

Пояснительная записка к смете расходов на содержание общего имущества ТСЖ «Солнечная поляна» в 2010 году.

Все предполагаемые в смете 2010г. затраты сформированы в 3 раздела:

- 1) Зарплата сотрудников управления ТСЖ и специалистов, обслуживающих все дома
- 2) Зарплата персонала обслуживающего отдельные дома
- 3) Иные затраты

По штатному расписанию:

Предлагается ввести штатную единицу «дворник-оператор уборочной техники». В обязанности дворника-оператора уборочной техники будет входить стрижка газонов и уборка снеговых насыпей снегоуборочной машиной, а так же техническое обслуживание газонокосилок и снегоуборочных машин. В апреле-мае и сентябре-октябре, когда стрижка газонов и уборка снега не нужны, данный сотрудник будет замещать по очереди уходящих в отпуск дворников, а также будет иметь возможность самому уйти в очередной отпуск.

В связи с вводом штатной единицы «оператор уборочной техники», предлагается изменить круг обязанностей дворников: кроме уборки прилегающей к домам территории, включить в обязанности разбивку клумб и последующий уход за ними (высадка растений, прополка, полив клумб и газонов), а также уход за детскими площадками и местами отдыха (протирка скамеек, качелей и иных предметов от грязи и пыли). *(Примечание: детская площадка для домов 3- 3/2 и 46-48 уже изготовлена и будет установлена с наступлением тепла).*

По расчёту заработных выплат:

Фонд заработной платы рассчитывается исходя из суммы, выдаваемой на руки. Дополнительно начисляются подоходный налог и налоги с фонда оплаты труда, предусмотренные налоговым законодательством.

В год предусмотрено 13 выплат зарплат: 11 текущих зарплат + отпускные в размере 1 средней выплаты в месяц + 1 зарплата сотруднику, замещающего отпускника и временно выполняющего его обязанности.

Заработная плата всех сотрудников, представленная в смете, состоит из оклада и надбавки. Надбавки предполагается начислять ежемесячно, при условии безукоризненного выполнения сотрудником своих обязательств. В случае поступления от жителей жалоб (обязательно в письменном виде) на недоброкачественное выполнение работ, сотрудник может быть лишён данной части оплаты своего труда.

Расчёт месячной стоимости содержания жилья.

Для домов №№ 1, 3, 3/1, 3/2, 46,47,48 по всем разделам сметы стоимость содержания рассчитывается за 1 м² площади принадлежащих собственнику помещений.

Для дома №2 стоимость содержания рассчитывается по разделам «1» и «3» – за 1 кв.м., по разделу «2» – равными долями с каждого собственника.

Расчетная стоимость содержания 1 кв.м. будет являться неизменным тарифом, действующим на протяжении всего 2010 года. В случае уменьшения расходов, сэкономленные средства будут в дальнейшем использованы в соответствии с решениями последующих общих собраний. Сумма затрат на содержание придомовых

сетей и общих приборов учёта является предполагаемой и будет составлять фонд, используемый для обслуживания (плановых проверок и ремонта) общих придомовых приборов и проведения аварийных работ на придомовых тепло-, электро- и водо-сетях.

Мы предлагаем рассмотреть варианты, в которых допускается внесение изменений в смету в части увеличения затрат без согласования с общим собранием:

-изменения в налоговом законодательстве в части налогов на фонд заработной платы и иных сборов, касающихся упрощённой системы налогообложения, используемой ТСЖ.

-увеличение тарифов ресурсопоставляющих организаций в части стоимости обслуживания внутриквартальных сетей.

Дополнительные сборы.

Вывоз мусора будет по-прежнему начисляться по фактическим затратам, по принятой на последнем голосовании методике (пропорционально количеству проживающих).

Также при условии необходимости вывоза снега, фактическую стоимость понесённых затрат предлагается включать в расчёт дополнительной строкой, из расчёта стоимости на 1 кв.м. всех помещений.

Ремонт жилого фонда и иные работы по техническому обслуживанию отдельных домов и парковок.

Учитывая разность требований и пожеланий относительно технического оборудования домов, предлагается: жителям каждого дома взять на себя ответственность за благоустройство и техническое оборудование помещений общего пользования в своём доме.

Решением собрания жильцов отдельного дома может быть произведено оборудование подъездов домофонами, установка пластиковых или иных дверей на входе в подъезды, декоративное оформление лестничных площадок. В этом случае жители дома смогут сами принять решение о выборе подрядчика, сумме затрат на данные работы и системе их распределения.

Вопрос об обслуживании автоматических ворот, а так же систем пожарной сигнализации и пожаротушения парковок будет решаться централизованно. В декабре ТСЖ предложит варианты, решение по которым будет принято общим голосованием собственников парковочных мест.

Расчёт стоимости коммунальных услуг.

Стоимость потреблённого тепла будет рассчитываться исходя из показаний придомовых приборов учёта, пропорционально Скв.м. принадлежащих собственникам отапливаемых помещений за минусом тепла, затраченного на подогрев горячей воды. *Прим.: Стоимость подогрева горячей воды получена расчётным путём (отношение кол-ва Гкал за июнь к кол-ву гор.воды за июнь по инд. приборам учёта).*

Стоимость потреблённой воды и электроэнергии будет начисляться по показаниям индивидуальных приборов учёта с распределением потерь по дому, пропорционально потреблённому кол-ву воды и электричества. *Прим.: на сегодняшний день потери сведены к минимуму и возникают из-за разности классов точности придомовых и индивидуальных приборов учёта.*

Дополнительный сбор с собственников, не являющихся членами ТСЖ

В связи с тем, что налогом на прибыль облагаются в первую очередь доходы от платежей, внесёнными лицами, **не являющимися** членами ТСЖ, с 1 января 2010г. предлагается ввести для данной категории собственников дополнительный сбор в размере 10% от тарифа на содержание, предусмотренного сметой.

Сбор средств за ТБО с индивидуальных участков

Предлагается заключать договора с собственниками индивидуальных домов на право пользования мусорными камерами, принадлежащими ТСЖ . Установить тариф 250 руб. в месяц с одного дома.

Правление ТСЖ «Солнечная поляна»