



***Комунальне підприємство
«Агенція муніципальної
нерухомості»***

2022 рік



Основна мета діяльності КП «Агенція муніципальної нерухомості»:

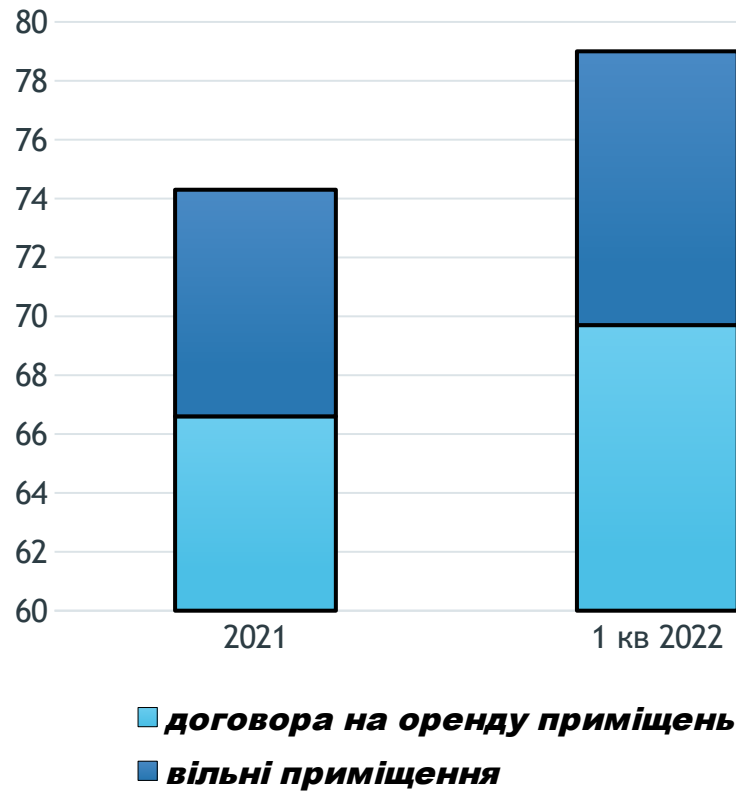
- досягнення економічних та соціальних результатів для отримання прибутку та поповнення бюджету;

- ведення обліку приміщень комунальної власності, контроль за ефективністю їх використання та забезпечення своєчасної оплати орендної плати

Підприємство є найбільшим балансоутримувачем об'єктів комунальної власності Хмельницької міської територіальної громади, станом на 01.04.22 :

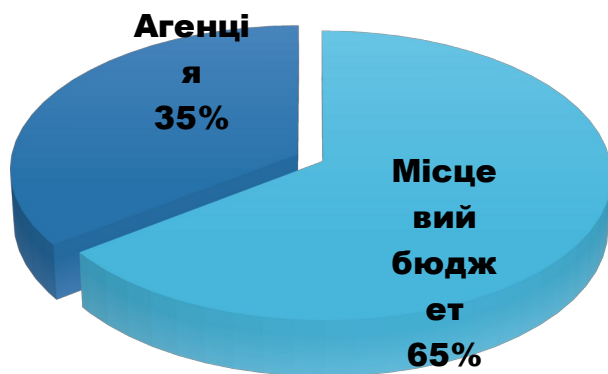
- | | |
|---|-------------------------|
| - загальна площа об'єктів оренди | - 79,0 тис.кв.м. |
| - кількість об'єктів оренди | - 198 од. |
| - кількість орендарів | - 360 |

Динаміка обліку та передачі нежитлових приміщень



Показники	2021 рік		1 квартал 2022 року	
	к-сть	тис.кв.м.	к-сть	тис.кв.м.
Об'єкти оренди, з них	199	74,3	198	79
Договора на оренду приміщень, в.ч	362	66,6	360	69,7
передача в оренду через аукціон	71	2	3	0,3
передача в оренду без аукціону	11	1,9	2	0,2
продовжено договорів	125	19,3	36	4,4
Вільні приміщення, в т.ч	79	7,7	81	9,3
непривабливі	9	3,8	10	3,8

Розподіл коштів, отриманих від оренди нежитлових приміщень



■ Місцевий бюджет ■ Агенція

З 01.01.2021 року:

- 70%- фонд міського бюджету
- 30%- кошти Агенції

З 15.07.2021 року

- 60%- фонд міського бюджету
- 40%- кошти Агенції

Протягом 2021 року Агенції надійшло орендної плати-16 956,3 тис.грн (без ПДВ), з них:

- перераховано до міського бюджету -10 946,3 тис.грн ;
- кошти Агенції, що використовувались на покриття витрат на функціонування підприємства, утримання, експлуатацію та ремонт нежитлових приміщень - 5 974,4 тис.грн

За 1 квартал 2022 року Агенції надійшло орендної плати -

3 610,1 тис.грн (без ПДВ), з них:

- перераховано до міського бюджету -2 667,4 тис.грн ;
- кошти Агенції, що використовувались на покриття витрат на функціонування підприємства, утримання, експлуатацію та ремонт нежитлових приміщень – 942,6 тис.грн

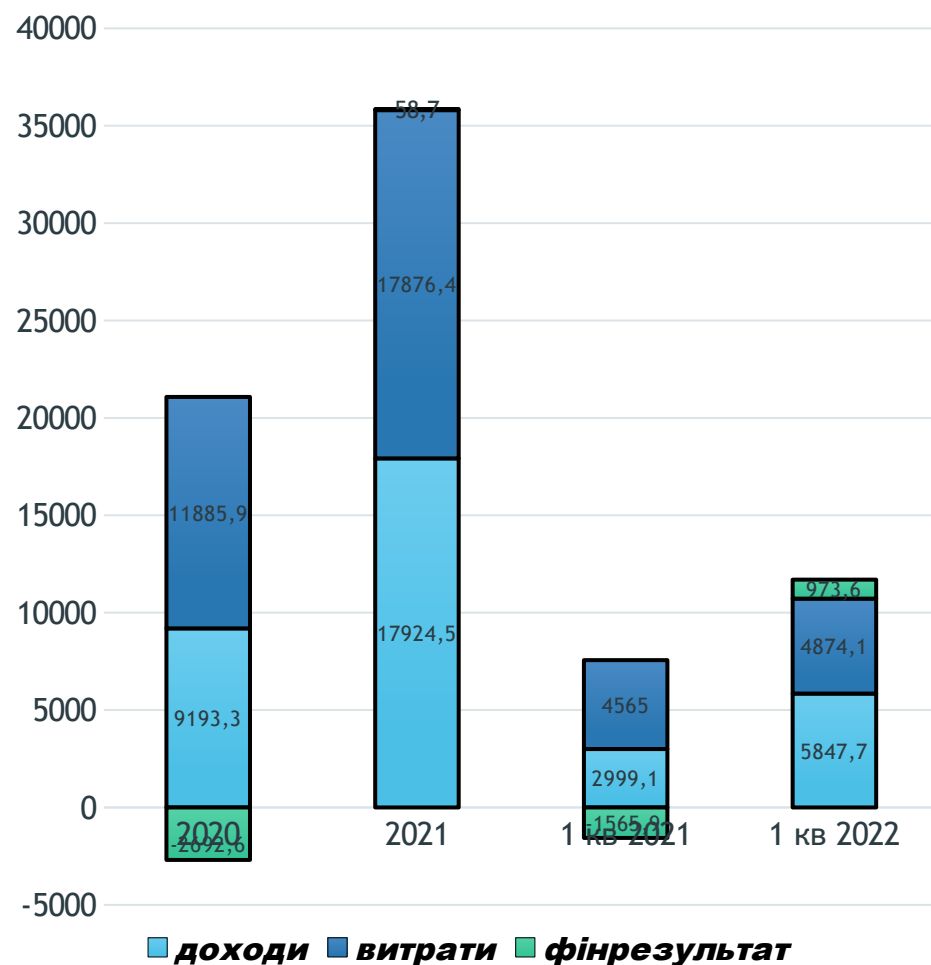
Використання коштів Агенції у 2021 році

2021 рік	
Показник	тис.грн
Утримання, експлуатація та ремонти приміщень	1004,0
Зарплата працівників	2 489,3
Нарахування на зарплату	547,7
Витрати на зв'язок	6,6
Витрати, пов'язані з утриманням Агенції (експлуатаційні витрати та витрати на комунальні послуги)	83,4
Інформаційні послуги	48,8
Періодичні видання	6,9
Господарські витрати	61,0
Витрати на судовий збір	14,3
Реклама, юридичні та аудиторські послуги	62,3
Витрати, пов'язані з використанням службового автомобіля	47,8
Витрати на страхові послуги	12,5
Відсотки за банківське обслуговування	19,3
Заборгованість орендарів за експлуатаційні та комунальні послуги	630,9
Всього	5034,8

Основні показники фінансового результату підприємства

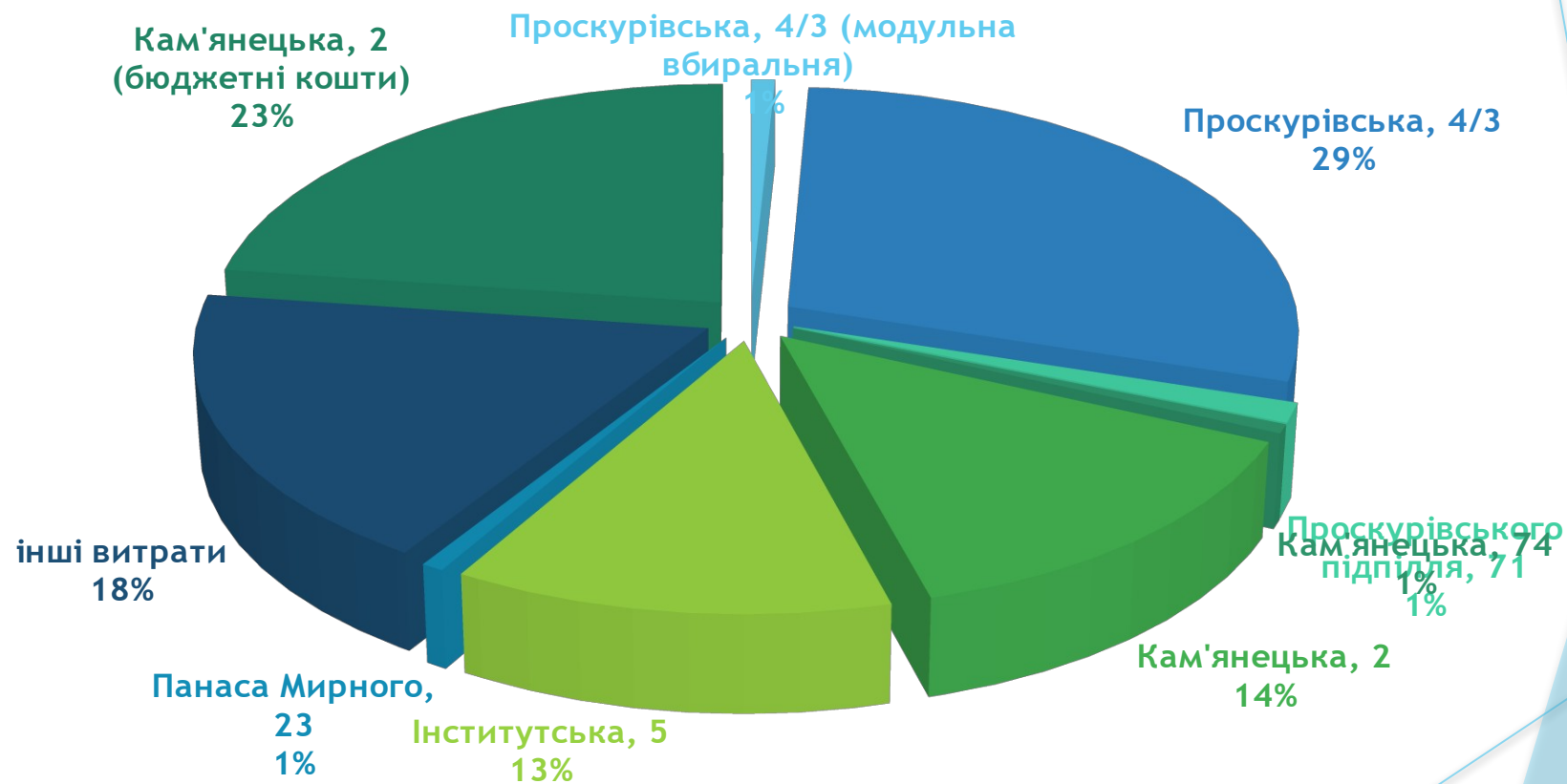
Показники	2020 р.	2021 р.	Відхилення,	Причина відхилення
			(-), (+)	
Доходи , тис.грн				
оренда	4 278,3	5 774,9	1 496,6	збільшення вартості нежитлових приміщень
експлуатаційні витрати	2 259,2	2 540,3	281,1	Зростання цін на матеріали та мінімальної заробітної плати
інші операційні доходи, в т.ч	2 378,6	9 446,1	7 067,5	збільшення амортизаційних відрахувань та вартості комунальних послуг
амортизаційні відрахування	502,3	5 998,2	5 495,9	
комунальні послуги	1 602,3	2 715,2	1 112,9	
інші фінансові доходи	72,4	145,6	73,2	дохід від модульної вбиральні, отримана пеня
інші доходи	204,8	17,6	-187,2	зменшення доходу на суму ПДВ
Всього доходів	9 193,3	17 924,5	8 731,2	
Витрати, тис.грн				
Собівартість	8 798,6	14 359,4	5 560,8	збільшення заробітної плати виробничого персоналу, резерву відпусток, проведення оцінок приміщень, амортизації, тарифів на комунальні послуг
Адміністративні витрати	2 880,3	3 422,6	542,3	збільшення резерву відпусток АУП, реклама
Інші операційні витрати	207	83,8	-123,2	списання безнадійної заборгованості
Податок на прибуток		10,6		
Всього витрат	11 885,9	17 876,4	5 990,5	
Прибуток		48,1		за рахунок включення в дохід амортизації будівель
Збиток	2692,6			
Капітальні інвестиції, в т.ч.	2 395,2	339,6	-2 055,6	

Показники фінансового результату



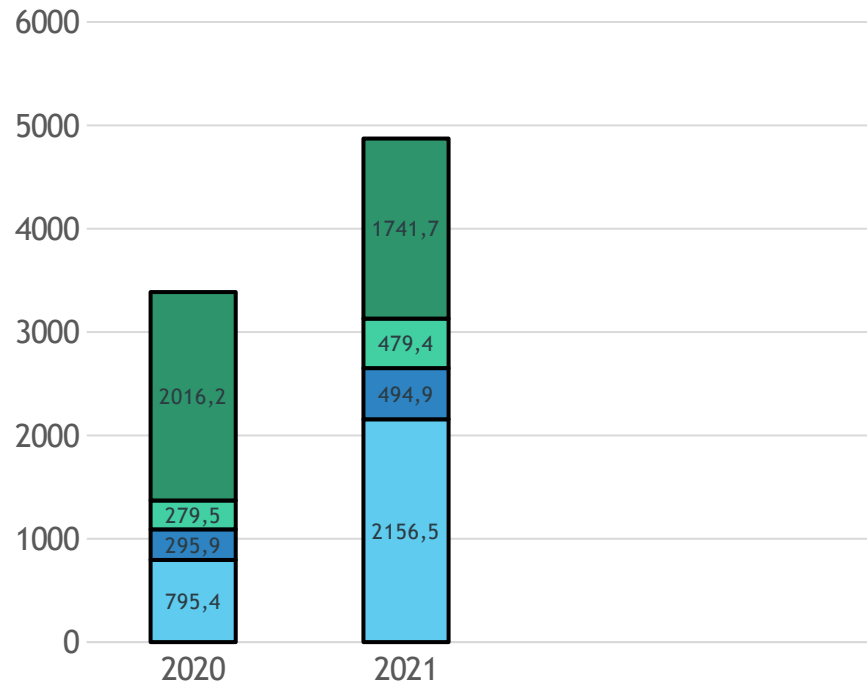
Показники	2020 р.	2021 р	відхилення (+),(-)	1 кв 2021 р	1 кв 2022 р	відхилення (+),(-)
Доходи , тис.грн	9 193,3	17 924,5	8 731,2	2 999,1	5 847,7	2 848,60
Витрати, тис.грн	11 885,9	17 865,8	5 990,5	4 565,0	4 874,1	309,10
Фінансовий результат (прибуток/збиток), тис.грн	-2 692,6	58,7	2 751,3	-1 565,9	973,6	2 539,50

Виконання ремонтних робіт для поліпшення стану об'єктів оренди



		тис.грн
Протягом 2021 року КП "Агенцією муніципальної нерухомості" за власні кошти проведено ремонти нежитлових приміщень муніципальної нерухомості, в тому числі:		777,2
вул.Проскурівська, 4/3 модульна вбиральня	заміна сантехнічного обладнання	10,8
вул.Проскурівська, 4/3	ремонт світильників, ремонт санвузла на 2-му поверсі, заміна дверей центрального входу, ремонт площадки з облаштуванням пандуса до будівлі, виготовлення проектно-кошторисної документації для добудови ліфта	383,0
вул.Проскурівського підпілля,71	ремонт внутрішніх інженерних мереж з встановленням вузла	17,3
вул.Кам"янецька, 74	ремонт внутрішніх інженерних мереж з встановленням вузла	7,9
вул.Інститутська, 5	заміна металопластикових конструкцій, монтаж засобів сигналізації, ремонт сходів ганку будівлі, ремонт огорожі ганку будівлі, ремонт внутрішніх інженерних мереж	165,5
вул.Кам"янецька, 2	ремонт коридору та санвузла на 3-му поверсі, ремонт системи пожежної сигналізації та пожежного спостереження, ремонт внутрішніх інженерних мереж	184,2
вул.Панаса Мирного,23	виготовлення проектно-кошторисної документації	8,5
інші витрати	виготовлення технічних паспортів та нормативно-грошової оцінки, супровід будівельних робіт	239,6
Протягом 2021 року також проведено капітальний ремонт системи пожежної сигналізації, системи керування евакуювання та системи централізованого пожежного спостерігання за рахунок бюджетних коштів за адресою: вул.Кам"янецька, 2		300,0

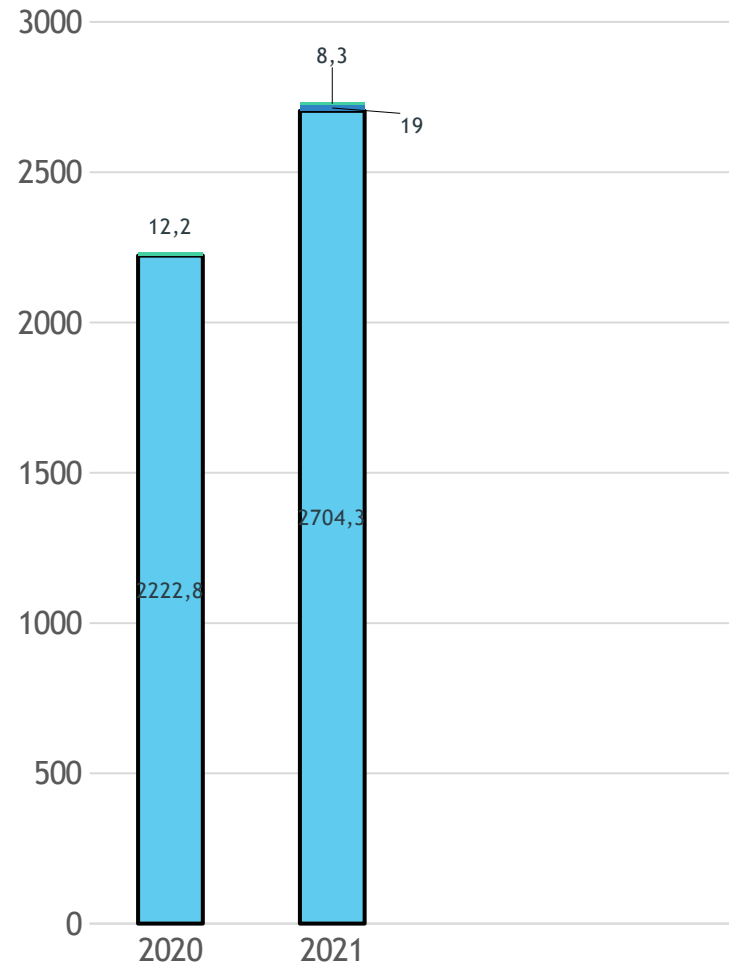
Кредиторська заборгованість



- Кредиторська заборгованість за товари, послуги
- Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом
- ПДВ
- Інші зобов'язання

Показники, тис.грн	2020 р.	2021 р.	(+), (-)	Причина відхилення
Кредиторська заборгованість за товари, послуги	795,4	2 156,5	1 361,1	авансові внески згідно договорів оренди
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	295,9	494,9	199,0	поточна заборгованість
ПДВ	279,5	479,4	199,9	
Податок на землю	16,4	15,5	-0,9	
Кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці		35,1	35,1	виплата за листами непрацездатності
Інші поточні зобов'язання	1 852,2	1 691,1	-161,1	
тис.грн				
Основні кредитори	Сума К-т на 31.12.2021 р.	поточна заборгованість		
МКП "Хмельницьктеплокомуненерго"	745,8			
ТОВ "Хмельницькенергозбут"	63,9			

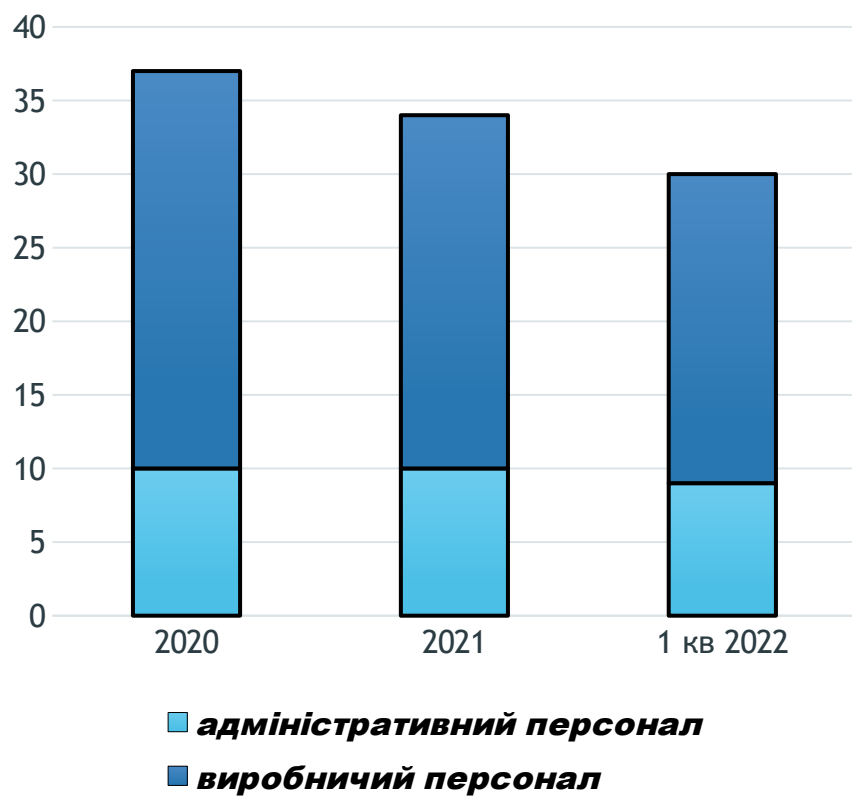
Дебіторська заборгованість



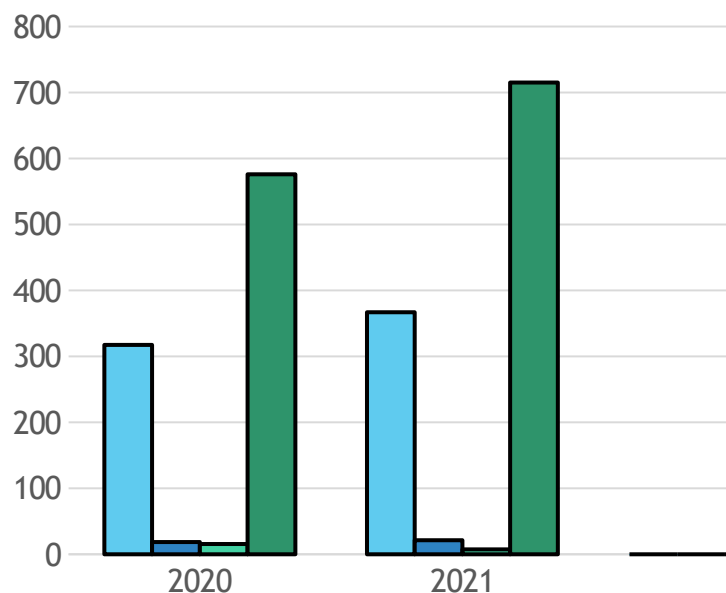
- Дебіторська заборгованість за послуги
- Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом
- інша заборгованість

Показники, тис.грн	2020 р.	2021 р.	(+), (-)	Причина відхилення
Дебіторська заборгованість за товари, послуги	2 222,8	2 704,3	481,5	дебіторська заборгованість
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом		19,0	19,0	
Інша дебіторська заборгованість	12,2	8,3	-3,9	
Всього витрат	2 235,0	2 731,6	496,6	
Основні боржники	Сума боргу на 31.12.21	Проведена претензійно-позовна робота по стягненню дебіторської заборгованості, наразі ДВС вживаються заходи для стягнення заборгованості в примусовому порядку		
БО "ХД захисту Вітчизни"	203,6			
ГО "Коло освіти"	62,7			
ТОВ "Кокон 2006"	305,8			
ФОП Білик С.С.	114,8			
ФОП Скutelьник С.О.	82,8			

Співвідношення адміністративного до виробничого персоналу

[illegible]

Виконання енергозберігаючих заходів



- Електроенергія
- Паливно-мастильні матеріали
- Водопостачання
- Опалення та ГВП

Обсяги споживання енергоресурсів			
Показники	2020 р.	2021 р.	2021/2020 (+), (-)
Витрати електроенергії, тис.кВт/год	317,5	366,9	49,4
Витрати на електроенергію, тис. грн	870,2	1330,9	460,7
Витрати паливно-мастильних матеріалів, на 100 км	8,83	8,83	0,0
Витрати паливно-мастильних матеріалів, тис.грн	18,5	21,3	2,8
Споживання води, куб.м	15,5	7,4	-8,1
Витрати на оплату водопостачання, тис. грн	125,1	179,4	54,3
Витрати теплової енергії, Гкал	576,1	715,1	139
Витрати на оплату теплової енергії, тис. грн	745,9	1788	1 042,1

Заходи стратегічного плану розвитку КП «Агенція муніципальної нерухомості» на 2022 рік

Стратегічна ціль	Заходи/Проекти	Адреса об'єкту	Обсяги фінансування		Термін виконання
			Всього, тис.грн	Тип 2 (власні кошти п-ва)	
Підвищення якості комунальних приміщень, які здаються в оренду	Заміна освітлення 1 поверху	Проскурівська, 4/3	80,0	80,0	січень, квітень
	Оздоблення стель 1 поверху		160,0	160,0	січень- квітень
	Ремонт системи опалення		320,0	320,0	червень, серпень
	Заміна дверей вхідної групи головного входу та ремонт фойє	Кам'янецька, 2	185,0	185,0	березень, травень, жовтень
	Облаштування головного ганку		130,0	130,0	лютий, травень
	Ремонт системи опалення		320,0	320,0	липень, вересень
	Ремонт фойє головного входу, цоколь		90,0	90,0	листопад
	Разом		1 285,0	1 285,0	
Зменшення		Вживання в межах строків позовної давності заходів претензійно-правового характеру до 100% орендарів,			

Результати фінансово-господарської діяльності підприємства за 1 квартал 2022 року

Показники	1 квартал 2022 р.			1 півріччя 2022 року				
	план	факт	відхилення (+,-)	виконання (%)	План	Прогноз	відхилення (+,-)	виконання (%)
Доходи, тис.грн								
оренда	1 738,2	1 931,5	193,3	111,1	3 476,4	3 380,0	-96,4	97,2
експлуатаційні витрати	691,6	576,0	-115,6	83,3	1 383,2	1 152,0	-231,2	83,3
інші доходи (амортизаційні відрахування, комунальні послуги, земельний податок), в т.ч.	2 253,1	3 329,6	1 076,15	147,8	3 426,9	5 711,1	2 284,2	166,7
амортизаційні відрахування	300,0	1 880,5	1 580,5	626,8	600,0	3 760,0	3 160,0	626,7
комунальні послуги	1 872,6	1 379,1	-493,5	73,6	2 665,9	1 855,0	-810,9	69,6
земельний податок	56,5	38,8	-17,7	68,7	113,0	38,8	-17,7	68,7
фактично отримана пеня		15,1	15,1			25,1	25,1	
виторг від модульної вбиральні)	24,0	16,1	-7,9	67,1	48	32,2	8,2	134,2
інші (повернення держмита, списання безнадійної заборгованості, страхові платежі)		10,6	10,6			13,6	13,6	
Всього доходів	4 682,9	5 847,7	1 164,8	124,9	8 286,5	10 256,7	1 970,2	123,8
Витрати, тис грн								
Собівартість, в т.ч.	3 815,9	4 148,9	333,0	108,7	6 552,1	6 730,6	178,5	102,7
комунальні послуги	2 103,3	1 267,8	-835,5	60,3	3 044,8	1 743,8	-1 301,0	57,3
Адміністративні витрати	825,1	657,8	-167,3	79,7	1 624,6	1 457,3	-167,3	89,7
Інші операційні витрати	41,8	63,0	21,2	150,7	83,6	65,9	-17,7	78,8
Інші витрати (банківське обслуговування)	5,8	4,4	-1,4	75,9	11,6	8,8	-2,8	75,9
Всього витрат	4 688,6	4 874,1	185,5	104,0	8 271,9	8 262,6	-9,3	99,9

Проблемні питання в діяльності підприємства у 2022 році

1. Одним з основних напрямків діяльності комунального підприємства «Агенція муніципальної нерухомості» є утримання нерухомого майна (нежитлових приміщень та будівель), що перебуває на його балансі в належному технічному стані. Наразі переважна більшість основних засобів, які обліковуються на балансі підприємства були зведені та введені в експлуатацію в 60 р.р. минулого століття, мають суттєвий знос конструктивних елементів та інженерних мереж, які потребують постійного ремонту та оновлення. Такий стан приміщень призводить до ряду проблем, зокрема:

- технічний стан приміщень суттєво впливає на рівень конкурентоспроможності комунального майна на ринку оренди, а отже і на рівень попиту останнього. Це в свою чергу впливає на рівень передачі об'єктів комунальної власності в оренду та на рівень отриманих від передачі коштів, що в свою чергу відображається на фінансовій можливості Балансоутримувача щодо здійснення необхідних ремонтних робіт. Підприємством здійснюються заходи щодо ремонту окремих об'єктів, але у зв'язку загальноекономічною ситуацією в країні (кілька хвиль COVID, оголошення воєнного стану, зростання цін на товари, роботи, послуги), його можливості досить обмежені. Отже, основні фонди підприємства потребують ремонтних робіт капітального характеру, і враховуючи обсяг таких робіт, їх здійснення можливе лише за бюджетний кошт.

- в окремих будівлях підприємство, як балансоутримувач, забезпечує надання комунальних послуг. Фактичними споживачами цих послуг є орендарі приміщень в будівлях, які зобов'язані відшкодовувати вартість цих послуг балансоутримувачу. Втім, останнім часом спостерігається тенденція відмови орендарів від оплати за дані послуги (зокрема за теплопостачання), а отже і зростання заборгованості по відшкодуванню вартості цих послуг. Причиною цього, відсутності якісного обігріву приміщень при наявності постійного зростання його вартості за опалення. Згадана ситуація зумовлена тим, що орендоване майно оснащено системами теплопостачання, які наразі є зношеними та застарілими, що унеможливорює здійснення рівномірного обігріву всієї будівлі. Відсутність системного енергозбереження призводить до наднормових втрат тепла. При цьому зростання температури повітря в приміщеннях, що опалюються не відбувається. З огляду на наведене, (системи опалення окремих будівель будинків побуту на вул. Інститутській, 5, на вул. Кам'янецькій, 2, на вул. Проскурівській, 4/3) потребують модернізації. Крім того, необхідно провести комплексну термомодернізацію самих будівель (теплоізоляція перекриття, зовнішніх стін підвалів). Комплексний підхід забезпечить економію енергоресурсів вдвічі та усуне причину виникнення заборгованості по відшкодуванню послуг за теплопостачання.

- на балансі підприємства перебуває 20 об'єктів, які належать до культурної спадщини м. Хмельницького, більша частина яких потребує капітального ремонту. Втім, зважаючи на особливий правовий статус даних об'єктів, виконання самих ремонтно-реставраційних робіт та виготовлення проєкто-кошторисної документації для їх виконання, потребує значних фінансових ресурсів.

2. Протягом 2021 року на баланс підприємства передано понад 3000 кв.м площ нежитлових приміщень, які розташовані в селах, що увійшли до складу Хмельницької міської територіальної громади. Лише 25% даних приміщень передані в оренду, решта є вакантними, проте не можуть бути передані в оренду наслідок ряду причин:

- згадане майно не користується попитом внаслідок його незадовільного технічного (подекуди аварійного) стану, та потребують капітального ремонту;
- відповідно до вимог чинного законодавства, на це майно слід оновити всю технічну документацію.

Для приведення даного майна комунальної власності в конкурентний стан та створення можливостей для його передачі в оренду необхідні значні капітальні вкладення.

3. Актуальність того чи іншого потенційного об'єкта оренди, в тому числі й залежить від наявності підведених комунікацій, особливо наявності електропостачання. Підставою для підключення є наявність відповідної технічної документації. Обов'язок по підведенню комунікації та замовленню виготовлення такої документації покладено на орендарів. Враховуючи, що порядок виготовлення енергопостачальною організацією технічних умов складний, тривалий та вартісний, виникали ситуації, коли орендарі, у зв'язку з тривалою неможливістю приєднання до електричних мереж, змушені були припинити орендні відносини.

4 .Обов'язком Балансоутримувача є контроль за своєчасність та повнотою сплати орендної плати та інших визначених договором платежів. З цією метою з орендарями ведеться постійна робота. В разі неможливості врегулювати питання сплати заборгованості в добровільному порядку, єдиним законним способом примусового характеру є судовий захист та подальше виконання рішення суду органами державної виконавчої служби. Втім аналіз ситуації показує, що ефективність даних заходів є дуже низькою з наступних причин:

- мінімальна сума судового збору для подачі позову на сьогодні складає 2481,00 грн., і тоді коли сума заборгованості невелика, складається така ситуація, коли для подачі в суд потрібно оплатити суму аналогічну боргу;
- для стягнення заборгованості в примусовому порядку, органами ДВС вживаються заходи розшуку майна боржника, на яке можна звернути стягнення, втім лівова частина боржників є неприбуткові організації (громадські, благодійні), в яких відсутнє будь-яке майно. І рішення суду залишається не виконаним, борг не погашений.
- сам механізм виконання судового рішення (механізм стягнення коштів) тривалий і не ефективний – більш ніж половина наказів про примусове виконання рішень суду повертаються стягувачу (підприємству) без виконання.

5. З моменту введення воєнного стану суттєво знизились надходження за оренду комунального майна з наступних причин:

- рішенням Хмельницької міської ради були орендарям майна комунальної власності надані орендні знижки;
- 07.03.2022р. по 21.04.2022р. аукціони було скасовано та передача вільних приміщень в оренду не здійснювалася.

6. У зв'язку з рядом об'єктивних причин соціально-економічного характеру (спричинена військовою агресією міграція населення, економічна нестабільність, зростання цін на енергоносії, неготовність до довгострокового інвестування в бізнес та ін.), спостерігається зниження попиту на оренду комунального майна (з 24 аукціонів оголошених після 21.04.2022р. відбувся один успішний аукціон).