

Звіт керівника УМК «Центральна» про фінансово-господарську діяльність за 2020 рік.

1. Виконання заходів стратегічного плану розвитку в 2020 році.

Стратегічна ціль	Заходи/проекти	Кількісний показник	Обсяг виконання і фінансування, тис. грн		Стан виконання
			Усього	Кошти підприємства	
Ціль 1. Збереження конструктивних елементів будівель	Ремонт покрівлі	1810 м.кв.	2737 м2	564,4	Перевиконано
	Ремонт мереж	635 м.п.	617 м2	620,4	Виконано
	Заміна запірної арматури	72 шт.	58 шт.	16,4	Частково (встановлювались за потребою)
	Ремонт під'їздів	54 шт.	60 шт.	1809,3	Перевиконано
	Ремонт стиків панельних будинків	260 м.п.	713	337,6	Перевиконано
Ціль 2 Зменшення витрат електроенергії на комунальні потреби	Заміна світильників на світлодіодні	200 шт.	1027 шт.	216,0	Перевиконано
Ціль 3 Збільшення надходжень компанії	Надання транспортних послуг	20 тис.грн	4,2	4,2	Частково (мало було зимою снігу) Проводили дезінфекцію під'їздів
	Надання додаткових платних послуг населенню	22 тис.грн	19,9	19,9	
	Підвищення рівня надходження коштів від боржників:				Недостатньо коштів на судові витрати Виконано Неявка мешканців під час карантину
	-Подання до суду заяв про видачу судових наказів	300 тис.грн	110,7 тис.грн	110,7 тис.грн	
	-Позовних заяв	75 тис.грн	79 тис.грн	79 тис.грн	
	-Укладання договорів про реструктуризацію боргу	700 тис.грн	75 тис.грн	75 тис.грн	

Порівняння економічних та виробничих показників з 2019 роком.

- В результаті господарської діяльності в 2020 році виникло збільшення чистого прибутку на 486 тис. грн за рахунок зменшення витрат на 565,3 тис.грн Доходи збільшились завдяки виконанню робіт по прибиранню доріг та контейнерних майданчиків, поточному ремонту зелених насаджень, капітальному ремонту покрівлі по програмі співфінансування.
- Зменшення собівартості реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) на 1018,9 тис. грн. виникло за рахунок економії заробітної плати робітникам, матеріальних витрат. В зв'язку з низькою оплатою населення за спожиті послуги під час карантину, роботи з обслуговування і ремонту житлового фонду виконувались в межах отриманих доходів.

3. Сума коштів отриманих від додаткових надходжень за 2019 рік – 89,9 тис. грн., за 2020 рік – 93,3 тис. грн. З листопада 2019 року був зупинений договір сервітугу з ТОВ «Телесвіт» в зв'язку з наданням в центрі міста безкоштовного Wi-Fi.

№ пп	Назва провайдера, з яким укладено договір	Сума надходжень, тис. грн.	
		2019 рік	2020 рік
1.	ТОВ «Хмельницькінфоком»	24,0	24,0
2.	ТОВ «Телесвіт»	21,9	0,3
3.	ТОВ «Київстар»	21,7	21,2
4.	ТОВ Х-СІПІ	17,0	17,0
5.	ПАТ «Укртелеком»	5,3	4,5
6.	ТОВ «Еверест»		26,3
	Всього	89,9	93,3

4. Підприємство отримало додаткові надходження коштів за виконання інших робіт, тис. грн. :

- платні послуги населенню - 16,5
- надання послуг технікою – 3,5
- виконання робіт по поточному ремонту зелених насаджень – 212,7
- капітальний та поточний ремонт покрівель – 191,3
- укладено договір з КП «Хмельницький міський центр первинної медико-санітарної допомоги №2 ХМР на надання послуг з утримання будівлі, санітарно-технічне обслуговування внутрішньо будинкових мереж, поточний ремонт, тощо.

5. Дебіторська заборгованість збільшилась на 18,9%, основні боржники – населення. Відсоток проплати склав 96,8%. Причиною не повної оплати стало введення з 12 березня 2020 року і продовження по даний час карантину.

Постійно вживаються заходи щодо зменшення заборгованості серед населення за спожиті житлово-комунальні послуги. Боржникам вручаються попередження особисто, проводяться телефонні дзвінки, запрошуються в УМК «Центральна» на спів розмови, заключаються договори реструктуризації боргів.

6. В результаті поганої проплати населення зросла кредиторська заборгованість за послуги. В порівнянні з 2019 роком зросла на 8%. Основні кредитори: СРБП Хмельницькліфт- 915 тис.грн, МК АТП ЖКГ – 408 тис.грн, МКП Хмельницьктеплокомуненерго – 265 тис.грн, КП Південно-західні мережі – 242 тис. грн.

7. Власними силами були виконані роботи по ремонту під'їздів, скління вікон, мереж холодного водопостачання, водовідведення та зливової каналізації, електромереж, встановлення світлодіодних світильників, відновлення покрівель, ремонт і фарбування дитячих майданчиків, встановлення вхідних дверей.

Витрати на проведення ремонтних робіт тис. грн.

	2019 рік	2020 рік
Підрядний спосіб	3742,2	2811,9
в тому числі обслугов. ліфтів	2350,1	2302,1
Власними силами, всього	7749,8	7416,5
в т.ч. матеріали	1319,6	1205,8

Основна і додаткова зарплат	5297,0	5129,4
Нарахування на зарплату	1133,2	1081,3

8. Виконання енергозберігаючих заходів.

Закупівлю світлодіодних світильників розпочато у 2016 році. За п'ять років встановлено 3351 шт. у місцях загального користування житлових будинків. За 2020 рік закуплено 1027 шт. За 4 роки економія електроенергії склала 257 тис. кВт

9. Ведеться облік та контроль звернень, які надходять до відділу управління міським господарством міської ради (15-80).

За 2019 рік було 125 звернень, за 2020 рік було 127 звернень.

№ пп	Назва заявки	2019 р	2020 р
1	Відсутня холодна вода в квартирі	14	19
2	Відсутня холодна вода в будинку	6	6
3	Відсутня гаряча вода в квартирі	1	1
4	Низька температура гарячої води	1	
5	Прориви внутрішньобудинкових мереж	13	8
6	Протікання водорозбірної арматури(крани, змішувачі)	5	3
7	Смітті на дворовій території	3	7
8	Забій внутрішньої каналізаційної мережі	15	11
9	Забій зовнішньої каналізаційної мережі	1	
10	Підтоплення підвалів будинків	1	
11	Підтоплення будинків ґрунтовими водами	1	
12	Наявність щурів в підвалі	1	
13	Відсутність електроенергії в будинку	2	5
14	Відсутність електроенергії в квартирі	13	14
15	Протікання покрівлі	7	6
16	Відсутність скла у під'їздах будинків	1	1
17	Не розчищена дорога(тротуар) від снігу	2	3
18	Неполадки зливної каналізації	2	
19	Пошкодження жести на покрівлі	1	1
20	Аварійні дерева	4	2
21	Відсутність кришок люків колодязів	1	
22	Розриття асфальтового покриття	1	
23	Відсутнє освітлення на сходовій клітині при вході в під'їзд		2
24	Інше	29	38

10. Виконання рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 11.06.2020 року № 448 «Про підведення підсумків фінансово-господарської діяльності підприємств, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Хмельницького

№ по протоколу	Завдання	Хід виконання
----------------	----------	---------------

6.1.	Вжити заходи щодо розвитку управляючих муніципальних підприємств на основі Програми підвищення ефективності роботи та стратегічного розвитку на 2020-2022 р.р	Розроблено стратегію розвитку УМК «Центральна» для здійснення виробничо-господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреб населення. Про виконання стратегічного плану за 2020 рік відзвітовано відділу стратегічного планування Складено стратегічний план на 2021 рік.
6.2.	Здійснювати нарахування заробітної плати керівнику підприємства відповідно до розпоряджень міського голови щодо встановлення розмірів посадових окладів, показників та розмірів преміювання.	Нарахування здійснюється згідно контракту з керівником і показників, розроблених для нарахування відсотку премії. За 2020 рік премія надавалась 1 раз за підсумком роботи за 3 квартал у розмірі 121%.
6.3.	Здійснити оптимізацію штатної чисельності працівників, які займаються виконанням поточного ремонту.	Штатна чисельність цих працівників на 2021 рік оптимізована і розроблена згідно обсягів робіт, які необхідно виконати для приведення будинків до належного стану. Чисельність працівників зменшено на 9 чол. Фактична чисельність працівників з поточного ремонту менша за штатну.
6.4.	Забезпечити у 2020 році стан розрахунків населення за спожиті послуги на рівні 100%.	За 2020 р. проплата населення склала 96,8%. Низький відсоток пояснюється встановленим карантинном з березня 2020 року. Заходи щодо зменшення заборгованості: 1. Закріплення за працівниками АУП будинків з для роботи з боржниками. 2. Попередження боржників більше 6 міс. Про припинення надання послуг з управління, відносно обслуговування водопостачання та електропостачання квартир. 3. Підготовка документів до суду боржників з заборгованістю більше 1 рік. 4. Інформуємо мешканців про стан заборгованості через СМС повідомлення
6.5.	Забезпечити зростання обсягів доходів від виконання додаткових робіт/надання послуг на замовлення суб'єктів господарської діяльності.	В порівнянні з фінпланом на 2020 рік обсяги доходів збільшено на 501,7 тис.грн. Виконано роботи по договору підряду з поточного ремонту по програмі спів фінансування 229,6 тис.грн . Надання платних послуг населенню -19,8 тис.грн технікою 4,2 тис.грн Роботи по поточ. ремонту зелених насаджень-255,2 тис.грн
6.6.	Проводити роз'яснювальну роботу	За 2020 р програмою спів фінансування

	серед населення щодо можливості співфінансування проведення капітальних ремонтів багатоквартирних житлових будинків.	скористались мешканці 6 будинків: 5 буд.- заміна вікон і дверей, 1 буд.- утеплення горищного покриття.
6.7.	Розміщувати тимчасово вільні кошти на вихідні та святкові дні на депозитних рахунках в державних банках	В АТ «Ощадбанк» відкрито депозитний рахунок. Надходження від депозиту склало 0,7 тис.грн
6.8.	Провести зустрічі з мешканцями будинків щодо інформування про результати діяльності за 2019 рік, визначити уповноважених осіб та підписати нові угоди відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».	Станом на 31.12. 2020 року було укладено 63 договори на послуги з управління з 167 будинків.
6.9.	Створити резерв відпусток на підприємстві	Резерв відпусток не створено. Пояснення було надано листом за № 189 від 1.07.2020 р.
6.10.	Завершити роботу із встановлення енергозберігаючих світильників на всіх будинках.	Станом на 31.12.2020 р. було встановлено 1027 шт. енергозберігаючих світильників, враховуючи тих, що вийшли з ладу 368 шт., встановлених в 2016-17 рр. Гарантійний термін на них 2 роки. Потрібно ще замінити 277 шт.
6.11.	Постійно здійснювати оновлення інформації, що підлягає обов'язковому розміщенню на офіційному веб-сайті Хмельницької міської ради, оприлюднювати набори відкритих даних.	Інформація оновлюється щоквартально, після здачі фінансової звітності.

Головні проблеми діяльності підприємства.

1. Збільшення заробітної плати в зв'язку з підняттям мінімальної зарплати, прожиткових мінімумів та зменшення надходжень змусить підприємство економити кошти на проведенні поточних ремонтів житлового фонду, що вплине на недостатнє збереження житлових будинків.

2. Великою проблемою УМК «Центральна» є низька проплата населення за спожиті послуги. З іншого боку проблемою є низька активність співвласників житлових будинків у вирішенні питань з утримання житла, відсутність бажання приймати участь у програмах співфінансування по поточному та капітальному ремонту конструктивних елементів для збереження житлового фонду, більшість якого збудовано в 70-х роках. Кошти на ці види робіт в ціні послуги не передбачені.

3. Зростання витрат при незмінних доходах.

Доходи підприємства від надання послуги з управління багатоквартирними будинками залишаються на рівні червня 2018 року, при цьому відбувається зростання витрат, що пов'язано з ростом прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

Вирішення проблемних питань підприємства.

1. Збільшення надходжень від населення:
 - Закріплення за працівниками АУП будинків для роботи з боржниками.
 - Попередження боржників, які мають заборгованість більше 6 міс., про припинення надання послуг з управління, в частині обслуговування водопостачання та електропостачання квартир.
 - Подання до суду боржників, що мають заборгованість більше 1 року.
 - Інформуємо мешканців про стан заборгованості через СМС повідомлення
2. Надходження коштів від додаткових платних послуг населенню та іншим організаціям, надання транспортних послуг фізичним і юридичним особам (розчистка снігу, вивезення листя, сміття), виконання робіт по програмі співфінансування та капітальних і поточних ремонтах працівниками УМК.
3. Збільшення ціни послуги на управління багатоквартирними будинками при перерахунку мінімальної заробітної плати. Проводити з мешканцями будинків, де не заключений новий договір, збори для обговорення питань про неможливість надавати якісні послуги при старій ціні послуги.

Директор УМК «Центральна»

О.Телішевський