

**Смета доходов и расходов ТСЖ «Возрождение» на 2021 год.**

**1. Основные финансовые показатели, тыс.руб.**

Вид услуг	Поступления	Расходы	Предполагаемый остаток средств за 2021г.
<b>Содержание и ремонт жилья:</b>			
Содержание жилья для жилых и нежилых офисных помещений	19554	19554	0
Уборка подъезда	2120	2120	0
Фонд ремонта подъездов	796		796
<b>Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)</b>	60	21	3095
<b>Использование общего имущества (ИОИ)</b>	650	355	295
<b>Резервный фонд</b>			2891
<b>Консьерж ул. Ванеева-4/45</b>	899	899	0
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 19554 тыс.руб. и включают в себя:

- расходы по управлению домами – 11142 тыс.руб., в том числе:

9927 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%;

825 тыс. - административно-управленческие расходы;

- расходы на содержание жилья и территории ТСЖ — 7344 тыс.руб.;

- текущий ремонт общего имущества –1068 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 для отдельных категорий работников (уборщицы подъездов, дворники, операторы аварийно-диспетчерского пульта):

- индексация заработной платы работникам на 3% с учетом инфляции;

- в соответствии с ФЗ № 481-ФЗ от 25.12.2018г. оплата труда операторов аварийно-диспетчерского пульта повышена до нового МРОТ;

- страховые взносы на зар.плату составляют 30,2%.

Собрание дает полномочия правлению проиндексировать оплату труда работников товарищества в случае очередного повышения законодательством уровня МРОТ - 12392руб.

## Ставка «содержание и ремонт жилья» на 2021 год:

Дом	Расчетная ставка содержания жилья (руб./кв.м) на 2021г.
ул. Невзоровых, 47	22,94
ул. Ижорская, 11	23,25
ул. Генкиной, 38	24,51
ул. Генкиной, 40	23,81
ул. Генкиной, 42/15	24,54
ул. Ванеева, 6	27,69
ул. Ванеева, 4/45	28,48

С расчетом ставки «содержание и ремонт жилья» по домам на 2021г. можно ознакомиться в Приложении № 2.

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 — 18,34 руб.с кв.м (повышена оплата труда до нового МРОТ 12392 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.

### 4. Обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы)

В Нижегородской области Постановлением Правительства Нижегородской области № 905 от 26.12.2018г. и РСТ с 1 июля 2019г. установлен тариф «ТКО — обращение с отходами» в размере 5,27 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 затруднительно в связи с необходимостью проведения общего собрания собственников дома с кворумом в две трети, 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 2021 г. правление предлагает утвердить общими собраниями собственниками помещений жилых домов и провести работы по капитальному ремонту:

- замена верхнего розлива ГВС на тех.этаже (чердак) и труб обратной циркуляции горячей воды внутри подъезда на площадках в ж/д ул.Невзоровых,47 (без замены стояков в квартирах) — 860тыс.руб.

- замена противопожарного водопровода в ж/д ул.Ванеева,6 подъезд 2 -150тыс.руб.

Работы по капитальному ремонту утверждаются общим собранием собственников помещений конкретного жилого дома (не менее 70% - ЗА), оформлением отдельных бюллетеней голосования и соответствующего протокола собрания.

## **7. Использование общего имущества.**

Прогнозируемый размер доходов ТСЖ от сдачи в аренду общего имущества за 2021 г. –650 тыс.руб. ( по начислению арендаторам).

Часть доходов за 2021г. (355 тыс.руб.) планируется направить на следующие цели:

- обслуживание и модернизация системы видеонаблюдения;
- страхование гражданской ответственности ТСЖ по ущербу от аварий (до 70 тыс.руб.);
- разовое вознаграждение за общественную работу членам правления, членам ревизионной комиссии строго по решению правления (до 10 тыс. руб. в год членам правления; до 50 тыс. в год членам ревизионной комиссии;
- 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.

**Настоящая смета принимается общим собранием членов ТСЖ с 01.01.2021г.**

Приложения:

1. Расходы по ставке «Содержание и ремонт жилья» 2021 года.
2. Расчет ставки «Содержание и ремонт жилья» 2021 года в разрезе домов.
3. Расчет ставки «Уборка подъездов» 2021г.