



**ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**РІШЕННЯ**

**23.07.2019**

**№ 243**

**Про результати фінансово-господарської діяльності комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 за 2018 рік та за I квартал 2019 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 територіальної громади міста Горішні Плавні» зі змінами, внесеними згідно з рішенням тридцять першої сесії Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області сьомого скликання від 23.01.2018, виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області

**ВИРІШИВ:**

1. Звіт директора комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2018 та за I квартал 2019 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 27.08.2019 по 26.08.2020.

**Міський голова**

(підписано)

**Д.Г. Биков**

## Звіт

### директора комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2018 рік та за I квартал 2019 року

#### 1. Загальна інформація

Комунальне житлове ремонтно-експлуатаційне підприємство № 1 (далі - КЖРЕП № 1) діє на підставі статуту підприємства, затвердженого рішенням 40 сесії Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області сьомого скликання 18.12.2018.

Підприємство належить до комунальної власності територіальної громади міста.

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;
- п'ятиповерхових – 85,  
у т.ч. гуртожитки – 3 (вул. Строни, 23, Миру, 8, проспект Героїв Дніпра, 30);
- дев'ятиповерхових – 23,  
у т.ч. гуртожитки – 2.
- чотирнадцятиповерхових – 1.

23 житлові будинки обладнані 25 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 2018 рік

#### Основні показники діяльності КЖРЕП № 1 за 2017 та 2018 роки

№	Показники	Одиниця виміру	2017рік	2018рік	Темп приросту (зниження), %
1.	Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду): балансові розрахунки, в т.ч.:	тис. грн	11 375,0	17 841,0	+ 56,8
	- дохід від реалізації	тис. грн	8 819,0	12 731,0	+ 44,4
	- інші операційні доходи	тис. грн	2 556,0	5 110,0	у 2 р.
2.	Витрати на виробництво, в т.ч.:	тис. грн	11 344,0	17 977,0	+ 58,5
	- матеріальні витрати	тис. грн	3 727,0	5 374,0	+ 44,2
	- витрати на оплату праці	тис. грн	5 701,0	7 513,0	+ 31,8
	- відрахування на соц. заходи	тис. грн	1 187,0	1 635,0	+ 37,7
	- амортизація	тис. грн	84,0	152,0	+ 81,0
	- інші витрати	тис. грн	578,0	3 259,0	у 5,6 р.
	- податок на прибуток	тис. грн	67,0	44,0	- 34,3
3.	Адміністративні витрати	тис. грн	1 897,0	2 985,0	+ 57,4
4.	<b>Прибуток (збиток) – всього: - чистий (балансовий)</b>	<b>тис. грн</b>	<b>+ 31,0</b>	<b>- 136,0</b>	<b>-</b>
5.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	108	107	- 0,9
6.	Середньомісячна зарплата	грн	4 299,0	5 758,0	+ 33,9
7.	Дебіторська заборгованість	тис. грн	Станом на 01.01.2017 2 763,0	Станом на 01.01.2018 6 476,0	у 2,3 р.
8.	Поточні зобов'язання	тис. грн	Станом на 01.01.2017 735,0	Станом на 01.01.2018 2 482,0	у 3,4 р.

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 прибирання прибудинкової території та 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 2018 році (без врахування амортизації житлового фонду) в порівнянні з 2017 роком збільшився на 56,8%.

Витрати на виробництво в 2018 році в порівнянні з 2017 роком також зросли на 58,5%, внаслідок чого був отриманий збиток у сумі 136,0 тис. грн.

За період 2017-2018 роки відбулися зміни в структурі витрат собівартості 1 м<sup>2</sup> загальної площі.

	Собівартість 1м <sup>2</sup> складала:		
	за 2017 рік	за 2018 рік	різниця
1-5 поверхові будинки (без ліфтів)	3,53 грн	3,46 грн	- 0,07 грн
9 поверхові будинки	3,46 грн	3,39 грн	- 0,07 грн

Житловий фонд КЖРЕП № 1, в основному, введений в експлуатацію в період з 1961 по 1970 роки минулого століття, 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 2018-2019 років були виконані такі роботи:

1. Гідравлічна промивка будинкової опалювальної системи 34 будинків на суму 75,1 тис. грн.
2. Ремонт покрівель 403 м<sup>2</sup> на суму 60 тис. грн.
3. Заміна запірної арматури 594 одиниць на суму 203,2 тис. грн та ревізія на суму 163 тис. грн.
4. Заміна труб інженерних мереж будинків 3 028 м п. на суму 471,1 тис. грн.
5. Ремонт вимощення, цоколів 609 м<sup>2</sup> на суму 85 тис. грн.
6. Ремонт дверей 89 один. на суму 26,8 тис. грн.
7. Скління вікон 168 м<sup>2</sup> на суму 33,3 тис. грн.
8. Ізоляція трубопроводів 1507 м п. на суму 50,2 тис. грн.
9. Ремонт внутрішньобудинкових електромереж на суму 275 тис. грн.

З поточного ремонту у 2018 році виконані такі роботи:

1. Ремонт 22 під'їздів будинків на суму 366,3 тис. грн.
2. Заміна 74 м трубопроводів холодної води в будинку по вул. Космонавтів, 19 на суму 14,6 тис. грн.
3. Заміна 34 м лежаків трубопроводів гарячого водопостачання в підвалі будинку по вул. Космонавтів, 27 на суму 5,1 тис. грн.
4. Виготовлення та встановлення 24 металевих дверцят поетажних електрощитів взамін вкрадених в будинках по вул. Добровольського, 8 та проспекту Героїв Дніпра, 17/10 на суму 4,5 тис. грн.
5. Заміна 60 м трубопроводів гарячого водопостачання в будинку по вул. Строни, 12 на суму 14 тис. грн.
6. Ремонт 50 малих архітектурних форм на суму 14,2 тис. грн.

Виконання робіт з капітального ремонту та реконструкції житлового фонду КЖРЕП № 1 у 2018 році:

1. Капітальний ремонт покрівлі 4-х житлових будинків по вул. Молодіжна, 4, 12, вул. Добровольського, 16 та проспекту Героїв Дніпра, 27 на суму 800 тис. грн (замовник – департамент житлово-комунального господарства).
2. Капітальний ремонт 20 балконних плит на суму 190 тис. грн (замовник – КЖРЕП № 1).
3. Заміна вікон в місцях загального користування 7 будинків (вул. Портова, 3, 5, вул. Строни, 23, вул. Молодіжна, 4, 12, вул. Миру, 8, проспект Героїв Дніпра, 17/10) на суму 1 236 тис. грн (замовник - департамент житлово-комунального господарства).
4. Капітальний ремонт сміттекамер житлового будинку по вул. Конституції, 16 на суму 76,2 тис. грн (замовник – КЖРЕП № 1).
5. Капітальний ремонт перемичок над вікнами житлових будинків по вул. Молодіжна, 4, 12, 15, 17, 19 на суму 199,8 тис. грн (замовник – КЖРЕП № 1).
6. Капітальний ремонт трубопроводів каналізації (лежаків підвалу) житлового будинку по вул. Миру, 21 на суму 22 тис. грн (замовник – КЖРЕП № 1).
7. Капітальний ремонт вхідної групи з влаштуванням пандусу житлового будинку по проспекту Героїв Дніпра, 13 на суму 126,1 тис. грн.
8. Капітальний ремонт приміщення в будинку по вул. Гірників, 17 «Творчо-ігровий простір для дітей з інвалідністю» на суму 92,2 тис. грн.

Аналіз виконання фінансового плану на 2018 рік свідчить про наступне:

- загальна сума доходів запланована на рівні 18 736,0 тис. грн, а фактично отримано 17 841,0 тис. грн, що складає 95% від запланованої суми;
- загальна сума витрат запланована на рівні 18 581,0 тис. грн, а фактична сума витрат складає 17 977,0 тис. грн, що складає 97% від запланованої суми;
- у результаті фінансово-господарської діяльності у 2018 році фактично отримано збиток у сумі 136,0 тис. грн.

**2.2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖРЕП № 1 за I квартал 2019 року**

**Основні показники діяльності КЖРЕП № 1 за I квартал 2018 та 2019 років**

№	Показники	Одиниця виміру	I квартал 2018 року	I квартал 2019 року	Темп приросту (зниження), %
1.	Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду):	тис.грн	2 894,0	6 291,0	у 2,2 р.

	балансові розрахунки, в т.ч.:				
	- дохід від реалізації	тис.грн	2 484,0	5 696,0	у 2,3 р.
	- інші операційні доходи	тис.грн	410,0	595,0	+ 45,1
2.	Витрати на виробництво, в т.ч.	тис.грн	3 040,0	6 306,0	у 2,1 р.
	матеріальні витрати	тис.грн	967,0	1 512,0	+ 56,4
	витрати на оплату праці	тис.грн	1 566,0	2 442,0	+ 55,9
	відрахування на соц. заходи	тис.грн	345,0	521,0	+ 51,0
	амортизація	тис.грн	47,0	32,6	- 30,6
	інші витрати	тис.грн	82,0	1 798,0	у 22 р.
	податок на прибуток	тис.грн	33,0	-	-
3.	Адміністративні витрати	тис.грн	568,0	1 038,0	+ 82,7
4.	Прибуток (збиток) – всього: - чистий (балансовий);	тис.грн	-146,0	-15,0	-
5.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	107	107	-
6.	Середньомісячна зарплата	грн	4 861,0	7 572,00	+ 55,8
7.	Дебіторська заборгованість		Станом на 01.04.2018	Станом на 01.04.2019	
		тис.грн	3 385,0	6 981,0	у 2,1 р.
8.	Поточні зобов'язання		Станом на 01.04.2018	Станом на 01.04.2019	
		тис.грн	1 474,0	2 611,0	+ 77,1

У зв'язку з реорганізацією підприємства КЖРЕП №1 з 01.08.2018 шляхом приєднання КЖЕП №2 та КЖЕП №3 до підприємства КЖРЕП № 1 дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду) за I квартал 2019 року в порівнянні з I кварталом 2018 року збільшився у 2,2 р.

Витрати на виробництво в I кварталі 2019 року в порівнянні з I кварталом 2018 року також зросли у 2,1 р. Основною причиною зростання витрат є збільшення витрат у зв'язку з приєднанням, а також збільшенням витрат на оплату праці (у зв'язку з підвищенням мінімальної заробітної плати до 4 173,00 грн).

За I квартал 2019 року КЖРЕП № 1 був отриманий збиток у розмірі 15,0 тис. грн (у I кварталі 2018 року збиток складав 146,0 тис. грн).

Різниця між нарахуванням та сплатою за послуги, які надає КЖРЕП № 1, за січень-травень 2019 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 2019р.	11 290,0	9 817,5	10 565,4	9 194,5	724,6	623,0

Дебіторська заборгованість за послуги з утримання будинку та прибудинкової території на 1 червня 2019 року складає 6 081,6 тис. грн, у т. ч. заборгованість по 8 гуртожитках та 5 малосімейних будинках 1 392,1 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.

У I кварталі 2019 року виконано такі роботи з поточного ремонту:

1. Проведено ремонт 5 під'їздів будинків на суму 80,5 тис. грн.
2. Проведено ремонт покрівлі 125 м<sup>2</sup> на суму 12,5 тис. грн.
3. Замінено труби 523 м п. на суму 75,2 тис. грн.
4. Проведена заміна запірної арматури 150 шт. на суму 45,2 тис. грн.
5. Відремонтовано 35 малих архітектурних форм на суму 3,5 тис. грн.
6. Виконано електротехнічні роботи на суму 115 тис. грн.
7. Проведена заміна стояків трубопроводів холодного водопостачання в будинку по вул. Космонавтів, 19 на суму 14,6 тис. грн.
8. Проведена заміна трубопроводів гарячого водопостачання в будинку по вул. Космонавтів, 27 (2, 3, 4 під'їзди) на суму 5,0 тис. грн.

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

#### **1. Проблема:**

На виконання рішення громадської комісії з житлових питань виконавчого комітету Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області та після проведення інвентаризації житлового фонду гуртожитків, які знаходяться в управлінні КЖРЕП № 1, підприємство за звітний період подало до міського суду 11 позовних заяв про визнання осіб такими, що втратили право користування житловим приміщенням. Прийняті відповідні рішення по 12 справах, вимоги КЖРЕП № 1 задоволені. Треба зауважити, що судовий збір збільшився з 1 600 грн до 1 921 грн.

#### **Пропозиція:**

Додатково виділяти кошти з бюджету для відшкодування витрат на судові збори.

#### **2. Проблема:**

Через застаріле електричне обладнання гуртожитків на 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 показниками загальних електроприладів, що призводить до скарг з боку мешканців. КЖРЕП №1 повинен сплачувати за електроенергію ТОВ «Полтаваенергозбут» в повному обсязі, не зважаючи на борги населення, в сумі 83,1 тис. грн (станом на 01.06.2019). Загальна сума заборгованості за електроенергію по усіх гуртожитках на 01.06.2019 складає 421,5 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.

**Пропозиція:**

- Провести реконструкцію системи електропостачання будинку 23 по вул. Строни та будинку 8 по вул. Миру зі встановленням приладів обліку електроенергії в кімнатах або затвердити норми використання електроенергії на 1 особу на рівні виконавчого комітету Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області.

- Розробити проекти реконструкції електропостачання гуртожитків: вул. Строни, 23; вул. Космонавтів, 5; вул. Миру, 8.

**3. 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.

**4. 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.

**5. 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 проектів.



#### **6. Проблема:**

Зношеність електромереж та невідповідність існуючим навантаженням, особливо в збірно-щитових двоповерхових будинках по вулиці Молодіжна, 5, 7, що створює підвищену пожежну небезпеку в цих будинках. Протоколи лабораторних вимірювань свідчать про аварійний стан цих мереж.

#### **Пропозиція:**

Поетапне проведення капітальних ремонтів електромереж терміново по вулиці Молодіжна, 5, 7.

#### **7. Проблема:**

Неправомірний продаж електричної енергії мешканцям гуртожитків з боку КЖРЕП №1. З цієї причини підприємство не може отримати відшкодування сум субсидій та пільг, нарахованих населенню згідно з діючим законодавством за використану електроенергію. Також підприємство зазнає збитків, пов'язаних з виконанням робіт по нарахуванню за спожиту електроенергію, зняттям показників електролічильників у гуртожитках, відключенням боржників.

#### **Пропозиція:**

Передбачити кошти на виконання робіт, які створять можливість для укладання прямих договорів на постачання електричної енергії між ТОВ «Полтаваенергозбут» та мешканцями гуртожитків.

#### **8. Проблема:**

Зношеність тракторної техніки, яка використовується для перевезення зварювального обладнання.

#### **Пропозиція:**

Виділити кошти на закупівлю тракторної техніки.

Директор КЖРЕП №1

С.О. Хряпа

Офіційний сайт Горішньополтавської міської ради