

**Пояснительная записка
к собранию членов ТСЖ МКД №203 (22.12.2024-28.12.2024)**

По вопросам №№1,2: Организационные вопросы, которые необходимо вносить в повестку дня любого собрания собственников и соответственно принимать по ним положительные решения.

По вопросу №№3,4:

Бухгалтерская отчетность за 2023 год сдана в сроки и без нарушений.

Ревизионной комиссией была проведена проверка о финансовой деятельности ТСЖ, оценка дана удовлетворительная.

За период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года перерасход по заработной плате составила 375 093,11 (руб, коп), это связано со следующими факторами:

1. Один из факторов это – неравномерность графика отпусков работников ТСЖ «Арина» в 2023 году.

2. Во-вторых, проведение ремонтных работ в доме, а так же работ по благоустройству территории (подготовка основания под спортивную площадку, а так же укладка резинового покрытия на детской и спортивной площадках), что повлекло за собой выход сотрудников в выходные и праздничные дни для осуществления ряда работ и контроля их выполнения.

3. В-третьих, в связи с ежедневным выходом мусоропроводчика, вне зависимости от выходных и праздничных дней, в целях ежедневного обслуживания мусорокамер в количестве 12 штук, осуществлялась доплата за такие выходы.

Не большая экономия по механизированной уборки снега возникла, во-первых, из-за того, что начисления по данной услуги подрядная организация производила по неиндексируемым ценникам, во-вторых, из-за выпадения меньшего объема осадков в зимнее время.

Расходы на обслуживание лифтов превысили в связи, с тем, что в подъезде №2 в декабре 2023 года один из механизмов вышел из строя.

По статье обслуживание сайта образовалась экономия, в связи с сокращением обращений к специалистам.

Так же экономия образовалась по дератизации и дезинфекции, в связи с тем, что ТСЖ справлялось своими силами.

Перерасход произошел по статье обслуживание ОДПУ, в связи с затратами на внеочередную проверку и корректировку из-за некорректной работы приборов учета по первому вводу.

Расходы на пожарную безопасность; канцелярские товары; ЭЦП, облачное хранение данных, расходы на сетевую безопасность; расходы на обучение так же произошла экономия, в связи с тем, что данные расходы ТСЖ несет по факту.

Перерасход произошел по обслуживанию компьютерной техники, в связи с износом и устаревания, была необходимость в модернизации ПК в офис.

В 2023 году было проведено общее собрание собственников, на котором были приняты решения о переходе на прямые договоры. В связи с этим, на 01.01.2024 ТСЖ удалось перейти на прямые договоры и оплатить всю задолженность перед ресурсоснабжающими организациями, в частности МУП «Горводоканал» и МУП «САХ», таким образом, те должники, которые задолжали на момент перехода на прямые договоры, должны ТСЖ, удалось закрыть такие задолженности и за счет непредвиденных расходов. С учетом работы с дебиторами, в аналитике по сравнению с прошедшими годами ситуация постепенно меняется в положительную сторону.

Что касается мелкого текущего ремонта, то очень сложно спрогнозировать расходы по нему, так как нашему дому более 35 лет. Постоянно выполняются обходы сотрудниками ТСЖ, в случаях возникновения аварийных ситуаций, незамедлительно выполняются все необходимые для этого работы по текущему ремонту: устранение протеканий трубопроводов горячего и холодного водоснабжения и засоров канализаций, покупка и последующая замена запорной арматуры в подвале дома, если это требуется, ремонтно-сварочные работы по чистке трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, устранение аварийных ситуаций по электроснабжению.

Кроме того, удалось добиться экономии по электрической энергии за счет установки датчиков движения и энергосберегающих ламп в подъездах дома. Данная работа будет так же продолжаться.

При проведении капитального ремонта пола и ступенек входной группы, возникла необходимость в поднятии входных дверей, в связи с этим в первой половине дома 203 с 1 по 6 подъездов были демонтированы старые деревянные тамбурные двери, пол был поднят путем заливки бетона, для нивелирования высоты при входе и выходе из подъезда, в последствии был уложен

керамогранит антискользящий на пол и установлены двери двухкамерные железные с окном. Так же была утеплена арка между подъездами 10 и 11 с предварительной гидроизоляцией.

С учетом проведения больших затратных ремонтных работ и благоустройства в 2022 году, часть оплат были перенесены в 2023 год.

В рамках проведения комфортной городской среды в 2023 (подготовка и укладка резинового покрытия на спортивной и детской площадках), были произведены оплаты в общей сумме 3 728 843,98 (руб, коп).

Остаток средств на специальном счете в Сбербанке по капитальному ремонту на 01.01.2024г. составил 1 412 201 руб. 81 коп, это связано с тем, что произведены окончательные оплаты по выполненным капитальным работам по дому в 2021-2022гг.

Исполняемость сметы составила 95,28%.

По вопросам №№5, 6, 7: Тариф не повышался 2 года. За 2023 год инфляция составила 7,42%. В 2024 году уровень инфляции в России составил 8.88%. Итого за два года инфляция составила 16,3%. Повышение сметы до 23,00 руб./кв.м. связано с увеличением тарифа на содержание жилья, текущий ремонт остается так же 9,00 руб./кв.м. С учетом принятия решения по повышению тарифа мы доведем зарплату до МРОТ согласно законодательству РФ по состоянию на 01.01.2025, так как по законодательству необходимо каждый год индексировать заработную плату, чего мы не делаем.

Что касается изменения в штатное расписание и утверждение положения об оплате труда.

На сегодняшний день отсутствует возможность дополнительно воздействовать на сотрудника, при выполнении его обязанностей. В связи с уходом уборщика дворовой территории по здоровью, с октября 2023 по сентябрь 2024 поменяли 4 работника. Каждый в соответствии с утвержденной сметой был устроен на полный оклад, соответственно в процессе работы возникали ситуации, когда работа не выполнялась, либо выполнялась не в полном объеме. При таких обстоятельствах, помогло бы положение об оплате труда, содержащее в себе нормы выплаты работнику, такие как оклад+премия. В итоге, было разработано положение об оплате и штатное расписание, где, ранее выплачиваемый оклад был проиндексирован и разделен на окладную часть и премиальную.

При принятии штатного расписания и утверждения положения об оплате благоприятно скажется на качественно выполняемых работ, так как каждый работник заинтересован финансово выполнять работу качественно.

Большая просьба отнестись очень взвешено при голосовании и в случае вопросов по голосованию, конт. тел.: 8-913-920-27-08 в период с 22.12.2024 по 28.12.2024 года с 09.00 до 17.00 часов.