



**ГОРІШНЬОПЛАВНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
КРЕМЕНЧУЦЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

РІШЕННЯ

27.07.2021

№ 217

Про результати фінансово-господарської діяльності комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 за 2020 рік та за I квартал 2021 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 Горішньоплавнівської об'єднаної територіальної громади Полтавської області» (зі змінами), виконавчий комітет Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області

ВИРІШИВ:

1. Звіт директора комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2020 рік та за I квартал 2021 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 27.08.2021 до 26.08.2022.

Міський голова

(підписано)

Дмитро БИКОВ

Звіт

директора комунального житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства № 1 про результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 2020 рік та за I квартал 2021 року

1. Загальна інформація

Комунальне житлове ремонтно-експлуатаційне підприємство № 1 (далі - КЖРЕП № 1) діє на підставі статуту підприємства, затвердженого рішенням 3 сесії Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області восьмого скликання 22.12.2020.

Підприємство належить до комунальної власності Горішньоплавнівської міської територіальної громади.

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 (вул. Молодіжна, 4, 12, вул. Космонавтів, 5);
- п'ятиповерхових – 85,
у т. ч. гуртожитки – 3 (вул. Строни, 23, Миру, 8,
проспект Героїв Дніпра, 30);
- шестиповерхових – 1,
- дев'ятиповерхових – 22,
у т. ч. гуртожитки – 2 (вул. Портова, 1, 3).
- чотирнадцятиповерхових – 1.

23 житлові будинки обладнані 66 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 2020 рік

Основні показники діяльності КЖРЕП № 1 за 2019 та 2020 роки

№	Показники	Одиниця виміру	2019рік	2020рік	Темп приросту (зниження), %
1.	Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду), в т. ч.:	тис. грн	28 157,0	30 810,4	+9,4
	- дохід від реалізації	тис. грн	24 500,0	26 999,0	+10,2
	- інші операційні доходи	тис. грн	3 657,0	3 811,4	+4,2
2.	Витрати на виробництво, в т. ч.:	тис. грн	28 151,0	30 128,4	+7,0
	- матеріальні витрати	тис. грн	7 170,0	6 918,0	-3,5
	- витрати на оплату праці	тис. грн	10 563,0	11 834,0	+12,0
	- відрахування на соц. заходи	тис. грн	2 244,0	2 566,0	+14,3
	- амортизація	тис. грн	111,0	104,4	-5,9
	- інші витрати	тис. грн	8 029,0	8 550,0	+6,5
	- податок на прибуток	тис. грн	34,0	156,0	у 4,6 р.
3.	Адміністративні витрати	тис. грн	4 562,0	4 948,0	+8,5
4.	Прибуток (збиток) – всього: - чистий (балансовий)	тис. грн	+6,0	+682,0	
5.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	108	109	+0,9
6.	Середньомісячна зарплата	грн	8 127,42	9 109,23	+12,1
7.	Дебіторська заборгованість на кінець звітного періоду	тис. грн	8 097,0	9 434,0	+16,5
8.	Поточні зобов'язання на кінець звітного періоду	тис. грн	3 688,0	4 699,0	+27,4

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 гуртожитки, на ті послуги, які не враховані в тарифі (чергування в гуртожитках по вул. Строни, 23, вул. Портовій, 1, 3, вул. Миру, 8, прибирання загальних туалетів по вул. Строни, 23, Миру, 8).

У 2020 році дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду) в порівнянні з 2019 роком збільшився на 9,4%. Дохід від реалізації збільшився за рахунок коригування ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком з 01.11.2020.

Витрати на виробництво у 2020 році в порівнянні з 2019 роком також зросли на 7%.

За результатами діяльності у 2020 році був отриманий прибуток в сумі 682,0 тис. грн (у 2019 році прибуток складав 6,0 тис. грн). Фактичний

фінансовий результат набагато менше, так як дохід від реалізації розрахований, виходячи з нарахованих послуг з управління багатоквартирним будинком, а не отриманих коштів від населення. За 2020 рік фактичний фінансовий результат – збиток у розмірі 146,8 тис. грн.

За період 2019-2020 роки відбулися зміни в структурі витрат собівартості 1 м² загальної площі.

	Собівартість 1м ² складала:		
	за 2019 рік	за 2020 рік	різниця
1-5 поверхові будинки (без ліфтів)	3,38 грн	3,60 грн	- 0,22 грн
9 поверхові будинки	3,86 грн	4,12 грн	- 0,26 грн.

Житловий фонд КЖРЕП № 1, в основному, введений в експлуатацію в період з 1961 по 1970 роки минулого століття, 80 будинків з 146, які обслуговує підприємство, потребують капітального ремонту та додаткових витрат на їх утримання.

При виконанні робіт по підготовці житлового фонду до опалювального періоду 2020-2021 років були виконані такі роботи:

1. Гідравлічна промивка будинкової опалювальної системи 30 будинків на суму 25,5 тис. грн.
2. Ремонт покрівель 400 м² на суму 68,5 тис. грн.
3. Заміна запірної арматури 615 одиниць на суму 185 тис. грн та ревізія на суму 215 тис. грн.
4. Заміна труб інженерних мереж будинків 2 550 м п. на суму 411,5 тис. грн.
5. Ремонт вимощення, цоколів 542 м² на суму 71,5 тис. грн.
6. Ремонт дверей 85 шт. на суму 29,0 тис. грн.
7. Скління вікон 110 м² на суму 15,0 тис. грн.
8. Ізоляція трубопроводів 1 200 м п. на суму 56 тис. грн.
9. Ремонт внутрішньобудинкових електромереж на суму 275,0 тис. грн.

З поточного ремонту у 2020 році виконані такі роботи:

1. Ремонт 34 під'їздів будинків на суму 819,97 тис. грн.
2. Ремонт 142 малих архітектурних форм на суму 35,2 тис. грн.

Різниця між нарахуванням та сплатою за послуги, які надає КЖРЕП № 1, за 2020 рік 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
2020р.	32 399,0	31 277,4	31 053,9	29 916,8	1 345,1	1 360,6

Виконання робіт з капітального ремонту житлового фонду КЖРЕП № 1 у 2020 році:

1. Капітальний ремонт 11 балконних плит на суму 200 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

2. Заміна дверей в місцях загального користування 3 будинків (вул. Добровольського, 8, вул. Строни, 23, вул. Молодіжна, 12) на суму 120 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

3. Капітальний ремонт 20 сміттекамер житлових будинків на суму 515 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

4. Капітальний ремонт (заміна) 18 козирків входів в під'їзди 3 будинків: вул. Миру, 3, 7, 9 на суму 692 тис. грн (замовник - департамент житлово-комунального господарства).

5. Капітальний ремонт перемичок над вікнами житлових будинків по вул. Молодіжній, 7, 9, 15, 17, 19 на суму 100 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

6. Капітальний ремонт стояків трубопроводів холодного та гарячого водопостачання і каналізації 1-го під'їзду житлового будинку по вул. Миру, 21 на суму 43 тис. грн (33 тис. грн - місцевий бюджет; 10 тис. грн - Благодійний фонд «Полтавського гірничо-збагачувального комбінату») (замовник - КЖРЕП № 1).

7. Капітальний ремонт електричних мереж будинків по вул. Молодіжній, 5, 7 на суму 304 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

8. Капітальний ремонт електричних мереж житлового будинку по вул. Миру, 8 (3-й поверх) на суму 222 тис. грн (замовник - КЖРЕП № 1).

9. Капітальний ремонт системи опалення з встановленням автоматизованого індивідуального теплового пункту з погодним регулюванням житлового будинку по проспекту Героїв Дніпра, 18 на суму 299 тис. грн (209,7 тис. грн - місцевий бюджет; 89,3 тис. грн - співвласники).

Аналіз виконання фінансового плану на 2020 рік свідчить про таке:

- загальна сума доходів (з врахуванням амортизації житлового фонду) запланована на рівні 37 709 тис. грн, а фактично отримано 38 295,0 тис. грн, що складає 101,6% від запланованої суми;

- загальна сума витрат запланована на рівні 37 592 тис. грн, а фактична сума витрат 37 613,0 тис. грн, що складає 100,1% від запланованої суми;

- у результаті фінансово-господарської діяльності у 2020 році при запланованій сумі чистого прибутку на рівні 117,0 тис. грн фактично отримано прибуток у сумі 682,0 тис. грн.

2.2. Аналіз фінансово-господарської діяльності КЖРЕП № 1 за I квартал 2021 року

Основні показники діяльності КЖРЕП № 1 за I квартал 2020 та 2021 років

№	Показники	Одиниця виміру	I квартал 2020 року	I квартал 2021 року	Темп приросту (зниження), %
1.	Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду), у т. ч.:	тис.грн	7 359,1	8 707,0	+18,3
	- дохід від реалізації	тис.грн	6 690,0	8 308,0	24,2

	- інші операційні доходи	тис.грн	669,1	399,0	-40,4
2.	Витрати на виробництво, в т.ч.	тис.грн	7 311,1	8 467,0	+15,8
	матеріальні витрати	тис.грн	1 578,0	2 260,0	+43,2
	витрати на оплату праці	тис.грн	2 903,0	3 245,0	+11,8
	відрахування на соц. заходи	тис.грн	621,0	703,0	+13,2
	амортизація	тис.грн	13,1	26,0	у 2 р.
	інші витрати	тис.грн	2 185,0	2 179,0	-0,3
	податок на прибуток	тис.грн	11,0	54,0	у 4,9 р.
3.	Адміністративні витрати	тис.грн	1 251,0	1 350,0	+7,9
4.	Прибуток (збиток) – всього: - чистий (балансовий);	тис.грн	48,0	240,0	
5.	Середньоспискова чисельність працюючих в еквіваленті повної зайнятості	чол.	108	109	+0,9
6.	Середньомісячна зарплата	грн	8 902,76	9 913,16	+11,3
7.	Дебіторська заборгованість на кінець звітного періоду	тис.грн	8 593,0	10 229,0	+19,0
8.	Поточні зобов'язання на кінець звітного періоду	тис.грн	4 150,0	5 117,0	+23,3

Дохід від операційної діяльності (без врахування амортизації житлового фонду) за I квартал 2021 року в порівнянні з I кварталом 2020 року збільшився на 18,3%.

Витрати на виробництво в I кварталі 2021 року в порівнянні з I кварталом 2020 року також зросли на 15,8%. Основною причиною зростання витрат є збільшення витрат на оплату праці (у зв'язку з підвищенням мінімальної заробітної плати до 6 000 грн та зростанням прожиткового мінімуму до 2 270 грн).

За I квартал 2021 року КЖРЕП № 1 був отриманий прибуток у розмірі 240,0 тис. грн (у I кварталі 2020 року прибуток складав 48,0 тис. грн). Підприємство отримало прибуток, в основному, за рахунок коригування ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком з 01.11.2020. Фактичний фінансовий результат набагато менше, так як дохід від реалізації розрахований, виходячи з нарахованих послуг з управління багатоквартирним будинком, а не отриманих коштів від населення. За I квартал 2021 року фактичний фінансовий результат збитковий – 515,0 тис. грн.

Різниця між нарахуванням та сплатою за послуги, які надає КЖРЕП № 1, за січень-травень 2021 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 2021р.	16 555,2	15 905,8	15 408,8	14 789,1	1 146,4	1 116,7

Дебіторська заборгованість за послуги з утримання будинку та прибудинкової території на 1 червня 2021 року складає 9 152,8 тис. грн, у т. ч. заборгованість по 8 гуртожитках та 6 малосімейних будинках 2 203,2 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.

Підприємством постійно проводиться робота з погашення дебіторської заборгованості співвласниками багатоквартирних будинків та власниками (орендарями, користувачами) нежитлових приміщень, у т. ч. і по заборгованості орендарів нежитлових приміщень перед місцевим бюджетом.

I. По споживачах житлово-комунальних послуг (населення)			
		кількість	Сума, грн
1.	Направлено вимог про сплату боргу споживачами	895	3 391 076,11
2.	Заборгованість, погашена споживачами (по попередженнях) в 2019-2020 р.р.:		
	• повністю	425	758 710,64
	• частково	452	611 366,58
3.	Укладено зі споживачами договорів про погашення боргу	24	96 305,55
4.	Подано до суду заяв про примусове стягнення заборгованості	20	90 297,80
5.	Погашено добровільно боржниками (по заявам на примусове стягнення боргів) та стягнуто по судовим рішенням за звітний період:		
	- повністю	12	34 257,38
	- частково	19	27 713,76
II. По орендарях (користувачах) та власниках нежитлових приміщень			
1.	Пред'явлено претензій:	64	392 439,32
	- заборгованість погашена повністю	40	383 931,08
	- заборгованість погашена частково	13	28 789,04

Постійно проводиться робота по відключенню мешканців за несплату спожитої електричної енергії в кімнатах гуртожитків. За I квартал 2021 року відключено 40 кімнат. Після погашення боргу електропостачання відновлено.

У I кварталі 2021 року виконано такі роботи:

1. Ремонт 7 під'їздів будинків на суму 170,8 тис. грн.
2. Ремонт покрівлі 124 м² на суму 14,5 тис. грн.
3. Заміна труб 485 м п. на суму 76,2 тис. грн.
4. Заміна запірної арматури 140 шт. на суму 47,2 тис. грн.
5. Відремонтовано 44 малі архітектурні форми на суму 4,85 тис. грн.
6. Виконано електротехнічних робіт на суму 131 тис. грн.

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

1. Проблема:

Через застаріле електричне обладнання гуртожитків по 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 кількістю електроприладів, що призводить до скарг з боку мешканців. КЖРЕП №1 повинно сплачувати за електроенергію ТОВ «Полтаваенергозбут» в повному обсязі, не зважаючи на борги населення. Загальна сума заборгованості за електроенергію по усіх гуртожитках на 01.06.2021 складає 580,3 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. У 2019-2020р. виконана заміна електромереж в гуртожитку по вул. Миру, 8 на 2, 3 поверхах. У 2021 році заплановано виконання аналогічних робіт на 4 поверсі.

Пропозиція:

Продовжувати реконструкцію системи електропостачання будинку 8 по вул. Миру та розпочати реконструкцію будинку 23 по вул. Строни зі встановленням приладів обліку електроенергії в кімнатах.

2. Проблема:

Зношеність тракторної техніки, яка використовується для перевезення зварювального обладнання.

Пропозиція:

Виділити кошти на закупівлю тракторної техніки.

3. Проблема:

Неможливість здійснювати належний облік електричної енергії в гуртожитках секційного типу (4 гуртожитки).

Пропозиція:

Виділити кошти на закупівлю та встановлення електричних лічильників у гуртожитках на сходових клітинах (на кожну секцію окремо).

4. Проблема:

Завищене споживання теплової енергії системи опалення окремих житлових будинків через відсутність засобу регулювання.

Пропозиція:

Виділити кошти на закупівлю та встановлення балансирувальних клапанів ручного регулювання в кількості 30 шт.

4. Реалізація програми підтримки співвласників багатоквартирних будинків м. Горішні Плавні на 2019-2022 роки

У 2020 році по Програмі підтримки виконано капітальний ремонт системи опалення з встановленням автоматизованого індивідуального теплового пункту з погодним регулюванням житлового будинку по проспекту Героїв Дніпра, 18 на суму 299,0 тис. грн (209,7 тис. грн - місцевий бюджет; 89,3 тис. грн - співвласники).

У поточному році КЖРЕП №1 визначив найбільш проблематичні питання по кожному будинку. Оголошення з проблемними питаннями та інформацією про Програму підтримки співвласників, погоджені з департаментом житлово-комунального господарства, були вивішені на кожному під'їзді будинків.

На сьогодні повністю зібрали свою частку коштів для проведення капітального ремонту трубопроводів холодного та гарячого водопостачання співвласники будинку по вул. Строни, 19 А. Вартість проекту становить 137,560 тис. грн, частка співвласників – 68,780 тис. грн. Копію протоколу зборів та робочий проект направлено міському голові для вирішення питання про включення вищевказаного будинку до Програми підтримки.

Також співвласники будинку по вул. Молодіжній, 18 виявили бажання реалізувати проект «Капітальний ремонт внутрішньої системи опалення, у тому числі встановлення індивідуального теплового пункту з заміною трубопроводів опалення, житлового будинку по вул. Молодіжній, 18 в м. Горішні Плавні Полтавської області» вартістю 809,036 тис. грн, частка співвласників – 242,7 тис. грн. Станом на 01.07.2021 на спеціальний рахунок поступило 183,680 тис. грн.

Співвласники будинку по проспекту Героїв Дніпра, 18 вирішили повторно взяти участь в Програмі підтримки співвласників і хочуть реалізувати проект «Капітальний ремонт внутрішньобудинкової системи гарячого водопостачання, у тому числі встановлення індивідуального теплового пункту гарячого водопостачання з температурним регулюванням, заміною трубопроводів гарячого водопостачання та опалення, житлового будинку по проспекту Героїв Дніпра, 18 в м. Горішні Плавні Полтавської області» загальною вартістю 650,0 тис. грн, частка співвласників становить 195,0 тис. грн. Станом на 01.07.2021 на спеціальний рахунок поступило 71,088 тис. грн.

У червні поточного року мешканці 6-го під'їзду будинку по вул. Гірників, 17 виявили бажання взяти участь у Програмі підтримки співвласників і реалізувати проект по заміні вікон на сходових клітинах в своєму під'їзді. Вартість проекту становить 36,055 тис. грн, частка співвласників – 10,820 тис. грн. Відкрито спеціальний рахунок в банку, розпочато збір коштів.

Директор КЖРЕП № 1

Сергій ХРЯПА