

Пояснительная записка к смете ТСЖ «Солнечная поляна» на 2011 год.

Смета доходов и расходов является главным финансово-хозяйственным документом для нашего ТСЖ. Опыт управления нашими домами за последние два года позволил в этот раз более детально продумать все статьи расходов, связанных с обслуживанием общего имущества.

Все планируемые расходы объединены в 7 групп:

1. Оплата труда сотрудникам офиса и специалистам.
2. Оплата труда дворникам и уборщицам помещений
3. Затраты на содержание общего имущества и организацию работы ТСЖ.
4. Мелкий ремонт помещений парковок.
5. Обслуживание инженерных сетей и общедомовых приборов учёта.
6. Обслуживание системы горячего водоснабжения
7. Организация праздничных мероприятий для жителей ТСЖ.

Раздел 1. Оплата труда сотрудникам офиса и специалистам.

Размер оплаты труда данным сотрудникам оставлен на прежнем уровне, без изменений. В соответствии с Положением об оплате труда, утверждённым в феврале 2010г. сохранено разделение оплаты на оклад и надбавку за качество работ (**в случае халатного отношения к работе заработная плата сотрудника может быть уменьшена на размер надбавки**).

Раздел 2. Оплата труда дворникам и уборщицам помещений.

Беря во внимание, что зарплата наших дворников и уборщиц относительно не велика, а жизнь «дорожает», мы предлагаем хоть немного увеличить оклады данным сотрудникам. В смете на 2011 год, в сравнении с 2010 годом, сумма оплаты труда выплачиваемая «чистыми на руки» увеличена на 6%.

Основное увеличение расходов по заработным платам связано с **резким увеличением налогов** с фонда оплаты труда: с 14,2% в 2010г. до **34,2%** в 2011г. Один только этот факт привёл к удорожанию тарифа на содержание сразу на 2,5 рубля с 1кв.м.

Раздел 3. Затраты на содержание общего имущества и организацию работы ТСЖ.

Этот раздел включает в себя несколько статей расходов: организация работы офиса ТСЖ, расходы на инструмент и инвентарь, услуги специализированных организаций и подробно – прочие расходы. Все объёмы и стоимость затрат включены с учётом опыта 2009 – 2010 гг.

Пункт «непредвиденные расходы – 100 000 руб.» в разделе «Прочие расходы» введён в связи с очень вероятными предстоящими затратами на аренду помещения для офиса ТСЖ. Дело в том, что ООО «Мисто» предъявило нам Свидетельство о праве собственности на это помещение и предупредило, что возможно ТСЖ будет выставлена арендная плата за офис, либо оно будет выселено из помещения. Жители дома №1 уже готовятся к судебным разбирательствам с ООО «Мисто», чтобы вернуть это помещение себе как помещение общего пользования. Но мы обязаны предусмотреть все варианты развития событий, и как худший из них – принудительное выселение офиса ТСЖ из данного помещения и затраты на аренду иного помещения (минимум 6000 в месяц, не считая коммунальных платежей).

Отдельно **в виде двух целевых сборов** мы выделили:

1. **В январе** - приобретение спецодежды для персонала. К этому нас обязывает трудовое законодательство, и не соблюдение данного требования грозит штрафами. Да и нам будет приятней, если в подъезде или во дворе будет работать сотрудник в аккуратной штатной форме. **Форма будет выдаваться сотрудникам под расписку, и они за неё будут нести материальную ответственность** в течение всего срока её службы (в соответствии с нормами в среднем 2-3 года).

2. **В марте** – сбор на удобрения и цветочные семена и рассаду. Опыт дома №47 показал, что наши газоны могут быть густыми и зелёными, а клумбы – яркими.

Поскольку средства на эти группы затрат нужны уже в первой половине года, то мы считаем не верным включать их в тариф, рассчитанный на 12 месяцев и копить целый год. Будет вернее, если данные средства будут собраны в короткие сроки и сразу израсходованы по целевому назначению.

Раздел 4. Мелкий текущий ремонт помещений парковочных залов.

Данная статья необходима, т.к. парковочные залы не могут содержаться на средства собственников квартир и офисов. При этом регулярно возникает необходимость мелкого ремонта: будь то замена замка на двери в пожарный узел парковки или небольшой косметический ремонт отсыревшего угла. Мы предлагаем включить в смету минимальную сумму – в среднем **3 000 рублей в год** на каждый парковочный зал, итого – 21 000 рублей в год на все расходы по ремонтным работам в парковках.

Раздел 5. Содержание сетей.

В этом разделе мы более детально рассмотрели все предстоящие расходы на обслуживание инженерных сетей и разделили их на две группы:

1) Следующий 2011 год является **годом поверки большинства измерительных приборов и приборов учёта** на наших придомовых сетях. Поверка проводится один раз в три-четыре года, и её сроки обозначены в документации на каждый прибор. Поскольку наши дома вводились в эксплуатацию примерно в одно время, то и срок поверки на большинство приборов выпадает во всех домах на один и тот же год с разницей в несколько месяцев. Именно эти затраты вошли в раздел «Содержание придомовых сетей, обслуживание общих приборов учёта домов и парковок №№1,3,3/1,3/2,46,47,48». Так же в эту группу включены затраты на замену износившихся элементов системы и резерв на экстренные (аварийные) работы.

2) Общие инженерные сети Дома №2 ограничиваются только общей щитовой и двумя общими приборами учёта эл/энергии. Поэтому для собственников данного дома предусмотрена отдельная статья расходов, являющаяся резервным сбором на случай проведения ремонтных работ в общих щитовых.

Раздел 6. «Обслуживание системы ГВС (горячего водоснабжения)» -

предусматривает затраты на **летнюю промывку всех водонагревательных систем**. Иначе мы вновь столкнёмся с тем, что из-за образовавшейся «накипи» на подогревательных пластинах и неэффективной их работе, вода в кранах будет недостаточно тёплой. Также нам необходимо иметь резервные насосы для системы ГВС. На сегодняшний день мы живём с угрозой того, что в случае поломки насоса - горячей воды в доме не будет как минимум на время его ремонта. А если отремонтировать его не удастся, то всё равно придётся покупать новый. Поскольку на наших домах используются два вида насосов для ГВС, то приобретение резервных насосов каждой модели является, на наш взгляд, необходимой мерой.

Раздел 7. Организация праздничных мероприятий для жителей ТСЖ.

В этом году 1 июня – в «День защиты детей» по инициативе отдельных жителей и на их средства был проведён детский праздник. Два часа игр, песен и конкурсов, и как итог - подарки от клоуна каждому пришедшему ребёнку и коллекция детских рисунков, украшающая стены офиса ТСЖ. По просьбе многих жителей мы предлагаем сделать проведение таких праздников доброй традицией. Это поможет детям поддерживать дружбу, взрослым – доброе знакомство друг с другом, а в целом – будет ярким праздничным моментом общения всех соседей.

Для проведения Новогоднего праздника мы предлагаем нарядить во дворе ёлку, позвать Деда Мороза, который придёт именно к жителям «Солнечной поляны», устроит веселье, прокатит на тройке лошадей и каждый ребёнок сможет лично Деду Морозу вручить своё письмо и получить предновогодний сюрприз.

Безусловно, эта статья расходов не связана с «обслуживанием общего имущества» и вряд ли она есть в сметах других ТСЖ. Но по большому счёту, дополнительные **17 копеек** в тарифе вряд ли сильно подорвут наш с вами семейный бюджет, а вот радости в «Солнечной поляне» точно прибавится.

Правление ТСЖ «Солнечная поляна»