



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

№ _____
от _____ 2026 г.

Проект
Перевод

Об утверждении бизнес-плана
муниципального предприятия
«Gospodăria Locativ-Comunală Bălți»
на 2026 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 управляющей муниципальным предприятием «Gospodăria Locativ-Comunală Bălți» № 03-13/195 от 19.06.2026 г. об утверждении бизнес-плана предприятия на 2026 год,-

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Утвердить бизнес-план муниципального предприятия «Gospodăria Locativ-Comunală Bălți» на 2026 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 2026 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.

Председательствующий на IV
очередном заседании Совета
муниципия Бэлць

Контрассигнует:
Секретарь Совета
муниципия Бэлць

Ирина Сердюк

БИЗНЕС - ПЛАН

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

«ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО
БЭЛЦЬ»

НА 2026 ГОД

мун. БЭЛЦЬ 2026

СОДЕРЖАНИЕ

1. Титульный лист

2. Вводная часть (резюме)

3. Анализ задач предприятия

4. Описание услуг предприятия

5. Производственный план

6. Организационный план (структура)

7. Оценка рисков

8. Финансовый план и план
эффективности

9. Итоговая оценка

Вводная часть (резюме)

Муниципальное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство Бэлць» учреждено Советом м.Бэлць и осуществляет свою деятельность в соответствии с наделенными Примарией мун.Бэлць полномочиями, являясь управляющим предприятием муниципального жилого фонда.

Руководящие и контрольные органы предприятия

Согласно Закону № 246/2017 «О государственном и муниципальном предприятиях», руководящими органами муниципального предприятия являются:

- Учредитель;
- Административный совет;
- Ревизионная комиссия
- Управляющий – исполнительный орган;

Учредителем МП «Жилищно-коммунальное хозяйство Бэлць» выступает муниципальный совет, который определяет и утверждает финансовое обеспечение предприятия через муниципальный бюджет или иные источники финансирования, обеспечивая соблюдение установленных законодательством норм, а также эффективное использование муниципальных ресурсов.

Административный совет представляет интересы учредителя, выполняет функции надзора и мониторинга процесса принятия управленческих решений, представляет собой коллегиальный орган управления, который участвует в формулировании и утверждении стратегических целей и задач предприятия, направленных на обеспечение эффективного функционирования жилищного фонда мун. Бэлць и принимает важные управленческие решения, касающиеся операционной и финансовой деятельности предприятия, в соответствии с его целями и задачами.

Ревизионная комиссия – это орган, ответственный за независимую проверку и анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия с целью обеспечения ее эффективности, прозрачности и соответствия установленным законодательством и нормам.

Управляющий – исполнительный орган представлен в лице директора МП «Жилищно-коммунальное хозяйство Бэлць» Кябуру Татьяны Ивановны, которая отвечает за проведение всех операций, связанных с обеспечением эффективного функционирования жилищного фонда мун. Бэлць, техническим обслуживанием транспортных средств и управлением персоналом.

Таким образом, руководящие органы определяют стратегическое направление и принимают ключевые управленческие решения, а контрольные органы обеспечивают контроль и надзор за исполнением этих решений, а также за финансово-хозяйственной деятельностью предприятия.

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.

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; средств по договорам финансирования 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 435 жилых домов с 20959 квартирами (в том числе 421 неприватизированных квартир площадью 17,3 тыс. м²). Общая площадь муниципального жилого фонда составляет 1158,7 м².

теплоносителя в дома муниципального жилого фонда.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛОГО ФОНДА

№п/п	Наименование характеристики	Ед. изм.	Числовое значение
1.	Количество обслуживаемых домов	шт	435
	в т.ч:		
	2-этажные	шт	57
	3-этажные	шт	22
	4-этажные	шт	48
	5-этажные	шт	245
	6-этажные	шт	1
	9-этажные	шт	51
	10-этажные	шт	10
2.	Количество квартир, всего	шт	21652
	В т.ч.:		
	приватизированные	шт	21281
	неприватизированные	шт	371
	Общая площадь квартир, всего	м2	990941
	в т.ч.		
	приватизированные	м2	974812,40
	неприватизированные	м2	16128,60
3.	Общая площадь квартир оборудованная сетями хвс и водоотведения	м2	989404,9
4.	Протяженность внутридомовых сетей хвс	м/п	117382
5.	Протяженность систем водоотведения	м/п	143499
6.	Протяженность ливневой канализации	м/п	10454
7.	Общая площадь квартир оборудованная сетями центрального теплоснабжения	м2	775393,4
8.	Протяженность внутридомовых сетей центрального теплоснабжения	м/п	413505
9.	Площадь мягкой кровли	м2	230701,0
10.	Площадь шиферной кровли	м2	63843,0
11.	Количество подъездов	шт	1120
12.	Количество входных дверей	шт	1120
13.	Протяженность водосточных систем, в т.ч.:		

	- водосточные трубы	м/п	16137
	- водосточные желоба	м/п	7893,6
14.	Количество домов оснащенные водосточными системами, в т.ч:		
	- водосточные системы – трубы, желоба	шт	170
	- внутренняя ливневая канализация	шт	184
15.	Количество домов, оборудованные лифтами	шт	61
16.	Количество лифтов муниципального жилого фонда	шт	129
17.	Площадь отмостки	м2	51410
18.	Площадь внутридомовых территорий, в т.ч.		
	лестничные клетки	м2	104997
	мусорокамеры	шт/м2	126/800,7
19.	Количество убираемых домов	шт	403
20.	Количество убираемых подъездов	шт	1076
21.	Площадь придомовых территорий, всего:	м2	807509
	в т.ч:		
	- усовершенствованное покрытие	м2	269165
	- неусовершенствованное покрытие	м2	27326
	- без покрытия	м2	179633
	- газоны	м2	331385

Анализ задач предприятия:

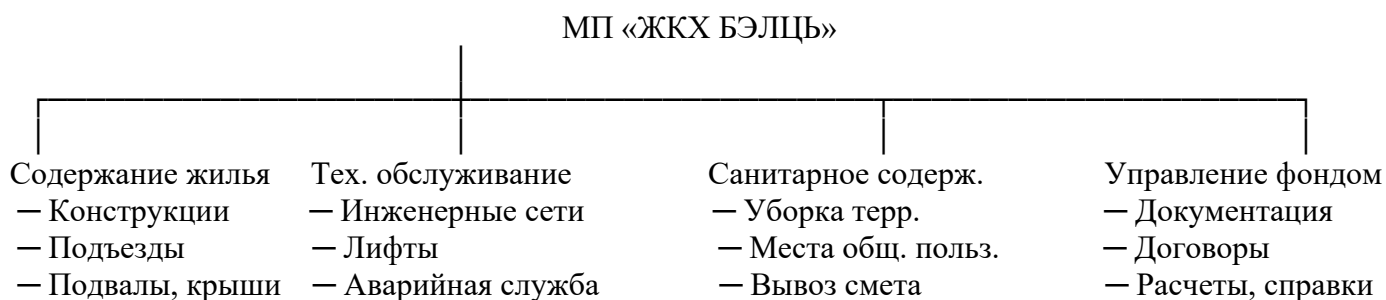
- Основными задачами предприятия на 2026 год является поддержание муниципального жилого фонда в технически надлежащем и исправном состоянии,
- Обеспечение удовлетворительного функционирования систем инженерного оборудования с целью бесперебойной подачи услуг поставщиков до конечного потребителя,
- Улучшение качества предоставляемых услуг,
- Целостное удовлетворение потребностей населения,
- Оперативное выполнение работ,
- Оперативное реагирование на аварийные ситуации.

Описание услуг предприятия:

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

Схема 1. Основные направления деятельности предприятия

Структура основных направлений деятельности



1) Техническое обслуживание и текущий ремонт жилых домов

Перечень выполняемых работ:

- 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.

- санитарное содержание домов:

-уборка подвальных помещений и лестничных клеток; придомовых и ^{внутриквартальных} территорий; дезинфекция мусоропроводов, мусорокамер и других мест общего пользования.

- 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 вентилей;
- 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, воздухоотборников, 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 10.03.2010г.:

1) Техническое обслуживание лифтов.

Количество лифтов составляет 127 шт.

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 муниципия № 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 муниципия 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.

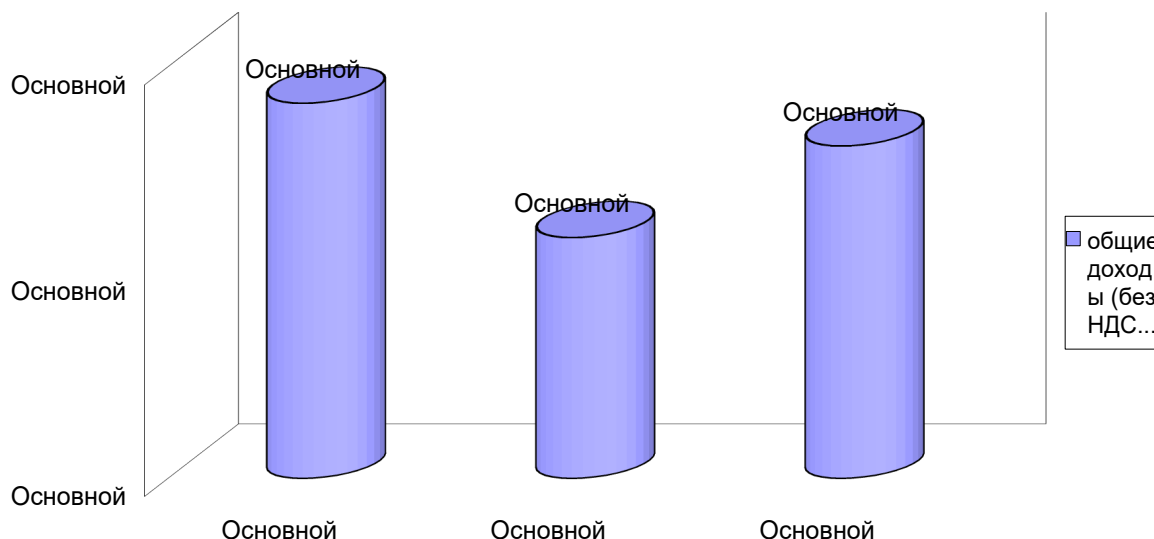
Производственный план предприятия

ПЛАН ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2026 г.

№ п/ п	Статьи доходов и расходов	ПЛАН 2025	ПЛАН 2026
1	2	4	4
	1. <u>ДОХОДЫ</u>		
	<u>Доходы по тарифам</u>		
1	Тех. обслуживание жилых домов	20 080,0	20050,6
2	Тех. обслуживание сетей ХВС	3 496,1	3496,0
3	Тех. обслуживание сетей теплоснабжения	6 318,7	6312,5
4	Тех. обслуживание лифтов	2 576,7	2580,0
5	Найм (неприват. кв-ры и помещ.)	40,7	37,6
6	Уборка придомовых территорий	3 503,2	3503,5
	<i>Итого по тарифам:</i>	36 015,3	35980,1
7	Арендная плата, совм. тех. Обслуживание	1 700,00	1900,0
8	Платные услуги и прочие доходы	500,00	800,0
	<i>Итого другие доходы:</i>	2 200,00	2700,0
	Всего собственные доходы	38 215,30	38680,1
9	Бюджетное финансирование:		
	Расходы по группе 05 "Охрана окружающей среды". Уборка и содержание внутриквартальных территорий общего пользования.	3 333,33	4553,33
	Расходы по группе 06 "Жилищно-коммунальное хозяйство"	2 096,67	470,77
	Итого доходы по статьям бюджетного финансирования:	5 430,00	5024,10
	ВСЕГО ПЛАНОВЫХ ДОХОДОВ:	43 645,30	43704,2
	2. <u>РАСХОДЫ</u>		
1	Заработная плата	24 070,00	26006,0
2	Социальное страхование	5 776,80	6241,4
4	Материалы, готовая продукция, бензин, запчасти	5 641,30	5288,7
5	Услуги сторонних организаций	1 287,80	700,7
6	Коммунальные услуги, услуги связи	1 258,60	1254,0
7	Подрядные работы	475,00	625,0
8	Износ ОС, износ МБП	850,50	914,0
9	Налоги и сборы	1 800,00	1700,0
10	Комиссион банка	580,00	100,0
11	Прочие расходы	600,00	400,0

	Всего плановых расходов:	42 340,00	43229,80
--	---------------------------------	------------------	-----------------

Динамика доходов МП «ЖКХ Бэлць» 2024-2026 гг.



Для поддержания муниципального жилого фонда в технически - исправном состоянии, составлены перспективные планы работ. При формировании плана работ предприятия на 2026 год за основу приняты результаты ежегодного обхода мастерами и инженерами жилого фонда, поручения и обращения, поступившие в течение 2024-2025гг. и находящиеся на контроле в текущем году. Также нашим предприятием применяется комплексный подход в выполнении работ, и при выполнении запланированных работ в доме, делаются сопутствующие, необходимые в данном доме, но в рамках заложенных в тариф сроках и видов работ. При этом объемы определены в пределах доходов по утвержденным тарифам, а также предусмотренных муниципальным бюджетом финансовых средств на 2026 год.

В 2026 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.

Объемы выполненных работ находятся в прямой зависимости от своевременной полной оплаты жителями коммунальных услуг и доходов, поступивших в рамках действующих тарифов. В 2026 году запланированы следующие объемы работ по обслуживанию и ремонту конструктивных элементов жилых домов:

Объемы работ	Ед.изм.	2026г.	2025г.
Ремонт мягкой кровли	м2	16000,0	16078,80
Ремонт шиферной кровли	м2	3200,0	2503,41
Ремонт и замена окон и дверей в местах общего пользования	м2	30,0	14,0
Замена деревянных дверей на металлические	шт	15	4
Герметизация межпанельных стыков	м/п	2500,0	1103,0
Ремонт подъездов, в т.ч. частичный (после пожара, протечки крыши и т.д.)	шт	15	10
Ремонт отмостки	м2	2600,0	2517,12
Ремонт цоколя	м2	1800,0	1513,39
Ремонт входных ступеней	м2	650,0	832,15
Ремонт и замена элементов водоотводящих систем	м/п	550,0	319,72
Прочистка желобов	м/п	20000,0	17155,40
Подготовка жилых домов к безопасному газоснабжению с выполнением работ по техническому осмотру	м/п	4800,0	4855
Подготовка жилых домов к безопасному газоснабжению с выполнением работ по прочистке	м/п	3600,0	3619,63

Кроме вышеперечисленных видов работ, запланированы работы по замене пелены на кровлях, ремонту обрешетки, замене стропил, коньков, замене зонтов над вентканалами, кладке, ремонту штукатурки вентканалов и прочие виды работ.

Основной задачей службы по техническому обслуживанию и ремонту инженерного оборудования на 2026 год является обеспечение бесперебойная работа внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения, а также внутридомовых систем центрального теплоснабжения с проведением комплекса работ по осмотру инженерных систем, устранению

неисправностей, устранению утечек, ревизии и замене запорной арматуры, замене отдельных участков трубопроводов и прочие. В ходе подготовки муниципального жилого фонда к осенне-зимнему периоду 2026-2027гг. создать условия для бесперебойной подачи теплоносителя в дома муниципального жилого фонда. Согласно техническому регламенту по содержанию и обслуживанию внутридомовых систем центрального отопления, необходимо произвести опрессовку и промывку внутридомовых систем теплоснабжения в 408 домах муниципального жилищного фонда. Также планируется в 2026 году произвести замену 1650,0 м/п труб ХВС, 930,0 м/п труб ЦО, 2600,0 м/п канализационных труб и 2550 шт. запорно-регулирующей арматуры на внутридомовых сетях инженерного оборудования.

Круглосуточно ведется дежурство аварийно-диспетчерской службой. Среднегодовое плановое количество выполняемых заявок составляет примерно 11030шт, в том числе: по сетям ХВС и канализации; по сетям центрального отопления; по лифтовому хозяйству. Из общего количества заявок по сетям ХВС и канализации, а также сетям центрального отопления, локализуется и устраняется с выездом работников аварийно-восстановительных бригад примерно 2540 аварийных ситуаций в год, работниками производственных подразделений выполняются около 6050 заявок в год.

Работниками службы по санитарной уборке обеспечивается уборка 105,0 тыс. м² лестничных клеток, 126 мусорокамер, порядка 793,1 тыс. м² придомовых, а также 235,0 тыс. м² внутриквартальных территорий, планируется в 2026 году эвакуировать 9800 м³ уличного смета и листвы.

Службой по техническому обслуживанию лифтов МП «ЖКХ Бэлць» планируется выполнять работы по техническому обслуживанию и эксплуатации 127 лифтов муниципального жилого фонда. Также запланированы работы по экспертизе и сертификации лифтов с полностью истекшим сроком полезной эксплуатации (2 часть).

Кроме вышеуказанных работ, предприятием запланировано выполнение и других работ, не заложенных в тариф на техническое обслуживание и целенаправленно финансируемых из местного бюджета, в соответствии с Постановлением правительства РМ № 191 от 19.02.2002 г., на общую сумму 4500 тыс. леев, в том числе:

№ п/п	Наименование	Сумма, тыс.лей
1	Уборка внутриквартальных территорий, вывоз смёта на полигон	4000,0
2	Благоустройство внутриквартальных территорий	500,0

По благоустройству внутриквартальных территорий, запланированы на 2026 год работы по содержанию и облуживанию ранее установленных игровых площадок и игровых элементов, реставрация ранее установленных скамеек, установление элементов благоустройства, а именно:

- ✓ содержание, ремонт и облуживание ранее установленных игровых площадок и игровых элементов;
- ✓ установка 20 урн;

- ✓ установка 50 скамеек;
- ✓ установка элементов благоустройства 30 шт;
- ✓ ремонт игровых элементов 15 шт.;
- ✓ масляная окраска игровых элементов 2000,0м2;
- ✓ установка панно для объявлений 10 шт.
- ✓ ремонт игровых беседок – 2шт;
- ✓ обновление и ремонт существующих спортивных и игровых площадок;

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 тендеров и заключения договоров с поставщиками.

Организационный план (структура) предприятия

Организационная структура предприятия соответствует масштабам и функциональному назначению предприятия, 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.

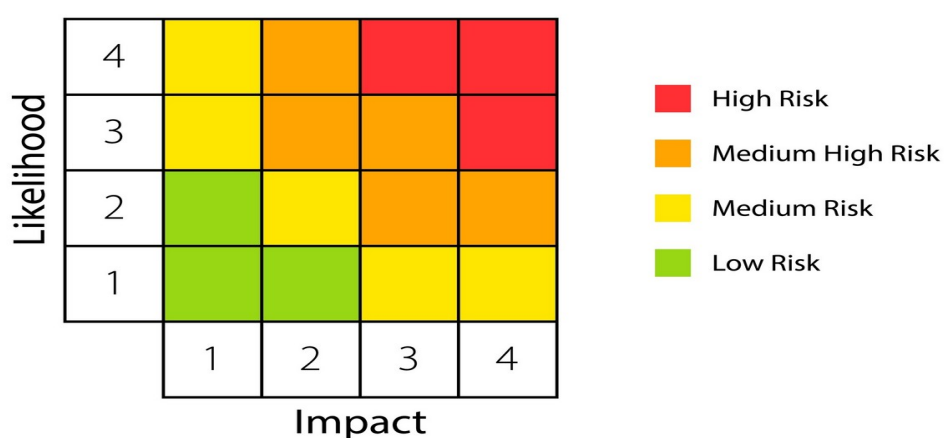
С 1 января текущего года, во исполнение Постановления Правительства РМ № 743 от 11.06.2002 года, на предприятии разработан и предоставлен административному Совету для согласования проект штатного расписания с учетом гарантированного минимального размера заработной платы 6300,0 леев в месяц.

В табличном варианте отражены структурные подразделения предприятия с привязкой к нормативной штатной численности (приложение №1).

Оценка рисков

Оценка рисков и деструктивные факторы

RISK MATRIX



1. **Финансово-экономические риски:** Снижение платежеспособности населения; резкий рост цен на топливо, энергоресурсы и строительные материалы; невозможность удерживать низкую себестоимость услуг.
2. **Демографические (социальные) риски:** Сокращение численности населения города из-за миграции и естественной убыли.
3. **Тарифный кризис:** Действующие тарифы (утвержденные в основном в 2011 году) не являются экономически обоснованными и не покрывают текущие рыночные цены на материалы и увеличившийся фонд оплаты труда.
4. **100% износ лифтового хозяйства:** Все 127 муниципальных лифтов отработали нормативный срок эксплуатации (>25 лет). Отсутствие национальной программы замены лифтов вынуждает проводить повторную экспертизу. Запчасти для старых моделей лифтов сняты с производства, что создает угрозу их остановки.
5. **Отсутствие финансирования капитального ремонта:** Жилищный фонд (дома постройки 50-70-х годов) имеет критический износ конструкций. Из-за отсутствия госпрограмм капитального ремонта предприятие тратит оборотные средства текущего ремонта на латание капитальных дефектов, что увеличивает общую себестоимость обслуживания.

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.

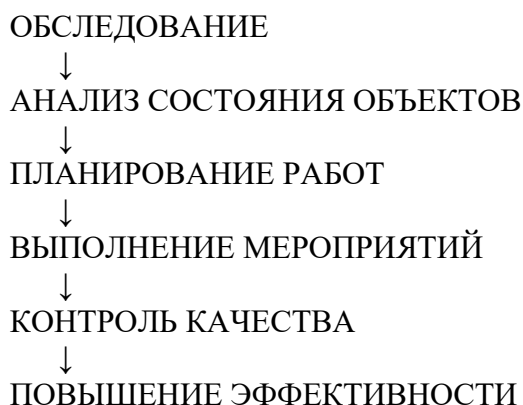
3. Не решение вопроса о выделении средств на капитальный ремонт жилого фонда.

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, относящихся 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.

Финансовый план эффективности

Схема 3. Современная модель управления жилищным фондом



Первостепенной задачей предприятия является приведение действующих тарифов к экономически обоснованным, соответствующим действующим реалиям. На данный момент, понимая насколько тяжелым и неподъемным бременем станет для жителей муниципия данное повышение, МП «ЖКХ Бэлць» прилагает все усилия для стабилизации финансово-экономических показателей предприятия и мобилизации тарифных ресурсов для обеспечения устойчивой и бесперебойной работы жилищно-коммунального хозяйства путем рационального планирования и определения номенклатуры эксплуатационных расходов, путем их сокращения до минимальных.

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 на все транспортные средства предприятия система GPS-мониторинга, что позволяет оперативно отслеживать маршрут движения транспорта.

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, а также для посыпки внутриквартальных и придомовых территорий предприятию необходима модернизированная техника:

- Мусоровоз и контейнеры для сбора уличного смета (для вывоза внутриквартального мусора) – 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.
- Пескоразбрызгиватель (с прицепом) – 2шт

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.

Для повышения эффективности предприятия целесообразно продолжить внедрение следующих решений:

Направление	Ожидаемый результат
Цифровизация учета заявок жителей	Быстрое реагирование и контроль исполнения
GPS-контроль транспорта	Снижение расходов на ГСМ
Электронный мониторинг объектов	Повышение прозрачности работ
Паспортизация жилых домов	Планирование ремонтов на основе данных
Современные материалы и технологии	Увеличение срока эксплуатации конструкций

Итоговая схема развития предприятия



Итоговая оценка

МП «ЖКХ Бэлць» обладает необходимым производственным потенциалом, организационной структурой и профессиональными ресурсами для выполнения поставленных задач.

Главными условиями дальнейшего устойчивого развития предприятия являются:

1. обеспечение экономически обоснованного финансирования;
2. поэтапная модернизация инженерной инфраструктуры;
3. обновление специализированной техники;
4. внедрение современных методов управления;
5. развитие программ капитального восстановления жилищного фонда.

Приоритеты:

1. Повышение эффективности, устойчивости и надежности 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 повысить экономическую устойчивость предприятия.

CONFIRMARE

la proiectul deciziei Consiliului municipal Bălți

***„Cu privire la aprobarea planului de afaceri
al Întreprinderii Municipale „Gospodăria
Locativ-Comunală Bălți” pentru anul 2026”***

Proiectul deciziei procesat în conformitate cu art. 14 alin. (3) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, art. 2 alin. (2) și art. 9 alin. (1) lit. l) din Legea cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală nr. 246 din 23.11.2017.

Obiectivele principale ale întreprinderii pentru 2026 continuă să fie menținerea fondului municipal de locuințe în stare adecvată din punct de vedere tehnic și funcționalitate, asigurarea funcționalității satisfăcătoare a sistemelor de echipamente ingineresti întru asigurarea prestării neîntrerupte a serviciilor din partea furnizorilor către utilizatorul final, îmbunătățirea calității serviciilor prestate, satisfacerea conform destinației a necesităților populației, executarea lucrărilor în mod operativ, reacție promptă în cazul situației de urgență.

Prioritățile întreprinderii, sporirea eficacității, sustenabilității și fiabilității funcționării sistemelor comunale municipale, reducerea nivelului de uzură a infrastructurii comunale municipale, îmbunătățirea calității serviciilor prestate, perfecționarea mecanismelor economice în sectorul locativ comunal și crearea condițiilor pentru atragerea de investiții.

Implementarea activităților planificate va îmbunătăți imaginea întreprinderii, va îmbunătăți semnificativ calitatea serviciilor oferite și va spori sustenabilitatea economică a întreprinderii.

Proiectul deciziei elaborat este coordonat de către Direcția juridică a primăriei mun. Bălți și Direcția Generală Financiar- Economică a primăriei mun. Bălți.

Ca urmare a celor expuse mai sus, proiectul prezentei deciziei se depune la examinarea și adoptare Consiliului municipal Bălți.

Administrator IM «GLC Bălți»



Tatiana Chiaburu

AVIZ
referitor la proiectul de decizie a
Consiliului Local al Municipiului Bălți

**„Cu privire la aprobarea planului de afaceri
al Întreprinderii Municipale „Gospodăria
Locativ-Comunală Bălți” pentru anul 2026”**

Inițiator proiect – Primarul mun. Bălți

Autor proiect – Î.M. „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”

Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de decizie și finalitățile urmărite:

1. Aprobarea planului de afaceri al Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” pentru anul 2026.

2. Demersul administratorului Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” cu privire la aprobarea planului de afaceri al întreprinderii pentru anul 2026.

Principalele prevederi ale proiectului de decizie:

1. Se aprobă planul de afaceri al Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” pentru anul 2026, conform anexei.

2. Administratorul Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”, pe parcursul I trimestru al anului următor perioadei de gestiune, va prezenta Consiliului municipal Bălți un raport cu privire la executarea planului de afaceri al întreprinderii pentru anul 2026.

Cadrul normativ relevant pentru elaborarea proiectului de decizie:

Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, care la art. 14 alin. (3) prevede următoarele:

Articolul 14. Competențele de bază ale consiliilor locale ...

(3) Consiliul local realizează și alte competențe stabilite prin lege, prin statutul satului (comunei), orașului (municipiului) ori prin regulamentul consiliului.”.

Legea cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală nr. 246 din 23.11.2017, care la art. 2 alin. (2) și art. 9 alin. (1) lit. 1) prevede următoarele:

Articolul 2. Modul de fondare și înregistrare a întreprinderii de stat și a întreprinderii municipale ...

(2) Funcția de fondator al întreprinderii municipale este exercitată de autoritatea deliberativă a unității administrativ-teritoriale, iar în unitatea teritorială autonomă Găgăuzia – și de Comitetul executiv. ...

Articolul 9. Administratorul

(1) Administratorul reprezintă organul executiv unipersonal al întreprinderii de stat/municipale și are următoarele atribuții: ...

l) asigură elaborarea planului de afaceri și îl prezintă spre aprobare consiliului de administrație, în cazul întreprinderii de stat, sau fondatorului, în cazul întreprinderii municipale;”.

Constatări/obiecții:

Având în vedere complexitatea planului de afaceri și ținând cont de domeniile de reglementare (finanțe, economie, gospodărie comună) Direcția juridică consideră că proiectul prezentat spre examinare consiliului local urmează a fi însoțit de avizul Direcției generale financiar-economice.

Având în vedere cadrul normativ în vigoare, **se recomandă** examinarea prezentului proiect de decizie în cadrul Consiliului Local al Municipiului Bălți, ținând cont de constatările și obiecțiile din prezentul aviz.

Șef adjunct Direcție juridică



Oleg Leahu

18.06.2026

Republica Moldova
ÎM „GLC Bălți”

str. I Franco 19,
MD-3100, m. Bălți,
Republica Moldova Республика
tel., fax: 0231-800-44
e-mail: im_glc_balti@mail.ru



Республика Молдова
МП «ЖКХ Бэлць»

ул.И.Франко 19,
MD-3100, м.Бэлць,
Молдова
тел., факс: 0231-800-44
e-mail: im_glc_balti@mail.ru

Nr. 11/322-08 din 19.06 2026

La nr. _____ din _____ 2026

Секретарю мун. Совета Бэлць
г-же Сердюк Ирине
площадь Индепенденцей, 1

ЗАЯВЛЕНИЕ

Настоящим Муниципальное Предприятие «Жилищно-Коммунальное Хозяйство Бэлць» просит Вас принять к рассмотрению и внести в повестку дня на очередное заседание Муниципального Совета, решение «Об утверждении бизнес-плана МП ЖКХ Бэлць на 2026 год», отчёт МП «ЖКХ Бэлць» о финансово-экономической деятельности за 2025 год, отчёт ревизионной комиссии МП «ЖКХ Бэлць», отчёт Административного Совета МП «ЖКХ Бэлць».

Управляющий Муниципального Предприятия
«Жилищно-Коммунального Хозяйства Бэлць»

Кябуру Татьяна



