

Смета доходов и расходов ТСЖ «Возрождение» на 2016 год.

1. Основные финансовые показатели, тыс.руб.

№ п/п	Вид услуг	Остаток средств на 1 января 2016 года	Поступления	Расходы	Предполагаемый остаток средств на 1 января 2017 г.
Содержание и ремонт жилья:					
1	Содержание жилья для жилых и нежилых помещений	1127	17609	18736	
2	Уборка подъездов		1422	1422	
	Декоративный ремонт подъездов	228	600	828	
	Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)	2107	150	183	2074
	Целевые взносы	1		1	
	Использование общего имущества (ИОИ)		835	835	
	Резервный фонд	1854	450		2304
	Консьерж ул. Ванеева-4/45		677	677	

2. Распределение входящих остатков.

Согласно отчету за 2015-й год остатки средств по основной деятельности и от использования общего имущества составляют 1577 тыс.руб., в том числе по домам:

Невзоровых, 47 – 416 тыс., Ижорская, 11 – 0 тыс., Генкиной, 38 – 54 тыс., Генкиной, 40 – 472 тыс., Генкиной, 42/15 – 262 тыс., Ванеева, 6 – 215 тыс., Ванеева, 4/45 – 157 тыс.

В соответствии с решениями общих собраний в домах 50% от этих средств остаются в распоряжении ТСЖ для использования на общие нужды, это 787 тыс. Из них 450 тыс. зачисляются в Резервный фонд, 337 тыс. направляются на текущий ремонт и учитываются как входящий остаток в содержании жилья.

Для содержания жилья входящие остатки средств по домам составляют:

Невзоровых, 47 – 208 тыс., Ижорская, 11 – 0 тыс., Генкиной, 38 – 27 тыс., Генкиной, 40 – 237 тыс., Генкиной, 42/15 – 131 тыс., Ванеева, 6 – 108 тыс., Ванеева, 4/45 – 79 тыс. (Всего – 790 тыс.)

Итого входящий остаток средств для содержания жилья – 1127 тыс. (=337+790).

3. Содержание и ремонт жилья.

ТСЖ «Возрождение» обеспечивает в полном объеме содержание 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 18736 тыс.руб. и включают в себя:

- расходы по управлению домами – 9007 тыс.руб. (фонд заработной платы работников – 7428 тыс.руб., без уборщиц и консьержей; вознаграждение председателю правления — 276 тыс.руб.; административно-управленческие расходы – 606 тыс.руб.; комиссионный сбор Сбербанк – 697 тыс.руб.);

- расходы на содержание жилья и территории ТСЖ — 7952 тыс.руб.;

- текущий ремонт общего имущества – 1777 тыс.руб.

Подробно составляющие расходов изложены в приложении № 1 к смете.

Доплата за дежурство по пожарной сигнализации включена в содержание жилья только для собственников МКД ул. Ванеева-4/45, ул. Ванеева, 6.

Штатное расписание, соответствующее фонду оплаты труда, утверждается правлением ТСЖ и вводится в работу со дня завершения общего собрания. В целях социальной защиты работников и закрепления кадров ФОТ увеличен на 8%.

Составляющие ставки содержания жилья по домам приведены в таблице «Ставка «содержание и ремонт жилья» на 2016г. в разрезе домов» (приложение № 2). Разница в размерах ставки между домами и

подъездами связана с разным инженерным оборудованием жилых домов и различным объемом текущего ремонта.

Ставка «содержание жилья» со дня завершения общего собрания в 2016 году устанавливается в следующих размерах:

Дом	руб./кв.м
ул. Невзоровых, 47	21,08
ул. Ижорская, 11	21,22
ул. Генкиной, 38	21,97
ул. Генкиной, 40	22,45
ул. Генкиной, 42/15	22,97
ул. Ванеева, 6, под. 1	21,85
ул. Ванеева, 6, под. 2	22,87
ул. Ванеева, 4/45, под. 1	24,75
ул. Ванеева, 4/45, под. 2	25,56

Данная ставка применяется до принятия очередным общим собранием новых тарифов.

Плата за консьержа в доме ул.Ванеева, 4/45 устанавливается в размере 13,82 руб./кв.м, для жилых помещений.

Разборку или восстановление клумб и установку вазонов, других объектов благоустройства на крышах парковок осуществлять по результатам обсуждения с собственниками помещений в соответствующих домах, с приглашением на встречу (собрание) всех собственников.

4. Плата за уборку подъездов устанавливается индивидуально для каждого подъезда исходя из убираемой площади, согласно таблице «Уборка подъездов» (приложение № 3).

5. Декоративный ремонт подъездов.

Сбор на косметический ремонт подъездов устанавливается в размере 1,06 руб./кв.м с жилых помещений. Данный сбор не входит в ставку содержания жилья с целью дифференцированного подхода к объему и срокам ремонта с учетом мнения жителей каждого подъезда.

В 2016г. планируется выполнить ремонт подъезда № 2 ул.Генкиной, 42/15, подъезда 2 ул. Ванеева,4/45;

ремонт входных групп подъездов 1, 11 ул.Невзоровых,47, подъезда 3 ул.Ижорская,11, частичный ремонт входной группы подъезда 2 ул.Ванеева, 6.

В связи с тем, что в 2015-2016гг. в ряде подъездов был выполнен ремонт входной группы с укладкой плитки на стенах, устанавливаемый тариф 1,06 руб./кв.м на покрытие затрат для этих подъездов не достаточен. Для покрытия затрат ТСЖ необходимо установить ежемесячный повышенный сбор сроком на 5 лет для собственников квартир в подъездах:

подъезд 1 ул.Невзоровых,47—3,12 руб./кв.м;

подъезд 1 ул.Ижорская,11 — 1,22 руб./кв.м;

подъезд 4 ул.Генкиной,40 — 1,87 руб./кв.м;

подъезд 1 ул.Ванеева, 4/45 — 1,45 руб./кв.м.

Этот вопрос на собрании голосуется отдельно.

6. Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)

В 2016 г. произвести следующие работы за счет данного фонда:

- очистка стен от плесени жилого дома по ул.Ижорская,11 — 45 тыс.руб.;
- покраска газопровода на жилых домах ул.Генкиной, 38, 40, 42/15, ул.Ванеева, 6 - 93 тыс.руб.;
- ремонт оборудования ИТП с промывкой водонагревателей ул.Генкиной, 42/15 — 45 тыс.руб.

7. План капитального ремонта.

Правлением одобрен план капитального ремонта на 2016-2017 годы, по каждому дому и виду работ.

В соответствии с требованиями законодательства принятие решений собственниками жилых домов об утверждении сроков и стоимости капитального ремонта будут голосоваться отдельно по домам.

В полном объеме с планом капитального ремонта и причинами его проведения можно ознакомиться на сайте ТСЖ.

В 2016 г. планируется выполнить за счет средств спецсчетов капитального ремонта домов следующие работы:

- замена участка теплотрассы ул.Невзоровых, 47, на 295 тыс.руб.;
- замена регуляторов температуры фирмы «Данфосс», ул. Генкиной, 42/15, на 28 тыс.руб.;
- частичная замена трубопровода в водонасосной станции домов ул.Ванеева, 6 и ул.Ванеева, 4/45, на 120 тыс.руб.;
- замена розлива ХВС ул.Невзоровых, 47 подъезды 10, 11, на 180 тыс.руб.;
- замена розлива ХВС ул.Невзоровых, 47 подъезды 1-5, на 375 тыс.руб.;
- замена розлива ХВС ул.Ижорская, 11, на 255 тыс.руб.;
- замена розлива ХВС ул.Генкиной, 42/15 на 225 тыс.руб.;
- укладка плитки на пол выносных лоджий ул.Ванеева, 6, на 199 тыс.руб.;
- устройство защитного козырька над входом в подъездах № 1 ул.Генкиной, 38, 40, 42/15, по 33 тыс.руб. каждый козырек;
- ремонт кирпичной кладки стен (на кровле подземных автостоянок) ул.Генкиной, 38, 40, 42/15, ул.Ванеева, 6, соответственно на 58 тыс., 58 тыс., 51 тыс., 21 тыс.;
- ремонт кровли ул.Генкиной, 42/15, со штукатуркой мест пролива внутри подъезда, на 145 тыс.;
- укрепление фундамента с ремонтом отмостки по ул.Невзоровых, 47 (фасад на Ванеева), на 100 тыс.;
- укрепление фундамента с ремонтом отмостки по ул.Ванеева, 6, на 200 тыс.;
- укрепление фундамента с ремонтом отмостки по ул.Ванеева, 4/45, на 50 тыс.;
- укрепление фундамента с ремонтом отмостки по ул.Невзоровых, 47 (фасад на Невзоровых), установка водоотводных лотков на 130 тыс.;
- замена редуктора лифтовой лебедки подъезд 1 ул.Генкиной, 40, на 142 тыс.;
- проект замены узла учета ИТП ул.Генкиной, 38, на 28 тыс.руб..

В бюллетени для домов также будут включены отдельные работы, которые планируется выполнить в 2017 году.

8. Использование общего имущества.

Прогнозируемый размер доходов ТСЖ от сдачи в аренду общего имущества в 2016г. составит – 835 тыс.руб. Доходы планируется направить на следующие цели:

- обслуживание и модернизация системы видеонаблюдения;
 - страхование гражданской ответственности ТСЖ по ущербу от аварий (до 70 тыс.руб.);
 - кадастровые работы по формированию земельных участков (оплачено в январе 2016г.) -76 тыс.руб.;
 - вознаграждение за общественную работу членам выборных органов (до 10 тыс. в месяц членам правления кроме председателя согласно решению правления, до 60 тыс. в год членам ревизионной комиссии согласно решению комиссии);
 - доплата страховых взносов (удержаны с ТСЖ в марте 2016г.)- 220тыс.руб.;
 - оплату штрафов и сумм, взысканных с ТСЖ судебными решениями (при наличии).
- По решению правления доходы по данной статье также могут быть направлены на:
- работы по благоустройству, не учтенные сметой и планом текущего ремонта;
 - услуги охраны правопорядка на территории ТСЖ.

9. В 2017 году правлением производятся расходы в соответствии с настоящей сметой, вплоть до утверждения общим собранием членов ТСЖ сметы на 2017 год.

10. В связи с увеличением с 1 июля 2016г. регулируемых тарифов на утилизацию ТБО (Распоряжение Правительства Нижегородской области от 29.03.16г. № 349-р) правление вправе повысить ставку содержания жилья, указанную в смете. (Для справки: уведомление об увеличении тарифа ТБО получено товариществом 06.06.2016г.)