



KÜ Pirni 6

февраль

2013

⑩

Здравствуйте!

Настоящая газета, которая подводит итоги 2012 года, является по счету уже десятым выпуском. Первый номер увидел свет в августе 2008 года. Я убежден, что собственники квартир имеют право получать полную информацию о происходящем в доме и расходовании денежных средств товарищества. Постараюсь предоставить Вам эту информацию наилучшим образом.

К концу февраля будет основательно обновлена наша домашняя страничка в Интернете по адресу www.pirni6.ee. Точную дату сообщу Вам дополнительно, когда работа на страничке будет завершена. Все содержимое будет полностью и на русском языке. Также на страничке появятся разные диаграммы, фотографии и т.д.

Как Вы относитесь к идее организовать весной субботник по чистке коридорных стен и ламп? Может кто-нибудь знает хорошее чистящее средство для очистки стен от всевозможного загрязнения, которое не вредит окраске?

А как Вы относитесь к идее посадить за домом саженцы плодовых деревьев (черешни и сливы)?

26.02.2013.г. (вторник) в 19.00 состоится общее собрание KÜ Pirni 6. Просьба ко всем квартирособственникам, придти на собрание, или написать доверенность людям, кто обязательно придет на собрание.

Хейки Коов
председатель правления
heiki@koov.ee
56496271

Деньги товарищества в банках

Банк	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	11.02.2013
Swedbank	6341	10260	6120	9433	9634	8547
SEB	1029	1168	2675	2966	1517	3767
Итого, €	7370	11428	8804	12399	11151	12314

Должники

31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	1.05.2011	31.12.2011	31.12.2012	11.02.2013
938 €	1294 €	2276 €	4222 €	1311 €	2815 €	1568 €

В нашем доме должников, которые отказываются платить, нет. Все стараются следить, чтобы долги не увеличивались. У нас на счетах в банках достаточно средств, чтобы спокойно пережить некоторые задержки платежей. По состоянию на 11.02.2013г. в нашем доме 1 квартира имеет долг свыше 400 евро, 1 квартира свыше 200 евро и 5 квартиры – свыше 100 евро.

Коммунальные расходы за 2012 год

Отопление (в том числе обогрев воды)	33032
Вода и канализация, в том числе вода общего пользования	7677
Вывоз мусора	1850
Аварийная служба, обслуживание техносистем	1083
Электроэнергия общего пользования	840

Итого 44482 евро (за 2010 год – 38467 евро, за 2011 год- 38826 евро)

Отопление

Данные	01.2008	01.2009	01.2010	01.2011	01.2012	01.2013
Объем теплоснабжения всего дома в МВт/ч	63	59	84	65	81	72
Цена за 1 МВт/ч в евро	49,09	70,23	60,41	63,23	74,33	74,95
Итого в евро	3092,98	4143,80	5074,60	4109,82	6020,57	5396,54

В последние годы с отоплением более-менее все нормально. Я не слышал претензий, что в квартирах слишком тепло или холодно. Правда, был случай весной, когда поломался температурный регулятор системы отопления, и в квартирах было некоторое время слишком тепло. Об этом я писал в предыдущем номере.

Вода

За воду общего пользования мы платили в феврале 0,0116 евро за кв.м, в апреле – 0,0082, в мае – 0,012, в августе – 0,008, итого 0,0398 евро за кв.м.

Стоимость воды общего пользования = 0,0398 евро за кв.м, итог по месяцам, который указан выше, умножить на общую площадь дома 2687,6 кв.м = 107 евро.

Вода общего пользования составляет 1,4% от всего водопотребления: 107 евро (стоимость воды общего пользования) поделить на 7677 евро (водопотребление всего дома) и умножить на 100%.

Специалисты говорят, что искать источники потери воды, стоит, если этот процент свыше 5-ти.

Вывоз мусора

В начале 2012 года была надежда, что цены на вывоз мусора понизятся. К сожалению, все по старому, отсутствуют также судебные решения по этой проблеме. В газетах пишут, что в некоторых районах города цена на 30 – 50% дешевле.

Наш дом потратил на вывоз мусора в 2012г. 1850 евро. За 1кв.м квартиры пришлось платить 0,69 евро в год (1850 евро поделить на 2687,6 кв.м).

Ремонтные работы в 2012г.

Асфальтировка пространства перед домом, установка бордюров	4412
Ремонт цоколя	1758
Новая входная дверь и решетчатая дверь в подвале 2-ого подъезда	1447
Замена канализационных труб в подвале 1-ого подъезда	1143
Ремонт теплоузла	783
Очистка вентиляции	255
Ремонт труб	235
Ремонт домофонов и дверных затворов	86
Изготовление ключей	49
Энергосберегающие лампы	24

Итого 10192 евро.

Возврат банковского кредита и процентов, евро	10695
--	--------------

Из таблицы на первой странице видно, что денежные средства товарищества в банках уменьшились. Это вызвано прежде всего несколькими дорогими ремонтными работами (особенно асфальтировкой пространства перед домом).

Ремонтный фонд за 2012г. составлял 17519 евро. (Умножаем общую площадь дома 2687,6 кв.м на взнос в ремонтный фонд за 1 кв.м в месяц 0,5432 евро и все это умножаем еще на 12 месяцев).

На ремонтные работы было израсходовано 10192 евро и на возврат банковского кредита 10695 евро, итого 20887 евро.

Итого: 17519 – 20887 = -3368 евро.

Несмотря на то, что помещения теплоузла и электрощита имеют хорошие металлические двери, воры попытались их взломать. Летом установили в подвале дополнительную решетчатую дверь для защиты вышеназванных помещений и водоузла. Когда-то была на том месте деревянная дверь, которая была удалена по неизвестным мне причинам.

2013-й год начался неудачно. В январе какой-то плохой человек испортил клавиатуру домофона первого подъезда. Этот акт вандализма обошелся жильцам в 193 евро. Подозрительно часто ломаются и болты, предусмотренные для фиксации дверей.



Среди обязательных ремонтных работ в этом году оштукатуривание и покраска наружных лестниц. Может некоторые и не замечали, но под внутренними лестницами во многих местах облезает белая краска. Что-то надо поделывать и с этой проблемой.

Другие расходы в 2012г.

Налоги с зарплат	2679
Уборщица (зарплата и отпускные без налога)	2496
Председатель правления (зарплата без налога)	1918
Бухгалтер (по договору с ООО)	1476
Компенсация за пользование личным автомобилем (председатель правления 63,90 и член правления 31,95)	1150

Страховка	842
Мытье окон в подъездах и услуги подъемника	207
Стрижка газона (2 раза), вывоз веток и пней	101
Стоимость банковских услуг	77
Регистрация новых членов правления у нотариуса	54
Регистрация веб-страницы, хостинг	32
Крысиный яд	7
Аренда помещения для общего собрания	15
Госпошлина за регистрацию новых членов правления	6

Итого 11060 евро

Итого все расходы: 44482+10192+10695+11060=76429 евро

Доходы

Коммунальные платежи	74572
Начисленные проценты по банковским счетам	12
Eesti Gaas, плата за сервитут 600	600

Итого доходов 75184 евро

За нашим домом стоит станция катодной защиты Eesti Gaas. Для нас она значения не имеет, но некоторые дома по близости соединены с газовой сетью, и поэтому некоторые закопанные электрические кабели проходят и по нашему участку. Газовое предприятие планирует в будущем перенести свою станцию с нашего участка, но требовать это от них, мы не имеем право. После нескольких лет переговоров, они выплатили нам одноразовую компенсацию (плату за сервитут). В дальнейшем будем ежегодно получать несколько евро.

Итог: Доходы – Расходы = 75184 – 76429 = - 1245 евро

Земельный налог

По закону о земельном налоге собственник квартиры не должен больше подавать ходатайство об освобождении от уплаты земельного налога. Кто имеет несколько квартир, освобождается от земельного налога только на одну квартиру, по месту проживания.



Баланс на 2013 год

2687,6 = сумма площадей всех квартир

Наименование	Единица измерения	Цена в евро	м2	Стоимость за месяц в евро	Стоимость за год в евро
I. Доходы (0,32+0,54+0,09+1,44=2,39 €)	м2	2,39	2687,60	5750,82	69009,89

II. Расходы		2,39			
2.1 Зарплата	м2	0,32	2687,60	829,64	9955,73
2.1.1 Зарплата уборщицей (без налога 191,73 + отпускные)	м2	0,08	2687,60	207,84	2494,09
2.1.2 Выплата председателю правления (без налога 159,78 евро)	м2	0,06	2687,60	159,83	1918,00
2.1.3 Налоги с зарплат	м2	0,09	2687,60	228,45	2741,43
2.1.4 Бухучет (договор с ООО 123,03 евро)	м2	0,05	2687,60	123,67	1484,08
2.1.5 Компенсация за пользование личным автомобилем (председатель правления 63,91 и член правления 31,96)	м2	0,04	2687,60	96,19	1154,29

2.2 Ремонт	м2	0,54	2687,60	1460,04	17520,43
2.2.1 Банковский кредит и проценты	м2	0,34	2687,60	913,81	10965,73
2.2.2 Ремонтные работы	м2	0,20	2687,60	546,23	6554,70

2.3 Другие расходы	м2	0,09	2687,60	228,41	2740,90
2.3.2 Аварийная служба, обслуживание техносистем	м2	0,04	2687,60	108,21	1298,57
2.3.3 Дополнительные расходы (страховка, инвентарь уборщицы, аренда помещения для общего собрания, ксерокопии, банковские переводы, почта, стрижка газона, веб-страничка и т.д.)	м2	0,04	2687,60	120,19	1442,32

2.4 Коммунальные расходы	м2	1,44	2687,6	3232,69	38792,3
2.4.1 Отопление (335 МВт/ч в год, стоимость 80 евро за 1МВт/ч)	м2	0,83	2687,6	2233,33	26800,00
2.4.2 Электроэнергия общего пользования (7204 кВт/ч в год, стоимость 0,10 евро за 1кВт/ч)	м2	0,02	2687,6	60,03	720,40
2.4.3 Вывоз мусора	м2	0,08	2687,6	206,12	2473,47
2.4.4 Вода и канализация, также вода общего пользования (3200 м3 в год, стоимость 2,08 евро за 1 м3)	м2	0,21	2687,6	554,81	6657,76
2.4.5 Обогрев воды (1160 м3 в год, теплоэнергия 120 МВт/ч в год, стоимость теплоэнергии 80 евро за 1МВт/ч)	м2	0,30	2687,6	800,00	9600,00

Предполагаемые средние расходы в месяц, в евро:

Квартира	Площадь квартиры м2	Расходы евро/м2	Итого евро/м2
4-комнатная	75,0	2,39	179,25
3-комнатная	58,2	2,39	139,10
2-комнатная	38,2	2,39	91,30
1-комнатная	28,0	2,39	66,92