ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення виконавчого комітету міської ради «Про погодження змін ціни послуги з управління багатоквартирним будинком, що надається комунальним підприємством «Деснянське» Чернігівської міської ради»

Комунальне підприємство «Деснянське» Чернігівської міської ради, як управитель 393 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 черговий однорічний термінвразі, якщо за один місяць до закінчення строку дії договору жодна із сторін не повідомить про відмову від договору.

Ціна на послугу 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 році розміру мінімальної зарплати до 6000 грн з 01.01.2021 року та до 6500 грн з 01.12.2021 року. У діючих цінах на послугу з управління врахована мінімальна зарплата у розмірі 4173 грн. Таким чином, темп росту мінімальної зарплати до рівня 2019 року – 145%.
2. Зміни до Галузевої угоди між Міністерством регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України, Об’єднанням організацій роботодавців «Всеукраїнська конфедерація роботодавців житлово-комунальної галузі України» та ЦК профспілки працівників ЖКГ, місцевої промисловості, побутового обслуговування населення України на 2017-2021 роки (реєстраційний номер 7 від 31.01.2017 року) в частині оплати праці. Зокрема,збільшення з 01.06.2021 року розміру мінімальної тарифної ставки із 160% до 180% розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб. За рахунок такого цих змін передбачається ріст заробітної плати для працівників житлово-комунальної галузі на 12,5%. Треба зазначити, що рівень заробітної плати працівників сфери ЖКГ (зокрема житлових підприємств) один з найнижчих серед галузей економіки.
3. Ріст базової вартості технічного обслуговування ліфтів і систем диспетчеризації на 25%. Крім цього, термін експлуатації 27 ліфтів у 2021 році стане більше 30 років, і, відповідно до Порядку встановлення вартості технічного обслуговування, для таких ліфтів встановлюється найбільший коефіцієнт збільшення вартості обслуговування – 1,50 замість 0,80.
4. Збільшення обсягу ремонтів ліфтів, 95% з яких експлуатуються більше 25 років.
5. Збільшення вартості по догляду за трав’яним покровом за рахунок зміни періодичності покосу з 3 до 5 разів (фактично травень-вересень).
6. 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.
7. Зростання цін на будівельні матеріали, паливно-мастильні матеріали, інструмент, інвентар.
8. Також за 2 роки відбулися зміни житлового фонду: 10 будинків створили ОСББ; 23 одноповерхових будинків перейшли на самозабезпечення.За рахунок цього площа обслуговування зменшилася на 40 тис.м2. Це було враховано при розподілі накладних витрат у перерахунку на 1м2.

Таким чином, зважаючи на перераховані об’єктивні підстави для перерахунку кошторису витратна утримання будинку та прибудинкової території, були розраховані нові ціни на послугу з управління.

Проект середньої ціни на послугу з управління - 6,13 грн/м2

* для квартир, що не користуються ліфтами – 5,28 грн/м2
* для квартир, що користуються ліфтами – 7,16 грн/м2

Максимальна ціна на послугу з управління – 8,22 грн/м2

Середній темп росту цін на послугу з управління становив 123,2%.

Середня сума квартирної плати у квартирах, що не користуються ліфтами, складе 264 грн; у квартирах, що користуються ліфтами – 358 грн.

Метою прийняття рішення є приведення у відповідність ціни на послугу з управління до економічно обґрунтованих витрат підприємства, забезпечення стабільного фінансового стану підприємства, збереження колективу, 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 житлового фонду.

На підставі вищенаведеного, керуючись п. 25 та 40 Договорів про надання послуги з управління, КП «Деснянське» просить погодити внесення змін до договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком з 01.06.2021 року.

В.о начальника підприємства В. МАРИНЕЦЬ