

Звіт

про роботу комунального підприємства «Житловик» за 2022 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. Підприємство діє як юридична особа з моменту включення до Єдиного державного реєстру 26 грудня 2003 року, та має відокремлене майно на праві повного господарського використання. Підприємство має самостійний баланс, основний та інші рахунки. З 5 січня 2022 року на підставі підписаного контракту, директором підприємства призначена Декова Алла Іванівна.

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 благоустрою міста, здійснює надання комплексного обслуговування об'єктів щодо комунальних потреб підприємств, установ, організацій усіх форм власності та фізичним особам.

Загальна вартість комунального майна:

- станом на 01.01.2022 року становила 756,0 тис. грн.;
- в жовтні 2022 року було списано нежитлову споруду (Теплопункт) вартістю 296,0 тис. грн.;
- на 01.01.2023 року загальна вартість комунального майна становить 479,0 тис.грн.

Комунальне підприємство «Житловик» виконує свою діяльність на підставі оновленого (у новій редакції) Статуту, затвердженого рішенням міської ради № 930-VIII від 19 листопада 2021 року.

Основною діяльністю підприємства є:

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

Затверджена штатна чисельність КП «Житловик» на 2022 рік – 37 штатних од., фактично – 34 од., в т.ч.:

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

- адмінперсонал – 3 од., фактично – 2 од.
- загальновиробничий персонал (фахівці) - 4 од., фактично – 4 од.

Господарський персонал – 30 од., фактично – 28 од.

У структурі трудових ресурсів підприємства 82,5% від загальної чисельності працівників займає господарський персонал. Кількість штатних одиниць задіяних в обслуговуванні безпосередньо багатоповерхових будинків – 25, фактично – 25, у т.ч. 13 двірників, 8 робітників з комплексного обслуговування.

Протягом січня – листопада 2022 року КП «Житловик» обслуговувало 65 багатоквартирних будинків загальною площею 124,9 тис. м². З грудня 2022 року від послуг КП відмовились 13 будинків. Підприємство обслуговує 52 багатоквартирних будинки загальною площею 114,5 тис. м².

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	Електромонтери, штатні одиниці
1	Арциз-2	66 202	4	7	1	1
2	Мікрорайон	48 262	4	6	1	1
	Всього	114 464	8	13	2	2

Оплата праці у 2022 році

№ з/п	Заробітна плата за категоріями	Фонд заробітної плати з урахуванням податків на 12 місяців 2022, грн.	Середньомісячна заробітна плата 1 працівника, грн.	Частка у загальному фонді заробітної плати
1	Адміністративний склад	686 945,00		
1.1	адмінперсонал	318 758,88	13 281,62	11,2%
1.2	загальновиробничий	368 186,12	8 050,60	12,6%
2	Господарський персонал	2 199 220,50	7 490,00	76,3%
	Усього	2 886 165,50	7 516,10	

Фінансово-господарська діяльність підприємства

Стан охоплення населення послугами з утримання будинків протягом 2022 року змінювався. Загальна кількість багатоповерхових будинків м. Арциз становить 113 будівель. На початку року підприємство обслуговувало 65 багатоповерхівок, але з листопада кількість будинків зменшилась на 13 одиниць.

№ з/п	Назва ділянки	Охоплені багатоквартирні будинки послугами, од		Відхилення +/- од;	% охоплення послугами, залишилось на кінець року.
		на початок 2022 року	на кінець 2022 року		
1	Арциз-2	33 (70,2 тис.м ²)	29 (66,2 тис.м ²)	-4 (4,0 тис.м ²)	87,9%
2	мікрорайон	32 (54,7 тис.м ²)	23 (48,3 тис.м ²)	-9 (6,4 тис.м ²)	71,9%
	Всього	65 (124,9 тис.м²)	52 (114,5 тис.м²)	-13 (10,4 тис. м²)	80%

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, а також наявністю конкурентної управляючої компанії – ТОВ «АУК». З вищезазначених причин співвласники багатоквартирних будинків відмовились від послуг комунального підприємства за новими (економічно обґрунтованими) тарифами.

Договорні відносини

За 2022 рік станом на 31.12.2022 р. КП «Житловик» укладено 79 договорів, із них:

1. З співвласниками житлових будинків про надання послуг - 52 додаткові угоди до діючих договорів;
2. Господарських договорів з ФОП, підприємствами, установами та організаціями – 10;
3. На закупівлю товарів для здійснення робіт по наданню послуг – 17.

Перелік виконаних робіт

Комунальним підприємством «Житловик» за 2022 рік було виконано наступні види робіт:

1. Ремонт каналізації;
2. Скління вікон парадних;
3. Ремонт вимощення;
4. Ремонт, виготовлення та монтаж лавок;
5. Ремонт покрівлі;
6. Ремонт систем холодного водопостачання;
7. Монтаж металевих сіток на технічних поверхах;
8. Ремонт, виготовлення та монтаж входних дверей парадних;
9. Виготовлення та монтаж поручнів;
10. Ремонт порогів в парадних;

11. Ремонт оголовків вентиляційних каналів;
12. Освітлення входів в парадні будинків.

Всі види робіт по кожному будинку, який обслуговується підприємством прописано в Додатку 1.

Управління нерухомим майном та комплексне обслуговування об'єктів з використанням спецавтотранспорту та спецтехніки здійснюється на загальній площі 114,5 тис. м², у т.ч. :

1. м. Арциз, мікрорайон – 48,3 тис. м²;
2. м. Арциз-2, – 66,2 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 - екскаватор;
4. спеціалізована техніка - трактор Т-16;
5. газонокосарка – 2 шт., генератор – 1 шт.

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	2022		
				Пройдена відстань, км	Кількість відпрацьованих годин	Кількість використаного палива, л
1.	ГАЗ-3307 (бензин) АС машина	1992	30 л	6713		2023,80
2.	ВАЗ 2104 (бензин)	2003	10 л	16 337		1 633,70
3.	Газонокосарка, ділянка №1 (бензин)	2018				70,00
4.	Газонокосарка, ділянка №2 (бензин)	2018				85,00
5.	Генератор згідно договору з міською радою на підтримку пункту незламності	2022				255,00
	Разом використано бензин					4067,50
1	Екскаватор (дизпаливо)	2007	8,2		13,2	108,00
2	Трактор Т-16 ДВСШ (дизпаливо)	2014 (придбали б/у, виготовлений	1,4		394	552,00

		1992)				
3	Генератор, адмін. будівля (дизпаливо)					155,00
6	Генератор – забезпечення роботи електрозварювального апарату для виготовлення буржуйок					30,00
	Разом використано дизпаливо					845,00

75% транспортних засобів та електрозварювальний апарат морально та фізично зношені. Для покращення фінансового стану та ефективної роботи підприємства необхідно оновлення автопарку та механізмів.

Тарифи на послуги з управління багатоквартирними будинками

Спільними рішеннями між співвласниками багатоквартирних будинків та КП «Житловик» у 2021 році прийнято вартість послуг, які діяли протягом 2022 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 внутрішньобудинкових 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 01.12.2022, включає мінімальний обсяг послуг:

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

- придбання електричної енергії для освітлення місць загального користування;

- винагороду управителю – 5%;

- ПДВ – 20%.

Протягом 2022 року фактична собівартість послуг з управління багатоквартирними будинками становила:

Фактична собівартість, грн./м ² (середня)	Затверджений тариф, грн./м ²	Відхилення, +/- грн./м ²
3,69	3,18	-0,51

Враховуючи вищевикладене встановлено, що фактична собівартість послуги більша затвердженого тарифу в середньому на 0,51 грн./м², у зв'язку з чим **підприємство зазнало збитки за 2022 рік на загальну суму 63,75 тис. грн.** (125,0 тис. м². *0,51 грн. = 63,75 тис. грн.).

У зв'язку з вищевикладеним, підприємство та співвласники багатоквартирних будинків, за погодженням сторін, переглянули ціну на послуги та прийняли з 01.12.2022 економічно обґрунтовані тарифи. **Середня затверджена ціна послуги становить 3,64 грн./м².**

Але з урахуванням воєнних подій в Україні, змінам у ціновій політиці підприємств-постачальників, підвищення цін на регіональному та місцевому рівнях, в подальшому підприємство змушене буде підвищувати ціну послуги на обслуговування житлового майна співмешканців для обґрунтованого розрахункового, економічного функціонування підприємства.

Стан розрахунків підприємства, дебіторська та кредиторська заборгованість

Доходи від діяльності підприємства склали **4 945,7 тис. грн.**

В т.ч:

- Надходження бюджетних коштів - 713,7 тис. грн.
- Надходження за послуги з управління житловими будинками - 3963,2 тис. грн.
- Надходження інші послуги наданні підприємством – 268,8 тис. грн.

Стан розрахунків у 2022 році

співвласників багатоквартирних будинків за послуги

Нарахована плата, тис. грн.	Сплачено за послуги, тис. грн.	Недоотримано доходів, тис. грн.	Відсоток від нарахування
4 475,7	3 963,2	-512,5	88,5%

У затвердженому тарифі, який діяв протягом 11 місяців 2022 року, закладено винагороду управителю у розмірі 5%, тобто з нарахованої суми 4 475,7 тис. грн. прибуток становить 223,8 тис. грн. Оскільки співвласники багатоквартирних будинків не у повному обсязі сплатили за отримані послуги (-512,5 тис. грн.), підприємством недоотримано прибуток у сумі 25,6 тис. грн.

На виконання Програми цивільного захисту, техногенної та пожежної безпеки Арцизької міської територіальної громади Одеської області на 2021-2024 роки КП «Житловик» отримав з місцевого бюджету **713,7 тис. грн.**

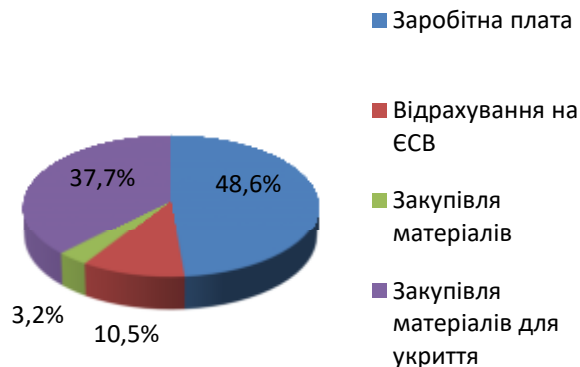
тис. грн.

№ з/п	Джерело надходження	станом на 01.01.2023	% від загальних надходжень
1	надходження з місцевого бюджету:	713,7	
	- нарахована з/плата	346,9	48,6%
	- відрахування на ЄВ	74,8	10,5%
	- закупівля матеріалів	22,6	3,2%
	- закупівля матеріалів для укриття	269,4	37,7%

Доходи підприємства



Цільове призначення бюджетних коштів



За 2022 рік підприємством здійснено видатків у сумі 4 266,5 тис. грн.

Структура видатків

№ з/п	Видатки	тис. грн.	% від загальних видатків
	Всього видатків, у т.ч.	4 266,5	
1	- оплата праці з нарахуванням	2 479,8	58,1%
2	- нарахування на з/п (ЄВ)	510,7	12%
3	- сплата податків, всього у т.ч.:	640,4	15%
	<i>ПДВ</i>	<i>640,4</i>	<i>100%</i>
4	паливно-мастильні матеріали	219,7	5,1%

5	будівельні товари, електротовари, інструменти	167,5	4%
6	оплата комунальних послуг, всього: у т.ч.: електроенергія	125,9 122,7	2,9%
7	Операційні видатки (обслуговування касових апаратів, банківські послуги за обслуговування, судові збори, то що.)	45,6	1,1%
	інші видатки	76,9	1,8%

Дебіторська та кредиторська заборгованість

На початок 2022 року дебіторська заборгованість становила 2 838,4 тис. грн., у т.ч. заборгованість більше 3-х років – 1 734,1 тис. грн., або 61% від загальної суми боргу.

Протягом 2022 року, з урахуванням воєнного стану в Україні, на підприємстві збільшилась дебіторська заборгованість на загальну суму 448,9 тис. грн. **На початок 2023 року становить 3 287,3 тис. грн.**

Станом на 01.01.2023 року кредиторська заборгованість відсутня.

Заборгованість	Станом на 01.01.2022, тис. грн.	Станом на 01.01.2023 тис. грн.	збільшення/ зменшення тис. грн.	Частка у загальній сумі боргу станом на 01.01.2023
Кредиторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	
Дебіторська заборгованість, у т.ч.:	2 838,4	3 287,3	+448,9	
поточна	1 104,3	1 553,2	+448,9	39%
у т.ч. населення	1 104,3	1 553,2	+448,9	
більше 3-х років	1 734,1	1 739,3	-	61%
по судовим справам	0,0	0,0	-	

Претензійно-позовна робота

Протягом 2022 року підприємством проводилась претензійно-позовна робота по 42 боржникам на загальну суму 190,8 тис. грн. Три боржники сплатили заборгованість добровільно у сумі 13,1 тис. грн. До суду направлено 20 позовних заяв на загальну суму 88,5 тис. грн. За рішенням суду погашено борг по 2-м справам у сумі 8,4 тис. грн. Станом на 01.01.2023 р. загальна сума сплаченого боргу становить 21,5 тис. грн.

Станом на 01.01.2023 року у суді знаходяться 13 справ на суму 59,1 тис. грн., на виконанні у виконавчій службі – 7 справ на суму 29,4 тис. грн.

З метою покращення претензійно-позовної роботи до штату підприємства введено штатну одиницю за посадою «менеджер по роботі зі співвласниками будинків».

Рух грошових коштів на основному рахунку станом на 01.01.2023

	Кошти з основного виду діяльності, тис. грн.	Кошти з місцевого бюджету, тис. грн.
Залишок коштів на 01.01.2022,	69,3	
Надходження	4 232,0	713,7
Видатки	4 266,5	713,7
Залишок коштів на 01.01.2023	34,8	
Дебіторська заборгованість	3 287,3	
Кредиторська заборгованість	0,0	

Проблемні питання та шляхи вирішення

Проблемні питання	Шляхи вирішення
Фактична собівартість послуги більша затвердженого тарифу	Встановлення економічно обґрунтованих тарифів
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	Додаткове фінансування з місцевого бюджету
Відсутність комп'ютерної техніки та програм з бухгалтерського обліку, обліку особових рахунків.	- Придбання нової комп'ютерної техніки; - Встановлення ліцензійних програм з бухгалтерського обліку, обліку особових рахунків.

Підприємством у 2023 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.

Першочергово з початку 2023 року 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 переукладання нових договорів з співвласниками будинків, а в пріоритеті - зі створеними ОСББ. Провести повну інвентаризацію бази даних по власникам квартир в багатоквартирних будинках. До кінця 2023 року 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

**Перелік виконаних робіт комунальним підприємством «Житловик»
протягом 2022 року**

Дільниця № 1 (мікрорайон):

Преображенська 3 – ремонт зливовий каналізації (2-а парадна), скління вікон парадних, частковий ремонт вимощення (3-я парадна);

Преображенська 3-а - ремонт лавок ;

Преображенська 4 - поточний ремонт покрівлі (20кв.м.), капітальний ремонт системи холодного водопостачання;

Преображенська 11 - виготовлення та монтаж лавок (4-а парадна), Поточний ремонт вимощення 5 кв. м.(3 парадна), скління вікон парадних;

Преображенська 13 – заміна стояка каналізації 5 м., скління вікон парадних;

Преображенська 15 – скління вікон парадних;

Преображенська 17а - скління вікон парадних, монтаж металевих сіток на тех.. поверхах, ремонт входних дверей у парадні;

Преображенська 19-а – поточний ремонт вимощення 20 кв.м., поточний ремонт системи холодного водопостачання у підвалі;

Відродження (Інтернаціональна) 2 – поточний ремонт системи каналізації на тех.. поверсі (1-3 пар.), монтаж металевих сіток;

Інтернаціональна 4 – виготовлення та монтаж поручнів , ремонт порога в 1-й парадній;

Відродження(Інтернаціональна) 6 – поточний ремонт системи каналізації (5 м.);

Інтернаціональна 10 – поточний ремонт випуску (ТРУБОПРОВІДУ ВІДВІДНОЇ СТИЧНОЇ ВОДИ З БУДИНКУ В КАНАЛІЗАЦІЮ), поточний ремонт покрівлі - 20 кв.м. чищення вентканалів;

Добровольського 3-а – поточний ремонт покрівельних примикань (ДІЛЬНИЦЬ ПОКРІВЛІ, ЩО СТИКАЮТЬСЯ З ІНШИМИ ЕЛЕМЕНТАМИ БУДИНКУ), виготовлення та монтаж поручнем в 3-й парадній, скління;

Добровольського 4 - капітальний ремонт системи холодного водопостачання, виготовлення та монтаж поручнів на всіх парадних, ремонт лавок, скління вікон парадних;

Будівельників 5 – частковий ремонт покрівлі (15 кв.м.), поточний ремонт зливової каналізації, поточний ремонт (заміна труби) системи центральної каналізації (10 м.);

Будівельників 13 – поточний ремонт (заміна труби) систем центральної каналізації (7 м.) (1-а парадна);

Будівельників 23 – поточний ремонт (заміна труби) системи центральної каналізації (2 м.) в 3-й парадній, ремонт лавок, скління вікон у парадних, виготовлення та монтаж поручнів (2 парадна), поточний ремонт покрівлі (12 кв.м.) (2 парадна), ремонт(штукатурка) оголовків вентиляційних каналів;

Соборна 50 – поточний ремонт піддашків вхідних груп (козирків), штукатурка стін (1-2 парадна);

Соборна 50-а – ремонт стяжки (вирівнюючого шару) 3 кв.м. в 1-й парадній , ремонт покрівельних примикань (ДІЛЬНИКІВ, ЩО СТИКАЮТЬСЯ З ІНШИМИ ЕЛЕМЕНТАМИ БУДИНКУ) (1 пар.), встановлення дверей на вході в підвал;

Тарутинська 7 – поточний ремонт системи холодного водопостачання.

Ділянка 2 (Ациз-2):

Калмикова 1 – поточний ремонт вимощення (12 кв.м.);

Калмикова 2 – штукатурка фасадної частини (цоколя) (12 кв.м.);

Калмикова 11 – виготовлення та монтаж вхідний двері в парадну;

Калмикова 17 – Виготовлення та монтаж вхідний двері до парадної;

Калмикова 18 – заміна каналізаційного стояка (вертикального трубопроводу по якому організовано відведення стічних вод від верхнього поверху до нижнього) (2 пар. – 1-3 поверхи);

Калмикова 19 – підготовка до заливання вимощення (вирівнювання нижнього шару, підсіпка гравієм);

Калмикова 23 – поточний ремонт зливової каналізації, частковий ремонт вентканалів;

Калмикова 24 – аварійна заміна стояка холодного водопостачання 4 парадна (1-2 поверх);

Калмикова 27 – виготовлення та монтаж вхідний двері в парадну, поточний ремонт (заміна труби) системи холодного водопостачання, системи центральної каналізації (3 пар, 1-3 поверх);

Калмикова 30 – виготовлення та монтаж 2-х лавок;

Калмикова 31 – поточний ремонт (заміна труби) системи центральної каналізації (3 пар., 3 пов.), виготовлення та монтаж вхідний двері на дах, штукатурка стін;

Калмикова 34 - поточний ремонт (заміна труби 8 м.) системи холодного водопостачання, центральної каналізації, монтаж, демонтаж стіни комунікаційної шахти, поточний ремонт системи зливовий каналізації 1 парадна;

Калмикова 35 – виготовлення та монтаж вхідний двері в парадну;

Калмикова 37 – поточний ремонт вимощення (11 кв. м.) фасадної частини будинку.

Освітлення при вході в парадні багатоквартирних будинків:

Ділянка 1 (мікрорайон) - 10 будинків

Ділянка 2 (Арциз-2) - 11 будинків