

**Отчет председателя правления ТСЖ «Калининец»
отчетно-выборному общему собранию членов ТСЖ за 2015 год**

Уважаемые собственники!

Мы собрались вместе, чтобы отчитаться перед Вами за выполненные работы в 2015 году и обсудить вопросы, которые нас волнуют.

Напоминаю Вам, что вопросы, не включенные в повестку дня собрания, рассмотрению не подлежат (ст.46 п.2 ЖК РФ).

Прежде всего ознакомлю Вас с хозяйственной и финансовой деятельностью ТСЖ за прошедший период и буду касаться вопросов, внесенных в Повестку дня собрания.

Основными приоритетами в работе из года в год в том числе в отчетном периоде по-прежнему оставались – благоустройство нашего дома и прилегающей территории, комплексная подготовка дома к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных коммунальных и других услуг и обеспечение комфортного и безопасного проживания.

Были, продолжены работы по энергосбережению, повышению эффективности использования энергетических ресурсов, а также осуществлены работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период.

Важное, что мы сделали в прошлом году – за счет средств капитального ремонта заменили лежак холодной воды с заменой узла учета холодной воды и согласно техническим требованиям провели реконструкцию теплового узла с установкой новых приборов. Эти работы попадают под виды работ определенные федеральным и региональным законодательством. Всего на эти работы было израсходовано – 319 788, 00 рублей по статье капитальный ремонт и 60 342, 00 рубля за счет статьи содержание и техобслуживание дома.

Самое главное ТСЖ «Калининец» закончило год, как всегда и традиционно, без долгов перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, несмотря на то, что есть собственники, которые не всегда вовремя и в полном объеме оплачивают полученные услуги. Считаю, ТСЖ благотворительным обществом или своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их.

Уважаемые жильцы! Во избежание недоразумений, оплачивайте, пожалуйста, коммунальные услуги вовремя, до 10 числа месяца, следующего за истекшим и подавайте показания индивидуальных приборов учета своевременно.

На каждой квитанции обозначен электронный адрес, на который можно отправить показания водомера, задать вопрос, высказать свое мнение и пожелание, а также получить в электронном виде квитанцию. Есть постановление правительства призывающее население овладевать компьютерной грамотностью.

С 1 июля 2016 года заработает электронная система ГИС ЖКХ, обязывающая все ТСЖ, ЖСК Управляющие организации раскрывать полностью информацию о финансово-хозяйственной деятельности.

ТСЖ «Калининец» зарегистрирована в этой системе. Председатель имеет персональный ключ, удостоверяющий его квалифицированную электронную подпись, позволяющая вносить все изменения в систему. Система состоит из двух частей открытая и закрытая. В открытой системе размещена общая характеристика дома, устав, договора с ресурсниками, тарифы, виды выполняемых работ и их стоимость, протоколы собраний и т.д.

Собственник помещения нашего дома в системе может открыть личный кабинет и видеть все расчеты на начисления по квартплате, а также производить ее оплату.

У нас в доме два провайдера обеспечивают интернет связь, большинство имеют компьютеры, ходят по интернету, однако стесняются общаться с

сайтом нашего дома. Пока, только 20 человек обозначили свои электронные адреса.

На сегодняшний день только 9 собственников помещений не оплатили квитанции за январь.

Почему потери по электроэнергии минимальные? Потому, что показания снимаются одновременно, т.е. в течении получаса и квартирные и обще-домовой. По воде - получается разброс до недели. Это, во-первых, во-вторых, в 2012 году подавляющее большинство поменяли квартирные водяные счетчики в связи с истечением меж поверочного интервала. Сегодня подошла очередь остальных.

Анализ работы, бухгалтерский учет за отчетный период подтвердили, что финансовое состояние ТСЖ является неизменно устойчивым, стабильным и платежеспособным. То есть, с ресурсоснабжающими организациями мы рассчитываемся до 10 числа, несмотря на то, что некоторые собственники не вовремя вносят плату. Они считают, что можно уехать в отпуск, отремонтировать автомобиль, сделать другие траты, а заплатить за квартиру можно и потом.

Ресурники, жестко, но в рамках закона действуют в отношении потребителей. За просрочку платежа выставляют штрафные санкции. За январь мы рассчитались до 10 февраля.

За 2015 года ТСЖ получило доходов 2,8 миллиона рублей, произвело расходов на сумму 2,65 миллионов рублей. Разница 150,0 тысяч рублей. ТСЖ «Калининец» использует упрощенную систему налогообложения - доходы минус расходы. Платежи с ресурсниками считаются транзитными.

Мы заплатили минимальный налог 1% с полученного дохода 27975 рублей.

Если расшифровать расходы, то получается

За год дом потребил тепловой энергии – 547 гкал на сумму = 931 тыс рублей

Электрoэнергии – 146, тысяч киловатт - 549 тыс руб

Водоупотребление -6815 куб на 254 тысяч рублей

Водоотведения – 6815 куб – 171 тыс руб

Расходы на содержание интернет сайта по договору с ООО «Инфоцентр ЖКХ» составили 21.00 тысячу рублей

По договору с ООО «Донтехсервис» обслуживание узлов учета воды и тепла составили -16,8 тысяч руб

Фонд оплаты труда составил – 405767 руб. в том числе

зарплата - 332052 рубля

отчисления в пенсионный фонд – 73051 руб.

фонд социального страхования – 664 руб.

По состоянию на 8 января 2016 года на расчетном счете было – 335.789 рублей, на спецсчете по капитальному ремонту 121.589 рублей, в кассе 145 рублей. Все это свидетельствует о правильной и открытой финансовой политике, проводимой в ТСЖ.

ТЕПЕРЬ О ДАЛЬНЕЙШИХ ПЛАНАХ НА 2016-17 ГОДЫ.

Во-первых, нам надо утвердить смету доходов и расходов. Прошу утвердить тариф на техническое содержание и обслуживание дома - 17,8 руб/кв.м. рост 40 копеек. Годовой доход 757020 рублей, расход 757020 рублей. Фонд оплаты труда по штатному расписанию 429108 рублей. Смета прилагается.

Во-вторых, прошу утвердить штатное расписание ТСЖ «Калининец»

Должность	Кол-во шт. единиц	Тарифная ставка (оклад) и пр., руб.	
Председатель правления	1	11494.00	(10000.00)
бухгалтер	0,3	3448.00	(3000.00)
электрик	0.2	1724.00	(1500.00)
дворник	0,5	4598.00	(4000.00)
мастер чистоты	0,5	6897.00	(6000.00)
паспортист	0,3	1150.00	(1000.00)
Итого		29311.00	(25500.00)
Налоги (ПФР 0,2 ФСС – 0.02)		6448.00	
Всего		35759.00	

В-третьих, нам необходимо выбрать новый состав правления и ревизионной комиссии. Прошу Вас внимательно ознакомиться с предложенным списком. В бюллетень голосования внесены все кандидаты, голосование идет отдельно по каждой кандидатуре.

В бюллетене по каждому вопросу повестки дня даны варианты ответов. Прошу внимательно и ответственно отнестись к их заполнению и вернуть завтра до 18.00.

ПРОЕКТ ПЛАНА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА ТСЖ «КАЛИНИНЕЦ» НА 2016 г

Согласно программе капитального ремонта нам запланирован ближайший ремонт **газоснабжения - 2017 год.**

Всем известны нашумевшие по стране факты о том, как в жилых домах происходили взрывы бытового газа. У нас заключен договор с горгазом на обслуживание внутридомовых сетей. Это общедолевое имущество, за которое отвечает правление и председатель. А за приборы, которые находятся в квартире, отвечает собственник.

Срок службы газовых труб 25-30 лет при проведении диагностики можно продлить еще на 5 лет. Нашему дому уже 46 лет. Поэтому в любом случае нам надо готовиться к проведению этого ремонта и рассмотреть различные варианты его финансирования. Один из вариантов – использование кредита, при условии возврате его за счет собираемых ежемесячных взносов на капремонт. В этом случае деньги меньше всего подвержены инфляции.

Новая кровля на доме была сделана в 2002 году. Срок службы ее 10-12 лет. Свое она уже отслужила. Протечек пока нет. На покрытии появились пузыри. Но капитальный ремонт кровли также требует больших финансовых затрат.

Кроме этого требуется провести работы по утеплению торцевых фасадов дома. Что также требует дополнительных финансовых затрат.

Сегодня мы не будем обсуждать эти вопросы, а вернемся к ним на следующем собрании в начале лета.

Другие виды работ намеченные областной программой нами выполнены ранее.

Так ремонт электроснабжения запланированный - 2041 год, проведен 2008 году

Ремонт ремонт теплоснабжения, холодного водоснабжения – 2042 год, выполнен 2006 году с применением современных материалов и технологий.

Ремонт кровли – 2033 год, сделан в 2002 году. Как отметил выше срок проведения ремонта придется существенно сократить.

Ремонт фасада, фундамента, подвала – 2025 год. Как уже отметил ремонт подвали и фундамента не требуется, а утепление фасада проведем раньше.

В этом году за счет статьи технического содержание нам необходимо провести замену трансформаторов тока в щитовой, провести гидроизоляцию фундамента дома (сопряжение отмостки и цоколя), отремонтировать водоотведение от водосточных труб, навести порядок на придомовом участке и др. работы.

Я уже устал говорить о том, что мы все собственники этой земли. Платим земельный налог, но ухаживать за участком не хотим. Есть пословица «чисто не там, где убирают, а там, где не сорят». У нас в доме все наоборот. Из окна можно выбросить мусор в надежде, что кто-то уберет.

Можно привести друзей, выпить пиво, а бутылки бросить возле дома. Пройдите вдоль дома, и вы увидите гору окурков напротив подъездов или под окнами. Потушить окурков в пепельнице тяжело, легче выкинуть с лоджии или с балкона. Пусть кто-то уберет только не я.

ТСЖ - самый эффективный, самый приближенный к нуждам жильцов и самый внятный, поддающийся контролю способ управления.

Хотелось бы, чтобы все жильцы помнили, что мы живем в общем для нас доме. Мы несем за него ответственность. Это наша непосредственная среда обитания, наша собственность. Будет ли она сохранена и передана нашим наследникам, или бездарно «проедена», зависит, прежде всего, от нас.

Пора нам всем понять, что в доме хозяева не Администрация, не Председатель, а именно люди, проживающие в нем, ведь никто более чем жильцы не заинтересован в комфортном проживании. Пожилые люди понимают, каким трудом доставалось им приобретенное жилье. Поэтому хотелось бы обратиться к нашему уважаемому подрастающему поколению.

Помогайте улучшать нам состояние нашего дома! Уважайте свой дом, берегите его и не позволяйте другим его разрушать! Вам дальше жить в этом доме. Каждый из нас в состоянии внести свою крупинку труда на благо своего дома: своевременно вносить установленные платежи, наводить порядок в подвальных помещениях, содержать в чистоте подъезды и придомовую территорию, принимать участие в субботниках, соблюдать этические нормы поведения. Только при выполнении этого минимума можно превратить свой дом в нормальное цивилизованное жилье.

Завершаю свое выступление с благодарностью за внимание и за доверие, которое оказывалось мне жильцами дома.

Работа председателя довольно трудная психологически, а Ваша поддержка, инициатива - это самое важное условие для преодоления трудностей.

Спасибо!