**Пояснювальна записка до проекту рішення**

**Про затвердження Програми розвитку комунального**

**госпрозрахункового житлово – експлуатаційного**

**підприємства «Автозаводське» на 2019 рік**

**До п. 1 Капітальні видатки**

***Капітальний ремонт на об’єктах нежитлового фонду комунальної власності міста – 550,00 тис. грн.***

Питання утеплення стін адміністративної будівлі за адресою: вул. 1905 року, 32 наразі є досить актуальним. Площа для утеплення стін становить 706,7 кв. м (згідно з технічною документацією на будівлю), по даним будівельно – монтажних підприємств, середня вартість утеплення 1 кв. м складає 0,49 тис. грн., орієнтовно, вартість утеплення стін адміністративної будівлі складатиме 350,0 тис. грн. В 2017 році КГЖЕП «Автозаводське» проведено заміну 11 дерев’яних вікон на металопластикові енергозберігаючі, на що витрачено 56,86 тис. грн. власних коштів підприємства. Крім того, силами підприємства було проведено теплоізоляцію інженерних мереж опалення у підвальному приміщенні, що дало бажані результати. Комплексне виконання вищевказаних заходів дозволить досягти енергозбереження, і як наслідок, значно зменшити витрати на оплату комунальних послуг не тільки для КГЖЕП «Автозаводське», а й для орендаторів також (за вказаною адресою6 орендарів).

Приймаючи до уваги ситуацію, що склалася, вважаємо за доцільне виконати утеплення адмінбудівлі, що не тільки дасть позитивний тепловий ефект, а й зробить значно привабливішим фасад. На 2018 рік було заплановано кошти на утеплення будівлі, проте їх виділено не було.

Приймаючи до уваги незадовільний стан покрівлі окремо стоячого нежитлового приміщення по вул. Шевченка, 16-А, та зважаючи на те, що вказане приміщення неодноразово запитували потенційні орендатори, доцільно виконати капітальний ремонт покрівлі вказаного приміщення, не допустити його подальше руйнування та передати в оренду.

Площа покрівлі 115 м. кв., матеріал покрівлі - рулонна, орієнтовна вартість капітального ремонту покрівлі за попередніми консультаціями близько 200,00 тис. грн.

***Виконання робіт з реконструкції нежитлових приміщень комунальної власності під житлові квартири – 5 029,85 тис. грн.***

У 2018 році за бюджетні кошти виконано проекти на реконструкцію нежитлових приміщень за наступними адресами:

вул. Східна, 20 – вартість робіт з реконструкції 4 222,268 тис. грн.

вул. Приходька, 35 – вартість робіт з реконструкції 446,022 тис. грн.;

вул. Космічна, 3 – вартість робіт з реконструкції 361,559 тис. грн.

Всі квартири, що буде отримано після проведення реконструкції та переведення до житлового фонду міста, буде зареєстровано до комунальної власності міста. У подальшому є можливість визначити такі квартири як службове житло для надання їх громадянам, що потребують житло у відповідності до законодавства, або розподілити це житло згідно з чергою.

***Виготовлення проектно – кошторисної документації та виконання робіт з реконструкції системи опалення у вільних нежитлових приміщеннях комунальної власності міста – 1 680,00 тис. грн.***

Станом на 01.09.2018 р. не передано в оренду 91 нежитлове приміщення, право власності на які зареєстровано за Кременчуцькою міською радою Полтавської області, загальною площею 7 355,22 кв. м. З метою зменшення оплати послуг з централізованого опалення у вищевказаних вільних нежитлових приміщеннях, пропонується провести наступні заходи:

- оплата за технічні умови та виготовлення проектів по 8 об’єктам – 80,00 тис. грн. (із розрахунку 1 проект – 10,00 тис. грн.)

- орієнтовна вартість робіт на 16 об’єктах згідно з проектами близько 160,00 тис. грн. (із розрахунку 1 об’єкт 100,00 тис. грн.).

**До п. 2 Придбання та встановлення урн для сміття на прилеглих до житлових будинків територіях міста – 200,00 тис. грн.**

Станом на 01.01.2018 року у місті Кременчуці обліковується 1118 житлових будинків, що не передано з балансу КГЖЕП «Автозаводське», а також будинки, в яких створено ОСББ, а також будинки, що передано на самоуправління. У минулому 2017 році освоєно 175,88 тис. грн. на придбання урн для сміття і розміщення їх біля під’їздів житлових будинків. Кількість необхідних урн була значно більша, ніж придбано за кошти з міського бюджету.

У зв’язку зі зверненнями мешканців міста Кременчука та депутатів Кременчуцької міської ради Полтавської області від їх імені, щодо встановлення урн для сміття на прибудинкових територіях міста Кременчука, та у відповідності до наказу Міністерства охорони здоров’я України від 17 березня 2011 року № 145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць» (п. 3.1 Р.ІІІ Прибирання об’єктів благоустрою), КГЖЕП «Автозаводське» ініціює виділити кошти у сумі 200,00 тис. грн. на придбання та встановлення урн біля під’їздів житлових будинків.

Середня вартість встановлення однієї урни у 2018 році – 131,80 грн., з урахуванням вартості використання механізмів та людських ресурсів. Однак, зважаючи на підвищення з січня 2019 року мінімальної заробітної плати, а також зростання вартості паливно – мастильних матеріалів, середня вартість встановлення однієї урни у 2019 році планується близько 158,00 грн. Вартість придбання 1 урни орієнтовно 242,00 грн.

**До п. 3 Оплата комунальних послуг та енергоносіїв**

***Оплата послуг з централізованого опалення у вільних нежитлових приміщеннях комунальної власності міста – 1 700,00 тис. грн.***

На виконання Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» від 22.06.2017 № 2119-VII (введено в дію 02.08.2017), вся теплова енергія, що зайшла до житлового будинку, має розподілятися між споживачами.

КГЖЕП «Автозаводське» спочатку 2018 року виділено кошти на оплату послуг з централізованого опалення у вільних нежитлових приміщеннях комунальної власності.

Враховуючи збільшення протягом 2018 року площі вільних нежитлових приміщень, підвищення постачальниками тарифів на послуг з централізованого опалення, виходячи з наданих ними останніх орієнтовних розрахунків обсягів теплового навантаження та теплоспоживання відповідно до тарифів, на даний момент, КП «Теплоенерго» тариф 1629,17 грн./1 Гкал, КФ ПАТ «ПОЕ» тариф 2190,32/1Гкал,. споживання за січень – квітень 2018 р., а також проведення робіт з реконструкції системи опалення (що дасть змогу зменшити витрати на опалення), потреба на 2019 рік складає 1 700,00 тис. грн. Станом на вересень поточного року передбачити зростання вартості послуг за енергоносії неможливо. Приймаючи до уваги досвід 2018 року доцільно передбачити зростання вартості послуг на енергоносії, тому додаток № 1 Програми закладено 2000,00 тис. грн.

**До п. 4 Оплата послуг (крім комунальних)**

***Утримання в належному санітарно – технічному стані житлових та нежитлових приміщень, прилеглої території, ліквідація аварійних ситуацій – 180,00 тис. грн.***

До КГЖЕП «Автозаводське» надходять звернення щодо неналежного санітарно – технічного стану нежитлових та житлових приміщень комунальної власності міста (зокрема, кв. 41 в ж/б № 34 по просп. Свободи, кв. 102 в ж/б № 5 по пров. Зірковому), а також прилеглої території (напр. вул. Шевченка, 38), та вжиття заходів щодо приведення їх до належного стану. Водночас, також існує загроза виникнення аварійних ситуацій, що потребують негайно їх вирішення.

За попередніми консультаціями та підрахунками, на виконання вказаних заходів необхідно близько 180,00 тис. грн.

***Відкриття точок обліку споживання енергоносіїв в нежитлових приміщеннях комунальної власності міста – 150,00 тис. грн.***

Впродовж 2017 – 2018 рр. КГЖЕП «Автозаводське» проводяться заходи з відкриття точок обліку. Відкриття точок обліку споживання енергоносіїв на КГЖЕП «Автозаводське», особливо, точок комерційного обліку споживання електроенергії, значною мірою впливатиме на передачу того, чи іншого приміщення в оренду, і відповідно на збільшення доходу місцевого бюджету. Процедура відкриття точки обліку електроенергії подекуди може тривати не один місяць. Основним документом для початку процедури відкриття точки обліку є договір оренди. Якщо врахувати, що від звернення про намір взяти приміщення в оренду до підписання договору оренди щонайменше сплине 3 місяці, а потому ще стільки ж необхідно часу на відкриття точки обліку електроенергії, стає зрозуміло, чому багато суб’єктів підприємницької діяльності віддають перевагу приватному нежитловому фонду. Рішенням виконавчого комітету Кременчуцької міської ради від 21.06.2017 № 581 «Про надання повноважень КГЖЕП «Автозаводське» на здійснення заходів з відкриття точок обліку споживання енергоносіїв» було надано повноваження КГЖЕП «Автозаводське» на здійснення заходів з відкриття точок обліку споживання енергоносіїв у нежитлових приміщеннях, право власності яких зареєстровано за Кременчуцькою міською радою.

Середня вартість відкриття 1 точки близько 10,7 тис. грн. На 2019 рік заплановано відкриття 14 точок обліку.

***Визначення справедливої вартості нежитлових приміщень, що знаходяться на балансі КГЖЕП «Автозаводське» – 250,00 тис. грн.***

Вартість послуги з визначення справедливої вартості одного нежитлового приміщення орієнтовно 560,00 грн., нежитлових приміщень на балансі КГЖЕП «Автозаводське» 446.

***Оплата витрат на послуги з утримання (управління) вільних нежитлових приміщень в житлових будинках, в яких створено ОСББ – 100,00 тис. грн.***

На виконання рішень Кременчуцької міської ради Полтавської області стосовно передачі житлових будинків з балансу КГЖЕП «Автозаводське» на баланс ОСББ м. Кременчука, КГЖЕП «Автозаводське» здійснює передачу будинків з балансу на баланс, одночасно реєструючи право власності на нежитлові приміщення вбудовані, або ж прибудовані до зазначених житлових будинків за Кременчуцькою міською радою, з метою збереження комунальної власності територіальної громади міста.

Наразі, все частіше ОСББ звертаються до КГЖЕП «Автозаводське», як до балансоутримувача вільних (не переданих в оренду) нежитлових приміщень, щодо укладення договірних відносин на відшкодування витрат з утримання будинку та прибудинкової території (згідно з частиною внесків співвласників на утримання встановленою індивідуально кожним ОСББ за 1 кв. м житлового або нежитлового приміщення у будинку).

В 2019 році відбуватиметься подальша передача житлових будинків в ОСББ, що в свою чергу збільшить кількість нежитлових приміщень, за які необхідно сплачувати кошти на утримання будинку (станом на 01.01.2018 площа вільних нежитлових приміщень в житлових будинках, в яких створено ОСББ складає 625,00 кв. м), середня вартість послуги з утримання за 1 кв. м. в ОСББ складає 4,00 грн. Проте, враховуючи, що кількість вільних нежитлових приміщень плинна, і вони можуть бути передані в оренду, на 2019 рік доцільно передбачити близько 100,00 тис. грн.

***Оплата послуг з розроблення документації з землеустрою – 86,00 тис. грн.***

Розробка документації з землеустрою, перш за все, необхідна для оформлення права постійного користування земельними ділянками, де розміщено окремо стоячі нежитлові будівлі, що перебувають на балансі КГЖЕП «Автозаводське», з метою проведення капітальних ремонтів на об’єктах.

У 2019 році заплановано оформлення документів, зокрема, по4 об’єктам – виготовлення технічної документації, проведення топографо – геодезичних робіт по 7 об’єктам. Вартість виготовлення технічної документації близько 11,00 тис. грн., вартість проведення топографо – геодезичних робіт близько 5,00-6,00 тис. грн.

Потреба становить орієнтовно 86,00 тис. грн.

***Поточний ремонт на об’єктах нежитлового фонду комунальної власності міста – 800,00 тис. грн.***

Приймаючи до уваги вимоги Наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10 серпня 2004 року № 150 «Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд»,та необхідність виконання робіт з поточного ремонту нежитлових приміщень (особливо бюджетної сфери та громадських організацій, які не мають можливості виконати поточний ремонт самостійно), виконання таких робіт може фінансуватися з міського бюджету, а замовником виконання таких робіт може виступати балансоутримувач за дорученням власника об’єктів – Кременчуцької міської ради Полтавської області. Враховуючи середню вартість поточного ремонту 1 кв.м нежитлових приміщень у 2018 році 1,2 тис. грн., заплановано провести поточний ремонт близько 660,00 тис. кв. м нежитлових приміщень.

Орієнтовна потреба близько 800,00 тис. грн.

***Проведення технічної інвентаризації та виготовлення технічних паспортів на житлові будинки, які не передано з балансу КГЖЕП «Автозаводське» – 80,00 тис. грн.***

На виконання вимог Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», на виконання рішень Кременчуцької міської ради Полтавської області стосовно передачі житлових будинків з балансу КГЖЕП «Автозаводське» на баланс ОСББ м. Кременчука, КГЖЕП «Автозаводське» здійснює передачу будинків з балансу на баланс. Статтею 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено, що колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку забезпечує передачу об’єднанню багатоквартирного будинку примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок. У зв’язку з відсутністю інвентарних справ на деякі житлові будинки, що знаходяться на балансі КГЖЕП «Автозаводське», виникає необхідність їх відновлення. Після проведеної інвентаризації у 2015 році було виявлено, що відсутні 48 інвентарних справ. За 2016-2018 роки було виготовлено 38 технічних паспортів на житлові будинки.

На 2019 рік заплановано виготовити 11 технічних паспортів. Із розрахунку: площа житлових будинків, в яких інвентарні справи потребують коригування – 10 000,00 кв. м. Враховуючи середню вартість робіт підрядних БТІ в 2018 році, вартість виготовлення інвентарної справи – 8 грн. 00 коп. за 1 кв. м. На 2019 рік заплановано 80,00 тис. грн. (10 000,00 кв. м х 8,00 грн./1 кв. м).

***Проведення технічної інвентаризації та виготовлення технічних паспортів на нежитлові приміщення комунальної власності – 20,00 тис. грн.***

На виконання рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Полтавської області від 09.02.2018 року № 138 «Про проведення суцільної інвентаризації майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Кременчука», необхідно здійснити всі юридично значимі дії по реєстрації права власності на об’єкти комунальної власності територіальної громади міста.

Житлові будинки, які обліковуються на балансі КГЖЕП «Автозаводське» (станом на 01.01.2018 р. 1118 будинків), проінвентаризовані на предмет наявності в них нежитлових приміщень комунальної власності територіальної громади міста Кременчука, площі яких мають бути закріплені технічними паспортами, задля подальшої реєстрації права власності на об’єкти за Кременчуцькою міською радою.

На момент затвердження Програми, площа нежитлових приміщень, де необхідно провести інвентаризацію та виготовити технічні паспорти, становить 2,5 тис. кв. м. Вартість інвентаризації 8 грн./1 кв. м. Потреба складає 20,0 тис. грн.

***Проведення технічної інвентаризації та виготовлення технічних паспортів на дитячі майданчики на прилеглих до будинків територіях – 120,00 тис. грн.***

На виконання постанови Харківського апеляційного адміністративного суду від 06.04.2016 по справі № 524/7297/15-а щодо вчинення дій з виконання технічної інвентаризації та паспортизації дитячих майданчиків, які розташовані на прибудинкових територіях міста, виникла необхідність у проведенні вказаних робіт. Вартість інвентаризації та виготовлення технічного паспорта на 1 майданчик близько 1,0 тис. грн. На сьогодні, нараховується близько 420 дитячих майданчиків, що обліковуються за житловими будинками.

На 2019 рік заплановано проінвентаризувати та виготовити технічні паспорти на 120 дитячих майданчиків.

Потреба складає 120,00 тис. грн.

***Заміна адресних табличок на житлових будинках (усіх форм власності) – 20,00 тис. грн.***

На виконання Закону України «Про засудження комуністичного та націонал-соціалістичного (нацистського) тоталітарних режимів в Україні та заборону пропаганди їхньої символіки», Кременчуцькою міською радою Полтавської області на позачерговій IV сесії міської ради VII скликання було прийнято рішення «Про перейменування вулиць міста Кременчука» від 16.02.2016 року. Відповідно до вказаного Закону, заміна аншлагів на житлових будинках (усіх форм власності) проводиться безкоштовно.

КГЖЕП «Автозаводське» надано доручення за підписом міського голови щодо заміни адресних табличок у зв’язку з перейменуванням вулиць міста Кременчука, враховуючи численні звернення мешканців міста та депутатів міської ради від їх імені.

За попередніми підрахунками, зважаючи на комерційні пропозиції, наявні на підприємстві, середня вартість 1 аншлагу 200,00 грн., заплановано замінити 100 шт. Потреба складає 20,00 тис. грн.

***Виготовлення проектно – кошторисної документації та встановлення пандусів до приміщень контакт – центрів – 180,00 тис. грн.***

Зважаючи на звернення районних адміністрацій (орендар приміщень контакт-центрів), де повідомляється, що деякі з них не відповідають вимогам доступності для осіб з інвалідністю та інших мало мобільних груп населення. Вартість проектно – кошторисної документації близько 10,00 тис. грн./1 од. (планується виготовити 4 проектно – кошторисні документації, близько 40,00 тис. грн.).

Заплановано провести роботи зі встановлення 2 пандусів (вул. Шевченка, 19/3 та вул. Республіканська, 90). Відповідно до проектів, з урахуванням здорожчання матеріалів, потреба 140,00 тис. грн.

Проведення вищевказаних робіт необхідно, насамперед, з метою забезпечення доступності до громадських місць для осіб з обмеженими фізичними можливостями.

***Оплата послуг з демонтажу об'єктів нерухомості комунальної власності міста та виконання робіт з благоустрою – 125,00 тис. грн.***

Рішенням XXV сесії Кременчуцької міської ради VII скликання від 07 вересня 2017 року «Про надання згоди на списання нерухомого майна, яке належить до комунальної власності територіальної громади міста Кременчука», враховуючи висновок експертного будівельно – технічного дослідження щодо руйнівного стану майна, втрату експлуатаційних якостей внаслідок тривалого строку експлуатації та пожежі, недоцільності та неможливості його відновлення, КЖЕП «Автозаводське» надано згоду на списання вищевказаного нерухомого майна шляхом ліквідації з подальшим демонтажем залишків будівлі.

Враховуючи вищевикладене, приймаючи до уваги чисельні скарги мешканців району вул. Молодіжної та вул. Довженка на захаращеність та безлад на цій території, КГЖЕП «Автозаводське» пропонує перенесення проведення робіт на 2019 рік, без збільшення видатків. Вартість вказано відповідно до кошторису 100,00 тис. грн.

На контролі виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Полтавської області тривалий час перебуває звернення депутата міської ради Прокопа О.Е. та скарга мешканців будинку № 15/29 по вул. Лейтенанта Покладова щодо демонтажу залишків споруд (сараїв), що залишилися після пожежі біля вказаного будинку. Задля приведення до належного санітарного стану території біля вищезазначеного житлового будинку, КГЖЕП «Автозаводське» надано доручення передбачити заходи з демонтажу залишків споруд після пожежі і виконання робіт з благоустрою.

Вартість робіт вказано згідно орієнтовного розрахунку 25,00 тис. грн.

***Забезпечення схоронності об’єктів нерухомості комунальної власності міста – 100,00 тис. грн.***

З метою збереження майна комунальної власності, що знаходиться на балансі підприємства, недопущення його псування, виникає необхідність влаштування грат, запірних пристроїв на об’єкти нерухомості комунальної власності міста, їх страхування, влаштування та оплата послуг охорону об’єктів, тощо.

Станом на 2018 рік під охорону було передано наступні об’єкти:

* вул. Івана Приходька, 43;
* просп. Свободи, 94/28;
* вул. Академіка Маслова, 15/4.

Заплановано влаштування сигналізації за наступними об’єктами:

* вул. Чумацький шлях, 9;
* вул. Шевченка, 38;
* просп. Лесі Українки, 28;
* вул. Правобережна, 45.

За попередніми підрахунками, потреба на виконання вказаних заходів 100,00 тис. грн.

**До п. 5 Заробітна плата працівників та нарахування на неї – 2 404,30 тис. грн.**

Під час складання штатного розпису підприємства, для обчислення заробітної плати КГЖЕП «Автозаводське» керується чинними нормативно – правовими документами, зокрема Галузевою угодою між Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово – комунального господарства України, Об’єднанням організацій роботодавців «Всеукраїнська конфедерація роботодавців житлово-комунальної галузі України» та Центральним комітетом профспілки працівників житлово – комунального господарства, місцевої промисловості, побутового обслуговування населення України на 2017 – 2018 роки, з врахуванням змін і доповнень до Галузевої угоди на 2017 – 2018 роки, зареєстровані в Мінсоцполітики 19.02.2018 за № 5.

Змінами і доповненнями до Галузевої угоди встановлено мінімальну тарифну ставку робітника І розряду в розмірі 140 відсотків розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб. Коефіцієнт співвідношень мінімальної тарифної ставки робітника І розряду (місячної тарифної ставки) за видами робіт та окремими професіями до встановленої Галузевою угодою мінімальної тарифної ставки робітника І розряду становить 1,34.

Для розрахунку потреби заробітної плати та нарахувань на неї взято прожитковий мінімум для працездатних осіб з 01.01.2019 р. - 1921,00 грн., з 01.07.2019 р. - 2007,00 грн., з 01.12.2019 р. - 2102,00 грн. Також, планується введення до штатного розпису підприємства 1 працівника технічного нагляду у зв’язку з необхідністю підготовки повного пакету документів на виконання робіт з поточного та капітального ремонтів, з наданням техніко – економічних обґрунтувань робіт, що виконуватимуться, та будуть фінансуватись за бюджетні кошти, з метою включення цих робіт до бюджетного запиту, а також здійснення технічного нагляду за об’ємами, розцінками та виконанням робіт.

Враховуючи вищевикладене, потреба на заробітну плату та нарахування на неї становить 2 404,3 тис. грн.

**Директор підприємства О.І. КІЙЛО**