ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення виконавчого комітету міської ради

«Про погодження змін ціни послуги з управління багатоквартирним будинком, що надається комунальним підприємством «ЖЕК-13»

Чернігівської міської ради»

Комунальне підприємство «ЖЕК-13» Чернігівської міської ради як управитель 226 житлових будинків надає послуги на підставі договорів про надання послуг з управління багатоквартирними будинками, що були укладені 20 лютого 2019 року на підставі рішення виконавчого комітету Чернігівської міської ради від 15 лютого 2019 року № 58 «Про призначення управителя багатоквартирного будинку». Зазначені договори набрали чинності з 01 березня 2019 року та укладені строком на 1 (один) календарний рік, з подальшим продовженням на один рік вразі якщо за один місяць до закінчення строку дії договору жодна із сторін не повідомить про відмову від договору.

Ціна на послуги з управління багатоквартирним будинком відповідно до п. 2 ст. 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначена на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу та включає витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, а також винагороду управителю.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території є невід’ємною частиною договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, та викладений в додатку № 5 до діючих договорів.

Враховуючи зміни розрахункових показників, які безпосередньо впливають на розмір вартості послуг з управління, у підприємства виникли обґрунтовані підстави для перегляду кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території та зміни цін на послугу з управління з наступних підстав:

1. Збільшення у 2021/2022 роках середньозваженого розміру встановленого законодавством прожиткового мінімуму для працездатних осіб з 1971,92 грн. до 2420,92 грн. (на 22,8%) та мінімальної заробітної плати з 4173 грн. у 2019 році до 6250 (на 49,8%) у 2021 році. За останній час на підприємстві зберігається негативна динаміка плинності робітничих кадрів та їх старіння. Головною причиною дефіциту кадрів є низький рівень заробітних плат. З метою збереження трудового колективу, при розрахунках було враховано створену на підприємстві систему заохочень для робітників, яка сприяє справедливій оплаті праці в залежності від фактичного трудового внеску кожного працівника. Таким чином, середній темп росту заробітної плати врахований на рівні 125%.
2. Ріст вартості технічного обслуговування ліфтів і систем диспетчеризації на 43%. На обслуговуванні підприємства знаходиться 125 ліфтів, з них 112 мають термін експлуатації 25 років і більше. Ці ліфти потребують негайного ремонту для безпечної та стабільної експлуатації, отже до кошторису витрат були включені кошти на поточний ремонт ліфтів.
3. Показник інфляції на рівні 5,5% відповідно до прогнозу Мінекономрозвитку на 2021 рік дає підстави для передбачення у розрахунках середнього темпу росту вартості будівельних матеріалів, інструменту, інвентарю, спецодягу в розмірі 105,5%.
4. Збільшення вартості догляду за трав’яним покровом за рахунок зміни періодичності покосу з 3 до 5 місяців (фактично травень-вересень).
5. Вартість електроенергії для освітлення місць загального користування та роботи ліфтів залишена без змін – 1,68 грн/1кВт-год. В той же час за підсумками 2020 року було розраховано середнє споживання електроенергії для функціонування спільного майна багатоквартирного будинку. А отже, у будинках, де відбулося зменшення споживання, енергетична складова кошторису була зменшена, а у будинках, співвласники яких не мають потреби раціонально використовувати електроенергію, енергетична складова була збільшена.

Крім цього була проведена інвентаризація нежитлових приміщень, які також є співвласниками багатоквартирного будинку та зобов’язані своєчасно сплачувати за надану послугу з управління.

Таким чином, зважаючи вищенаведені об’єктивні підстави для перерахунку кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території, підприємством розраховані нові ціни на послугу з управління багатоквартирними будинками,

При запровадженні нової ціни на послугу з управління багатоквартирними будинками, середня ціна на послугу з управління для квартир складе 6,22грн./м². Темп росту до діючої ціни - 124,6%.

Найвища ціна на послугу з управління – 8,39 грн./м² (9-ти поверховий житловий будинок з прибудинковою територією майже 2400 м²)

Найнижча ціна на послугу з управління – 0,9245 грн./м² (одно поверховий будинок)

Середня сума квартирної плати з одного домогосподарства складе 303,20 грн. /місяць, в тому числі у будинках без ліфтів - 241 грн./місяць, у будинках з ліфтами – 389 грн. /місяць.

Відповідність ціни на послугу з управління економічно обґрунтованим витратам підприємства є запорукою стабільного фінансового стану підприємства, збереження колективу і забезпечення справедливої оплати праці, що в свою чергу має прямий вплив на якість і своєчасність надання житлових послуг мешканцям міста, зокрема з виконання робіт з поточного ремонту внутрішньобудинкових мереж і конструктивних елементів житлових будинків.

Метою прийняття рішення є приведення у відповідність ціни на послугу з управління до економічно обґрунтованих витрата підприємства, забезпечення стабільного фінансового стану підприємства, збереження колективу, справедливої оплати праці, що в свою чергу має прямий вплив на якість і своєчасність надання житлових послуг мешканцям міста, зокрема з виконання робіт з поточного ремонту внутрішньобудинкових мереж і конструктивних елементів житлових будинків.

Начальник комунального підприємства

«ЖЕК-13» Чернігівської міської ради О. РОГОВА