

Міському голові
Олександру СИМЧИШИНУ

Звіт про роботу директора КП «Агенція муніципальної нерухомості»
ШЕВЧУК Ірини Василівни
за період з 01.01.2024 по 31.12.2024

За період мого перебування на посаді директора підприємства КП «Агенція муніципальної нерухомості», з метою реалізації статутних положень та виконання завдань, що ставились перед підприємством, було вжито ряд заходів, зокрема:

з метою активізації передачі нерухомого комунального майна в оренду забезпечується функціонування Web-сайту КП «Агенція муніципальної нерухомості»;

для збільшення попиту на оренду муніципальної нерухомості, підприємством ведеться активна рекламна компанія на Facebook та Instagram. На будівлях, де розташовані вільні приміщення, розміщуються відповідні рекламні плакати;

з метою впорядкування обліку об'єктів комунальної власності на розгляд сесії вносились зміни до основного переліку приміщень, які перебувають у власності Хмельницької міської територіальної громади і утримуються на балансі підприємства.

Станом на 31.10.2024 року на балансі підприємства обліковується 75, 9 тис. кв.м нерухомого майна комунальної власності.

З початку року на з балансового обліку підприємства знято 8 об'єктів, з них:

- 2 об'єкти передано іншим балансоутримувачам (*управлінню культури і туризму для розширення бібліотеки в с. Пархомівці; КП «Навчально-тренувальний центр Хмельницької міської територіальної громади»*);

- 3 об'єкти передано у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області (*вул. Пілотська, 117/1 – 1 приміщення, вул. Депутатська, 20 – 2 будівлі*);

- 3 об'єкти приватизовано (*вул. Львівське шосе, 14, вул. Львівське шосе, 51, вул. Ранкова, 1*).

На баланс підприємства прийнято 3 об'єкти: *вул. Героїв Майдану, 12 7 поверх; вул. Перемоги, 11/1; вул. Подільська, 39*.

Підготовлено 10 проєктів рішень виконавчого комітету ХМР про погодження наміру про передачу в оренду на аукціоні 21 об'єкта комунальної власності.

Подано 11 звернень з пропозиціями повторного оголошення аукціонів на передачу в оренду 32 об'єктів комунальної власності.

Передано в оренду 26 об'єктів. Крім того, 5 об'єктів передано без аукціону – II тип (*вул. Проскурівська, 2, вул. Прибузька, 2, вул. Героїв Майдану, 12 8 поверх, вул. Героїв Майдану, 12 7 поверх, вул. Проскурівського підпілля, 71*).

З метою визначення справедливої балансової вартості вакантних об'єктів оренди, яка є базою для розрахунку стартової орендної плати при оголошенні аукціонів на оренду, переоцінено 10 об'єктів, замовлено технічну документацію (технічні паспорти, довідки про право власності) інвентаризації об'єктів: торговельний центр «Дитячий світ», вул. Свободи, 8 А, вул. Госпітальна, 8, с. Давидківці, вул. Незалежності, 63, с. Масівці, вул. Центральна, 29, с. Черепівка, вул. Трублаїні, 11, с. Богданівці, вул. Миру, 13. Замовлено документацію із проведення інвентаризації земельних ділянок для передачі в постійне користування підприємству: вул. Госпітальна, 8, провул. Скоблі, 11, с. Давидківці, вул. Незалежності, 63, с. Водички, вул. Подільська, 5, с. Колибань, вул. Волошкава, 29 А.

Станом на 31.10.2024 року в оренді перебуває **419 об'єктів** нерухомого майна, загальною площею 61,5 тис. кв.м.

За винятком технічних та службових площ та приміщень, що потребують капітального ремонту (*кінотеатр «Планета»*), вільними залишаються приміщення площею 5,6 тис. кв.м, що становить 7,4 % від загальної площі приміщень, які перебувають на балансі підприємства, з них:

- 0,3 тис. кв.м оголошено аукціони для передачі в оренду;
- 1,3 тис. кв.м надано пропозицію на продаж;
- 1,6 тис. кв.м використовуються волонтерськими організаціями.
- 2,4 тис. кв.м розміщуються в селах, приєднаних до ХТГ, і не користуються попитом

через свій технічний стан, тому балансоутримувачем було ініційовано приватизацію таких об'єктів в селах Водички, Колибань, Черепівка, та надано органу приватизації усі необхідні для цього інформаційні документи. Готуються документи для передачі з балансу підприємства на баланс виконавчого комітету ХМР нежитлової будівлі в с. Климківці, яка використовується для потреб громади села.

Було розроблено та затверджено рішенням сесії міської ради Програму підтримки і розвитку комунального підприємства «Агенція муніципальної нерухомості» на 2024 рік, якою визначено перелік заходів, спрямованих на покращення техніко-експлуатаційних якостей об'єктів оренди (заходів по реконструкції та капітальному ремонту приміщень і будівель, що перебувають на обліку підприємства, модернізації будинкових мереж) за рахунок власних коштів та коштів міського бюджету.

На об'єкті - торговельний центр «Дитячий світ» виконано роботи з капітального ремонту на суму - 4 575 896,50 тис. грн, в т.ч. за кошти підприємства на суму - 3 328 423,55 тис. грн.

Для покращення технічного стану та експлуатаційних якостей об'єктів комунальної власності на 8 об'єктах проведено поточні ремонти на суму 4 788 689,34 тис. грн, зокрема:

- в будівлі на **вул. Героїв Майдану, 12** виконано ремонт санвузла на 8 поверсі, проведено монтаж та налаштування локальної комп'ютерної мережі на 8 поверсі, проведено ремонт електромережі із заміною світильників на енергозберігаючі на 8 та 7 поверхах;

- в будівлі на **вул. Інститутській, 5** проведено ремонт покрівлі центральної частини надбудови (над учбовими приміщеннями Хмельницького національного університету), проведено прочистку внутрішніх та зовнішніх каналізаційних мереж, розпочато ремонт санвузлів;

- в будівлі на **вул. Прокурівській, 33, 35** виконані роботи по гідроізоляції фундаменту;

- в підвалі будівлі на **вул. Прокурівській, 44**, що використовується під укриття, виконано поточний ремонт каналізаційної мережі;

- на 2 поверсі в будівлі на **вул. Прокурівського підпілля, 71** облаштовано відокремлений вхід та проводиться ремонт приміщень і інженерних мереж;

- відремонтовано підвальні приміщення на **вул. Свободи, 1 А**, облаштовано санвузол, встановлено вентиляційну систему та охоронну сигналізацію, в дверних прорізах встановлено міжкімнатні двері, зроблено дренажне водовідведення та мощення прибудинковій території. Замовлено технічні умови на водопостачання та водовідведення;

- в будівлі на **вул. Кам'янецькій, 2** проведено ремонт в приміщеннях вхідного тамбуру, вестибюля та коридору 1 поверху, облаштовано зону відпочинку для відвідувачів, встановлено інформаційний стенд, орендарів забезпечено абонентськими поштовими скриньками, на ганку розміщено рекламно-інформаційний плакат вакантних об'єктів оренди,

на 6 поверсі проведено ремонт холу, встановлено інверторний пристрій безперебійного електроживлення, облаштовано приміщення для архіву КП «Агенція муніципальної нерухомості» та впорядковано документацію для довгострокового зберігання,

на 4 та 6 поверхах металеві великогабаритні віконні рами замінено на металопластикові;

проведено заміну вхідних металопластикових дверей на 2, 3, 4, 6 поверхах з встановленням замків з панеллю зчитування,

встановлено обладнання нагляду та охорони на поверхах будівлі, що надало можливість провести скорочення 3 посад сторожів, економія заробітної плати становить – 24 000,00 грн в місяць;

закуплено обладнання для монтажу конструкцій 8 сонячних панелей на даху будинку,

розпочато ремонт сходових клітин;

В будівлі торговельного центру «Дитячий світ» на вул. **Проскурівській, 4/3** завершено роботи з реконструкції та капітального ремонту із заміною ліфта, ремонтом допоміжних та технічних приміщень системи опалення, вентиляції, водопостачання та водовідведення, пожежної сигналізації та пожежогасіння;

- на 2 поверсі ТЦ проведено перепланування, в торгових відділах встановлено модулі вітрин згідно єдиного дизайн-коду, облаштовано зону відпочинку відвідувачів, встановлено обладнання відеоспостереження та охорони;

- облаштовано бізнес-простір для розвитку бізнесу в м. Хмельницькому;
- закуплено матеріали для облаштування інтер'єру бізнес-холу, встановлено інверторний пристрій безперебійного електроживлення;

Замовлено проєктну документацію:

- на капітальний ремонт з облаштування декоративно-захисної огорожі експлуатуємої покрівлі торговельного центру «Дитячий світ»;

- на капітальний ремонт з облаштуванням підсвічування головного фасаду будівлі торговельного центру «Дитячий світ» (закуплено відповідне обладнання та матеріали для виконання робіт з підсвічування фасаду).

Розширено сферу діяльності підприємства та додано нові види економічної діяльності, наразі підприємство вправі здійснювати:

- комплексне обслуговування об'єктів,
- організацію конгресів і торговельних виставок,
- організацію інших видів відпочинку та розваг,
- надання в оренду і експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

На майбутнє заплановано ввести КВЕД по обслуговуванню напоями (кава, чай).

В зв'язку з покладанням на підприємство обов'язків по виконанню функцій організатора, розпорядника з організації та проведенню ярмарок-виставок, інших заходів – проведено вдосконалення організаційної структури підприємства, до штатного розпису введено посади - маркетолог, адміністратор. Розпочато проведення заходів в приміщенні бізнес-холу на 2 поверсі будівлі на вул. **Проскурівській, 4/3**.

Підприємством забезпечувалось утримання та безперебійна цілодобова робота модульної громадської вбиральні на вул. **Проскурівській, 4/3**.

Підприємство долучалось до організації проведення масових заходів на території біля торговельного центру (забезпечення електропостачанням).

Постійно здійснюються заходи для підтримання в належному стані фонтану в сквері біля торговельного центру.

Для оновлення клумб та газонів виконані роботи з формування ландшафту з подальшим насадженням квітів та газонної трави біля торговельного центру на вул. **Проскурівській, 4/3** та біля Будинку побуту на вул. **Кам'янецькій, 2**.

Підприємством постійно здійснюється обслуговування захисної споруди цивільного захисту – укриття на вул. **Кам'янецькій, 257/1**.

Для підвищення кваліфікації працівники підприємства проходять навчання онлайн і офлайн в форматі вебінарів, семінарів, тренінгів.

На підприємстві проводиться тестування та адаптація придбаної програми «BAS оренда та управління нерухомості КОРП» для заміни застарілої бази 1С. Підготовка та тестування по обліку первинних документів, підписання та узгодження з контрагентами через «ME.Doc» та «Вчасно» за допомогою електронного підпису.

Здійснюється постійний контроль за виконанням орендарями умов договорів оренди в частині сплати орендної плати та інших, визначених договором платежів. На виконання згаданих контрольних повноважень підприємством ведеться постійна робота спрямована на недопущення та зменшення заборгованості, зокрема:

- вживаються заходи досудового погашення заборгованості, які базуються на максимальному діалозі та взаємодії з орендарями;
- ведеться претензійно-позовна робота (за звітний період подано 77 претензій, на загальну суму - 1716,620 тис. грн, в результаті чого погашено заборгованості на суму - 723,2 тис. грн; подано 17 позовних заяв до суду про стягнення заборгованості на загальну суму - 1133,257 тис. грн, заборгованість в сумі - 294,155 тис. грн була погашена протягом розгляду справи в суді) та робота з органами державної виконавчої служби (з метою контролю за виконанням судових рішень по стягненню заборгованості систематично проводились зустрічі з державними виконавцями для ознайомлення з матеріалами виконавчих проваджень та ходом виконання останніми судових рішень).

З метою активізації стягнення заборгованості ведеться активна співпраця з приватним виконавцем виконавчого органу Хмельницької області.

З повагою
директор підприємства



Іріна ШЕВЧУК