

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням виконавчого комітету  
Бердянської міської ради  
11 лютого 2020 р. № 36

**БІЗНЕС – ПЛАН  
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА  
«Міськспецекексплуатація»  
БЕРДЯНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ**

**на 2020 рік**

ПОГОДЖЕНО

Начальник Управління  
Комунальної власності  
Бердянської міської ради

\_\_\_\_\_ Алла ТАХТАДЖИСВА-ПОКЛАД  
\_\_\_\_\_ 2020 р.

м.Бердянськ

<b>ЗМІСТ</b>	<b>Стор.</b>
1. Резюме	3
2. Характеристика підприємства	5
3. Характеристика робіт (послуг), що виробляється підприємством	7
4. Дослідження та аналіз ринків збуту продукції (послуг)	8
5. План маркетингової діяльності	9
6. Організаційний план	10
7. Фінансовий план (згідно з додатком 1 до Порядку)	12
8. Аналіз потенційних ризиків	16

## 1. Резюме.

### 1.1. Головна мета бізнес – плану.

КП «Міськспецексплуатація» БМР засновано в жовтні 2000 року і створено шляхом перепрофілювання підприємства «Врожай» згідно з рішенням двадцять другої сесії XXIII скликання міської ради від 12.10.2000 року і знаходиться в підпорядкуванні Управління комунальної власності Бердянської міської ради.

Підприємство засновано з метою утримання в господарчому віданні (на балансі) та забезпечення зберігання неліквідного майна, а також нежитлових приміщень, будівель та споруд, що належать Бердянській міській об'єднаній територіальній громаді.

В своїй роботі підприємство керується Конституцією України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Статутом територіальної громади м.Бердянська, регламентом Бердянської міської ради, Статутом підприємства та іншими нормативними актами.

Головним напрямком бізнес-плану є необхідність планування роботи підприємства на рік з метою ефективного виконання функцій покладених на підприємство, для отримання прибутку та забезпечення утримання комунального майна в належному вигляді.

Виконувати заходи, що направлені на недопущення та зменшення дебіторської і кредиторської заборгованості по підприємству.

### 1.2. Строк реалізації бізнес – плану.

Бізнес – план розрахований на 2020 рік за умови, що вартість 1 кв.м. орендної плати не зміниться. У випадку, якщо на протязі року складові вартості орендної плати комунального майна будуть змінюватися, можливий перегляд бізнес-плану.

### 1.3. Джерела фінансування.

Джерелами фінансування, згідно якого виконані розрахунки, є :

- орендна плата;
- плата за послуги автомобіля з водієм;
- відшкодування витрат з податку на землю;
- плата за послуги по зберіганню майна суб'єктами господарювання;

Інших джерел фінансування не передбачено.

### 1.4. Фінансовий результат бізнес - плану.

При 100%-ній оплаті за оренду об'єктів, а також наданих послуг автомобіля з водієм та по зберіганню майна, підприємство планує мати дохід понад 1000,0 тис. грн. на рік. Але зростання цін на паливно-мастильні матеріали, електроенергію та інші матеріали, необхідні для стабільної роботи підприємства, негативно вплине на його роботу. Тому підприємством в подальшому передбачено

проведення заходів щодо розробки та введення в дію програми енергозбереження на підприємстві, оптимізації фонду оплати праці, а також можливості виконувати послуги по зберіганню майна суб'єктам господарства і тим самим покращити своє фінансове положення.

,

## 2. Характеристика підприємства.

### 2.1. Інформація про підприємство.

Повна назва: Комунальне підприємство «Міськспецекексплуатація» Бердянської міської ради

Скорочена назва: КП «Міськспецекексплуатація» БМР

Код ЄДРПОУ: 24511679

Номер і дата державної реєстрації підприємства:

№ 1 099 105 0001 000668 от 07.12.2000 р.

Назва органу, що здійснила реєстрацію: Виконавчий комітет Бердянської міської ради

Підпорядкованість: Бердянська міська Рада

\_\_\_\_\_ за СПОДУ \_\_\_\_\_

Вид діяльності: здача в оренду й експлуатацію власного або орендованого нерухомого майна;  
послуги зі складування та зберігання майна;  
послуги пасажирського наземного транспорту та інші.

Форма власності: комунальна за ЗКФВ 150

Територія: м.Бердянськ за СПАТО 2310400000

Адреса підприємства: 71100 Запорізька обл. м.Бердянськ вул.Мелітопольське шосе, 74

Банківські реквізити: р/рах. UA603133660000026009208596097 в АТ ЗРУ КБ «Приватбанк»

Адреса ДФС м.Бердянська:

м. Бердянськ пр. Праці

Директор підприємства: Барзенюк Тетяна Михайлівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

телефон: **2-22-18**

Головний бухгалтер: Стародубцева Тетяна Василівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

телефон: **2-23-61**

Майно підприємства є комунальною власністю і закріплюється за ним на праві господарського відання. Здійснюючи право господарського відання, підприємство володіє , користується та розпоряджається майном за згодою власника.

Майно комунального підприємства «Міськспецексплуатація» БМР становлять основні фонди та оборотні засоби, а також цінності, вартість яких відображається щорічно у самостійному балансі. Майно знаходиться у задовільному стані, але частина будівель та споруд, які розташовані у віддалених районах від центру міста та не користуються попитом потенціальних орендарів, потребують часткового або капітального ремонту.

Крім того підприємство має в постійному користуванні земельну ділянку по Мелітопольському шосе, 74, яка спланована , упорядкована.

У розпорядженні підприємства знаходяться автомобілі:

- «Geely MR» 7151 А державний номер АР1482ВВ, який використовується для службових поїздок персоналу підприємства;
- «УАЗ-3152», «Волга» ГАЗ , які на даний час знаходяться в неробочому стані.

КП «Міськспецексплуатація» БМР знаходиться в зоні пішохідної доступності від зупинок громадського транспорту.

### **3. Характеристика послуг.**

#### **3.1. Спеціалізація підприємства.**

Основною задачею підприємства є утримання на балансі нежитлового фонду та іншого майна комунальної власності з наступною його передачею в оренду юридичним і фізичним особам на підставі рішення сесій Бердянської міської Ради по передачі в оренду майна Бердянської міської об'єднаної територіальної громади до його приватизації. Також підприємство забезпечує зберігання майна, надає послуги автомобіля з водієм.

#### **3.2. Перелік послуг.**

1. Здавання в оренду майна комунальної власності.
2. Забезпечення зберігання майна.
3. Надання послуг автомобіля з водієм.

#### **3.3. Основні споживачі послуг.**

Основними споживачами послуг підприємства є :

1. Орендарі нежитлових приміщень: розрахунок оренди для кожного орендаря розраховується окремо, згідно Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Бердянська, затвердженої рішенням тридцять дев'ятої сесії Бердянської міської ради від 12.07.2013 № 47 зі змінами та доповненнями

2. Управління комунальної власності: плата за послуги автомобіля з водієм розраховується на основі «Розрахунку собівартості на послуги автомобіля з водієм», затвердженого директором підприємства.

3. Фізичні та юридичні особи: плата за послуги зберігання розраховується на основі «Розрахунку вартості зберігання майна на території підприємства» і затверджується директором підприємства.

## **4. Дослідження та аналіз ринків збуту послуг.**

### **4.1. Характеристика основного ринку збуту послуг.**

Головним фактором в діяльності всіх ринків збуту є попит, пропозиція і ціна. Попит та пропозиція являються причинними факторами, а ціна представляє собою результат взаємодії двох інших факторів наявності і відсутності активності на ринку збуту.

Аналіз загального стану ринку нерухомості визначає його фактичний стан, загальну активність його тенденцій та перспективи розвитку.

Найбільшим попитом з оренди нерухомого майна користуються невеликі по площі ( до 100 кв.м.) приміщення, розташовані в центральній частині міста та на його околицях.

Обмеженим попитом користуються приміщення для розміщення підприємств побутового обслуговування, складів і виробництва, а також приміщення великої площі незалежно від їх місцезнаходження.

Приклад: будівлі колишнього військового аеродрому та об'єкти , розташовані за адресою: вул. Степова,28 та вул.Промислова,151.

Великі по площі приміщення здаються в оренду за умови ведення ними різноманітних напрямлень господарської діяльності та реалізації різних груп товарів.

### **4.2. Пропозиції за покращення надання послуг.**

Стабільна робота КП «Міськспецексплуатація» Бердянської міської ради може бути забезпечена в тому випадку, якщо на баланс підприємства будуть передаватися нежитлові будівлі в задовільному технічному стані, на утримання яких необхідно затратити мінімальні вкладення і насамперед ті, які розташовані ближче до центральної частини міста та мають невелику площу від 100 до 300 кв.м..



## 5. План маркетингової діяльності.

Маркетинговий план КП «Міськспецекексплуатація» БМР передбачає вирішення наступних завдань:

- аналіз ринку нерухомості;
- аналіз внутрішнього і зовнішнього середовища;
- визначення цільової аудиторії та її попиту;
- аналіз конкурентоспроможності підприємства на ринку послуг з надання комунального майна в оренду та зі зберігання майна;
- виявлення резервів підприємства.

Для вдосконалення даного плану планується використати такі комунікаційні засоби:

- оголошення у місцевій газеті;
- розміщення на об'єктах нерухомого майна оголошень, щодо можливості взяття даних приміщень в оренду;
- пропаганда;
- надання даних, щодо наявності вільних приміщень для розміщення їх на офіційному сайті Бердянської міської ради.

## **6. Організаційний план.**

Керівництво підприємством здійснює директор, призначений міським головою за контрактом.

### **Технічна служба**

Перший заступник – інженер з організації експлуатації та ремонту

В безпосередньому його підпорядкуванні знаходяться:

прибиральник службових приміщень  
сторожі, водій автотранспортних засобів.

### **Економічна служба**

Другий заступник - головний бухгалтер.

В безпосередньому підпорядкуванні знаходиться вся бухгалтерія, якою керує головний бухгалтер. Крім головного бухгалтера в бухгалтерії працює бухгалтер I категорії.

### **Інші спеціалісти**

До них відносяться працівники, які безпосередньо знаходяться в підпорядкуванні директора - юрисконсульт.

Оплата праці на підприємстві проводиться згідно шатного розпису, який щорічно затверджується директором КП «Міськспецексплуатація» БМР з урахуванням змін в системі оплати праці у зв'язку зі змінами розміру мінімальної заробітної плати, прожиткового мінімуму та прийнятим колективним договором.

Працівникам підприємства, в межах фонду оплати праці, надається матеріальна допомога для вирішення соціально-побутових питань та допомога на оздоровлення у розмірі, що не перевищує середньомісячної заробітної плати працівника.

У кожного працівника підприємства є посадові або робочі інструкції, в яких описані обов'язки, права та взаємозв'язок між даним робітником та іншими робітниками підприємства.

На підприємстві діє наказ про облікову політику, одним з додатків до якого є графік документооборота в службах підприємства на протязі місяця.

Структура управління КП «Міськспецексплуатація» БМР додається. (додаток№1)

## 7. ФІНАНСОВИЙ ПЛАН ПІДПРИЄМСТВА

НА 2020 рік

## Основні фінансові показники підприємства

## I. Формування прибутку підприємства

Показники	Код рядка	Факт минулого року	Фінансовий план поточного року	Плановий рік (усього)	в т.ч. поквартально			
					I	II	III	IV
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Дохід</b> (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) <b>усього з ПДВ</b> , у тому числі:	001	1204,65	1269,1	1495,4	373,85	373,85	373,85	373,85
Податок на додану вартість	002	197,55	208,4	246,2	61,55	61,55	61,55	61,55
<b>Чистий дохід</b> (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) <b>без ПДВ</b> , у тому числі:	003	1007,1	1060,7	1249,2	312,3	312,3	312,3	312,3
<b>Дохід</b> від основної діяльності, у тому числі:	004	987,5	1052,20	1231,2	307,8	307,80	307,80	307,8
довідкова інформація : загальна сума коштів отримана від місцевого бюджету	005	-	-	-	-	-	-	-
<b>Дохід</b> від інших видів діяльності (платні послуги, виконання додаткових робіт, тощо)	006	-	-	-	-	-	-	-
<b>Дохід</b> від благодійної допомоги	007	-	-	-	-	-	-	-
<b>Інші фінансові доходи</b> (пеня)	008	8,7	8,5	12,0	3,0	3,0	3,0	3,0
<b>Інші доходи</b> (з/пл. мобіліз,% банка)	009	10,9	-	6,0	1,5	1,5	1,5	1,5
<b>Усього витрати</b> , у тому числі:	010	999,4	1009,6	1220,6	305,99	311,02	310,74	292,85
- на оплату праці	010/1	545,2	631,7	775,0	193,0	199,5	199,5	183,0
- відрахування на соціальні заходи	010/2	125,2	138,9	170,5	42,46	43,89	43,89	40,26

- матеріали	010/3	7,5	3,5	8,0	2	2	2	2
- амортизація	010/4	1,1	0,5	1,0	0,3	0,25	0,25	0,2
- електроенергія	010/5	41,5	39,5	25,0	8,0	4,75	4,75	7,5
- опалення	010/6	43,8	-	-	-	-	-	-
- водопостачання та водовідведення	010/7	-	-	1,5	0,38	0,38	0,4	0,34
- утримання автотранспорту	010/8	73,6	65	85,0	21,25	21,25	21,25	21,25
- інші	010/9	161,5	130,5	154,6	38,6	39,0	38,7	38,3
Фінансовий результат до оподаткування:	011	7,7	51,1	28,6	6,31	1,28	1,56	19,45
- прибуток	012	7,7	51,1	28,6	6,31	1,28	1,56	19,45
- збиток	013	-	-	-	-	-	-	-
Рентабельність до оподаткування	014	0,8	5,1	2,3	2,1	0,4	0,5	6,6
Податок на прибуток	015	1,4	9,2	5,1	1,1	0,2	0,3	3,5
Відрахування частини чистого прибутку	016	-	4,2	2,35	0,52	0,11	0,12	1,6
Чистий фінансовий результат	017	6,3	41,9	23,5	5,21	1,08	1,26	15,95
- прибуток	018	6,3	41,9	23,5	5,21	1,08	1,26	15,95
- збиток	019	-	-	-	-	-	-	-
Рентабельність після оподаткування	020	0,6	4,2	1,9	1,7	0,3	0,4	5,4
Питома вага заробітної плати (з нарахуваннями) в загальних витратах	020/1	67,1	76,3	77,4	76,9	78,2	78,3	76,2
Кредиторська заборгованість на кінець звітного періоду – всього, у тому числі:	021	70,8	-	-	-	-	-	-
кредиторська заборгованість поточна	021/1	70,8	-	-	-	-	-	-
кредиторська заборгованість прострочена, в т.ч.:	021/2	-	-	-	-	-	-	-
- по комунальних платежах	021/2/1	-	-	-	-	-	-	-
- до державного бюджету	021/2/2	-	-	-	-	-	-	-
- до місцевого бюджету	021/2/3	-	-	-	-	-	-	-
- із виплати заробітної плати	021/2/4	-	-	-	-	-	-	-
- інша	021/2/5	-	-	-	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість на кінець звітного періоду – всього, у	022	119,7	-	-	-	-	-	-

тому числі:									
- за місцевим бюджетом	022/1	0,2	-	-	-	-	-	-	-
- заборгованість більше 3-х років	022/2	-	-	-	-	-	-	-	-
- інша	022/3	119,5	-	-	-	-	-	-	-
Платежі до бюджетів – всього, у тому числі:	023	442,7	492,0	567,0	141,75	141,75	141,75	141,75	
- до державного бюджету	023/1	196,7	182,0	206,0	51,5	51,5	51,5	51,5	
- до місцевого бюджету	023/2	213,0	210,0	216,0	54	54	54	54	
- інші	023/3	131,3	100	145,0	36,25	36,25	36,25	36,25	
Первісна вартість основних засобів	024	53139,40	53278,0	53578,90	53578,90	53578,90	53578,90	53578,90	
Залишкова вартість основних засобів	025	30478,9	30735,0	29966,90	29966,9	29966,90	29966,90	29966,90	
Знос основних засобів	026	22660,5	22543,0	23612	23612	23612	23612	23612	
Середньоспискова чисельність працюючих	027	12	12	12	12	12	12	12	
Середньомісячна заробітна плата	028	3786,2	4386,8	5382,0	5361,20	5541,70	5541,70	5083,40	

## II. Розподіл чистого прибутку

Показники	Код рядка	Факт минулого року	Фінансовий план поточного року	Плановий рік (усього)	У тому числі за кварталами			
					I	II	III	IV
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Відрахування частини чистого прибутку до місцевого бюджету:	029	0,15	4,2	2,35	0,52	0,11	0,12	1,6
Залишок нерозподіленого прибутку (непокритого збитку) на початок звітної періоду	030	262,1	212,8	199,0	199,0	205,41	192,69	185,15
Розвиток виробництва	031	-	-					
- у тому числі за основними видами діяльності згідно з КВЕД	031/1	-	-					
-Резервний фонд	032							
Інші фонди (розшифрувати)	033							
Інші цілі (м/допомога)	034	(66,1)	(26,0)	(31,0)	-	(15,0)	(10,0)	(6)
Залишок нерозподіленого прибутку (непокритого збитку) на кінець звітної періоду	035	203,7	228,7	196,4	205,41	192,69	185,15	196,4

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## **8. Аналіз потенційних ризиків.**

При роботі підприємства в 2020 році можуть бути наступні ризики:

- різке падіння платежів за надані послуги може призвести до зросту дебіторської заборгованості, зросту заборгованості по заробітній платі і платежам в державний та місцевий бюджети;

- підвищення мінімальної заробітної плати може призвести або до скорочення чисельності, або ж до появи заборгованості по заробітній платі ;

- нестабільна цінова політика на паливно-мастильні матеріали та енергоносії може призвести до зменшення оборотних коштів на рахунку підприємства.

Нашим підприємством і надалі буде прийматися на баланс без господарське та неліквідне майно громади міста для забезпечення його обліку та зберігання .

Директор  
КП «Міськспедексплуатація» БМР

Тетяна БАРЗЕНОК

Виконавець  
головний бухгалтер  
Тетяна Стародубцева

