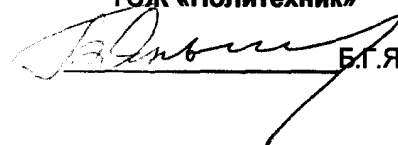


Утверждено
общим собранием членов
ТСЖ «Политехник» от
18 марта 2012 года
Председатель правления
ТСЖ «Политехник»


Б.Г. Яныгин

**Решение
общего собрания членов ТСЖ «Политехник» от 18 марта 2012 года.**

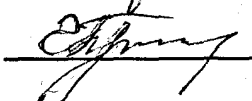
Выслушав и обсудив доклады выступающих, рассмотрев и доходную часть бюджета ТСЖ за 2011 год, изменения в составе правления и ревизионной комиссии общее собрание членов ТСЖ «Политехник» решило:

1. Утвердить отчёт правления ТСЖ за 2011 год. Признать работу правления удовлетворительной.
2. Утвердить отчёт (акт) ревизионной комиссии ТСЖ об исполнении бюджета за 2011 год.
3. Утвердить целевой взнос, сформированный из сэкономленных в 2011 году средств, за счёт начисления жителям дома за отопление, ИЭС, ХВС и канализование стоков по тарифам, утверждённым Горсоветом. Назначение взноса – работы по благоустройству придомовой территории, покрытие дефицита средств по статье «жилищная услуга».
4. Сохранить на уровне 2011 года тарифы на первое полугодие 2012 года. Утвердить проект доходной части бюджета на первое полугодие 2012 года. Поручить правлению произвести корректировку тарифов с 01 июля 2012 года и принятие бюджета на второе полугодие 2012 года, если ресурсоснабжающие и обслуживающие предприятия увеличат тарифы за свои услуги с 01 июля 2012 года.
5. Утвердить штатное расписание ТСЖ «Политехник» на 2012 год с месячным фондом оплаты труда в размере 61 100 рублей и компенсацию расходов сотрудников на использование личного автотранспорта для нужд ТСЖ в размере 4 800 руб./месяц. Итого фонд оплаты труда в месяц составляет 65 900 рублей.
6. Вопрос № 6 снят с голосования на собрании. Обсуждение и голосование по данному вопросу провести позднее в заочной форме.
7. Принять решения о целесообразности расходования новых поступлений денег по статье «капитальный ремонт» на капитальные ремонтные работы.
8. Утвердить план работы ТСЖ на 2012 год.
9. В целях защиты здоровья некурящих жителей от вредного воздействия табачного дыма запретить курение в подъездах дома.
10. Внести изменения в Устав ТСЖ «Политехник» по количеству избираемых членов правления с 7 до 5 человек.
11. Утвердить новый состав правления и ревизионной комиссии ТСЖ «Политехник».
12. Утвердить отчет счётной комиссии и «Решение общего собрания ТСЖ «Политехник» от 18 марта 2012 года» по результатам голосования.

Председатель общего
собрания ТСЖ «Политехник»


М.В. Носков

Секретарь собрания


Г.О. Прснякова

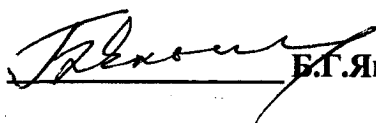
Отчёт правления ТСЖ за 2011 год

№ п/п	План работ ТСЖ на 2011 год.	исполнение
1	Изготовить и установить 4 «доски объявления» на входах в подъезды	выполнено
2	Ремонт ступеней крыльца первого и второго подъездов	выполнено
3	Устройство на лестничной клетке помещения для уборщицы	нет
4	Инспекция системы водослива южной части крыши дома	выполнено
5	Устройство гидроизоляции отмостки вокруг здания дома	выполнено
6	Ремонт (перекладка кафеля) на 1 этаже во 2-м подъезде	нет
7	Засыпка котлована и ограждение территории со стороны леса	выполнено
8	Периодическая очистка крыши и двора от снега	выполнено
9	Приватизация придомовой территории	выполн. 90%
10	Реконструкция узла учёта тепла и установка теплообменника на ГВС	выполнено
11	Реконструкция и замена крышек над приямами	выполнено
12	Ревизия системы видеонаблюдения	выполнено

Перечень внеплановых работ выполненных ТСЖ в 2011 году

- 1) С помощью УКС СФУ засыпан котлован подземной парковки и за счёт средств ТСЖ выполнено устройство парковочной площадки, обеспечивающей парковочными местами жителей дома.
- 2) Выполнены работы по освещению придомовой территории и парковочной площадки.
- 3) Выполнены работы по капитальной реконструкции крыльца 1-го и 2-го подъездов, вместо запланированного косметического ремонта.
- 4) В связи с проверкой ТСЖ инспекторами «Ростехнадзора», выполнена работа по исполнению его предписаний. Предписание предусматривало: произвести подбор и специальное обучение ответственных за безопасную техническую эксплуатацию систем электроснабжения, теплоснабжения и лифтового хозяйства лиц с получением соответствующих удостоверений; замену диэлектрических ковриков и перчаток в электрощитовой; составление должностных инструкций для каждого ответственного за хозяйство и оформление их официально на работу в ТСЖ.
- 5) Выполнены работы по составлению специальной комиссией «Акта визуального осмотра земельного участка, отводимого под придомовую территорию». Управлением федерального имущества по Красноярскому краю указанный акт составлен и отправлен в Москву.
Теперь решение об отводе земельного участка под придомовую территорию зависит только от Москвы. В настоящее время ждём решения из Москвы.
- 6) Проведена работа с привлечением юриста по взысканию долгов по квартплате с нерадивых собственников жилья. Подано в суд исковое заявление на Рульковского Н.А. владельца кв. № 2, имевшего задолженность более 6 месяцев. Получено решение суда о взыскании с Рульковского Н.А. задолженности по квартплате с возмещением расходов на юриста и взысканием пени за задержку платежей. Но Рульковский Н.А. продолжает не платить квартплату как положено и не исполняет судебное решение. Необходимо узнать мнение общего собрания о передаче исполнительного листа судебным приставам.
- 7) Проведена работа по установке балансировочников в системе отопления и ГВС, произведена замена труб на больший диаметр в системе теплоснабжения квартир 2-го, 3-го и 4-го этажей 2-го подъезда, жители которых жаловались на низкую температуру в квартирах. В результате увеличения сечения труб и установке балансировочников теплоснабжение квартир улучшилось.
- 8) На Новый Год установлена во дворе дома елка, подключена праздничная ёлочная иллюминация.

Председатель правление ТСЖ «Политехник»


Б.Г. Яныгин

АКТ

17 марта 2012 г.

г. Красноярск

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия в составе:

Блянкинштейн О.Н.,

Блянкинштейн Е.И.

Составили настоящий акт в том, что в результате проверки финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ «Политэксник» за 2011 год выявлено следующее:

1. Остаток средств на р/счете на 01.01.2011 г. – 63 821 руб.
2. Поступления на р/счет (с учетом остатка 01.01.10г.) за 2011 год – 4 258 353 руб.
3. Расходы – 4 254 207 руб.
4. Остаток на 01.01.2012 г. – 4 146 руб.
5. На депозите хранятся 110 000 рублей, накопленные в 2010 году.

Доходы складывались из коммунальных платежей от жителей, а так же арендной платы офиса и под оборудование. Плата за аренду поступала вовремя. Подробная расшифровка источников дохода и видов расходования средств представлена в раздаточном материале.

Финансовая деятельность ТСЖ осуществляется через р/счет в МДМ банке.

Проверка документации финансово-хозяйственной деятельности проводилась как сплошным, так и выборочным порядком. Были проверены банковские документы, счета по оплате коммунальных услуг, заключенные договоры с поставщиками услуг, акты выполненных работ, счета-фактуры, договоры аренды, ведомости по заработной плате, авансовые отчеты подотчетных лиц, кассовая книга.

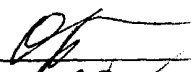
Нарушений в ведении бухгалтерского учета не выявлено. Все документы подписывает председатель правления. В случае приобретения материалов за наличный расчет составляется авансовый отчет с приложением подтверждающих документов: чек, копия чека. Заработная плата штатным сотрудникам начисляется в соответствии со штатным расписанием и выдается по ведомости под роспись.

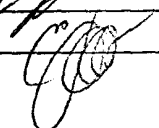
Недостатки

1. Наличие задолженности жильцов. На конец 2011 года задолженность по коммунальным платежам была почти 200 000 руб.
2. План работы ТСЖ на 2011 год не выполнен по двум пунктам.

Однако последний недостаток компенсируется тем, что в течение 2011 года были выполнены внеплановые работы – всего 8 наименований, среди которых наиболее значимые: засыпка котлована и устройство парковочной площадки, которая позволила создать санитарную зону перед фасадом и подъездами; дополнительное освещение придомовой территории.

Ревизионная комиссия



Блянкинштейн О.Н.


Блянкинштейн Е.И.

Проект доходов и штатное расписание ТСЖ на первое полугодие 2012 года.

Предлагаемые тарифы для начисления квартплаты в 2012 году приняты на основании: Приказов № 173-Т от 17.11.2010 года Министерства жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края; Решения Горсовета № 12-213 от 14.12.2010 года; и других нормативных документов. В конце 2011 года Правительством принято решение о сохранении тарифов до 01 июня 2012 года. Поэтому тарифы по квартплате на первое полугодие 2012 года соответствуют тарифам 2011 года.

Тарифы для начисления квартплаты в первом полугодии 2012 года:

№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Тарифы 2011 г.	Тарифы 2012 г.
1	Отопление	руб/кв.м	23,80	23,80
2	Горячее водоснабжение	руб/кв.м	345,20	345,20
3	Холодное водоснабжение	руб/кв.м	83,79	83,79
4	Стоки (канализация)	руб/кв.м	102,25	102,25
5	Вывоз ТБО	руб/кв.м	2,03	2,03
6	Обслуживание лифтов	руб/кв.м	4,79	4,79
7	Капитальный ремонт	руб/кв.м	1,39	1,39
8	Жилищная услуга	руб/кв.м	15,21	15,21
9	Электроэнергия МОП (ТСЖ)	руб/кв.м	53,00	53,00
10	обслуживание домофонов (ТСЖ)	руб/кв.м	30,00	30,00

При формировании дохода ТСЖ на 2012 год для расчётов принято:

1. Количество кв. метров жилой площади дома – **6 487,1 кв. м**
2. Количество проживающих в доме людей – **130 чел.**
3. Количество квартир (с учётом 2-х сдвоенных) – **68 шт.**

Для начисления месячной квартплаты можно сформировать укрупненные тарифы, начисляемые на один кв. метр площади квартиры, на одного проживающего человека и плюс оплата за домофон в квартиру:

№ п/п	Статья доходов в 2011 году	Тариф 2011 года		
		руб/м.кв	руб/чел.	руб/кварт.
	Комплекс жилищных услуг:			
1.	Жилищная услуга	15,21	-	-
2.	Содержание лифтов	4,79	-	-
3.	Капитальный ремонт	1,39	-	-
4.	Вывоз ТБО (мусора)	2,03	-	-
5.	Обслуживание домофонов	-	-	30,00
	Комплекс коммунальных услуг:			
6.	Центральное отопление	23,80	-	-
7.	Холодная вода	-	83,79	-
8.	Горячая вода	-	345,20	-
9.	Водоотведение	-	102,25	-
10.	Электроэнергия на МОП	-	53,00	-
	Итого (укрупненные тарифы) 2011 года, руб:	47,22	584,24	30,00

Следовательно, зная количество квартир, количество квадратных метров жилья и количество проживающих в доме людей можно по укрупненным тарифам определить месячные и годовые поступления в бюджет ТСЖ в 2012

году. Кроме этого арендаторы будут платить за аренду офиса три месяца по 9 тысяч, а с 01 апреля по 10 тысяч рублей в месяц. При этом необходимо учесть, что 15 квартир, в которых проживает 30 человек, не платят за потребление ГВС, ХВС и канализование стоков по счётчикам. Для 30 человек можно исключить из расчёта платежей в бюджет (сколько потребовалось, столько оплатили).

Таким образом, согласно принятым тарифам ориентировочно плановый доход ТСЖ в первом полугодии 2012 года составит:

№ п/п	Статья доходов	Сумма, руб.	
		месяц	полугодие, 6 мес.
1.	Доход с кв. метров (47,22 руб/ м.кв * 648 кв. м)	306 320,86	1 837 925,16
2.	Доход с проживающих (584,24 руб/ чел.*15 чел.)	8 763,60	350544,00
3.	Доход с квартиры (30,00 руб/кварт.* 68 кв. м)	2 040,00	12 240,00
4.	Доход с аренды офиса (9000*3+10000*9)	9 750,00	58 500,00
5.	Доход с аренды под оборудование Интернет	1 000,00	6 000,00
	Итого плановый доход ТСЖ, руб	377 534,86	2 265 209,16

В 2012 году возможно сохранение штатного расписания на уровне прошлого года. При этом для управляющего персоналом предусматривается её разделение на две составляющие: (зарплата + компенсация расходов за использование личного автомобиля для нужд ТСЖ). В связи с неэффективностью работы в 2011 году электрика и паспортиста предложено на 2011 и 2012 годы эти штатные единицы ТСЖ сократить. При этом необходимо предусмотреть расходы на электрика и паспортиста, приглашаемых для выполнения работ по договору. По опыту 2011 года расходы на приглашённого электрика и паспортиста составили примерно 12 000 рублей, т.е. 1000 рублей в месяц. Кроме того «Ростелеком» обязал ТСЖ назначить из числа жителей дома ответственных за тепло-электро-лифтовое хозяйство.

Штатное расписание на 2012 год

№	Должность	2012 год.	
		Зарплата, руб.	Компенсация, руб.
1	Председатель правления ТСЖ	9 800	1 200
2	Заместитель председателя правления ТСЖ	500	1 200
3	Управляющая домом	16 100	1 200
4	Бухгалтер ТСЖ	9 300	1 200
5	Сантехник ТСЖ	3 900	-
6	Уборщица 1-го подъезда	5 000	-
7	Уборщица 2-го подъезда	5 000	-
8	Дворник ТСЖ	6 000	-
9	Разнорабочий	3 000	-
10	Паспортист и электрик (по договору)	1 000	-
11	Ответственный за электрохозяйство	500	-
12	Ответственный за теплоснабжение дома	500	-
13	Ответственный за лифтовое хозяйство	500	-
	Итого рублей:	61 100	4 800

Итого расходы по штатному расписанию в месяц составляют 65 900 рублей

**Перечень работ ТСЖ «Политехник»
по благоустройству дома и придомовой территории, планируемых
к включению в график работ на 2012 год.**

- 1) Устройство отбойной стенки для ограждения с трёх сторон парковки. Асфальтирование парковки.
- 2) Ремонт части системы водослива крыши дома.
- 3) Ремонт подъездов с облицовкой стен кафелем. Возможен целевой сбор денег.
- 4) Ремонт и отделка части подвальных помещений для последующей сдачи их в аренду.

Правление ТСЖ «Политехник»