

Пояснения к Смете расходов на содержание общего имущества ТСЖ «Солнечная поляна» на 2013 год.

Разделы 1 и 2. Фонд оплаты труда (ФОТ)

В 2013 году мы оставляем без изменений количество штатных единиц и ставок в нашем ТСЖ. Тем не менее, проанализировав возникшие в течение 2012года кадровые проблемы и изменение объёма работ отдельных специалистов, Правление ТСЖ предлагает внести некоторые изменения в размерах оплаты труда.

1. В конце 2012 года мы столкнулись с кадровой проблемой: уборщики территории, работавшие у нас уже длительное время, стали увольняться по причине низкой оплаты труда. Поэтому мы предлагаем повысить оплату труда дворникам, увеличив наши шансы найти на образовавшиеся вакансии добросовестных ответственных работников. При этом оплату труда дворнику дома №2 предлагается повысить с 6 500 до 10 000 руб. (сумма чистой выплаты), учитывая, что он обслуживает 10 выездов из парковок и 10 выходов из квартир. Остальным дворникам предлагаем увеличить выплату на 7900 рублей (это всего на 15 крылец и 7 выездов из парковок – в среднем по 395 руб. на каждый вход в подъезд либо выезд из парковки). Так же предлагается немного поднять оплату работы по уборке внутри парковочных залов: в среднем добавить по 100 руб. за каждый зал в месяц. На 2000 рублей увеличена выплата оператору уборочной техники. Уборщицам увеличена выплата в среднем по 100 рублей за каждый подъезд и 50 рублей за парковку.

2. В 2012 году изменяются правила ведения бухгалтерского учёта в организациях, применяющих упрощённую систему налогообложения. К ведению учёта в ТСЖ теперь будут предъявляться те же требования, как и к организациям с классической системой учёта, что значительно увеличит объём работы нашего бухгалтера. В связи с этим правление предлагает увеличить оплату труда бухгалтера в 2013г. на 1000 руб.

3. В 2012 году УФМС Новосибирского р-на была перенесена из п. Краснообска в Дзержинский р-н г. Новосибирска. Нашему паспортисту приходится теперь тратить большое количество времени и собственные средства на то, чтобы дважды в неделю отвезти и забрать документы жителей из УФМС. Правление предлагает увеличить размер выплаты с 2500 до 3000 рублей в месяц.

4. Учитывая сложный состав нашего ТСЖ (восемь домов), каждый член правления представляет интересы целого дома. И эта общественная работа зачастую требует от членов правления значительного количества времени и сил, часто - в ущерб интересам своей семьи. Кроме того, членам правления до сих пор никак не возмещались их материальные затраты, связанные с исполнением своих обязанностей в ТСЖ. Назначение ежемесячного вознаграждения членам правления позволит в некоторой степени компенсировать эти затраты и послужит дополнительным стимулом для ответственного выполнения взятых на себя обязательств.

В марте 2013 года истекает срок полномочий действующего состава Правления ТСЖ и возможно, утверждение ежемесячного вознаграждения сделает эту работу для будущих кандидатов более привлекательной.

5. По данным УФНС и ПФ РФ в 2013 г. ТСЖ будут платить государству налоги и сборы с ФОТ по пониженному тарифу. Поэтому мы *уменьшили размер заложенных в бюджет страховых выплат с ФОТ с 34,2% в 2012г. - до 20,2% в 2013г.* Так же, по итогам анализа предыдущих лет, *уменьшена сумма по выплатам отпускных.*

Раздел 3. Затраты на содержание общего имущества.

Общий объём затрат на содержание общего имущества оставлен практически на уровне 2012 года. По итогам анализа работы ТСЖ в 2012г сделаны небольшие изменения в отдельных строках данного раздела сметы. Сумма сбора изменится на 07 копеек с 1 кв.м.

Раздел 4. Обслуживание парковочных залов.

Этот раздел предусматривает расходы на мелкий текущий ремонт общего имущества во всех парковочных залах (кроме обслуживания автоматических ворот и систем пожаротушения). Основные расходы связаны с заменой вышедших из строя датчиков движения, заменой замков на входах в залы, плановым обслуживанием ходовых элементов ворот. Анализ затрат по данной статье в 2012г. показал, что эти расходы относительно невелики, и на 2013г. мы предлагаем немного *сократить сумму сбора* (с 55 копеек до 46 копеек с 1 кв.м.).

Раздел 5. Затраты на общие инженерные сети.

Для многоквартирных домов – содержание работ по сравнению с 2012г. не изменится, но проанализировав 2012 год и приняв во внимание рост цен, мы заложили в бюджет сумму чуть большую, чем в 2012г. Предполагаемый объём затрат по данному разделу составит 78000 руб. (для сравнения: в 2012 году было запланировано затрат на 72450 руб.)

Для дома №2 – на обслуживание общего имущества (эл.сетей и оборудования для полива газонов) предусмотрена сумма 8000 руб. на год.

Раздел 6. Затраты на системы подогрева воды (кроме дома №2).

К традиционным расходам, связанным с обслуживанием систем подогрева воды в 2013 году добавлена ещё одна статья расходов - замена насосов систем водоснабжения в связи с их износом. Выходящие из строя насосы будут отправляться на дефектовку и при возможности – ремонтироваться и возвращаться в работу либо определяться в резерв. Но полностью избежать приобретения новых насосов нам не удастся.

В итоге, планируемая сумма затрат больше на 26000 руб. по сравнению с 2012 годом.

Предстоящие затраты, не включённые в общую смету расходов на 2013 год.

1. В 2013 году во всех парковочных залах будут введены в эксплуатацию системы пожаротушения (в данный момент они уже запущены в работу в парковочных залах домов №№46, 47, и 48). Сумма ежемесячного сбора за обслуживание данных систем для каждого зала исполнителем работ рассчитывается отдельно (зависит от количества парковочных мест и элементов системы), и будет взиматься только после ввода данной отдельной системы в эксплуатацию. Поэтому данные затраты не включены в смету расходов на весь 2013год, а с определённого месяца будут выставляться в квитанциях отдельным начислением.

2. Несмотря на то, что правила предоставления коммунальных услуг допускают включение затрат на вывоз ТБО (т.е. мусора) в смету (т.е. в общий тариф), Правление не пришло к единому мнению о возможной величине данных затрат в 2013г. (возможно резкое удорожание услуги из-за роста цен на бензин) и предлагает как и в 2012 году

продолжать начислять к оплате за вывоз ТБО отдельной строкой в квитанции по фактически понесённым затратам каждого месяца.

3. Аналогичное решение предлагается и по найму спецтехники для расчистки дорог и вывоза снега в случае обильных снегопадов. Так, в 2011 году наём спецтехники обошёлся нам в 19600 рублей, а весной 2012г. мы справились своими силами и подобных затрат не было совсем. Поэтому и в 2013 году мы предлагаем данные услуги оплачивать отдельной строкой в квитанции, исходя из фактически понесённых затрат.

4. В 2013 году во многих квартирах (дома №№3, 3/1, 3/2) истекают сроки эксплуатации индивидуальных приборов учёта воды. Эти приборы не являются общим имуществом членов ТСЖ, а являются частной собственностью и находятся на частной территории. Поэтому затраты на замену данных приборов не включены в смету. По поручению собственника приборы могут быть сняты, сданы на поверку либо заменены на новые силами специалистов ТСЖ. При этом счёт за монтаж, стоимость поверки старых или покупки новых приборов будет выставлен в квитанции отдельной строкой с предоставлением документов, подтверждающих расходы. (В 2012 году подобные работы уже были проведены в квартирах дома №2).

В итоге из расчёта запланированных на содержание общего имущества затрат, тарифы (размер ежемесячного взноса с 1 кв.м.) на 2013 год составят:

Для домов №№1, 3, 3/1, 3/2, 46, 47, 48.

Квартиры – *18 руб. 92 коп.*

Парковки – *17 руб. 88 коп.*

Нежилые помещения – *15 руб. 01 коп.*

Для дома №2:

Квартиры – *16 руб. 04 коп.*

Офис – *15 руб. 68 коп.*

28.11.2012г.

Правление ТСЖ «Солнечная поляна»
