Звіт

про роботу житлово-комунального підприємства № 2

**І. Основні види діяльності підприємства**

Підприємство створено з метою задоволення потреб у його послугах (роботах, товарах) та реалізації інтересів територіальної громади, а також економічних та соціальних інтересів трудового колективу. Пріоритетними видами діяльності, що здійснює Підприємство є:

- ремонт, експлуатація та технічне обслуговування житлових будівель та споруд, в тому числі їх інженерного та ліфтового обладнання;

- мурування і ремонт, очищення печей, коминів, димоходів/димарів, димових та вентиляційних каналів, влаштування опалювальних приладів, перевірка їх протипожежного стану та навчання власників житлових будинків щодо правил очищення димових та вентиляційних каналів своїми силами;

- впорядкування, санітарне очищення (прибирання та підмітання, збирання та вивезення відходів), озеленення міських та прибудинкових територій міста;

- складання кошторисів витрат на управління, утримання, ремонт та обслуговування об’єктів нерухомого майна, розрахунок відповідних тарифів.

Відповідно до рішення виконавчого комітету Луцької міської ради від 15.01.2020 № 3-1 підприємство призначено управителем багатоквартирних будинків у місті Луцьку.

Станом на 01.12.2021 житлово-комунальне підприємство № 2 обслуговує 108 будинків, з них: 29 будинків — 9 поверхів, 37 будинків — 5 поверхів і вище (в т. ч. – 1 будинок — 7 поверхів), 42 будинки — 2-3 поверхи.

Загальна площа житлового фонду становить 298,5 тис.м2, в тому числі площа без ліфтів 131,7 тис.м2, площа з ліфтами 166,8 тис.м2. Загальна площа прибудинкової території складає 230,4 тис.м2.

Кількість особових рахунків квартиронаймачів – 6028. Для наведення та підтримання належного санітарного стану прибудинкових та міських територій, утримання зелених зон підприємство має в наявності: роторну косарку, газонокосарки, тримери, машину для прибирання тротуарів, трактор Т-30, вантажні роторні косарки, автомобілі, легковий автомобіль.

Для покращення фінансового стану ЖКП № 2 у 2021 році проводило роботи капітального характеру, а саме: ремонт мостів, дитячих майданчиків, зупинок, покрівлі та інше на суму 511,2 тис. грн. Ці роботи проводились за кошти місцевого бюджету.

**ІІ. Виконання робіт з поточного ремонту житлового фонду ЖКП № 2**

Для попередження передчасного зносу, відвернення аварій та підтримання будинків в технічно-справному стані, інженерно-технічними працівниками ЖКП № 2 щороку проводяться весняно-літні та осінньо-зимові обходи. За їх результатами на підприємстві розробляються заходи з підготовки житлового фонду до роботи в осінньо-зимовий період, складаються плани, графіки робіт на цілий рік.

Основні роботи з поточного ремонту житлового фонду активізовувалися з другого кварталу при настанні сприятливої погоди. Найбільше приділялась увага покрівельним роботам та роботам з підготовки житлового фонду в осінньо-зимовий період 2021-2022 роки.

За період 2021 року працівниками ЖКП № 2 проведено такі роботи:

- підготовка будинків до роботи в осінньо-зимовий період в комплексі на вулицях Даньшина, 52, 52а, 1, 2, Потебні, 42, 44, 44, 46, 52а, 58, Гнідавська, 40, 63, 63а, 63б, 63в, 65, Бенделіані, 1, 1а, 3а, 5, Дружби Народів, 1, 1а, 3, 5, 7, 8, 8а, 9, 10, 11, 12, 13, 13а, 15, Шота Руставелі, 9, 10, 11, 11а, 13, 13а, 15, Володимирська, 9, 5а, 96, 99, 100, 103, 108, 110, 112, 113, 115, 116, Янки Купала, 15, Шевченка, 3, 37, Новочерчицька, 9, 11, 25, 51, Львівська, 61, 61а, 63, 63а, 63б, 73, 73а, Миру, 2, 4, а також вулиць: Ковельська, 45, 47, 60, 61, 63, 81, Грабовського, 7, 7а, Валерії Новодворської, 12, Станіславського, 11, 50, 52, Дмитра Донцова, 2, Шпитальна, 6, Корольова, 12, Ландау, 5, 7, Гірна, 2а, Рогова, 26, 3, 41, 43;

- профілактичний ремонт систем опалення у будинках на бульварі. Дружби Народів 1, 1а, 3, 5, 7, 8, 8а, 9, 10, 11, 12, 13, 13а, 15, вулицях: Бенделіані, 1, 1а, 3а, 5, Шота Руставелі, 9, 10, 13, 15, 11, 11а, 13а, Даньшина, 52, 52а, Потебні, 46 52а, 58, Гнідавська, 63, 63а, 63б, 63в, 65, Львівська, 61, 61а, 63, 63а, 63б, 73, 73а, Грабовського, 7, 7а, Володимирська, 95, 95а, 96, 99, 100, 103,108, 110, 112, 113, 115, 116, Янки Купали, 15, Миру, 2, 4 (згідно з планом роботи мали здійснюватися в 64 будинках, фактично здійснено у 67. План перевиконано);

- профілактичний огляд систем гарячого водопостачання на вулицях:

Станіславського,50, 52, бульв. Дружби Народів, 1, 1а, 3, 5, 7, 8, 8а, 9, 10, 11, 12, 13, 13а, 15, Бенделіані, 1, 1а, 3а, № 5, Даньшина, 1, 2 52, 52а, Грабовського, 7, 7а, Гнідавська, 63, 63а, 63б, 65, Миру, 2, 4, Володимирська, 95-116, Ковельська, 45, 47, 60, 64, Янки Купала, 15, Потебні, 46, 52а, 58 (згідно з планом, роботи мали здійснюватися в 33 будинках, фактично здійснено у 47. План перевиконано);

- профілактичний огляд систем холодного водопостачання на бульварі Дружби Народів, 1, 1а, 3, 5, 7, 8, 8а, 9, 10, 11, 12, 13, 13а, 15, вулицях Миру, 2, 4, Шота Руставелі, 9, 10. 13. 15, 11, 11а, 13а, Даньшина, 52, 52а, Потебні, 46, 52а, 58, Ковельська, 47, 45, 64, Гнідавська,63, 63а, 63, 63в, 65, Грабовського, 7, 7а, 9, Новочерчицька, 9,11, 51, Володимирська 95,116, Ландау, 5, 7, Корольова, 8, 12, Валерії Новодворської, 12 (згідно з планом, роботи мали здійснюватися в 47 будинках, фактично здійснено у 47. План виконано);

- заміна труб холодної та гарячої води, каналізації та опалення на вулицях та бульварі міста, зокрема: Шота Руставелі, 10, Дружби Народів, 12, Бенделіані, 3а, 1 під’їзд, Грабовського, 7а третій під’їзд, Шота Руставелі, 9 кв. 12, Станіславського, 50 другий-третій під’їзд, Рогова, 39 третій під’їзд, Шота Руставелі, 13 перший під’їзд, Львівська, 63б, Дружби Народів, 7 другий під’їзд, Бенделіані, 5, кв. 106, Львівська, 63, Потебні, 52а, кв. 67, Бенделіані, 1, кв. 138, Володимирська, 100, Бенделіані, 1а, Дружби Народів, 1, Черняховського, 1, Дружби Народів, 13, кв. 81, Потебні, 46, кв. 34, Грабовського, 7  і т. д.

Всього здійснено робіт у 47 будинках, 592 м п.;

**-**заміна засувок гарячої та холодної води, на опалення на вулицях:Даньшина, 1, Львівська, 73, Шота Руставелі, 13, Львівська, 63, Володимирська, 100, Даньшина, 52, Володимирська, 108, Тарасова, 41, Шота Руставелі, 9, бульв. Дружби Народів, 9, Чернишевського, 83, кв. 4, Володимирська, 95, Станіславського, 52, Гнідавська, 63 і т. д.

Всього здійснено робіт у 24 будинках та змінено 41 засувку.

- ремонт руберойдових і шатрових покрівель будівель на вулицях: Гнідавська,63/29, Станіславського,50, бульв. Дружби Народів, 15, Шота Руставелі, 10 Львівська, 61а кв. 20, 17, Гнідавська, 63а, кв. 27, 28, Гнідавська, 63 б, Львівська, 61 і т. д. (згідно з планом, роботи мали здійснюватися в 12 будинках, фактично здійснено у 27. План перевиконано);

- заміна (ремонт) водовідвідних пристроїв на вулицях, бульварах міста: Шота Руставелі, 15, Шота Руставелі, 10, бульвар Дружби Народів, 1а, 3, Чернишевського, 83, Валерії Новодворської, 12, Ковельська, 63, Шевченка, 37а, Потебні, 44 а і т. д. (згідно з планом, роботи мали здійснюватися в 6 будинках, фактично здійснено у 10. План перевиконано);

**-**підготовка під’їздів будинків міста до експлуатації в зимовий період: вул. Даньшина,52, 52 а, Потебні, 44, 46, 52 а, 58, Гнідавська, 40, 63, 63 а, 63б, 63в, 65, Бенделіані, 1, 1а, 3а, 5, Дружби народів, 1, 1а, 3, 5, 7, 8, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13а,15, Шота Руставелі, 9, 10, 11, 11а, 13, 13а, 15, Володимирська, 95, 95 а, 96, 99,100, 103, 108, 110, 112, 113, 115, 116, Потебні, 42, 44, 44 а, 46, 52 а, 58, Янки Купала, 15, Шевченка,37, 37а, Новочерчицька, 9, 11, 25, 51 і т. д. (згідно з планом, роботи мали здійснюватися в 108 будинках, фактично здійснено у 108. План виконано);

- косметичний ремонт під’їздіву житлових будинках на вулицях, бульварах міста: Даньшина, 52а (1-9 повер),Шота Руставелі,13/І під. – (1 поверх), Дружби. Народів, 1/ІІ-ІV під. – (1 поверх), Дружба Народів, 1а/ І-III під. – (1 поверх), Бенделіані, 3а/І-ІІ під. – (1 поверх), Шевченка, 37а – (1-5 поверхи), Львівська, 73а -1 шт. (1-5 поверхи), Гнідавська, 65 (1-5 поверхи, ремонт відкосів), Шота Руставелі,  9/ІІ під. – (1 поверх), Тарасова, 41/ІІ під. – (1-3 поверхи) і т. д;

Всього було здійснено косметичних ремонтів у 20 будинках (26 під’їздів).

- ремонт оголовків димовентиляційних каналів у будинках на вулицях: Потебні, 46, Новочерчицька, 9, Потебні, 44а, Володимирська, 95б, Львівська, 63, Львівська, 61, Новочерчицька, 11, Рогова, 43 (згідно з планом, роботи мали здійснюватися в 7 будинках, фактично здійснено у 8. План перевиконано);

- ремонт електрощитових в булинках міста Луцька на вулицях Грабовського, 7,7а, Шота Руставелі, 9, 10, 11. 11а. 13, 13а, 15, Гнідавська, 63, 63а, 63б, 63в, 65, Володимирська, 95, 95б, 96, 99, 100, 103, 108, 112, 113, 115, 116, Бенделіані, 1а, 3а, 1, 5, вул. Миру, 2, 4, Янки Купали, 15, бульв. Дружби Народів, 1-15, Потебні, 42, 44а, 46, 48, 52а, 58 (згідно з планом, роботи мали здійснюватися в 45 будинках, фактично здійснено у 45. План виконано).

**-**ремонт сходів входу в під’їзди будинків на вул: Гнідавська,63в, Дружби Народів, 8, 8а, Бенделіані, 1, Бенделіані, 1а. Всього було здійснено робіт у 5 будинках (14 під’їздів);

**-**ремонт фасадів входу в під’їзди, фарбування вхідних дверей і дверей в сміттєкамери на вулицях, бульварах міста: Гнідавська,63в, Гнідавська,63,Дружби Народів,1,8, Шота Руставелі,11а,13,9. Всього здійснено робіт у 7 будинках (19 під’їздів);

- реконструкція вхідних козирків у будинках на вулицях: Гнідавська,63в, Львівська, 73, Шевченка, 19 (згідно з планом, роботи мали здійснюватися в 10 будинках, фактично здійснено у 12. План перевиконано);

- підготовка снігоприбиральної техніки : придбано трактор Т-30.

- заготівля піску (при потребі).

У 2021 році переведено з загального обліку електроенергії на поквартирний 4 будинки на вулицях Рогова, 39, 41, 43, Гірна, 2а.

Підприємство активно долучалось до участі в міських толоках, в облаштуванні дитячих майданчиків (вул. Шевченка,37а, Бенделіані, 1а).

З основних засобів за кошти підприємства у 2021 році придбано модернізацію програмної продукції 1С 8.3, на суму 26,5 тис. грн.

Станом на 01.12.2021 заборгованість мешканців за послуги з утримання будинку становила – 2156,0 тис. грн, з управління будинку – 1764,0 тис. грн.

Підприємство має укладений договір із «Західно-правовим агентством» на стягнення заборгованості зі споживачів послуг. За 2021 рік стягнуто 277,7 тис. грн боргу.

**ІІІ. Фінансова діяльність підприємства**

Основним джерелом доходів підприємства є надходження від надання послуг із управління багатоквартирними будинками, вартість яких розрахована 01.02.2020 для кожного окремого будинку. При розрахунку врахована мінімальна заробітна плата в розмірі 4700,0 грн.

З метою недопущення значного фінансового навантаження на мешканців житлово-комунальне підприємство № 2 провело незначне підвищення тарифів з 01.02.2020.

В січні 2020 року середній тариф за утримання будинків на підприємстві складав 3,4888 грн /м2 загальної площі. З лютого 2020 року середній тариф за послугу з управління багатоквартирних будинків склав 4,6019 грн/м2 загальної площі. Ріст тарифу склав 31,9 %. У місті Луцьку це найменше зростання тарифу.

**Основні показники економічної діяльності**

**ЖКП № 2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Показники | 11 місяців 2020 року, тис, грн | 11 місяців 2021 року, тис. грн |
| 1. | Нараховано доходів (з ПДВ) | 18168,3 | 16751,8 |
| 2. | ПДВ | 3028,1 | 2731,7 |
| 3. | Витрати | 14278,4 | 14822,8 |
| 4 | Прибутки | 861,8 |  |
| 5 | Збитки | 0,0 | 802,7 |

Значне зменшення нарахованих доходів за 11 місяців 2021 року обумовлено недоодержання доходів, передбачених фінансовим планом на 2021 рік згідно зі статтею «Фінансування робіт з бюджету міста».

У 2021 році в тендерних пропозиціях лоти з прибирання міської території було значно укрупнено, що не дало можливості підприємству брати участь в тендерах. Тому, за 11 місяців 2021 року нараховано доходів, згідно з вищевказаною статтею, у розмірі 346,3 тис. грн, при запланованих фінансовим планом за даний період 2070,0 тис. грн.

На виконання Закону України «Про оплату праці» ЖКП № 2 зобов’язано було провести доплату працівникам відповідно до мінімальної заробітної плати. За 11 місяців 2021 року доплата до мінімальної заробітної палати на підприємстві склала 274,3 тис. грн. Сума доплати з нарахуваннями складає 334,6 тис. грн, що привело до збільшення витрат.

В результаті зменшення доходів і збільшення витрат за 11 місяців 2021 року підприємство одержало збитки в розмірі 802,7 тис. грн.

**Структура та порівняльний аналіз доходів**

**ЖКП № 2 за 11 місяців 2021 року**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  №з/п | Статті доходів | Нараховано доходів (тис. грн) | Одержанодоходів (тис. грн) | % одержаних коштів | Питома вага в структурі нарахованих доходів, % |
|
| 1. | Управління багатоквартирними будинками | 14982,4 | 14120,1 | 94,2 | 89,4 |
| 2. | Субсидії | 69,7 | 69,7 | 100,0 | 0,4 |
| 3. | Пільги | 148,3 | 148,3 | 100,0 | 0,9 |
| 4. | Оренда і доходи від викуплених приміщень | 225,3 | 222,8 | 98,9 | 1,3 |
| 5. | Поточний ремонт мостів, дитячих майданчиків та інше | 162,7 | 162,7 | 100,0 | 1,0 |
| 6. | Санітарне прибирання міста | 183,6 | 191,1 | 104,1 | 1,1 |
| 7. | Електроенергія (загальний облік) | 196,3 | 114,4 | 58,3 | 1,2 |
| 8. | Інші доходи | 783,5 | 962,9 | 122,9 | 4,7 |
|  | Всього (з ПДВ): | 16751,8 | 15992,0 | 95,5 | 100,0 |

**Структура витрат ЖКП№ 2 за 11 місяців 2021 року**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Статті витрат | Всього(тис. грн) | Питома вага в структурі витрат (%) |
| 1. | Нарахована зарплата | 8761,3 | 59,1 |
| 2. | Нарахування на зарплату (ЄСВ) | 1764,9 | 11,9 |
| 3. | Матеріали | 471,0 | 3,2 |
| 4. | Паливо | 245,7 | 1,7 |
| 5. | Послуги сторонніх організацій | 3034,6 | 20,4 |
| 6. | Амортизація | 134,5 | 0,9 |
| 7. | Інші витрати | 410,8 | 2,8 |
| 8. | Всього | 14822,8 | 100,0 |

Витрати підприємства за 11 місяців 2021 року виросли на 669,6 тис. грн, порівняно з 11 місяцями 2020 року. З рахунків підприємства за 11 місяців 2021 року було використано коштів на суму 16 202,0 тис. грн, а за 11 місяців 2020 року – 15 532,4 тис. грн.

**Використання коштів ЖКП№ 2 за 11 місяців 2021 року**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №з/п | Статті витрат | 11 місяців 2020 рік | 11 місяців 2021 рік |
| Сума, тис. грн | Питома вага, % | Сума, тис. грн | Питома вага, % |
| 1. | Розрахунки за продукцію (товари, роботи, послуги) | 3343,0 | 21,5 | 3225,4 | 19,9 |
| 2. | Розрахунки по оплаті праці | 6537,0 | 42,1 | 6915,5 | 42,7 |
| 3. | Відрахування на соціальні заходи | 1757,2 | 11,3 | 1808,1 | 11,1 |
| 4. | Сплата інших податків і зборів | 3616,0 | 23,3 | 3995,4 | 24,7 |
| 5. | Придбання основних засобів | 90,0 | 0,6 | 26,5 | 0,2 |
| 6. | Розрахунково - касове обслуговування | 189,2 | 1,2 | 231,1 | 1,4 |
|  | Всього використано коштів | 15532,4 | 100 | 16202 | 100 |

За 11 місяців 2021 року дебіторська заборгованість на підприємстві в порівнянні з відповідним періодом минулого року зменшилась на 436,7 тис. грн і складала на 01.12.2021 — 3542,2 тис. грн. За 11 місяців 2021 року кредиторська заборгованість в порівнянні з відповідним періодом минулого року зросла на 1979,1 тис. грн. Станом на 01.12.2021 кредиторська заборгованість становила 3182,3 тис. грн.

Основні кредитори: ПАТ «Волиньелектрозбут» — 213,6 тис. грн, СРБУ «Волиньліфт» – 607,6 тис. грн.

**Сплачено податків до бюджетів усіх рівнів та соціальних фондів**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № з/п |  | 11 місяців 2020 року, тис. грн | 11 місяців 2021 року, тис. грн |
| 1. | ПДВ  | 2716,0 | 2103,2 |
| 2. | земельного податку  | 7,0 | 6,9 |
| 3. | податок на прибуток | 19,5 | 228,7 |
| 4. | Дивіденди  | 26,2 | 0,0 |
| 5. | ПДФО  | 1492,4 | 1551,4 |
| 6. | ЄСВ  | 1821,0 | 1808,1 |
| 7. | Військовий збір  | 123,1 | 129,7 |
| 8. | Всього: | 6205,2 | 5828,0 |

**ІV. Фонд оплати праці. Чисельність працівників**

Станом на 01.12.2021 середньооблікова чисельність штатних працівників на підприємстві становила 87 одиниць.

Станом на 01.01.2021 середньооблікова чисельність штатних працівників на підприємстві становила 94 одиниці. Відношення середньооблікової чисельності до планової на підприємстві у 2020 році становило 64,8 %, у 2021 році – 62,0 % до планової чисельності.

**Порівняння фонду оплати праці**

**ЖКП № 2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Показники | Одиниці виміру | 11 місяців 2020 року | 11 місяців 2021 року |
| 1. | Фонд оплати праці усіх працівників | тис. грн. | 8073,1 | 8761,3 |
| 2. | Фонд оплати праці штатних працівників | тис. грн | 7948,4 | 8649,1 |
| 3 | Середньооблікова чисельність. штатних працівників | чол. | 92 | 85 |
| 4. | Середньооблікова чисельність сумісників | чол. | 3 | 2 |
| 5. | Середньомісячна зарплата на підприємстві | грн. | 7725 | 9155 |
| 6. | Середньомісячна зарплата штатних працівників | грн. | 7854 | 9250 |

Ріст середньомісячної заробітної плати на підприємстві за 11 місяців 2021 року у порівнянні з 2020 роком склав 18,5 %. Середньомісячна заробітна плата штатних працівників за даний період збільшилась на 17,8 %. При цьому мінімальна заробітна плата за даний період зросла на 27 % (з 4723,0 грн до 6000,0 грн). Ріст заробітної плати за 11 місяців 2021 року у порівнянні з 2020 роком склав 18,5%.

**Перспективи розвитку підприємства**

1. Знизити енерговитрати підприємства шляхом встановлення світлодіодних електроламп з датчиком руху в під’їздах будинків, в яких найбільше споживання електроенергії.

2. Оформити дозвільні документи та взяти на себе функції з технічного обслуговування ліфтів.

3. Збільшити перелік платних послуг населенню.

4. Посилити претензійно – позовну роботу зі зменшення заборгованості населення за надані підприємством послуги з утримання та управління житлових будинків.

5. Брати участь в тендерах з благоустрою міста та капітальних ремонтах житлового фонду (капітальні ремонти покрівель, заміна внутрішньобудинкових мереж загального користування тощо).

Директор ЖКП № 2 Микола РОМАНЮК