



**ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**РІШЕННЯ**

**23.04.2019**

**№ 137**

**Про результати фінансово-  
господарської діяльності  
комунального житлово-  
експлуатаційного підприємства № 4  
за 2018 рік**

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 житлово-експлуатаційного підприємства № 4 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2018 рік взяти до відома (додається).

2. Рекомендувати міському голові продовжити строк дії контракту № 54 від 31.03.2011 з директором комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 4 Прокопенко Тетяною Василівною з 01.06.2019 по 31.05.2020.

**Міський голова**

(підписано)

**Д.Г. Биков**

**Звіт**  
**директора комунального житлово-експлуатаційного підприємства № 4**  
**про результати фінансово-господарської діяльності підприємства**  
**за 2018 рік**

**1. Загальна інформація**

Комунальне житлово-експлуатаційне підприємство № 4 (далі – КЖЕП № 4) діє на підставі статуту, затвердженого рішенням 40 сесії Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області сьомого скликання від 18.12.2018 (нова редакція). КЖЕП № 4 належить до комунальної власності територіальної громади міста.

Рішенням виконавчого комітету від 30.01.2018 № 15 на підставі конкурсу та протоколу № 2 засідання конкурсної комісії з призначення управителів груп багатоповерхових будинків КЖЕП № 4 визначено управителем 58 багатоповерхових житлових будинків, з якими укладено договори про надання послуг з управління, які вступили в дію з 31.07.2018.

На підставі цього рішенням тридцять другої сесії Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області сьомого скликання від 06.03.2018 КЖЕП № 4 та КЖЕП № 5 реорганізовано шляхом приєднання КЖЕП № 5 до КЖЕП № 4.

Основний вид діяльності КЖЕП № 4 - управління багатоповерховими житловими будинками з метою:

1. Забезпечення привабливості багатоквартирних будинків на ринку житла, тобто збереження і підвищення ринкової вартості квартир та нежитлових приміщень, а також попиту на них на ринку нерухомості.
2. Забезпечення підтримання та поліпшення технічного стану будинків, утримання в належному стані прибудинкових територій та об'єктів благоустрою, що розташовані на них.
3. Забезпечення безпеки та комфортності проживання у будинках через надання їх мешканцям житлово-комунальних послуг належного рівня та якості.

Діяльність підприємства буде спрямована на задоволення потреб споживачів та забезпеченні їх якісними послугами за доступними цінами.

**Характеристика діяльності КЖЕП № 4**

Кількість будинків, які передані в управління:

- 58 багатоквартирних будинків (загальна площа квартир – 304,1 тис. м<sup>2</sup>, з яких 289,5 тис. м<sup>2</sup> – у приватній власності, 14,6 тис.м<sup>2</sup> – у комунальній);
- кількість квартир – 5 972 од.

**У своїй діяльності КЖЕП № 4 має намір досягти такої мети:**

- забезпечити ефективне управління багатоповерховими житловими будинками, в якому прямо зацікавлені як співвласники, адже ринкова вартість окремої квартири дуже сильно залежить від стану будинку та рівня надання у ньому житлово-комунальних послуг, так і управитель, адже від цього залежить його дохід та професійна репутація;

- завоювати нові позиції на ринку послуг з управління.

### Кон'юнктура ринку

У нашому місті створено дві керуючі компанії. Декілька житлових будинків управління здійснюють через статутні органи об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Команда КЖЕП № 4 має намір запровадити професійне управління багатоквартирними будинками та планує досягнути підприємницького успіху за рахунок:

- наявності професіональних фахівців, які мають необхідні знання та досвід і добре уявляють собі, що тільки від якості обслуговування споживачів можливе завоювання нових позицій на ринку послуг;
- взаємовідносин мешканців житлових будинків по всіх питаннях тільки з керуючою компанією, а не «бігання по інстанціям» у разі виникнення будь-яких претензій щодо житлово-комунальних послуг;
- захисту інтересів мешканців від пресингу виробників та виконавців комунальних послуг;
- підтримання відносин з мешканцями.

Приділяючи найпильнішу увагу обслуговуванню споживачів, сподіваємось на повторні замовлення, розширення сфери обслуговування і найкращої реклами послуг, що надаються «з уст в уста», від одних споживачів до інших.

## 2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖЕП № 4 за 2018 рік

Джерелами формування майна та коштів КЖЕП № 4 є:

- майнові внески власника;
- доходи, отримані від господарської діяльності;
- інші джерела, які не суперечать чинному законодавству України;
- бюджетні кошти.

### Основні показники діяльності КЖЕП № 4 за 2017 та 2018 роки

№ з/п	Показники	Один. виміру	2017 рік	2018 рік	Темп приросту (зниження), %
<b>1.</b>	<b>Дохід від всієї діяльності, у тому числі:</b>	<b>тис. грн</b>	<b>10 533</b>	<b>15 016</b>	<b>+ 42,6</b>
	- чистий дохід від реалізації	тис. грн	3 884	7 219	+ 85,9
	- інші операційні доходи	тис. грн	6 649	7 797	+ 17,3
<b>2.</b>	<b>Витрати разом, у тому числі:</b>	<b>тис. грн</b>	<b>10 342</b>	<b>15 427</b>	<b>+ 49,2</b>
	1. Витрати на виробництво, у т.ч.:	тис. грн	10 298	15 422	+ 49,8
	- матеріальні витрати	тис. грн	454	1 556	у 3,4 р.
	- витрати на оплату праці	тис. грн	3 075	4 883	+ 58,8
	- відрахування на соц. заходи	тис. грн	682	1 048	+ 53,7
	- амортизація	тис. грн	4 536	6 006	+ 32,4

	- інші операційні витрати	тис. грн	1 551	1 929	+ 24,4
	2. Податок на прибуток	тис. грн	44	5	- 88,6
3.	Обсяг оплачених послуг від операційної діяльності з утримання будинків та прибудинкових територій	тис. грн	5 916,9	8 426,1	+ 42,4
	Інші оплачені послуги	тис. грн	350,0	473,9	+ 35,4
4.	<b>Прибуток (+), збиток (-)</b>	тис. грн	<b>+191,0</b>	<b>-411,0</b>	-
	- чистий (балансовий)	тис. грн	- 557,6	-568,0	-
	- фактичний				
5.	Середньооблікова чисельність штатних працівників	чол.	68	59	- 13,2
6.	Середньомісячна зарплата	грн	4 928	6 507	+ 32,0
7.	Дебіторська заборгованість		станом на 01.01.2018	станом на 01.01.2019	
	- населення безпосередньо	тис. грн	1 617,9	2 465,8	+ 52,4
8.	Поточні зобов'язання		станом на 01.01.2018	станом на 01.01.2019	
		тис. грн	999,0	2020,9	у 2,0 р.
			547	1 596	у 2,9 р.

Збільшення доходів від усієї діяльності на 42,6% у порівнянні з 2017 роком відбулося за рахунок збільшення обсягів обслуговування.

Витрати по КЖЕП № 4 за 2018 рік у порівнянні з 2017 роком збільшилися на 49,2% за рахунок:

- витрат з реорганізації та скорочення штату;
- збільшення обсягу робіт з поточного ремонту житлового фонду та інфляційних процесів і цінового фактору, а саме: за цей час відбулося підвищення вартості послуг підприємств-постачальників, матеріальних ресурсів та паливно-мастильних матеріалів;
- зростання витрат у частині заробітної плати за рахунок зростання прожиткового мінімуму з 1 762 грн (на 01.01.2018) до 1 921 грн (на 01.12.2018).

Підвищення середньомісячної заробітної плати здійснилося за рахунок оптимізації чисельності робітничого та інженерно-технічного персоналу підприємства.

Собівартість (витрати операційної діяльності на 1 м<sup>2</sup> без ПДВ) в цілому по КЖЕП № 4 за 2018 рік складає – 3,39 грн/м<sup>2</sup> (у 2017 році - 2,44 грн/м<sup>2</sup>), у т.ч. по будинках:

- 5 - ти поверхові – 3,36 грн/м<sup>2</sup> (2017 рік – 3,04 грн/м<sup>2</sup>);
- 9 - ти поверхові – 3,40 грн/м<sup>2</sup> (2017 рік – 2,51 грн/м<sup>2</sup>).

Рівень відшкодування собівартості тарифом складає – 84,0% (за 2017 р. - 92%).

Фактична оплата послуг з утримання будинків та прибудинкових територій споживачами за 2018 рік становить 100,1% від нарахованих послуг.

Аналіз виконання фінансового плану за 2018 рік свідчить про наступне:

- загальна сума доходів запланована на рівні 10 775 тис. грн, а фактично отримано 15 016 тис. грн, що становить 139,4% від запланованої суми;

- загальна сума витрат запланована на рівні 10 736 тис. грн, а фактична сума витрат 15 427 тис. грн, що становить 143,7% від запланованої суми;

- у результаті фінансово-господарської діяльності за 2018 рік отримано збиток у розмірі 411 тис. грн, у фінансовому плані за 2018 рік планувався прибуток у сумі 39 тис. грн.

За звітний період, з метою підготовки житлового фонду до опалювального сезону 2018-2019 років, КЖЕП № 4 було виконані наступні роботи:

№ з/п	Найменування заходу	Одиниця виміру	Обсяг робіт	Вартість, тис. грн	Виконано	Вартість, тис. грн
<b>Житлово-експлуатаційні підприємства</b>						
1.	Промивання систем опалення	Будинків	21	51,0	21	51,0
2.	Поточний ремонт покрівель із руберойду	буд/м <sup>2</sup>	15/320	47,0	15/320	47,0
3.	Заміна труб	буд/п.м.	41/930	245,0	41/930	245,0
4.	Ревізія запірної арматури, в тому числі:					
	- холодного водопостачання	буд/шт.	35/340	17,5	35/340	17,5
	- гарячого водопостачання	буд/шт.	34/190	19,7	34/190	19,7
	- опалення	буд/шт.	43/940	37,0	43/940	37,0
	- заміна вентилів, засувок	буд/шт.	35/160	74,0	35/160	74,0
5.	Загально-будівельні роботи, в тому числі:					
	- ремонт вимощень	м <sup>2</sup>	320	30,5	320	30,5
	- ремонт цоколів	м <sup>2</sup>	250	23,8	250	23,8
	- ремонт міжпанельних швів	буд/п.м.	5/200	10,0	0	0
6.	Закриття елеваторних вузлів	шт.	69	5,0	69	5,0
7.	Утеплення житлових будинків, в тому числі:					
	- ремонт дверей	буд/шт.	22/30	15,0	22/30	15,0
	- скління вікон	буд/м <sup>2</sup>	18/160	18,0	18/160	18,0
8.	Поточний ремонт покрівель із шиферу	буд/м <sup>2</sup>	1/2	5,0	0	0
9.	Поточний ремонт козирків	буд/шт.	18/37	22,0	18/37	22,0
10.	Ремонт балконних плит	буд/шт.	5/11	12,0	0	0
11.	Завезення матеріалу для посипання	м <sup>3</sup>	6	2,0	6	2,0
12.	Ізоляція грубопроводів	буд/п.м.	27/700	45,0	27/700	45,0
13.	Інші роботи (ремонт виходів на покрівлі, фарбування газопроводів, проведення оглядів, регулювання систем тепло, - водопостачання тощо)	тис. грн		450,0		450,0
<b>Всього:</b>		<b>тис. грн</b>		<b>1 125,0</b>		<b>1 098,0</b>

Відповідно до намічених заходів КЖЕП № 4 вчасно підготувало житлові будинки до початку опалювального періоду 2018-2019 рр.

З даних, наведених у таблиці, видно, що КЖЕП № 4 виконало всі поставлені перед ним задачі з підготовки до роботи в осінньо-зимовий період належним чином. Станом на 15 вересня 2018 року будинки до початку опалювального сезону були готові із оформленням паспортів та актів готовності на всі 58 будинків.

### 3. Претензійно-позовна робота

КЖЕП № 4 постійно проводиться робота з погашення дебіторської заборгованості споживачами житлово-комунальних послуг та власниками (орендарями, користувачами) нежитлових приміщень, у т. ч. і по заборгованості орендарів нежитлових приміщень перед міським бюджетом.

<b>I. По споживачах житлово-комунальних послуг (населення) за 2018 рік</b>			
		К-ть	Сума, грн
1.1.	Направлено вимог про сплату боргу споживачами	1 800	
1.2.	Заборгованість, погашена споживачами (по попередженнях) у 2018 році:		
	• повністю	680	160 101,12
	• частково	750	51 786,05
1.3.	Укладено зі споживачами договорів про погашення боргу	14	36 060,00
1.4.	Знаходиться у провадженні суду та виконавчої служби заяв про видачу судових наказів\судових наказів:	23	221 186,00
	• у т.ч. направлено у 2018 році до суду заяв про видачу судових наказів	23	221 186,00
1.5.	Заборгованість, погашена боржниками (по пред'явлених позовах) у 2018 році:		
	• повністю	5	17 984,00
	• частково	4	13 206,00
<b>II. По орендарях (користувачах) та власниках нежитлових приміщень за 2018 рік</b>			
		К-ть	Сума, грн
2.1.	Пред'явлено претензій, з них:	72	86 942,00
	• заборгованість погашена повністю	41	46 471,00
	• заборгованість погашена частково	12	15 235,00

### 4. Проблеми щодо утримання житлового фонду

Незважаючи на певні тенденції покращення якості утримання житлового фонду КЖЕП № 4, покращення фізичного стану житлових будинків та забезпечення умов безпечного проживання мешканців, деякі проблеми залишилися і на наступний рік, а саме:

1. Проведення своєчасного капітального ремонту конструктивних елементів та систем житлових будинків перешкоджає небажання власників квартир, які є співвласниками будинків, приймати дольову участь на умовах співфінансування у проведенні ремонтних робіт власного житла, оскільки певна

7  
частина мешканців продовжують бути пасивними щодо стану житлових будинків.

2. На жаль, зростання прожиткового мінімуму та мінімальної заробітної плати з моменту проведення конкурсу не дає можливості надавати послуги з управління багатоквартирними будинками у повному обсязі на рівні цінових пропозицій 2018 року та потребує перегляду.

**Директор КЖЕП № 4**

**Т.В. Прокопенко**