

Звіт

про роботу комунального підприємства «Житловик» за 2023 рік

Загальна характеристика комунального підприємства

Комунальне підприємство «Житловик» створене на підставі рішення Арцизької міської ради відповідно до Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та інших нормативно-правових актів. Комунальне підприємство засноване на майні, що належить на праві комунальної власності Арцизькій міській раді і діє як юридична особа з моменту включення до Єдиного державного реєстру 26 грудня 2003 року. Підприємство має відокремлене майно на праві повного господарського використання, а також самостійний баланс, основний та інші рахунки.

Діяльність комунального підприємства, яка забезпечує основну частку його доходу, пов'язана з виконанням робіт з надання послуг з управління багатоквартирними будинками міста, а саме: прибирання прибудинкової території, прибирання сходових клітин, технічне обслуговування конструктивних елементів та внутрішньо будинкових мереж будинку Також підприємство займається благоустроєм прибудинкових територій, які є невід'ємною часткою міста, здійснює надання комплексного обслуговування об'єктів щодо комунальних потреб підприємств, установ, організацій усіх форм власності.

Комунальне підприємство «Житловик» виконує свою діяльність на підставі оновленого (у новій редакції) Статуту, затвердженого рішенням міської ради № 1639-VIII від 21 квітня 2023 року.

Загальна вартість комунального майна:

- станом на 01.01.2023 року становила 479,0 тис. грн.;
- в лютому 2023 року згідно рішення міської ради було передано екскаватор до комунального підприємства «Комфорт-16» вартістю 114,0 тис. грн.;
- в січні 2023 року було передано на баланс комунального підприємства «Житловик» основні засоби на загальну суму 90,743 тис.грн;
- станом на 01.01.2024 року загальна вартість комунального майна становить 528,0 тис.грн.

Основною діяльністю підприємства є:

- забезпечення належного санітарного, протипожежного, технічного стану багатоквартирних будинків та прилеглої території;
- контроль своєчасної сплати мешканцями будинків необхідних платежів;
- стягнення боргів.

Станом на 01.01.2024 підприємство обслуговує територію загальною площею 140812 кв. м, у т.ч. 34 098 кв.м прибудинкової території .

Затверджена штатна чисельність КП «Житловик» на 2023 рік – 36 штатних од., фактично – 33 од., в т.ч.:

1. Адміністративний склад – 7 од., фактично – 6 од.:

1.1. адмінперсонал – 3 од., фактично – 3 од.

1.2. загальновиробничий персонал (фахівці) - 4 од., фактично – 3 од.

2. Господарський персонал – 29 од., фактично – 27 од.

У структурі трудових ресурсів підприємства 87,9% від загальної чисельності працівників займає господарський персонал. Кількість штатних одиниць задіяних в обслуговуванні безпосередньо багатопверхових будинків – 24, фактично – 24, у т.ч. 13 двірників, 7 робітників з комплексного обслуговування.

Схема розподілу працівників КП «Житловик» на ділянках

№ з/п	Назва ділянки	Площа обслуговуваної території, м ²	робітник з комплексного обслуговування, штатні одиниці	двірники, штатні одиниці	Майстри ділянок, штатні одиниці	Електриконтнери, штатні одиниці
1	Арциз-2	60 638	3	7	1	1
2	Мікрорайон	46 067	4	6	1	1
	Всього	106 705	7	13	2	2

Оплата праці у 2023 році

№ з/п	Заробітна плата за категоріями	Фонд заробітної плати з урахуванням податків на 12 місяців 2023, грн.	Середньомісячна заробітна плата 1 працівника, грн.	Частка у загальному фонді заробітної плати
1	Адміністративний склад	830115,48		
1.1	адмінперсонал	336252,24	14010,51	10,7%
1.2	загальновиробничий	493863,24	10288,82	15,7%
2	Господарський персонал	2309178,87	7 180,28	73,6%
	Усього	3139294,35	8099,32	

Фінансово-господарська діяльність підприємства

Стан охоплення населення послугами з утримання будинків протягом 2023 року змінювався. Загальна кількість багатопверхових будинків м. Арциз становить 113 будівель. На початку 2023 року підприємство обслуговувало 52 багатопверхових будинка. З січня 2023 року 2 будинка перейшли обслуговуватись до іншої обслуговуючої компанії (Калмикова 23, 30) і 2 будинка перейшли на самообслуговування (Преображенська 19а; провулок Тихий 2). Але є співмешканці багатопверхових будинків, які проявили ініціативу заключити договір про надання послуг з комунальним підприємством «Житловик»: 3 будинка, які розташовані за адресами: вул. Калмикова, 1; вул. Будівельників 21; вул. Будівельників, 9.

Стан охоплення послугами утримання будинків КП «Житловик» протягом 2023 року

№ з/п	Назва ділянки	Охоплені багатоквартирні будинки послугами, од		Відхилення +/- од;	% охоплення послугами, залишилось на кінець року.
		на початок 2023 року	на кінець 2023 року		
1	Арциз-2	29 (66,2 тис.м ²)	28 (60,6 тис.м ²)	-1 (-5,6 тис.м ²)	96,6%
2	мікрорайон	23 (48,3 тис.м ²)	23 (46,1 тис.м ²)	0 (-2,2 тис.м ²)	100%
	Всього	52 (114,5 тис.м²)	51 (106,7 тис.м²)	-1 (-7,8 тис. м²)	98,1%

На початок 2023 року КП «Житловик» обслуговувало 52 багатоквартирних будинків загальною площею 114,5 тис. м². Станом на 01.01.2024 року підприємство обслуговує 51 багатоквартирних будинків загальною площею 106,7 тис. м².

Зазначений рівень охоплення співвласників багатоквартирних будинків послугами з утримання будинків та тенденція до зменшення таких об'єктів обумовлюється складним фінансовим станом співвласників будинків, неплатоспроможністю у зв'язку з воєнним станом та подіями в державі. З вищезазначених причин співвласники багатоквартирних будинків відмовились від послуг комунального підприємства за новими (економічно обґрунтованими) тарифами.

Договорні відносини

Протягом 2023 року КП «Житловик» укладено 128 договорів, із них:

1. Зі співвласниками житлових будинків про надання послуг - 50 договорів;
2. Одна додаткова угода до діючого договору;
3. Господарських договорів з ФОП, підприємствами, установами та організаціями – 12;
4. На закупівлю товарів для здійснення робіт по наданню послуг – 65.

Перелік виконаних робіт

Протягом 2023 року комунальним підприємством «Житловик» виконано наступні види робіт:

1. Ремонт каналізаційних систем;
2. Скління вікон парадних;
3. Ремонт прибудинкового вимощення;
4. Ремонт, виготовлення, монтаж та пофарбування лавок;
5. Покрівельні роботи, ремонт вихідних груп на дахи та техповерхів;
6. Ремонт та часткове оновлення систем холодного водопостачання;
7. Монтаж металевих сіток на вікнах технічних поверхів будинків;
8. Ремонт, виготовлення, пофарбування та монтаж вхідних дверей в парадних;

9. Виготовлення та монтаж поручнів на вхідних групах та в парадних;
10. Ремонт вхідних порогів до парадних;
11. Капітальні та часткові ремонтні роботи оголовоків вентиляційних каналів;
12. Монтаж та освітлення сходових клітин парадних будинків.
13. Встановлення урн біля кожної парадної майже в усіх багатоповерхових будинках.
14. Ремонт та оновлення при парадних майданчиків.
15. Весняні вапняні роботи, обрізання чагарників та дерев біля будинків.

Та багато інших не запланованих та аварійних робіт

Всі види робіт по кожному будинку, які обслуговується нашим підприємством підтверджено актами виконаних робіт відповідно по датам їх виконання.

Управління нерухомим майном та комплексне обслуговування об'єктів з використанням спецавтотранспорту та спецтехніки здійснюється на загальній площі 106,7 тис. м², у т.ч. :

1. м. Арциз, мікрорайон – 46,1 тис. м²;
2. м. Арциз-2 – 60,6 тис. м².

Спецавтотранспорт та спецтехніка, що залучається в роботі підприємства для надання послуг:

1. асенізаційна машина ГАЗ-3307;
2. транспорт загальновиробничого використання ВАЗ - 2104;
3. спеціалізована техніка - трактор Т-16;
4. газонокосарка – 2 шт., генератор – 1 шт.

Всі транспортні засоби підприємства повністю фізично зношені, особливо асенізаційна машина, без якої неможливо надавати послуги з викачки рідких побутових відходів. Для покращення фінансового стану та ефективної роботи комунального підприємства громади виникла необхідність повністю оновити автопарк.

Ефективність використання транспортних засобів, машин та механізмів підприємства

На балансі комунального підприємства обліковуються наступні транспортні засоби та техніка:

№ з/п	Назва ТЗ	Рік введення в експлуатацію	Норма палива на 100 км	2023		
				Проїхана відстань, км	Кількість відпрацьованих годин	Кількість використаного палива, л
1.	ГАЗ-3307 (бензин) АС машина	1992	30 л	5453		1639
2.	ВАЗ 2104 (бензин)	2003	10 л	11480		1148
3.	Газонокосарка, ділянка №1 (бензин)	2018				168,5

4.	Газонокосарка, ділянка №2 (бензин)	2018				357,5
5.	Генератор згідно договору з міською радою на підтримку пункту незламності	2022				220,00
6	Ланцюгова бензопила	2023				70
	Разом використано бензин					3603,00
7	Трактор Т-16 ДВСШ (дизпаливо)	2014 (придбали б/у, виготовлений 1992)	1,4		359	502,00
8	Генератор – забезпечення виконання робіт у разі відсутності централізованого електропостачання, (дизпаливо)					78,00
	Разом використано дизпаливо					580,00

Тарифи на послуги з управління багатоквартирними будинками

Спільними рішеннями між співвласниками багатоквартирних будинків та КП «Житловик» у 2022 році прийнято вартість послуг, які діяли протягом 2023 року.

Відповідно до ст.10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» ціна послуги (тариф) з управління багатоквартирним будинком встановлена з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення та включає:

1) витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, крім витрат на обслуговування внутрішньо будинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги, у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем;

2) винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

Тариф на послуги з управління багатоквартирними будинками, який діє з 01.12.2023, включає обсяг послуг, які погоджено зі співвласниками багатопверхових будинків, на підставі підписаних нових договорів. А також виконанням додаткових необхідних робіт, погоджених зі співвласниками :

- витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території (прибирання прибудинкової території, прибирання сходових клітинок, технічне обслуговування конструктивних елементів та внутрішньо будинкових мереж будинку);

- витрати щодо надання освітлення місць загального користування;
- винагороду управителю – 5%;
- ПДВ – 20%.

Протягом 2023 року фактична собівартість послуг з управління багатоквартирними будинками становила:

Фактична собівартість, грн./м² (середня)	Затверджений тариф, грн./м²	Відхилення, +/- грн./м²
4,21	3,85	-0,36

Враховуючи вищевикладене встановлено, що фактична собівартість послуги більша затвердженого тарифу в середньому на 0,36 грн./м².

У зв'язку з вищевикладеним, підприємство та співвласники багатоквартирних будинків, за погодженням сторін, переглянули ціну на послуги з урахуванням економічного обґрунтування. **Середня затверджена ціна послуги становить 4,69 грн./м².**

Стан розрахунків підприємства, дебіторська та кредиторська заборгованість

Доходи від діяльності підприємства протягом 2023 року становили **5 671 тис. грн.**, у т.ч:

- надходження за послуги з управління житловими будинками – 4 334,5 тис. грн.
- надходження інші послуги наданні підприємством – 866,7 тис. грн.
- надходження бюджетних коштів – 469,8 тис. грн.

Стан розрахунків у 2023 році

співвласників багатоквартирних будинків за послуги

Нарахована плата, тис. грн.	Сплачено за послуги, тис. грн.	Недоотримано доходів, тис. грн.	Відсоток від нарахування
4891,3	4897,2	+5,9	100%

На виконання Програми цивільного захисту, техногенної та пожежної безпеки Арцизької міської територіальної громади Одеської області на 2021-2024 роки КП «Житловик» у 2023 році отримав з місцевого бюджету **469,8 тис. грн.**

№ з/п	Джерело надходження	станом на 01.01.2024	% від загальних надходжень
1	надходження з місцевого бюджету:	469,8	
	- на утримання майна	266,9	56,8%
	- на виготовлення технічної документації для ОСББ	15,0	3,2%

- закупівля матеріалів для бомбосховищ та пунктів обігріву.	187,9	40,0%
---	-------	-------

Доходи підприємства



Цільове призначення бюджетних коштів



За 2023 рік підприємством здійснено видатків у сумі **5109,0 тис. грн.**

Структура видатків

№ з/п	Видатки	тис. грн.	% від загальних видатків
	Всього видатків, у т.ч.	5109,0	
1	- оплата праці з нарахуванням	2 340,1	45,8%
2	- нарахування на з/п (ЄВ)	636,6	12,5%
3	- сплата податків, всього у т.ч.:	798,6	15,6%
	<i>ПДВ</i>	<i>798,6</i>	<i>100%</i>
4	паливно-мастильні матеріали	166,3	3,3%
5	будівельні товари, електротовари, інструменти	319,7	6,3%
6	оплата комунальних послуг, всього: у т.ч.: електроенергія	106,9 104,1	2,1%
7	Операційні видатки (обслуговування касових апаратів, банківські послуги за обслуговування, судові збори, то що.)	53,1	1,0%
	інші видатки	11,5	0,2%

Дебіторська та кредиторська заборгованість

На початок 2023 року дебіторська заборгованість становила 3 287,3 тис. грн., у т.ч. заборгованість більше 3-х років – 1 739,3 тис. грн., або 52,9 % від загальної суми боргу.

Протягом 2023 року, з урахуванням воєнного стану в Україні, на підприємстві зменшилась дебіторська заборгованість на загальну суму 73,3 тис. грн. **На початок 2024 року загальна сума заборгованості становить 3 214,0 тис. грн.**

Станом на 01.01.2024 року кредиторська заборгованість відсутня.

Заборгованість	Станом на 01.01.2023, тис. грн.	Станом на 01.01.2024 тис. грн.	збільшення/ зменшення тис. грн.	Частка у загальній сумі боргу станом на 01.01.2024
Кредиторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	
Дебіторська заборгованість, у т.ч.:	3287,3	3214,0	-73,3	
поточна	1 553,2	1513,8	-73,3	47,1%
у т.ч. населення	1 553,2	1513,8	-73,3	
більше 3-х років	1 739,3	1700,2	-	52,9%
по судовим справам	0,0	0,0	-	

Претензійно-позовна робота

Протягом 2023 року підприємство проводило претензійно-позовну роботу по 57 боржникам на загальну суму 135,5 тис. грн. До суду направлено 23 позовні заяви на загальну суму 88,5 тис. грн. За рішенням суду погашено борг у сумі 41,4 тис. грн.

Станом на 01.01.2024 року у суді знаходяться 24 справ на суму 103,2 тис. грн., на виконанні у виконавчій службі – 17 справ на суму 64,3 тис. грн.

Направлено досудових попереджень - 832шт. Відповідно за ними сплачено 185,4 грн.

Рух грошових коштів на основному рахунку станом на 01.01.2024

	Кошти з основного виду діяльності, тис. грн.	Кошти з місцевого бюджету, тис. грн.
Залишок коштів на 01.01.2023,	34,8	
Надходження	5180,7	469,8
Видатки	5109,0	469,8
Залишок коштів на 01.01.2024	106,5	
Дебіторська заборгованість	3 214,0	
Кредиторська заборгованість	0,0	

Проблемні питання та шляхи вирішення

Проблемні питання	Шляхи вирішення
Застарілий та морально зношений автотранспорт	Оновлення парку автотранспорту та механізмів
Враховуючи, що підприємство є платником податку на додану вартість, велика частка доходу перераховується до державного бюджету, внаслідок чого підприємство не може конкурувати з приватними управляючими компаніями У 2023 році було перераховано 867тис.грн	Додаткове фінансування з місцевого бюджету

Підприємством у 2024 році планується при обслуговуванні багатоповерхових будинків тільки загальне обслуговування конструктивних елементів та прибирання прибудинкових територій біля будівель, але за бажанням співвласників на підставі додаткових договірних домовленостей. У 2024 році підприємство планує провести активну роботу з мешканцями багатоповерхових будинків міста Арциз щодо створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Починаючи з березня місяця плануємо провести укладання нових договорів зі створеними ОСББ. Плануємо продовжити інвентаризацію бази даних по власникам квартир в багатоквартирних будинках, розпочатою у 2023 році. Після завершення воєнного стану планується ввести додаткові види з надання послуг:

- Послуги аварійної служби (сантехнік, електрик)
- Столярні послуги для населення
- Послуги з прибирання квартир
- Послуги пральні.

Директор КП «Житловик»

Алла ДЕКОВА