**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**

**« М-МОНТАЖ»**

**ЗВІТ**

**ПРО ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКУ ДІЯЛЬНІСТЬ ТОВ «М - МОНТАЖ» З НАДАННЯ ПОСЛУГ З УПРАВЛІННЯ БУДИНКАМИ, СПОРУДАМИ,ЖИТЛОВИМИ КОМПЛЕКСАМИ АБО КОМПЛЕКСОМ БУДИНКІВ І СПОРУД ТА ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ**

**З 01 червня 2018р. по 01 березня 2019р.**

**м.Калуш**

**2019р.**

**1.Загальна характеристика.**

Відповідно до рішення Виконавчого комітету Калуської міської ради за № 90 від 24.04.2018 р. «Про призначення управителя багатоквартирного будинку в м. Калуші», Товариство з обмеженою відповідальністю «М-Монтаж» призначено управителем 87-х багатоквартирних будинків, в яких не створено об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та укладено відповідну угоду.

З 01 червня 2018 ТОВ «М-Монтаж» як управитель приступило до виконання своїх обов’язків з надання послуг з управління будинками, спорудами, житловими комплексами або комплексом будинків і споруд та прибудинкових територій

Діяльність підприємства регламентує КВЕД 81.10 Комплексне обслуговування об’єктів.

.Для ефективного та своєчасного виконання робіт, сформовано штат працівників робітничого та інженерно-технічного складу:

Двірники- 28 чол.;

Слюсарі- сантехніки- 3 чол.;

Слюсарі-електрики-3 чол.;

Газозварники- 2 чол.;

Електрозварники-2 чол.;

Слюсарі- 2 чол.;

Покрівельники-2 чол.;

Диспетчер-1чол.

Інженерно-технічні працівники-8 чол.

Всього : 51 чол.

Житловий фонд, наданий в управління ,за невеликим винятком, знаходиться в експлуатації не менше 50 років, та переданий в управління з мережами та комунікаціями в надзвичайно зношеному, а інколи, і в аварійному стані, що вимагало значних зусиль для приведення їх в умовно справний стан.

       Станом на 01.03.2019 р. ТОВ « М-Монтаж» обслуговувало 87 житлових будинків,  в тому числі :

3 будинки -9-ти поверхові ( 8 ліфтів)

37 будинків-5-ти поверхові

24 будинки-4-ьох поверхові

14 будинків-3-ьох поверхові

9 будинків – 2-ох поверхові

Загальна кількість квартир-4654, площею 208372,15 м.кв

**2. Звіт про проведені роботи та надані послуги**

В період з 01 червня 2018р. по 1 березня 2019р. регулярно та вчасно надавалися послуги, що вказані в структурі ціни за управління будинками та ліквідовувалися неполадки , що виникали. У відповідні пори року на всіх прибудинкових територіях своєчасно проводилося косіння трави та її вивіз.У зимовий період проводилося прибирання снігу та посипання протиожеледними засобами пішохідних доріжок

Нище наведена статистика несправностей по всіх будинках

**Вул.Б. Хмельницького**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кількість ліквідованих несправностей,шт.** | **№ будинку** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **1** | **3** | **11** | **15** | **17** | **19** | **21** | **23** | **25** | **27** | **29** | **33** | **37** | **39** | **41** | **43** | **47** | **49** | **51** | **53** | **55** | **57** |
| По холодному водопост. | 13 | 1 | 1 | 3 | 4 | 4 | 2 |  | 1 | 2 |  | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 4 |  |  | 5 |
| По каналізації | 4 | 3 | 2 | 14 | 5 | 6 |  |  | 3 | 3 | 4 |  |  |  | 1 | 2 | 6 |  | 1 | 5 | 2 | 12 |
| По електро-постачан-ню | 2 |  | 1 |  |  | 1 |  |  |  | 2 |  |  |  | 1 |  |  | 1 |  |  | 2 |  |  |
| По покрівлі |  | 15 | 12 | 2 | 2 | 4 |  |  |  |  |  | 1 | 1 |  |  | 6 | 4 | 1 |  | 3 |  |  |
| По відкачці води з підвалів | 13 | 3 | 1 |  | 1 | 3 |  |  | 1 |  | 1 |  |  | 2 |  |  | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 6 |
| По опаленню | 40 | 11 | 50 | 15 | 21 | 43 | 5 | 2 |  | 6 | 5 | 11 | 10 | 6 | 12 | 1 | 16 | 13 | 19 | 20 | 5 | 20 |
| Інше | 7 | 2 | 6 | 2 |  | 2 |  |  |  |  |  | 1 | 2 |  |  |  | 4 | 1 | 3 | 3 |  | 2 |

**Вул. Коновальця Вул.Тихого**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кількість ліквідо-ваних несправностей,шт.** | **№ будинку** | | | | | | | | | | | | | | |  | **№ будинку** | | | | | |  |
| **2** | **3** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **20** | **22** |  | | **1** | **2** | **4** | **5** | **7** | **9** |
| По холодному водопост. | 1 | 6 | 6 | 4 | 4 | 5 | 2 | 4 | 3 | 3 | 2 | 4 | 2 | 5 | 20 |  |  | 5 | 3 | 3 |
| По каналізації | 2 | 3 | 14 | 2 | 4 | 3 | 4 |  | 3 | 3 | 3 | 6 | 3 | 1 | 13 | 1 | 2 | 5 | 10 | 5 |
| По електро-постачан-ню | 1 |  | 1 |  |  |  | 2 |  | 1 | 1 |  | 1 |  | 1 | 2 | 2 | 1 |  | 1 | 1 |
| По покрівлі |  | 1 | 1 | 6 | 1 | 2 | 1 | 5 |  |  | 1 | 1 |  | 3 | 2 |  |  |  | 3 | 4 |
| По відкачці води з підвалів | 4 | 2 | 12 | 4 | 3 | 8 | 3 | 2 | 8 | 3 | 3 | 5 | 6 | 5 | 20 | 3 | 2 | 4 | 2 | 2 |
| По опаленню | 19 | 8 | 33 | 8 | 13 | 15 | 3 | 15 | 14 | 20 | 10 | 14 | 23 |  | 52 | 18 | 11 | 45 | 27 | 33 |
| Інше | 2 | 2 | 1 | 2 | 4 |  | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 |  | 2 | 4 |  | 1 |  |  | 2 |

**Вул.Хіміків Вул. Грушевського**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кількість ліквідо-ваних несправностей , шт.** | **№ будинку** | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | **№ будинку** | |  |
| **2** | **4** | **6** | **8** | **12** | **14** | **16** | **18** | **22** | **24** | **26** | **28** | **30** | **32** | **34** | **36** | **38** | **40** | **88** | **99** |
| По холодному водопост. | 11 | 6 | 4 | 10 | 8 | 4 | 5 | 4 | 2 | 3 | 4 | 3 | 5 | 3 | 1 | 2 | 5 | 4 | 6 | 5 |  |
| По каналізації | 5 | 6 | 3 | 6 | 7 | 3 | 10 | 2 | 1 | 7 | 2 | 5 | 6 | 3 | 5 | 8 | 8 | 4 | 1 |  |
| По електро-постачан-ню | 1 |  | 1 | 2 | 1 |  | 1 |  | 2 |  |  | 2 | 1 |  | 1 | 1 |  | 1 |  | 1 |
| По покрівлі | 2 | 2 | 7 |  | 1 | 2 | 3 |  | 2 | 5 | 1 | 5 |  |  | 3 |  | 2 | 7 |  | 1 |
| По відкачці води з підвалів | 1 | 2 | 2 | 9 | 3 | 3 | 5 | 4 | 2 | 2 | 3 | 4 | 6 | 15 | 1 | 1 | 11 | 2 | 2 |  |  |
| По опаленню | 23 | 43 | 34 | 58 | 16 | 16 | 34 | 46 | 1 | 23 | 22 | 18 | 24 | 31 | 28 | 23 | 8 | 23 | 19 | 16 |  |
| Інше | 5 | 3 | 7 | 8 | 2 | 1 |  | 2 |  | 2 | 2 |  | 1 |  | 1 |  | 1 | 4 |  |  |

**Вул. Рубчака Вул. Долинська Вул.Будівельників**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кількість ліквідованих несправностей,шт.** | **№ будинку** | | | | | | | |  | | **№ будинку** | | | | | | |  | **№ будинку** | | | |
| **1** | **2** | **3** | **7** | **9** | **11** | **13** | **15** | |  | **37**  а | **37**  б | **46** | **47** | **48** | **65** | **67** |  | **1** | **9** | **13** | **19** |  |
| По холодному водопост. | 1 | 4 | 3 | 4 | 3 | 2 |  | 2 | | 1 | 6 |  |  |  | 1 | 1 | 4 | 5 | 5 | 11 |  |
| По каналізації | 1 | 9 | 7 | 8 | 1 | 2 |  | 3 | | 4 | 4 |  | 3 |  |  |  | 1 |  | 14 | 14 |  |
| По електро-постачан-ню |  | 1 | 1 |  |  |  | 1 |  | | 1 |  |  |  | 1 |  | 1 | 1 |  | 1 | 1 |  |
| По покрівлі |  | 2 |  | 1 | 1 |  | 2 |  | |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 |  |
| По відкачці води з підвалів | 1 | 4 | 2 | 1 |  |  | 2 |  | | 1 | 3 |  | 2 |  |  |  |  |  | 11 | 6 |
| По опаленню | 16 | 2 | 3 | 6 | 4 | 10 | 14 | 13 | |  |  |  |  |  |  |  | 24 | 13 | 35 | 20 |  |
| Інше |  | 1 |  |  |  |  |  | 2 | | 5 | 1 |  | 1 | 1 |  |  |  | 2 | 5 | 1 |

Аналіз показує, що основна кількість матеріальних витратах та трудозатрат пов’язана з ліквідацією несправностей ,що виникали під час запуску теплоносія в системи опалення будинків та під час опалювального сезону.. Друге місце по матеріальних витратах та трудозатратах займають ліквідації несправностей по каналізаційних мережах та відкачка води з підвалів. Це підтверджує вкрай зношений стан внутрішньо будинкових мереж та комунікацій

**3.Фінансові показники**

Витрати на утримання будинків та прибудинкових територій склали:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Стаття витрат | Тисяч грн.з пдв |
| 1 | Матеріали сантехнічні ,електротехнічні,покрівельні, технічні гази та зварювальні матеріали | 198,505 |
| 2 | Обладнання, оргтехніка,інструмент , запасні частини | 164,981 |
| 3 | Освітлення підʼїздів, ел.енергія ліфтів,електротехнічні послуги | 368,776 |
| 4 | Обслуговування ліфтів | 40,500 |
| 5 | Послуги тепло-водопостачання | 12,481 |
| 6 | Оренда приміщень | 38,839 |
| 7 | Програмне забезпечення | 10,800 |
| 8 | Послуги автокрана, авто вежі та тракторної техніки | 43,311 |
| 9 | Заробітна плата з нарахуваннями | 3193,736 |
|  | Разом | 4071,929 |
|  | Відшкодовано ПДВ | 60,075 |
|  | Всього без ПДВ | 4011,854 |

Нараховано мешканцям плату за утримання будинків та прибудинкових територій ( тис.грн без ПДВ):

**3608,683;**

Оплачено мешканцями та відшкодовано пільг та субсидій ( тис.грн без ПДВ):

**2783,214;**

Борг мешканців по оплаті послуг за утримання будинків та прибудинкових територій ( тис.грн без ПДВ):

**687,890**

Збитки Товариства становлять ( тис.грн без ПДВ):

**403,171**

Затверджений тариф відшкодовував 8**9,9%** фактичних витрат, понесених підприємством:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **4.Перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій . які надає ТОВ « М-Монтаж»**  **Середній діючий тариф надання послуг** | | |  | |  | |
| **з управління багатоквартирним будинком** | | | | |  | |
|  |  |  | |  | |
| **№ п/п** | **Перелік послуг** | **Вартість грн./м.кв** | | **Періодичність** | |
| 1 | Управління будинком (винагорода управителя) | 0,24 | |  | |
| 2 | Прибирання прибудинкової території | 0,51 | | Щоденно | |
| 3 | Прибирання сходових кліток (1-й поверх) | 0,03 | | 2 рази в тиждень (сухе прибирання) | |
| 4 | Прибирання підвалу,технічних поверхів та покрівлі | 0,01 | | 2 рази на рік | |
| 5 | Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення, зливної каналізації та ліквідації аварій у мережах | 0,35 | | Відповідно до наказу N 76 від 17.05.2005 Державного Комітету України з питань ЖКГ | |
| 6 | Технічне обслуговування та поточний ремонт мереж електропостачання | 0,1 | | Відповідно до наказу N 76 від 17.05.2005 Державного Комітету України з питань ЖКГ | |
| 7 | Обслуговування димовентиляційних каналів | 0,02 | | Відповідно до наказу N 76 від 17.05.2005 Державного Комітету України з питань ЖКГ | |
| 8 | Поточний ремонт конструктивних елементів внутрішньобудинкових систем холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення та зливової каналізації | 0,15 | | Відповідно до наказу N 76 від 17.05.2005 Державного Комітету України з питань ЖКГ | |
| 9 | Прибирання снігу ,посипання призначеної для проходу частини прибудинкової території протиожеледними сумішами | 0,12 | | У зимовий період з початком снігопаду щоденно | |
| 10 | Освітлення місць загального користування(під"їзди будинків) | 0,13 | | Постійно | |
| 11 | Всього | 1,66 | |  | |
| 12 | Прибуток 2% | 0,03 | |  | |
| 13 | Разом | 1,68 | |  | |
| 14 | ПДВ 20% | 0,34 | |  | |
| 15 | **Тариф на розрахункову одиницю 1 м.кв.(без ліфта)** | **2,02** | |  | |
|  | **Тариф на розрахункову одиницю 1 м.кв.(з ліфтом)** | **2,56** | |  | |
|  |  |  | |  | |

Для відшкодування фактичних витрат в зв’язку з тим, що,

-вартість технічного обслуговування ліфтів зросла з 01.01.2019р на 55,24%

- ціни на послуги сторонніх організацій та запасні частини зросли на 10-20%;

-мінімальна заробітна плата зросла з 01.01.2019р на 12,087%

для забезпечення стабільної діяльності підприємства по утриманню будинків та прибудинкових територій необхідно збільшити розмір тарифів на надання послуг з 01 травня 2019р на 35%-45%

**Директор ТОВ « М-Монтаж»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Майко І.С.**