

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням виконавчого комітету
Бердянської міської ради
11 травня 2021 р. № 177

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

на 2021 рік

ПОГОДЖЕНО

Начальник Управління
Комунальної власності
Бердянської міської ради

_____ Алла ТАХТАДЖИЄВА-ПОКЛАД
_____ 2021 р.

м.Бердянськ

ЗМІСТ	Стор.
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)	11
8. Аналіз потенційних ризиків	15

1. Резюме.

1.1. Головна мета бізнес – плану.

КП «Міськспедексплуатація» БМР засновано в жовтні 2000 року Бердянською міською радою 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 територіальній громаді м. Бердянська.

В своїй роботі підприємство керується Конституцією України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Постановою КМУ «Про деякі питання оренди державного та комунального майна» № 483 від 03.06.2020 р., 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 майна територіальної громади м. Бердянська 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 2021 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 «Міськспецексплуатація»
Бердянської міської ради

Скорочена назва: КП «Міськспецексплуатація» 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: Барзенок 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 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 та оформлена належним чином.

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 у відповідності до Закону України « Про оренду державного та комунального майна.» № 157-ІХ від 06.10.2019 р., Постанови КМУ від 03.06.2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного комунального майна» на підставі Рішення вісімдесят п'ятої (позачергової) сесії БМР VII скликання від 21.08.2020 року № 2 «Про деякі питання оренди комунального майна Бердянської міської об'єднаної територіальної громади». 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 Закону України « Про оренду державного та комунального майна.» № 157-ІХ від 06.10.2019 р, порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМУ від 03.06.2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного комунального майна», а також 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 надання автомобіля з водієм для службових поїздок персоналу та вантажного перевезення малих речей УКВ 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.

Основною особливістю послуг по наданню в оренду майна громади є те, що розпорядником вищевказаного майна територіальної громади є Бердянська міська рада і підприємство не має право самостійно без письмового погодження з Бердянською міською радою укласти будь-які договори оренди приміщень, які знаходяться у нього на балансі, а також користуватися ними.

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 200 кв.м.) приміщення, розташовані в центральній частині міста .

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 .

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 та з наявністю комунікацій , 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 на офіційному сайті Бердянської міської ради та в ЕТС;
- розміщення на об'єктах нерухомого майна оголошень, щодо можливості взяття даних приміщень в оренду та QR- кодів, які містять повну інформацію щодо даних приміщень, умов оренди;
- пропаганда;
- надання даних, щодо наявності вільних приміщень для розміщення їх на офіційному сайті Бердянської міської ради та в ЕТС;
- проведення аукціонів через торгівельні площадки ЕТС.

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 «Міськспецекексплуатація» 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. Працівникам підприємства надається щорічна основна відпустка.

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 «Міськспецекексплуатація» БМР додається. (додаток №1)

7. ФІНАНСОВИЙ ПЛАН ПІДПРИЄМСТВА

НА 2021 рік

Основні фінансові показники підприємства

I. Формування прибутку підприємства

Показники	Код рядка	Факт минулого року	Фінансо вий план поточно го року	Плано вий рік (усьог о)	в т.ч. поквартально			
					I	II	III	IV
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) усього з ПДВ, у тому числі:	001	1329,9	1495,4	1524,2	381,05	381,05	381,05	381,05
Податок на додану вартість	002	217,6	246,2	254,0	63,5	63,5	63,5	63,5
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) без ПДВ, у тому числі:	003	1112,3	1249,2	1270,2	317,55	317,55	317,55	317,55
Дохід від основної діяльності, у тому числі:	004	1087,9	1231,2	1257,2	314,3	314,3	314,3	314,3
довідкова інформація : загальна сума коштів отримана від місцевого бюджету	005	72,5	-	-	-	-	-	-
Дохід від інших видів діяльності (платні послуги, виконання додаткових робіт, тощо)	006	-	-	-	-	-	-	-
Дохід від благодійної допомоги	007	-	-	-	-	-	-	-
Інші фінансові доходи (пеня)	008	24,4	12,0	13,0	3,25	3,25	3,25	3,25
Інші доходи (з/пл. мобіліз,% банка)	009	-	6,0	-	-	-	-	-
Усього витрати, у тому числі:	010	1105,3	1220,6	1237,6	311,01	313,09	309,35	304,15
- на оплату праці	010/1	677,2	775,0	790,0	198,0	202,0	200,0	190,0
- відрахування на соціальні заходи	010/2	164,9	170,5	173,8	43,56	44,44	44,0	41,8

- матеріали	010/3	8,6	8,0	7,5	1,8	2,0	1,8	1,9
- амортизація	010/4	1,2	1,0	1,3	0,4	0,4	0,3	0,2
- електроенергія	010/5	45,9	25,0	52,0	14,0	11,0	10,0	17,0
- опалення	010/6	-	-	-	-	-	-	-
- водопостачання та водовідведення	010/7	0,3	1,5	-	-	-	-	-
- утримання автотранспорту	010/8	80,3	85,0	75,0	18,75	18,75	18,75	18,75
- інші	010/9	126,9	154,6	138,0	34,5	34,5	34,5	34,5
Фінансовий результат до оподаткування:	011	7,0	28,6	32,6	6,54	4,46	8,20	13,4
- прибуток	012	7,0	28,6	32,6	6,54	4,46	8,20	13,4
- збиток	013	-	-	-				
Рентабельність до оподаткування	014	0,6	2,3	2,6	2,1	1,4	2,7	4,3
Податок на прибуток	015	1,3	5,1	5,9	1,2	0,8	1,5	2,4
Відрахування частини чистого прибутку	016	0,4	2,35	2,67	0,53	0,37	0,67	1,1
Чистий фінансовий результат	017	5,7	23,5	26,7	2,34	3,66	6,7	11,0
- прибуток	018	5,7	23,5	26,7	2,34	3,66	6,7	11,0
- збиток	019	-	-	-				
Рентабельність після оподаткування	020	0,5	1,9	2,2	0,8	1,2	2,2	3,6
Питома вага заробітної плати (з нарахуваннями) в загальних витратах	020/1	76,2	77,4	77,8	77,7	78,7	78,9	76,2
Кредиторська заборгованість на кінець звітної періоду – всього, у тому числі:	021	85,0	-	-	-	-	-	-
кредиторська заборгованість поточна	021/1	85,0	-	-	-	-	-	-
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 звітної періоду – всього, у тому числі:	022	200,9	-	-	-	-	-	-
- за місцевим бюджетом	022/1	0,5	-	-	-	-	-	-
- заборгованість більше 3-х років	022/2	-	-	-	-	-	-	-
- інша	022/3	200,4	-	-	-	-	-	-
Платежі до бюджетів – всього, у тому числі:	023	575,7	567,0	586,0				
- до державного бюджету	023/1	202,4	206,0	210,0	52,5	52,4	52,5	52,5
- до місцевого бюджету	023/2	220,0	216,0	220,0	55,0	55,0	55,0	55,0
- інші	023/3	153,3	145,0	156,0	39,0	39,0	39,0	39,0
Первісна вартість основних засобів	024	53579,0	53578,9	54343,1	54343,1	54343,1	54343,1	54343,1
Залишкова вартість основних засобів	025	29892,0	29966,9	30329,3	30329,3	30329,3	30329,3	30329,3
Знос основних засобів	026	23687,0	23612,0	24013,8	24013,8	24013,8	24013,8	24013,8
Середньоспискова чисельність працюючих	027	12	12	12	12	12	12	12
Середньомісячна заробітна плата	028	4702,8	5382,0	5486,2	5500,00	5611,2	5555,6	5277,8

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	0,4	2,35	3,07	1,11	0,38	0,93	0,65
Залишок нерозподіленого прибутку (непокритего збитку) на початок звітної періоду	030	203,7	199,0	200,2	200,2	195,2	170,5	166,6
Розвиток виробництва	031	-	-					
- у тому числі за основними видами діяльності згідно з КВЕД	031/1	-	-					
-Резервний фонд	032							
Інші фонди (розшифрувати)	033							

Інші цілі (<i>м/допомога</i>)	034	(3,5)	(31)	(33,9)	(5,0)	(25,0)	(3,9)	(0,3)
Залишок нерозподіленого прибутку (непокритого збитку) на кінець звітного періоду	035	200,2	196,4	166,3	195,2	170,2	166,6	166,3

8.Аналіз потенційних ризиків.

При роботі підприємства в 2021 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 «Міськспецексплуатація» БМР

Тетяна БАРЗЕНОК

Виконавець
головний бухгалтер
Т. Стародубцева