



**ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

РІШЕННЯ

30.01.2018

№ 22

**Про результати фінансово-господарської
діяльності комунального житлово-
експлуатаційного підприємства № 2
за 9 місяців 2017 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 2017 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 01.02.2018 по 31.01.2019.
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 3 Звіту директора комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 2 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 9 місяців 2017 року.

Міський голова

(підписано)

Д.Г.Биков

ЗВІТ

директора комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 2 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 9 місяців 2017 року

1. Інформація про Підприємство

Комунальне житлово-експлуатаційне підприємство № 2 (далі – КЖЕП № 2) діє на підставі статуту. 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 підприємства 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 2017 року складає 158,4 тис.м².

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. Аналіз фінансово-господарської діяльності Підприємства

Основні показники діяльності КЖЕП № 2:

№ з/п	Показники	Один. виміру	9 місяців 2016 року	9 місяців 2017 року	Темп росту (зниження), %
1.	Дохід від всієї діяльності, у тому числі:	тис.грн.	4237	4608	+8,8
	1. Дохід від операційної діяльності по	тис.грн.	4237	4608	+8,8

№ з/п	Показники	Один. виміру	9 місяців 2016 року	9 місяців 2017 року	Темп росту (зниження), %
	наданню послуг з утримання будинків і прибудинкових територій (без врахування амортизації житлового фонду), у т.ч.:				
	- дохід від реалізації	тис.грн.	2687	2958	+10,1
	- інші операційні доходи	тис.грн.	1550	1650	+6,5
	2. Інші доходи	тис.грн.	0	0	-
2.	Витрати разом, у тому числі:	тис.грн.	3753	4598	+22,5
	1. Витрати на виробництво, у т.ч.:	тис.грн.	3753	4598	+22,5
	- матеріальні витрати	тис.грн.	933	1033	+10,7
	- витрати на оплату праці	тис.грн.	2188	2689	+22,9
	- відрахування на соц. заходи	тис.грн.	457	585	+28,0
	- амортизація	тис.грн.	45	108	+ у 2,4 рази
	- інші витрати	тис.грн.	130	183	+40,7
	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.	3769	4097	+8,7
	Інші оплачені послуги	тис.грн.	259	296	+14,3
4.	Прибуток (+), збиток (-) - чистий (балансовий)	тис.грн.	+484	+10,0	- 97,9
5.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	55	57	+3,6
6.	Середньомісячна зарплата всього, у т.ч.:	грн.	4360	5242	+20,2
	- за рахунок собівартості	грн.	3761	4528	+20,4
7.	Дебіторська заборгованість, з неї:		станом на 01.10.2016	станом на 01.10.2017	
		тис.грн.	1040,5	1151,9	+10,7
	- населення безпосередньо	тис.грн.	881	969,3	+10,0
8.	Поточні зобов'язання		станом на 01.10.2016	станом на 01.10.2017	
		тис.грн.	404,7	473,1	+16,9

За 9 місяців 2017 року відбулось збільшення доходів від операційної діяльності по наданню послуг з утримання будинків і прибудинкових територій у порівнянні з аналогічним періодом минулого року на 8,8%. Дохід від реалізації зріс на 10,1 %. Зростання доходів зумовлено підвищенням тарифу на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій, який було скориговано з 15.04.2017 відповідно до рішень виконавчого комітету від 28.03.2017 № 84.

Витрати підприємства з експлуатації житлового фонду за 9 місяців поточного року збільшилися у порівнянні з 9 місяцями 2016 року на 845 тис. грн (або на 22,5 %) за рахунок інфляційних процесів та цінового фактору, а саме: за цей час відбулося підвищення вартості електричної енергії, зростання цін на послуги підприємств, матеріальні ресурси та паливно-мастильні матеріали.

Зросли витрати у частині заробітної плати за рахунок зростання прожиткового мінімуму з 01.01.2017 до 1 600 грн, з 01.05.2017 до 1 684 грн та доплат окремим працівникам до рівня мінімальної зарплати 3 200 грн.

Підвищення середньомісячної заробітної плати до 5 242 грн здійснилося за рахунок оптимізації чисельності інженерно-технічного персоналу підприємства та зниження витрат на його утримання.

Інші витрати на виробництво підвищилися на 40,7 % у зв'язку із 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 01.10.2017 становив 10,7 %, безпосередньо населення 10,0 %.

Поточні зобов'язання зросли на 16,9 % 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 2017 року складає – 3,14 грн/м² (у 2016 році – 2,55 грн./м²), у т. ч. по будинках:

- 5 - ти поверхові – 3,30 грн/м² (2016 рік – 2,55 грн);
- 9 - ти поверхові – 3,14 грн/м² (2016 рік – 2,68 грн).

Рівень відшкодування собівартості тарифом складає – 96,7%.

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

№ з/п	Найменування робіт	Од. виміру	Обсяг робіт		Відсоток виконання	Вартість робіт, тис. грн
			План на рік	Факт 9 міс. 2017		
1.	Підготовка будинків із видачею паспортів готовності до початку опалювального періоду	буд.	39	39	100%	-
2.	Промивка системи опалення в будинках	од.	7	7	100%	15,9
3.	Заміна труб опалення, гарячого і холодного водопостачання та водовідведення	п.м.	1124	1124	100%	267,7
4.	Заміна запірної арматури	од.	308	308	100%	53,1
5.	Ревізія запірної арматури, всього	од.	2053	2053	100%	47,7
6.	Ремонт покрівель поточний	м ²	98	98	100%	14,7
7.	Ремонт електрообладнання щитових	буд.	39	39	100%	10,5

8.	Поточний ремонт сходових клітин під'їздів будинків	од.	9	9	100%	48,7
9.	Ремонт козирків входів у під'їзди	од.	12	12	100%	5,7
10.	Ремонт дверей	од.	51	51	100%	10,2
11.	Скління вікон	м ²	42	48	114%	9,2
12.	Завіз матеріалу для посипання доріжок і тротуарів під час ожеледиці	м ³	17	17	100%	1,0
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.				193,5
Всього:		тис.грн				677,9

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 будинки до початку опалювального сезону були готові із оформленням паспортів та актів готовності на всі 39 будинків.

Аналіз виконання фінансового плану за 9 місяців 2017 року свідчить про наступне:

- загальна сума доходів запланована на рівні 5 430,0 тис. грн., а фактично отримано 4 608 тис. грн, що становить 84,9% від запланованої суми;
- загальна сума витрат запланована на рівні 5 402,0 тис. грн., а фактична сума витрат 4 598,0 тис. грн, що становить 85,1% від запланованих витрат;
- відповідно до фінансового плану за 9 місяців 2017 року був запланований чистий (балансовий) прибуток у сумі 28,0 тис. грн, фактично за 9 місяців 2017 року підприємство має балансний прибуток у сумі 10,0 тис. грн.

Претензійно-позовна робота.

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

грн

I.	По споживачах житлово-комунальних послуг (населення)	
1.1.	Направлено вимог про сплату боргу споживачами	1 143
1.2.	Заборгованість, погашена споживачами (по попередженнях) в 2017 р.:	
	• повністю	365 145 193,65
	• частково	498 92 831,78
1.3.	Укладено зі споживачами договорів про погашення боргу	16
1.4.	Знаходиться у провадженні суду та виконавчої служби заяв про видачу судових наказів/судових наказів:	78 284 365,16
	• у т.ч. направлено у 2017 році до суду заяв про видачу судових наказів;	21 84 586,33
	• у т.ч. видано у 2017 році судових наказів та направлено на виконання.	22 59 263,09

1.5.	Заборгованість, погашена боржниками (по пред'явленим позовам) в 2017 р.: <ul style="list-style-type: none"> • повністю • частково 	12 26	15 897,38 17 528,74
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: 	30 17 10	36 498,5 18 091,52 8 094,39
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 	42 8 10 1	89 574,52 35 685,80 15 489,35 28 501,57

3. 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.

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 відповідно до їх цільового призначення та збереження споживчих якостей.

При підготовці житлового фонду до роботи в зимовий період 2017-2018 років підприємством було виконано значну кількість робіт з поточного та капітального ремонтів:

- проведена повна заміна сталевих трубопроводів гарячого водопостачання на сучасні поліпропіленові труби із заміною запірної арматури у житловому будинку № 25 по вул. Гірників - 295 м п трубопроводу, роботи виконані на умовах співфінансування: 50% - кошти міського бюджету, 50% - власні кошти КЖЕП № 2;

- виконані роботи із заміни зовнішнього водостоку в житловому будинку № 9 по вул. Миру;

- у зв'язку зі зверненнями мешканців житлового будинку № 21 по вул. Добровольського щодо втрат теплоносія в системі опалення, так як теплотраса знаходилась поза межами будинку, було виконано роботи із заміни теплотраси й прокладання її в підвальному приміщенні;

- виконаний капітальний ремонт м'якої покрівлі з рулонних матеріалів в житловому будинку № 25 по вул. Гірників у кількості 80 м².

Але, незважаючи на певні тенденції покращення якості утримання житлового фонду та прибудинкових територій житлових будинків КЖЕП № 2,

деякі 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 проблемою проведення реконструкції системи обліку електроенергії в гуртожитку № 30 по проспекту Героїв Дніпра.

Така реконструкція дасть змогу впорядкувати розрахунки за використану населенням електричну енергію шляхом передачі на абонентський облік споживачів ВАТ «Полтаваобленерго».

4. Питання забезпечення підприємства кваліфікованими робітничими кадрами залишається невирішеним.

Пропозиції по заходах на 2018 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 проспекту Героїв Дніпра із встановленням лічильників у кожній кімнаті;
 - реконструкція освітлення під'їздів житлових будинків.
3. Заходи програми «Благоустрій міста»:
 - облаштування дитячих майданчиків у дворах житлових будинків № 20-16 по проспекту Героїв Дніпра, вул. Добровольського, 31 - Миру, 19.
4. Заходи програми «Капітальний ремонт житлового фонду»:
 - капітальний ремонт покрівлі житлових будинків № 22 по вул. Молодіжна, № 16 по вул. Добровольського;
 - капітальний ремонт трубопроводів гарячого, холодного водопостачання та систем опалення у житлових будинках: вул. Миру, 27, проспект Героїв Дніпра, 28;
 - штукатурення фасаду технічного поверху (висотні роботи) будинку № 24 по проспекту Героїв Дніпра;
 - з метою енергозбереження виконати реконструкцію віконних отворів (зменшення розмірів) із заміною віконних блоків на металопластикові в житловому будинку № 30 по просп. Героїв Дніпра.

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 кваліфікованим 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