
ЗВІТ
Про УПРАВЛІННЯ
2025

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ
Комунального підприємства «Київжитлоспецекексплуатація»
за 2025 рік.

1. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА.

Комунальне підприємство «Київжитлоспецекексплуатація» (надалі – Підприємство) є балансоутримувачем частини об'єктів нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м. Києва за рішеннями Київради, створене у 1992 році.

Згідно із Статутом Підприємство діє на принципах повного госпрозрахунку. Коштів з державного і місцевого бюджетів на утримання адміністративного, виробничого та обслуговуючого персоналу підприємство не отримує.

Основною метою діяльності Підприємства є утримання нежитлового фонду, експлуатація та ремонт інженерних мереж, споруд і обладнання.

Підприємство відповідно до Указу Президента України від 24.02.2022 року №64/2022 про введення в У країні воєнного стану з 24 лютого 2022 року та Указів 2022, 2023, 2024 та 2025 років про подовження дії воєнного стану працює в особливих умовах.

Організаційно-штатну структуру приведено до роботи в умовах воєнного стану, сформовано Штатний розпис працівників на час воєнного стану, які забезпечують виконання основних статутних завдань та здійснюють наступні функції:

1. Відділ підготовки договорів оренди і відділ контролю експлуатації нежилых будинків та виконання договорів оренди:

- облік нежитлового фонду, що знаходиться в повному господарському віданні Підприємства. Наразі, на балансі Підприємства перебуває 436 будинків (приміщень, споруд). З них – 56 об'єкти культурної спадщини, на всі укладено охоронні договори. На оренду приміщень у вказаних будинках укладено 592 договорів та близько 540 договорів про компенсацію витрат балансоутримувача та компенсацію витрат балансоутримувача за користування земельною ділянкою;

- передача його в користування на підставі договорів з дозволу власника або уповноваженого ним органу;

- здійснення контролю за виконанням умов договорів оренди нежилых приміщень, у т.ч. в частині сплати орендних платежів.

- здійснення розрахунків та нарахувань орендної плати, експлуатаційних витрат, за користування земельною ділянкою.

2. Юридична служба:

- організація роботи, спрямованої на дотримання Підприємством чинного законодавства України;

- здійснення заходів, спрямованих на виконання договірних зобов'язань, забезпечення захисту майнових прав і законних інтересів Підприємства, в порядку передбаченому чинним законодавством України.

3. Будівельна лабораторія:

- надання інжинірингових послуг: проведення обстеження об'єктів житлового та нежитлового фонду за зверненнями юридичних та фізичних осіб.
- за дорученнями правоохоронних органів, депутатських запитів і звернень, проведення обстеження технічного стану будівель, приміщень та надання рекомендацій щодо усунуння аварійних ситуацій.

Протягом 2025 року проведено 155 обстеження будинків (приміщень) комунальної власності територіальної громади м. Києва та житлового фонду міста, візуальні обстеження проводяться в тому числі і будинків, які постраждали від російських обстрілів.

4. Дирекція з питань будівництва, виробництва та експлуатації нежилых будинків:

- технічне обслуговування внутрішньоквартальних колекторів, організація та проведення технічної експлуатації, ремонту інженерного обладнання нежилых будинків, організації роботи по забезпеченню нежитлового фонду комунальними послугами. На даний час, на балансі перебуває 25 комунікаційних колекторів протяжністю 18973,3 м., укладено 64 договорів на відшкодування витрат за їх утримання, технічне обслуговування та ремонт та 358 договорів відшкодування витрат з технічної експлуатації внутрішньобудинкових мереж системи ЦО, ГВП, абонентських введів нежилых будинків і технічне обслуговування вузла обліку теплової енергії, та 18 договорів на надання додаткових послуг з обслуговування будинків.

Слід зазначити, що основні споживачі цих послуг Підприємства, такі як ПрАТ АК Київводоканал, КП "Київтеплоенерго" відшкодовують вартість послуг не в повної мірі.

2.3 01.01.2021 на Підприємстві затверджена калькуляція на рівні 8087,64 грн. (без ПДВ) за 100 п.м. на місяць. Фактично, для основних споживачів цих послуг вартість розраховується таким чином:

	грн (%)				
	2021 рік	2022 рік	2023 рік	2024 рік	2025 рік
ПрАТ ДТЕК «Київські електромережі»	4150,0/51 (31%)	8087,64 (100%)	8087,64 (100%)	8087,64 (100%)	8087,64 (100%)
Прат АК «Київводоканал»	51,1274 (61,98%)	61,00 (75,42%)	7317,21 (90,47%)	7317,21 (90,47%)	7317,21 (90,47%)
КП «Київтеплоенерго»	4038,0 (49,93%)	4038,0 (49,93%)	4038,0 (49,93%)	4845,6 (59,91%)	5814,72 (71,9%)

Так, з КП «Київтеплоенерго» на 2025 рік було укладено договір тільки у травні 2025, в якому Підприємство було вимушено погодитись на вартість відшкодування своїх витрат в розрахунку на кожні 100 п. м. в розмірі 58,14 грн (замість 80,88 грн відповідно до калькуляції), що становить лише 71,9%

розрахункової вартості. А з Прат АК «Київводоканал» в розмірі - 73,17 грн — на місяць, що становить вже майже 90,5% планової вартості, Слід зазначити, що вказаним споживачам належить відповідно 49% та 23% прокладених інженерних мереж в загальному обсязі, що перебувають на балансі КП КЖСЕ відповідно.

Оптимізація витрат Підприємства, в тому числі і за цим видом діяльності забезпечує недопущення збитковості, але нестача коштів може привести до неналежного утримання підземних споруд, особливо в той час, коли система комунікаційних колекторів визначається як критична інфраструктура міста у воєнний час, яка потребує особливого відношення до її утримання. Роботи виконуються значно меншою кількістю робітників і фахівців, діє жорсткий режим економії матеріалів, транспортних витрат, витрат на поточні ремонти, особливо впливає нестача електропостачання.

В разі оплати послуг Підприємства відповідно до діючої затвердженої калькуляції доходи збільшаться на 228,0 тис в місяць, та відповідно 2 736,0 тис. грн за рік. Переговори щодо збільшення оплати на 20% у 2026 році проводяться з адміністрацією КТЕ.

Також слід зазначити, що планова розрахункова вартість у 2025 році складала майже 100,0 грн (без ПДВ) за 1,00 п.м. на місяць, а у 2026 році повинна зрости ще більше в зв'язку з введенням змін до Колективного договору підприємства в частині зростання заробітної плати відповідно до змін до Галузевої угоди між Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури 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 2023 – 2027 роки, яку зареєстровано в Міністерстві економіки України 23.12.2025 за № 15.

Об'єкти цивільного захисту приведені у відповідність до використання за призначенням, в т. ч. укриття для працівників підприємства та чергової служби, підвальне приміщення (вул. Володимирська 51-А) для перебування в них працівників підприємства та чергової служби під час оголошення повітряної тривоги.

На балансі КП "Київжитлоспецексплуатація" знаходяться три захисні споруди цивільного захисту, призначені для укриття населення у Деснянському та Оболонському районах м. Києва.

РУ ДСНС Деснянського та Оболонського районів проведено обстеження захисних споруд. За результатами обстеження встановлено, що приміщення знаходяться в належному санітарно-технічному стані та в готовності до використання за призначенням цілодобово. Забезпечується безперешкодний доступ до них під час оголошення повітряної тривоги.

Підприємством у IV кварталі 2025 року проведено закупівлю інвентаря, необхідного для прибирання сховищ та миючих і санітарно-технічних засобів.

Також, проведено техобслуговування фільтро-вентиляційних установок, сантехнічного обладнання, електрозабезпечення споруд. Проводилось обслуговування санітарно-технічного обладнання, запірної арматури та

електрообладнання. Тільки сума витрат на охорону та матеріальне забезпечення сховищ у 2025 році майже 400,0 тис.грн.

Крім того, Підприємство є балансоутримувачем чотирьох найпростіших укритій. Вказані нежитлові приміщення передані в орендне користування відповідно до договорів оренди. У трьох договорах, укладених після прийняття рішення постійної комісії з питань техногенно-екологічної безпеки та надзвичайних ситуацій (Протокол від 15.11.2022 №55) орендарів зобов'язано на період дії воєнного стану забезпечити безперешкодний доступ населення до об'єкту. №55) орендарів зобов'язано на період дії воєнного стану забезпечити безперешкодний доступ населення до об'єкту.

5. Дирекція по експлуатації житлового фонду:

Загальні витрати на утримання Дирекції майже 4 600,0 тис. грн

- за дорученнями Департаменту житлово-комунальної інфраструктури забезпечує координацію діяльності Житлово-експлуатаційних організацій комунальної власності;

- на даний час в «особливих» умовах військового стану продовжує цілодобово забезпечувати взаємодію із службами міста Києва, а саме: 15-57 - спеціалізованої диспетчерської служби з питань ЖКГ (взаємодія з органами міської виконавчої влади, постачальниками комунальних послуг та громадою м. Києва з питань ліквідації аварійних ситуацій на інженерних мережах та інше) з метою забезпечення своєчасного прийняття рішення щодо усунення аварійних ситуацій у місті. Надають інформацію для Міністерства розвитку громад та територій України щодо порушення в роботі об'єктів систем життєзабезпечення від 2 до 4 разів на добу. Отримання, аналіз та обробка актуальних даних про «відключення» в наслідок ворожих обстрілів по м. Києву двічі на добу.

Середня кількість прийнятих дзвінків –400 на день (на одного чергового). Середня кількість заявок до інформаційно-електронної міської бази «городок» від мешканців міста – 300 на день.

Сектор Учбово - курсовий комбінат (далі- УКК), після проведеної реорганізації у 2021 році- структурний підрозділ Дирекції.

Навчальний заклад був профільним у своїй галузі, здійснював навчання 36 професіям, але протягом 2022 - 2025 років цей перелік зменшився до 20.

Для навчання працівників в УКК обладнано 22 сучасних навчальних кабінетів. Але, діяльність його за останні роки не приносила прибутку. Тому, в 2020 році з метою подолання багаторічної збитковості філії УКК відповідно до наказу КП «КЖСЕ» від 04.08.2020 №180 УКК реорганізовано шляхом приєднання до Дирекції по експлуатації житлового фонду, як внутрішнього структурного підрозділу. Сектор УКК здійснює наступні функції:

- надає послуги підприємствам житлово-комунального господарства міста та іншим юридичним і фізичним особам з підвищення кваліфікації працівників;
- перепідготовку кадрів.

Робота відновлена з червня 2022 року, у 2025 році працювали 5 фахівців.

За 2025 рік було надано послуг 593 слухачам відповідно до 30 укладених договорів, отримано доходів 465,3 тис. грн (без ПДВ), витрати на утримання будинку та персоналу – 2 248,7 тис. грн.

Враховуючи викладене, впливає висновок, що цей підрозділ не прибутковий і потребує коштів на його утримання.

Крім того на виконання доручення Київського міського голови від 29.04.2022 №9180, з метою оптимізації системи комунальних підприємств міста Києва за аналогічними напрямками їх статутної діяльності та рішення Київської міської ради від 13 липня 2023 №6935/6976 «Про реорганізацію Комунального підприємства «Ватутінськінвестбуд» шляхом приєднання до Комунального підприємства «Київжитлоспецекексплуатація» Наказом від 31 березня 2025 №38 створено у складі підприємства Дирекцію з реконструкції та капітального ремонту об'єктів нежитлового фонду, як внутрішнього підрозділу та були передбачені 9 посад для переведених з «Ватутінськінвестбуд» працівників, загальна площа нежитлових приміщень комунальної власності територіальної громади м. Києва, яка прийнята від КП «Ватутінськінвестбуд» 13,150 тис. кв.м.

У відділах та виробничих підрозділах, які забезпечують виконання статутних завдань, станом на 31.12.2025 працювало 145 осіб (без відокремлених структурних підрозділів), тимчасово призупинено трудові відносини – 2 особи, мобілізовано – 8.

Крім того, функціонують відокремлені структурні підрозділи:

- **Дирекція з розвитку телекомунікаційних мереж (далі – Дирекція) – у штатному розписі 21 посада, працює – 16 осіб.**

Дирекція не є юридичною особою і діє від імені КП «Київжитлоспецекексплуатація» та в його інтересах.

Даний структурний підрозділ здійснює моніторинг та координацію розміщення суб'єктами господарювання телекомунікаційних мереж та обладнання у (на) об'єктах комунальної власності територіальної громади міста Києва, таких як: нежитлові будинки, інженерні та інші споруди, а також будинки та інфраструктурні об'єкти житлового фонду, передані до сфери управління районних в місті Києві державних адміністрацій.

На даний час філією укладено понад 268 договорів з операторами та провайдерами телекомунікаційних послуг, предметом яких фактично є надання доступу до інфраструктури більше 8 тисяч житлових будинків, що перебували у комунальній власності територіальної громади міста Києва.

Станом на 01.01.2026 клієнтська база Дирекції складає 96 контрагентів, з якими укладено понад 268 договорів та 25 договорів на відшкодування витрат на утримання місць телекомунікаційних мереж.

На виконання рішення Київради від 14.07.2011 № 378/5765, комунальне підприємство «Київжитлоспецекексплуатація» перераховує 25% отриманих платежів «балансоутримувачам» житлових будинків – Керуючим компаніям з обслуговування житлового фонду, а 50% коштів спрямовує на формування цільового фонду для фінансування робіт, пов'язаних з утриманням житлового та нежитлового фонду, упорядкуванням внутрішніх та прибудинкових стояків та

колекторів, місць для встановлення обладнання та прокладання комунікацій зв'язку.

Так, за 2025 рік комунальне підприємство «Київжитлоспецекасплуатація» за рахунок сформованого цільового фонду в розмірі – 49 801,5 тис.грн (враховуючи залишок на 01.01.2025 – 29 432,4 тис.грн , та надходження за 2025 рік – 20 369,1 тис.грн) проведено капітальні ремонти нежитлових будинків міста на загальну суму 28 071,9 тис. грн., а саме здійснено ремонт місць загального користування, приміщень, в тому числі виготовлені проекти з капітального ремонту вхідної групи з облаштуванням пандусів у районах міста на суму 6 602,0 тис.грн.

Крім того укладено договори загальною вартістю 10 400,0 тис. грн на капітальні ремонти, де роботи було розпочато та наразі продовжуються.

Також за 2025 рік Дирекцією з розвитку телекомунікаційних мереж перераховано Керуючим компаніям близько 10,2 млн. грн. на відшкодування витрат утримання місць розміщення телекомунікаційних мереж (як це передбачено рішенням Київради від 14.07.2011 № 378/5765).

Після прийняття Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» у 2015 році та «Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж» у 2017 році, надходження Дирекції з розвитку телекомунікаційних мереж знижуються.

- Філія Дитячий оздоровчий комплекс «Джерело» КП «Київжитлоспецекасплуатація» (далі-ДОК «Джерело»)

ДОК «Джерело» без статусу юридичної особи та має організаційно-правову форму філії.

Основною метою діяльності ДОК «Джерело» є організація оздоровчої роботи і відпочинку дітей, учнівської молоді та дорослих, надання послуг з проживання та харчування, розгортання всебічної фізкультурно-спортивної та оздоровчої роботи серед відпочиваючих

Починаючи з 24 лютого 2022 року на території де розташоване підприємство Філія ДОК «Джерело» КП КЖСЕ велись активні бойові дії в наслідок чого дана територія перебувала в окупації. Після деокупації міста Буча проведена повна інвентаризація активів, обстеження будинків, складені акти щодо виявлених пошкоджень. На жаль за 2025 рік комплекс двічі зазнав значних руйнувань, усунення наслідків потребують значних витрат підприємства.

2. РЕЗУЛЬТАТ ДІЯЛЬНОСТІ

Відповідно до п.18.12.Рішення Київради від 05.12.2024 №426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» Підприємство всі надходження плати за оренду нерухомого майна використовує за головними напрямками статутної діяльності.

За 2025 рік отримана орендна плата склала 110 932,175 тис. грн, що складає 96,0 % до нарахованої орендної плати у сумі 115 721,720 тис. грн.

Аналогічний період попереднього року (2024 рік): отримана орендна плата склала 84 301,394 тис. грн, що складало 92 % до нарахованої орендної плати у сумі 91 935,796 тис. грн.

Нарахування та надходження орендної плати у 2025 році збільшились у зв'язку із прийняттям Київською міською радою рішень:

- № 424/10232 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» пунктом 2 якого встановлено нарахування орендної плати на період з 01.01.2025 по 28.02.2025 у розмірі 75% від визначеної у договорах оренди комунального майна територіальної громади міста Києва.
- № 21/10488 «Про особливості нарахування орендної плати за договорами оренди суб'єктами господарювання під час дії воєнного стану в Україні та внесення змін до деяких рішень Київської міської ради», яким встановлено нарахування орендної плати на період з 01.03.2025 по 31.12.2025 у розмірі 50% від визначеної у договорах оренди комунального майна територіальної громади міста Києва. Два місяці 2025 року збільшені нарахування на 25%.

КП «Київжитлоспецексплуатація» було сформував адресний перелік об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Києва, що перебувають на балансі Підприємства на яких планується проводити ремонтні роботи, але розпочата війна внесла корективи та зобов'язала підприємство діяти в особливих умовах, виконувати різноманітні доручення керівництва міста.

Загальна сума витрачених коштів на ремонти нежитлового фонду, в т.ч. встановлення замків, вікон, дверей, малярні, столярні, електромонтажні та інші ремонтні роботи - 34 652,0 тис. грн. на 20 об'єктах, з них 6 об'єктів – усунення наслідків воєнної агресії. Заходів з обслуговування, благоустрій території, вивезення сміття на суму 6 375,7 тис. грн.

Дохід КП «Київжитлоспецексплуатація від реалізації робіт, послуг за 2025 рік з ПДВ – склав 249 803,9 тис.грн, в порівнянні з 2024 роком (214 578,7 тис.грн) зріс на 16,4%. Без ПДВ – дохід підприємства – 183 587,0 тис.грн, а саме за видами діяльності:

Доходи КП КЖСЕ	Нараховано без ПДВ
Доходи від орендної плати	116187,0
Експлуатаційні витрати	1466,0
Доходи від виробничої діяльності	8740,0
Дохід від технічного обслуговування внутрішньоквартальних колекторів та внутрішньобудинкових систем опалення	23538,0
Доходи ДРТМ	49556,0
Доходи ДОК "Джерело"*	132,0
Доходи сектору УКК	465,0
Інші доходи (в т.ч. бюджетні кошти на ремонт власних ОЗ в сумі 13681,0 тис.грн)	14248,0
Всього	214332,0

Станом на 31.12.2025 загальна площа, що значиться на балансі Підприємства склала 273,794 тис. кв. м (в тому числі прийнята від КП «Ватутінськінвестбуд» 13,150 тис. кв.м), з якої передано в орендне користування 197,361 тис. кв. м (72, %), в тому числі площа за пільговою орендною платою 52,366 тис. кв. м. (26,5 % від загальної площі, наданої в оренду).

Надходження орендної плати від передачі в орендне користування нежилых приміщень державної і комунальної власності м. Києва у 2025 році становили 110932,0 тис. грн (без ПДВ), що складає 95,86% від нарахованої орендної плати.

Незважаючи на суттєве зменшення доходів за деякими напрямками діяльності (причини визначені вище), підприємство виконує основні статутні функції та окремі завдання КМДА своєчасно та якісно.

Заборгованість за оренду нежилых приміщень, яка утворилась у попередніх періодах, станом на 31.12.2025 складає 41 530,4 тис. грн, в т. ч. по бюджетним організаціям – 14 603,4 тис. грн. Поточні борги (один місяць і менше) становлять 311,36 тис. грн, від 1 місяця до 3 місяців – 946,68 тис. грн. Заборгованість більше трьох місяців по договорах та за користування приміщеннями складає 20 324,8 тис. грн.

Сума боргу за орендарями, які звільнили приміщення – 19 947,6 тис. грн (з неї прострочена 14 452,8 тис. грн).

Юридичною службою підприємства постійно проводиться робота щодо зменшення заборгованості.

Відповідно до чинного законодавства підприємством протягом 12 місяців 2025 року направлено:

- претензій, вимог про сплату заборгованості - 117 на загальну суму 7 907 947,88 грн.;
- подано до суду позовів (заяв про видачу судового наказу) – 47 про стягнення заборгованості на загальну суму 23 616 892,13 грн.; з них задоволено – 30 на суму 4 974 891,38 грн., також у 2025 р. задоволено 5 позовів про стягнення на суму 1 874 426,41 грн., які були подані до суду у 2024 р.);
- 96 виконавчих документів (накази суду, судові накази та виконавчі листи) на загальну суму 21 852 565,54 грн. перебувають на виконанні в органах ДВС та приватних виконавців.

Доходи філій:

-ДРТМ - За звітній 2025 рік отримано платежів за розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної

власності м. Києва за 12 місяців 2025 року 59 616,8 тис. грн. (в т.ч. ПДВ – 9936,0 тис. грн. та податок на прибуток 8943,0 тис. грн). (У 2024 році було отримано 61 374 тис. грн платежів, що більше на 3%)

Сформовано цільовий фонд в сумі 20369,1 тис. грн, за рахунок якого (з урахуванням залишку), проведено капітальні ремонти нежитлових будинків міста на загальну суму 28 071,9 тис. грн., а саме здійснено ремонт місць загального користування, приміщень, в тому числі виготовлені проекти з капітального ремонту вхідної групи з облаштуванням пандусів у районах міста на суму 6 602,0 тис. грн.

25% коштів – 10184,5 тис. грн нараховано балансоутримувачам.

25% коштів – 10184,5 тис. грн сума - на виконання статутних функцій Підприємства.

За рік чисельність працюючих збільшилась до 16, замість 21 запланованих у фінансовому плані на 2025 рік).

Чистий прибуток Філії у 2025 році склав 1 252,0 тис. грн.

Філія працює на умовах самофінансування, самоокупності, на майбутнє готова розглядати, за погодженням головного управління, привабливі інвестиційні проекти в тому числі про охорону довкілля.

Підсумовуючи викладене вище, стверджуємо Дирекція з розвитку телекомунікаційних мереж комунального підприємства «Київжитлоспецекасплуатація» являється перспективною та спрямованою на результат. Належним чином організована під оперативним контролем.

-ДОК «Джерело» - доходи на 2025 рік – не планувались.

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2025 рік становить 132,0 тис. грн, - доходи від надання території ДОК «Джерело» для тимчасового перебування.

Штатним розписом ДОК «Джерело», який затверджено наказом КП КЖСЕ від 27.02.2025 року № 20, передбачено 21,0 штатних одиниць. Станом на 01.01.2026 року кількість працівників становить 16 осіб.

Фонд оплати праці за 2025 рік – 4 584,2 тис. грн, загальна сума коштів підприємства на утримання ДОК у 2025 році становила – майже 5 млн грн.

Витрати Підприємства.

Підприємство вимушено було максимально оптимізувати витрати. Не зважаючи на скрутне матеріальне становище протягом року Підприємством виконувались всі статутні функції, податкові зобов'язання, своєчасно виплачувалась заробітна плата.

Структура витрат в порівнянні з 2024 роком:

тис. грн

Найменування показників	Факт 2024 року	План 2025 року	Факт 2025 року	Відхилення	
				до факту 2024 року	
				(+, -)	%
Собівартість послуг	207383	218264	232928	17 285	11,9
Адміністративні витрати	31097	42302	30953	154	0,7
Витрати на збут	0	0	0	0	
Інші операційні витрати	88847	103007	107282	12 052	19,3
Податок на прибуток від звичайної діяльності	6319	4825	7728	1 739	35,9
Усього витрати	333646	368398	378891	X	X

тис. грн

Найменування показників	Факт 2024 року		План на 2025 рік		Факт 2025 року	
	тис.грн	питома вага, %	тис.грн	питома вага, %	тис.грн	питома вага, %
Матеріальні витрати	7741	2,36	12103	2,79	9236	2,5
Витрати на оплату праці	53902	16,44	71615	19,02	65666	17,7
Відрахування на соціальні заходи	11798	3,60	15612	4,01	14373	3,9
Амортизація	122537	37,38	125420	39,36	126879	34,2
Інші операційні витрати	131817	40,21	138623	34,82	155009	41,8
Всього	327795	100,00	363373	100	371163	100,0

Собівартість наданих послуг збільшилась до 232 928,0 тис. грн за 2025 рік проти 207 383,0 тис. грн за 2024 рік (на 12,3%), в тому числі ФОП – на 21,8% , на 19% - матеріальні витрати.

Найбільш витратні статті:

1. Сплата податку на землю - 9 990,6 тис. грн, в т. ч. по будівлям, які використовуються для власних потреб, вільних, технічних, непридатних

~~будівлях (приміщеннях), захисних спорудах цивільного захисту — сховищах, об'єктах незавершеного будівництва, не відшкодовується Підприємству — 4 697,6 тис. грн., що складає майже 47%. (Пільгова ставка на технічних, непридатних будівлях (приміщеннях), захисних спорудах цивільного захисту — сховищах, об'єктах незавершеного будівництва введена з 01.01.2022 р.)~~

2. Витрати на обслуговування нежитлового фонду (в т.ч. вільних приміщень) – 46 841,4 тис. грн. (без урахування амортизаційних відрахувань ОЗ), що на 25% більше, ніж у 2024 році (37 429,2 тис. грн)

3. Витрати Підприємства на технічне обслуговування внутрішньоквартальних колекторів за 2025 рік склали 14 938,6 тис. грн. (без урахування амортизаційних відрахувань ОЗ)

Розмір фактичних експлуатаційних накладних витрат на 1 кв. м орендованої площі у 2025 році склав, не зважаючи на жорстку економію коштів в «особливих умовах» року, майже 25,0 грн. проти 2,66 затверджених (у 2011 році!).

1. За рахунок власних коштів (кошти від оренди та інших видів діяльності) на загальну суму 34766,0 тис. грн (без ПДВ), а саме:

- поточний ремонт приміщень за адресою вул. Хрещатик, 10 літер А – 777,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- поточний ремонт приміщень за адресою вул. Хрещатик, 12 літер А – 166,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- капітальний ремонт приміщень за адресою вул. Басейна, 1/2 на суму 7253,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- аварійно-відновлювальні роботи за адресою вул. Юри Гната, 9 літер А – 1162,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- поточний ремонт приміщень за адресою вул. В. Чумака, 8 літер А – 124,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- поточний ремонт систем ЦО вул. Парково-Сирецька, 19 – 58,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- поточний ремонт систем ЦО вул. Сім'ї Бродських, 6 – 67,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- поточний ремонт систем ЦО вул. Антоновича, 39А, 6 – 63,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- ремонт водостічної системи вул. Ю. Здановської, 10- 5,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- ремонт водостічної системи Харківське шосе, 156А - 9,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- ремонт кабельної мережі- 83,0 тис. грн (відображено у рядку 1018);
- поточний ремонт приміщень за адресою вул. Липська, 16 літер А – 1106,0 тис.

-
- грн (відображено у рядку 1018);
- аварійний ремонт приміщень за адресою вул. Студентська, 5/7 літер А – 151,0 тис. грн (відображено у рядку 1018)
 - капітальний ремонт приміщень за адресою вул. Лабораторна, 1/62 літера А на суму 82,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт приміщень за адресою вул. Г. Афанасьєва (Заслонова), 16 літера Б на суму 970,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт приміщень за адресою вул. Мілютенка, 34 літера А на суму 337,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт приміщень за адресою вул. Довбуша, 33А літер А на суму 3733,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт приміщень за адресою вул. Зрошувальна, 17 літер А на суму 1986,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт покрівлі за адресою пров. Десятинний, 7-А літер А на суму 607,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт приміщень за адресою вул. Заболотного, 48А літер А на суму 3613,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт приміщень за адресою вул. Автозаводська, 77 літер А на суму 1351,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт приміщень за адресою пров. Пилипівський, 5 літер А на суму 1247,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт покрівлі за адресою вул. Я. Корчака, 32 літер А на суму 639,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт покрівлі за адресою вул. В. Чумака, 8 літер А на суму 244,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт покрівлі за адресою вул. Рейтарська, 39 на суму 1100,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт покрівлі за адресою вул. Січових Стрільців, 58/2Д на суму 1052,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт приміщень за адресою вул. Антоновича, 39 літер А на суму 246,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - капітальний ремонт нежитлової будівлі за адресою вул. Басейна, ½ (дод. роботи) на суму 7,0 тис. грн (відображено у рядку 1080);
 - інші поточні ремонти та заходи з обслуговування нежитлового фонду (благоустрій території, вивезення сміття, встановлення замків, вікон, дверей, малярні, столярні, електромонтажні та інші ремонтні роботи) на суму 6528,0 тис. грн (відображено у рядку 1018).

~~2. За рахунок коштів цільового фонду (забезпечення), сформованого від отриманих платежів за розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях, інженерних та інших споруд у звітному періоді проведено капітальні ремонти нежитлових приміщень загальною вартістю 28072,0 тис. грн за адресами:~~

- просп. Георгія Гонгадзе, 20 літер В на суму 1022,0 тис. грн;
- вул. Героїв полку Азов, 10 літер А на суму 72,0 тис. грн;
- вул. Стрітенська, 15 літер А на суму 1035,0 тис. грн;
- просп. Лісовий, 25 літер А на суму 1445,0 тис. грн;
- вул. Володимирська, 9 літер А на суму 13817,0 тис. грн;
- вул. Зрошувальна, 17 літер А на суму 1830,0 тис. грн;
- провул. Десятинний, 7А літер А на суму 819,0 тис. грн;
- просп. Лісовий, 39 літер А на суму 1189,0 тис. грн;
- вул. Сальського, 33 літер А на суму 264,0 тис. грн;

крім того виконано проєктні роботи по встановленню безбар'єрного доступу по 62 об'єктам на суму 6579,0 тис. грн.

Стосовно освоєння бюджетних коштів у 2025 році.

Відповідно до рішень Київради від 14.12.2023 року №7530/7571 «Про Програму економічного і соціального розвитку м. Києва на 2024-2026 роки» (із змінами, внесеними рішенням Київради від 04.12.2025 №275/10742) та від 05.12.2024 №426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» (із змінами, внесеними рішенням Київради від 04.12.2025 № 276/10743) де визначено головним розпорядником бюджетних коштів Департамент комунальної власності м. Києва та КП «Київжитлоспецекексплуатація» замовником ремонтних та реставраційно-відновлювальних робіт загальною вартістю 102 453,641 тис. грн, а саме:

- забезпечення функціонування підприємств, установ та організацій, що виробляють, виконують та/або надають житлово-комунальні послуги (КПКВМБ 3116020) – 55 900,0 тис. грн.
- інша діяльність у сфері житлово-комунального господарства (КПКВМБ 3116090) – 46 553,641 тис. грн (проєктування, реставрація та охорона пам'яток архітектури).

За 2025 рік відповідно актів виконаних робіт освоєно бюджетних коштів (профінансовано) у сумі 21 776,432 тис грн, а саме:

- вул. Володимира Сальського, 33 літер А. У 2025 році виконано ремонт приміщення на суму 8 073,295 тис. грн та утеплення фасаду на суму 5 902,448 тис. грн (надходження та використання коштів відображено у рядках 1000 та 1018 відповідно).

- вул. Трьохсвятительська, 4 літер Г. На підставі договору від 28.03.2024 №24/Б-Т4Г-Р, укладеного з ТОВ «ЕНЕРГО ІНЖИНІРИНГ» в 2025 році виконано ремонтно-реставраційних робіт на суму 4 804,566 тис. грн (відображено у розділі капітальних інвестицій).

- вул. Хрещатик, 12 літер А. На підставі договору від 29.04.2024 №24/Б-Х12А-Р, укладеного з ТОВ «ЕНЕРГО ІНЖИНІРИНГ» в 2025 році виконано ремонтно-реставраційних робіт на суму 217,505 тис. грн (відображено у розділі капітальних інвестицій).

- вул. Липська, 16 літер А. На підставі договору від 29.04.2024 №24/Б-Л16А-Р укладеного з ТОВ «ЕНЕРГО ІНЖИНІРИНГ» в 2025 році виконано ремонтно-реставраційних робіт на суму 658,027 тис. грн (відображено у розділі капітальних інвестицій).

- бульв. Тараса Шевченка 34/15 літер А та 34/13 літер Б,В (проектні роботи). На підставі договору від 20.12.2024 №24/Б-ТШ34-ПР ТОВ «ЕНЕРГО ІНЖИНІРИНГ» отримано експертний звіт (Позитив) та робочий проект у повному обсязі відповідно до договору вартістю 2 120,591 тис. грн (відображено у розділі капітальних інвестицій).

Тобто із загальної суми освоєних в 2025 році бюджетних коштів (21776,0 тис. грн) 13975,0 тис. грн відображені в розділі І звіту про виконання фінансового плану Підприємства «Доходи і витрати підприємства» та 7801,0 тис. грн в розділі ІV «Капітальні інвестиції».

Загалом нараховано до сплати до Державного та місцевого бюджетів за 2025 рік – 60 899,8 тис. грн, що становить 24,4 % від загального доходу Підприємства, у тому числі:

- податок на прибуток – 7 728,0 тис. грн;
- ПДВ – 28 808,2 тис. грн;
- земельний податок – 9 900,6 тис. грн;
- ЄСВ у розмірі – 14 373,0 тис. грн.

Фінасовий результат господарської діяльності КП «Київжитлоспецексплуатація» за 2025 рік

Фінасовий результат від діяльності в цілому по Підприємству за 12 місяців 2025 року склав – 8 277,0 тис. грн, податок на прибуток 7 728,0 тис. грн. Загальна сума чистого прибутку 549,0 тис. грн.

тис. грн

Найменування показників	Факт 2024 року	План на 2025 рік	Факт 2025 року	Відхилення	
				до Факту 2024 року	
				(+, -)	%
Валовий прибуток	-23796	-9964	-18596	-8632	86,6

Фінансовий результат від операційної діяльності	-112505	-118021	-117135	886	-0,8
Фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування	7851	7079	8277	1198	16,9
Чистий прибуток	1532	2254	549	-1705	-75,6

Протягом 2025 року Підприємством шляхом проведення Відкритих торгів з особливостями та без застосування електронної системи закупівель було проведено 649 процедур з очікуваною вартістю 179 581,28 тис грн, за результатами яких укладено договорів на суму 148 293,07 тис. грн, за якими сплачено продавцям та підрядникам 104 820,78 тис.грн.

95 % від загальної кількості процедур, а саме 617 на суму 119371,21 тис.грн було проведено без застосування електронної системи закупівель. Ця закономірність відбулася за рахунок внесених змін до Закону України «Про публічні закупівлі» постановою КМУ від 12.10.2022 № 1178 «Про затвердження особливостей здійснення публічних закупівель товарів, робіт і послуг для замовників, передбачених Законом України “Про публічні закупівлі”, на період дії правового режиму воєнного стану в Україні та протягом 90 днів з дня його припинення або скасування» зі змінами.

Станом на 31.12.2025 року із укладених договорів протягом року, 22 договори на суму 6 573,48 тис.грн були розірвані за згодою сторін. Виконання по договорах склало 0 тис.грн.

Із оголошених 12 процедур з очікуваною вартістю 11 042,07 тис.грн в 2025 році термін укладання договорів припав на 2025 рік.

45 Договорів, укладених в 2024 та 2025 роках будуть діяти до кінця 2026 року.

3.ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ.

Критерієм оцінки фінансового стану підприємства виступає його ліквідність і платоспроможність. Основні показники забезпечення ліквідності та наявність забезпечення Підприємства станом на 01.01.2025 та 31.12.2025 відображені у Формі №1 Балансу. Оцінку ліквідності підприємства виконують за допомогою системи фінансових наступних коефіцієнтів:

-Коефіцієнта загальної ліквідності (Коефіцієнт покриття)

$$\text{Кз. л.} = \frac{112395}{77145} = 1,457$$

- оскільки поточні активи перевищують поточні зобов'язання Підприємство є ліквідним підприємством та своєчасно погашає борги;

-Коефіцієнта поточної ліквідності (Коефіцієнт швидкої ліквідності)

$$\text{Кш. л.} = \frac{101014}{77145} = 1,309$$

- відношення високоліквідних активів до поточних зобов'язань перевищує 1, що означає - Підприємство має низький фінансовий ризик та спроможне у разі падіння обсягів реалізації покрити свої зобов'язання перед кредиторами.

-Коефіцієнт абсолютної ліквідності;

$$\text{Ка. л.} = \frac{55685}{77145} = 0,72$$

-показник вказує на те, що Підприємство зможе вчасно погасити борги у випадку, якщо термін платежів настане незабаром, стратегія управління фінансовими ресурсами досить ефективна.

Платоспроможність Підприємства підтверджується достатньою кількістю оборотних активів для погашення своїх зобов'язань протягом року. З метою недопущення в подальшому зниження ліквідності Підприємство здійснює заходи щодо недопущення зростання обсягу простроченої дебіторської заборгованості яка у 2025 році склала 19 094,5 тис. грн, систематично проводить роботу по стягненню дебіторської заборгованості. Боржникам направляються рахунки-попередження, приписи (претензії, вимоги) та позови до суду.

4.ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ.

В цілому діяльність Підприємства не впливає на стан довкілля, працює таким чином, щоб не призвести до нанесення прямих або опосередкованих збитків навколишньому природному середовищу. У процесі визначення суттєвих екологічних аспектів, пов'язаних з діяльністю підрозділів організації, можна розглядати: викиди в повітря; скиди у воду; управління відходами; забруднення ґрунту; використання сировини, матеріалів і природних ресурсів; інші місцеві проблеми навколишнього середовища та біоценозів.

■ Використання сировини, матеріалів і природних ресурсів

На постачання води та водовідведення у 2025 році на підприємстві діяв договір з Прат АК «Київводоканал». За рік спожито 4 898м³ на суму 204,0 тис грн. Сплачено за проведення хімічного аналізу води - 3222,8 грн.

■ Управління відходами

Протягом 2025 року укладались договори на перевезення твердих побутових відходів:

■ договори з КП «Київкомунсервіс», сплачено за рік – 132,0 тис. грн.;

■ сплачено за спеціальні екологічні послуги (аналізи води) - 20,5 тис.грн

Протягом 2025 року ДОК «Джерело» уклало договори на перевезення твердих побутових відходів з ТОВ «Екосервіс Груп», згідно яких вивезено відходів у кількості 20 м³ на суму 4800,00 грн.,.

■ Забруднення атмосферного повітря.

На балансі ДОК «Джерело» обліковуються 4 об'єкти (3 твердопаливні котельні та 1 газова котельня), через які здійснюються викиди в атмосферне повітря. Котельні використовуються для обігріву приміщень ДОК «Джерело» та для підігріву води.

Внаслідок цього, у 2025 році ДОК «Джерело» нараховано та сплачено екологічний податок 1200 грн.

5.СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА.

Кадрова та соціальна політика на Підприємстві здійснюється відділом кадрів та соціальної роботи, який керується у своїй роботі Методичними рекомендаціями управління по роботі з персоналом КМДА.

В основі кадрової роботи – підбір кадрів за професійними, діловими та особистими якостями, навчання та перепідготовка працівників з метою підвищення їх кваліфікації, для організації управлінської та фінансово-господарської діяльності Підприємства на високому рівні.

З 24.03.2022 діє Закон України «Про організацію трудових відносин в умовах воєнного стану» від 15.03.2022 № 2136-IX (далі - Закон № 2136). Норми Закону № 2136 застосовуємо протягом воєнного стану до моменту його припинення та Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації трудових відносин» від 01 липня 2022 № 2352-IX, який зазначає, що зміни стосуватимуться не лише організації трудових відносин під час воєнного стану, але і в мирний час.

Наказом по Підприємству введено Штатний розпис з 01.01.2024 та визначено основні показники для оплати праці на підприємстві. Штатному розписі виконання статутних функцій забезпечується оптимальною кількістю працюючих, протягом року вносяться необхідні зміни до розпису та в організаційну структуру Підприємства .

Чисельність фактично працюючих штатних працівників по підприємству станом на 31.12. 2025 року – 177 осіб (без урахування працівників, з якими трудові відносини тимчасово припинені), що на 79 менше ніж на 31.12.2021 (256 осіб). Мобілізовано 10 осіб, 2 особи - відпустка по догляду за дитиною до 3 років.

Облікова чисельність штатних працівників по Підприємству станом на 31.12. 2025 становить 191 осіб, з них 92 жінки, що становить 48% персоналу.

Середньомісячна заробітна плата за рік – 28650 грн , проти 18402 грн. у 2022 році., зросла на 55,7 %

	КП (головне)	ДОК «Джерело»	ДРТМ	Всього по підприємству
На 31.12.2025 (відповідно ф.1-ПВ)	145	16	16	177
Затверджено посад станом на 31.12.2025	166	21	21	208

Фонд оплати праці штатних працівників склав 60 648,8 тис грн, що на 19% більше ніж у 2024 році.

Фонд оплати праці регулюється фінансовими можливостями Підприємства, його доходами, але мінімальні гарантії закладені у Колективному

договорі — виконуються. Відповідно до Галузевої угоди на 2023-2027 роки тарифна ставка (посадовий оклад) робітника (працівника) I розряду з 01.04.2024 на Підприємстві, встановлена у розмірі 200% фактичного прожиткового мінімуму для працездатних осіб, затвердженого у бюджеті України на 2025 рік, При формуванні тарифної ставки робітника I розряду Крім 200% фактичного прожиткового мінімуму для працездатних осіб враховується галузевий коефіцієнт – 1,53. Середньомісячна заробітна плата за цей період зросла до 29,5 тис грн., на 15,7 % у порівнянні з 25,5 тис.грн у 2024 році. індексація доходів працюючих проводилась відповідно до нормативних актів.

На Підприємстві продовжує діяти Колективний договір, умови Положень якого розповсюджуються на всіх працівників. Вчасні внесення змін до Колективного Договору забезпечують його відповідність до діючої Галузевої угоди та сучасної політики держави у соціально-трудої сфері.

Відповідно до умов Колективного Договору виплачуються надбавки за високі досягнення в праці, матеріальна допомога на підставі звернень працівників, надаються безвідсоткові позики.

Аналіз використання кошторису соціально-трудоїх пільг, гарантій, компенсацій та матеріального заохочення працівників КП "Київжитлоспецексплуатація" у 2025 р.		
№ п/п	Статті витрат	Виконання 2025 р.
1	2	3
	Кількість штатних працівників облікового складу (осіб)	191
1	Матеріальна допомога (у зв'язку з тривалою хворобою, смертю працівників та їх близьких родичів; тяжким матеріальним становищем; одруженням працівників; народження дитини; працівникам, які досягли пенсійного віку і виходять на пенсію)	1627,4
2	Матеріальна допомога до відпустки	0
3	Компенсація оплати проїзду працівникам, які мають роз'їзний характер роботи	8,0
4	Разові премії та матеріальні допомоги (за виконання особливо важливого завдання; з нагоди державних, професійних свят та знаменних дат; на честь ювілею працівника)	2,0
5	Винагорода за підсумками роботи за рік (13-та ЗП)	0,00
6	Надання працівникам підприємства безвідсоткової позики	593,0
7	Витрати на соціально-культурні заходи та утримання профкому (згідно колективного договору, не менше 1 % від ФОП за рахунок підприємства)	208,0
	ВСЬОГО:	2438,4

~~Протягом 2025 року у всіх структурних підрозділах підприємства проводились заходи з охорони праці.~~

Витрати на комплексні заходи з охорони праці -957,6 тис. грн., що становить 1,6 % від ФОП. В тому числі - доплати працівникам за шкідливі та важкі умови праці – 215,1 тис. грн. , придбано миючих засобів на 1,3 тис.грн., 34,7 тис.грн – витрачено на забезпечення питного режиму для працюючих. витрати на компенсацію за «молоко» - 64,6 тис.грн., та заходи щодо поліпшення стану виробничих та санітарно-побутових приміщень, опорних пунктів – 534,4. Сплачено 53,1 тис. грн. за навчання працівників з ОП, сплачено за проведення медичних оглядів 54,4 тис.грн.

Усі приміщення підприємства утримуються в задовільному стані.

На Підприємстві працевлаштовано 11 інвалідів (відповідно до встановленого законодавством нормативом повинно бути не менш 8) .

Наказом від 21.06.2016 № 111 затверджено Антикорупційну програму підприємства, наказом КП КЖСЕ від 03.07.2015 р. № 120/1та визначено уповноважену особу з питань запобігання та протидії корупції.

У відповідності до вимог Закону України «Про засади запобігання і протидії корупції» начальник КП «Київжитлоспецекексплуатація» та керівники структурних підрозділів подають Декларацію про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру щорічно у визначений термін.

По кожному структурному підрозділу затверджено Положення у яких є розділ про відповідальність керівників та посадових осіб, у тому числі про достовірність інформації, відповідальність за якість, правильність і своєчасність оформлення документів, договорів усіх видів (оренди, підряду, актів виконаних робіт та ін.), про подання податкової, статистичної, фінансової звітності, передбачених виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) а також дотримання норм і правил внутрішнього розпорядку. Рекомендації виконуються.

Крім того, окремої уваги заслуговує наявність на Підприємстві Етичного Кодексу, затвердженого наказом №94 від 05.09.2022 який розроблено з метою запобігання і протидії корупційним правопорушенням. Це сукупність норм і принципів, які формують поведінку співробітників у колективі, відповідність існуючим нормам права та ділової етики, сприяють усвідомленню моральної відповідальності за виконання професійних обов'язків. Він складається з категорій, що містять керівні принципи поведінки в усіх сферах діяльності: відповідальність і надійність, конфіденційність та секретність, об'єктивність і незалежність, професіоналізм і найвища якість, повага, порядність та принциповість. Також зобов'язання щодо ефективного використання майна, коштів підприємства, за призначенням та заощадливо, уникаючи надмірних і непотрібних витрат.

Працівники при роботі з інформацією повинні оцінювати її критично, аналізувати джерела інформації, використовувати ті із них, які є офіційними, не допускати розповсюдження завідомо недостовірної інформації та упередженої критики працівників підприємства.

Цінності, задекларовані у цьому Кодексі, базуються на корпоративній культурі і визначають ціль, до якої належить прямувати, та мету розпочатого процесу, який характеризуватиме нашу діяльність у наступних роках.

Кожен із працівників повинен дотримуватися Кодексу та забезпечувати його дотримання іншими, розповсюджуючи та пропагуючи корпоративну етику, що є фундаментом майбутнього та репутації Підприємства.

6.РИЗИКИ.

За 2025 рік КП «Київжитлоспецексплуатація» показники фінансово господарської діяльності була стабільною, відповідала цілям та задачам військового часу, в результаті прийнятих своєчасно вірних стратегічних рішень з метою швидкого реагування на ситуативні зміни (внутрішні та зовнішні). Це, в свою чергу, потребує створення відповідної підсистеми контролю ризику обраної стратегії та управління ризиком недопущення втрати фінансової стійкості.

Основна мета - з'ясувати сутність ризику втрати фінансової стійкості підприємства та виділити основні причини та чинники, які призводять до погіршення стійкості його фінансового стану.

Причинами ризику при формуванні фінансової стратегії Підприємства вважаємо не заплановані події, які потенційно можуть виникнути та спричинити відхилення від обраної стратегії, форс мажорні обставини, як в цьому році.

На кінцевий результат діяльності Підприємства впливають такі чинники:

1.Неможливість точно спрогнозувати доходи від основних видів діяльності

1.1.Власником майна комунальної власності територіальної громади м.Києва, що значиться на балансі підприємства є Київська міська рада.

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування» Київська міська рада від імені та в інтересах територіальних громад здійснює правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконує усі майнові операції: умови передачі об'єктів права комунальної власності в оренду, продаж і купівля, вирішення питання відчуження та інше.

Орендодавцем приміщень, що значиться на балансі Підприємства є Департамент комунальної власності м. Києва, КП «Київжитлоспец-експлуатація» є балансоутримувачем частини нежилих будинків (приміщень) комунальної власності територіальної громади м. Києва, але одним з найбільших у місті Києві.

1.2.На рівень доходів впливають рішення Київської міської ради про передачу будинків (приміщень), встановлення розміру орендної плати та пільг.

1.3.Крім того у 2025 році об'єктивним, форс- мажорним фактором значного впливу на отримання доходів Підприємства стало продовження дії воєнного стану у державі, надання відповідних пільг орендарям на весь рік з оплати приміщень і будинків, відповідно до чого - зниження доходів (а часом відсутність) з основного виду діяльності Підприємства.

Ситуація, яка склалася, продовження воєнного стану, не дає можливості спланувати реальні доходи і на 2025 рік та напрямки їх використання.

1.4. Важливу роль в формуванні доходів грають відносини щодо обґрунтування збільшення вартості послуг з утримання, технічного обслуговування та ремонту внутрішньо квартальних колекторів та укладання договорів з отримувачами цих послуг, особливо з КП «Київтеплоенерго» та Прат АК «Київводоканал». Незважаючи на калькуляції (з обґрунтуванням), які надаються на погодження організаціям, укладаються договори із значно меншою ціною. (Зазначено у розділі I)

Вартість послуг Підприємства фактично зростає, що може привести до неналежного утримання підземних споруд, у зв'язку з нестачею коштів на проведення необхідних ремонтів з метою уникнення аварійних ситуацій на прокладених в них інженерних комунікаціях, особливо в той час, коли система комунікаційних колекторів визначається як критична інфраструктура міста у військовий час, яка потребує особливого відношення до її утримання.

2. Ризик зниження ліквідності підприємства розглянуто у 3 Розділі.

3. Податковий ризик, який здійснює суттєвий вплив на результати роботи Підприємств, пов'язаний із введенням нових податків і зборів на здійснення окремих видів діяльності; зміни ставки податку на землю; збільшення податку, який не компенсується Підприємству в зв'язку із зміною структури площ, які знаходяться на балансі (вільні будинки та приміщення), відміна податкових пільг, встановлення (зміна) відсотка відрахувань до бюджету міста від отриманих орендних платежів (розмір якого значно впливає на якість виконання статутних функцій).

4. Ризик операційної діяльності, пов'язаний із виникненням фінансових втрат через перешкоди в процесі виробничо-господарської діяльності підприємства.

Причинами операційного ризику можуть бути зниження попиту на послуги структурних, виробничих підрозділів Підприємства, падіння цін на продукцію (послуги), впровадження конкурентом зниження ціни на товар (послуги); неможливість одержати кошти для поповнення оборотного капіталу (заборгованість орендаторів); зниження купівельної спроможності населення, несвоєчасне (тривалі строки погодження документації, пректів) укладання договорів та відповідно затримання оплати послуг.

У 2019 році ліквідовано такий напрямок виробничої діяльності як технічне обслуговування та прочищення димових та вентиляційних каналів, який існував з дня створення Підприємства, також прочищення і технічне обслуговування зливостічних та дренажних мереж міста.

У 2020 році, в зв'язку з виникненням проблем у сфері надання послуг з професійно-технічного навчання, як вже зазначено у другому розділі Звіту реорганізовано філію Учбово-курсний комбінат у сектор УКК. Враховуючи його соціальне значення Підприємство і в подальшому планує підтримувати цей підрозділ.

На даний час виникає низка проблем з утриманням, технічним обслуговуванням та ремонтом внутрішньо-будинкових мереж і квартальних колекторів. Витрати з цього напрямку навіть з ТО не відшкодовуються Підприємству в повному обсязі, а потреба на проведення лише протиаварійних капітальних ремонтів складає не один мільйон гривень.

5. Ризик неефективності організаційної структури підприємства – на даний час структура Підприємства та його чисельність забезпечує стабільну роботу Підприємства та якісне виконання статутних функцій. Але існує проблема закріплення фахівців високого рівня в зв'язку з неможливістю оплати їх праці на рівні ринку праці в місті (кошторисники, фахівці з технічного нагляду, ІТ – спеціалісти).

Додаткові проблеми, які впливали на структуру у 2025 році:

- наявність певних обмежень в оплаті праці фахівців окремих професій в межах закладеного фінансовим планом доходів, які в значній мірі залежать від зазначених вище факторів;

- надання законом можливості працівникам оформляти відпустки без збереження заробітної плати;

- мобілізація фахівців .

Важливим інструментом забезпечення фінансової стійкості Підприємства у довгостроковому періоді є комплекс заходів і процедур з управління ризиками, які впливають на її рівень, вчасно вирішувати чи створювати сприятливі умови для вирішення основних завдань його діяльності, серед яких: планування очікуваних прибутків і збитків, зниження непередбачуваних витрат, оптимізація податкових платежів, підвищення фінансової стійкості тощо. Вирішення цих завдань сприятиме досягненню стратегічних фінансових цілей підприємства, зменшенню виникнення умов для зростання ризиків операційної діяльності.

7.8. ІНФОРМАЦІЯ ВІДСУТНЯ

9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

1. Прийняття на баланс Підприємства нерухомого майна відповідно до рішень Київської міської ради та розпоряджень Київської міської державної адміністрації.

2. Утримання, проведення ремонтів нежитлових приміщень комунальної власності територіальної громади м. Києва (в т. ч. вільних), що перебувають на балансі Підприємства з метою їх ефективного використання.

3. Прийняття участі у реалізації завдань та заходів Стратегії розвитку міста Києва до 2027 року в тому числі передбачених міською цільовою програмою «Управління об'єктами комунальної власності територіальної громади м. Києва на 2025-2027 роки», затвердженою рішенням Київради від 05.12.2024 №415/10223 щодо виконання програми із створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року у м. Києві для створення комфортного безбар'єрного середовища і соціальної підтримки осіб із інвалідністю та

маломобільних груп населення, посилення функціонального потенціалу кожної людини необхідне проведення заходів для створення безбар'єрного простору;

-міською цільовою програмою «Охорона та збереження культурної спадщини м. Києва» 2025-2027 р.р. щодо виконання ремонтних та реставраційно-відновлювальних робіт на об'єктах культурної спадщини м. Києва, затвердженою рішенням Київради від 19.09.2024 №9/9817, інших міських цільових програм.

Філії підприємства:

Дирекція з розвитку телекомунікаційних мереж	ДОК «Джерело»	Сектор Учбово-курсовий комбінат
<p>1. Забезпечення формування, реалізації та інспектування виконання Програми інформатизації міста Києва та організації порядку створення, модернізації та експлуатації інформаційних систем і ресурсів, а також надання на їх основі або з їх використанням інформаційних послуг.</p> <p>2. Залучення Дирекції до інших Програм та робіт з державного самоврядування міста Києва</p> <p>3. З метою підвищення ефективності використання об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Києва, таких як: нежитлові будинки, інженерні та інші споруди, а також будинки та інфраструктурні об'єкти житлового фонду, що передані до сфери управління районних в місті Києві державних адміністрацій, Дирекцією спільно з представниками Керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва, інших балансоутримувачів комунального майна міста Києва та Департаменту територіального контролю міста Києва систематично</p>	<p>Утримання ДОК в належному стані з метою подальшого поновлення його діяльності, можливості модернізації ДОК «Джерело» для забезпечення цілорічної завантаженості.</p> <p>Продовжувати роботи з ремонту пошкоджених будівель в межах фінансової можливості підприємства. Залучення бюджетних коштів.</p>	<p>Для збільшення доходів від надання освітніх послуг та покращення роботи сектору УКК необхідне збільшення обсягів та наповнюваність навчальних класів з надання послуг з підготовки та підвищення кваліфікації працівників житлово-комунального господарства.</p> <p>Тому, сектором УКК проводиться:</p> <ul style="list-style-type: none"> - підтримка сторінки в соціальній мережі Facebook; - проведення презентацій, семінарів; - розміщення рекламних оголошень на безкоштовних рекламних ресурсах; - можливість проведення дистанційного навчання; - вивчаються ресурси та площадки для участі в тендерах.

<p>проводиться робота з моніторингу та координації розміщення суб'єктами господарювання телекомунікаційних мереж та обладнання за для впорядкування телекомунікаційного обладнання суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій</p>		
--	--	--

10.КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

Підприємство засноване на комунальній власності територіальної громади міста Києва. Засновником та власником Підприємства є територіальна громада міста Києва, від імені якої виступають Київська міська рада та уповноважені нею органи.

У своїй діяльності Підприємство підпорядковане Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Департаменту житлово-комунальної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) межах повноважень.

Підприємство у своїй діяльності керується Конституцією України, законами України, Податковим Кодексом, указами та розпорядженнями Президента України, постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів України, рішеннями Київської міської ради, розпорядженнями Київського міського голови та Київської міської державної адміністрації, наказами Департаменту житлово-комунальної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та наказами Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), а також Статутом.

З метою досягнення стратегічних цілей міста Києва, які залежать від цілей та завдань кожного суб'єкта господарювання, Комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» прагне забезпечувати якісне виконання статутних завдань з утримання нежитлового фонду комунальної власності міста. Також, Підприємство буде приймати активну участь у заходах щодо подолання наслідків російської агресії.

Заступник начальника



Віра МУСІЄНКО