

Пояснительная записка к опросному листу.

Предложение правления ОСББ:

- 1. Предусмотреть в штатном расписании затраты на содержание 2-х лифтеров. (3900 грн. в месяц, 46800 грн. в год)**

Отчет ревизионной комиссии по данному вопросу:

Затраты на содержание лифтеров составляют 3900 грн в месяц или 46 800 грн. в год.

Это очень большие затраты и эти средства мы выплачиваем из собранной квартплаты.

К сожалению ревизионной комиссии (РК) не удалось определить уровень оплаты лифтера, так как в Днепр и Украине в ОСМД, ЖКХ, ЖСК данных должностей нет. Все вышеперечисленные организации заключают один договор с организацией обслуживающей лифты (обязательное условие – наличие лицензии) которая и выполняет и функции диспетчеризации. Стоимость услуги диспетчеризации от 180-250 грн. в месяц.

Предложение ревизионной комиссии:

Исключить из штатного расписания лифтеров (Затраты 46800 грн. год).

Вместо статьи затрат на содержания 2-х лифтеров с затратами 3900 грн. мес. и 46800 грн. год. включить в договор на обслуживание лифтов услуги по диспетчеризации (180-250 грн. в мес. 2160 -3000 в год.)

Так работают все ОСББ в Днепре.

2. Предложение правления ОСББ:

Предусмотреть в штатном расписании затраты на бухгалтерский учет:

- 1. Главный бухгалтер. (Затраты 2257 грн. в месяц, ЗП 1850 грн.)**
- 2. Бухгалтер-паспортист. (Затраты 2147 грн. в месяц, ЗП 1760 грн.)**

Итого затраты ОСББ на ведение бухгалтерского учета – 4404 грн. в месяц.

Отчет ревизионной комиссии по данному вопросу:

Уровень затрат на оплату бух. учета для аналогичных ОСББ находится в пределах от 1500 грн. до 3000 грн.

На предложение работать Гл. бух.- кассиром с оплатой (ЗП) 2500 грн. откликнулось более 40 чел. (Есть и много работающих бух. ОСББ) все воспринимают это как дополнительную подработку. (не основное место работы)

Предложение ревизионной комиссии:

Бух. учет ведет один гл.бух. - кассир (ЗП 2500 вместо 2 чел. с ЗП 3610 грн.)

Для выполнения работ по бух. учету предусмотреть в

штатном расписании одну должность:

Гл. бух.- кассир с ЗП 2500 грн. в месяц.

Общие затраты на бух. учет- 3050 грн. в месяц.

Предложенный уровень оплаты Гл.бух.- кассира (ЗП) 2500 грн. выше среднего уровня оплаты аналогичных ОСББ.

3. Предложение правления ОСББ:

Предусмотреть в штатном расписании затраты уборку двора.

Дворник – затраты 1952 грн. (ЗП 1600 грн.)

Отчет ревизионной комиссии по данному вопросу:

ЗП дворника в период с 2016 по 2017 г. повысилась на 30% . решением правления.

Последнее повышение на 10% произошло с 01.12.2016г.

Обоснование, что поднялась минимальная ЗП, не имеет к этому никакого отношения. Мы должны платить за работу реальную ЗП не привязанную к минимальной ЗП.

При условии оптимизации ЗП, через ПП (приватный предприниматель) ЗП на руки составляет 1800 грн. чистыми, с учетом всех налогов.

Предложение ревизионной комиссии:

Уборка мест общ. пользования (придом. тер., площадка 1 этажа, лифт) по дог.(ЗП 1600грн.)

С учетом последнего 10% повышения ЗП Дворника, предусмотреть в штатном расписании вместо Дворника, Уборщик мест общего пользования, Затраты на уборку мест общего пользования включающие (придомовая территория, первый этажи включая лифт):

Затраты - 1952 грн. ЗП -1600 грн. ПП -1800 грн. на руки

4. Предложение правления ОСББ:

Предусмотреть в штатном расписании затраты на уборку лестничных площадок – затраты 1952 грн. (ЗП 1600 грн.)

Отчет ревизионной комиссии по данному вопросу:

ЗП уборщика лестничных площадок в период с 2016 по 2017 г. повысилась на 30%. Качество выполняемых работ вызывает сильные противоречивые мнения. Одни жильцы говорят, что уборка не производится, другие, что все нормально.

Проконтролировать работу очень сложно. «Контрольные бумажки» пролежали на лестничных маршах более месяца, никто не убирал. В дни проведения собрания производилась явно демонстративная уборка.

Самое главное, в нашем ОСББ уборщик не оформлен официально. По факту заключен договор на уборку с членом правления нашего ОСББ, он получает ЗП, все налоги идут на члена правления (пенсионный фонд), а затем он платит какие то «свои» деньги за уборку. Установить сколько и кому заплатили за уборку возможности нет.

За такие «манипуляции» в настоящее время предусмотрен штраф 96 000грн. с предприятия (ОСББ).

Вывод ревизионной комиссии:

Учитывая все вышесказанное, нет возможности оценить работу и уровень оплаты труда, необходимо исключить из штатного расписания указанную должность и статью затраты. У нас много установленных тамбуров, площадь этажной площадки незначительная.

На этаже каждая «площадка», подъезд может самостоятельно решает вопрос уборки. (кроме 1-го этажа). Этот опыт с успехом используется во многих ОСББ. Каждый подъезд, площадка может сам нанимать (оплачивать) и контролировать эти работы.

Предложение ревизионной комиссии:

Затраты на уборку - 1952 грн. в месяц, включить в статью

Текущего ремонта для выполнения необходимых работ, из штатного расписания уборщика исключить.

5. Предложение правления ОСББ:

Предусмотреть в штатном расписании затраты обслуживание внутридомовых инженерных сетей.

Слесарь – сантехник – затраты 1952 грн. (ЗП 1600 грн.)

Электрик - затраты 976 грн. (ЗП 800 грн.)

Отчет ревизионной комиссии по данному вопросу:

Следует отметить, что ЗП в период с 2016 по 2017 г. повысилась на 30%.

Последнее повышение на 10% произошло с 01.12.2016г.

Уровень оплаты, учитывая специфику нашего ОСББ, близок реальному.

Но ! нам не нужен электрик, который придет, просидит положенные 2 часа и уйдет. Нам нужны специалисты, которые могут в случаи возникновения аварийной ситуации, оперативно решить проблемы.

Примерно так работает слесарь-сантехник. Да, электрик и сантехник могут приходить и выполнять плановые работы, это правильно но это должно быть отражено в «задании».

Наш электрик уже «насидел» штраф за незаконное подключение.

Предложение ревизионной комиссии:

Предусмотреть затраты на выполнение работ по обслуживанию внутридомовых сетей по договору подряда, по факту выполнения работ в разделе Текущий ремонт.

Затраты - 2928 грн. ЗП -2400 грн. ПП -2600 грн. наруки

6. Предложение ревизионной комиссии:

Оставить действующий тариф для жильцов 1-х -2 х этажей без учета затрат на эл.энергию грн./м2 1,92 грн (2.23 грн.)

Пересчитать тариф для Жильцов 3-х и выше этажей с учетом договора на обслуж. лифтов. (Ориентировочно - 2,50 грн)

Сэкономленные средства включить в статью «Текущий ремонт»

Вы согласны с предложением ревизионной комиссии.

7. Предложение правления ОСББ:

Установить должностной оклад Председателю ОСББ 3200грн.

Затраты -3904 грн. ЗП – 3200 грн.

В настоящее время оклад председателя ОСББ - 2230 грн.

Правильное предложение правления должно выглядеть так:

Повысить председателю ОСББ ЗП на 40%. и установит оклад в размере 3200грн.

Отчет ревизионной комиссии по данному вопросу:

Уровень затрат на оплату председателя, управляющего для аналогичных ОСББ находится в пределах от 1600 грн. до 4000 грн.

Выявлено очень много недоработок в работе правления и соответственно председателя:

Очень большой штат обслуживающего персонала ОСББ, который «работает много лет». (9 человек)

Очень высокая кварт. плата.

И не смотря на эти, вышеперечисленные показатели мы имеем: убитые подъезды, болтающиеся провода, разбитые почт. ящики, проблемный подвал и крыша, собираем деньги на ремонт крыши.

Уже более года решаются вопросы персональной оплаты «за воду». Долг перед горводоканалом порядка 20 000 грн. и продолжает расти.

Не решены вопросы передачи на обслуживание городу дворовой канализации.

Счет давно арестован, но решений по данному вопросу нет.

Не участвуем в программах. (Ремонт крыши, замена труб в подвале....)

Предложение ревизионной комиссии:

Оставить уровень ЗП председателя ОСББ на прежнем уровне - 2230 грн.

Затраты - 2720 грн. ЗП- 2230 грн. ПП-2400