



УКРАЇНА  
ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

РІШЕННЯ

Від 21.11.2016 р.

№ 597

**Про результати фінансово-господарської діяльності комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 5 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 № 5 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 9 місяців 2016 року взяти до відома (додається).
2. Рекомендувати міському голові продовжити строк дії контракту № 53 від 28.12.2010 з директором комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 5 Туменко Надією Борисівною з 01.01.2017 по 31.12.2017.
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 5 Звіту директора комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 5 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 № 5 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 9 місяців 2016 року

#### 1. Загальна інформація

Комунальне житлово-експлуатаційне підприємство №5 (далі – КЖЕП №5) діє на підставі статуту, зареєстрованого розпорядженням виконавчого комітету міської ради від 01.04.1997 № 264-р та від 22.06.2010 № 294-р (нова редакція). КЖЕП №5 належить до комунальної власності територіальної громади міста.

Рішенням виконавчого комітету міської ради від 22.06.2010 № 288 КЖЕП № 5 визначене виконавцем послуг з управління групи багатоквартирних будинків.

Діяльність КЖЕП №5 спрямована на:

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

Станом на 01.10.2016 КЖЕП № 5 обслуговує 21 житловий будинок, з яких 20 будинків належать до комунальної власності та один приватний будинок по вул. Добровольського, 93. З них:

- п'ятиповерхових - 4,
- дев'ятиповерхових - 14,
- десятиповерхових - 3.

17 житлових будинків обладнані ліфтами (всього 54 ліфта), 16 – сміттепроводами (всього 51 сміттепровід).

З початку 2016 року у трьох житлових будинках створені об'єднання співвласників багатоквартирних будинків загальною площею 24,9 тис.м<sup>2</sup>, а саме:

- вул. Добровольського, 97 ОСББ «Гірники»;
- вул. Добровольського, 77 ОСББ «Добровольського 77»;
- просп. Героїв Дніпра, 80 ОСББ «Дніпряночка 80».

На даний час адміністрація КЖЕП №5 та мешканці житлового будинку по просп. Героїв Дніпра, 78 працюють над створенням ОСББ (загальна площа 17,6 тис.м<sup>2</sup>).

Загальна площа житлових будинків, які обслуговує КЖЕП № 5, складає 148,2 тис.м<sup>2</sup>.

Предметом діяльності підприємства 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 №5

Основні показники діяльності КЖЕП №5:

№ з/п	Показники	Один. виміру	9 місяців 2015 року	9 місяців 2016 року	Темп приросту (зниження), %
<b>1.</b>	<b>Дохід від всієї діяльності, у тому числі:</b>	<b>тис.грн.</b>	<b>2953,1</b>	<b>4117,7</b>	<b>+ 39,4</b>
	1. Дохід від операційної діяльності по наданню послуг з утримання будинків і прибудинкових територій (без врахування амортизації житлового фонду), у т.ч.:	тис.грн.	2591,1	3692,3	+ 42,5
	- дохід від реалізації	тис.грн.	2384,6	2658,4	+ 11,5
	- інші операційні доходи	тис.грн.	206,5	1033,9	у 5 р.
	2. Інші доходи	тис.грн.	361,0	425,4	+ 17,8
<b>2.</b>	<b>Витрати разом, у тому числі:</b>	<b>тис.грн.</b>	<b>3251,8</b>	<b>3657,5</b>	<b>+ 12,5</b>
	1. Витрати на виробництво, у т.ч.:	тис.грн.	2945,3	3289,2	+ 11,7
	- матеріальні витрати	тис.грн.	465,3	723,7	+ 55,5
	- витрати на оплату праці	тис.грн.	1766,8	2015,8	+ 14,1
	- відрахування на соц. заходи	тис.грн.	617,2	424,3	- 31,3
	- амортизація	тис.грн.	34,7	44,2	+ 27,4
	- інші витрати	тис.грн.	61,3	81,2	+ 32,5
	2. Податок на прибуток	тис.грн.	0	0	
	3. Інші витрати	тис.грн.	306,5	368,3	+ 20,2
3.	Обсяг оплачених послуг від операційної діяльності з утримання будинків та прибудинкових територій	тис.грн.	2471,5	3576,1	+ 44,7
	Інші оплачені послуги	тис.грн.	304,0	670,6	у 2,2 р.
4.	Прибуток (+), збиток (-)				
	- чистий (балансовий)	тис.грн.	- 299,7	533,5	-
	- фактичний	тис.грн.	- 476,3	462,5	-
5.	Середньооблікова чисельність штатних працівників	чол.	65	62	-4,6
6.	Середньомісячна зарплата всього, у т.ч.:	грн.	3283	3876	+ 18,1
	- за рахунок собівартості	грн.	3020	3613	+ 19,6

7.	Дебіторська заборгованість	тис.грн.	станом на 01.10.2015 742,2	станом на 01.10.2016 1101,0	+ 48,3
	- населення безпосередньо	тис.грн.	695,7	887,2	+ 27,5
8.	Поточні зобов'язання	тис.грн.	станом на 01.10.2015 524,2	станом на 01.10.2016 388,9	- 25,8

У 2016 році відбулося збільшення доходів від операційної діяльності по наданню послуг з утримання будинків і прибудинкових територій в цілому на 42,5% у порівнянні з 9 місяцями 2015 року. Дохід від реалізації збільшився на 11,5%. Це сталося за рахунок того, що з 15.04.2016 був затверджений новий скоригований тариф на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій відповідно до рішення виконавчого комітету від 29.03.2016 №№304-325. Збільшення інших операційних доходів у 5 разів у порівнянні з 9 місяцями 2015 року відбулося за рахунок збільшення субсидій, пільг та виділення дотації з бюджету (494,9 тис. грн.) на відшкодування різниці в тарифах на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій. Збільшення інших доходів, не пов'язаних із собівартістю утримання житлового фонду, на 17,8% відбулося за рахунок виділення дотації на прибирання внутрішньоквартальної та вуличної території, закріпленої за підприємством.

У 2016 році фінансування з бюджету відбувалося шляхом поповнення статутного фонду підприємства у розмірі 350,0 тис. грн. (не включається до доходу КЖЕП № 5). Ці кошти зараз направлені на ліквідацію наслідків пожежі ліфта у третьому під'їзді житлового будинку по просп. Героїв Дніпра, 86.

Витрати по КЖЕП № 5 за 9 місяців поточного року в порівнянні з 9 місяцями 2015 року в цілому збільшилися на 12,5%. Зростання матеріальних витрат відбулося на 55,5% у зв'язку із ростом цін на електричну енергію (в 1,6 р.), збільшення обсягів робіт та цін на матеріали з поточного ремонту на 55,5%. Витрати на виплату заробітної плати зросли на 14,1% у зв'язку зі зростанням мінімальної заробітної плати, а відрахування на соціальні заходи навпаки знизилися на 31,3% у зв'язку зі зменшенням єдиного соціального внеску з 36,77% до 22%. Зростання витрат на амортизацію на 27,4% відбулося за рахунок придбання нових основних засобів (оприскувача) та малоцінних необоротних матеріалів. Інші витрати збільшилися на 32,5% внаслідок збільшення витрат на власні потреби (зросли ціни на комунальні послуги з опалення, гарячого та холодного водопостачання, водовідведення і електричну енергію). Крім того в цьому році була проведена чергова атестація робочих місць.

Джерелом доходів КЖЕП № 5 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.

Темп приросту дебіторської заборгованості станом на 01.10.2016 становив 48,3% (безпосередньо населенням – 27,5%). При цьому заборгованість бюджету з фінансування субсидій складає 102,0 тис. грн., з відшкодування пільг складає 15,4 тис. грн. Крім того збільшення дебіторської заборгованості

відбулося за рахунок заборгованості за виданими авансами, а саме зміна умов оплати за спожиту електричну енергію (попередня оплата).

Поточні зобов'язання станом на 01.10.2016 знизилися на 25,8%, в основному, за рахунок зменшення єдиного соціального внеску.

Собівартість утримання 1 м<sup>2</sup> в цілому по підприємству за 9 місяців 2016 року складає – 2,456 грн. (2,145 грн. – у 2015 році).

Середній плановий тариф на послуги з утримання житлових будинків і прибудинкових територій з початку року складає - 2,33 грн. на 1 м<sup>2</sup> без ПДВ і 2,80 грн. на 1 м<sup>2</sup> з ПДВ.

Рівень відшкодування собівартості тарифом складає – 94,9%.

Відповідно до ст. 7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», Правил підготовки теплових господарств до опалювального періоду, затверджених наказом Міністерства палива та енергетики України № 620/379 від 10.12.2008, з метою якісної підготовки житлового фонду КЖЕП № 5 до початку опалювального періоду 2016/2017 р.р. (з 15.04.2016 по 15.10.2016) виконані роботи у такому обсязі:

№ з/п	Найменування робіт	Од. виміру	Обсяг робіт		Відсоток виконання	Вартість робіт тис. грн.
			План	Факт		
1.	Підготовка будинків із видачею паспортів готовності до початку опалювального періоду	буд.	21	21	100%	-
2.	Промивка системи опалення в будинках	од.	9	9	100%	6,9
3.	Заміна труб опалення, гарячого і холодного водопостачання та водовідведення	буд./п.м.	16/360	16/422	117,2%	67,5
4.	Заміна запірної арматури	буд./од.	18/376	18/379	100,8%	49,2
5.	Ревізія запірної арматури, всього	буд./од.	21/3712	21/3712	100%	36,7
6.	Ремонт покрівель поточний	буд/м <sup>2</sup>	5/120	8/126	105%	10,5
7.	Загально-будівельні роботи, у тому числі:					
	- ремонт міжпанельних швів	буд./п.м.	6/500	7/646	129,2	33,2
	- ремонт вимощень	м <sup>2</sup>	10	10	100%	1,3
	- ремонт цоколів	м <sup>2</sup>	25	20	80%	1,0
8.	Утеплення житлових будинків, в тому числі:					
	- ремонт дверей	од.	10	12	120%	3,7
	- скління вікон	буд./м <sup>2</sup>	12/50	12/62	124%	7,2
9.	Поточний ремонт козирків та опорядження крилець входів в під'їзди	буд./од.	6/12	5/10	83,3%	4,5
10.	Завезення матеріалу для посипання	м <sup>3</sup>	8	8	100%	1,6
11.	Поточний ремонт сходових клітин під'їздів	буд./од.	3/7	3/6	85,7%	32,5
12.	Поточний ремонт електрообладнання	буд.	21	21	100%	28,4
13.	Ізоляція трубопроводів	п.м.	120	276	230%	12,7
14.	Інші роботи (ремонт виходів на покрівлю, проведення оглядів, регулювання систем тепло,- водопостачання, ремонт і фарбування МАФ, тощо)	тис. грн.	-	-	-	151,0
	<b>Всього:</b>	<b>тис.грн.</b>				<b>459,9</b>

Комунальне підприємство постійно веде роботу з боржниками. У результаті проведеної роботи з боржниками рознесено 209 попереджень на загальну суму 214,5 тис. грн. Не доводячи справ до судового провадження, добровільно повністю погашено борги на суму 28,0 тис. грн., частково – на суму 18,1 тис. грн. На початку 2016 року міським судом було видано вісім судових наказів, які направлено до Відділу державної виконавчої служби. У порядку виконавчого провадження стягнення здійснюються з двох боржників на загальну суму боргу 6,8 тис. грн. Шість судових наказів було повернуто підприємству, з них п'ять судових наказів на загальну суму боргу 15,3 тис. грн. було повернуто підприємству у зв'язку з відсутністю майна і одне у зв'язку з тим, що власник не зареєстрований по даній адресі.

Станом на 01.10.2016 до суду направлено одну заяву про стягнення боргу на суму 3,0 тис. грн., по якій судом ще не прийнято рішення, та один судовий наказ про стягнення боргу на суму 2,9 тис. грн. направлено до Відділу державної виконавчої служби, по якому відкрито виконавче провадження.

### **3. Аналіз виконання фінансового плану**

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

- загальна сума доходів запланована на рівні 5 800,0 тис. грн., а фактично отримано 6 083,9 тис. грн., що становить 104,9% від запланованої суми;
- загальна сума витрат запланована на рівні 5 387,0 тис. грн., а фактична сума витрат 5 550,4 тис. грн., що становить 103,0% від запланованої суми;
- відповідно до фінансового плану за 9 місяців 2016 року був запланований чистий (балансовий) прибуток у сумі 413,0 тис. грн., фактичний прибуток склав 533,5 тис. грн., що становить 129,2% від запланованої суми.

### **4. Обсяги ремонтних робіт, пов'язаних з утриманням будинків та прибудинкових територій, виконаних КЖЕП № 5**

На КЖЕП № 5 покладені функції з утримання групи житлових будинків на визначеній території.

Господарська діяльність юридичної особи, якою є КЖЕП № 5, спрямована на задоволення нагальних потреб фізичних осіб (власників або квартиронаймачів квартир) щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилих приміщень, будинків та споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них прибудинкової території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

Сукупність технічних, санітарно-гігієнічних, екологічних, економічних та естетичних характеристик кожного із будинків визначає його експлуатаційні якості.

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

У поточному році за рахунок коштів міського бюджету виконаний капітальний ремонт покрівлі будинку по просп. Героїв Дніпра 72 (1, 2-й під.), на якій майже повністю були деформовані парапетні плити, падіння яких могло визвати травматизм людей. Наряду із цим, покрівлі будинків, які після проведення капітальних ремонтів експлуатувалися протягом 12-14 років (вул. Добровольського, 67, 71; просп. Героїв Дніпра, 78), потребують нового капітального ремонту, а тому сподіваємося, що у 2017 році вони будуть включені до Програми заходів на виконання капітального ремонту житлового фонду міста.

До кінця поточного року буде змонтований новий ліфт у 3-му під'їзді житлового будинку по просп. Героїв Дніпра, 86, де вночі 20.07.2016 сталася пожежа в кабіні ліфта (згідно з актом про пожежу - необережне поводження із вогнем невідомої особи).

При підготовці житлового фонду до експлуатації в опалювальний період 2016/2017р.р. найбільше уваги було приділено поточному ремонту інженерних мереж тепло, - водопостачання та водовідведення. Так, починаючи із закінчення минулого опалювального періоду було замінено труб – 422 п.м, запірної арматури (вентилів, засувок) у кількості 379 шт. Із тих робіт, що виконані із заміни труб і запірної арматури, найбільш корисливі – це роботи із заміни труб гарячого водопостачання та запірної арматури в підвалах житлових будинків по вул. Добровольського, 75 (3 – 5 під.), просп. Героїв Дніпра, 78 (1, 2-й під.), часткова заміна вентилів стояків опалення будинків по просп. Героїв Дніпра, 68, 86, часткова заміна труб та запірної арматури гарячого водопостачання та водовідведення в будинку по вул. Добровольського, 89, повне закінчення робіт з ізоляції труб опалення від теплових вводів до теплових лічильників, які були розпочаті наприкінці 2015 року.

ПП Малим підприємством «Ірбіс» виконані роботи з поточного ремонту швів в житловому фонді довжиною 646 п.м, а за рахунок коштів міського бюджету - капітальний ремонт швів довжиною 1200 п.м, що в цілому закрило всі аварійні заявки, які поступили на адресу нашого комунального підприємства протягом весняного періоду цього року.

Працівниками поточного ремонту протягом 9 місяців 2016 року виконані різні роботи, із яких потрібно виділити такі: відремонтовано покрівель площею 126 м<sup>2</sup>, відновлена огорожа покрівлі житлового будинку по вул. Добровольського, 81, відремонтовані та засклені вікна на всіх будинках, протягом квітня-травня 2016 року пофарбовані малі архітектурні форми, виконаний поточний ремонт сходових клітин в 6-ти під'їздах, у тому числі по просп. Героїв Дніпра, 86 (3-й під. після пожежі ліфта). Постійно ведеться робота по утриманню житлового фонду в належному санітарному стані.

Працівниками електротехнічної дільниці у 2016 році виконані планово-попереджувальні ремонти на 11 будинках, замінені на робочих групах плавкі вставки на автоматичні вимикачі в електрощитових житлових будинків по вул. Добровольського, 71, 89, розпочаті ідентичні роботи, які планується завершити до кінця року в будинках по просп. Героїв Дніпра, 74, вул. Добровольського, 85, 87. На всіх будинках, де не встановлені енергозберігаючі антивандальні світильники, встановлене фотореле. У літній

період року виконані роботи по відновленню освітлення елеваторних вузлів в будинках по просп. Героїв Дніпра, 78, 94. У вересні 2016 року електротехнічною лабораторією на підставі Договору з КЖЕП № 5 (на загальну суму 26,508 тис. грн.) проведені вимірювання опору розтікання на основних заземлювачах і заземлених магістралей і устаткування та перевірка наявності ланцюга між заземленими установками і елементами заземлених установок, петлі «фаза-нуль», опору ізоляції проводів в 21 будинку, які обслуговує КЖЕП № 5. Постійно ведеться робота з підтримання внутрішніх мереж електропостачання будинків в належному технічному стані.

Заходи з підготовки до опалювального періоду 2016/2017р.р. були в цілому виконані, причому враховані всі недоліки, що були виявлені в минулому опалювальному періоді, незважаючи на те, що аварійних ситуацій протягом минулого опалювального періоду не виникало.

Для підтримання в належному санітарному стані прибудинкових територій виконувалися роботи з косіння трави (3 рази в літній період), проводилися роботи зі знищення амброзії біопрепаратом, виконується щоденне прибирання, починаючи із середини жовтня 2016 року, проводяться роботи з прибирання листя із прибудинкових територій.

## **5. Проблемні питання та пропозиції щодо покращення утримання житлового фонду**

Але, незважаючи на певні тенденції покращення якості утримання житлового фонду та прибудинкових територій житлових будинків КЖЕП № 5, фінансової підтримки із міського бюджету коштами, фінансування із фонду охорони навколишнього середовища заходів на придбання спеціального обладнання для збору твердих побутових відходів, з метою полегшення праці робітників із комплексного прибирання будинків із прилеглими територіями, певні **проблеми з утримання житлового фонду** залишилися на наступний рік, а саме:

1. У грудні 2014 року за рахунок коштів міського бюджету, передбачених фондом охорони навколишнього середовища в рамках програми «Розширення і реконструкція споруд для знешкодження та складування твердих побутових відходів (розширення і реконструкція сміттекамер із заміною приймальних камер)», проведена реконструкція 3-х сміттекамер в житловому будинку по просп. Героїв Дніпра, 88 (заміна приймальних камер, заміна освітлення, влаштування полів із бетону, оздоблювальні роботи), але, на жаль, у 2015, 2016 роках ці роботи не виконувалися.
2. Вкрай назріла необхідність виконання робіт з розширення та реконструкції споруд для збору побутових відходів (будівництва контейнерних майданчиків). Усі 16 майданчиків, на яких тимчасово розміщуються контейнери, не відповідають будівельним нормам і правилам (деякі контейнери розміщуються на внутрішньоквартальних проїздах, «карманах» для стоянки автотранспорту або на тимчасово влаштованих площадках із дрібного щебеню і піску).
3. Існує необхідність в омолодженні тополь, особливо це стосується будинку по просп. Героїв Дніпра, 78, так як пух заважає в період їх цвітіння та небезпечний загрозою горіння. Необхідно виконати глибоку обрізку



- тополь, розташованих біля будинку по вул. Добровольського, 67, які вирости набагато вище покрівлі будинку, мають сухі гілки, а в період опадання листви їй приходиться неодноразово прибирати із покрівлі.
4. Необхідний капітальний ремонт (реконструкція) внутрішньобудинкових електричних мереж будинку по вул. Добровольського, 73, що пов'язано зі збільшенням навантаження на електричні мережі в останні роки.
  5. Існує необхідність у збільшенні фінансування із міського бюджету Програми «Капітальний ремонт житлового фонду міста» в частині капітальних вкладень на виконання робіт по капітальному ремонту покрівель (у 2016 році виконаний лише капітальний ремонт 2/3 покрівлі будинку по просп. Героїв Дніпра, 72), капітальному ремонту трубопроводів (у 2016 році роботи по капітальному ремонту не виконувалися), капітальному ремонту електричних мереж (у 2016 році роботи по капітальному ремонту не виконувалися).
  6. Потребують капітального ремонту внутрішньоквартальні проїзди із заміною бортових каменів.

**Пропозиції по заходах на 2017 рік, спрямованих на покращення якості утримання житлового фонду КЖЕП № 5, 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);
  - розширення та реконструкція споруд для збору побутових відходів (будівництво контейнерних майданчиків).
- 2. За рахунок коштів бюджету розвитку, програми «Капітальний ремонт житлового фонду міста»:**
  - капітальний ремонт трубопроводів гарячого і холодного водопостачання – 7 будинків;
  - капітальний ремонт покрівлі – 4 будинки;
  - капітальний ремонт (реконструкція) внутрішньобудинкових електричних мереж – 1 будинок.
- 3. Заходи програми «Благоустрій міста»:**
  - влаштування стоянок для автомобілів біля житлового будинку по пр. Героїв Дніпра, 78 (із розробкою проекту);
  - омолодження тополь;
  - обрізка дерев;
  - капітальний ремонт внутрішньобудинкових проїздів із заміною бортових каменів.

Директор КЖЕП №5

Н.Б.Туменко