

**У П Р А В И Т Е Л Е Н    С Ъ В Е Т**  
**БЛОК № 39, бул. "ДУНАВ" № 4, град ПЛОВДИВ**

---

**Изх. № 46 / 01. 12. 2007 год.**

# **Б Ю Д Ж Е Т**

**ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДДРЪЖКА И УПРАВЛЕНИЕ НА  
ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ, МЕСТАТА ЗА ОБЩО ПОЛЗВАНЕ И ЗА  
ОБЩИТЕ НУЖДИ НА БЛОК № 39, БУЛ. "ДУНАВ" № 4, ГР. ПЛОВДИВ  
ЗА 2008 ГОДИНА**

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:**

1. Настоящият **„БЮДЖЕТ за приходите и разходите за поддръжка и управление на етажната собственост, местата за общо ползване и за общите нужди на блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр. Пловдив за 2008 година** „е изготвен и приет в изпълнение разпоредбите на **чл. 4, ал. 1, т. 7** от Правилника за управлението, реда и надзора на етажната собственост /ПУРНЕС/ приет от МС и **чл. 126 до чл. 130 от раздел четвърти "БЮДЖЕТ" от глава седма: "ФИНАНСИ"** от Правилника за вътрешния ред в жилищен блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр. Пловдив /приет от общото събрание на блока с решения ОС-I/ 10.12.2003 год. и ОС-III/ 25.10.2006 год./.

2. При съставянето на настоящият бюджет, като изходна база са взети:
- ➔ Приходите и разходите на УС през 2006 и 2007 година;
  - ➔ Тенденцията на чувствително повишаване цените на основните стоки и услуги, ползвани при поддръжката и управлението на етажната собственост;
  - ➔ Увеличената с 20% цена на ел. енергията за бита и евентуалното ѝ ново увеличение през 2008 година. Ел. енергията е най-големият разход във всички изготвяни досега бюджети на блока.
  - ➔ Актуализиране размера на ниските наеми, предвид пазарната конюнктура, без да се преминава границата на разумност и взаимна изгода;
  - ➔ Запазване размера на индивидуалната месечна парична вноска на нивото от 2006 и 2007 година;
  - ➔ Поддържане на благоустроената част от района около блока;

- План за ремонтите в блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив през 2008 година;
- Решенията на Управителния съвет и общото събрание, касаещи бюджета;
- Увеличението на месечната такса за поддръжка на асансьорите;
- Намаляващият брой на обитателите в блока.
- Комплексната план – програма на Управителния съвет на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив относно: оптимизиране управлението и поддържането на етажната собственост в блок № 39 – изх. № 23 от 26.09. 2002 г.

3. **ЦЕЛТА И ОСНОВНАТА ЗАДАЧА на настоящият бюджет** е да осигури стабилност във финансирането на дейностите по поддръжката и управлението на етажната собственост, при преодоляване на неблагоприятните тенденции и фактори, които се свеждат основно до постоянно повишаване цените на стоките и услугите и намаляващия брой на живущите в блока граждани при същите приходи от наеми.

4. При изчисленията по бюджета, при които са получени стотинки, сумите са закръглени до 1 /един/ лев.

## **II. П Р И Х О Д И :**

№	Раздел Група Параграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума в параграфа / групата	% спрямо общата сума
1	2	3	4	5	6
<b>A</b>	<b>Раздел</b>	<b>П Р И Х О Д И</b>			
<b>I</b>	<b>Група</b>	<b>Приходи от обичайна дейност</b>	<b>11540</b>	<b>100</b>	<b>68</b>
<b>1.</b>	<b>Параграф</b>	Индивидуални месечни парични вноски /ИМПВ/ По данните за лицата и кучетата живеещи в блока към 31.12.2007 г. 188 лица и 4 кучета. 1 и 2 етаж /9 ап.-25 души /ИМПВ/ по 1,30 лв. = 32,50 лв. 3-17 вкл. /70 ап.-163 души /ИМПВ/ по 2,00 лв. = 326,00 лв. 4 бр. кучета x 1,00 лв- = 4,00 лв. ВСИЧКО ЗА 1 МЕСЕЦ: 362,50 лв. 362,50 x 12 месеца = 4 350 лв.	<b>4350</b>	<b>38</b>	<b>26</b>
<b>2.</b>	<b>Параграф</b>	<b>Наеми от обща етажна собственост</b>	<b>7190</b>	<b>62</b>	<b>42</b>
a	Подпараграф	Помещение покрив-запад - "МОБИЛТЕЛ" 130 € месечно = 254,15 лв. месечно 254,15 лв. x 12 месеца = 3049,80 лв.≈ 3050 лв.	3050	<b>42</b>	<b>18</b>
б	Подпараграф	Помещение покрив-изток "НЕТГРУП" Наем 60,00 лв.+5,00 лв.такса= 65,00 лв. 65,00 лв. x 12 месеца = 780 лв. годишно	780	<b>11</b>	<b>5</b>

№	Раздел Група Параграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума в параграфа / групата	% спрямо общата сума
1	2	3	4	5	6
в	Подпараграф	Помещение покрив - изток <b>"ТЕРАЗИНИ"</b> Наем 60,00 лв.+5,00 лв.такса= 65,00 лв. 65,00 лв. x 12 месеца = 780 лв. годишно	780	11	5
г	Подпараграф	Помещение южен вход - изток <b>магазин - ЕТ "ФЕНИКС"</b> Наем 65,00 лв.+5,00 лв.такса=70,00 лв. 70,00 лв. x 12 месеца = 840 лв. годишно	840	12	5
д	Подпараграф	Помещение южен вход - запад <b>склад - ЕТ "ФЕНИКС"</b> Наем 50,00 лв.+5,00 лв.такса= 55,00 лв. 55,00 лв. x 12 месеца = 660 лв. годишно	660	9	4
е	Подпараграф	Помещение северен вход - изток <b>офис - "КГБ-КИП" ООД</b> Наем 75,00 лв.+5,00 лв.такса= 80,00 лв. 80,00 лв. x 12 месеца = 960,00 лв. годишно	960	13	6
ж	Подпараграф	Възстановени суми за ел. Енергия, консумирана от наематели	120	2	1
<b>II</b>	<b>Група</b>	<b>Налични парични средства</b>	<b>5427</b>	<b>100</b>	<b>32</b>
<b>1.</b>	<b>Параграф</b>	<b>В текущата сметка на УС в БПБ</b>	<b>4497</b>	<b>83</b>	<b>27</b>
<b>2.</b>	<b>Параграф</b>	<b>Лихва по текущата сметка за 2008 г.</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>0,2</b>
<b>3.</b>	<b>Параграф</b>	<b>Парични средства в брой /касова наличност/</b>	<b>900</b>	<b>17</b>	<b>5</b>
<b>ВСИЧКО ПРИХОДИ</b>			<b>16967</b>	<b>100</b>	
<b>РАЗДЕЛ "А" /група I+II/:</b>					

### **МОТИВИРОВКА НА ПРИХОДИТЕ:**

**Заложените приходи в бюджета за 2008 година са в размер на 16 967 лева.**

1. Броят на живущите в блока лица от 205 души през 2007 година, намаля на 192 души в началото на 2008 година. Намалението е с 13 души.

При запазване на ИМПВ в същия размер, като през 2006 и 2007 година, приходите от 388,50 лв. на месец през 2007 година ще намалют на 362,50 лева през 2008 година, което е с 26 лева по-малко на месец, а за една година сумата в по-малко е равна на 312 лева, почти сумата от ИМПВ от целия блок за 1 месец.

2. През 2008 година размера на индивидуалните месечни парични вноски /ИМПВ/, определен от ОБЩОТО СЪБРАНИЕ се запазва, както през 2006 и 2007 година, а именно:

» **за живущите на 1-ви и 2-ри етажи - по 1,30 лева на човек;**

- » **за живущите от 3-ти до 17 включително по - 2,00 лева на човек;**
- » **За кучетата - 1 лев месечно на куче.**

### **3. ИСТОРИЯ, ОСНОВАНИЕ И МОТИВИ НА НАЕМИТЕ:**

3.1. Наема за **СКЛАДА** от 30 лева през 2002 година е повишен на 55 лева през 2003 година, от тогава остава непроменен. Същия размер остава и през 2008 година. Това е оптималната сума за момента.

3.2. Наема за **МАГАЗИНА** от 40 лева през 2002 година е повишен на 55 лева през 2003 година, на 70 лева през 2005 година, от когато остава и до момента непроменен. Към момента това е оптималният размер на наема.

3.3. През 2005 година **бе подписан договор с „МОБИЛТЕЛ“, като наемната сума бе актуализирана** от 100 долара на **100 евро** месечно. В резултат на проведени през 2007 година преговори, преписка, а в следствие и подписан анекс № 1 от 28.01.2007 год. към договора за наем от 05.01.2005 година, наема от 100 евро месечно през 2006 година бе увеличен на 130 евро. Остава непроменен и през 2008 година.

*Чл. 3 от анекс № 1, предвижда наемната цена да бъде актуализирана всяка трета година, съобразно обявления от НСИ за предшестващата година индекс за инфлацията, което означава, че **на 01.09.2009 година трябва да поискаме актуализация.***

3.4. През 2007 година по време на процедурата по намиране на нов наемател на **офиса източно от северния вход**, повишихме с 10 лева наема за същото помещение от 70 лева (65+5) през 2006 година на 80 (75+5) лева през 2007 година. През 2008 година наема на това помещение се запазва непроменен.

3.5. Увеличават се с 10 лева от 50+5 на 60+5 лева на месец наемите на фирмите „**ТЕРАЗИНИ**“ и „**НЕТГРУП**“, които съвместно ползват помещение – покрив-изток. Техните наеми не са увеличавани от подписването на първия договор за наем през 2003 година.

3.6. Отказва се от ползване на монтираната **сателитна антена** на покрива на блока наемателя от ап. 30 г-н ДАЛЛИ, поради което същата след 01.01.2008 година ще бъде демонтирана.

**СУМАТА ОТ НАЕМИТЕ** за помещенията обща етажна собственост, отдавани под наем **представлява 42 % от всички приходи за 2008 година.**

Планираните приходи от наеми за 2008 година са 7070 лева.

**Ежегодно се подписват нови договори с наемателите.** Размера на наемите се коригира, ако за това има решение на общото събрание с приемането на бюджета. Изключението от това правило е „МОБИЛТЕЛ“ ЕАД, чийто договор е дългосрочен, а условията в него са приети от общо събрание на блока.

### **4. РАЗМЕР НА НАЕМИТЕ ПРЕЗ 2008 ГОДИНА:**

**4.1. ПОМЕЩЕНИЕ ЮЖЕН ВХОД – ИЗТОК - МАГАЗИН, НАЕТО ОТ ЕТ “ФЕНИКС – АНГЕЛИНА АНГЕЛЧОВСКА”:**

Наем - 65,00 лв. + 5,00 лв. /такса за поддръжка и почистване на общите части/ = **70,00 лв.**, запазва се както през 2005 и 2006 година.

**4.2. ПОМЕЩЕНИЕ ЮЖЕН ВХОД – ЗАПАД - СКЛАД, НАЕТО ОТ ЕТ “ФЕНИКС – АНГЕЛИНА АНГЕЛЧОВСКА”:**

Запазва размера на наема, както през 2005 и 2006 година, а именно - 50,00 лв. /наем/ + 5,00 лв. /такса за поддръжка и почистване на общите части/ = **55,00 лв.**

**4.3. ПОМЕЩЕНИЕ СЕВЕРЕН ВХОД – ИЗТОК – ОФИС, НАЕТО ОТ ФИРМА „КГБ-КИП” ООД.**

Наем - 75,00 лв. + 5,00 лв. /такса за поддръжка и почистване на общите части/ = **80,00 лв.**, запазва се както през 2007 година.

**4.4. ПОМЕЩЕНИЕ ПОКРИВ – ЗАПАД, НАЕТО ОТ “МОБИЛТЕЛ” ЕАД.**

Левовата равностойност на **130 евро месечно** по курса на БНБ в деня на плащане. Запазва се както през 2007 година.

**4.5. ПОМЕЩЕНИЕ ПОКРИВ – ИЗТОК, НАЕТО ОТ ДВЕ ФИРМИ: “НЕТГРУП” и “ТЕРАЗИНИ”:**

С 10 лева се увеличава размера на наема, който ще бъде **60,00** лева месечно + 5,00 лв. /такса за поддръжка и почистване на общите части/ = **65,00 лв.**

5. Наемателите на помещения етажна собственост заплащат ежемесечна такса за почистване и поддръжка на сградата в размер на 5 /пет/ лева месечно. Тази сума се определя от общото събрание с настоящият бюджет. И през 2008 година сумата се запазва в същият размер. Тя се заплаща заедно с месечния наем.

От тази такса се освобождава “МОБИЛТЕЛ” ЕАД, предвид на високия наем, който плащат, дългосрочният договор и условията на договора, които общото събрание е приело.

6. Съотношението на планираните приходи от **ИМПВ** към **наемите** е съответно 26 към 42% в полза на наемитие.

7. От няколко години последователно се прилага практиката чрез монтираните контролни електромери наемателите, които нямат собствена партидна сметка към електроразпределителното дружество да плащат към касата на УС сумата на консумираната от тях ел. енергия, тъй като измерена по общите електромери се заплаща от касата на УС с общи парични средства.

8. Като приход в бюджета, макар и с малък дял е включена и **годишната лихва** по сметката на УС в Пощенска банка.

**9. Резерви на бюджета:**

9.1. Сумите от събрани **стари задължения** към касата.

Управителният съвет следва да направи необходимото за събиране на неиздължените към касата на блока апартаментни такси и ИМПВ.

9.2. Своевременно актуализиране **списъците на живущите**.

9.3. Стремех към **икономии** от страна на УС при поддръжката и управлението на етажната собственост.

### III. РАЗХОДИ:

№	Раздел Група Параграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума в параграфа / групата	% спрямо общата сума
1	2	3	4	5	6
<b>Б</b>	<b>Раздел</b>	<b>РАЗХОДИ</b>			
<b>I</b>	<b>Група</b>	<b>Ел. енергия</b>	<b>4000</b>	<b>100</b>	<b>29</b>
1.	Параграф	Ел. енергия за асансьори	3300	83	24
2.	Параграф	Ел. енергия за осветление	700	18	5
<b>II</b>	<b>Група</b>	<b>Поддръжка и ремонт на асансьори</b>	<b>3660</b>	<b>100</b>	<b>27</b>
1.	Параграф	Абонаментна такса за поддръжка 2 асансьора x 90 лв. = 180 лв. 12 месеца x 180,00 лв. месечно = 2160,00 лв.	2160	59	16
2.	Параграф	Резервни части Средномесечно по 100 лв. x 12 месеца = 1200,00 лв.	1200	33	9
3.	Параграф	Държавна такса за ежегодни прегледи 3 асансьора x 100,00 лв. = 300,00 лв.	300	8	2
<b>III</b>	<b>Група</b>	<b>Ремонти</b>	<b>2337</b>	<b>100</b>	<b>17</b>
1.	Параграф	Ремонти на ел. инсталацията	150	6	1
2.	Параграф	Текуща поддръжка на общите части	600	26	4
3.	Параграф	Разходи по плана за ремонтите	1587	68	12
<b>IV</b>	<b>Група</b>	<b>Възнаграждения</b>	<b>2640</b>	<b>100</b>	<b>19</b>
1.	Параграф	Председател на УС 50,00 лв. месечно x 12 месеца = 600,00 лв.	600	23	4
2.	Параграф	Касиер-домакин 50,00 лв. месечно x 12 месеца = 600,00 лв.	600	23	4
3.	Параграф	Чистач 80,00 лв. месечно x 12 месеца = 960,00 лв.	960	36	7
4.	Параграф	Градинар 40,00 лв. месечно x 12 месеца = 480,00 лв.	480	18	4
<b>V</b>	<b>Група</b>	<b>Материални запаси /материали, консумативи и имущество/</b>	<b>655</b>	<b>100</b>	<b>5</b>
1.	Параграф	Консумативи и материали за почистването на блока	225	34	2
2.	Параграф	Материали за ремонти	250	38	2
3.	Параграф	Инвентар, имущество	80	12	1
4.	Параграф	Канцеларски материали за работата на касата и УС	100	15	1
<b>VI</b>	<b>Група</b>	<b>Благоустрояване</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>3</b>
1.	Параграф	Благоустрояване	300	75	2
2.	Параграф	Поддръжка	100	25	1
<b>ВСИЧКО РАЗХОДИ ПО РАЗДЕЛ "Б" /групи I+II+III+IV+V+VI/:</b>			<b>13692</b>		<b>100</b>

## **МОТИВИРОВКА И КЛАСИРАНЕ НА РАЗХОДИТЕ:**

**В бюджета за 2008 година са заложени разходи в размер на 13 692 лева.**

1. **ПЪРВИЯТ** по значение разход е **ЕЛ. ЕНЕРГИЯТА**. Той представлява **29 %** от всички разходи и се равнява на 4000 лева. Традиционно запазва първо място. **Основната част от сумата е** за ел. енергия за движение и осветление на асансьорите.

2. **ВТОРИЯТ** по значение разход е за **ПОДДРЪЖКАТА И РЕМОНТА НА АСАНСЬОРИТЕ**. Той представлява **27 %** от всички разходи и се равнява на 3660 лева.

По искане на обслужващата/поддържащата асансьорите фирма СД „ВЕРТИКАЛ 91-АС“ месечната такса за един асансьор се увеличава с 18 лева, а за двата работещи асансьора общо с 36 лева. Месечно сумата за поддръжка от 72 лева на асансьор става на 90 лева или общо за двата асансьора от 144 лева на 180 лева месечно. Предходното увеличение е поискано и направено през 2005 година.

Както първия, така и втория по значение разход, заедно представляващи 56 % от всички разходи в блока са свързани с поддръжката и експлоатацията на асансьорните уредби, което е нормално за един 19 етажен блок, който по проект и функции е свързан с активното използване на асансьорите.

3. **ТРЕТИЯТ** по значение разход, представляващ **19 %** от всички разходи е за **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ** и се равнява на 2640 лева. Възнагражденията остават непроменени през 2008 година на нивото от 2007 година.

**Възнаграждение за председателя на УС** в размер на **50,00** /петдесет/ лева месечно.

**Възнаграждение за касиер-домакина** в размер на **50,00** /петдесет/ лева на месец.

**Възнаграждение за чистачката** в размер на **80,00** /осемдесет/ лева на месец.

**Възнаграждението на градинаря** за външното почистване на околблоковото пространство, поддържане на тревните и цветни площи, почистване на снега през зимата пред входовете на блока ще бъде **40,00** /четиридесет/ лева на месец.

4. **ЧЕТВЪРТИЯТ** по значение разход са **РЕМОНТИТЕ** със **17 %**, равняващ се на 2337 лева.

5. Закупуването на **МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ** /материали, консумативи и инвентар по поддръжката/ се нареждат на **ПЕТО** място с **5 %**, което се равнява на 655 лева. Само за препарати за почистване на блока и инвентар за работата на чистачката са предвидени 225 лева, която предвид извършените разходи от предходните години е една реална сума.

6. На **ШЕСТО МЯСТО** с **3 %** са разходите по **БЛАГОУСТРОЯВАНЕТО** и поддържането на благоустроените части от околблоковото пространство, равни на 400 лева.

7. КЛАСАЦИЯТА на разходите, в т.ч. и числата на процентите, които заемат от общите разходи се запазва, както през 2007 година.

8. Възможно е непредвидено увеличаване на планираните разходи или намаляване на планираните приходи по следните причини:

- Значително увеличаване цените на стоките и услугите, които се ползват за поддръжка на блока;
- Значително увеличаване цената на ел. енергията;
- Възможността при плащането на индивидуалните месечни парични вноски да се манипулира недобросъвестно с броя на живущите и временно отсъстващи членове на семействата от блока;
- Не своевременната актуализация на списъците с броя на живущите в блока лица над 6 годишна възраст, които съгласно чл. 9, ал. 4 от ПУРНЕС трябва да плаща пълна вноска;
- Неиздължаване на ИМПВ от някои семейства за текущата година;

Следва **ОБЩОТО СЪБРАНИЕ** и **УПРАВИТЕЛНИЯТ СЪВЕТ** да вземат необходимите мерки за намаляване на неблагоприятните последици върху бюджета от посочените фактори.

#### **IV. РЕКАПИТУЛАЦИЯ:**

##### **1. БЮДЖЕТ – 2008 ГОДИНА**

<b>БЮДЖЕТ</b>	<b>Лева</b>
<b>ПРИХОДИ:</b>	<b>16 967</b>
<b>РАЗХОДИ:</b>	<b>13 692</b>
<b>ОСТАТЪК:</b>	<b>3 275</b>

С осигуреният остатък от 3 275 лева е спазена разпоредбата на чл. 129 от Правилника на блока да се поддържа резерв от най-малко 1000 лева в банковата сметка на УС, които да са на разположение при по-големи аварии и кризисни ситуации.

##### **2. СТАТИСТИКА НА БЮДЖЕТИТЕ:**

<b>БЮДЖЕТ в лева</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>ПРИХОДИ:</b>	<b>4 053, 99</b>	<b>12 250</b>	<b>11 652</b>	<b>14 092,56</b>	<b>16 874</b>	<b>16 967</b>
<b>РАЗХОДИ:</b>	<b>3 924, 80</b>	<b>10 230</b>	<b>10 650</b>	<b>11 342,00</b>	<b>12 972</b>	<b>13 692</b>
<b>ОСТАТЪК:</b>	<b>129, 19</b>	<b>2 020</b>	<b>1 002</b>	<b>2 750,56</b>	<b>3 902</b>	<b>3 275</b>
Разлика спрямо предходната година	-	+ 1890,81	- 1018	+ 1732,56	+2169,44	- 627

**Настоящият бюджет постига превес на приходите над разходите с 3 125 лева.**

Този бюджет **осигурява неотложните действия по поддръжката и управлението на етажната собственост**, нормалното функциониране на общите инсталации и системи, чистотата в блока и района около него.

Екземпляр от този бюджет да се предостави на членовете на Управителния съвет, председателя на Надзорния съвет, както и да се приложи към протоколите за обсъждането и приемането на бюджета от заседанието на УС и общото събрание.

Всеки от живущите в блока граждани при желание, може да се запознае с настоящият бюджет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА БЛОК № 39:  
..... /П. Масленишки/  
гр. Пловдив, 01. 12. 2007 год.**

**Този Бюджет е приет от УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ  
с протокол № 11, решение № УС 11-29 от 23. 12. 2007 год.**

**Този Бюджет е приет от ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
на блока с решение № ОС- VI от 27.12. 2007 год.**