



KÜ Pirni 6

Февраль

2019

19

Для тех, кто еще не обратил внимания на объявление в подъезде, повторяю:

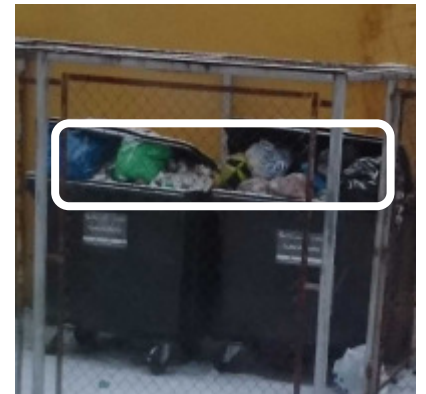
27.02.2019 (в среду) в 19.00 состоится общее собрание KÜ Pirni 6 по адресу Палдиское ш. 77А, Таллинн (в подвале второго подъезда 9-этажного дома)

Обязательно приходите, поскольку очень важно принять участие в первом собрании. Кто в действительности не может прийти, пожалуйста, заполните доверенность и опустите ее в ящик КТ, который расположен в третьем подъезде у уличной двери (не позднее среды, 27.02 до 18.45).

Мусор

Наверняка каждый заметил, что в пятницу утром мусорные контейнеры бывают переполнены. Поскольку вывоз мусора производится регулярно по понедельникам и пятницам (как и раньше), нюанс заключается в том, что мусор теперь вывозится по понедельникам утром, а в пятницу – вечером. Поэтому интервал между вывозом мусора составляет вместо 3,5 дней уже 4,5 дней.

Пожалуйста, выносите мусор в контейнеры вместо пятницы по субботам. Так мы сэкономим достаточно много денег. Вывоз дополнительного мусора стоит в три раза дороже, чем вывоз мусора, находящегося внутри контейнера.



Отопление

Поскольку в зависимости от квадратных метров мы все оплачиваем отопление по одинаковому тарифу. Но показания счётчиков приводят к тому, что в конечном итоге мы платим суммы, сильно отличающиеся друг от друга. Почему это так?

Ранее я уже писал о том, что в моей квартире:

- чаще всего по ночам три из четырех имеющихся радиаторов полностью отключены,
- днем два радиатора работают в режиме «2» и остальные два чаще всего отключены.

Отопительные трубы стояка (тонкие серые трубы) сами дают достаточно тепла, которое тепловые датчики не фиксируют. Конечно, вам решать в каком режиме устанавливать свои радиаторы, однако можете попробовать расходовать тепло в более экономном режиме.

Конечно, мне очень приятно заявить, что хотя цены на тепло за год повысились на 10%, в то же время расходы на отопление по дому снизились на 14% (в среднем, на 73 евро на квартиру за год). Безусловно, некоторая экономия происходит за счет того, что больше нет перегревания, а часть экономии можно отнести за счет теплой погоды в отопительный период.

Канализация

Уже на двух стояках случилось так, что в квартирах на первых этажах начали протекать толстые трубы канализации. Время и коррозия сделали свое дело. И только вопрос времени, когда начнут протекать трубы на верхних этажах, поэтому мы решили заменить трубы по всему стояку.

В большинстве квартир трубы канализации и водоснабжения капитально замурованы в стены. Для их замены к ним необходимо подобраться. А это может означать, что придется ломать самодельные стены.



Как рассчитать оплату за отопление?

Снова и снова поговорим с жителями дома о суммах в счетах за коммунальные услуги. Я постараюсь шаг за шагом объяснить этот вопрос.

В начале каждого месяца квартирное товарищество получает счет за тепловую энергию, потреблённую в прошлом месяце. В счете есть две суммы:

1. Количество потребляемого тепла. Например, в январе мы получили счет за декабрь, и его мощность составила 65,03 МВтч.
2. Стоимость потребленной тепловой энергии. Сумма счета за декабрь составила 4253,75 €.

Nimetus	Ühik	Kogus	Hind	Maksumus käibemaksuta	Käibemaks 20%		Maksumus käibemaksuga
					KM %	KM summa	
Soojusenergia	MWh	65,030	54,51	3 544,79	20,00	708,96	4 253,75
Arve kokku (EUR):				3 544,79		708,96	4 253,758

Наименование	Единица измерения	Итого МВтч	Цена, €	Стоимость без налога с оборота, €	Налог с оборота, %	Сумма налога с оборота, €	Стоимость с налогом с оборота, €
Тепловая энергия	МВтч	65,030	54,51	3544,79	20%	708,96	4253,75
Сумма счёта, €				3544,79		708,96	4 253,758

Сумма счета за январь составила 4440,78 €. По сравнению с декабрем объем потребленной тепловой энергии увеличился на 3,26 МВтч, но в то же время цена одной МВтч снизилась 0,32 + налог с оборота 0,06 = 0,38 €.

Nimetus	Ühik	Kogus	Hind	Maksumus käibemaksuta	Käibemaks 20%		Maksumus käibemaksuga
					KM %	KM summa	
Soojusenergia	MWh	68,290	54,19	3 700,64	20,00	740,13	4 440,77
Arve kokku (EUR):				3 700,64		740,13	4 440,778

Обратите внимание, что стоимость тепловой энергии включает в себя две составляющие:

1. Подогрев воды.
2. Отопление радиаторов.

В летние месяцы, когда нет отопления, тогда счет за отопление - это фактически только стоимость подогрева воды. Тогда хорошо видно, что стоимость подогрева 1 м³ воды в нашем доме составляет 6 евро (так было и в счетах за февраль, помещённых в почтовый ящик). Вот почему так важно предоставлять ежемесячные показания счетчиков воды - в противном случае сумма за отопление будет неправильной. Для тех, кто забыл дать показания водомеров, я все же добавляю потребление воды в соответствии со средним потреблением воды в предыдущие месяцы, чтобы сохранить правильный подсчет.

Проследим расчет затрат на отопление и подогрев горячей воды, используя следующий пример. Я использую маленькие цифры, чтобы было проще проследить расчет:

Например, за предыдущий месяц квартирное товарищество получило счет за отопление в размере 200 €.

В доме две квартиры. Поскольку **подогрев 1 м² воды составляет 6 евро**, то сумма, затраченная на подогрев воды, зависит от количества используемой воды.

Квартира А	Квартира Б
<ul style="list-style-type: none">• Потребление в прошлом месяце 2 м³ горячей воды = 2 x 6 = 12 €.• 25 м²• Кухня + комната = 2 счётчика тепла.	<ul style="list-style-type: none">• Потребление в прошлом месяце 3 м³ горячей воды = 3 x 6 = 18 €.• 60 м²• Кухня + комната + комната = 3 счётчика тепла.

Если счет за отопление составлял 200 евро, то теперь мы можем вычесть стоимость нагрева воды. Стоимость отопления радиаторов остается: **200 - 12 - 18 = 170 €**

На общем собрании в 2017 году мы постановили, что **70% стоимости отопления радиаторов мы распределяем по квартирам в зависимости от площади квартир, 30% мы делим по счетчикам тепла в квартирах**. В Таллинне такой метод учета используют многие дома.

170 евро, рассчитанные заранее, теперь должны быть справедливо распределены между квартирами.

70% от 170 = 119 € и разделены на м² квартиры.

Нужно знать стоимость отопления на 1 м².

$119 / (25 \text{ м}^2 + 60 \text{ м}^2) = 119 / 85 = 1,40$ евро / м² - Цена за 1 м² составляет 1,40 €.

- Квартира А должна заплатить $25 * 1,40 = 35$ €
- Квартира Б должна заплатить $60 * 1,40 = 84$ €

30% от 170 € равно 51 €, и эту сумму нужно разделить между квартирами в соответствии с показаниями теплосчетчиков.

У нас есть такие счетчики на радиаторах, которые сами передают данные в фирму AGR. Эта компания создаёт из собранных данных необходимые расчётные таблицы. Из таблицы видно, что в прошлом месяце общее количество показаний счетчиков тепла увеличилось на 23 единицы.

Если разделить 51 € на 23 единицы тепла, получается, что стоимость одной единицы тепла равна:
 $51 / 23 = 2,21739$ евро, или округляется до 2,22 €

Место	м ²	Показание в начале месяца	Показание в конце месяца	Результат	Стоимость, €
Квартира А, кухня	5	12	14	+2	$2 * 2,22 = 4,44$
Квартира А, комната	20	17	22	+5	$5 * 2,22 = 11,10$
Квартира А итого					15,54
Квартира Б, кухня	8	16	19	+3	$3 * 2,22 = 6,66$
Квартира Б, комната 1	22	24	29	+5	$5 * 2,22 = 11,10$
Квартира Б, комната 2	30	17	25	+8	$8 * 2,22 = 17,76$
Квартира Б итого					35,52
Итого	85	86	109	+23	51,06

Обратите внимание, что в счете есть третья строка, относящаяся к отоплению – “Küttemöödik“ („Счетчик тепла“). Это показывает, сколько теплосчетчиков в квартире и сколько вы должны заплатить за каждый счетчик (здесь платят за дистанционное считывание показаний счётчика и расчёт на основании теплосчетчиков). В настоящее время стоимость использования счетчика тепла составляет 0,228 €/мес.

В доме пять счетчиков тепла = $5 * 0,228 = 1,14$ €

Заключение

Квартира А должна заплатить за отопление:

Наименование	Единица измерения	Количество	Цена, €	Сумма, €
Подогрев воды	м ³	2	6,00	12,00
70% отопления м ²	м ²	25	1,40	35,00
30% отопления по счётчику	квартира	1	15,44	15,54
Счётчик тепла	штука	2	0,228	0,456

Всего: 63 €

Квартира Б должна заплатить за отопление:

Наименование	Единица измерения	Количество	Цена, €	Сумма, €
Подогрев воды	м ³	3	6,00	18,00
70% отопления м ²	м ²	60	1,40	84,00
30% отопления по счётчику	квартира	1	35,52	35,52
Счётчик тепла	штука	3	0,228	0,684

Всего: 138,20 €

Контроль:

$12 + 35 + 15,54 + 18 + 84 + 35,52 = 200,06$ за подогрев воды и отопление +
 $0,456 + 0,684 = 1,14$ теплосчетчики

Деньги на расчётных счетах, €

Банк	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Swedbank	9634	14069	13053	12583	14836	16493	20606
SEB	1517	4278	6925	12033	15338	2572	2673
Всего	11151	18347	19978	24616	30174	19065 (-11109)	23279 (+4214)

Должники, €

31.12.2008	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
938	2815	1127	2010	945	1727	1512	1153

2018**Доходы, €**

Коммунальные платежи	69366
Проценты по банковским счетам	4
Итого	69370

Коммунальные расходы, €

Расходы	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Отопление (в том числе подогрев воды)	27315	33032	33113	30222	28941	27673	30062	25922
Вода и канализация (в том числе общее потребление воды)	7432	7677	7424	7679	7765	7858	7837	7837
Вывоз мусора	1964	1850	2149	2279	1967	1982	3001	2216
Аварийная служба, обслуживание технической системы, счетчики тепла, обслуживание электрических систем	1389	1083	1032	958	1024	1150	1150	1616
Электроэнергия общего пользования	726	840	936	997	941	978	977	732
Итого	38826	44482	44654	42135	40638	39641	43027	38323

Расходы по зарплате, €

Налоги по зарплате (председатель)	1944
Председатель правления (нетто заработок)	2760
Бухгалтер (по договору с ООО)	1796
Компенсация за использования автомобиля (председатель правления 63,90 +член правления 31,95)	1150
Итого	7650

Другие расходы €

Услуги за уборку	4824
Деревья, растения, почва, кора, столбы, мешки для мусора, лента, садовые инструменты	880
Уход за газоном	206
Борьба с грызунами	13
Веревки для сушки белья	6
Страховка	580
Ревизия	165
Банковские услуги	86
Веб-страница www.pirni6.ee	46
Участие в MTÜ Haabersti Korteriühistute Ümarlaud	30
Копии	19
Запрос информации из реестра	1
Итого	6856

Ремонтные работы, €

Возврат банковского кредита и проценты (2015=10608, 2016=7542, 2017=8120)	9721
Ремонт труб	1267
Подготовительные работы по автомобильной парковке	1204
Лампочки	46
Ремонт окон	40
Коридорное освещение	24
Ремонт дверного замка	18
Ключи	7
Итого	12327

Доходы всего: 69370

Расходы всего: 38323 + 7650 + 6856 + 12327 = 65156

Результат: 69370 - 65156 = +4214

План управления 2019

2687,60 = общая сумма площадей квартир в доме.

Некоторые суммы округлены!

Статьи	Единица измерения	Цена, €/м ²	м ²	Ежемесячные расходы, €	Ежегодные расходы, €
I. Доходы	м²	2,25	2687,6	6047	72564
II. Расходы (2.1+2.2+2.3+2.4)	м²	2,25	2687,6	6047	72564
2.1 Заработная плата	м²	0,25	2687,6	640	7671
2.1.1 Зарплата председателя правления (нетто, 2760 €/год)	м ²	0,09	2687,6	230	2760
2.1.2 Налоги по зарплате (1944 €/год)	м ²	0,06	2687,6	162	1944
2.1.3 Зарплата бухгалтера (по договору с ООО, 1806 €/год)	м ²	0,06	2687,6	151	1806
2.1.4 Компенсация за использование автомобиля (председатель правления 64 €, член правления 32 €, итого 1161 в год).	м ²	0,04	2687,6	97	1161
2.2 Ремонт	м²	0,45	2687,6	1216	14592
0,4688 (50 квартир)	м²	0,47	2454,5	1151	13812
0,2788 (5 квартир)	м²	0,28	233,1	65	780
2.2.1 Возврат банковского кредита и процентов (8040 €/год)	м ²			670	8040
2.2.2 Ремонтные работы (6552 €/год)	м ²			546	6552
2.3 Коммунальные услуги	м²	1,49	2687,6	4005	48060
2.3.1 Отопление, подогрев воды, 30000 €/год)	м ²	0,93 (0,50 - 1,50)	2687,6	2500	30000
2.3.2 Вода и канализация (в том числе общее потребление воды, 8000 €/год)	м ²	0,25	2687,6	672	8000
2.3.3 Вывоз мусора (2800 €/год)	м ²	0,09	2687,6	233	2800
2.3.4 Уборка (4900 €/год)	м ²	0,15	2687,6	408	4900
2.3.5 Аварийная помощь, обслуживание технических систем (1600 €/год)	м ²	0,05	2687,6	133	1600
2.3.6 Общее потребление электричества (800 €/год)	м ²	0,02	2687,6	67	800
2.4 Дополнительные расходы: изготовление копий, банковские услуги, почтовые услуги, веб-страница, кошение газона и.т.д. (2000 €/год)	м²	0,06	2687,6	167	2000

С уважением

Хейки Коов
председатель правления
heiki@koov.ee
56496271