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 обязаностей.

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.

Приложение 1 к смете доходов и расходов на 2023г.

Расходы по ставке "содержание и ремонт жилья" на 2023г.

(тыс.рублей/год)

Расходы по управлению домами:	**17860558**
Фонд оплаты труда, включая страховые взносы	*16436388*
Заработная плата по штатному расписанию (828тыс.руб в месяц)	*16421388*
(Управляющий хозяйством, главный инженер, бухгалтерия, контролер по приборам учета, испектор по кадрам, паспортист, делопроизвод., сантехники, энергетик, зам.отв.за эл.хоз-во, электрик, дворники, уборщица помещ.домоуправления, специалист ТВ эфирного телевидения, операторы аварийно-диспетчерского пункта, уборщицы подъездов...)	
Страховые взносы составляют 30,2% (250тыс.руб.в месяц) ст.425 НК РФ	
Индексация оплаты труда до МРОТ	15000
Вознаграждение председателю правления 25 тыс.руб.в месяц+ страховые взносы	*390600*
Содержание помещения домоуправления ТСЖ	*92869*
(эл.энергия, ХВС, ГВС, водоотведение, система пожаротушения в домоуправлении)	
Компенсация за использование личного автомобиля для нужд товарищества	*18000*
в месяц 1500руб.	
Служебный проезд сотрудников ТСЖ	*1000*
(паспортист, бухгалтера, технические работники)	
Услуги связи	*80000*
по факту 2022г.(65 тыс.руб)	80000
Почтовые расходы	
по факту 2022г.(7,5тыс.руб.)	*15000*
Консультационно-информационные услуги:	*345280*
договор = 5700руб./мес. (обслуживание компьютеров)	68400
карта поддержки программы 1С, информационно-технологическое обслуживание	32900
заправка, ремонт катриджей, ремонт компьютерной техники	26500
занесение информации на портале ГИС ЖКХ	156000
Контур-Экстерн (сдача отчетности в электронном виде+электронная подпись для ГИС ЖКХ)	11480
Обновление оргтехники	50000
Юридические услуги	*240000*
Договор с юридической фирмой = 20000руб./мес	240000
Обучение	*88000*
аттестация по отоплению (2 чел.)	20000
аттестация по газу (2 чел.)	5000
аттестация ответств.за эл.хоз-во (3 чел.)	13000
аттестация операторов диспетчерского пульта-лифты (5 чел.)	20000
Информационно-техническая литература, семинары	30000
Услуги банка по расчетно-кассовому обслуживанию	*93420,105*
Обслуживание текущего расчетного счета	
выплата зар.платы-0,3%	27702
выплата на хоз.расходы-0,3%(256 тыс.руб.в 2022г)	768
ведение расчетного счета 2100руб в мес.	25200
перечисл.плат.поруч.-от 8 до 109руб.	39750

63шт.в мес

Затраты на проведение общих собраний в жилых домах	*60000*
ксерокопия документов для собраний	20000
доплата за организацию, проведение и оформление документов общих собраний	40000

Расходы на содержание жилья и территории ТСЖ:	**7805873,92**
Содержание лифтов	*1552467*
договор тех.обслуживания по каждому дому(общая сумма =100300руб/мес.)	1321200
Ежегодное периодическое освидетельствование лифтов(31лифт)	71267
Страховка опасного объекта (лифты)	10000
Ремонт лифтового оборудования	150000
Содержание водонасосной станции в жилом доме Ванеева,6	*23865,264*
Договор технического обслуживания оборудования (Ван.6, 4/45)	23865,264
Обслуживание газ.коммуникаций	*214474*
аварийное обслуживание (договор)	25116
Обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (договор)	
ул.Невзоровых-47	90764,62
ул.Ижорская-11	17380
ул.Генкиной-38	23770,5
ул.Генкиной-40	24073,66
ул.Генкиной-42/15	20966,8
ул.Ванеева-6 под.1	12403,06
Аварийное обслуживание жилого комплекса	*188370*
Договор	
Техническое обслуживание ИТП (8 тепловых пунктов)	*1068000*
Договор	897000
Плановая поверка приборов учета в ИТП ул.Ванеева, 6	42000
Ремонт оборудования ИТП с частичной заменой запорной арматуры	14000
Ремонтно-восстановительные работы оборудования в ИТП	115000
Дератизация и дезинфекция МОП	*48100*
Договор	
Проверка вентиляционных каналов	*140820*
Договор : 3раза в год, где установлены газовые приборы	90820
1 раз в год, где установлены электроприборы	
Ремонт вентканалов, устранение засоров в вентканалах	50000
Уборка, вывоз снега, работа спецтехники, работа альпинистов:	*1484000*
-очистка кровли лоджий крыши от снега и льда	106000
-вывоз снега, работа спецтехники	1378000
факт за 2021г.-1156тыс.руб., за 2022г.-1196тыс.руб.)	
Промывка и опрессовка системы отопления домов, теплотрасс	*340000*
Обслуживание домофонов в подъездах	*300000*
договор с ООО "ТЦ ИнтелСервис"	300000
Обслуживание противопожарных систем в жилых домах Ванеева, 4/45, Ванеева, 6	*299868*

договор ул.Ванеева, 6 =8999руб/мес	107988
договор ул.Ванеева, 4/45 =6566руб./мес	78792
Зар.плата дежурного пожар.сигнализ.(4чел)+страх.взносы	113088
Декоративный ремонт подъезда	*845909*
Ремонт подъездов (покраска стен, потолков, перил, лестничных маршей), покраска кабин лифта, ремонт напольной плитки, замена окон и т.д.	
Непредвиденные расходы (сварочные работы, плотницкие работы и т.д.) на все дома	*500000*
Материалы на все дома (факт 2021г.-704тыс.руб, 2022г.-1658тыс.руб.)	*800000*
Текущий ремонт общего имущества:	**2030000**
Работы по ремонту фасадов, кровли, отливов,снегозадержателей,сайдинга приставных лоджий альпинистами	*250000*
Ремонт крыльца(ступени) (ул.Генкиной,38 п.3)	*85000*
Замена, ремонт малых форм детских площадок	*50000*
Покраска входных дверей в подъезды, подвалы, мусорокамеры, приямки, металлические решетки	*100000*
Замена врезок на стояках ГВС, ХВС, отопления в подвалах и чердаках	*45000*
Ямочный ремонт асфальтового покрытия (100 кв.м)	*680000*
Ремонт ограждение контейнерных площадок	*40000*
Замена ливнестоков на тротуарах	*120000*
Замена неисправных огнетушителей, перчаток, резиновых ковриков в ВРУ	*50000*
Замена светильников в подъезде (ул.Ванеева, 6, ул.Ванеева,4/45)	*230000*
Обустройство комнаты в подвале ул.Ижорская,11 под архив и склад	*200000*
Замена входных дверей и домофонного оборудования в подъезд (ул.Ижорская,11 п.1,2; ул.Ванеева,4/45 п.1)	*180000*
ИТОГО:	**27696431,92**

Приложение № 2 к смете доходов и расходов на 2023г.

Расчет ставки "содержание и ремонт жилья" на 2023 год в разрезе домов, для жилых и офисных помещений

	Годовой пл	ул.Невзоровых д.47		ул.Ижорская д.11		ул.Генкиной д.38		ул.Генкиной д.40		ул.Генкиной д.42/15		ул.Ванеева д.6		ул.Ванеева д.4/45	
	Всего по ТСЖ														
Площадь жилых и офисных помещений		25872,73 кв.м		5015,4 кв.м		7384,1 кв.м		7420,1 кв.м		5954,5 кв.м		9725,1 кв.м		5129,9 кв.м	
Статьи расходов	тыс.руб. в год	тыс.руб. в год	руб.с кв.м	тыс.руб. в год	руб.с кв.м	тыс.руб. в год	руб.с кв.м	тыс.руб. в год	руб.с кв.м	тыс.руб. в год	руб.с кв.м	тыс.руб. в год	руб.с кв.м	тыс.руб. в год	руб.с кв.м
Расходы по управлению домами:	**17860**	**6949**	**22,38**	**1347,40**	**22,39**	**1983,00**	**22,39**	**1991,90**	**22,38**	**1599,10**	**22,38**	**2612,20**	**22,38**	**1377,60**	**22,39**
Фонд оплаты труда, включая страховые взносы	16436	6394	20,60	1240	20,60	1825	20,60	1833	20,60	1472	20,60	2404	20,60	1268	20,60
Административно-управленческие расходы	1424	554	1,78	107	1,78	158	1,78	159	1,78	128	1,78	208	1,78	110	1,78
Расходы на содержание жилья и территории ТСЖ , в том числе:	**7805**	**2836**	**9,14**	**554**	**9,21**	**843**	**9,51**	**848**	**9,52**	**718**	**10,04**	**1275**	**10,93**	**730**	**11,86**
Содержание лифтов (дог.+освидет.+страхов.)	1552	556	1,79	136	2,25	186	2,1	188	2,11	146,2	2,05	203	1,74	138	2,25
Содержание водонасосной станции	24		0		0		0		0		0	16	0,13	8	0,13
Содержание газ.коммуникаций (договор)	215	103	0,33	20	0,33	27	0,31	28	0,31	23,7	0,33	14	0,12		
Аварийное обслуживание жилого комплекса (д	188	73	0,24	14	0,24	21	0,24	21	0,24	17	0,24	28	0,24	15	0,24
Техн.обслужив.теплопунктов (ИТП) (дог.+ремон	1068	376	1,21	50	0,83	108	1,22	108	1,21	122	1,71	195,6	1,68	108	1,75
Дератизация и дезинфекция МОП (договор)	48	19	0,06	4	0,06	5	0,06	5	0,06	4	0,06	7	0,06	4	0,06
Проверка вентканалов (договор)	141	55	0,18	11	0,18	16	0,18	16	0,18	13	0,18	21	0,18	11	0,18
Уборка, вывоз снега, работа спецтехники, рабо	1484	577	1,86	112	1,86	165	1,86	166	1,86	133	1,86	217	1,86	115	1,86
Промывка и опрес.систем отопл домов, т/трасс	340	126	0,4	24	0,4	44	0,5	44	0,49	40	0,56	36	0,31	26	0,42
Обслуживание домофона	300	116,7	0,38	23	0,38	33	0,38	34	0,38	26,9	0,38	44	0,38	23	0,38
Обслуживание противопожарных систем в жил	300		0		0		0		0		0	182	1,56	118	1,91
Ремонт подъезда	846	329	1,06	64	1,06	94	1,06	94	1,06	76	1,06	124	1,06	65	1,06
Непредвиденные расходы	500	195	0,63	38	0,63	56	0,63	56	0,63	45	0,63	73	0,63	39	0,63
Материалы	800	311,2	1	60	1	89	1	89	1	72	1	117	1,00	62	1
Текущий ремонт общего имущества	**2030**	**597**	**1,92**	**236**	**3,92**	**256**	**2,88**	**171**	**1,92**	**137**	**1,92**	**375**	**3,21**	**258**	**4,2**
Всего расходы на содержание жилья в год	**27695**	**10382**		**2138**		**3082**		**3011**		**2454**		**4262**		**2366**	
Ставка "содержание и ремонт жилья"			**33,44**		**35,52**		**34,78**		**33,83**		**34,35**		**36,52**		**38,45**

Ставка содержания жилья указана в руб.с кв.метра помещения в месяц