водопостачання в будинку по вул. Космонавтів, 19 на суму 14,6 тис. грн.
3. Заміна трубопроводів гарячого водопостачання в будинку по вул. Космонавтів, 27 на суму 12,9 тис. грн.
4. Ремонт 125 малих архітектурних форм на суму 25,2 тис. грн.

Різниця між нарахуванням та сплатою за послуги, які надає КЖРЕП № 1, за 2019 рік складає:

	Нарахування, тис. грн		Сплата, тис. грн		Різниця, тис. грн	
	Загальне	у т.ч. населення	Загальна	у т.ч. населення	Загальна	у т.ч. населення
2019 р.	29 400,7	27 358,4	27 494,9	25 633,4	- 1 905,8	- 1 725,0

Виконання робіт з капітального ремонту житлового фонду КЖРЕП № 1 у 2019 році:

1. Капітальний ремонт 21 балконної плити на суму 240 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

2. Заміна вікон у місцях загального користування 4 будинків (вул. Добровольського, 8, 28, проспект Героїв Дніпра, 13, 30) на суму 800,1 тис. грн (замовник - департамент житлово-комунального господарства).

3. Капітальний ремонт 16 сміттекамер житлових будинків на суму 390 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

4. Капітальний ремонт (заміна) козирків входів в під'їзди 4 будинків: вул. Портова, 9, вул. Гірників, 15, 19, вул. Молодіжна, 22 на суму 543,5 тис. грн (замовник - департамент житлово-комунального господарства).

5. Капітальний ремонт перемичок над вікнами житлових будинків по вул. Молодіжна, 4, 12, вул. Космонавтів, 11 на суму 140 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

6. Капітальний ремонт стояків трубопроводів холодного та гарячого водопостачання і каналізації житлового будинку по вул. Миру, 21 на суму 38,8 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

7. Капітальний ремонт вимощення та цоколю будинків по вул. Молодіжна, 9, 15 на суму 96,8 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

8. Заміна входних дверей житлових будинків по вул. Добровольського, 8, вул. Портова, 3, 5, проспект героїв Дніпра, 17/10 на суму 80 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

9. Капітальний ремонт систем протипожежного захисту та їх складових у житловому будинку по вул. Конституції, 18 на суму 28,9 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

10. Капітальний ремонт місць загального користування секцій 10, 12, 14, 16 житлового будинку по проспекту Героїв Дніпра, 30 на суму 190 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

11. Капітальний ремонт електричних мереж житлового будинку по вул. Миру, 8 (2-й поверх) на суму 180 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

Аналіз виконання фінансового плану на 2019 рік свідчить про наступне:

- загальна сума доходів запланована на рівні 28 036,0 тис. грн, а фактично отримано 28 157,0 тис. грн, що складає 100,4% від запланованої суми;

- загальна сума витрат запланована на рівні 28 011,0 тис. грн, а фактична сума витрат 28 151,0 тис. грн, що складає 100,5% від запланованої суми;

- у результаті фінансово-господарської діяльності в 2019 році при запланованій сумі чистого прибутку на рівні 25,0 тис. грн фактично отримано прибуток у сумі 6,0 тис. грн.

2.2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖРЕП № 1 за I квартал 2020 року

Основні показники діяльності КЖРЕП № 1 за I квартал 2019 та 2020 років

№	Показники	Одиниця виміру	I квартал 2019 року	I квартал 2020 року	Темп приросту (зниження), %
1.	Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду), у т. ч.:	тис. грн	6 291,0	7 359,1	+ 17,0
	- дохід від реалізації	тис. грн	5 696,0	6 690,0	+ 17,4
	- інші операційні доходи	тис. грн	595,0	669,1	+ 12,4
2.	Витрати на виробництво, в т.ч.	тис. грн	6 306,0	7 311,1	+ 15,9
	матеріальні витрати	тис. грн	1 512,0	1 578,0	+ 4,4
	витрати на оплату праці	тис. грн	2 442,0	2 903,0	+ 18,9
	відрахування на соц. заходи	тис. грн	521,0	621,0	+ 19,2
	амортизація	тис. грн	32,6	13,1	- 59,8
	інші витрати	тис. грн	1 798,0	2 185,0	+ 21,5
	податок на прибуток	тис. грн	-	11,0	-
3.	Адміністративні витрати	тис. грн	1 038,0	1 251,0	+ 20,5
4.	Прибуток (збиток) – всього: - чистий (балансовий);	тис. грн	- 15,0	+ 48	-
5.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	107	108	+ 0,9
6.	Середньомісячна зарплата	грн	7 572,00	8 808,0	+ 16,3
7.	Дебіторська заборгованість	тис. грн	Станом на 01.04.2019 6 981,0	Станом на 01.04.2020 8 613,0	+ 23,4
8.	Поточні зобов'язання	тис. грн	Станом на 01.04.2019 2 611,0	Станом на 01.04.2020 4 150,0	+ 58,9

Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду) за I квартал 2020 року в порівнянні з I кварталом 2019 року збільшився на 17,0%.

Витрати на виробництво в I кварталі 2020 року в порівнянні з I кварталом 2019 року також зросли на 15,9%. Основною причиною зростання витрат є збільшення витрат на оплату праці (у зв'язку з підвищенням мінімальної заробітної плати до 4 723,00 грн та зростанням прожиткового мінімуму до 2 102,00 грн).

За I квартал 2020 року КЖРЕП № 1 був отриманий прибуток у розмірі 48,0 тис. грн (у I кварталі 2019 року збиток складав 15,0 тис. грн).

Різниця між нарахуванням та сплатою за послуги, які надає КЖРЕП № 1, за січень-травень 2020 року складає:

	Нарахування, тис. грн		Сплата, тис. грн		Різниця, тис. грн	
	Загальне	у т.ч. населення	Загальна	у т.ч. населення	Загальна	у т.ч. населення
Січень- травень 2020р.	13 290,1	12 824,2	12 340,0	12 028,7	- 950,1	- 795,5

Дебіторська заборгованість за послуги з утримання будинку та прибудинкової території на 1 червня 2020 року складає 7 784,8 тис. грн, у т. ч. заборгованість по 8 гуртожитках та 6 малосімейних будинках 1 637,2 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 підприємству за кожним фахівцем закріплені від 3 до 5 житлових будинків з метою постійного контролю та проведенню роботи з боржниками.

Підприємством постійно проводиться робота з погашення дебіторської заборгованості споживачами житлово-комунальних послуг.

По споживачах житлово-комунальних послуг за 2019 р - 1 квартал 2020 р.(населення)			
		кількість	сума, грн
1.	Направлено вимог про сплату боргу споживачами	790	2 689 863,75
2.	Заборгованість, погашена споживачами (по попередженнях) в 2019-2020 р.р.:		
	• повністю	273	421 783,18
	• частково	524	593 137,51
3.	Укладено зі споживачами договорів про погашення боргу	26	111 735,66
4.	Подано до суду заяв про примусове стягнення боргів за спожиті житлові послуги	30	194 573,71

Треба зауважити, що судовий збір збільшився з 1 921 грн до 2 102 грн.

У I кварталі 2020 року виконано такі роботи:

1. Ремонт 8 під'їздів будинків на суму 168 тис. грн.
2. Ремонт покрівлі 115 м² на суму 13,5 тис. грн.
3. Заміна труб 485 м п. на суму 76,2 тис. грн.
4. Заміна запірної арматури 140 один. на суму 47,2 тис. грн.
5. Відремонтовано 35 малих архітектурних форм на суму 4,5 тис. грн.
6. Виконано електротехнічних робіт на суму 125 тис. грн.

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

1. Проблема:

Через застаріле електричне обладнання гуртожитків по вул. Строни, 23, Миру, 8 та відсутністю нормативних документів щодо використання електроенергії в гуртожитках, не обладнаних покімнатними приладами обліку електроенергії (система електромереж не дозволяє встановити прилади обліку електроенергії в кімнатах), нарахування за використану електроенергію проводиться згідно з кількістю електроприладів, що призводить до скарг з боку мешканців. КЖРЕП №1 повинно сплачувати за електроенергію ТОВ «Полтаваенергозбут» в повному обсязі, не зважаючи на борги населення. Загальна сума заборгованості за електроенергію по усіх гуртожитках на 01.06.2020 складає 580,3 тис. грн. Заборгованості за електроенергію перед ТОВ «Полтаваенергозбут» КЖРЕП №1 не має.

У зв'язку з тим, що в гуртожитках по вул. Строни, 23 та Миру, 8 відсутнє газопостачання, йде дуже велике навантаження на електропроводку, яка не витримує цих навантажень, тому дуже часто вимикається світло, що завдає шкоди мешканцям та їх майну. У 2019-2020 роках виконана заміна електромереж в гуртожитку по вул. Миру, 8 на 2, 3 поверхах.

Пропозиція:

Продовжувати реконструкцію системи електропостачання будинку 8 по вул. Миру та розпочати реконструкцію будинку 23 по вул. Строни зі встановленням приладів обліку електроенергії в кімнатах.

2. Проблема:

Зношеність конструктивних елементів та інженерного обладнання в місцях загального користування гуртожитків (вул. Космонавтів, 5; вул. Строни, 23; вул. Молодіжна, 12, 4; вул. Портова, 3; Миру, 8).

Пропозиція:

У більшому обсязі виділяти кошти на капітальний ремонт інженерних мереж опалення, гарячого та холодного водопостачання, які перебувають в підвальних приміщеннях житлових будинків та підлягають заміні.

3. Проблема:

Необхідно наладити відведення води з прибудинкової території за адресами: вул. Строни, 2; пров. Молодіжний, 46; вул. Гірників, 4, 5; вул. Молодіжна, 5, 7.

Пропозиція:

Поточний ремонт очікуваного результату не дав, необхідно виконати реконструкцію.

4. Проблема:

Непридатність для нормальної експлуатації пелени покрівель житлових будинків по вул. Гірників, 4, 9, 20, 26; вул. Космонавтів, 5, 19, 21; вул. Молодіжна, 4, 12, так як під час виконання капітального ремонту у 2003 - 2004 роках вона не була замінена.

Пропозиція:

Провести реконструкцію покрівель такого типу. Виділити кошти на розробку проєктів.

5. Проблема:

Зношеність тракторної техніки, яка використовується для перевезення зварювального обладнання.

Пропозиція:

Виділити кошти на закупівлю тракторної техніки.

Директор КЖРЕП № 1

С.О. Хряпа