

Утверждено общим собранием 30.07.2014г.

Председатель правления  Окмянский В.А.

**Смета доходов и расходов ТСЖ «Возрождение» на 2014 г.,
план содержания жилья, текущего и капитального ремонта**

№ п/п	Вид услуг	Остаток средств на 1 января 2014 года (тыс.руб.)	Поступления (тыс.руб.)	Расходы (тыс.руб.)	Предполагаемый остаток средств на 1 января 2015 г. (тыс.руб.)
	Коммунальные услуги:				
1	Вода горячая (ГВС)		4035	4035	
2	Вода холодная (ХВС)		952	952	
3	Водоотведение		927	927	
4	Отопление		16713	16713	
5	Электроэнергия		5909	5909	
	Содержание и ремонт жилья:				
1	Содержание жилья для жилых и нежилых помещений		14740	14740	
2	Уборка подъездов		1223	1223	
3	Электроэнергия мест общего пользования	1428		1428	
	Декоративный ремонт подъездов	571	528	1099	
	Капитальный ремонт	3843	910	1086	3667
	Целевые взносы	118		118	
	Коммерческая деятельность	839	550	1139	250
	Резервный фонд	1854			1854
	Консьерж ул. Ванеева-4/45		620	620	

1. Плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из действующих тарифов поставщиков, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и решениями РСТ Нижегородской области. Индексация платы за коммунальные услуги будет произведена в июле 2014 года в связи с повышением тарифов ресурсоснабжающими организациями.

2. План содержания жилья. ТСЖ «Возрождение» обеспечивает в полном объеме содержание и ремонт общего имущества.

В расходах на содержание жилья учтена заработная плата работников, кроме уборщиц подъезда и консьержей. Доплата за дежурство по пожарной сигнализации включена в содержание жилья только для собственников МКД Ванеева-6, 4/45.

Фонд заработной платы работников ТСЖ устанавливается в размере 533 тыс.руб. в месяц. В штатном расписании предусмотрены: индексация на 5% должностных окладов с целью социальной защиты работников, отдельным категориям для закрепления кадров в большем размере: уборщицам подъездов и дворникам – на 6,5%, слесарям-сантехникам – на 1900 руб.

3. Плата за содержание жилья.

В 2014 году плата за содержание жилья субсидируется (уменьшается) на 1,85 руб. с кв.метра за счет того, что расходы на электроэнергию мест общего пользования (техническое обслуживание ТП-441 и потери в трансформаторах, уличное освещение, электроэнергия лифтов и т.д.) будут покрыты из неизрасходованных средств за 2013 год в общей сумме 1428 тыс.руб.

С 1 января 2015 года плата за содержание жилья повышается в связи с необходимостью вернуть в нее расходы на электроэнергию мест общего пользования.

Подробно составляющие ставки содержания жилья приведены в таблице. Разница в плате между домами и подъездами связана с разным инженерным оборудованием и различным объемом текущего ремонта. Например, в тепlopунктах домов Генкиной-40 и Ижорская-11 необходима замена регулятора давления, а в доме Генкиной-42 – плановая поверка приборов учета.

4. План текущего ремонта.

Планируется выполнить ремонтные работы на общую сумму 550 тыс.руб., в том числе:

- промывка общедомовых водонагревателей;
- ремонт оборудования РУ-0,4 в ТП-441;
- испытание высоковольтного кабеля 6кВ, 0,4кВ;
- ремонт уличного освещения;
- ремонт напольной плитки в подъездах;
- покраска опор приставных лоджий на фасадах, металлических колонн, дверей, решеток, люков, прямиков, столбиков.

5. Настоящей сметой утверждаются ставки «содержание жилья»

Дом	С 1 июля 2014 г., руб./кв.м	С 1 января 2015 г., руб./кв.м
ул. Невзоровых, 47	17,72	19,57
ул. Ижорская, 11	18,12	19,97
ул. Генкиной, 38	17,74	19,59
ул. Генкиной, 40	18,25	20,10
ул. Генкиной, 42/15	18,96	20,81
ул. Ванеева, 6, под. 1	16,76	18,61
ул. Ванеева, 6, под. 2	18,63	20,48
ул. Ванеева, 4/45, под. 1	19,69	21,54
ул. Ванеева, 4/45, под. 2	19,59	21,44

Удорожание содержания жилья с 2015 года обусловлено необходимостью вернуть в расходы затраты на электроэнергию мест общего пользования, которые в 2014 году субсидируются из сэкономленных средств 2013 года.

6. Настоящей сметой также утверждаются следующие тарифы:

- 1) плата за уборку подъездов рассчитывается индивидуально для каждого подъезда исходя из убираемой площади, с учетом индексации заработной платы уборщиц (см. таблица «Уборка подъездов»);
- 2) доплата 25 руб. с квартиры за видеодомофон (обслуживание обычных аудиодомофонов учтено в содержании жилья);

7. Декоративный ремонт подъездов.

Сбор на ремонт подъездов остается в размере 0,96 руб./кв.м. Данный сбор выделен из ставки содержания жилья с целью дифференцированного подхода к объему и срокам ремонта с учетом мнения жителей каждого подъезда. Сбор прекращается в подъездах, собственники квартир которых своими сборами с 2009 года окупили выполненный в этих подъездах за счет ТСЖ ремонт, а также в подъездах, которые своими силами выполнили ремонт до 2009 года.

В 2013 году уже был прекращен данный сбор в подъездах: № 2, 4, 6, 7, 10 ул. Невзоровых-47, подъезд №1 ул. Ижорская-11

В 2014г. планируется выполнить ремонт на общую сумму 1099тыс.руб. в ул.Генкиной-38 под. 1, 2, 4; ж/д ул.Генкиной-40 под.1; ул.Генкиной-42/15; входная группа ж/д ул.Ванеева-4/45 под. 2.

Справочная информация по сборам и расходам на эти цели по каждому подъезду имеется в домоуправлении ТСЖ.

8. План капитального ремонта.

Капитальный ремонт планируется выполнить на 1086 тыс.руб., в том числе:

- замена розлива (трассы) горячего водоснабжения в связи с аварийным состоянием, ул.Невзоровых-47, подъезды 1-5 – 600 тыс.руб.;
- замена входной двери в подъезде № 1 ул. Генкиной-40 — 15 тыс.руб.;
- замена тяговых канатов и КВШ лифта в подъезде № 3 Генкиной-40-78 тыс.руб.;
- ремонт высоковольтного кабеля 6 кВ ТП-160 до ТП-441 – 93 тыс.руб.;
- выборочный ремонт асфальтового покрытия, брусчатки в местах разрушения общей площадью 250 кв.м., - 300тыс.руб.

Сбор на капитальный ремонт остается в прежнем размере – 1,14 руб./кв.м; работы финансируются из общего фонда капитального ремонта.

После принятия региональной программы капитального ремонта, предположительно с осени 2014 г., минимальный размер сбора на капитальный ремонт по Нижегородской области будет составлять 6,30 руб./кв.м. По данному вопросу правлением будут организованы общие собрания собственников по каждому дому.

9. Коммерческая деятельность.

Прогнозируемый размер доходов ТСЖ от сдачи в аренду мест общего пользования и других видов коммерческой деятельности – 550 тыс.руб.

Доходы планируется направлять на работы по благоустройству территории и вознаграждения за общественную работу членам выборных органов.

Лимит вознаграждения устанавливается в размерах:

членам правления – 30 тыс.руб. в месяц на все правление (с 2010 года – было 25 тыс.руб.);

членам ревизионной комиссии – 60 тыс.руб. в год на всю комиссию (с 2010 года – 50 тыс.руб.)

Конкретный размер вознаграждения каждому члену руководящих органов определяется самим этим органом в зависимости от объема работы.

10. Неизрасходованные денежные средства, накопленные за период до 2013 года, в сумме 2412 тыс.руб., направляются в 2014 году на следующие цели:

1200 тыс. – монтаж системы видеонаблюдения в подъездах и на придомовой территории;

210 тыс. – завершение технической инвентаризации инженерных сетей для последующей передачи их в собственность города;

60 тыс. – работа по раскрытию информации о ТСЖ (доработка сайта ТСЖ для размещения на нем лицевого счета, размещение информации на официальных сайтах органов власти);

90 тыс. – заключение договора страхования имущественной ответственности ТСЖ по искам третьих лиц, которым может быть нанесен ущерб авариями или иными несчастными случаями;

- благоустройство придомовой территории (изготовление и установка металлических столбиков на тротуарах, восстановление провалов на тротуарах (брусчатка), частичный ямочный ремонт проезжей части и отмостки (асфальтировка), приобретение вазонов;

- установка в помещении домоуправления ТСЖ вентиляции и системы усиления сигналов мобильных операторов;

- поэтапная замена в подъездах светильников на энергосберегающие (светодиодные) с датчиком движения.

11. Установить, что в 2015 году правлением производятся расходы в соответствии с настоящей сметой, вплоть до утверждения сметы на 2015 год.