



# KÜ Pirni 6

Февраль

2018

18

## Общее собрание

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

### **21.02.2018 (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 принимать 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, 21.02 до 18.45).

В качестве важных вопросов мы выберем новых членов правления КТ и обсудим меры по парковке. Прошу всех принять участие в собрании.

## 10 лет

Весной исполнится 10 лет с тех пор, как я стал председателем КТ. Действительно, время быстро летит. Я очень хорошо помню тот день, когда прежний председатель Игорь Картель принес мне папки с бухгалтерскими документами, проекты дома и документацию, связанную со строительными работами. Уже тогда набралась много всевозможных бумаг. Теперь, на протяжении 10 лет скопилось, по меньшей мере, столько же бумаг. Напрмер бухгалтерских документов десять толстых папок больше.

За это время я получил более 2700 электронных писем (в том числе 400 показателей водомеров). Представляете, сколько самых разных проблем приходится решать: кто-то желает купить в нашем доме квартиру, кто-то арендовать, банковские кредиты, организация ремонтных работ, огромная переписка, связанная с созданием автостоянки перед нашим домом, часто возникающие проблемы с вывозом мусора и т.д.

Я всегда занимался выпуском информационной газеты на русском и эстонском языках. Все это делалось для того, чтобы все воспринималось в едином ключе. Однако наш дом ничем не отличается от других, также в адрес председателя поступают угрозы физического насилия, а иногда даже убийства. Порой, спустя несколько лет, слышу, будто «ходят» слухи, что я украл все деньги.

Но может кто-нибудь привести пример из круга своих друзей- родственников, где лучше информируют жильцов и где председатель КТ всегда готов свами обсуждать проблемы жильцов, даже на улице?! Мне не по нраву жить с секретами или что-то скрывать. Лучше выскажу свое мнение открыто. Большинству людей нравится такой подход. Если у кого-то возникает проблема, то лучше встретиться в кафе через дорогу, при необходимости пригласив с собой доверенное лицо и обсудить наболевший вопрос. Ведь это так просто!

Многие пенсионеры приносили свои семейные альбомы с фотографиями, которые мы вместе смотрели. Это было так здорово!

С другой стороны – работа председателем дается мне легко, поскольку должников в нашем доме нет. Спасибо!

## Вода

Несколько лет тому назад вы заполняли анкету, где вы указали свои контактные данные, а также данные о своем автомобиле. Я не устаю повторять: каждый год в доме случаются несколько аварии, связанные с водоснабжением, которые затрагивают многие квартиры. В большинстве случаев невозможно предсказать ЧП заранее, но имеется возможность свести к минимуму нанесенный ущерб:

1. В случае изменения контактных данных, напишите новые на квитанции с показателями счётчиков расхода воды или сообщите мне лично. Это не сложно сделать!
2. Обязательно сделайте так, чтобы один из комплектов ключей от квартиры имелся у знакомых, постоянно находящихся в Таллинне. При последних авариях с водоснабжением случалось именно так, что собственник квартиры, где произошло ЧП находился за пределами Эстонии.

## Парковка

Часто бывает так, что кто-то считает - все вокруг просто придурки, ведь перед подъездом всегда найдется местечко для парковки. И я снова и снова являюсь тем «плохим дядей», который напоминает о необходимости оставить свободное пространство для движения скорой помощи и транспорта спасательных служб.

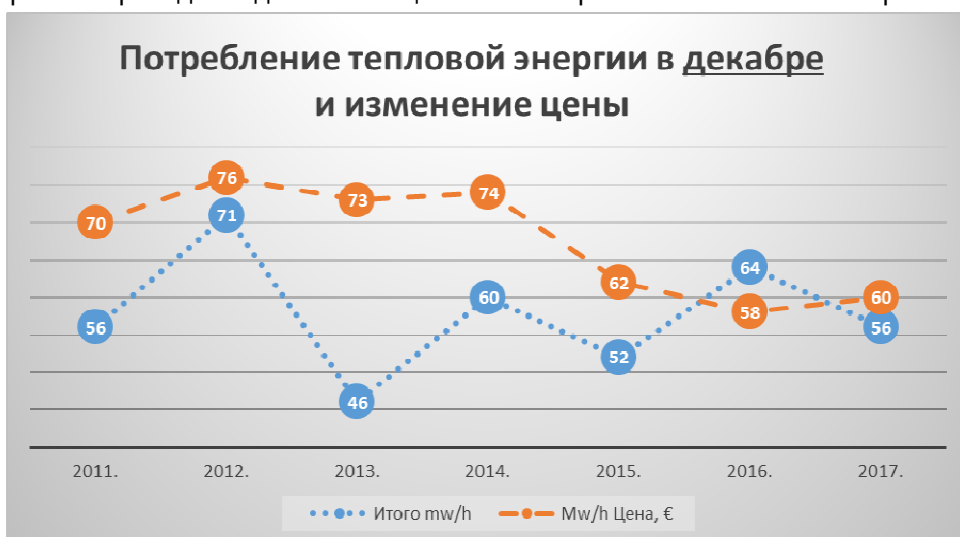
За прошедшие 10 лет неоднократно возникала ситуация, когда вот-вот мы сможем получить право на создание парковки для КТ на земле перед домом. Однако, не получалось. Все это в прошлом. Сейчас вновь появилась возможность – новый заместитель главы управы части города очень заинтересован в том, чтобы у нашего КТ появились места для парковки перед домом, и мы получили добро на создание парковки на лужайке, примыкающей к мусорным контейнерам. Так мы смогли бы получить 27 парковочных мест для владельцев автомобилей нашего дома. Безусловно, для начала это хорошо, однако это все-таки временное решение, по крайней мере, до тех пор, пока не изменится мнение, что ненужные автомобили не должны стоять перед домом и служебный транспорт можно в ночное время парковать в другом месте.

## Реновация отопительной системы

Безусловно, многих интересует, как изменится оплата при новой системе отопления. Я по-прежнему уверен, что замена радиаторов и труб отопительной системы было правильным. Больше я не слышу жалоб на слишком тёплые или холодные комнаты и воздушные пробки в радиаторах. На время пребывания вне дома, можно радиаторы отключить. В моей квартире из 4 радиаторов 2-3 всегда отключены, тем не менее, в комнатах держится нормальная температура, поскольку тепло идет и от серых труб (поэтому необходимо разделить 70% от площади пола).

Выигрыш в денежном эквиваленте пока трудно оценить. Во-первых, новые радиаторы функционируют только несколько месяцев, во-вторых, трудно сравнивать разные периоды и, в-третьих, цены на тепло постоянно меняются. В этой таблице и на диаграмме приведены данные по ценам на потребление тепловой энергии в нашем доме за декабрь.

Год	Итого mw/h	Mw/h Цена, €
2011.	56	70
2012.	71	76
2013.	46	73
2014.	60	74
2015.	52	62
2016.	64	58
2017.	56	60



Поскольку цены на нефть потихоньку растут, цены на газ также вырастут, что, в конечном итоге, приведет к увеличению счетов за потребляемую теплотенергию.

## Мусор

Для роста цен за вывоз мусора имеется несколько причин:

1. Весной были вывезены два особенно больших контейнера с мусором из подвала и осенью один контейнер листьями и ветками.
2. Заметно, что мусора стало больше, чем было ранее:
  - Чем выше зарплаты – тем больше потребление.
  - Во многих квартирах, где ранее проживали пенсионеры, теперь поселились молодые люди.
  - Мусор, находящийся выше краев контейнера, в разы дороже находящегося в контейнере.
3. Поскольку припаркованные автомобили мешают продвижению мусоровозов, взимается дополнительная плата за то, чтобы подтащить контейнеры к мусоровозу (эта проблема должна быть решена весной).

Наверняка, все заметили, что контейнеры с бумажными отходами не опустошаются в установленные сроки (по средам). В декабре было два пропуска (водитель был болен). К сожалению, замена перевозчика ничего не меняет, поскольку в любой фирме с рабочей силой существуют аналогичные проблемы.



## Об отчете

На предыдущем общем собрании на повестке дня были две темы:

1. Ревизор должен провести проверку делопроизводства нашего КТ. Очень хорошая мысль!
2. Напечатанные в моей газете данные о доходах-расходах не является с бухгалтерской точки зрения годовым отчетом. И это тоже верная мысль. Я никогда этого не утверждал.

Моя идея о сведениях доходов и расходов заключается в том, что вам гораздо легче описать, какие поступления на нашем банковском счете и как деньги уходят из банка. Из этих данных создаются различные типы отчетов (например, баланс, отчет о движении денежных средств, отчет прибыли или убытках). Поскольку мы все оплачиваем счета за коммунальные услуги в банке, это хорошая возможность контролировать движение денег.

С точки зрения терминологии бухгалтерского учета, понятия „доходы и расходы” не всегда представляются правильными понятиями. Например, отопление, вода, электричество и мусор - все это посреднические услуги. Сумму счёта, выставленную дому, бухгалтер делит между квартирами. Здесь не возникает ни прибыли, ни убытка. Кроме того, резервный фонд на ремонт не является доходом, потому что это деньги специального назначения, то есть деньги, которые мы можем потратить только на ремонтно-строительные работы.

## Что еще? Ах, да...

Мой начальник, когда-то говорил: себя можно изменить, массы – никогда. Мне так больно смотреть на то, как люди топчут газон. Выгода в метр – пустяк, и все-таки многие стремятся срезать его.



Много я писал и говорил, что крупногабаритные вещи можно складировать в подвале 4 подъезда. Тем не менее можно найти разные вещи у мусорного контейнера.

Каждый год кто-то выбрасывает сюда засохшие рождественские елки. Что теперь с ними делать? Кто должен этим заниматься? В городе есть места, куда можно бесплатно сдать елку.

Наверняка заметили, что в последнее время срочные сообщения я прикрепляю сбоку электрошита с помощью магнитной полоски. К сожалению, в первом подъезде вечером эти полоски исчезают: две полоски размером 1 см x 5 см! Кому они нужны? Воришка! Приди ко мне, и я дам тебе 1 метр такой ленты, иначе будешь собирать такой размер не один год, только оставь, пожалуйста, в покое сообщения.

Непонятное творится с авариями на водопроводных трассах. Ночью или утром мне звонят из Таллинна Веси и сообщают, что, к примеру, с 9.00 до 17.00 воды в доме не будет. Я срочно вывешиваю в коридорах сообщения, а вода на протяжении всего дня как была, так и есть.

Пожалуйста, не кормите птиц. Часть выброшенных кусков булки становятся добычей мышей и крыс. Каждый год я ловлю в своей квартире (на 2 этаже) мышей. Кто должен убирать обглоданные кости из-под парковки?



С уважением

Хейки Коов  
председатель правления  
[heiki@koov.ee](mailto:heiki@koov.ee)  
56496271

PS! Я весь день сижу за компьютером. Как я хочу побольше свежего воздуха. Не удивляйтесь, если я сам стану дворником!

**Деньги на расчётных счетах, €**

Банк	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Swedbank	9433	9634	14069	13053	12583	14836	16493
SEB	2966	1517	4278	6925	12033	15338	2572
<b>Всего</b>	<b>12399</b>	<b>11151</b>	<b>18347</b>	<b>19978</b>	<b>24616</b>	<b>30174</b>	<b>19065 (-11109)</b>

**Должники, €**

31.12.2008	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
938	1311	2815	1127	2010	945	1727	1512

**2017****Доходы, €**

Коммунальные платежи	73323
Интересы по банковским счетам	1
Обновление отопительной системы (5 квартир)	4770
<b>Итого</b>	<b>78094</b>

**Коммунальные расходы, €**

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

**Расходы по зарплате, €**

Налоги по зарплате (уборщица и председатель)	3343
Уборщица (нетто заработок + отпуск, январь-октябрь)	2652
Председатель правления (нетто заработок)	2333
Бухгалтер (по договору с ООО)	1796
Компенсация за использования автомобиля (председатель правления 63,90 +член правления 31,95)	1150
<b>Итого</b>	<b>11274</b>

**Другие расходы €**

Уход за газонами, семена трав, удобрения, ветки, пни	446
Услуги за уборку	444
Садовые инструменты	116
Банковские услуги	85
Чистящие инструменты	76
Веб-страница: <a href="http://www.pirni6.ee">www.pirni6.ee</a>	75
Борьба с грызунами	30
Копии	21
Участие в MTÜ Haabersti Korteriühistute Ümarlaud	15
<b>Итого</b>	<b>1308</b>

## Ремонтные работы, €

Возврат банковского кредита и интрессы (2015=10608, 2016=7542)	8120
Ремонт труб	612
Страховка	580
Электромонтажные работы	90
Ремонт дверного замка	39
Ключи	23
Лампочки	18
Уплотнение дверей	8
Выключатели	6
<b>Итого</b>	<b>9496</b>

## Замена труб для отопления и радиаторов

Было как было! Обновление системы отопления было успешным. Все, с кем я говорил по этой теме, все вы были довольны с новой системой.

В 2016 году оплатили (за счет денег из ремонтного резерва) счета за энергические калькуляции и проект = 1480 €.

В 2017 году оплатили **73258 €**. Эта сумма включает: работа, материалы, надзор, экспертиза проекта, кредитное соглашение.

За 2016 год и 2017 год:

**Итого: 1480 + 73258 = 74738**

Сумму 73258 распределили так:

- Оплата за пять квартир: 4770
- Банковский кредит: 49160
- Ремонтно-резервный фонд:  $(73258 - 4770 - 49160) = 19328$

**Доходы всего: 78094 €**

**Расходы всего: 43027 + 11274 + 1308 + 9496 + (4770 + 19328) = 89203 €**

**Результат: Доходы – Расходы = 78094 – 89203 = - 11109 €**

## План управления 2018

2687,60 = общая сумма площадей квартир в доме.

Некоторые суммы округлены!

Статьи	Единица измерения	Цена, €/м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	Ежемесячные расходы, €	Ежегодные расходы, €
<b>I. Доходы</b>	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>2,40</b>	<b>2687,6</b>	<b>6439</b>	<b>77274</b>
<b>II. Расходы</b>	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>2,40</b>	<b>2687,6</b>	<b>6439</b>	<b>77274</b>
<b>2.1 Заработная плата</b>	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>0,21</b>	<b>2687,6</b>	<b>572</b>	<b>6870</b>
2.1.1 Зарплата председателя правления (нетто, 194 € в месяц)	м <sup>2</sup>	0,07	2687,6	196	2354
2.1.2 Налоги по зарплате (129 € в месяц)	м <sup>2</sup>	0,05	2687,6	129	1548
2.1.3 Зарплата бухгалтера (договор 150 € в месяц)	м <sup>2</sup>	0,06	2687,6	151	1806
2.1.4 Компенсация за использование автомобиля (председатель правления 63,90 €, член правления 31,95 €). Итого: 96 € в месяц	м <sup>2</sup>	0,04	2687,6	97	1161
<b>2.2 Ремонт</b>	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>0,53</b>	<b>2687,6</b>	<b>1422</b>	<b>17061</b>
2.2.1 Возврат банковского кредита и интрессы (842 € в месяц)	м <sup>2</sup>	0,31	2687,6	844	10127
2.2.2 Ремонтные работы (577 € в месяц)	м <sup>2</sup>	0,22	2687,6	578	6934
<b>2.3 Коммунальные услуги</b>	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>1,59</b>	<b>2687,6</b>	<b>4276</b>	<b>51312</b>
2.3.1 Отопление, подогрев воды (33000 €/год)	м <sup>2</sup>	1,03	2687,6	2768	33219
2.3.2 Вода и канализация (в том числе общее потребление воды) (8000 €/год)	м <sup>2</sup>	0,25	2687,6	672	8063
2.3.3 Вывоз мусора (2400 €/год)	м <sup>2</sup>	0,08	2687,6	202	2419
2.3.4 Уборка (5400 €/год)	м <sup>2</sup>	0,17	2687,6	452	5418
2.3.5 Аварийная помощь, техническое обслуживание технических систем (1150 € / год)	м <sup>2</sup>	0,04	2687,6	97	1161
2.3.6 Общее потребление электричества (1000 €/год)	м <sup>2</sup>	0,03	2687,6	86	1032
<b>2.4 Дополнительные расходы:</b> аренда зала для собраний, изготовление копий, банковские услуги, почтовые услуги, кошение газонов, веб-страница, услуги нотариуса и.т.д. (2000 € / год)	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>0,063</b>	<b>2687,6</b>	<b>169</b>	<b>2032</b>