

**Изх. № 36 / 06. 12. 2014 г.**

## **Б Ю Д Ж Е Т**

### **ЗА УПРАВЛЕНИЕТО, ПОДДРЪЖКАТА НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ И МЕСТАТА ЗА ОБЩО ПОЛЗВАНЕ НА БЛОК № 39, БУЛ. «ДУНАВ» № 4, ГР. ПЛОВДИВ ПРЕЗ 2015 ГОДИНА**

#### **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:**

1. Настоящият **«БЮДЖЕТ за управлението, поддръжката на етажната собственост и местата за общо ползване на блок № 39, бул. «Дунав» № 4, гр. Пловдив през 2015 година»**, е изготвен и приет в изпълнение разпоредбите на **чл. 11, ал. 1, т.4** от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ и чл.87 до чл.89 вкл., глава Трета „Бюджет“, раздел IV-ти „Финанси“ от Правилник за вътрешния ред в жилищен блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив.

2. При съставянето на този бюджет, като изходна база са взети:

- Приходите и разходите на УС през 2014 година;
- Тенденцията за повишаване цените на основните стоки и услуги, ползвани при поддръжката и управлението на етажната собственост;
- Тенденцията на постоянно увеличаване цената на ел.енергията;
- Запазване размера на наемите за помещенията етажна собственост, в размера като през 2014 година;
- Очакваните на нови приходи след влизане в сила на сключените в края на 2014 година договори за наем с ТЕЛЕНОРГРУП

– „Космо България Мобайл“ ЕАД, бивш ГЛОБУЛ и за КАФЕМАШИНАТА монтирана пред южния вход на блока;

→ Запазване на индивидуалните месечни парични вноски /ИМПВ/ през 2015 година без промяна, в размера им от 2013 и 2014 година;

→ Поддържане и подобряване на благоустроената част на района около блока;

→ Разходи за изпълнение на плана за ремонтите на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив;

→ Очаквано прогнозно увеличение на месечната такса за поддръжка на асансьорите и таксите за техническите им прегледи;

→ Наложилата се през последните шест години тенденция за намаляване броя на обитателите на блока;

→ Запазване размера на всички регулярно изплащани възнаграждения от УС в размера, който са имали през 2014 година.

**3. ЦЕЛТА на настоящият бюджет** е да определи реалистична финансова рамка, като прогнозира с голяма степен на вероятност размера на основните приходи и приходоизточници, да определи размера на разходите по основни групи, разпределени по параграфи и подпараграфи през 2015 година, за да осигури стабилност във финансирането на дейностите по поддръжката и управлението на етажната собственост и преодоляване на неблагоприятните тенденции и фактори влияещи на финансовото състояние на етажната собственост.

#### **4. АНАЛИЗ НА ОСНОВНИТЕ ФАКТОРИ ВЛИЯЕЩИ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА БЮДЖЕТА И ПРЕДВИЖДЕНИЯТА ЗА 2015 ГОДИНА.**

При изготвяне на бюджета за управление, поддръжка на етажната собственост и местата за общо ползване на блока през 2015 година е взето предвид влиянието на следните съществени фактори:

##### **4.1. ПОЛУЧАВАНЕ НА НАЕМ ЗА ОТДАДЕНА ПОД НАЕМ ЧАСТ ОТ ПОКРИВА НА БЛОКА НА „КОСМО БЪЛГАРИЯ МОБАЙЛ“ ЕАД – ТЕЛЕНОРГРУП, БИВШ ГЛОБУЛ.**

На 08.10.2014 година бе сключен договор за наем с „Космо България Мобайл“ ЕАД – ТЕЛЕНОРГРУП или предишния ГЛОБУЛ.

Договора влиза в сила, след като им бъде издадено разрешителното за строеж за изграждане на сглобяемата базова

станция на покрива на блока и монтирането на комуникационните съоръжения към нея.

Договорения размер на наема е 600 лева. Чистата сума, която ще ни превеждат на месец ще бъде 540 лева, а не 600 лева, тъй като наемателя преди превода, отчислява и превежда на държавния бюджет 10%, съгласно по чл. 31, ал.1 и чл. 44, ал.4 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица. Тъй като не сме юридическо лице, се приема, че сме физическо лице. Посочената законова разпоредба задължава наемателя да превежда на държавата 10% от наема директно на бюджета, а на нас да ни изплаща 90% от договорения наем.

Това е един сериозен приход, който е сравним с размера на сумата, която се събира ежемесечно от живущите в блока граждани от индивидуални месечни парични вноски (ИМПВ).

#### **4.2. ПОЛУЧАВАНЕ НА НАЕМ ОТ КАФЕМАШИНАТА ПРЕД ЮЖНИЯ ВХОД НА БЛОКА.**

По решение на общото събрание на 08.10.2014 година бе сключен договор за наем за отдаване на част от стълбищна площадка пред южния вход на блока за монтиране и експлоатация на кафемашина. Стойността на месечния наем е 20 лева, като ел. енергията се заплаща отделно, съгласно уговореното в договора.

Договора е сключен с ЕТ „Иван Ташев 44“ и влезе в сила в деня на подписването му.

#### **4.3. ЛИПСА НА НАЕМАТЕЛ ЗА ПОМЕЩЕНИЕТО ЮЖЕН ВХОД-ЗАПАД.**

От месец март 2010 година до момента няма наемател за помещението в южния вход-запад (бившия склад на магазина за хранителни стоки). Няма проявен интерес.

Това помещение с решение № ОС-IV от 20.12.2013 година на общото събрание бе определено и преустроено в клуб на пенсионерите от блока. От този клуб има голяма необходимост, с оглед постоянно увеличаващия се брой на пенсионерите в блока.

Към момента освен, че няма желаещи да наемат това помещение, не е целесъобразно то да бъде отдавано под наем. В неговото благоустрояване доста пари, личен труд, много желание и емоции вложиха ентузиастите от блока за привеждане на това помещение в добър вид и оборудването му с необходимите мебели. Уважението към техния труд изисква предназначението на това помещение да не се променя, а да се запази и за в бъдеще като клуб на пенсионерите от блока. По този начин се удовлетворява една голяма потребност на възрастните хора от място за събиране и

общуване, особено през студентите и валежни дни на есента, зимата и пролетта.

#### **4.4. ТЕНДЕНЦИЯ ЗА НАМАЛЯВАНЕ БРОЯ НА ЖИВЕЕЩИТЕ В БЛОКА ГРАЖДАНИ, КОЕТО СЕ ОТРАЗЯВА НЕБЛАГОПРИЯТНО НА ПРИХОДИТЕ ОТ ЕЖЕМЕСЕЧНИТЕ ИМПВ.**

Броят на живеещите в блока хора, плащащи индивидуални месечни парични вноски /ИМПВ/ ежегодно намалява. От 2004 година до 2015 година хората в блока са намалели с 50 човека.

### **СТАТИСТИКА**

#### **НА БРОЯ НА ЖИВУЩИТЕ В БЛОКА В ПЕРИОДА 2004 - 2015 ГОДИНА**

<b>№</b>	<b>ГОДИНА</b>	<b>БРОЙ НА ХОРАТА (плащащи вноски)</b>	<b>БРОЙ НА ДЕЦАТА (под 6 години - не плащащи вноски)</b>	<b>Среден брой хората в апартамент плащащи вноски</b>	<b>Брой кучета</b>
1	2004	229	няма данни	2,90	9
2	2005	212	няма данни	2,68	6
3	2006	195	няма данни	2,47	3
4	2007	198	няма данни	2,51	5
5	2008	188	няма данни	2,38	4
6	2009	180	няма данни	2,28	5
7	2010	193	няма данни	2,44	5
8	2011	193	18	2,44	5
9	2012	189	14	2,39	5
10	2013	184	12	2,33	5
11	2014	177	13	2,24	6
12	2015	179	10	2,27	6

Видно от числата, налице е тенденция за постоянно намаляване броя на хората, живеещи в блока.

Намаляването на приходите от индивидуални месечни парични вноски /ИМПВ/ и относително постоянните, по-скоро увеличаващи се разходи, по поддръжката на етажната собственост водят до намаляване резервите на бюджета. При това положение

намалява възможността за събиране на повече пари за извършване на все по-често налагащите се ремонти на амортизиращата се сграда.

Предвид очерталата се многогодишна тенденция, нямаме основание да допуснем, че броя на живущите в блока граждани през 2015 година ще нарастне рязко, а от там да се реализира и неочаквано увеличаване на приходите.

Очакваме и през 2015 година броя на обитателите на блока да се запази близо до сегашния с малки колебания в плюс или минус, в зависимост от годишните сезони.

Не всички родители на децата навършили 6 годишна възраст обявяват този факт пред касиера и не заплащат предвидените по закон за тези деца месечни вноски. Налага се касиера и членовете на УС да напомнят за това изискване на Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ и Правилника за вътрешния ред /ПВР/ в блока на въпросните родители. Липсата на данни в книгата на етажната собственост за годината на раждане на децата поставя УС в положение да гадае, имат ли децата навършени 6 години или не?

Блока има 79 апартамента със среден брой обитатели в апартамент от 2,27 лица в края на 2014 година.

#### **4.5. РАЗМЕР НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ МЕСЕЧНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ (ИМПВ) ПРЕЗ 2015 ГОДИНА И СТАТИСТИКА ЗА ПРОМЯНАТА ИМ.**

Увеличения за 2013 година размер на индивидуалните месечни парични вноски (ИМПВ) остана непроменен през 2014 година. В същия размер ще остане и през 2015 година.

№	Година през която е взето решението за увеличение на ИМПВ	Период за който се отнася определения размер на ИМПВ	Брой години	ИМПВ в лева			
				1 и 2 етаж	Разлика от предходното увеличение	от 3 до 17 етаж вкл.	Разлика от предходното увеличение
1	2005	2006-2010	4	1,30		2,00	
2	2009	2010-2012	3	1,80	0,50	2,50	0,50
3	28.12.2012	2013 -2015	3	2,30	0,50	3,00	0,50

## II. П Р И Х О Д И :

При изчисленията по бюджета, сумите са закръглени до 1 /един/ лев.

Раздел Група Параграф Подпараграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума, съответно в група или параграф	% спрямо общия приход
1	2	3	4	5
<b>А</b>	<b>П Р И Х О Д И</b>			
<b>А-І</b>	<b>Приходи от обичайна дейност</b>	<b>21754</b>	<b>100.00</b>	<b>79.01</b>
<b>А-І-01</b>	Индивидуални месечни парични вноски-ИМПВ: По данните за лицата и кучетата живеещи в блока към 01.12.2014 г. 179 лица и 6 кучета. 1 и 2 етаж /9 ап.-25 души /ИМПВ/ по 2,30 лв. = 57,50 лв. 3-17 вкл. /70 ап.-154 души /ИМПВ/ по 3,00 лв. = 462,00 лв. За 1 и 2 етажи - 1 куче 2,30 лв.+ от 3-ти етаж нагоре - 5 бр. кучета x 3,00 лв.= 15,00 лв.=17,30 лв. ВСИЧКО ЗА 1 МЕСЕЦ: 536,80 лв. 536,80 x 12 месеца = 6441,60 лв.	<b>6442</b>	<b>29.61</b>	<b>23.40</b>
<b>А-І-02</b>	<b>Наеми от обща етажна собственост</b>	<b>15312</b>	<b>100.00</b>	<b>55.61</b>
<b>А-І-02-01</b>	Помещение покрив-запад+ част от покрива - "МОБИЛТЕЛ" 1) 400 лв. наем месечно 2) По чл. 31, ал.1 и чл. 44, ал.4 от Закон за данъците върху доходите на физическите лица, всеки месец наемателя удържа 10% наемната сума по договора и я привежда на държавния бюджет. След приспадане на 10% от наема, сумата която ще ни се превежда е 360 лв. 3)360 лв. x 12 месеца = 4320 лв.	4320	<b>28.21</b>	<b>15.69</b>
<b>А-І-02-02</b>	Част от покрива за базова станция и комуникационни съоръжения на "Космо Мобайл България" - <b>ТЕЛЕНОРГРУП, бивш ГЛОБУЛ</b> 1) 600 лв. наем месечно, считано от м. май 2015 г. 2) По чл. 31, ал.1 и чл. 44, ал.4 от Закон за данъците върху доходите на физическите лица, всеки месец наемателя удържа 10% наемната сума по договора и я привежда на държавния бюджет. След приспадане на 10% от наема, сумата която ще ни се превежда е 540 лв. 3)540 лв. x 8 месеца = 4320 лв.	4320	<b>28.21</b>	<b>15.69</b>
<b>А-І-02-03</b>	Помещение покрив-изток <b>"БУЛСАТКОМ"</b> Наем 60,00 лв.+5,00 лв.такса= 65,00 лв. 65,00 лв. x 12 месеца = 780 лв. годишно	780	<b>5.09</b>	<b>2.83</b>
<b>А-І-02-04</b>	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	<b>5.09</b>	<b>2.83</b>
<b>А-І-02-05</b>	Помещение южен вход - изток <b>ОФИС "МИГ ПАК" ООД</b> Наем 65,00 лв.+5,00 лв.такса=70,00 лв. 70,00 лв. x 12 месеца = 840 лв. годишно	840	<b>5.49</b>	<b>3.05</b>
<b>А-І-02-06</b>	Помещение южен вход - запад - <b>СКЛАД</b> Наем 45,00 лв.+5,00 лв.такса= 50,00 лв. 50,00 лв. x 12 месеца =600 лв. годишно НЯМА НАЕМАТЕЛ - НЕ СЕ НАЧИСЛЯВА НАЕМ	0	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>А-І-02-07</b>	Помещение северен вход - изток <b>офис - ЕМИЛ ИВАНОВ</b> Наем 75,00 лв.+5,00 лв.такса= 80,00 лв. 80,00 лв. x 12 месеца = 960,00 лв. годишно	960	<b>6.27</b>	<b>3.49</b>

Раздел Група Параграф Подпараграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума, съответно в група или параграф	% спрямо общия приход
1	2	3	4	5
<b>А-I-02-08</b>	Кафемашина - южен вход ЕТ "Иван Ташев 44" 12 месеца x 20 лева = 240 лв.	240	<b>1.57</b>	<b>0.87</b>
<b>А-I-03</b>	От възстановени суми за консумирана ел. енергия от наематели на етажна собственост, засечена по контролни електромери	3072	<b>14.12</b>	<b>11.16</b>
<b>А-II</b>	<b>Налични парични средства</b>	<b>5780</b>	<b>100.00</b>	<b>20.99</b>
<b>А-II-01</b>	<b>В текущата сметка на УС в БПБ към 01.12.2014 г.</b>	<b>5735</b>	<b>99.22</b>	<b>20.83</b>
<b>А-II-02</b>	<b>Прогнозна лихва по текущата сметка за 2014 г.</b>	<b>45</b>	<b>0.78</b>	<b>0.16</b>
<b>А-II-03</b>	<b>Парични средства в брой /касова наличност/</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>ВСИЧКО ПРИХОДИ:</b>		<b>27534</b>		<b>100</b>

### **ПОЯСНЕНИЯ ПО ПРИХОДИТЕ:**

През 2015 година приходите в бюджета на етажната собственост ще са от четири основни източника:

→ от наеми на етажна собственост, очакваме да съберем – 44 % от всички приходи (с 5% повече от миналата година);

→ прогнозата за ИМПВ, които ще се събрат от живеещите в сградата – 23 % (с 9% по-малко от миналата година);

→ наличните парични средства (в касата на УС и по сметката на УС в Пощенска банка), представляват 21% от всички приходи (с 2% по-малко от миналата година);

→ 11% ще са от възстановени суми за платена от УС консумирана ел. енергия от наемателите на етажна собственост, ползващи контролни електромери (с 5% повече от миналата година).

### **СРАВНИТЕЛНА ТАБЛИЦА**

ПЕРИОД/ РАЗЛИКА	ИМПВ	НАЕМИ	НАЛИЧНИ	За възстановена ел. енергия
% за 2008 г.	26%	42%	32%	няма данни
% за 2009 г.	21%	37%	42%	няма данни
% за 2010 г.	25%	33%	42%	няма данни
% за 2011 г.	28%	36%	36%	няма данни

ПЕРИОД/ РАЗЛИКА	ИМПВ	НАЕМИ	НАЛИЧНИ	За възстановена ед. енергия
% за 2012 г.	31%	35%	30%	4%
% за 2013 г.	33%	30%	34%	4%
% за 2014 г.	32%	39%	23%	6%
% за 2015 г.	23%	44%	21%	11%

**Планираните приходи в бюджета за 2015 година са в размер на 27 534 лева (с 7 680 лева повече от миналата година).**

1. В началото на 2015 година лицата, които ще плащат ИМПВ в блока ще са 185 (в т.ч. 179 човека и 30 б кучета). Спрямо предходната година отчитаме увеличение с 1 човек. Броя на кучетата остава непроменен - 6. На тази база са изчислени прогнозните приходи от ИМПВ /индивидуални месечни парични вноски/ за 2015 година, като се очаква при изпълнение на прогнозата, месечно да се събират по 536,80 лева.

## СРАВНИТЕЛНА ТАБЛИЦА

**ЗА БРОЯ НА ЛИЦАТА ПЛАЩАЩИ ИМПВ ЗА ПЕРИОДА 2007–2015 ГОД.**

№	Година	ЖИВУЩИ ЛИЦА, плащащи ИМПВ (в т.ч. и за кучета)		СУМА в лева	
		Брой	Разлика от предходната година	От ИМПВ	Разлика от предходната година
1	<b>2007</b>	205	-	388,50	-
2	<b>2008</b>	192	-13	362,50	-26,00
3	<b>2009</b>	180	-12	350,30	-12,20
4	<b>2010</b>	193	13	477,50	127,20
5	<b>2011</b>	193	0	478,90	1,40
6	<b>2012</b>	189	-4	466,80	-12,10
7	<b>2013</b>	184	-5	548,80	82,00
8	<b>2014</b>	184	0	532,20	-16,60
9	<b>2015</b>	185	1	536,80	4,60

2. През 2015 година индивидуалните месечни парични вноски /ИМПВ/ се запазват в размера от 2013 и 2014 година, а именно:

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

→ за живущите от 3-ти до 17-ти етажи включително по – 3,00 лева на човек;

→ За куче - паричната вноска, съгласно чл. 51, ал.7 от ЗУЕС е като за един обитател, в зависимост от това на кой етаж живее собственика, се плащат съответните суми.

### **3. ХРОНОЛОГИЯ НА ПРОМЕНИТЕ В РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ ЗА ПОЛЗВАНАТА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ:**

3.1. Наема за **ОФИС** /южен вход – изток/ е променян, както следва: до **2002 година** х 30 лева месечно, през **2002 година** става на 40+4 (такса за хигиена общи части) = 44 лева. През **2003 година** е повишен на 50+5=55 лева, а през **2005 година** на 70 лв. (65+5 лв.), от когато не е увеличаван.

3.2. Наема за **ПОМЕЩЕНИЕ** - южен вход-запад, от 30 лева до 2002 година е повишен през 2002 година на 30 лв.+4 лв., през 2003 година става 50+5 лева. Остава непроменен в продължение на 5 години, поради което през 2009 година е увеличен с 10 лева и става 60+5 лв. Поради липса на търсене и наематели по предложение на УС, общото събрание намали наема в края на 2011 година на 50 лева (45+5 лв.). Понастоящем помещението се ползва се за клуб на пенсионерите от блока по решение на общото събрание.

3.3. Наема за **ОФИС - ИЗТОЧНО ОТ СЕВЕРНИЯ ВХОД** до 2002 година е бил 30 лева, през 2002 година става 40 лева, през 2003 година е увеличен на 65+5. Увеличен е през 2008 година на 80 лв. (75+5 лева). От тогава не е увеличаван.

3.4. За **ПОМЕЩЕНИЕ ПОКРИВ - ЗАПАД И ЧАСТ ОТ ПОКРИВА НА БЛОКА** – до 2005 година по дългосрочен договор с „МОБИЛТЕЛ” са заплащали по 100 долара месечен наем. През 2005 година бе подписан нов договор с „МОБИЛТЕЛ”, като наемната сума бе актуализирана от 100 долара на 100 евро месечно за 2006 година. В резултат на проведени през 2007 година преговори /чрез преписка, телефонни разговори и имейли/ е 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. През 2012 година по предвидения механизъм в договора за актуализиране на наемната цена (на всеки три години с инфлационния индекс на третата година от периода) наема стана на 130,83 евро.

С анекс № 02 от 20.01.2014 година към договора от 05.01.2005 година размера на наема бе увеличен на 400 лева месечно.

На етажната собственост няма да се привежда пълната сума по договора, а се отчисляват 10% за държавния бюджет, съгласно

чл. 31, ал.1 и чл. 44, ал.4 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица. Закона разглежда етажната собственост като физическо лице и задължава наемателя да превежда на държавата 10% от наема директно на бюджета, а на нас да ни изплаща 90% от договорения наем.

3.5. За **ПОМЕЩЕНИЕ ПОКРИВ – ИЗТОК И ЧАСТ ОТ ПОКРИВА НА БЛОКА** – през 2003 година наемите на фирмите „**ТЕРАЗИНИ**” и „**НЕТГРУП**”, която в последствие се сля с „**БУЛСАТКОМ**”, ползващи съвместно помещението е 50 лв. наем + 5 лв. такса хигиена и поддръжка на етажната собственост = 55 лева. За 2008 година наема е увеличен с 10 лева на **65 лева** (60+5 лева за почистване на общите части) на месец. От тогава не е увеличаван.

3.6. За **ЧАСТ ОТ ПОКРИВА НА БЛОКА ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА БАЗОВА СТАНЦИЯ И МОНТАЖ НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННИ СЪОРЪЖЕНИЯ КЪМ НЕЯ НА ТЕЛЕНОРГРУП – „КОСМО БЪЛГАРИЯ МОБАЙЛ“ ЕАД, БИВШ ГЛОБУЛ** – на 08.10.2014 година бе сключен договор за 7 годишен период с „Космо България Мобайл“ ЕАД при месечен наем от 600 лева.

Сумата се намалява с 10 % . съгласно чл. 31, ал.1 и чл. 44, ал.4 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица. Закона разглежда етажната собственост като физическо лице и задължава наемателя да превежда на държавата 10% от наема директно на бюджета, а на нас да ни изплаща 90% от договорения наем, в нашия случай – 540 лева.

Имаме подписани договори с всички наематели ползващи етажна собственост.

Размера на наемите посочени в настоящия бюджет може да се променя, ако за това има решение на общото събрание за изменение и допълнение на този бюджет. При липса на промяна, договорите се продължават автоматично и за следващата година.

Имаме неофициално, устно уведомление от „Булсатком“, че поради вътрешно реструктуриране е възможно да напуснат нашето помещение на покрива през 2015 година. Ако това се случи, бюджета на УС ще се лиши от 65 лева на месец или 780 лева годишни приходи.

#### **4. ОПРЕДЕЛЯНЕ РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ ЗА 2015 ГОДИНА:**

##### **4.1. ПОМЕЩЕНИЕ ЮЖЕН ВХОД – ИЗТОК - ОФИС, НАЕТО ОТ „МИГ ПАК” ООД:**

Наем - 65,00 лв. + 5,00 лв. /такса за поддръжка и почистване на общите части/ = **70,00 лв.**, запазва без промяна определения през 2005 година размер на наема.

##### **4.2. ПОМЕЩЕНИЕ ЮЖЕН ВХОД-ЗАПАД - СВОБОДНО, БЕЗ НАЕМАТЕЛ:**

Наем - 45,00 лв. + 5,00 лв. /такса за поддръжка и почистване на общите части/ = **50,00 лв.**, последната промяна е извършена през 2012 година.

Понастоящем се използва като клуб на пенсионерите от блока по решение на общото събрание.

##### **4.3. ПОМЕЩЕНИЕ СЕВЕРЕН ВХОД-ИЗТОК - ОФИС, НАЕТО ОТ ЕМИЛ ИВАНОВ.**

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

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

Месечен наем в размер на **400 лв.** (400 – 10% отчислен данък = 360 лева)

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

Запазва се без промяна определения размер на наема през 2008 година на **60,00** лева месечно + 5,00 лв. /такса за поддръжка и почистване на общите части/ = **65,00 лв.** Остава без промяна.

##### **4.6. ЧАСТ ОТ ПОКРИВА, НАЕТ ОТ “КОСМО БЪЛГАРИЯ МОБАЙЛ” ЕАД – ТЕЛЕНОРГРУП, БИВШ ГЛОБУЛ.**

По договора подписан на 08.10.2014 г. месечния наем е в размер на **600 лв.** (600 – 10% отчисления данък = 540 лева)

5. Наемателите на помещения етажна собственост, заплащат ежемесечна такса за почистване и поддръжка на общите части на сградата в размер на 5 /пет/ лева месечно. Тази сума се определя от общото събрание с настоящият бюджет, ЗУЕС и Правилника за вътрешния ред в блока. През 2015 година сумата се запазва в същият размер. Тя се заплаща ежемесечно, заедно с месечния наем.

От тази такса се освобождава “МОБИЛТЕЛ” ЕАД и “КОСМО БЪЛГАРИЯ МОБАЙЛ” ЕАД – ТЕЛЕНОРГРУП, предвид на високия наем,

който плащат, дългосрочните договори и условията в тях, които общото събрание е приело.

6. **СУМАТА ОТ НАЕМИТЕ** за помещенията етажна собственост, отдавани под наем представлява **44,45%** от всички приходи за 2015 година.

Планираните приходи от наеми през 2015 година са 12 240 лева.

7. През 2015 година планираните приходи от **ИМПВ** е 23,40% или 6 442 лева.

8. И през 2015 година системно следва да се прилага практиката чрез монтираните контролни електромери, наемателите които нямат собствена партидна сметка към електроразпределителното дружество - ЕВН да плащат към касата на УС, сумата на консумираната от тях ел. енергия, тъй като се отчита към общите електромери на блока и се заплаща от касата на УС с общи парични средства. Поради тази причина тези парични средства подлежат на възстановяване на етажната собственост – по сметката на УС в Пощенска банка или срещу приходен касов орден в касата на УС.

Контролните електромери се отчитат на всеки три месеца. Отчитането се извършва с констативен протокол, изготвен от председателя на УС и се подписва от представител на двете страни. Касиера издава на наемателите приходен касов ордер за получената по констативния протокол дължима сума за ел. енергия.

С подписването на договора с “КОСМО БЪЛГАРИЯ МОБАЙЛ” ЕАД – ТЕЛЕНОРГРУП поехме задължение в продължение максимум 2 години, консумираната от тях електроенергия да се ползва от общия за блока ток и да се заплаща от УС, а те в последствие ще ни я възстановяват ежемесечно.

Суми за ползвана електроенергия ще възстановява и ЕТ „Иван Ташев 44“ за монтираната пред южния вход на сградата кафемашина, съгласно подписания договор.

Сумата за ел. енергия, възстановената на УС от наемателите на етажна собственост през 2015 година се предвижда да бъде в размер на 3 072 лева., което е 11,2% от приходите.

9. Като приход в бюджета, макар и с малък дял е включена и прогнозна **годишна лихва** по сметката на УС в Пощенска банка в размер на 45 лева.

## 10. Резерви на бюджета:

10.1. Приемане решение за заплащане на месечен или годишен наем от ползващите без разрешение на общото събрание и Управителния съвет сметосъбирателните помещения на етажните стълбищни площадки.

10.2. Контрол върху плащането на ИМПВ за децата навършили 6 годишна възраст.

10.3. Контрол за плащане на ИМПВ за всички кучета в блока.

10.4. Контрол върху верността на подадените декларации за отсъствие от блока особено през лятото и есента.

10.5. Събиране на дължими стари ИМПВ, несъбрани до момента.

10.6. Реализиране на икономии от страна на УС при разходването на пари за поддръжка и управление на етажната собственост.

## III. РАЗХОДИ:

Раздел Група Параграф Подпараграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума, съответно в група или параграф	% спрямо общия разход
1	2	3	4	5
<b>Б</b>	<b>РАЗХОДИ</b>			
<b>Б-I</b>	<b>Ел. енергия</b>	<b>8472</b>	<b>100</b>	<b>37.3</b>
<b>Б-I-01</b>	<b>Ел. енергия за асансьори</b> 12 месеца x 350 лв. = 4200	<b>4200</b>	<b>50</b>	<b>18</b>
<b>Б-I-02</b>	<b>Ел. енергия за осветление общи части, камери и др.</b> 12 месеца x 100 лв. = 1200 лв.	<b>1200</b>	<b>14</b>	<b>5.3</b>
<b>Б-I-03</b>	<b>За плащане на ел.енергията, ползвана от наемателите на общи части, отчетена по контролни електромери, подлежаща на възстановяване на УС</b>	<b>3072</b>	<b>36</b>	<b>13.5</b>
<b>Б-II</b>	<b>Поддръжка и ремонт на асансьори</b>	<b>3540</b>	<b>100</b>	<b>15.6</b>
<b>Б-II-01</b>	<b>Абонаментна такса за поддръжка</b> 2 асансьора x 120 лв. = 240 лв. 12 месеца x 240,00 лв. месечно = 2880,00 лв.	<b>2880</b>	<b>81</b>	<b>12.7</b>
<b>Б-II-02</b>	<b>Резервни части, ремонти</b> Средномесечно по 40 лв. x 12 месеца= 480,00 лв.	<b>480</b>	<b>14</b>	<b>2.1</b>
<b>Б-II-03</b>	<b>Такса технически прегледи</b> 2 асансьора x 90,00 лв. = 180,00 лв.	<b>180</b>	<b>5</b>	<b>0.8</b>
<b>Б-III</b>	<b>Ремонти</b>	<b>6000</b>	<b>100</b>	<b>26.4</b>
<b>Б-III-01</b>	<b>Планови ремонти (по плана за ремонтите)</b>	<b>4500</b>	<b>75</b>	<b>19.8</b>
<b>Б-III-02</b>	<b>Аварийни ремонти</b>	<b>1000</b>	<b>17</b>	<b>4.4</b>
<b>Б-III-03</b>	<b>Текущи ремонти и поддръжка</b>	<b>500</b>	<b>8</b>	<b>2.2</b>

Раздел Група Параграф Подпараграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума, съответно в група или параграф	% спрямо общия разход
1	2	3	4	5
<b>Б-IV</b>	<b>Възнаграждения</b>	<b>3600</b>	<b>100</b>	<b>15.8</b>
<b>Б-IV-01</b>	<b>Председател на УС</b> 70,00 лв. месечно x 12 месеца = 840,00 лв.	<b>840</b>	<b>23</b>	<b>3.7</b>
<b>Б-IV-02</b>	<b>Касиер</b> 70,00 лв. месечно x 12 месеца = 840,00 лв.	<b>840</b>	<b>23</b>	<b>3.7</b>
<b>Б-IV-03</b>	<b>Чистачка</b> 160,00 лв. месечно x 12 месеца = 1920,00 лв.	<b>1920</b>	<b>53</b>	<b>8.4</b>
<b>Б-V</b>	<b>Материални запаси /материали, консумативи и имущество/</b>	<b>640</b>	<b>100</b>	<b>2.8</b>
<b>Б-V-01</b>	Консумативи и материали за почистване на блока и прилежащия район, в т.ч. допълнителни хигиенни мероприятия	<b>300</b>	<b>47</b>	<b>1.3</b>
<b>Б-V-02</b>	Препарати за дезинфекция, дератизация и дезинсекция	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>0.4</b>
<b>Б-V-03</b>	Инвентар	<b>50</b>	<b>8</b>	<b>0.2</b>
<b>Б-V-04</b>	Канцеларски материали за касата и УС	<b>70</b>	<b>11</b>	<b>0.3</b>
<b>Б-V-05</b>	Консумативи и услуги (копиране на материали) за организацията и провеждането на общите събрания и заседанията на УС	<b>120</b>	<b>19</b>	<b>0.5</b>
<b>Б-VI</b>	<b>Хостинг и домейн за страницата на УС в Интернет <a href="http://www.dunav4.eu">www.dunav4.eu</a></b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>0.4</b>
<b>Б-VII</b>	<b>Благоустрояване</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>1.8</b>
<b>Б-VII-01</b>	Благоустрояване	<b>300</b>	<b>75</b>	<b>1.3</b>
<b>Б-VII-02</b>	Поддръжка	<b>100</b>	<b>25</b>	<b>0.4</b>
<b>ВСИЧКО РАЗХОДИ:</b>		<b>22732</b>		<b>100</b>

### **ПОЯСНЕНИЯ И КЛАСИРАНЕ НА РАЗХОДИТЕ:**

**1. В бюджета за 2015 година са заложен разходи в размер на 22 732 лева.**

**1.1. ПЪРВИЯТ** по значение разход е **ЕЛ. ЕНЕРГИЯТА** и представлява **37,27%** от всички разходи и се равнява на **8472** лева. **Основната част от сумата е** за ел. енергия за асансьорите и осветление в общите части, както и плащане консумираната ел. енергия от наемателите на етажна собственост, стойността на която те възстановяват в последствие.

**1.2. ВТОРИЯТ** по значение разход са **РЕМОНТИТЕ**. Техният дял от общите разходи представлява **26,39 %** от всички разходи и се равнява на **6000** лева. Основната част от сумата е за изпълнение на мероприятията от плана за ремонтите на блока, т.е. за планови ремонти в размер на 4500

лева, за аварийни ремонти – 1000 лева и за текущи ремонти и поддръжка – 500 лева.

**1.3. ТРЕТИЯТ** по значение разход, представляващ **15,84 %** от всички разходи са ежемесечните **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ**. Равнява се на **3600** лева.

**Възнагражденията са както следва:**

- Възнаграждение на председателя на УС - 70,00 лева
- Възнаграждение на касиера на УС - 70,00 лева
- Възнаграждение на чистачката в размер на 160,00 лева месечно.

**1.4. ЧЕТВЪРТИЯТ** по значение разход е за **ПОДДРЪЖКА И РЕМОНТ НА АСАНСЬОРИТЕ**. Той представлява **15,57 %** от всички разходи и е равен на **3540** лева.

**1.5.** Закупуването на **МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ** /материали, консумативи и инвентар за поддръжката/ се нарежда на **ПЕТО МЯСТО** с **2,82 %**, което е равно на **640 лева** от всички разходи.

**1.6.** На **ШЕСТО МЯСТО** с **1,76%** са разходите по **БЛАГОУСТРОЯВАНЕТО** и поддържането на благоустроените части в околблоковото пространство, равни на **400** лева.

**1.7.** На **СЕДМО МЯСТО** с **0,35 %** са разходите за осигуряване съществуването на **СТРАНИЦАТА НА УС В ИНТЕРНЕТ (за хостинг и домейн, без поддръжката му)**, равняващи се на **80** лева.

**Т А Б Л И Ц А**  
**ЗА КЛАСИРАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ПО БЮДЖЕТА ЗА 2015 ГОДИНА**

КЛАСИРАНЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума в лв.	Класиране	% от общите разходи
ЕЛ. ЕНЕРГИЯ	8472	1	37.27
РЕМОНТИ	6000	2	26.39
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ	3600	3	15.84
ПОДДРЪЖКА И РЕМОНТ НА АСАНСЬОРИ	3540	4	15.57
МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	640	5	2.82
БЛАГОУСТРОЯВАНЕ	400	6	1.76
За страницата на УС в Интернет	80	7	0.35
<b>В С И Ч К О :</b>	<b>22 732</b>		<b>100</b>

2. Възможно е както непредвидено увеличаване на планираните разходи, така и намаляване на планираните приходи по следните причини:

→ По-ранно издаване на разрешителното за строеж на ТЕЛЕНОРГУП от предвиденото в бюджета месец май 2015 година, поради което да започнат да плащат по-рано дължимите наемни вноски по договора;

→ Увеличаване цените на стоките и услугите, които се ползват най-често за управление и поддръжка на етажната собственост;

→ Увеличаване цената на ел. енергията;

→ Евентуален отказ на „Булсатком“ от помещението, което ползват под наем, тъй като такова намерение е заявено устно в личен разговор с председателя на УС, като действие предстоящо във времето;

→ 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, за които съгласно чл. 51, ал. 2 от ЗУЕС трябва да се плаща пълна вноска;

→ Неиздължаване на ИМПВ от някои семейства за текущата и предходни години.

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

#### **IV. РЕКАПИТУЛАЦИЯ, СТАТИСТИКА И РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА БЮДЖЕТА:**

##### **1. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА БЮДЖЕТ 2015 ГОДИНА**

<b>БЮДЖЕТ</b>	<b>Лева</b>
<b>ПРИХОДИ:</b>	<b>27 534</b>
<b>РАЗХОДИ:</b>	<b>22 732</b>
<b>ОСТАТЪК:</b>	<b>4 802</b>

Сумата на приходите и разходите е значително увеличена спрямо миналата и предходните години, видно от следващата таблица със статистика за бюджетите в т.2.

Завишаването на приходите се дължи на сключения договор за наем с ТЕЛЕНОРГРУП, бивш ГЛОБУЛ, страна по договора “Космо България Мобайл” ЕАД. Имаме и допълнителен наем по договора за кафемашината, монтирана пред южния вход на блока.

Разходите се увеличават основно поради това, че ще заплащаме по контролен електромер значителна сума за ел. енергия използвана от наемателя ТЕЛЕНОРГРУП, след което те ще ни я възстановяват. Веднъж тази енергия ще ни бъде разход, а след възстановяването ѝ от ТЕЛЕНОРГРУП ще се яви приход. По този начин се увеличават както приходите, така и разходите. Платените, а в последствие възстановени суми за ел.енергия, отчетени по контролните електромери и от другите наематели на етажна собственост, без открита партида в ЕВН, също “надуват” общия размер на приходите и разходите. До 2 години от влизането в сила на договора за наем с ТЕЛЕНОРГРУП те трябва да си открият самостоятелна партида в електроразпределителното дружество - ЕВН.

Разходите за ремонти се завишават значително, тъй като предвид нарастването на наличните средства е предвидено изпълнението на повече от мероприятията от плана за ремонтите в блока, които чакат години наред да бъдат изпълнени поради липса на парични средства. Освен това до края на 2015 година трябва да се предприемат необходимите действия за издаване на ТЕХНИЧЕСКИ ПАСПОРТ на жилищната сграда. Това е сложно и много скъпо мероприятие, което ще наложи събиране на пари от всеки апартамент, според неговата квадратура с прилежащите ѝ общи части. Този въпрос ще се реши от общото събрание.

## **2. СТАТИСТИКА НА БЮДЖЕТИТЕ ЗА ПЕРИОДА 2003–2015 Г.**

<b>БЮДЖЕТ ЗА ГОДИНА</b>	<b>ПРИХОДИ:</b>	<b>РАЗХОДИ:</b>	<b>ОСТАТЪК:</b>	<b>Разлика спрямо остагъка от предходната година</b>
2003	4 054	3 925	129	-
2004	12 250	10 230	2 020	1 891
2005	11 652	10 650	1 002	-1 018
2006	14 093	11 342	2 751	1 749
2007	16 874	12 972	3 902	1 151
2008	16 967	13 692	3 275	-627
2009	20001	15490	4 511	1 236
2010	22422	16080	6 342	1 831
2011	20345	17001	3 344	-2 998
2012	18222	15035	3 187	-157
2013	20224	16145	4 079	892
2014	19854	16640	3 214	-865
2015	27534	22732	4 802	1 588

**Настоящия бюджет постига превес на приходите над разходите с 4 802 лева.**

Бюджета **осигурява необходимите дейности по поддръжката и управлението на етажната собственост**, нормалното функциониране на общите части, инсталации и системи, чистотата в блока и прилежащата му площ.

### **3. РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА БЮДЖЕТА:**

Този бюджет е публичен и се публикува на страницата на УС в Интернет - [www.dunav4.eu](http://www.dunav4.eu).

Екземпляр от бюджета се предоставя на членовете на Управителния съвет, председателя на Контролния съвет и се прилага към протоколите от заседанията за приемането му от УС и общото събрание.

За обитателите на блока, записани в книгата на етажната собственост, нямащи достъп до Интернет или не ползващи компютри, екземпляр от настоящия бюджет да се предоставя от председателя на УС за временно ползване при поискване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:

..... /п / ..... /Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 06.12.2014 год.

**Настоящият Бюджет е приет от УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ с решение № УС 11-63/ 11.12.2014 г.**

**Настоящият Бюджет е приет от ОБЩОТО СЪБРАНИЕ с решение № ОС- IV от 18.12.2014 г.**