

**Пояснювальна записка до фінансового плану на 2024 рік  
комунального підприємства «Запоріжжя» Запорізької обласної ради**

Комунальне підприємство «Запоріжжя» Запорізької обласної ради (далі – комунальне підприємство) є суб'єктом підприємницької діяльності та не фінансується з обласного бюджету.

На балансі підприємства знаходяться адміністративні будівлі, які розташовані за адресами:

1) пр. Соборний, 152 (крім 1-го поверху) площею 4249,4 кв. м, в т. ч. місця загального користування 1038,8 кв. м (частина підвалу, сходи, туалетні кімнати); надано в оренду – 2834 кв. м, вільні 386,2 кв. м. Площа вільних приміщень постійно змінюється. Підприємство здійснює оплату житлово-комунальних послуг відповідно до наданих рахунків. Суми, які зазначені у рахунках, розподіляються між орендарями (пропорційно займаних площ) та власниками приміщень 1 поверху, підвалів, з якими укладені договори на відшкодування експлуатаційних витрат та комунальних послуг. Загальна протяжність мереж водо- та теплопостачання складає 3 тис. метрів;

2) пр. Соборний, 74 (5-й корпус Запорізького національного університету, далі - ЗНУ) площею 3997,5 кв. м – передано в оренду ЗНУ. Рішенням Запорізької обласної ради від 29.07.2021 № 27 було прийнято клопотання перед Кабінетом Міністрів України про надання згоди на передачу зі спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області до державної власності зазначеного нерухомого майна. Питання знаходиться на розгляді в Міністерстві освіти і науки України;

3) вул. Поштова, 38 площею 930,9 кв. м. Після прийняття в 2018 році будівлі на баланс, була проведена експертиза стану будівельних конструкцій будівлі та отриманий технічний звіт ТОВ «Запорізьке проектно-експертне бюро», за яким технічний стан будівлі оцінено як непридатний до використання. Опалення в будівлі відсутнє, газ було відключено з причини наявності несплаченого штрафу попереднім балансоутримувачем у розмірі 280 тис. грн. Стан електричних мереж незадовільний.

На сьогоднішній день передано в оренду 88 кв. м, ще майже 100 кв. м може бути передано в оренду. В зв'язку з тим, що будівля є об'єктом культурної спадщини Запорізької області, будь-які будівельні, відновлювальні роботи без погодженої проектно-кошторисної документації заборонені. Для розробки проектно-кошторисної документації підприємство щорічно надсилало листи до Запорізької обласної ради з проханням виділити 550 тис. грн.

Відповідно до Статуту основним видом діяльності та джерелом доходів комунального підприємства є надання в оренду та в експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Станом на 01.06.2024 комунальним підприємством всього передано в оренду 2904,4 кв. м, укладено 64 договори оренди та 67 договорів відшкодування експлуатаційних витрат та надання комунальних послуг. До повномасштабного вторгнення РФ, станом на 01.01.2022, було укладено 82 договори оренди.

Договори оренди укладаються відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та рішення Запорізької обласної ради від 06.04.2017 № 24 «Про нормативно-правові документи з питань орендних відносин для об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області». Розміри орендної плати були визначені відповідно до зазначеного вище рішення обласної ради, враховуючи вид діяльності орендаря та вартість оренди у Запоріжжі. Орендарі, які є суб'єктами підприємницької діяльності, сплачують 150-160 грн за кв. м, у тому числі експлуатаційні витрати. Оплата за комунальні послуги не входить до цієї суми.

Відповідно до діючого законодавства України та нормативних документів обласної ради після укладання договору оренди між орендодавцем (обласна рада), балансоутримувачем (комунальним підприємством) та орендарем 70 відсотків орендної плати спрямовується до обласного бюджету. За 2021 рік, до повномасштабного вторгнення РФ, до обласного бюджету від орендної плати було перераховано 615,9 тис. грн, за 2022 рік – 120,3 тис. грн, за 2023 рік – 57,6 тис. грн. Зменшення відбулось у зв'язку із внесенням змін до діючого законодавства України в частині введення нової процедури передачі в оренду комунального майна та закінченням договорів оренди, орендодавцем яких була Запорізька обласна рада.

Комунальним підприємством був проведений моніторинг показників фінансово-господарської діяльності до фінансового плану на 2024 рік (з урахуванням фінансових результатів 1-го кварталу) та 2022 – 2023 років.

За 2021 рік, до повномасштабного вторгнення РФ, підприємство отримало чистого прибутку у розмірі 159,8 тис. грн.

Після початку повномасштабного вторгнення Росії в Україну, частина суб'єктів підприємницької діяльності, які орендували приміщення, вимушена була виїхати за межі країни. У зв'язку з чим було звільнено майже 50 відсотків орендованих приміщень. Як наслідок за 2022 рік було отримано збитків на суму 856,4 тис. грн.

У 2023 році майже 95 відсотків площ було надано в оренду, що дозволило підприємству збільшити чистий дохід від реалізації продукції на 233,9 тис. грн та отримати 3911 тис. грн. Усього доходів було отримано 4006,1 тис. грн.

Усього витрати за 2023 склали 3967,8 тис. грн, що на 127,1 тис. грн менше від запланованого (комунальні послуги, оплата праці). Інші операційні витрати збільшились на 31,3 тис. грн у порівнянні із запланованими за рахунок надання матеріальної допомоги мобілізованим працівникам підприємства.

Чистий прибуток за 2023 рік після оподаткування становить 38,3 тис. грн, що на 36,1 тис. грн більше запланованого.

Комунальним підприємством за 2023 рік було сплачено 621,4 тис. грн податків та обов'язкових платежів до бюджету, у т. ч.:

ПДВ – 485,8 тис. грн;

податок на прибуток – 8,4 тис. грн;

земельний податок – 121,4 тис. грн;

ЄСВ – 298,9 тис. грн;

частина чистого прибутку до обласного бюджету – 5,8 тис. грн.

Також, в зв'язку з тим, що комунальне підприємство є правонаступником Видавництва «Комунар», воно виплачує пільгові пенсії колишнім працівникам.

За 2023 рік ці витрати склали 18,2 тис. грн.

В 2024 році заплановано одержати 4943,5 тис. грн доходів, в т. ч.:

комунальні послуги – 1608,4 тис. грн;

орендна плата – 903,5 тис. грн;

експлуатаційні витрати – 2416,9 тис. грн;

інші доходи – 40 тис. грн.

Витрат в 2024 році заплановано у сумі 4867,7 тис. грн.

У зв'язку із змінами на законодавчому рівні розміру мінімальної заробітної плати, в 2024 році фонд заробітної плати запланований на рівні 2674,5 тис. грн (з нарахуваннями). Також, плануються наступні витрати:

комунальні послуги – 1608,4 тис. грн;

операційні витрати (амортизація, пільгові пенсії, матеріальна допомога) – 185,8 тис. грн;

адміністративні витрати (зв'язок, банк, обслуговування офісної техніки, електронні ключі, канцтовари) – 123,5 тис. грн;

інші витрати (вивіз сміття, пожежна сигналізація, податок на землю, господарські матеріали та інвентар) – 258,9 тис. грн;

податок на прибуток – 16,6 тис. грн.

Чистий прибуток на 2024 рік запланований в сумі 75,8 тис. грн.

Станом на 13.06.2024 у комунального підприємства існує кредиторська заборгованість перед Концерном «Міські теплові мережі» у сумі 780,4 тис. грн, з них – 527,6 тис. грн виникла за опалювальний сезон 2022 року внаслідок виїзду орендарів за межі країни на початку повномасштабного вторгнення РФ та збільшенням тарифу у березні. Початок погашення цієї заборгованості заплановано на липень 2024 року. До 30 вересня поточного року буде погашена заборгованість по теплопостачанню за лютий та березень 2024 року у сумі 252,8 тис. грн.

Дебіторська заборгованість станом на 03.06.2024 складає 524,7 тис. грн, в т. ч. поточна – 273,8 тис. грн.

Дебіторська заборгованість згідно з бухгалтерським обліком та виставлених рахунків виникає на останній день місяця. Але, відповідно до укладених договорів оренди та відшкодування експлуатаційних витрат та комунальних послуг, плата перераховується до 15 числа місяця, наступного за тим, що підлягає оплаті. Тобто, фактично заборгованість виникає починаючи з 16-го числа.

Станом на 13.06.2024 прострочена дебіторська заборгованість складає 246,5 тис. грн, з них:

Газета «МІГ» – 141,4 тис. грн (в зв'язку із повномасштабним вторгненням РФ газета втратила 75 відсотків об'ємів реалізації видання). Напочатку цього року газетою отримано гранд та зменшено орендовану площу на 111 кв. м. За рахунок проданого майна Газетою планується погашення заборгованості до 30.08.2024 року;

ПП «НІК» – 70,9 тис. грн (власник підвальних та приміщень 1-го поверху) у березні направлена претензія, зараз готується позов до суду;

виконавчі провадження на загальну суму 34,2 тис. грн;

Станом на 01.04.2024 затверджено штатний розпис на 16,4 штатних одиниці. Станом на 13.06.2024 на підприємстві кількість працюючих складає 15 осіб, в т. ч. один мобілізований. Для економії фонду оплати праці було прийняте рішення покласти обов'язки сантехніка на електромонтера з доплатою 50%, виконання обов'язків двірника покласти на одного з прибиральників з доплатою 30%, юрист прийнятий на роботу за сумісництвом.

Проведений аналіз фінансово-господарської діяльності підприємства за 2022-2024 роки показав, що мінімальна заробітна плата збільшилась з 6500 грн у 2022 році до 8000 грн у 2024 році (збільшення на 25%), комунальні послуги – з 1100 тис. грн у 2022 році до 1608,4 тис. грн у 2024 році (збільшення на 46,2%). При цьому, загальний розмір оренди, враховуючи економічну ситуацію в державі, залишається приблизно на тому самому рівні, що й до повномасштабного вторгнення РФ. Але, комунальне підприємство постійно проводить роботу з існуючими орендарями щодо підвищення розмірів орендної плати та, не дивлячись на ситуацію, пов'язану з військовою агресією РФ проти України, намагається ефективно використовувати майно територіальних громад сіл, селищ міст Запорізької області.

---

Директор  
КП «Запоріжжя» ЗОР

Лариса МЕФЬОДОВА