

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до звіту «Виконання фінансового плану на 2022 рік
Комунального підприємства "Бучанський сервіс-центр Документ"

1. Дані про підприємство, основні види діяльності, персонал та фонд оплати праці.

1.1 Загальна інформація про підприємство.

Підприємство було засновано Бучанською міською радою та зареєстровано 10.04.2008 р. під назвою Комунальне підприємство "Бучанське бюро технічної інвентаризації". Відповідно до рішення Бучанської міської ради від 18.08.2010 р. № 1959-69-V "Про делегування повноважень Київській обласній раді та Київській обласній державній адміністрації щодо управління комунальним підприємством "Бучанське БТІ" та до рішення Київської обласної ради від 30.09.2010 № 810-34-V "Про прийняття Київською обласною радою делегованих Бучанською міською радою повноважень щодо управління комунальним підприємством "Бучанське БТІ", управління підприємством у 2010 - 2018 роках здійснювалось Департаментом регіонального розвитку та житлово-комунального господарства КОДА у відповідній взаємодії з Бучанською міською радою.

Відповідно до рішення Бучанської міської ради від 23.06.2016 р. № 530-12-VII "Про оптимізацію роботи та реформування комунального підприємства "Бучанське БТІ" була змінена назва підприємства на Комунальне підприємство "Центр технічної інвентаризації та державної реєстрації" Бучанської міської ради (скорочено КП "ЦЕНТР ТІ та ДР" БМР).

Відповідно до рішень Бучанської міської ради від 02.08.2018 р. № 2264-42-VII "Про оптимізацію роботи та реформування комунального підприємства "Бучанський центр технічної інвентаризації та державної реєстрації" та від 29.11.2018 р. № 2638-49-VII "Про внесення змін до рішення Бучанської міської ради "Про оптимізацію роботи та реформування комунального підприємства "Бучанський центр технічної інвентаризації та державної реєстрації" була змінена назва підприємства на комунальне підприємство "Бучанський сервіс-центр Документ" (скорочена назва "Бучанський СЦД"). Відповідно з листопада 2018 року управління підприємством здійснюється виключно Бучанською міською радою, яка затвердила новий Статут підприємства та заключила контракт з директором на управління комунальним підприємством. В межах своїх повноважень директор організує фінансово-господарську діяльність підприємства, яка визначена його Статутом.

1.2 Основні види діяльності підприємства за КВЕД 2010:

41.10 "Організація будівництва будівель", а саме: технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна (житлових 41.00.10 та нежитлових будинків 41.00.20) за договорами із замовниками для реєстрації прав власності або оформлення документації



на введення об'єктів в експлуатацію на підставі виготовлених в БТІ технічних паспортів. Роботи з технічної інвентаризації є основним видом діяльності підприємства, виконуються підприємством з самого початку його діяльності та є головним джерелом чистого доходу підприємства.

Ці роботи виконуються у відповідності до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127, (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018 року № 186) та наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 05.09.2003 р. № 146 "Про затвердження методичних рекомендацій з питань технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна".

План на 2022 рік передбачав отримання 1320 тис. грн. чистого доходу від виконання 649 договорів за цим видом діяльності, або 88,2 % від 1496 тис. грн. загального планового обсягу доходів від реалізації робіт/надання послуг на цей період.

За цим видом діяльності за звітний період підприємство отримало 914 тис. грн. чистого доходу за 632 договорами, або 87,8 % від загального обсягу чистого доходу від реалізації робіт/надання послуг, який фактично склав за рік 1041 тис. грн.. Фактична середня вартість робіт (без ПДВ) по одному договору за цим видом діяльності за цей період склала 1446,20 грн., або 71,2 % від планового розміру середньої вартості робіт, яка була передбачена фінансовим планом на 2022 рік у сумі 2032 грн. 60 коп...

План з отримання чистого доходу за цим видом діяльності підприємство виконало на 69,2 %. Невиконання плану доходів від реалізації робіт з технічної інвентаризації призвело до невиконання плану з отримання чистого доходу за всіма видами діяльності підприємства, який за рік виконано на 70 %.

Невиконання плану доходів від реалізації робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна за звітний рік на 406 тис. грн. обумовлено військовим станом в Україні в наслідок військової агресії російської федерації. Так у першому півріччі у зв'язку із військовими діями у місті Буча підприємство не працювало та знаходилося у простої з початку березня по другу декаду травня. На цей період було заплановано отримання 298,8 тис. грн. чистого доходу за цим видом діяльності. А протягом четвертого кварталу підприємство не доотримало 119,4 тис. грн. чистого доходу в результаті постійних зупинок в роботі в результаті відключень комп'ютерної та іншої офісної техніки від електропостачання, що були викликані ракетними обстрілами об'єктів енергетичної інфраструктури України.

В цілому відхилення від плану визначається наступними факторами: при плановому розмірі середньої вартості робіт за одним договором в сумі 2032,60 грн. зменшення на 17 одиниць фактичної кількості договорів на виконання робіт у порівнянні з плановим обсягом договорів призвело до зменшення обсягу доходу на 34,6 тис. грн.;



зменшення фактичного розміру середньої вартості робіт за одним договором на 586,4 грн. у порівнянні з плановим розміром призвело до зменшення доходів від фактично виконаних робіт за 632 договорами на загальну суму – 370,6 тис. грн.. Це зменшення фактичної середньої вартості робіт за одним договором обумовлено відсутністю у звітному періоді договорів на виконання технічної інвентаризації багатоквартирних житлових будинків та незначною кількістю замовлень на інвентаризацію будинків садибного типу площею понад 200 кв. метрів. у порівнянні з кількістю виконуваних замовлень на технічну інвентаризацію квартир, на виготовлення копій та дублікатів технічних паспортів та робіт із внесення до ЄДЕС у сфері будівництва, що мають значно меншу вартість.

За 2021 рік підприємство отримало чистий дохід за цим видом діяльності на суму 1003,2 тис. грн. від виконання 633 договорів, при середній вартості робіт (без ПДВ) у 1584,9 грн. за 1 договором.

96.09 "Надання інших індивідуальних послуг" та 82.99 "Надання інших допоміжних комерційних послуг", а саме: видача архівних довідок власникам або спадкоємцям нерухомого майна - фізичним особам (96.09) та надання інформаційних та інших платних послуг юридичним особам (82.99).

План на рік передбачав отримання 176 тис. грн. чистого доходу від виконання 345 замовлень за цим видом діяльності, або 11,8 % від 1496 тис. грн. загального планового річного обсягу доходів від реалізації робіт/надання послуг підприємства.

За цим видом діяльності за звітний період підприємство отримало 127 тис. грн. чистого доходу за 285 замовленнями, або 12,2 % від загального обсягу чистого доходу від реалізації робіт/надання послуг, який фактично склав за рік 1041 тис. грн.. План з отримання чистого доходу за цим видом діяльності підприємство виконало на 72,2 %.

1.3 Ціноутворення

Вартість робіт та послуг, що виконуються підприємством за видами діяльності, які наведені вище, визначається шляхом розрахунку типової калькуляції за видами робіт/послуг та окремо за кожним договором на виконання технічної інвентаризації будинків садибного типу, садових будинків, дач, котеджів та об'єктів нерухомого майна, які належать юридичним особам. Калькуляція розраховується шляхом перемноження відповідного обсягу робіт на відповідну норму часу та на вартість однієї норми часу. Види і обсяги робіт та відповідні їм норми часу визначені Державним комітетом України з питань житлово-комунального господарства наказом № 198 від 21.11.2003 р. "Про затвердження Збірника норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна" та наказом від 08.04.2004 р. № 76 "Про затвердження Методичних рекомендацій з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України". Цими документами визначено також, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість норми часу (однієї норми - години) для встановлення рівня тарифу.



Підприємство розраховує нові норми часу при зміні штатного розпису з метою забезпечення прибутковості своєї господарської діяльності з рентабельністю на рівні 10-15 відсотків. Протягом 2022 року на підприємстві використовувались дві нормо-години. Одна в розмірі 205, 80 грн., що діяла ще у 2021 році, для визначення вартості робіт/послуг за договорами та замовленнями, які були оформлені у 2021 році. А друга норма - година в розмірі 264 гривні, яка була затверджена наказом директора підприємства на підставі відповідного розрахунку у зв'язку із уведенням нового штатного розпису з 1 січня 2022 року. Враховуючи кон'юктуру ринку на послуги БТІ, незначну ринкову частку підприємства, високий рівень адміністративно-управлінських та загально-господарських витрат, встановлення більшого рівня рентабельності та відповідно більш високої вартості номи часу для підприємства не є можливим у 2022 році.

1.4 Узагальнена інформація про бізнес підприємства за 2022 рік.

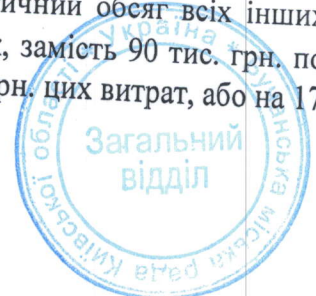
Види діяльності	Питома вага в загальному обсязі реалізації (%)		Фактичний чистий дохід (тис. грн.)	Плановий чистий дохід (тис. грн.)
	Факт	План		
1	2	3	4	5
Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна	87,8	88,2	914	1320
Послуги з надання архівних довідок та реєстрації будинкових книг	12,2	11,8	127	176
Разом	100,0%	100,0%	1041	1496

В наслідок невиконання підприємством плану з отримання чистого прибутку від реалізації робіт/послуг, виконання плану з отримання валового прибутку за рік склало лише 65 відсотків від запланованого рівня.

В наслідок зменшення витрат за окремими статтями адміністративних витрат підприємство на 19 відсотків зменшило їх фактичний загальний рівень у порівнянні з плановим. Так, замість 843 тис. грн. по фінансовому плану, фактично за звітний період понесено 685 тис. грн. адміністративних витрат, або на 158 тис. грн. менше від запланованого рівня. Зокрема були скорочені витрати на оплату праці на 141 тис. грн.

Інші доходи підприємства склали за звітний період 12 тис. грн., у тому числі 12 тис. грн. від безоплатно отриманих активів.

За рік підприємством були понесені деякі інші операційні витрати, що не були заплановані на звітний період, а по окремим статтям фінансового плану витрати не здійснювались або були здійснені у меншому розмірі. Фактичний обсяг всіх інших операційних витрат склав 81 % у порівнянні з плановим. Так, замість 90 тис. грн. по фінансовому плану, фактично за цей період понесено 73 тис. грн. цих витрат, або на 17



тис. грн. менше від запланованого рівня. Зокрема, були здійснені не заплановані виплати в сумі 30 тис. грн. на оплату простою на підприємстві спеціалістів з березня по першу декаду травня 2022 року включно, та були понесені витрати з нарахування єдиного соціального внеску на ці виплати на загальну суму у 7 тис. грн.. У порівнянні з планом не були понесені витрати в сумі 27 тис. грн. на оплату транспортних, вантажно-розвантажувальних та інших послуг на перевезення майна підприємства з одного офісу до іншого. Цей переїзд не був здійснений у зв'язку із відсутністю електропостачання у новому офісі підприємства. Також не проводилось одноразове преміювання працівників підприємства та надання їм матеріальної допомоги у зв'язку із відсутністю фінансових ресурсів.

В цілому, з урахуванням інших позареалізаційних доходів план з отримання доходів підприємство виконало за рік на 70 %, або не отримало 455 тис. грн. доходів (при плані у 1508 тис. грн. отримано 1053 тис. грн.). Відповідно при плані витрат на звітний період у 1421 тис. грн. фактичні витрати підприємства склали 1146 тис. грн., або 81 % від плану, або на 275 тис. грн. менше у порівнянні з планом. Тобто, за звітний період витрати підприємства перевищили доходи підприємства на 93 тис. грн.. В результаті підприємство замість запланованого чистого прибутку у розмірі 83 тис. грн. отримало за рік чистий збиток в сумі 93 тис. грн.. Тобто не виконало план з отримання чистого прибутку на загальну суму у 180 тис. грн..

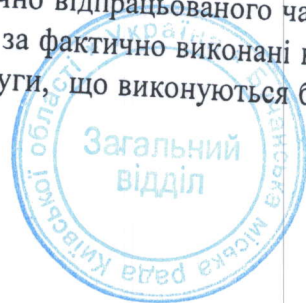
Необхідно зазначити, що простій в роботі підприємства був вимушений у зв'язку із проведенням військових дій на території Бучанського району та безпосередньо у місті Буча.

1.5 Оплата праці.

Оплата праці на підприємстві здійснювалась відповідно до положень колективного договору, умов Галузевої угоди між Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Об'єднанням організацій роботодавців "Всеукраїнська конфедерація роботодавців житлово-комунальної галузі України" та Центральним комітетом профспілки працівників житлово-комунального господарства, місцевої промисловості, побутового обслуговування населення України на 2017 - 2024 роки, а також згідно умов контракту з директором підприємства на управління комунальним підприємством, та відповідно до посадових окладів, які визначені у штатному розписі підприємства, що було введено в дію з 1 січня 2022 року.

Фактична чисельність працівників у звітному періоді склала 4 людини, а саме: керівники (адміністративно - управлінський персонал - АУП) - дві одиниці (директор підприємства та головний бухгалтер), працівники (спеціалісти) - дві одиниці (два техніки з інвентаризації нерухомого майна II-ї категорії, далі по тексту - спеціалісти).

У звітному періоді оплата праці керівників (директора та головного бухгалтера) здійснена згідно посадових окладів пропорційно до фактично відпрацьованого часу, а оплата праці спеціалістів здійснена відрядним способом за фактично виконані ними обсяги робіт та послуг згідно норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро



технічної інвентаризації, які встановлені Державним комітетом України з питань житлово-комунального господарства. За перевиконання плану виробітку нараховані щомісячні премії спеціалістам підприємства у розмірі від 45% до 50 % від посадового окладу пропорційно до відпрацьованного часу.

Протягом року директору підприємства щомісячна премія згідно контракту була нарахована лише у лютому на суму 10 тис. грн., а головному бухгалтеру щомісячна премія нараховувалась протягом року декілька разів на загальну суму 29 тис. грн..

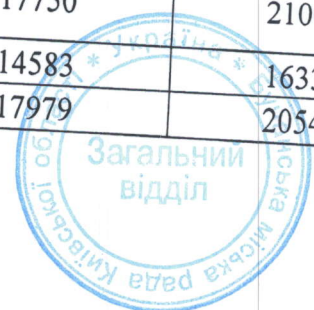
За час простою у березні працівникам виплачено по дві третини посадового окладу, але не менше рівня мінімальної зарплати, а за квітень та першу декаду травня підприємство виплатило всім працівникам мінімальну заробітну плату.

1.6 Фонд оплати праці (тис. грн.) та чисельність персоналу.

Категорії персоналу	Фактично за 2021 рік		Фактично за 2022 рік		По плану на 2021 рік		По плану на 2022 рік	
	ФОП	Чисельність	ФОП	Чисельність	ФОП	Чисельність	ФОП	Чисельність
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Керівники, разом	393	2	442	2	513	2	594	2
у т. ч. - директор	226	1	240	1	300	1	342	1
у т. ч. - голов. бухг.	167	1	202	1	213	1	252	1
Спеціалісти	347	2	351	2	350	2	392	2
Весь персонал	740	4	793	4	863	4	986	4

1.7 Середньомісячна заробітна плата штатного персоналу (грн.).

Категорії персоналу	Фактично за 2021 рік	Фактично за 2022 рік	По плану на 2021 рік	По плану на 2022 рік
1	2	3	4	5
Керівники, разом	16375	17500	21375	24750
у т. ч. - директор	18833	19889	25000	28500
у т. ч. - голов. бухг.	13917	15111	17750	21000
Спеціалісти	14625	14111	14583	16333
Весь персонал	15500	15805	17979	20542



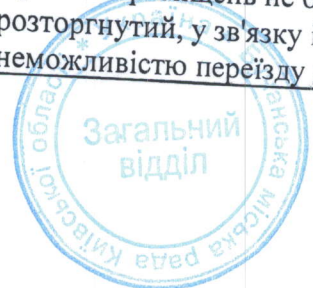
Заборгованість по заробітній платі відсутня.

2. Аналіз окремих статей фінансового плану за звітний період

Назва статей фінансового плану	Код рядка фінплану	Фактично за 2021 рік тис. грн.	По плану на 2022 рік тис. грн.	Фактично за 2022 рік тис. грн.	Пояснення до фактичного рі доходів/витрат за 2022 рік
1	2	3	4	5	6
Інші операційні доходи	10	1	0	0	дохід від списання кредиторсь заборгованості
Інші доходи	19	12	12	12	дохід від безоплатно отримани активів у вигляді амортизацій відрахувань переданого на бал офісу
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт та послуг), усього, у т. ч.:	6	427	479	384	
витрати на оплату праці всього	6/5	346	388	309	
у т.ч основна	6/5/1	250	265	226	
у т.ч додаткова (премії, індексація ЗП)	6/5/2	71	89	73	
у т.ч додаткова (відпустка)	6/5/3	25	34	10	
відрахування на соціальні заходи	6/6	76	85	68	
амортизація основних засобів і нематеріальних активів	6/8	5	6	7	
Адміністративні витрати, усього, у тому числі:	8	631	626	685	
консультаційні та інформаційні послуги	8/1+8/2	1	1	1	організаційно-технічні послуги (послуги інформатизації)



витрати на службові відрядження	8/6	0	0	0	
витрати на зв'язок	8/7	7	9	8	
витрати на оплату праці, всього:	8/8	379	422	424	
у т.ч. директора	8/8/1	212	233	222	
у т.ч. основна	8/8/1/1	180	161	173	
у т.ч. додаткова (премії, індексація ЗП)	8/8/1/2	24	43	11	
у т.ч. додаткова (відпустка)	8/8/1/3	8	26	12	
у т.ч. додаткові витрати з оплати суміщення посади директора	8/8/1/4	0	3	4	
у т.ч. додаткова (оплата простою)	8/8/1/5	0	0	22	
у т.ч. інших керівників	8/8/2	167	189	202	
у т.ч. основна	8/8/2/1	139	145	151	
у т.ч. додаткова (премії, індексація ЗП)	8/8/2/2	22	44	31	
у т.ч. додаткова (відпустка)	8/8/2/3	6	0	0	
у т.ч. додаткова (оплата простою)	8/8/2/4	0	0	20	
відрахування на соціальні заходи	8/9	86	93	93	
амортизація основних засобів і нематеріальних активів загальногосподарського призначення	8/10	15	12	15	
витрати на операційну оренду основних засобів та роялті, що мають загальногосподарське призначення	8/11	95	3	76	Підприємство протягом всього року продовжувало орендувати офісні приміщення у ТОВ "БП ВЕДА". Договір оренди офісних приміщень не був розторгнутий, у зв'язку із неможливістю переїзду до



					нового офісу, в якому відсутн електропостачання.
витрати на страхування майна загальногосподарського призначення	8/12	0	0	0	
витрати на страхування загальногосподарського персоналу	8/13	0	0	0	
юридичні послуги	8/14	0	0	0	
послуги з оцінки майна	8/15	0	0	0	
витрати на охорону праці загальногосподар-ського персоналу	8/16	0	0	0	
витрати на підвищення кваліфікації та перепідготовку кадрів	8/17	3	0	10	Оплата чергового підвищення кваліфікації спеціаліста
витрати на утримання основних фондів, інших необоротних активів загальногосподарського використання, у тому числі:	8/18 + 8/20 + 8/21	34	34+8+31 =73	8+15+0= 23	Ремонт ПЕВМ та заправка картриджів; обслуговування програм обліку та звітності; електроенергії для освітлення, опалення та роботи офісної техніки; комунальні витрати, членські внески до ОСББ, обслуговування лічильників. І понесені у запланованих обсягах витрати у зв'язку з тим що не відбувся переїзд до нового офісу підприємства
витрати на поліпшення основних фондів	8/18/1	0	4	0	капітальний ремонт офісної техніки
інші адміністративні витрати, у тому числі:	8/22	11	13	35	Послуги банку, канцтовари, папір, упорядкування архіву
матеріальні витрати (канцелярські та господарські товари)	8/22/5	7	10	9	придбання канцтоварів, кальки паперу, ватману, інших витратних матеріалів, миючих засобів, МШП
Витрати на збут, усього, у тому числі:	9	0	0	0	
витрати на рекламу	9/6	0	0	0	
інші витрати на збут (розшифрувати)	9/7	0	0	0	



Інші операційні витрати, усього, у тому числі:	13	33	82	73	
витрати на благодійну допомогу	13/6	0	0	0	
відрахування до резерву сумнівних боргів	13/2	0	0	0	
відрахування до недержавних пенсійних фондів	13/7	0	0	0	
інші операційні витрати, у тому числі	13/9	33	82	73	
виплати, що відносяться до фонду оплати праці	13/9/1	19	33	50	Оплата простою спеціалістів (30 тис. грн.) та допомога на оздоровлення (20 тис. грн.)
ЄСВ на виплати, що відносяться до фонду оплати праці та до інших операційних виплат	13/9/3 + 13/9/8	1	8	11	ЄСВ 22% на суму оплати простою спеціалістів
інші операційні виплати, що не відносяться до фонду оплати праці	13/9/2	7	11	8	оплата за кошти підприємств перших 5 днів тимчасової непрацездатності
ЄСВ на виплати, що не відносяться до фонду оплати праці, але належать до інших операційних виплат	13/9/4	1	1	2	від оплати за кошти підприємства перших 5 днів тимчасової непрацездатності
ЄСВ на суму лікарняних за кошти ФСС	13/9/5	5	1	2	ЄСВ 22% на суму оплати непрацездатності 8212,82 грн.
оплата питної води для офісу	13/9/6	0	1	0	придбано на суму менше 500 грн.
інші операційні витрати	13/9/7	0	27	0	не здійснені транспортні, вантажно-розвантажувальні та інші послуги, що пов'язані із перевезенням майна підприємства з одного офісу до іншого
Фінансові витрати	18	0	0	0	відсутні
Втрати від участі в капіталі	16	0	0	0	відсутні
Інші витрати (розшифрувати)	20	0	0	0	відсутні

Директор КП «Бучанський СЦД»

Катерина ЦИП'ЯЩУК



2