

Смета доходов и расходов ТСЖ «Возрождение» на 2019 год.

1. Основные финансовые показатели, тыс.руб.

| Вид услуг | Остаток средств 2018 года, учитываемый в расчетах | Поступления | Расходы | Предполагаемый остаток средств на 1 января 2020 г. |
|--|---|-------------|---------|--|
| Содержание и ремонт жилья: | | | | |
| Содержание жилья для жилых и нежилых офисных помещений | 1440 | 17212 | 18652 | 0 |
| Уборка подъезда | 0 | 1772 | 1772 | 0 |
| Фонд ремонта подъездов | 597 | 755 | 135 | 1217 |
| Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ) | 2986 | | | 2986 |
| Использование общего имущества (ИОИ) | 798 | 980 | 470 | 1308 |
| Резервный фонд | 2891 | | | 2891 |
| Консьерж ул. Ванеева-4/45 | 195 | 749 | 821 | 123 |
| Доплата за видеодомофон | | 23 | 23 | 0 |

2. Содержание и ремонт жилья.

ТСЖ «Возрождение» обеспечивает в полном объеме содержание, обслуживание и ремонт общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Расходы по содержанию и ремонту жилья планируются в сумме 18652 тыс.руб. и включают в себя:

- расходы по управлению домами – 10256 тыс.руб., в том числе:
 - 9072 тыс. - фонд заработной платы работников, включая страховые взносы - 30,2% (кроме уборщиц подъездов, консьержей и доплат дежурным по пожарной сигнализации);
 - 390 тыс. - вознаграждение председателю правления (из расчета 25 тыс. в месяц), включая страховые взносы-30,2%;
 - 794 тыс. - административно-управленческие расходы;
- расходы на содержание жилья и территории ТСЖ — 7335 тыс.руб.;
- текущий ремонт общего имущества – 1061 тыс.руб.;

Подробно составляющие расходов изложены в приложении № 1 к смете, в приложении № 2 – в разрезе домов. Разница в размерах ставки между домами и подъездами связана с разным инженерным оборудованием жилых домов и различным объемом текущего ремонта. В частности, доплата за дежурство по пожарной сигнализации включена в содержание жилья только для собственников МКД ул. Ванеева-4/45, ул. Ванеева, 6.

Фонд оплаты труда работников ТСЖ увеличен на 12% (в основном за счет увеличения процентов по страховым взносам):

- индексация зарплаты работникам на 3% с учетом инфляции;
- в соответствии с ФЗ № 481-ФЗ от 25.12.2018г. оплата труда операторов диспетчерского пульта повышена до нового МРОТ;
- страховые взносы на зар.плату с 1 января 2019г. составляют 30,2%.

Собрание дает полномочия правлению проиндексировать оплату труда соответствующих работников товарищества в случае очередного повышения законодательством уровня МРОТ.

Ставка «содержание и ремонт жилья» на 2019 год:

| Дом | Расчетная ставка содержания жилья (руб./кв.м) на 2019г. | Временная ставка с учетом переходящих остатков (недобора) на первые 12 месяцев (руб./кв.м) |
|---------------------|---|--|
| ул. Невзоровых, 47 | 22,42 | 22,11 |
| ул. Ижорская, 11 | 23,61 | 24,22 |
| ул. Генкиной, 38 | 23,10 | 16,94 |
| ул. Генкиной, 40 | 22,03 | 20,60 |
| ул. Генкиной, 42/15 | 23,46 | 19,61 |
| ул. Ванеева, 6 | 25,69 | 21,76 |
| ул. Ванеева, 4/45 | 25,77 | 26,19 |

С расчетом ставки «содержание и ремонт жилья» по домам на 2019г. можно ознакомиться в Приложении № 2.

Ставка «содержание и ремонт жилья» будет применена с 1 января 2019г. (будет сделан перерасчет) при условии принятия положительного решения по утверждению сметы на 2019г. собственниками помещений на общем собрании.

В квитанциях по оплате жилищно-коммунальных услуг «уборка подъезда», «ремонт подъезда», «ТКО-обращение с отходами» оплачивается с кв.м площади помещения и выделены отдельной строкой.

За работы, не входящие в состав обязательных жилищных услуг, утверждаются тарифы:

- доплата за видеодомофон (в тех квартирах, где установлены видеомониторы) — 20 руб. с квартиры;
- оплата за изготовление магнитного ключа к домофону - 150 руб./шт.;
- оплата услуг консьержа для собственников квартир в доме ул.Ванеева, 4/45 — 15,29 руб.с кв.м (повышена оплата труда до нового МРОТ 11280 руб.).

2.1 Уборка подъездов.

Ставка «уборка подъездов» устанавливается согласно приложению № 3 индивидуально для каждого подъезда.

3. Фонд ремонта подъездов.

Взнос в фонд ремонта подъездов применяется только к собственникам помещений в подъездах.

Базовый размер взноса остается для всех подъездов - 1,06 руб./кв.м. площади помещений.

Кроме того, в связи с тем, что в 2015-2016 гг. в ряде подъездов был выполнен улучшенный ремонт, с укладкой плитки либо устройством пандусов, остается **дополнительный сбор за улучшенный ремонт подъезда** сроком до сентября 2021 года для собственников квартир в подъездах:

подъезд 1 ул.Невзоровых,47 — 2,06 руб./кв.м; итого в сумме с базовым сбором — 3,12 руб./кв.м;

подъезд 1 ул.Ижорская,11 — 0,16 руб./кв.м; итого в сумме с базовым сбором — 1,22 руб./кв.м;

подъезд 4 ул.Генкиной,40 — 1,37 руб./кв.м; итого в сумме с базовым сбором — 2,43 руб./кв.м;

подъезд 1 ул.Ванеева, 4/45 — 0,39 руб./кв.м; итого в сумме с базовым сбором — 1,45 руб./кв.м.

Учет движения средств по данной статье ведется отдельно по каждому подъезду, в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 26.09.2016 г.

В 2019 г. планируется выполнить ремонт подъезда № 2 ул.Ванеева,6.

4. Обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы)

В Нижегородской области Постановлением Правительства Нижегородской области № 905 от 26.12.2018г. и РСТ с 1 января 2019г. установлен тариф «ТКО — обращение с отходами» в размере 5,55 руб./кв.м с кв.м площади квартиры.

5. Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)

Установить, что из средств данного фонда по решению правления могут быть профинансированы срочные аварийные работы капитального характера, оплатить которые из фонда капремонта конкретного дома невозможно в связи с необходимостью проведения общего собрания собственников дома, что занимает до нескольких месяцев. Кроме того, могут выполняться работы по текущему ремонту, которые не покрываются сметой содержания и ремонта жилья.

6. План капитального ремонта.

ТСЖ является владельцем спецсчетов капремонта каждого из 7 домов.

На 2019 г. правление предлагает утвердить общими собраниями собственниками помещений жилых домов и провести работы по капитальному ремонту:

- замена участка теплотрассы ул.Ванеева-6 ;
- замена участка трубопровода в помещении водонасосной станции ул.Ванеева-6;
- замена розлива ГВС в подвале ул.Ванеева-4/45;
- замена оборудования узла учета в ИТП, разработка проекта по ул.Генкиной-42/15;
- замена розлива ГВС в подвале по ул.Ижорская -11;
- замена стояков ХВС, ГВС в квартирах под. 1-5 по ул.Невзоровых-47;
- замена розлива ГВС в подвале под.6-11 по ул.Невзоровых, 47;
- замена розлива ГВС в подвале по ул.Генкиной, 38;
- замена розлива ГВС в подвале по ул.Генкиной, 40;
- замена розлива ХВС, замена узла учета ХВС по ул.Генкиной,40;
- облицовка керамогранитом цементной стяжки пола лоджий аварийного выхода под.2 по ул.Ванеева,6;
- ремонт лестничных площадок эвакуационной лестницы под. 2 по ул.Ванеева,6;
- замена редуктора лебедки ул.Ижорская, 11 под. 2, 3

7. Использование общего имущества.

На 01.01.2019г. остаток неиспользованных средств составил 798 тыс.руб.(по начислению арендаторам).

Прогнозируемый размер доходов ТСЖ от сдачи в аренду общего имущества за 2019 г. –980 тыс.руб. (по начислению арендаторам).

Часть доходов за 2019г. (470 тыс.руб.) планируется направить на следующие цели:

- обслуживание и модернизация системы видеонаблюдения;
- страхование гражданской ответственности ТСЖ по ущербу от аварий (до 70 тыс.руб.);
- вознаграждение за общественную работу членам выборных органов (до 10 тыс. в месяц членам правления (кроме председателя); до 50 тыс. в год членам ревизионной комиссии, согласно решению правления);
- оплату штрафов и сумм, взысканных с ТСЖ (при наличии);
- оплату услуг охраны правопорядка на территории ТСЖ и в подъездах (вызов бригады быстрого реагирования ЧОП) до 20 тыс.руб. в год;
- работы по озеленению и благоустройству, по результатам опроса собственников;
- обслуживание шлагбаума;
- продление сайта;
- налог УСН.

Часть денежных средств, поступивших на счет ТСЖ от сдачи в аренду общего имущества, правление предлагает направить на замену деревянных дверей в подъездах в 2019г. (по мере их поступления на счет товарищества).

Предполагаемая сумма поступлений (по начислению арендаторам за 2018-2019гг.) составит 1308 тыс.руб. (798+980-470)

Настоящая смета принимается общим собранием членов ТСЖ с 01.01.2019г.

Приложения:

1. Расходы по ставке «Содержание и ремонт жилья» 2019 года.
2. Расчет ставки «Содержание и ремонт жилья» 2019 года в разрезе домов.
3. Расчет ставки «Уборка подъездов» 2019г.