

Смета доходов и расходов ТСЖ «Возрождение» на 2023 год.



1. Основные финансовые показатели, тыс.руб.

Вид услуг	Остаток фин. средств на 01.01.2023г.	Поступления	Расходы	Предполагаемый остаток средств на 01.01.2024г.
Содержание и ремонт жилья:				
Содержание жилья для жилых и нежилых офисных помещений	5828	27696	27696	5828
Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)	3276	150	24	3402
Использование общего имущества (ИОИ)	2376	1365	330	3411
Резервный фонд	2891			2891

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 27696тыс.руб. и включают в себя:

- расходы по управлению домами – 17860 тыс.руб., в том числе:
 - 16451 тыс. - фонд заработной платы работников, включая страховые взносы - 30,2% (кроме консьержей и доплат дежурным по пожарной сигнализации);
 - 390 тыс. - вознаграждение председателю правления (из расчета 25 тыс. в месяц), включая страховые взносы-30,2%;
 - 1019тыс. - административно-управленческие расходы;

- расходы на содержание жилья и территории ТСЖ — 7806тыс.руб.;
- текущий ремонт общего имущества –2030тыс.руб.;

Подробно составляющие расходов изложены в Приложении № 1 к смете, в Приложении № 2 – в разрезе домов. Разница в размерах ставки между домами 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.

В связи с проверкой товарищества Нижегородской Региональной службы по тарифам и выданным предписанием и рекомендациями в ставку «содержание жилья» вошли статьи «уборка подъезда», «ремонт подъезда» с 2022г.

На 01.01.2023г. по статье «ремонт подъездов» имеются денежные средства 1845тыс.руб.

В 2023г. запланирован ремонт в подъездах:

- ул.Невзоровых,47, под. 1, 4, 7 — косметический ремонт;

в остальных подъездах выборочный ремонт потолков стен, пола, окон.

Фонд оплаты труда работников ТСЖ увеличен:

- индексация зарплаты работникам ТСЖ проведена с учетом инфляции в соответствии с законодательством РФ и положением о заработной плате товарищества;
- оплата труда операторов аварийно-диспетчерского пульта повышена до нового МРОТ на 2023г., а так же увеличена с расширением обязанностей.

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

В нижеприведенной таблице по каждому дому указана расчетная ставка на 2023г.

Дом	Расчетная ставка содержания жилья (руб./кв.м) на 2023г.
ул. Невзоровых, 47	33,44
ул. Ижорская, 11	35,52
ул. Генкиной, 38	34,78
ул. Генкиной, 40	33,83
ул. Генкиной, 42/15	34,35
ул. Ванеева, 6	36,52
ул. Ванеева, 4/45	38,45

С расчетом ставки «содержание и ремонт жилья» по домам на 2023г. можно ознакомиться в Приложении № 2.

За работы, не входящие в состав обязательных жилищных услуг, общим собранием 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 — 25,46 руб.с кв.м

В Нижегородской области Постановлением Правительства Нижегородской области № 905 от 26.12.2018г. и РСТ введен тариф «ТКО — обращение с отходами». Решением РСТ № 51/6 от 30.11.2022г. тариф составляет 6,07 руб./кв.м с кв.м площади квартиры.

3. Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)

Общим собранием утверждается, 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.

4. План капитального ремонта.

С 01.01.2023г. тариф по статье «капитальный ремонт» увеличен до 8 руб. согласно Постановлению Правительства Нижегородской области № 910 от 11.11.2022г.

ТСЖ является владельцем спецсчетов капремонта каждого из 7 домов.

На счетах капитального ремонта по домам на 01.01.2023г. имеются денежные средства:

ул.Невзоровых, 47- 13 978 тыс.руб.;

ул.Ижорская, 11 — 2 270тыс.руб.;

ул.Генкиной, 38 — 4 269 тыс.руб.;

ул.Генкиной, 40 — 4 269 тыс.руб.;

ул.Генкиной, 42/15 — 2 794тыс.руб.;

ул.Ванеева ,6 — 5 529 тыс.руб.;

ул.Ванеева, 4/45 — 3 061 тыс.руб.

Работы по капитальному ремонту на 2023г. будут утверждаться общим собранием собственников помещений конкретного жилого дома, оформлением отдельных бюллетеней голосования и соответствующего протокола собрания.

5. Использование общего имущества.

Прогнозируемый размер доходов ТСЖ от сдачи в аренду общего имущества за 2023 г. составит 1365 тыс.руб. (по начислению арендаторам).

Доходы за 2023г. планируется направить на следующие цели:

- обслуживание и модернизация системы видеонаблюдения;
- страхование гражданской ответственности ТСЖ по ущербу от аварий (до 100 тыс.руб.);
- оплата по договору аудиторской фирме за проверку хозяйственно-финансовой деятельности товарищества или разовое вознаграждение за общественную работу ревизионной комиссии строго по решению правления (до 50 тыс. в год);
- 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 и их согласия);
- обслуживание шлагбаума ул. Ванеева, 4/45;
- продление сайта ТСЖ;
- налог УСН.

Настоящая смета принимается в работу после утверждения ее более 50 % членами ТСЖ на общем собрании.

Приложения:

1. Расходы по ставке «Содержание и ремонт жилья» 2023 года.
2. Расчет ставки «Содержание и ремонт жилья» 2023 года в разрезе домов.