



KÜ Pirni 6

май
2011
⑥

Здравствуйте!

Ещё один год остался позади! Время подвести итоги по проделанной работе.

Читая газету, обратите внимание, что большинство цифр относятся к прошлому году (2010). Некоторые моменты касаются и этого года.

В прошлом году в эстонязычных журналах и телепередачах несколько раз говорили о том, как председатели товариществ воровали деньги товарищества. К сожалению, жильцы дома узнают о проблеме только тогда, когда в доме отключают отопление или воду. Чтобы развеять сомнения, я предоставляю данные по состоянию финансов:

Денег в банках, в кронах:

Банк	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	1.05.2011
Swedbank	99216	160531	95895	80518 (5146 €)
SEB	16103	18275	41853	57861 (3698 €)
Всего	115319	178806	137748	138379 (8844 €)

Для пользователей интернета у меня хорошая новость - я открыл веб-страницу нашего дома www.pirni6.ee. Конечно, она ещё не доделана, но до конца мая я хочу разместить туда много информации (например газеты квартирного товарищества, принцип расчёта за квартиру и т.д. Здесь всем удобно представлять показания водомеров). В нашем доме несколько арендных квартир и иногда есть и продающиеся квартиры. Интернет-газета должна помогать интересующимся квартирам получать полезную информацию.

Heiki Koov
председатель товарищества
heiki@koov.ee
56496271
www.pirni6.ee

Земельный налог

К сожалению, товарищество не может вам в этом помочь. Это примерно как счёт за электричество или телефон. Если налог меньше 5 евро, то его не надо платить. Мои расчёты показывают, что даже за нашу 1-комнатную квартиру налог на землю больше 5 евро.

Я запросил в Налоговом Департаменте список тех, у кого из нашего дома налог на землю ещё не оплачен, но мне его не дали. Я думаю, что самое лучшее, если Вы (у кого ещё не оплачено) пойдёте сами в Налоговый Департамент, который находится по адресу Endla 8. Там можно платить только банковской карточкой.

Расходы по коммунальным услугам

Расходы 2010, в кронах:

Отопление (в т.ч. подогрев воды)	432911
Вода и канализация, общее потребление воды	102235
Вывоз мусора	35614
Аварийная охрана, обслуживание техносистем	20030
Общее электричество	11089

Итого, в кронах: 601879

Отопление

Для уменьшения счетов за квартиру летом отремонтировали эркеры и до начала отопительного сезона (в октябре) промыли отопительную систему. Осенью с некоторыми стояками были проблемы с теплом. В большинстве случаев было достаточно выпустить воздух из радиаторов на 5-ом этаже и всего в некоторых случаях потребовалась помощь мастера.

Уже в этом отопительном сезоне заменили воздушные краны на некоторых батареях, потому что в некоторых начала капать вода. Скорее всего, перед следующим отопительным сезоном мы должны проверить все старые краны на пятом этаже и, при необходимости, заменить.

Вы задумывались, сколько стоит отопление одного радиатора в сутки? Меня несколько раз ругали, что батарея холодная и всё равно надо платить большие суммы. Действительно ли это так?

Рассмотрим такой пример:

- 2-комнатная квартира = 3 радиатора (комната + комната + кухня) = 47m²
- Самый большой счёт за квартиру этой зимы был в декабре = 1,65 евро/м²
- В декабре был 31 день

Счёт за тепло за декабрь: $47 \times 1,65 = 77,55$ евро или 1213,40 крон

$77,55 / 31 / 3 = 0,83$ евро или 13 крон стоил обогрев одного радиатора в сутки.

Конечно неприятно, когда в комнате холодно. Но это не означает, что мы тратим сотни крон в пустую. Несколько раз я уменьшал счета (частично) нетопленных квартир на несколько евро.

Вода

Начиная с лета в нашем доме собственный водомер, т.е. Pirni 6a провело из пустого подвала нашего дома отдельную трубу. Это было признано лучшим решением как работником (Margus Kopakov – обслуживает наш дом) фирмы ISS (бывшая „Minu Vara“), так и их техническим директором!

К сожалению, в марте неожиданно не хватало примерно 20m³ воды (сумма водомеров квартир была меньше, чем показатель водомера дома). Подождём показатели апреля, тогда будем решать что делать.

Мусор

Пару недель назад в новостях говорили о понижении цен за вывоз мусора. К сожалению, нас это пока не касается. Новая цена округа Naabersti будет определена 1 января 2012г.

Ремонтные работы

О ремонте эркеров речь шла в предыдущей газете. Эта работа полностью оплачена. Очень много работы в прошлом году было с осветителями, которые находятся у внешних дверей (как с внутренней, так и с наружной стороны).

Расходы 2010, в кронах:

Ремонт эркеров	145000
Ремонт труб, дополнительное обслуживание	12615
Дверные замки, ключи	2932
Электролампочки, лампы, электроработы	1411
Цемент	107

Итого, в кронах: 162065

Ещё надо сделать:

1. Благоустроить перед домом.
2. В подвал поставить 5 металлических дверей (двери электроузла, водоузла, теплоузла, двери первого и четвёртого подъезда, где находятся коммуникационные помещения), потому что никогда не знаешь когда произойдет следующее ограбление.

К сожалению, осенняя подвальная „кампания“ ни к чему не привела. Примерно треть владельцев квартир не заполнила опросники и по прежнему некоторые подвалы не подписаны номером квартиры.

Прочие расходы 2010, в кронах:

Оплаченный кредит в банк и интресс	171496
Налоги, вычтенные из зарплат	41212
Уборщица (зарплата нетто+отпуск)	39000
Председатель товарищества (зарплата нетто)	30000
Бухгалтер (FIE договор)	23100
Компенсация на машину (председатель товарищества 1000 + член правления 500)	18000
Страховка	11090
Земельный налог	8646
Оплата банковских услуг	1410
Покос травы	1310
Нотариус, гос. пошлины	804
Регистрация веб сайта www.pirni6.ee	519
Рабочие принадлежности для уборщицы	365
Аренда помещения для собраний	225
Копии	120

Итого, в кронах: 347297

Должники

Вы задумывались, откуда товарищество берёт деньги, если часть счетов за квартиру не оплачено? Из ремонтного фонда, т.к. это единственное накопительное место, у которого нет немедленного использования. Точнее, что из всего ремонтного фонда (в доме 2687,6 m² x 8,50 крон = 22847 крон) каждый месяц в среднем уходит 14291 кроны на погашение банковского кредита. Из остальной части надо делать большие и маленькие ремонтные работы. Если счёт за квартиру не оплачен, то в ремонтный фонд поступает меньше денег!

К сожалению, количество должников и вся сумма с годами растут (в кронах):

31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	10.04.2011	1.05.2011
14676	20249	35608	58299 (3726 €)	66060 (4222 €)

У трех квартир долг больше 200 евро (3129 крон) и у четырех квартир больше 500 евро (свыше 7823 крон). Действительно не хотелось бы обращаться в суд или инкассо, потому что использование их услуг ещё больше увеличит долги должников. Поэтому прошу всех владельцев квартир, чьи неоплаченные счета превышают 200 евро, составить график выплаты долга. Я думаю, что к концу лета (31 августа 2011) можно оплатить все долги.

Прибыль 2010, в кронах:

Счета за квартиру Swedbank	867720
Счета за квартиру SEB	202145
Интресс	156

Итого, в кронах: 1070021

Итого 2010, в кронах:

- Доходы итого: 1070021
- Расходы итого: 601879 + 162065 + 347297 = 1111241

Итого: 1070021 – 1111241 = - 41220

Если должники по квартплате заплатят долги, образовавшиеся в 2010 году (35608 – 20249 = 15359), то в итоге станет - 25861.

По итогам года, мы вышли в убыток из-за ремонта эркеров (145000 крон), т.е. на ремонт потратили больше денег, чем собрали.

Текущий год мы должны закончить с прибылью, потому что такие дорогие ремонтные работы пока делать не надо.

Финансовая программа 2011

2687,6 = сумма всей площади квартир в доме.

Статья	Единица	Цена €	m2	Стоимость в месяц €	Стоимость в год €
I. Доход (0,31+0,54+0,09+1,20=2,14 €)	m2	2,14	2687,60	5750,82	69009,89

II. Расход		2,14			
2.1 Оплата труда	m2	0,31	2687,60	829,64	9955,73
2.1.1 Зарплата уборщицы (нетто 191,73 € + отпуск)	m2	0,08	2687,60	207,84	2494,09
2.1.2 Зарплата председателя товарищества (нетто 159,78 € + отпуск)	m2	0,06	2687,60	173,49	2081,84
2.1.3 Налоги, вычтенные из зарплат	m2	0,09	2687,60	228,45	2741,43
2.1.4 Бухгалтерия (FIE договор 123,03 €)	m2	0,05	2687,60	123,67	1484,08
2.1.5 Компенсация на машину (председатель товарищества 63,91€+член правления 31,96€)	m2	0,04	2687,60	96,19	1154,29

2.2 Ремонт	m2	0,54	2687,60	1460,04	17520,43
2.2.1 Банковский кредит и интресс	m2	0,34	2687,60	913,81	10965,73
2.2.2 Ремонтные работы	m2	0,20	2687,60	546,23	6554,70

2.3 Прочие расходы	m2	0,09	2687,60	228,41	2740,90
2.3.1 Аварийная охрана, обслуживание техносистемы	m2	0,04	2687,60	108,21	1298,57
2.3.2 Дополнительные расходы (страховка, рабочие инструменты уборщицы, аренда помещений для собрания, изготовление копий, банковские переводы, почта, покос травы, страница в интернете и пр.)	m2	0,04	2687,60	120,19	1442,32

2.4 Коммунальные расходы	m2	1,20	2687,60	3232,69	38792,30
2.4.1 Отопление (335 mwh в год, цена 63,91 €/mwh)	m2	0,66	2687,60	1784,68	21416,15
2.4.2 Общее электричество (7204 kw/h в год, цена 0,08 €/kwh)	m2	0,02	2687,60	48,10	577,14
2.4.3 Вывоз мусора	m2	0,08	2687,60	206,12	2473,47
2.4.4 Вода и канализация, общее потребление воды (3200 m3 в год, цена 2,08 €/m3)	m2	0,21	2687,60	554,81	6657,76
2.4.5 Подогрев воды (1160 m3 в год, тепло 120 mwh/h в год, цена 63,91 €/mwh/h)	m2	0,24	2687,60	638,98	7667,77

Предположительный средний расход в месяц, в евро/в кронах:

4-комнатная = 75m2 = 160,50/2511,30, 3-комнатная = 58,2 m2 = 124,55/1948,75,

2-комнатная = 38,2 m2 = 81,75/1279,10, 1-комнатная = 28 m2 = 59,90/937,55.