



УКРАЇНА
ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

РІШЕННЯ

Від 21.11.2016 р.

№ 596

**Про результати фінансово-господарської
діяльності комунального житлово-
експлуатаційного підприємства № 2
за 9 місяців 2016 року**

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

ВИРІШИВ:

1. Звіт директора комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 2 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 9 місяців 2016 року взяти до відома (додається).
2. Рекомендувати міському голові продовжити строк дії контракту № 57 від 27.01.2012 з директором комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 2 Данюком Сергієм Івановичем з 01.02.2017 по 31.01.2018.
3. Департаменту житлово-комунального господарства Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області (Василюк П.Б.) при плануванні видатків міського бюджету врахувати доцільні пропозиції, що надані в пункті 4 Звіту директора комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 2 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 9 місяців 2016 року.

Перший заступник міського голови

(підписано)

О.А.Чуприна

ЗВІТ

директора комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 2 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 9 місяців 2016 року

1. Загальна інформація

Комунальне житлово-експлуатаційне підприємство № 2 (далі – КЖЕП № 2) діє на підставі статуту, зареєстрованого розпорядженням виконавчого комітету міської ради № 264-р від 01.04.1997 та № 291 від 22.06.2010 (нова редакція). Підприємство належить до комунальної власності територіальної громади міста.

Рішенням виконавчого комітету міської ради від 22.06.2010 № 288 КЖЕП № 2 визначене виконавцем послуг з управління групи багатоквартирних будинків.

Діяльність КЖЕП № 2 спрямована на:

- управління, утримання та обслуговування житлового фонду, який перебуває в комунальній власності територіальної громади міста Горішні Плавні;
- забезпечення збереження і правильної експлуатації житлового фонду, який перебуває в комунальній власності територіальної громади міста Горішні Плавні;
- здійснення поточного і капітального ремонту, підвищення рівня благоустрою житлового фонду.

КЖЕП № 2 на даний час обслуговує 39 житлових будинків, з яких:

- п'ятиповерхових - 34,
 - дев'ятиповерхових - 5,
- 5 житлових будинків обладнані ліфтами, 7 житлових будинків обладнані сміттєпроводами.

Загальна площа житлових будинків, які обслуговує КЖЕП № 2, станом на 01.10 2016 складає 158,4 тис. м².

З початку 2016 року на території, яку обслуговує КЖЕП № 2, створено ОСББ у житловому будинку № 18 по вул. Добровольського.

Над створенням ще двох ОСББ на даний час працюють адміністрація КЖЕП №2 та мешканці будинків № 17/33 по вул. Миру, та № 33 по вул. Гірників.

Предметом діяльності КЖЕП № 2 є:

- управління нерухомим майном;
- ремонт будівель та конструктивних елементів будинків;
- санітарно-технічні роботи;
- електротехнічні роботи;
- санітарні послуги, прибирання сміття;
- утримання прибудинкової території та зовнішній благоустрій;
- капітальний ремонт та реконструкція будівель і споруд виробничого призначення;
- інші.

2. Фінансово-господарська діяльність КЖЕП № 2

Основні показники діяльності КЖЕП № 2:

№ з/п	Показники	Один. виміру	9 місяців 2015 року	9 місяців 2016 року	Темп росту (зниження), %
1.	Дохід від всієї діяльності, у тому числі:	тис.грн.	2762	4237	+53,4
	1. Дохід від операційної діяльності по наданню послуг з утримання будинків і прибудинкових територій (без врахування амортизації житлового фонду), у т.ч.:	тис.грн.	2762	4237	+53,4
	- дохід від реалізації	тис.грн.	2386	2687	+12,6
	- інші операційні доходи	тис.грн.	376	1550	у 4,1 р.
	2. Інші доходи	тис.грн.	0	0	-
2.	Витрати разом, у тому числі:	тис.грн.	2894	3753	+29,6
	1. Витрати на виробництво, у т.ч.:	тис.грн.	2894	3753	+29,6
	- матеріальні витрати	тис.грн.	411	933	у 2,3 р.
	- витрати на оплату праці	тис.грн.	1743	2188	+25,5
	- відрахування на соц. заходи	тис.грн.	620	457	-26,2
	- амортизація	тис.грн.	23	45	+95,6
	- інші витрати	тис.грн.	97	130	+34,0
	2. Податок на прибуток	тис.грн.	-	-	-
	3. Інші витрати	тис.грн.	-	-	-
3.	Обсяг оплачених послуг від операційної діяльності з утримання будинків та прибудинкових територій	тис.грн.	2539	3769	+48,4
	Інші оплачені послуги	тис.грн.	44	259	у 5,9 р.
4.	Прибуток (+), збиток (-)				
	- чистий (балансовий)	тис.грн.	-132	+484	-
	- фактичний	тис.грн.	-312,3	+275	-
5.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	58	55	-5,2
6.	Середньомісячна зарплата всього, у т.ч.:	грн.	3282	4360	+32,8
	- за рахунок собівартості	грн.	2982	3761	+26,1
7.	Дебіторська заборгованість, з неї:				
		тис.грн.	станом на 01.10.2015 989,1	станом на 01.10.2016 1218,0	+23,1
	- населення безпосередньо	тис.грн.	719,4	881	+22,4
8.	Поточні зобов'язання	тис.грн.	станом на 01.10.2015 380	станом на 01.10.2016 404,7	+6,5

За 9 місяців 2016 року відбулось збільшення доходів від операційної діяльності з надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій у порівнянні з аналогічним періодом минулого року на 53,4%. Дохід від реалізації зріс на 12,6%. Зростання доходів зумовлено підвищенням тарифу на

послуги з утримання будинків та прибудинкових територій, який було скориговано з 15.04.2016 відповідно до рішень виконавчого комітету від 29.03.2016 №№ 195-235.

Підвищення інших операційних доходів у 4,1 р. відбулось за рахунок зростання наданих населенню субсидій і пільг та дотації з бюджету у сумі 483,9 тис. грн. на відшкодування різниці в тарифах на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій.

Так як у 2015 році бюджетне фінансування виділялось за рахунок поповнення статутного фонду, яке при формуванні звітності не включалось до доходної частини балансу підприємства, тому і збільшення доходів виразилося у таких великих значеннях (+53,4%).

Витрати підприємства з експлуатації житлового фонду за 9 місяців 2016 року збільшились у порівнянні з 9 місяцями 2015 року на 29,6% за рахунок інфляційних процесів та цінового фактору, а саме: за цей час відбулося підвищення вартості електричної енергії в 1,6 рази, зросли ціни матеріальні ресурси та паливно-мастильні матеріали майже на 55%.

Підприємством в поточному році виконане чергове випробування та вимірювання опору розтікання на основних заземлювачах, заземленнях магістралей і устаткування, проведено чергову атестацію робочих місць, що потребувало витрачання значних коштів.

Зросли витрати у частині заробітної плати за рахунок зростання мінімальної зарплати, а відрахування на соціальні заходи зменшились за рахунок зменшення єдиного соціального внеску з 36,77% до 22,0 %.

Підвищення середньомісячної заробітної плати до 4 360 грн. здійснилося за рахунок оптимізації чисельності інженерно-технічного персоналу підприємства з 15 чол. до 10 чол. та зниження витрат на його утримання.

Інші витрати на виробництво підвищились на 34,0% у зв'язку зі збільшенням витрат на власні потреби, які пов'язані із ростом цін на комунальні послуги з опалення, гарячого та холодного водопостачання, водовідведення та електричної енергії.

Приріст дебіторської заборгованості станом на 01.10.2016 становив 23,1%, безпосередньо населення 22,4%. При цьому заборгованість бюджету з фінансування субсидій складає 80,9 тис. грн., з відшкодування пільг – 18,7 тис. грн.

Кредиторська заборгованість зросла на 6,5% через податкові зобов'язання за отримані пільги і субсидії.

Джерелом доходів КЖЕП № 2 на даний час є: плата за послуги з утримання будинків та прибудинкових територій від населення, орендна плата, плата орендарів та власників нежитлових приміщень за послуги з утримання будинків та прибудинкових територій, відшкодування витрат за утримання технологічних електричних мереж, дотація та інші доходи з платних послуг населенню.

Собівартість (витрати операційної діяльності на 1 м² без ПДВ) в цілому по підприємству за 9 місяців 2016 року складає – 2,55 грн. (у 2015 році – 1,98 грн./м²), у т.ч. по будинках:

- 5 - ти поверхові – 2,55 грн./м² (2015 рік – 1,87 грн./м²);

- 9 - ти поверхові – 2,68 грн./м² (2015 рік – 1,99 грн./м²).
Рівень відшкодування собівартості тарифом складає – 98,2%.

За звітний період, з метою якісної підготовки житлового фонду КЖЕП № 2 до початку опалювального періоду, виконано значні обсяги робіт:

№ з/п	Найменування робіт	Од. виміру	Обсяг робіт		Відсоток виконання	Вартість робіт, тис. грн.
			План на рік	Факт 9 міс. 2016		
1.	Підготовка будинків із видачею паспортів готовності до початку опалювального періоду	буд.	40	40	100%	-
2.	Промивка системи опалення в будинках	од.	18	18	100%	18,0
3.	Заміна труб опалення, гарячого і холодного водопостачання та водовідведення	п.м.	382	463	121%	74,1
4.	Заміна запірної арматури	од.	365	375	103%	48,7
5.	Ревізія запірної арматури, всього	од.	2456	2456	100%	24,3
6.	Ремонт покрівель поточний	м ²	180	195	108%	16,4
7.	Ремонт електрообладнання щитових	буд.	40	40	100%	8,5
8.	Поточний ремонт сходових клітин під'їздів будинків	од.	14	14	100%	78,5
9.	Ремонт козирків входів у під'їзди	од.	9	6	66,7%	1,5
10.	Ремонт дверей	од.	11	13	118%	4,0
11.	Скління вікон	м ²	95	100	105%	11,6
12.	Завіз матеріалу для посипання доріжок і тротуарів під час ожеледиці	м ³	15	15	100%	2,1
13.	Інші роботи (регулювання систем тепло-водопостачання, ремонт ганків, лавочок, влаштування огорож, ремонт водозливних труб, влаштування конструкцій для відводу води, штукатурка шахт, оголовків, цоколів)	тис.грн.				186,0
Всього:		тис.грн.	455,4			473,7

З даних, наведених у таблиці, видно, що підприємство виконало всі поставлені перед ним задачі з підготовки до роботи в осінньо-зимовий період належним чином та з перевиконанням планових показників. Станом на 15 вересня поточного року всі будинки до початку опалювального сезону готові.

Претензійно-позовна робота

Підприємством постійно проводиться робота з погашення дебіторської заборгованості споживачами житлово-комунальних послуг та власниками (орендарями, користувачами) нежитлових приміщень, у т.ч. із заборгованості орендарів нежитлових приміщень перед міським бюджетом.

грн.

I. По споживачах житлово-комунальних послуг (населення)			
1.1.	Направлено вимог про сплату боргу споживачами	1137	
1.2.	Заборгованість, погашена споживачами (по попередженнях) у 2016 р.:		

	<ul style="list-style-type: none"> повністю частково 	377 584	148198,87 93727,73
1.3.	Укладено зі споживачами договорів про погашення боргу	14	
1.4.	Знаходиться у провадженні суду та виконавчої служби заяв про видачу судових наказів\судових наказів: <ul style="list-style-type: none"> у т.ч. направлено у 2016 році до суду заяв про видачу судових наказів; у т.ч. видано у 2016 році судових наказів та направлено на виконання 	88 23 21	294530,17 85004,99 59003,05
1.5.	Заборгованість, погашена боржниками (по пред'явлених позовах) у 2016 р.: <ul style="list-style-type: none"> повністю частково 	13 28	15457,33 16268,62
II. По орендарях (користувачах) та власниках нежитлових приміщень			
2.1.	Направлено вимог про сплату боргу, з них: <ul style="list-style-type: none"> заборгованість погашена повністю: заборгованість погашена частково: 	33 16 10	35492,7 17031,49 7093,34
2.2.	Пред'явлено претензій, з них: <ul style="list-style-type: none"> заборгованість погашена повністю заборгованість погашена частково укладено договір про розстрочку погашення боргу, в т.ч. перед міським бюджетом 	40 9 12 1	87173,46 45571,79 14487,35 28501,57
2.3.	Пред'явлено позовів про стягнення заборгованості, в т.ч. перед міським бюджетом (рішення господарського суду набрало законної сили)	1	65006,62
2.4.	Направлено у Відділ державної виконавчої служби на примусове виконання рішення господарського суду судовий наказ (в частині стягнення боргу перед КЖЕП № 2)	1	745,12

3. Аналіз виконання фінансового плану

Аналіз виконання фінансового плану за 9 місяців 2016 року свідчить про наступне:

- загальна сума доходів запланована на рівні 4 019,0 тис. грн., а фактично отримано 4 237,0 тис. грн., що становить 105% від запланованої суми;
- загальна сума витрат запланована на рівні 3 999,0 тис. грн., а фактична сума витрат 3 753,0 тис. грн., що становить 94% від запланованих витрат;
- відповідно до фінансового плану за 9 місяців 2016 року був запланований чистий (балансовий) прибуток у сумі 20,0 тис. грн., фактично за 9 місяців 2016 року підприємство має балансовий прибуток у сумі 484,0 тис. грн.

4. Проблемні питання та пропозиції щодо покращення утримання житлового фонду

На КЖЕП № 2 покладена функція утримання групи житлових будинків на визначеній території.

Передумовою забезпечення відповідної експлуатаційної якості утримання житла являється своєчасне проведення капітальних та поточних ремонтів всіх конструктивних елементів будинків та їх інженерного обладнання, що забезпечує функціонування протягом всього періоду використання за призначенням.

Вирішення проблем, в основному, залежить від:

- виконання програми капітального ремонту житлового фонду міста в обсягах та в терміни, що задовольняють вимогам діючих нормативів та чинного законодавства;
- затвердження економічно обґрунтованих тарифів на утримання будинків та прибудинкових територій.

Протягом 9 місяців 2016 року за сприяння міської влади підприємство отримало додаткові кошти на придбання пересувних сміттєвих контейнерів, промислового оприскувача, закуплено та встановлено у дворі житлового будинку № 30 по просп. Героїв Дніпра дитячий ігровий майданчик «Замок Геркулеса». За кошти, виділені на капітальний ремонт, відремонтовано сміттєприймальну камеру в житловому будинку № 24 по просп. Героїв Дніпра.

З кожним роком дають взнаки застарілість житлового фонду та його інженерних комунікацій, особливо водовідведення, але КЖЕП № 2 наполегливо виконує нагальні, невідкладні та інші роботи з метою забезпечення сталого функціонування житлових будинків та прибудинкових територій.

При підготовці житлового фонду до роботи в зимовий період 2016-2017 років багато уваги було приділено поточному ремонту інженерних мереж, наводимо деякі з них:

- проведена повна заміна сталевих трубопроводів гарячого водопостачання на сучасні поліпропіленові труби с заміною запірної арматури 1-го та 2-го під'їзду житлового будинку № 34, 1-го та 2-го під'їздів житлового будинку № 36 по просп. Героїв Дніпра с заміною 320 мм трубопроводу та житлового будинку № 22 по вул. Добровольського с заміною 320 мм трубопроводу;

- виконані роботи із заміни аварійних ділянок каналізаційних мереж у підвальних приміщеннях житлових будинків № 10, 12, 20, 28, 34 по просп. Героїв Дніпра, №№ 26, 31 по вул. Добровольського, №№ 9, 11, 17, 21 по вул. Миру;

- виконані роботи із заміни аварійних ділянок міжповерхових каналізаційних стояків у житлових будинках №№ 20, 28 по просп. Героїв Дніпра, №№ 17, 26 по вул. Добровольського, №№ 11, 13 по вул. Миру;

- виконана заміна та герметизація виводів каналізаційних мереж у житлових будинках №№ 10/13, 18 по просп. Героїв Дніпра, № 22 по вул. Добровольського.

КЖЕП № 2 в усіх житлових будинках провело заміну морально застарілих електролічильників на сучасні нового покоління та веде

роз'яснювальну роботу серед мешканців про економічне та раціональне використання електричної енергії в період пікових навантажень.

Проводяться заходи з енергозбереження в житлових будинках шляхом зменшення використання електричної енергії за рахунок встановлення ламп зі світлодіодами в приміщеннях загального користування (сходові клітини та підвальні приміщення). Вивільнені люмінесцентні лампи йдуть в обмінний фонд. Такі заходи скорочують витрати електроенергії у три рази та економлять обігові кошти підприємства.

Але, незважаючи на певні тенденції покращення якості утримання житлового фонду та прибудинкових територій, певні проблеми утримання житлового фонду залишилися на наступний рік, а саме:

1. Ряд будинків КЖЕП № 2 потребує значних вкладень коштів для капітального ремонту трубопроводів гарячого, холодного водопостачання, опалення та водовідведення.

2. Складна ситуація склалася з електричними мережами в житлових будинках, а саме: збільшення навантажень і зношеність внутрішньобудинкових мереж стала однією з причин частого відключення електроенергії, тому на даний момент велика частина будинків потребує капітального ремонту електромереж.

3. До теперішнього часу залишається нагальною проблема з проведення реконструкції системи обліку електроенергії в гуртожитку № 30 по просп. Героїв Дніпра. Така реконструкція дасть змогу впорядкувати розрахунки за використану населенням електричну енергію шляхом передачі на абонентський облік споживачів ПАТ «Полтаваобленерго».

4. Питання забезпечення КЖЕП № 2 кваліфікованими робітничими кадрами залишається невирішеним.

Пропозиції по заходах на 2017 рік, спрямованих на покращення якості утримання житлового фонду КЖЕП № 2, які можуть бути профінансовані за рахунок коштів міського бюджету:

1. За рахунок фонду охорони навколишнього середовища:
 - розширення та реконструкція споруд для знешкодження та складування побутових відходів (розширення та реконструкція приймальних камер).
2. За рахунок бюджету розвитку:
 - реконструкція освітлення будинку гуртожитку № 30 по просп. Героїв Дніпра з встановленням лічильників у кожній кімнаті;
 - реконструкція освітлення під'їздів житлових будинків.
3. Заходи програми «Благоустрій міста Горішні Плавні»:
 - облаштування дитячих майданчиків у дворах житлових будинків № 20-16 по просп. Героїв Дніпра, № 31 по вул. Добровольського, № 19 по вул. Миру.
4. Заходи програми «Капітальний ремонт житлового фонду»:
 - капітальний ремонт покрівлі житлових будинків № 22 по вул. Молодіжній, № 16 по вул. Добровольського;

- капітальний ремонт трубопроводів гарячого, холодного водопостачання та систем опалення у житлових будинках: Миру, 27, Гірників, 25, просп. Героїв Дніпра, 28;
 - посилення козирка першого під'їзду у житловому будинку № 31 по вул. Добровольського, у двох під'їздах житлового будинку № 17 по вул. Добровольського.
 - штукатурення фасаду технічного поверху (висотні роботи) будинку № 24 по просп. Героїв Дніпра.
 - з метою енергозбереження виконання реконструкції віконних отворів (зменшення розмірів) із заміною віконних блоків на металопластикові в житловому будинку № 30 по просп. Героїв Дніпра, заміна дверних заповнень виходу на балкони загального користування у житловому будинку № 28 по вул. Добровольського.
5. Інші заходи:
- вирішення питання про виділення службового житла для працівників із комплексного прибирання будинків та прибудинкових територій (можливо кімнат у гуртожитку);
 - вирішення нагального питання забезпечення кваліфікованими кадрами (газоварник з суміщенням професії тракториста, слюсар-сантехнік) шляхом набору групи для потреб комунальних підприємств в одному із технічних училищ міста.

Директор КЖЕП №2

С.І. Данюк