



**ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**РІШЕННЯ**

**24.07.2018**

**№ 210**

**Про результати фінансово-господарської діяльності комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 за 2017 рік та за I квартал 2018 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 Горішні Плавні» зі змінами, виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області

**ВИРІШИВ:**

1. Звіт директора комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2017 та за I квартал 2018 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 27.08.2018 по 26.08.2019.

3. Директору департаменту житлово-комунального господарства Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області Василюку П.Б. при плануванні видатків міського бюджету врахувати доцільні пропозиції, що надані в пункті 3 Звіту директора комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2017 та за I квартал 2018 року.

**Перший заступник міського голови**

(підписано)

**О.А. Чуприна**

## Звіт

### директора комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2017 рік та за I квартал 2018 року

#### 1. Загальна інформація

Комунальне житлове ремонтно-експлуатаційне підприємство № 1 (далі - КЖРЕП № 1) діє на підставі статуту, зареєстрованого державним реєстратором 24.09.2014.

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.

На балансі КЖРЕП № 1 знаходиться 80 житлових будинків, площа обслуговування яких складає 217,8 тис. кв. м, у т.ч.:

- одноповерхових житлових будинків – 1;
- двоповерхових – 19;
- чотирьохповерхових – 16,  
у т.ч. гуртожитки – 3;
- п'ятиповерхових – 36,  
у т.ч. гуртожитки – 2 (вул. Строни, 23, Миру,8);
- дев'ятиповерхових – 7,  
у т.ч. гуртожитки – 2.

Сім житлових будинків обладнані 9 ліфтами.

Також на балансі КЖРЕП №1 перебувають нежитлові будинки – 3 одиниці, у т.ч.:

- проспект Героїв Дніпра, 1 – санстанція;
- проспект Героїв Дніпра, 15 – ветеринарна клініка;
- вул. Гірників, 18 – виробнича база.

#### 2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖРЕП № 1

Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖРЕП № 1 проведений на підставі бухгалтерської звітності (Баланс (форма 1) та Звіту про фінансові результати (форма 2)).

### Основні показники діяльності КЖРЕП № 1 за 2016 та 2017 роки

№	Показники	Одиниця виміру	2016 рік	2017 рік	Темп приросту (зниження), %
1.	Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду): балансові розрахунки, в т.ч.:	тис. грн	9060,0	10628,0	+17,3
	- дохід від реалізації	тис. грн	7486,0	8819,0	+17,8
	- інші операційні доходи	тис. грн	1567,0	1809,0	+15,4
2.	Витрати на виробництво, в т.ч.:	тис. грн	9007,0	10597,0	+17,6
	- матеріальні витрати	тис. грн	3378,0	3408,0	+0,9
	- витрати на оплату праці	тис. грн	4348,0	5701,0	+31,1
	- відрахування на соц. заходи	тис. грн	943,0	1187,0	+25,9
	- амортизація	тис. грн	76,0	84,0	+10,5
	- інші витрати	тис. грн	200,0	150,0	-25,0
	- податок на прибуток	тис. грн	62,0	67,0	+8,1
3.	Адміністративні витрати	тис. грн	1613,0	1897,0	+17,6
4.	Прибуток (збиток) – всього: - чистий (балансовий);	тис. грн	+53,0	+31,0	-41,5
5.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	109	108	-0,9
6.	Середньомісячна зарплата	грн	3989,0	4299,0	+7,8
7.	Дебіторська заборгованість	тис. грн	Станом на 01.01.2017 2453,0	Станом на 01.01.2018 2747,0	+12,0
8.	Поточні зобов'язання	тис. грн	Станом на 01.01.2017 493,0	Станом на 01.01.2018 735,0	+49,1

Джерелом доходів КЖРЕП № 1 на даний час є:

- квартирна плата;
- орендна плата;
- експлуатаційні витрати від орендарів;
- відшкодування витрат з електромереж, 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 на вул. Строни, 23, вул. Портова, 1, 3, вул. Миру, 8, прибирання загальних туалетів на вул. Строни, 23, Миру, 8).

У 2017 році дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду) в порівнянні з 2016 роком збільшився на 17,3%.

Витрати на виробництво в 2017 році в порівнянні з 2016 роком зросли на 17,6%.

За результатами діяльності у 2017 році був отриманий прибуток у сумі 31,0 тис. грн.

За період 2016-2017 роки відбулися зміни в структурі витрат собівартості 1 м<sup>2</sup> загальної площі.

	Собівартість 1м <sup>2</sup> склала:		
	за 2016 рік	за 2017 рік	різниця
1-5 поверхові будинки (без ліфтів)	2,92 грн	3,53 грн	+0,61 грн
9 поверхові будинки	2,87 грн	3,46 грн	+ 0,59 грн

Житловий фонд КЖРЕП № 1 в основному введений в експлуатацію в період з 1961 по 1970-і роки, 60 будинків з 80-ти, які обслуговує підприємство, потребують капітального ремонту та додаткових витрат на їх утримання.

При виконанні робіт по підготовці житлового фонду до опалювального періоду 2017-2018 років були виконані наступні роботи:

1. Гідравлічна промивка будинкової опалювальної системи 7 будинків на суму 6,054 тис. грн.
2. Ремонт покрівель 233 м<sup>2</sup> на суму 14,7 тис. грн.
3. Заміна запірної арматури 799 одиниць на суму 187,65 тис. грн., та ревізія на суму 137,7 тис. грн.
4. Заміна труб інженерних мереж будинків 2478 м.п. на суму 346,46 тис. грн.
5. Ремонт вимощення, цоколів 268 м<sup>2</sup> на суму 5,7 тис. грн.
6. Ремонт дверей 100,6 шт. на суму 14,5 тис. грн.
7. Скління вікон 98 м<sup>2</sup> на суму 4,557 тис. грн.
8. Ізоляція трубопроводів 754 м.п. на суму 12,086 тис. грн.
9. Ремонт внутрішньо будинкових електромереж на суму 205,7 тис. грн

З поточного ремонту виконані наступні роботи за 2017 рік.

1. Ремонт 18 під'їздів будинків на суму 275,48 тис. грн.
2. Ремонт сходових клітин та коридорів 2-го під'їзду та цоколю будинку по вул. Молодіжній, 1 на суму 36,52 тис. грн.
3. Часткова заміна трубопроводів гарячої води та опалення в буд. по вул. Гірників, 26 на суму 35, 86 тис. грн.
4. Заміна ввідів трубопроводів холодного водопостачання, часткова заміна трубопроводів опалення та гарячого водопостачання житлового будинку по проспекту Героїв Дніпра, 4 на суму 12,42 тис. грн.
5. Часткова заміна трубопроводів холодного та гарячого водопостачання в житловому будинку по просп. Героїв Дніпра, 2 на суму 21,66 тис. грн.
6. Часткова заміна трубопроводів опалення в будинку по вул. Космонавтів, 27 на суму 15,256 тис. грн.
7. Часткова заміна трубопроводів холодного водопостачання та опалення в буд. по вул. Молодіжна, 15 на суму 13,92 тис. грн.
8. Часткова заміна трубопроводів холодного водопостачання та каналізації в житловому будинку по вул. Космонавтів, 19 на суму 14, 64 тис. грн.

9. Заміна стояків трубопроводів гарячого та холодного водопостачання 6-го під'їзду будинку по вул. Молодіжна, 21/6 на суму 11,66 тис. грн.
10. Ремонт 33 МАФ на суму 8,92 тис. грн.

В першому кварталі 2018 року виконано наступні роботи:

1. Ремонт під'їздів будинку по вул. Портова, 7 на суму 21,47 тис. грн.
2. Ремонт покрівлі 30 м<sup>2</sup> на суму 1,6 тис. грн.
3. Заміна труб 428 м.п. на суму 67,74 тис. грн.
4. Заміна запірної арматури 98 шт. на суму 30,6 тис. грн.
5. Відремонтовано 26 МАФ на суму 2,6 тис. грн.
6. Виконано електротехнічних робіт на суму 57 тис. грн.
7. Заміна стояків трубопроводів холодного водопостачання в будинку по вул. Космонавтів, 19 на суму 14, 631 тис. грн.
8. Заміна трубопроводів гарячого водопостачання в будинку по вул. Космонавтів, 27 (2,3,4 під'їзди) на суму 5,001 тис. грн.

Виконання робіт з капітального ремонту та реконструкції житлового фонду КЖРЕП № 1 в 2017 році.

1. Капітальний ремонт покрівлі житлового будинку по вул. Космонавтів, 9 на суму 88, 27 тис. грн. (замовник ДЖКГ)
2. Капітальний ремонт 21 балконної плити на суму 220 тис. грн. (замовник КЖРЕП № 1)
3. Капітальний ремонт балконних плит аварійних виходів з заміною дверей житлового будинку по вул. Портова, 5 на суму 227,24 тис. грн. (замовник ДЖКГ)
4. Заміна вікон в загальних коридорах на торцях житлового будинку по вул. Портова, 3 на суму 49,33 тис. грн. (замовник ДЖКГ)
5. Капітальний ремонт сміттєкамери житлового будинку по вул. Портова, 3 на суму 30,25 тис. грн. (замовник ДЖКГ)
6. Заміна вікон та дверей аварійних виходів житлового будинку по вул. Добровольського, 8 на суму 73, 19 тис. грн. (замовник ДЖКГ)
7. Капітальний ремонт балконних плит аварійних виходів з заміною вікон та дверей аварійних виходів житлового будинку по проспекту Героїв Дніпра, 13 на суму 242,665 тис. грн. (замовник ДЖКГ)
8. Заміна вхідних дверей житлового будинку по проспекту Героїв Дніпра, 13 на суму 20 тис. грн. (замовник КЖРЕП № 1)

**Основні показники діяльності КЖРЕП № 1  
за I квартал 2017 та 2018 років**

№	Показники	Одиниця виміру	I квартал 2017 року	I квартал 2018 року	Темп приросту (зниження), %
1.	Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду): балансові розрахунки, в т.ч.:	тис. грн	2458,0	2894,0	+17,7
	- дохід від реалізації	тис. грн	2117,0	2484,0	+17,3
	- інші операційні доходи	тис. грн	341,0	410,0	+20,2
2.	Витрати на виробництво, в т.ч.	тис. грн	2779,0	3040,0	+9,4
	матеріальні витрати	тис. грн	870,0	967,0	+11,1
	витрати на оплату праці	тис. грн	1300,0	1566,0	+20,5
	відрахування на соц. заходи	тис. грн	296,0	345,0	+16,5
	амортизація	тис. грн	32,0	47,0	+46,9
	інші витрати	тис. грн	214,0	82,0	-61,7
	податок на прибуток	тис. грн	67,0	33,0	-50,7
3.	Адміністративні витрати	тис. грн	449,0	568,0	+26,5
4.	Прибуток (збиток) – всього: - чистий (балансовий);	тис. грн	-321,0	-146,0	
5.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	110	107	-2,7
6.	Середньомісячна зарплата	грн	3866,0	4861,0	+25,7
7.	Дебіторська заборгованість		Станом на 01.04.2017	Станом на 01.04.2018	
		тис. грн	2747,0	3385,0	+23,2
8.	Поточні зобов'язання		Станом на 01.04.2017	Станом на 01.04.2018	
		тис. грн	735,0	1474,0	У 2 р.

Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду) за I квартал 2018 року в порівнянні з I кварталом 2017 року збільшився на 436,0 тис. грн (на 17,7%).

Витрати на виробництво в I кварталі 2018 року в порівнянні з I кварталом 2017 року зросли на 261,0 тис. грн (на 9,4%). Основною причиною зростання витрат є збільшення цін на матеріали та електроенергію, зростання мінімальної заробітної плати.

За I квартал 2018 року КЖРЕП № 1 був отриманий збиток у розмірі 146,0 тис. грн.

Збитки за I квартал 2018 року в сумі 146,0 тис. грн виникли внаслідок збільшення витрат на оплату праці (у зв'язку з підвищенням мінімальної заробітної плати до 3723 грн)

Різниця між нарахуванням та сплатою за послуги, які надає підприємство, за січень-травень 2018 року складає 210,8 тис. грн.

	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 2018р.	3479,6	3310,7	3268,8	3149,0	210,8	161,7

Дебіторська заборгованість за послуги з утримання будинку та прибудинкової території на 1 червня 2018 року складає 2663,8 тис. грн., в т.ч. заборгованість по 7 гуртожиткам та 5 малосімейним будинкам 1122,6 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.

### 3. Проблеми та пропозиції

#### 1. Проблема:

На виконання рішення житлової комісії та після проведення інвентаризації житлового фонду гуртожитків, які знаходяться на балансі 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 1378 грн до 1600 грн, а для звернення до виконавчої служби необхідно проавансувати 3200,00 грн за кожну справу.

#### 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 населення. КЖРЕП №1 повинен сплачувати за електроенергію ПАТ «Полтаваобленерго» в повному обсязі, не зважаючи на борги населення, в

сумі 46,3 тис. грн. Заборгованості за електроенергію перед ПАТ «Полтаваобленерго» 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. На 2018 рік кошти на виконання цих робіт не передбачені.

**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:**

Стояки рушникосушарок в будинках, строк експлуатації яких перевищує 40 років, заросли продуктами корозії, що не давало змоги надавати якісні послуги з гарячого водопостачання та обігріву ванних кімнат (вул. Гірників, 22, 28; вул. Космонавтів, 27; проспект Героїв Дніпра, 2, 4; вул. Миру, 3; вул. Гірників, 1, 3). Такі стояки потребують повної заміни. Також потребують заміни зворотні трубопроводи гарячого водопостачання. По поточному ремонту виконати ці роботи в повному обсязі КЖРЕП №1 не має можливості.

**Пропозиція:**

Включити до плану проведення капітальних ремонтів на наступні роки.

**5. Проблема:**

Необхідно замінити розподільчі мережі трубопроводів в підвальних приміщеннях будинків по вул. Гірників, 17, 22, 26; Космонавтів, 27; Портова, 11, 9, 7 (техповерх); Добровольського, 8; проспект Героїв Дніпра, 17/10.

**Пропозиція:**

Включити до плану проведення капітальних ремонтів на наступні роки.



**6. Проблема:**

Необхідно наладити відведення води з прибудинкової території за адресами: вул. Строни, 2; пров. Молодіжний, 46; вул. Гірників, 5; вул. Молодіжна, 5, 7.

**Пропозиція:**

Поточний ремонт очікуваного результату не дав, необхідно виконати реконструкцію.

**7. Проблема:**

Непридатність для нормальної експлуатації пелени покрівель житлових будинків по вул. Гірників, 4, 9,20,26; Космонавтів, 5, 19,21; Молодіжна,4,12, так як під час виконання капітального ремонту у 2003-2004 роках вона не була замінена.

**Пропозиція:**

Провести капітальний ремонт по заміні пелени та оклеюванню жолобів і пелени по периметру будинків.

**9. Проблема:**

Зношеність електромереж та невідповідність існуючим навантаженням.

**Пропозиція:**

Поетапне проведення капітальних ремонтів електромереж.

**10. Проблема:**

Неправомірний продаж електричної енергії мешканцям гуртожитків з боку КЖРЕП №1.3 цієї причини підприємство не може отримати суми субсидій, нарахованих населенню за використану електроенергію та 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 ПАТ «Полтавообленерго» та мешканцями гуртожитків.

Директор КЖРЕП № 1

(підписано)

С.О.Хряпа