



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

№ 5/51
от 20.09.2024 г.

Перевод

Об утверждении бизнес-плана
муниципального предприятия «GOSPODĂRIA
LOCATIV-COMUNALĂ BĂLȚI» на 2024 год

На основании части (3) ст. 14 Закона о местном публичном управлении № 436-XVI от 28.12.2006 г., части (2) ст. 2 и п. 1) части (1) ст. 9 Закона о государственном и муниципальном предприятиях № 246 от 23.11.2017 г., рассмотрев обращение управляющего муниципальным предприятием «GOSPODĂRIA LOCATIV-COMUNALĂ BĂLȚI» № 11/1001-08 от 19.08.2024 г. об утверждении бизнес-плана предприятия на 2024 год,-

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Утвердить бизнес-план муниципального предприятия «GOSPODĂRIA LOCATIV-COMUNALĂ BĂLȚI» на 2024 год согласно приложению.
2. Управляющему муниципальным предприятием «GOSPODĂRIA LOCATIV-COMUNALĂ BĂLȚI» в течение I квартала года, следующего за отчётным периодом, представить Совету муниципия Бэлць отчёт о выполнении бизнес-плана предприятия на 2024 год.
3. Настоящее решение может быть оспорено в суде Бэлць (местонахождение: центр, ул. Хотинская, 43) в 30-дневный срок со дня сообщения, согласно положениям Административного кодекса Республики, Молдова № 116/2018.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированные консультативные комиссии по финансово-экономической деятельности, по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды, по образованию, социально-культурной деятельности и здравоохранению.

Председательствующий на V
очередном заседании Совета
муниципия Бэлць

Сергей Грамма

Контрассигнует:
Секретарь Совета муниципия Бэлць

Ирина Сердюк

БИЗНЕС - ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
**«GOSPODĂRIA LOCATIV-COMUNALĂ
BĂLȚI»**
НА 2024 ГОД

Резюме

Муниципальное предприятие «GOSPODĂRIA LOCATIV-COMUNALĂ BĂLȚI» учреждено Советом мун. Бэлць и осуществляет свою деятельность в соответствии с наделенными Примарией мун. Бэлць полномочиями, являясь управляющим предприятием муниципального жилого фонда.

Цель деятельности предприятия:

Содержание и ремонт строительных элементов жилого дома, призванный предупреждать преждевременный износ жилищного фонда и сохранение заданных эксплуатационных показателей всех элементов: фундамента и стен подвалов, стен здания, перегородок, перекрытий, крыш, водоотводящих систем, окон, дверей, лестничных клеток подъездов.

Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерного оборудования включают работы по техническому обслуживанию систем: водоснабжения в подвалах, на технических этажах, а также общих стояков в квартирах, жилых помещениях в общежитиях; водоотведения; центрального теплоснабжения в подвалах, на технических этажах, а также общих стояков в квартирах, жилых помещениях в общежитиях, обеспечивающих бесперебойную работу внутридомовых систем холодного водоснабжения, водоотведения и центрального теплоснабжения, с проведением комплекса работ по осмотру инженерных систем, устранению неисправностей, устранению утечек, ревизии и замене запорной арматуры и замене отдельных участков трубопроводов и прочее.

Техническое обслуживание и эксплуатация лифтов.

Работы по санитарному содержанию домов и прилегающих к ним придомовых территорий, которые включают: уборку прилегающих территорий; - уборку подвальных помещений, лестничных клеток; дезинфекцию мусоропроводов и мусорокамер и др.

Работы по управлению жилищным фондом включают: ведение технической документации на жилые дома, обработку бухгалтерской и прочей документации; проведение хозяйственных операций в банке; заключение, учет и обеспечение выполнения договоров найма, аренды квартир, жилых помещений в общежитиях (нежилых помещений) по техническому обслуживанию жилого дома, прочих хозяйственных договоров; хранение договоров найма, аренды, на содержание и ремонт приватизированных квартир, жилых помещений в общежитиях или содержание и обслуживание нежилых помещений в жилищном фонде; ведение расчетов с собственниками, нанимателями и нанимателями квартир, жилых помещений в общежитиях и нежилых помещений за оказываемые услуги; выдачу расчетных документов и справок о площади занимаемых квартир, жилых помещениях в общежитиях, а также о платежах за жилищно- коммунальные услуги и о совместном проживании; проведение технических осмотров жилых зданий и составление на основании их перечня работ, необходимых для обслуживания и ремонта жилого дома, инженерных сетей и устройств, в том числе ведомостей дефектов; планирование и организация необходимых работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, оборудования и инженерных коммуникаций; проведение мероприятий по охране здоровья и безопасности труда; подготовка жилых домов к эксплуатации в осенне – зимний период, для обеспечения бесперебойной подачи теплоносителя в дома муниципального жилого фонда.

Задачи:

- Основными задачами предприятия на 2024 год по-прежнему остаются поддержание муниципального жилого фонда в технически надлежащем и исправном состоянии,
- Обеспечение удовлетворительного функционирования систем инженерного оборудования с целью бесперебойной подачи услуг поставщиков до конечного потребителя,
- Улучшение качества предоставляемых услуг,
- Целостное удовлетворение потребностей населения,
- Оперативное выполнение работ,
- Оперативное реагирование на аварийные ситуации.

МП «ЖКХ Бэлць», как управляющий жилищным фондом муниципия, осуществляет свою деятельность за счет средств, поступивших от населения в виде платы за техническое обслуживание домов и внутридомового инженерного оборудования, техническое обслуживание лифтов, уборку территорий, прилегающих к жилищному фонду, в соответствии с действующими тарифами; средств от сдачи в наем муниципального имущества; средств от совместного технического обслуживания жилых домов; доходов от оказания платных услуг юридическим и физическим лицам; субсидий, финансируемых целенаправленно из местного бюджета на выполнение работ, не заложенных в тариф, в соответствии с Постановлением Правительства № 191 от 19.02.2002 года., а также на санитарную уборку и очистку внутриквартальных территорий муниципия, в рамках программы «Охрана окружающей среды»

В управлении МП «ЖКХ Бэлць» находится 436 жилых домов с 25018 квартирами (в том числе 421 неприватизированных квартир площадью 17,3 тыс. м²). Общая площадь муниципального жилого фонда составляет 1158,7 м².

Описание предоставляемых услуг

Услуги, предоставляемые в соответствии с утвержденными тарифами Решением Совета м. Бэлць № 6/49 от 27.10.2011г.:

- 1) Техническое обслуживание и текущий ремонт жилых домов

Перечень выполняемых работ заключается в следующем:

а) сохранение заданных эксплуатационных показателей конструктивных элементов мест общего пользования:

- фундамента и стен подвалов;
- стен здания;
- перекрытий;
- водоотводящих систем;
- окон, дверей, лестничных клеток подъездов;
- кровли над местами общего пользования;
- систем вентиляции;
- систем дымоудаления

б) санитарное содержание домов:

-уборка подвальных помещений и лестничных клеток; 126шт мусорокамер, 793,1 тыс. м² придомовых и 235,0 тыс. м² внутриквартальных территорий; дезинфекция мусоропроводов, мусорокамер и других мест общего пользования.

с) организация работ по техническому обслуживанию и ремонту жилых домов и общежитий (нежилых помещений), осуществляемая административно-управленческим аппаратом управляющего жилым фондом;

- ведение технической документации на жилые дома и прочей документации;
- заключение, учет и обеспечение выполнения договоров найма, аренды квартир, жилых помещений в общежитиях (нежилых помещений), по техническому обслуживанию жилого дома, прочих хозяйственных договоров;
- хранение договоров найма, аренды, на содержание и ремонт не приватизированных квартир, жилых помещений в общежитиях, нежилых помещений в жилищном фонде;
- ведение расчетов с собственниками, нанимателями и арендаторами квартир, жилых помещений в общежитиях и нежилых помещений за оказываемые услуги;

- выдачу расчетных документов и справок о площади занимаемых квартир, жилых помещений в общежитиях, а также о платежах за жилищно- коммунальные услуги и о совместном проживании;
- проведение технических осмотров жилых зданий и составление на основании результатов перечня работ, необходимых для обслуживания и ремонта жилого дома, инженерных сетей и устройств, в том числе ведомостей дефектов;
- планирование и организация необходимых работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, оборудования и инженерных коммуникаций;
- проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности;
- аварийно- диспетчерское обслуживание;
- подготовка жилых домов к эксплуатации в осеннее – зимний период.

2) Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения.

Техническое обслуживание внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения включает работы по обслуживанию систем холодного водоснабжения в подвалах, на технических этажах, а также общих стояков в квартирах, жилых помещениях в общежитиях и систем водоотведения. Перечень выполняемых работ заключается в следующем:

- технический осмотр внутренних систем водопровода и канализации
- устранение неисправности в системах холодного водоснабжения и канализации;
- устранение утечек в системах холодного водоснабжения и канализации;
- очистка и промывка в случае необходимости водопроводных и канализационных стояков;
- разборка, осмотр, прочистка и замена прокладок у вентиляей;
- замена участков водопроводных и канализационных систем (до 5% от общей протяженности систем), запорной и регулировочной арматуры.

3) Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем центрального теплоснабжения.

Техническое обслуживание внутридомовых систем центрального теплоснабжения включает работы по обслуживанию систем центрального теплоснабжения в подвалах, на технических этажах, а также общих стояков в квартирах, жилых помещениях в общежитиях (а при отсутствии подвальных помещений, в подпольных каналах).

Перечень выполняемых работ заключается в следующем:

- технический осмотр внутренних систем центрального теплоснабжения на протяжении отопительного периода;
- устранение неисправности в системах центрального теплоснабжения (регулировка кранов; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоборников, вантузов, компенсаторов и др.);
- устранение аварийных ситуаций на внутридомовых сетях и арматуре в местах общего пользования;
- замена участков сетей теплоснабжения, а также запорной арматуры и регулировочной арматуры (до 5% от общей протяженности сетей);
- профилактика и ремонт задвижек;
- профилактика, промывка и гидравлическое испытание систем центрального теплоснабжения в соответствии с техническим регламентом, подготовка к холодному сезону.

Услуги, предоставляемые в соответствии с утвержденными тарифами Решением Совета м. Бэлць № 3/4 от 10.03.2010 г.:

1) Техническое обслуживание лифтов.

Количество лифтов составляет 127 шт. Помимо обслуживания лифтов муниципального жилого фонда, на договорной основе обслуживаются еще 2 лифта, принадлежащих АВПК.

Перечень выполняемых работ заключается в следующем:

- ежедневный технический осмотр состояния работы лифта;
- полумесячный технический осмотр ТО-1 (1 раз в 15 дней);
- ежемесячный технический осмотр ТО-2 (1 раз в месяц);
- электрические измерения (1 раз в 12 месяцев);

- устранение технических неисправностей и аварийных ситуаций на лифтах (в случае их возникновения).

В соответствии с решением Совета муниципалитета № 16/1 от 24.11.2015 г. «О принятии мер к урегулированию создавшейся ситуации по обеспечению благоустройства и уборки территории мун. Бэлць», с ноября 2015 года предприятие приняло на себя обязательства по благоустройству и уборке внутриквартальных и придомовых территорий муниципалитета и вывозу смета на полигон.

Перечень выполняемых работ заключается в следующем:

- уборка 234, 9 тыс. м²) внутриквартальных территорий по четырем категориям покрытий: усовершенствованные покрытия, неусовершенствованные покрытия, территории без покрытия, газоны;
- уборка 799,96 тыс. м²) придомовых территорий, также по четырем категориям покрытий, перечисленные при уборке внутриквартальных территорий;
- вывоз смета на полигон, с привлечением собственного автотранспорта.

Производственная деятельность

При формировании плана работ предприятия на 2024 год за основу приняты результаты ежегодного обхода жилого фонда, поручения и обращения, поступившие в течение 2022-2023гг. и находящиеся на контроле в текущем году. При этом объемы работ определены в пределах доходов по утвержденным тарифам, а также предусмотренных муниципальным бюджетом финансовых средств.

В 2024 году приоритетными в деятельности предприятия сохранятся следующие направления:

- поддержание муниципального жилого фонда в технически исправном состоянии;
- обеспечение удовлетворительного функционирования систем инженерного оборудования с целью бесперебойной подачи услуг поставщиков до конечного потребителя;
- санитарная уборка лестничных клеток, мусорокамер, придомовых и внутриквартальных территорий;
- повышение качества предоставляемых услуг.
- мобилизация тарифных ресурсов для обеспечения устойчивой и бесперебойной работы жилищно-коммунального хозяйства.
- обеспечение эффективного и целевого использования средств.

Для поддержания муниципального жилого фонда в технически - исправном состоянии, составлены перспективные планы работ. Предлагаем к рассмотрению план работ по текущему ремонту конструктивных элементов жилых домов с определением необходимых основных материалов. Цены на материалы, используемые для расчетов применены с учетом среднего уровня цен на строительные материалы, предлагаемые экономическими агентами в торговой сети муниципалитета.

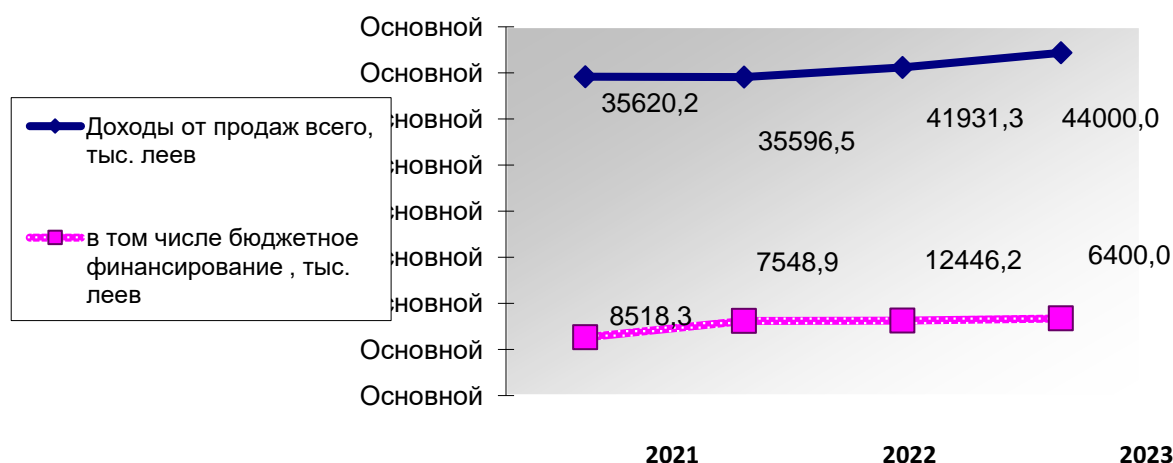
Основные материалы, необходимые для выполнения работ и осуществления деятельности предприятия, МП ЖКХ Бэлць приобретает согласно Положению о гос. закупках и услуг на муниципальных предприятиях и путем проведения тендеров, размещаемых официально в общем доступе на соответствующей платформе. В целях обеспечения эффективности закупок товаров, работ и услуг, обеспечения объективности и беспристрастности при осуществлении закупок, а также гласности и транспарентности процедур закупок, на предприятии создана рабочая группа по закупке товаров, работ, услуг. Все материалы приобретаются после проведения тендера и заключения договоров с поставщиками. В целях оптимизации процесса на предприятии изданы приказ № 24 от 05.03.2024г. «О создании рабочей группы по закупке товаров, работ и услуг» и приказ №6 от 06.03.2024г. «О создании комиссии по списанию материальных ценностей на предприятии»

ПЛАНОВЫЕ ДОХОДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ

План доходов МП «ЖКХ Бэлць» на 2024 год

№ п/п	Статьи доходов	Сумма, тыс. леев (предварительно)
	Основная деятельность:	
1	Техническое обслуживание жилых домов	20080,0
2	Техническое обслуживание внутридомовых систем холодного водоснабжения и канализации	3497,5
3	Техническое обслуживание внутридомовых систем центрального теплоснабжения	6335,0
4	Техническое обслуживание лифтов муниципального жилого фонда	2573,5
5	Найм неприватизированных квартир муниципального жилого фонда	41,0
6	Уборка придомовых территорий	3503,0
	Итого доходы по утвержденным тарифам:	36030,0
	Прочие доходы:	
1	Арендная плата, совместное техническое обслуживание нежилых помещений	1960,0
2	Платные услуги	580,0
	Итого прочие доходы	2540,0
	Бюджетное финансирование:	6400,0
	ВСЕГО плановых доходов	44970,0

Динамика бюджетного финансирования ЖКХ за 2021-2024 годы



2024прогноз

* - предварительные данные

Самым простым путем для достижения задач является повышение тарифов для населения. Однако, понимая, насколько тяжелым и неподъемным бременем станет для жителей муниципия данное повышение, МП «ЖКХ Бэлць» прилагает усилия для поиска иных путей для улучшения финансово-экономических показателей предприятия и для мобилизация тарифных ресурсов для обеспечения устойчивой и бесперебойной работы

жилищно-коммунального хозяйства путем рационального планирования и определения номенклатуры эксплуатационных расходов.

В настоящее время на предприятии проводится работа по выявлению дополнительных внутренних резервов для повышения качества оказываемых услуг и оптимизации расходов, в том числе на приобретение материалов для осуществления ремонтных работ жилого фонда.

В целях приведения процедуры списания материальных ценностей в соответствие с нормативными документами на предприятии создана комиссия, которая ежемесячно осуществляет выборочную проверку объектов на предмет качества выполненных работ и обоснованности объемов списанных материалов. Для оптимизации расходов на ГСМ установлено почти на все транспортные средства предприятия система GPS-мониторинга, что позволило оперативно отслеживать маршрут движения транспорта. Также рассматривается возможность установка датчиков и контроля топлива для определения точного расхода топлива.

Организационная структура предприятия

Организационная структура предприятия адекватна структуре самого предприятия и соответствует масштабам и функциональному назначению, с распределением работ по подразделениям и органам управления, между которыми установлены определенные отношения по поводу реализации властных полномочий, потоков команд и информации. Организационная структура предприятия относится к линейной структуре, согласно которой во главе каждого подразделения стоит руководитель, сосредоточивший в своих руках все функции управления и осуществляющий единоличное руководство подчиненными ему работниками, который в свою очередь, подчинен вышестоящему руководителю.

Структурные подразделения, функционирующие на предприятии, соответствуют видам осуществляемой деятельности. При выборе структуры были приняты во внимание условия, в которых действует предприятие, производственные и отраслевые особенности, сфера деятельности, квалификация работников, комплексная увязка в структуре управления всех видов деятельности.

С 1 января текущего года, во исполнение Постановления Правительства РМ № 743 от 11.06.2002 года, на предприятии разработан и предоставлен административному Совету для согласования проект штатного расписания с учетом гарантированного минимального размера заработной платы 5000,0 леев в месяц.

Однако из-за недостатка средств, получаемых предприятием по установленным тарифам, которые не соответствуют экономически обоснованным расчетам, предприятие повысило минимальную заработную плату только дворникам, грузчикам и др. категориям, у которых заработная плата была ниже 5000,0 лей. Остальные категории профессий остались без повышения, на заработной плате прошлого года, что естественно идет в разрез с действующим законодательством. Также на предприятии пересмотрена структура административно-управленческого персонала. Была проведена оптимизация путем сокращения 2 штатных единиц АУП.

В табличном варианте отражены структурные подразделения предприятия с привязкой к нормативной штатной численности, а также среднемесячный плановый фонд заработной платы (приложение №1). Показатели оплаты труда в динамике 2022-2024 г. отражены в приложении №3.

Перечень рисков и гарантий

К рискам предприятия следует отнести следующие факторы:

- Снижение платежеспособности населения, обусловленное экономическим кризисом в стране;
- Рост тарифов на топливные и энергоресурсы, обусловленные нестабильностью в стране и в целом в мире;
- Невозможность удержания низкой себестоимости продукции и оказанных услуг в условиях дорожающих ресурсов (материалы, энергоносители, рост тарифов, рост оплаты труда).
- Социальные риски - число жителей муниципия сокращается в результате естественной убыли населения, а также связанное с отъездом за пределы республики.
- Отсутствие программ по модернизации объектов жилищно- коммунального хозяйства и развития отрасли.
- Разработанные программы не покрываются финансированием.
- Отсутствие утвержденной государственной программы капитального ремонта жилого фонда не позволяет на местном уровне обеспечить эффективное управление муниципальным жилищным фондом, а также привлекать инвестиции для выполнения данного вида работ. В связи с этим, с каждым годом увеличиваются затраты на выполнение технологических операций, относящихся к капитальному ремонту, что приводит к увеличению себестоимости работ по текущему ремонту и содержанию жилых домов.

Факторы, влияющие отрицательно на выполнение

разработанных программ:

1. Несоответствие действующих тарифов экономически – аргументированным.

На сегодняшний день действующие тарифы не соответствуют требованиям и задачам поставленных перед предприятием. Постоянный рост цен на основные строительные материалы, рост цен на энергоносители, повышение тарифной ставки для первого квалификационного разряда по заработной плате (которая является базой для расчета фонда заработной платы), повышение тарифов на коммунальные услуги, изменение структуры затрат расходной части диктуют пересмотр настоящих тарифов.

2. Отсутствие программы на национальном уровне по обновлению и замене лифтов в муниципальных жилых домах. В жилом фонде уже 100 % лифтов отработали свой ресурс эксплуатации более 25 лет. Техническая диагностика и сертификация этой категории лифтов проводится уже вторично, но это не является решением проблем, так как такие модели лифтов уже не выпускаются и укомплектовать службу запасными частями для ремонта лифтов является тоже проблемой.

В 2022 году диагностика лифтов показала, что металлоконструкции лифта ещё пока в удовлетворительном рабочем состоянии, но электрооборудование лифтов (контакты, реле, концевые выключатели, электропроводка) из-за долгой эксплуатации пришла в негодность и требуется полная замена.

3. Не решение вопроса о выделении средств на капитальный ремонт жилого фонда.

На протяжении более 20-ти лет в жилом фонде не производится капитальный ремонт. Жилые дома построены 50-70 лет назад и за это время некоторые конструктивные элементы и внутридомовое инженерное оборудование достигли 100 % износа. В связи с

отсутствием средств на капитальный ремонт с каждым годом увеличивается сумма средств на выполнение технологических операций, относящиеся к капитальному ремонту, что в свою очередь сказывается на увеличении себестоимости работ по текущему ремонту и содержанию жилых домов.

4. Устаревший автопарк предприятия значительно увеличивает расходы на ГСМ, топливо и тех. обслуживание автотранспорта. Нехватка специализированной техники, увеличивают расходы на арендуемую спец. технику у экономических агентов и у других предприятий.

Улучшению финансово-экономического положения, а также увеличению доходов предприятия могут послужить следующие мероприятия:

Модернизация устаревшего оборудования, элементов инженерных конструкций для снижения аварийности инженерных систем.

Для стабильного и качественного оказания услуг по обслуживанию муниципального жилищного фонда, в том числе и по благоустройству и уборке внутриквартальных и придомовых территорий муниципия и вывозу смета на полигон, предприятию необходима следующая техника:

- Автогидроподъёмник (вышка выброс стрелы 22м) – 1 шт.;
- машина для нужд аварийной службы тип УАЗ Хантер, Газель -2 шт.;
- Газель NEXT A22 R33 – 2 шт.
- Грузовой автомобиль для вывоза мусора на полигон – 2 шт.

План эффективности направления деятельности развития предприятия:

1. Поддержание муниципального жилого фонда в технически – исправном состоянии, обеспечение удовлетворительного функционирования систем инженерного оборудования с целью бесперебойной подачи услуг поставщиков до конечного потребителя
2. Введение и использование современного оборудования, строительных материалов и передовых технологий для улучшения качества, и оперативности выполняемых работ и предоставленных услуг.
3. Периодическая паспортизация жилых домов для определения технического состояния по каждому дому отдельно, а также определение необходимых объёмов работ для разработки планов текущего ремонта.

Приоритеты:

1. Повышение эффективности, устойчивости и надёжности функционирования коммунальных систем жизнеобеспечения муниципия.
2. Снижение уровня износа объектов коммунальной инфраструктуры.
3. Повышение качества оказания услуг.
4. Совершенствование экономических механизмов в жилищно-коммунальной сфере и формирование условий для привлечения инвестиций.

Осуществление запланированных мероприятий позволит повысить имидж предприятия, существенно улучшить качество предоставляемых услуг и повысит экономическую устойчивость предприятия.

