

Товарищество собственников жилья
«Солнечная поляна»

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель правления

_____ Д.П.Левина
« _____ » _____ 2011 г.

**Смета доходов и расходов ТСЖ «Солнечная поляна»
на 2011 год**

пос. Октябрьский. 2011 г.

Смета
доходов и расходов по содержанию общего имущества ТСЖ «Солнечная поляна» на 2011 год.

Исходные данные

№ № п/ п	Адрес дома	Общая площа дь дома	Общая площадь жилых помещений	Общая площадь нежилых помещений	Кол-во квартир	Кол-во подъездов	Кол-во лифтов
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	60 лет победы, дом 2		10122,6	615,0	180	3	6
2.	60 лет победы, дом 3		17389,6	1069,2	300	5	10
3.	60 лет победы, дом 4		6755,9	411,2	120	2	4
3.	60 лет победы, дом 5		10090,9	611,6	180	3	6
	Всего:		44293,4	2602,4	780	13	26

Обслуживаемая площадь составляет - 46 895,8 м²

Планируемый доход при 100% оплате в 2011 г.
(ставка обслуживания 34,97руб/м²)

Статья доходов	Перечень договоров	План на 2011 год	
		год	месяц
1. Управление, техническое обслуживание, текущий ремонт жилых и нежилых помещений.		19 679 353,50	1 639946,10
2. Капитальный ремонт		742 829,52	61 902,46
2. Доходы по управлению (коммунальные и прочие услуги), в том числе:			
- водоснабжение		3 141 455,00	261 787,92
- водоотведение		4 334 200,50	361183,38
- отопление		10 061 166,00	838430,50
- горячее водоснабжение		4 531 057,50	377588,12
- электроснабжение жилых домов		5 909 275,00	492439,58
- обслуживание запирающих устройств		355 212,00	29 601,00
- коллективная антенна		276 000,00	23 000,00
Доходы всего, в том числе:			
- управление, техническое обслуживание, текущий ремонт		19 679 353,50	1 642 290,83
- капитальный ремонт		742 829,52	61 902,46
- коммунальные услуги		27 977 154,00	2 331 429,50
- прочие услуги		631 212,00	52 601,00
ИТОГО:		49 030 549,02	4 085 879,08

Планируемые расходы.

Статья расходов	Перечень договоров	План на 2011 год	
		год	месяц
1. Услуги сторонних организаций по техническому, санитарному обслуживанию и текущему ремонту, в том числе:			
- Комплексное обслуживание лифтов и систем ЛДСС	Договор №	2 954 616,50	246 218,00
- Аварийно-техническое обслуживание лифтов	Договор №	452 985,00	37 748,00
- Страхование опасных производственных объектов	Договор №	7 176,00	
- Техническое освидетельствование лифтов	Договор №	155 250,00	
- Эл. измерительные работы (фаза-ноль)	Договор №	48 875,00	
- Вывоз и утилизация ТБО, КГМ	Договор №	1 335 600,00	113 300,00
- обслуживание запирающих устройств	Договор №	355 212,00	29 601,00
- коллективная антенна	Договор №	276 000,00	23 000,00
- Эл. снабжение мест общего пользования	Договор №	681 547,00	56 796,50
- Дезинсекция, дезодорация		91 252,00	
- Техническое, санитарное обслуживание, текущий ремонт	Договор №	7 440 000,00	620 000,00
2. Расход материалов на текущий ремонт	В соответствии с планом работ и на основании составленных комиссией актов	600 000,00	20 000,00
3. Расход материалов на техническое обслуживание	По согласованию с исполнителем и на основании заявки.	500 000,00	20 000,00
4. Расходы по оказанию коммунальных услуг, в том числе:			
- водоснабжение	Договор №	3 141 455,00	261 787,92
- водоотведение	Договор №	4 334 200,00	361 183,75
- отопление	Договор №	10 061 166,00	838 430,50
- ГВС (подогрев)	Договор №	4 531 057,00	377 588,15
- электроснабжение	Договор №	5 909 275,00	492 439,58
5. Расходы по договорам услуг	Договор №	744 160,00	53 680,00

6. Арендная плата помещения ТСЖ	Договор №	408 000,00	34 000,00
7. Содержание управления, в том числе заработная плата АУП.		3 628 680,00	302 390,00
8. Непредвиденные расходы		631 212,00	
ИТОГО:		48 287 719,50	4 023 976,62
в том числе коммунальные услуги		27 977 154,00	2 331 429,50
санитарное, техническое обслуживание, текущий ремонт, материалы, благоустройство		16 050 673,50	1 339 900,90
управление		3 628 680,00	302390,00
непредвиденные расходы		631 212,00	52 601,00

Доход ТСЖ «Солнечная поляна» за 2011 год составляет 49 030 549,02рублей.

Планируемый расход ТСЖ «Солнечная поляна» на 2011 год составляет 48 287 719,50руб.

Накопление по статье «капитальный ремонт» составит 742 829,52 рублей.

Ставка технического обслуживания общего имущества жилого дома равна для собственников жилых и нежилых помещений и составляет 34,97 руб./м2

Расходы управления, в том числе АУП ТСЖ

№№ п/п	Наименование затрат	Стоимость	
		в год	в месяц
1	2	3	4
1.	Зарплата АУП ТСЖ (ФЗП)	3 421 080,00	285090,00
2.	Канцелярские товары	24 000,00	2 000,00
3.	Почтовые расходы	18 000,00	1 500,00
4.	Услуги связи (телефон, Интернет)	48 000,00	4 000,00
5.	Программное обеспечение	45 600,00	3 800,00
6.	Информационно-консультационные услуги	24 000,00	2 000,00
7.	Обслуживание компьютерного оборудования	12 000,00	1 000,00
8.	Транспортные расходы	36 000,00	3 000,00
	ИТОГО	3 628 680,00	302 390,00

Расчет заработной платы АУП ТСЖ

№№ п/п	Наименование должности (специальности)	Кол-во штатных единиц	Оклад в месяц	ФЗП
1	2	3	4	6
1.	Председатель правления ТСЖ	1	40000,00	40000,00
2.	Старший бухгалтер	1	25000,00	25000,00
3.	Инженер по эксплуатации	1	20000,00	20000,00
4.	Бухгалтер	1	17000,00	17000,00
5.	Юрист	1	30000,00	30000,00
6.	Прочие выплаты		74290,00	74290,00
	Итого:		206290,00	206290,00
	Начисления на ФЗП 26,2%		54050,00	54050,00
	Коэффициент невыхода 1,12		24750,00	24750,00
	ИТОГО:			285090,00

Расчет заработной платы по договорам услуг

№№ п/п	Наименование должности (специальности)	Кол-во штатных единиц	Оклад в месяц	ФЗП
1	2	3	4	6
1.	Услуги диспетчера	1	15000,00	180000,00
2.	Паспортист	1	10000,00	120000,00
3.	Уборщица лифтов	1	15000,00	180000,00
4.	Специалист по производственному контролю и охране труда	1	8050,00	96600,00
	Итого:		48050,00	576600,00
	Начисления на ФЗП 26,2%			151069,00
	ИТОГО:			727670,00

1. Указанное число рабочих (слесарей и электриков) соответствует установленной КЗОТ норме рабочего времени с небольшой переработкой, на чем и настаивают работники (соответственно праздничные и переработка оплачиваются).

Оклады дворников указаны с расчета:

в теплый период – 12 000,00,
в зимний период – 18 000,00 > 19 000

В расчеты не включена ремонтная группа, необходимо иметь ввиду что наличие ремонтной группы, это дополнительные расходы по оплате труда.

2. Самообслуживание предполагает обязательное наличие обученных и имеющих удостоверения ответственных за электрохозяйство, теплоснабжение, лифты, охрану труда. Председатель ТСЖ и ответственные лица в этом случае несут ответственность за исправное состояние инженерного оборудования, эксплуатацию этого оборудования, несчастные случаи и так далее, ответственность несут вплоть до уголовной.

3. Необходимо определить четкие обязанности каждого из членов правления (с указанием обязанностей каждого в протоколе заседания правления), что бы в дальнейшем была возможность, на основании данного протокола, определить по чьей вине не проведена определенная работа).

4. Целесообразно прекратить полномочия бывшего Председателя ТСЖ до окончания отчетного периода (до окончания месяца), предположим до 30 числа.
Причина: будут подписаны акты выполненных работ за январь месяц, эту возможность необходимо исключить до проведения осмотра и оценки качества выполненных работ.

5. Была проведена встреча с собственником помещения планируемого под ТСЖ (45 м², 3 комнаты). Собственник настаивает на 33 тысячи в месяц, в эту стоимость входит аренда помещения и коммунальные платежи в том числе электроэнергия и вода. Необходимо окончательно определиться, берем или нет. Встречался и еще с одним, но там 1100 руб/метр.

Исходя из указанных расчетов необходимо определиться в целесообразности перехода, именно сейчас, на самообслуживание, когда мы начинаем фактически с нуля (ничего и никого не имея).

Возможно стоит рассмотреть целесообразность временного привлечения обслуживающей организации. Привлечение обслуживающей организации возможно на конкурсной основе и на наших условиях, соответственно по нашей цене.

Плюсы при привлечении обслуживающей организации:

1. Получим возможность избежать какой либо ответственности в случае несчастного случая или существенной неисправности инженерного оборудования (ответственность перекладывается на обслуживающую организацию, в том числе ответственность за эл.хозяйство, теплоснабжение, лифты, охрану труда).
2. Не придется думать где взять рабочих и чем им заплатить.
3. Не придется думать, что делать когда рабочий не вышел на смену или оказался в нетрезвом состоянии.
4. Не придется решать, возникшие при обслуживании и ремонте инженерного оборудования, проблемы лично членам правления и председателю, а просто спокойно спать по ночам.

Вполне реально подыскать обслуживающую организацию гораздо дешевле, чем было предложено РИКом (РИК установил на 2010 год стоимость договора 650 000,00 в месяц).

Тариф	Статьи расходов	Ул.60 лет Победы д.2,3,4,5
4,63	Обслуживание лифтов	4,63
3,86	Текущий ремонт	3,86
16,48	Техническое обслуживание	16,48
2,63	Управление	2,63
2,50	Вывоз мусора	2,50
2,60	Банковские услуги	2,60
2,27	Общехозяйственные расходы	2,27
34,97	Тариф руб/кв.м в месяц	34,97

Тариф на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов по адресу ул.60 лет Победы д.2,3,4,5 на 2011год. В размере 34,97руб/кв.м. в месяц.

