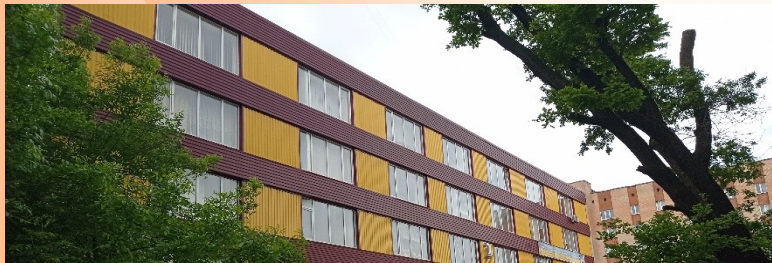




Комунальне підприємство

«Агенція муніципальної
нерухомості»

Аналіз фінансово-господарської діяльності підприємства за 2022 рік



КП «Агенція муніципальної нерухомості» створене відповідно до рішення Хмельницької міської ради від 18.12.1998 року №55 на базі відокремленої частини комунальної власності територіальної громади м. Хмельницького.

Власником підприємства є Хмельницька міська територіальна громада в особі Хмельницької міської ради.

Станом на 01.01.2023 року на балансі обліковується 481 нежитлове приміщення, загальною площею 84,3 тис. м², які розташовані у 198 будівлях, в т.ч.: по місту 181 будівлях, в селах 17 будівлях.

Мета створення підприємства:

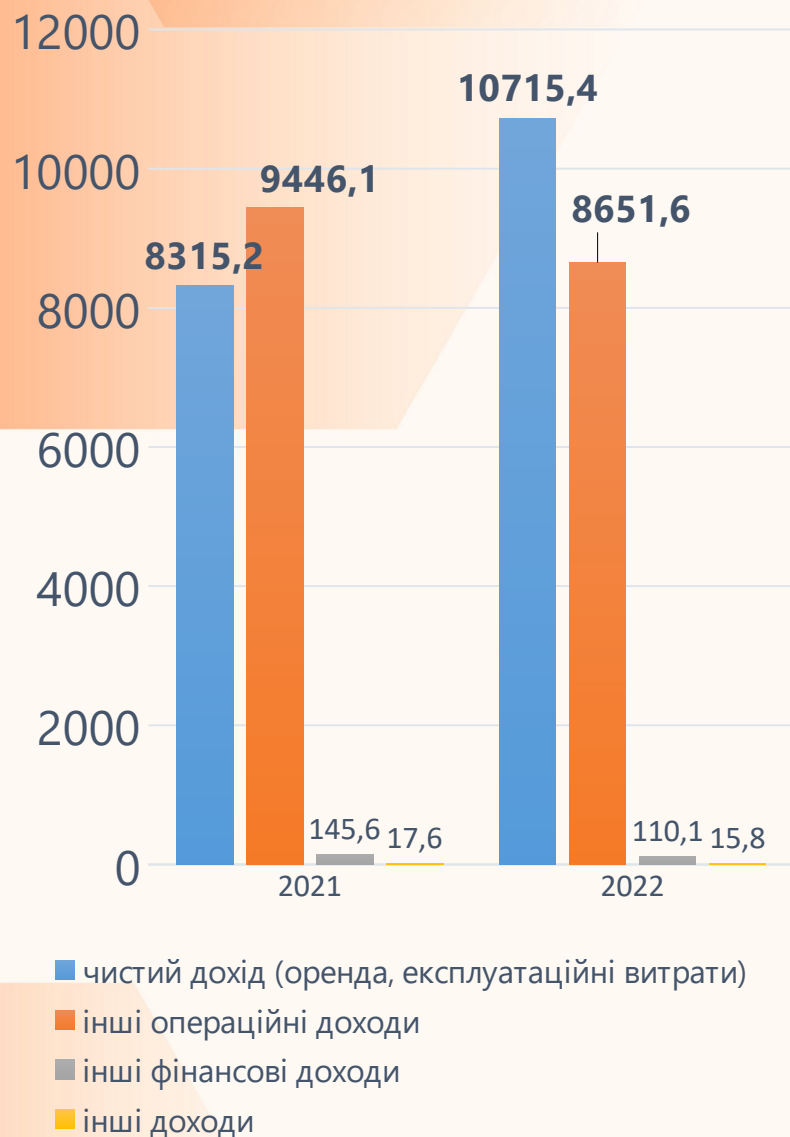
- господарська діяльність для досягнення економічних і соціальних результатів з метою отримання прибутку

Предметом господарської діяльності підприємства є:

- утримання та обслуговування окремо стоячих нежитлових будівель та приміщень, переданих підприємству на баланс;
- облік нежитлових приміщень міської комунальної власності, які утримуються на балансі підприємства,
- забезпечення утримання майна, що перебуває на балансі підприємства у належному технічному стані, забезпечення проведення ремонтних робіт даного майна;
- здійснення контролю за використанням майна переданого в оренду;
- нарахування орендної плати та здійснення контролю за своєчасністю її сплати;
- утримання громадської вбиральні, розміщеної на земельній ділянці, що перебуває у користуванні комунального підприємства.



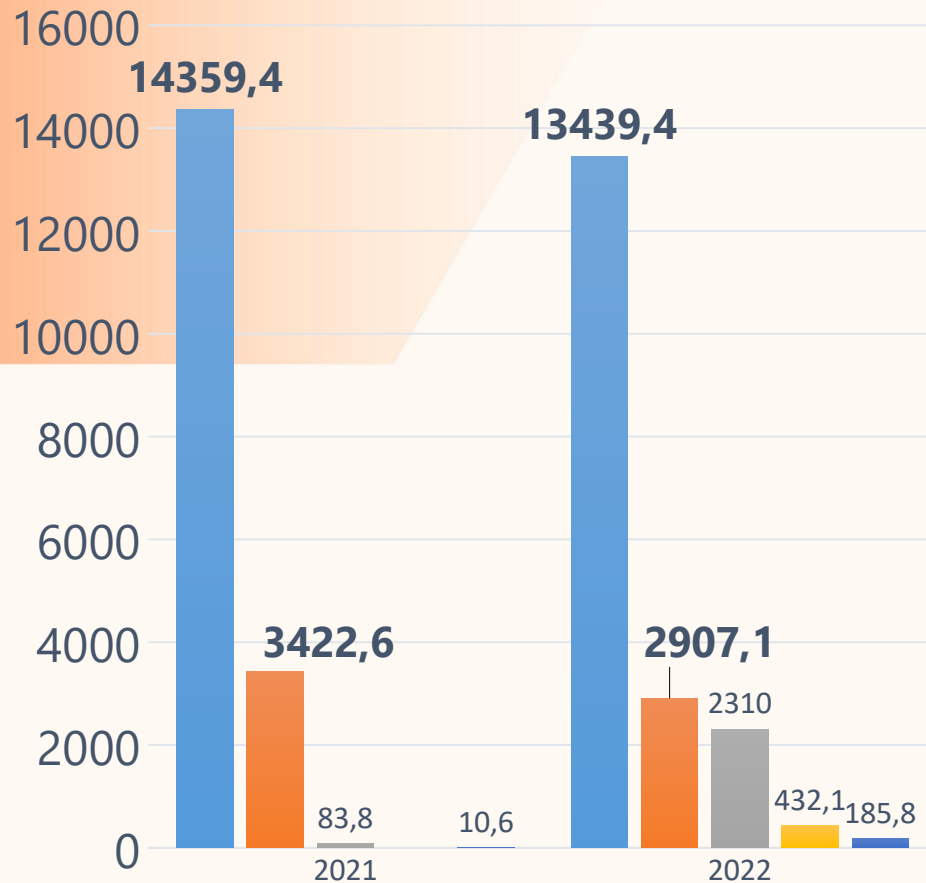
Доходи підприємства



Показники	2021	2022	Відхилення (%)	Причина відхилення
Доходи, тис.грн				
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	9 978,2	12 099,2	121,26%	
податок на додану вартість	1 663,0	1 383,8	83,21%	
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 315,2	10 715,4	128,87%	
в т.ч. .оренда	5 774,9	8 591,2	148,77%	передача вільних площ нежитлових приміщень в оренду через аукціон та застосування індексів інфляції
експлуатаційні витрати	2 540,3	2 124,2	83,62%	вибуття з балансу будівель та зменшення штатних працівників
Інші операційні доходи	9 446,1	8 651,6	91,59%	зменшення амортизаційних відрахувань та кількості комунальних послуг у 2-4 місяцях
Інші фінансові доходи	145,6	110,1	75,62%	виторг від модульної вбиральні та повернення депозита
Інші доходи	17,6	15,8	89,77%	страхові платежі
Всього доходів	17 924,5	19 492,9	108,75%	

Витрати підприємства

Витрати, тис.грн

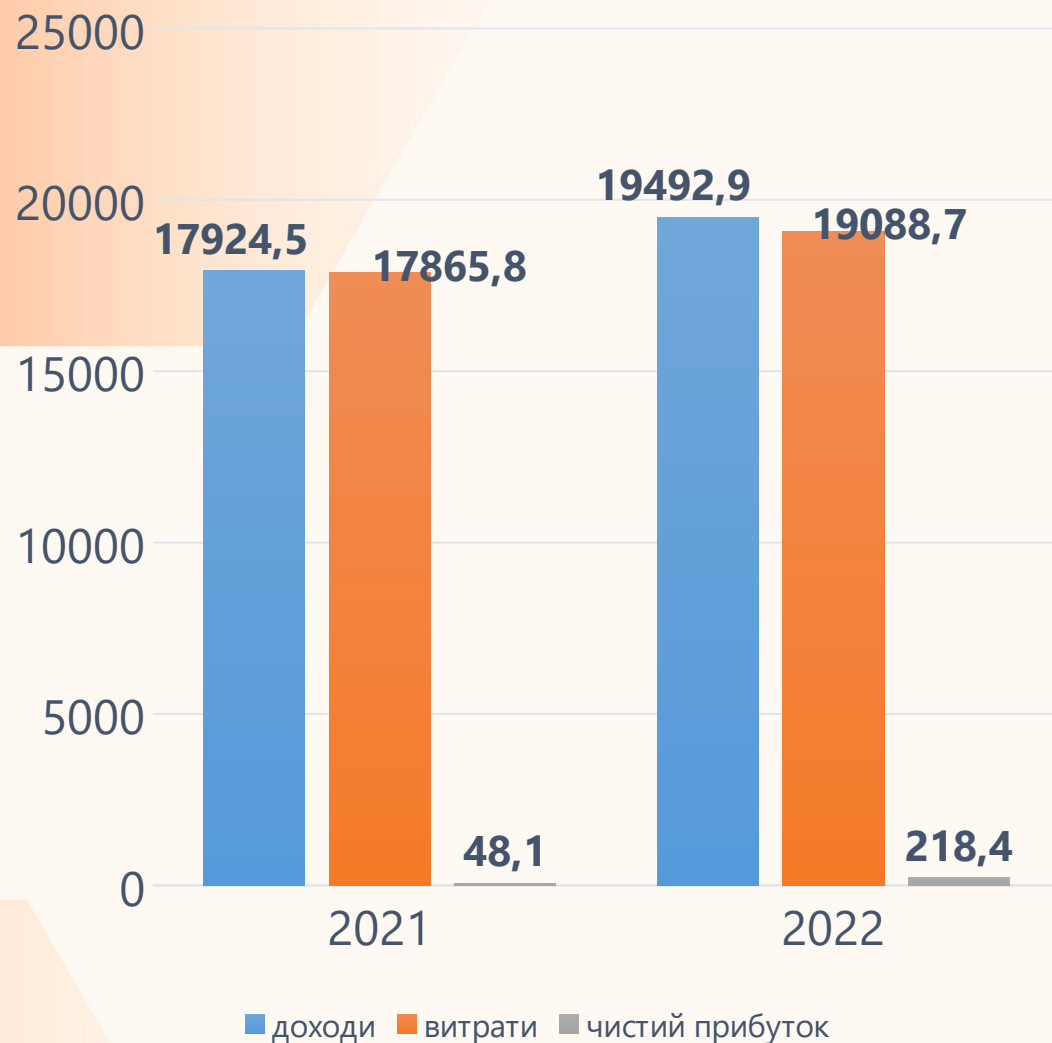


- собівартість продукції
- адміністративні витрати
- інші операційні витрати
- єдиний податок
- податок на прибуток

Показники	2021	2022	Відхилення (%)	Причина відхилення
Витрати, тис.грн				
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт та послуг)	14 359,4	13 439,4	93,59%	зменшення амортизаційних відрахувань та витрат на ЗП за рахунок відпусток без збереження, відсутність премій у березні-червні
Адміністративні витрати	47,8	131,6	275,31%	обслуговування автомобіля
Інші адміністративні витрати	3 374,8	2 775,5	82,24%	зменшення витрат на ЗП за рахунок відпусток без збереження, відсутність премій у березні-червні, господарських витрат
Інші операційні витрати	64,5	2 295,3	3558,60%	вибуття основних засобів з балансу підприємства, списання безнадійної заборгованості
Інші витрати	19,3	14,7	76,17%	банківське обслуговування
Єдиний податок		432,1		
Податок на прибуток від звичайної діяльності	10,6	185,8	1752,83%	перехід на єдиний податок
Всього витрат	17 876,4	19 274,4	107,82%	

Фінансовий результат підприємства

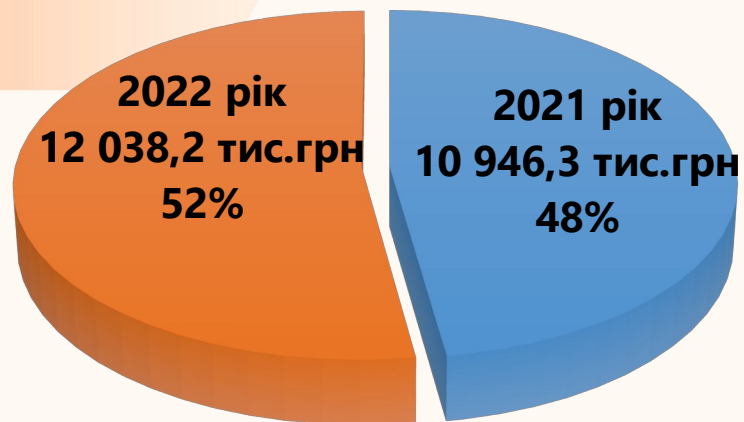
Фінансовий результат, тис.грн



Показники, тис.грн	2021	2022	Відхилення,
			(%)
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	8 315,2	10 715,4	128,9%
Інші операційні доходи	9 446,1	8 756,9	92,7%
Інші доходи	163,2	20,6	12,6%
Разом доходи	17 924,5	19 492,9	108,75%
Собівартість реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	14 359,4	13 174,2	91,75%
Інші операційні витрати	3 422,6	4 375,9	127,85%
Інші витрати	83,8	1 538,6	1836,04%
Разом витрати	17 865,8	19 088,7	106,84%
Фінансовий результат до оподаткування	58,7	404,2	688,59%
Податок на прибуток	10,6	185,8	1752,83%
Чистий прибуток	48,1	218,4	454,05%

Розподіл коштів отриманих від оренди нежитлових приміщень

Перераховано в бюджет



■ 2021 (10 946,3 тис.грн) ■ 2022 (12 038,2 тис.грн)

2021 рік	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
2022 рік	Протягом 2022 року Агенції надійшло орендної плати 20 904,4 тис.грн (без ПДВ), з них:
	- перераховано до міського бюджету 12 038,2 тис.грн ;
	- кошти Агенції, що використовувались на покриття витрат на функціонування підприємства, утримання, експлуатацію та ремонт нежитлових приміщень 8361,8 тис.грн

Інформація про динаміку дебіторської заборгованості станом за 2021 р. та 2022 р.

Найменування показників	Дебіторська заборгованість, тис. грн		Відхилення (+,-)	Причина відхилення
	2021 рік	2022 рік		
Всього (тис.грн), в т.ч	2731,6	3460	728,4	
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2704,3	2802,4	98,1	збільшення за рахунок несплати орендарями орендної плати (додаткові нарахування за оренду -збільшення інд. інфляції, регулярні відключення електропостачання, відсутність можливості використання сучасних технологій (геолокація)
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	19	27,5	8,5	поточна заборгованість
Інша поточна дебіторська заборгованість	8,3	630,1	621,8	ремонти перенесені на майбутні періоди

Термін виникнення дебіторської заборгованості по основних боржниках до 1 року

Орендар	Кількість місяців несплати	Сума заборгованості на 31.12.2022р.	Вжиті заходи щодо погашення заборгованості
ФОП Жила Н.В.	12	29 046,50	припис про усунення порушень умов договору, договір погашення заборгованості
ФОП Мудрецька Г.В.	12	59 674,84	припис, гарантійний лист
ФОП Нечеснюк О.Д.	3	39 014,34	припис, суд, ДВС, пропозиція про розірвання договору оренди
ФОП Лісовий Ю.І.	12	70 543,98	припис, гарантійний лист
ТОВ "Пекарня"	7	47 609,05	засновник мобілізований, підприємство фактично припинило свою діяльність, припис
ФОП Галабей С.П.	4	45 601,64	припис, гарантійний лист
ХрфДп «Центр ДЗК»	8	676 929,91	припис, суд, реструктуризація боргу

Термін виникнення дебіторської заборгованості по основних боржниках до 1 до 3 років

Орендар	Кількість місяців несплати	Сума заборгованості на 31.12.2022р.	Вжиті заходи щодо погашення заборгованості
ТОВ "Всесвіт Преса"	34	92 670,92	суд, ДВС
ГМО "ХМЦП"	40	30 520,06	суд, ДВС
ФОП Кирилюк О.П.	24	27 161,97	суд, ДВС
ФОП Баско Т.Г.	24	22 426,63	суд, ДВС
ФОП Казєв І.В.	26	22 287,95	суд, ДВС
ФОП Скutelьник С.О.	38	82 814,81	суд, ДВС
ФОП Басалюк Т.П.	24	21 698,90	суд, ДВС
ГО "Коло освіти"	28	62 724,36	суд, ДВС
ТОВ "Їдальня №1"	33	73 461,57	суд, ДВС

Інформація про динаміку кредиторської заборгованості станом за 2021 р. та 2022 р.

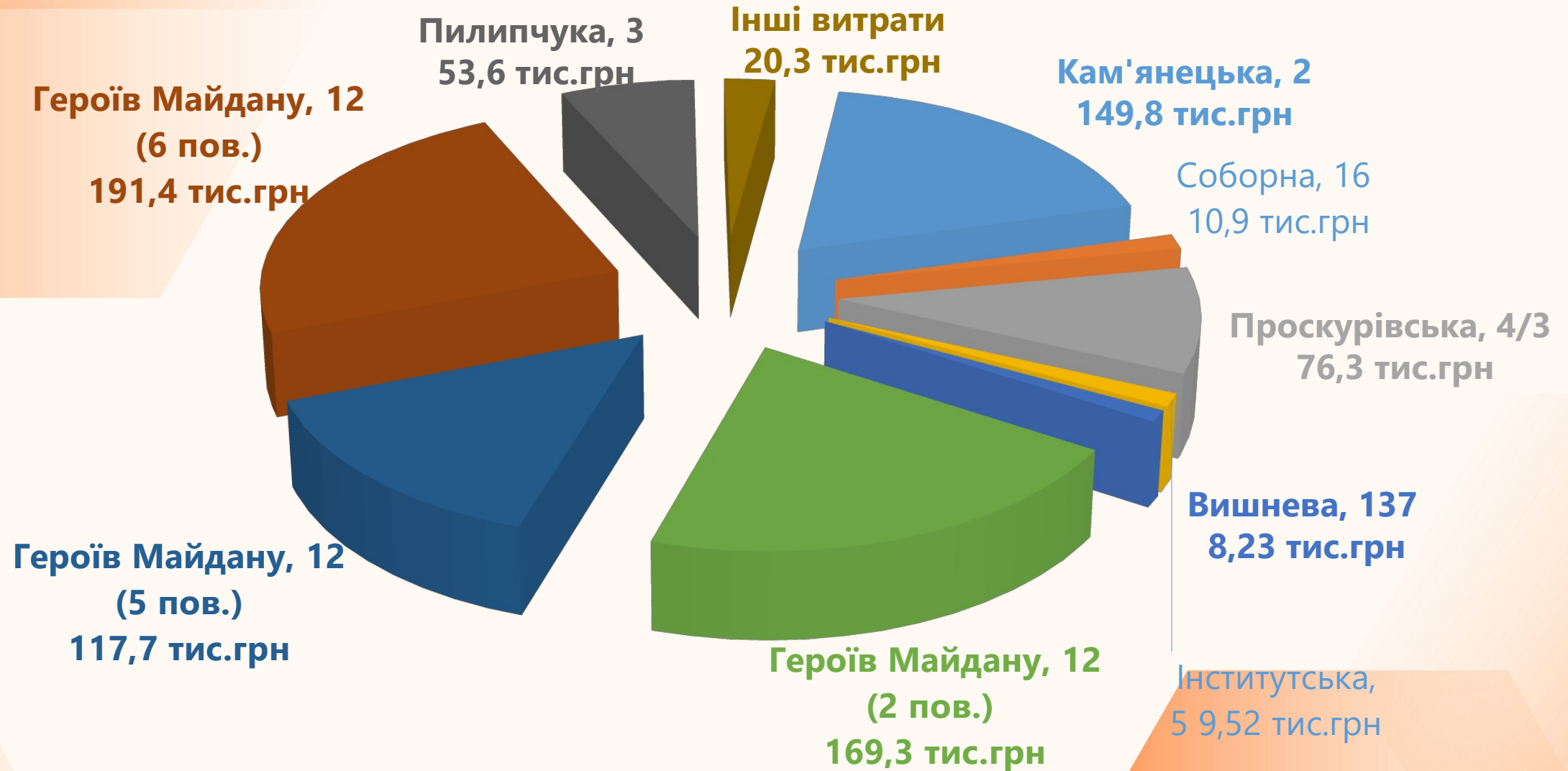
№ п/п	Найменування показників	Кредиторська заборгованість, тис. грн		Відхилення (+,-)	Причина відхилення
		2021 рік	2022 рік		
	Всього (тис.грн), в т.ч	4377,6	4497	119,4	
1	Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2156,5	18,5	-2138	поточна заборгованість, погашено у січні 2023р.
2	Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, в т.ч.	494,9	1727,7	1232,8	поточна заборгованість, погашено у січні 2023р.
	Єдиний податок	0	75,6	75,6	поточна заборгованість, погашено у січні 2023р.
	ПДВ	452,74	0	-452,74	
	Податок на землю	16	0	-16	
3	Кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці, зі страхування	35,1	0	-35,1	лікарняні
4	Інші поточні зобов'язання (р.1690 форми №1-м)	1691,1	2750,8	1059,7	поточна заборгованість, погашено у січні 2023р.

	Основні кредитори	Сума К-т на 31.12.2022р. тис. грн.	Вид заборгованості
1	МКП "Хмельницьктеплокомуненерго"	752,9	Поточна

Виконання ремонтних робіт на об'єктах підприємства

№ п/п	Найменування робіт	Вартість, тис.грн		Відхилення (+,-) тис. грн
		2 021р.	2 022р.	
1	Поточний ремонт внутрішніх мереж водопостачання та каналізації вул. Проскурівська, 4/3 (модульна вбиральня) 2021 р.	10,8	46,8	36,0
	вул. Кам'янецька,2, Інститутська,5 2022 р.			
2	Поточний ремонт покрівлі, заміна водосточних труб вул. Соборна,16, вул Вишнева,137 2022 р.		19,17	19,2
3	Ремонт системи опалення вул. Проскурівського підпілля, 71, Кам'янецька,74 2021 р	25,2	132,77	107,6
	вул. Кам'янецька,2 вул. Проскурівська, 4/3 2022 р.			
4	Ремонт ліній живлення та освітлення, поточний ремонт, передача матеріалів для виконання поточного ремонту вул. Проскурівська, 4/3, вул. Інститутська,5 2021 р.	741,2	588,13	-153,1
	вул. Пилипчука,3 , Героїв Майдану,12, Проскурівська, 4/3 2022 р.			
Всього		777,2	786,87	9,7
	За рахунок бюджетних коштів вул. Кам'янецька ,2 2021 р.	300,0	68,2	-231,8
	Капітальний ремонт системи пожежної сигналізації та пожежного спостереження вул. Кам'янецька ,257/1 2022 р.			
	Ремонт бомбосховища			
	Інші витрати, пов'язані з виготовленням технічних паспортів, нормативно-грошової оцінки, супровід будівельних робіт, документації, надання послуг			
Разом	11	1 316,80	1 170,81	-146,0

Виконання ремонтних робіт для поліпшення стану об'єктів оренди



Інформація про капітальні інвестиції за 2021р. та 2022р.

№ п/п	Найменування показників	Сума тис. грн		Коментар
		2021 рік	2022 рік	
1	Бюджетне фінансування	300	68,2	2021 р.Капітальний ремонт системи пожежної сигналізації та пожежного спостереження вул, Кам'янецька,2 2022 р. Ремонт бомбосховища вул. Кам'янецька, 257/1
2	Власні кошти	39,6	32,2	
3	Переоцінювання об'єктів основних засобів нежитлових приміщень		16 150,9	
Разом			16 251,30	

Виконання протокольних доручень балансової комісії за 2022 рік

Виконання завдань визначених в протоколі засідання комісії по розгляду питань фінансово-господарської діяльності підприємств, що належать до комунальної власності Хмельницької міської територіальної громади від 10.05.2022 р.

1. З метою зменшення дебіторської заборгованості підприємством протягом 2022 року проводилась претензійно–позовна робота та робота з органами ДВС, щодо примусового стягнення заборгованості. Пред’явлено 93 претензії до орендарів нежитлових приміщень для добровільного погашення заборгованості за оренду приміщень комунального майна на суму 2559,1 тис. грн та подано до суду 11 позовів на суму 986,4 тис. грн.

За результатами проведеної роботи дебіторська заборгованість протягом 2022 року зменшилась на 354,2 тис.грн. і станом на 31.12.2022 р. становить - 977,9 тис. грн.

2.Фінансового результату від послуги надання в оренду площ нежитлового приміщення ТЦ «Дитячий світ» за 2021 рік та I квартал 2022 року

3. Відділом енергоменеджменту Хмельницької міської надано рекомендації підприємству щодо покращення обігріву будівлі торговельного центру по вул. Проскурівській, 4/3. Зокрема, було визначено, що вирішення проблеми енергоефективності може відбуватися лише шляхом комплексної термомодернізації будівлі в цілому, яка включає:

- утеплення зовнішніх стінових конструкцій та дахового перекриття;
- заміна вікон на енергозберігаючі;
- модернізація системи опалення шляхом встановлення індивідуального теплового пункту
- встановлення термостатичних елементів на радіаторах.

На виконання поставлених завдань, підприємством замовлено та отримано енергетичний сертифікат будівлі та заплановано протягом 2023-2024 рр. вжиття комплексних заходів по термомодернізації будівлі.

4. Для удосконалення системи програмного забезпечення з обліку нежитлових приміщень продовжується її тестування.

5. Протягом 2022 року оголошено 168 аукціонів (відбулось 55). Передано в оренду 60 об'єктів загальною площею 5,2 тис. м², в т.ч. 55 об'єктів площею 4,0 тис. м² передано в оренду на аукціоні, 5 об'єктів площею 1,2 тис. м² передано в оренду без проведення аукціону. Прийнято п'ятнадцять рішень виконавчого комітету Хмельницької міської ради про передачу в оренду 50 об'єктів площею 3,9 тис. м² та три рішення про передачу в оренду без аукціону 3 об'єктів площею 0,7 тис. м². Подано 14 звернень з пропозиціями повторного оголошення аукціонів. З балансу підприємства передано нежитлові приміщення площею 2,7 тис. м² за

4-ма адресами. Шляхом продажу на аукціоні приватизовано 6 об'єкти площею 495,2 кв. м², передача яких в оренду була неможлива без проведення капітального ремонту та відновлення всіх інженерних мереж. Проводиться підготовка технічної документації на продаж 10 об'єктів площею 2061,2 м². Передано в оренду площу в розмірі 860 м² на 3-му поверсі в торговельному центрі «Дитячий світ» по вул. Проскурівській, 4/3. Вивчається питання проведення реконструкції та перевлаштування приміщень на 4 -5 поверхах в будівлі по вул. Кам'янецькій, 74 для улаштування житла для внутрішньо переміщених осіб, загальною площею 800 м².

6. Зміни до статутного капіталу в частині безоплатно переданих на баланс нежитлових приміщень знаходяться у стані документального оформлення для передачі на розгляд виконавчого комітету Хмельницької міської ради.

Заходи енергозбереження

№ п/п	Показники	2021 рік	2022 рік	Відхилення (+,-)	Причина відхилення
Електроенергія					Зменшення обсягів споживання енергоресурсів відбулося за рахунок часткового відключення нежитлових приміщень: ТЦ «Дитячий світ» по вул. Проскурівська, 4/3, вул. Проскурівського підпілля, 71, вул. Кам'янецька, 74 та інших приміщень від опалення, електроенергії та води. Додався облік електроенергії по: вул. Пилипчука, 28, вул. Героїв Майдану, 24, вул. Кам'янецька, 38
1.1.	Витрати електроенергії в натуральному виразі- всього, тис. кВт/год	367	329	-38	
1,2	Витрати електроенергії в грошовому виразі- всього, тис.грн	1598,3	1835,7	237,4	
Водопостачання та водовідведення					
2,1	Споживання води за даними лічильника, тис. куб.м.	8	6,4	-1,6	
	Витрати води в грошовому вимірі, тис.грн	215,2	220,1	4,9	
	Кількість працюючих	35	30	-5	
Опалення та гаряче водопостачання					
3,1	Загальна опалювальна площа, кв.м.	15649,2	6628	-9021,2	
3,2	Використання теплової енергії розрахункова (за даними лічильника), Гкал.	715	433	-282	
3,3	Витрати тепла на опалення у грошовому вимірі, тис.грн	2145,6	2018,5	-127,1	
Паливно-мастильні матеріали					Збільшення використання палива відбулося за рахунок проведення обстеження використання приміщень, що перебувають на балансі підприємства. Також обстеження і оформлення земельних ділянок, що знаходяться в Хмельницькому районі та використання транспорту при проведенні ремонтних робіт в спорудах цивільного захисту населення.
4,1	Витрати паливно-мастильних матеріалів у натуральному виразі – всього, л	870	1644	774	
	А 95	870	1644	774	
4,2	Витрати паливно-мастильних матеріалів у грошовому виразі, тис.грн	25,6	74,6	49	
4,3	Витрати паливно-мастильних матеріалів на 100 км пробігу, л/км	8,83	8,83		

Заходи стратегічного плану розвитку підприємства на 2023р.

Стратегічна ціль та мета	Заходи/проєкти	Адреса об'єкту	Всього, тис.грн	Термін виконання
Я рівню конкурентоспроможності комунального майна на ринку оренди	Проведення ремонтів за рахунок коштів підприємства в тому числі:			
	Ремонт вхідної групи, заміна вікон пожежної сходової клітини	Кам'янецька, 2	250	лютий- травень 2023р.
	Ремонт покрівлі	Соборна, 16	60	червень-липень 2023р.
	Поточний ремонт, модернізація опалення II поверху)	Проскурівська, 4/3	490	червень-серпень, жовтень 2023р.
	Ремонт покрівлі	Подільська, 25	60	липень-серпень 2023р.
	Ремонт вхідної групи	Інститутська, 5	90	листопад- грудень 2023р.
	Утеплення зовнішніх стін - проєктні роботи	Кам'янецька, 2	100	жовтень-листопад 2023р.
	Затікання покрівлі, ремонт інженерних мереж, перевірка лічильників	поточні та непередбачені ремонти 17	120	січень- грудень 2023р.

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 загальнооекономічною 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. Орендоване майно оснащено системами теплопостачання, які наразі є зношеними та застарілими, що унеможливорює здійснення рівномірного обігріву всієї будівлі. Відсутність системного енергозбереження призводять до наднормових втрат тепла. При цьому зростання температури повітря в приміщеннях, що опалюються не відбувається. З огляду на наведене, системи опалення окремих будівель потребують вжиття комплексних заходів по модернізації будівель, а саме: утеплення зовнішніх стінових конструкцій та дахового перекриття, заміна вікон на енергозберігаючі, модернізація системи опалення шляхом встановлення індивідуального теплового пункту, встановлення термостатичних елементів на радіаторах.

По будинку вул. Проскурівській, 4/3 та вул. Кам'янецька, 2 замовлено та отримано енергетичний сертифікат.

- підприємством замовлено проєкт на виготовлення проєктно-кошторисної документації на «Капітальний ремонт з утеплення фасадів та заміні віконних блоків» вул. Проскурівська 4/3, вул. Кам'янецькій 2 та вул. Інститутська 5.

- протягом 2023-2024 рр планується виконання робіт по вищевказаній модернізації. Комплексний підхід забезпечить значну економію енергоресурсів

- 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, для виконання самих ремонтно-реставраційних робіт та виготовлення проєктно-кошторисної документації для їх виконання, необхідні значні фінансові ресурси.

2. На балансі підприємства перебувають нежитлові приміщення, 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 тільки частково оновлено технічну документацію.

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

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.

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.