

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ
на етажната собственост
Блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив
www.dunav4.eu

Изх. № 23/ 21. 11. 2022 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 2023 ГОДИНА**

(коригиран с решение № ОС-ЕС-V/ 15.12.2022 г.)

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 2023 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 Управителния съвет на етажната собственост през 2022 година;

→ Предварително заявените искания от изпълнителите за повишаване на цените на услугите за абонаментната поддръжка на асансьорите и за почистването на блока за 2023 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 непроменен размера на наемите за помещенията етажна собственост;
- Тенденцията на устойчивост на незаетите апартаменти;
- Минимално увеличение броя на хората и кучетата;
- Увеличаване размера на ИМПВ през 2023 година;
- Запазване без промяна размера на възнагражденията на председателя на управителния съвет и касиера. **Въвежда се ново месечно възнаграждение за градинар.**

3. **ЦЕЛТА на настоящия бюджет** е да определи реалистична финансова рамка, като прогнозира с голяма степен на вероятност размера на основните приходи по приходоизточници, да определи размера на разходите по основни групи, разпределени по параграфи и подпараграфи през 2023 година, за да осигури устойчивост на финансирането на дейностите по поддръжката и управлението на етажната собственост. Да установи и формулира тенденциите и факторите влияещи на финансовото състояние на етажната собственост и предвиди ефективни мерки за преодоляване на негативните.

4. АНАЛИЗ НА ОСНОВНИТЕ ФАКТОРИ, КОИТО ЩЕ ВЛИЯТ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ ПРЕЗ 2023 ГОДИНА.

При изготвяне на бюджета за управление, поддръжка на етажната собственост и местата за общо ползване на блока през 2023 година е взето предвид влиянието на следните съществени за бюджета на етажната собственост фактори:

4.1. ОСИГУРЯВАНЕ НА СТАБИЛНОСТ ПРИ ПЛАЩАНИЯТА, ДЪЛЖИМИ ОТ НАЕМАТЕЛИТЕ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ.

Всички наематели на етажна собственост своевременно и в пълен размер заплащат договорения наем. Тези приходи са **41%** от всички приходи за етажната собственост. Основно се разчита на тях, за да се покриват нуждите по текущата поддръжка на етажната собственост и извършването на ремонти в блока. Тези средства представляват нашия фонд „РЕМОНТ И ОБНОВЯВАНЕ“, предвиден да се формира, попълва и поддържа с месечни парични вноски от собствениците на всеки апартамент в размер не по-малък от 1% от минималната работна заплата за страната, съгласно чл.50 от Закона

за управление на етажната собственост (ЗУЕС), но при нас не се събира, съгласно чл. 83 от Правилника за вътрешния ред.

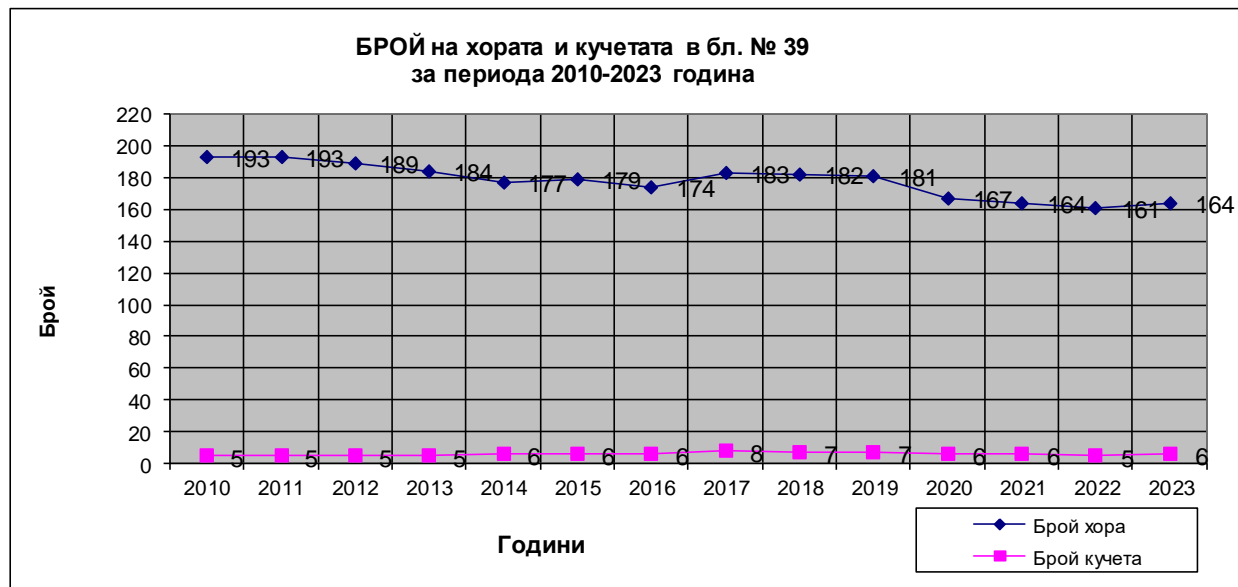
4.2. ВЛИЯНИЕ БРОЯ НА ЖИВЕЕЩИТЕ В БЛОКА ГРАЖДАНИ НА ПРИХОДИТЕ ОТ ЕЖЕМЕСЕЧНИТЕ ИМПВ.

Броят на живеещите в блока хора, плащащи индивидуални месечни парични вноски /ИМПВ/ за 2023 година е увеличен минимално с 3-ма души и 1 куче в сравнение с предходната 2022 година. Това увеличение не влияе съществено на приходите.

Като цяло е налице е повече от 10 годишна тенденция на намаляване броя на живущите в жилищната ни сграда.

Блока има 79 апартамента, които в края на 2022 година са обитавани от 164 лица, 6 деца под 6 годишна възраст, за които не се събират ИМПВ и 6 броя кучета. Средният брой обитатели на един апартамент, плащащи вноски за 2023 година ще бъде 2 лица.

ДИАГРАМА № 1



4.3. РАЗМЕР НА ИНДИВИДУАЛНИТЕ МЕСЕЧНИ ПАРИЧНИ ВНОСКИ (ИМПВ) ПРЕЗ 2023 ГОДИНА И СТАТИСТИКА ЗА ПРОМЯНАТА ИМ.

През 2023 година индивидуалните месечни парични вноски (ИМПВ) се увеличават с 1 лев спрямо предходните 2020, 2021 е 2022 година.

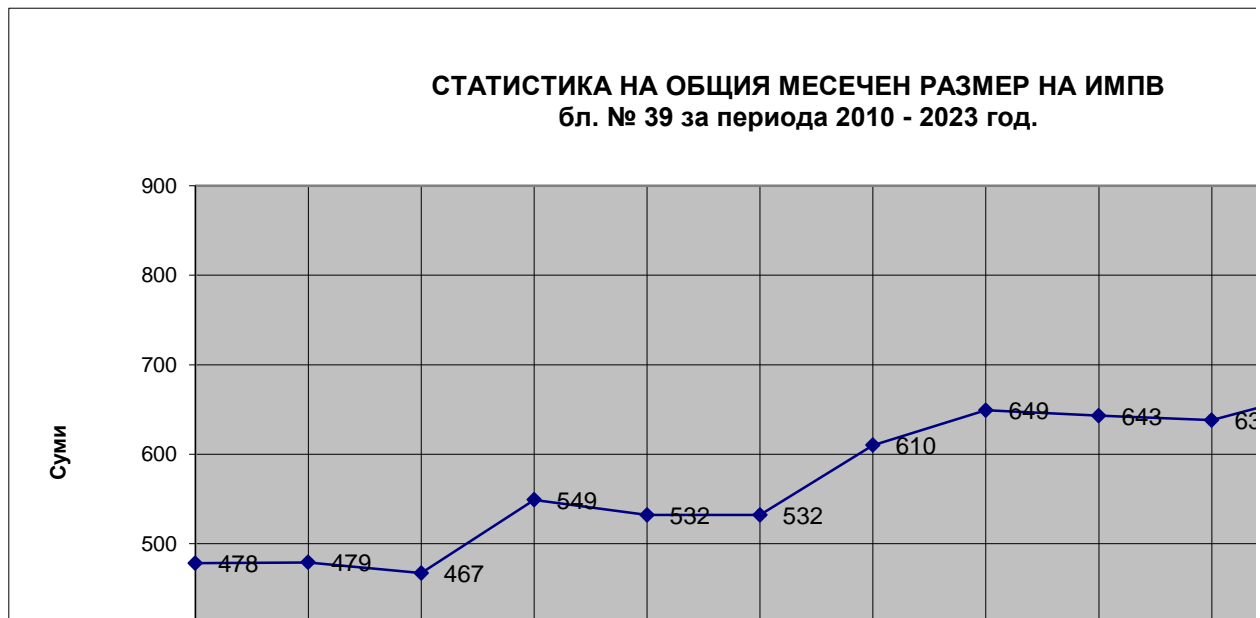
ТАБЛИЦА № 1

СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ РАЗМЕРА НА ИМПВ

№	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
4	22.12.2015	2016-2019	4	2,80	0,50	3,50	0,50
5	18.12.2019	2020-2022	3	3,30	0,50	4,00	0,50
6	14.12.2022	2023	1	4,30	1,00	5,00	1,00

Видно от таблица № 1, увеличения на ИМПВ се правят на 3-4 години с по 50 стотинки, но тази година поради рекордно високата инфлация вноските се увеличават с 1 лев.

ДИАГРАМА № 2



II. П Р И Х О Д И :

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

ТАБЛИЦА № 2

Раздел Група Параграф Подпараграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума, съответно в група или параграф	% спрямо общия приход
1	2	3	4	5
A	П Р И Х О Д И			
A-I	Приходи от обичайна дейност	28183	100,00	67,62
A-I-01	Индивидуални месечни парични вноски-ИМПВ: Прогнозни данни за лицата и кучетата към 01.01.2023 г. 164 лица и 6 кучета. 1 и 2 етаж /9 ап.-24 души /ИМПВ/ по 4,30 лв. = 103,20 лв. 3-17 вкл. /70 ап.-140 души /ИМПВ/ по 5,00 лв. = 700,00 лв. За 1 и 2 етажи - 3 кучета по 4,30 лв. = 12,90 лв. От 3-ти етаж нагоре - 3 бр. кучета x 5,00 лв. = 15,00 лв. ВСИЧКО ЗА 1 МЕСЕЦ: 831,10 лв.; 831,10 x 12 месеца =9973,20 лв.	9973	35,39	23,93
A-I-02	Наеми от етажна собственост	17010	100,00	40,81
A-I-02-01	Помещение покрив-запад+ част от покрива - A1 (МОБИЛТЕЛ) 1) 550 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% от наемната сума по договора и я привежда на държавния бюджет. След приспадане на 10% от наема, сумата която ще ни се превежда е 495 лв. 3)495 лв. x 12 месеца = 5940 лв.	5940	34,92	14,25
A-I-02-02	Част от покрива за базова станция и комуникационни съоръжения на "Космо Мобайл България" - ТЕЛЕНОР 1) 600 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% от 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 12 месеца = 6480 лв.	6480	38,10	15,55
A-I-02-03	Помещение покрив-изток, "БУЛСАТКОМ" Наем 72,22 лв.- 7.22 лв. (-10% данък) =65,00 лв. 65,00 лв. x 12 месеца = 780 лв. Годишно	780	4,59	1,87
A-I-02-04	Помещение покрив - изток, "ТЕРАЗИНИ" Наем 65,00 лв. 65,00 лв. x 12 месеца = 780 лв. Годишно	780	4,59	1,87
A-I-02-05	Помещение южен вход - изток ОФИС "БРАТЯ ДОНЧЕВИ 82" ООД Наем: 75,00 лв. - 7.50 лв. (-10% данък) =67,50 лв. 67,50 лв. x 12 месеца = 810 лв. годишно	810	4,76	1,94

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 2023 ГОДИНА

Раздел Група Параграф Подпараграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума, съответно в група или параграф	% спрямо общия приход
1	2	3	4	5
А-I-02-06	Помещение северен вход - изток офис - ЕМИЛ ИВАНОВ Наем 80,00 лв./ 80,00 лв. x 12 месеца = 960,00 лв. годишно	960	5,64	2,30
А-I-02-07	Кафемашина-южен вход – „МОВЕНД“ ЕООД 12 месеца x 40 лева = 480 лв.	480	2,82	1,15
А-I-02-08	Кафемашина-северен вход–„БАРС16“ ЕООД 12 месеца x 40 лева = 480 лв.	480	2,82	1,15
А-I-02-09	Сметосъбирателни помещения 10 бр. x 30 лева годишен наем = 300 лв.	300	1,76	0,72
А-I-03	От възстановени суми за консумирана ел. енергия от наематели на етажна собственост, засечена по контролни електромери	1200	7,05	2,88
А-II	Налични парични средства	13497	100,00	32,38
А-II-01	В сметката на УС в ПБ към 14.11.2022 г.	8297	61,47	19,91
А-II-02	Пари брой в касата към 14.11.2022 г.	5200	38,53	12,48
ВСИЧКО ПРИХОДИ:		41680		100

ПОЯСНЕНИЯ ПО ПРИХОДИТЕ:

През 2023 година приходите в бюджета на етажната собственост ще са от четири основни източника:

→ от наеми на етажна собственост, очакваме да съберем – 41% от всички приходи.

→ наличните парични средства (в касата на УС, по сметката на УС в Пощенска банка/Юробанк България АД, представляват 32% от всички годишни приходи.

→ сумите от ИМПВ, които ще се събрат от живеещите в сградата са 24 % от общите приходи за годината.

→ 3% ще са от възстановените суми от наемателите на етажна собственост за ползвана от тях ел. енергия, платена от УС, отчетена и изчислена по контролни електромери.

ТАБЛИЦА № 3

СТАТИСТИКА ЗА ПРИХОДИТЕ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ДЕСЕТ ГОДИНИ

За календарна година	От ИМПВ	От НАЕМИ	НАЛИЧНИ	За възстановена ел. енергия от наемателите	Остатък от събраните от собствениците за обновяване на асансьорите
2014	32%	39%	23%	6%	
2015	23%	44%	22%	11%	
2016	21%	42%	35%	2%	
2017	21%	40%	37%	2%	
2018	16%	30%	53%	1%	
2019	12%	25%	51%	1%	11%
2020	13%	24%	59%	1%	3%
2021	13%	25%	58%	1%	3%
2022	16%	30%	52%	2%	0
2023	24%	41%	32%	3%	0

Планираните приходи в бюджета за 2023 година са в размер на 41 680 лева и са по-малко от миналата година с 8 784 лева.

1. Видно от **таблица № 4** броя на индивидуалните месечни парични вноски месечно ще бъде 170, в т.ч. 164 човека и 6 кучета. Спрямо предходната година броя на хората се е увеличил с 3 души и 1 куче.

На тази база са изчислени прогнозните приходи, като се очаква при изпълнение на прогнозата и редовно плащане от всички, месечно да се събират по 831,10 лева, което е с 184.60 лева повече от миналата година.

ТАБЛИЦА № 4

ЗА БРОЯ НА ЛИЦАТА ПЛАЩАЩИ ИМПВ И РАЗМЕРА НА ОБЩАТА МЕСЕЧНА СУМА ОТ ИМПВ ЗА ПЕРИОДА 2010 – 2023 ГОДИНА

№	Година	ЖИВУЩИ ЛИЦА плащащи ИМПВ (в т.ч. и плащащите за кучета)		СУМА в лева	
		Брой	Разлика от предходната година	От ИМПВ	Разлика от предходната година
1	2010	193	13	477,50	127,20
2	2011	193	0	478,90	1,40
3	2012	189	-4	466,80	-12,10
4	2013	184	-5	548,80	82,00

№	Година	ЖИВУЩИ ЛИЦА плащащи ИМПВ (в т.ч. и плащащите за кучета)		СУМА в лева	
		Брой	Разлика от предходната година	От ИМПВ	Разлика от предходната година
5	2014	184	0	532,20	-16,60
6	2015	185	1	536,80	4,60
7	2016	180	-5	612,50	75,70
8	2017	191	11	648,90	36,40
9	2018	189	-2	643,30	-5,60
10	2019	188	-1	638,40	-4,90
11	2020	173	-15	671,70	33,30
12	2021	170	-3	659,00	-12,70
13	2022	161	-9	646,50	-12,50
14	2023	170	9	831,10	184,60

2. Индивидуалните месечни парични вноски /ИМПВ/ през 2023 се увеличава с 1 (един) лев, както следва:

→ за живущите на 1-ви и 2-ри етажи - по 4,30 лева на човек;

→ за живущите от 3-ти до 17-ти етажи включително, по – 5,00 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. ОПРЕДЕЛЯНЕ РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ ЗА 2023 ГОДИНА:

3.1. ПОМЕЩЕНИЕ ЮЖЕН ВХОД – ИЗТОК - ОФИС, НАЕТО ОТ „БРАТЯ ДОНЧЕВИ 82” ООД:

Размерът на наема е променен през 2017 година от 70 на 75 лева, тъй като не беше променян от 2005 година, т.е. от 12 години.

Сключен е договор за наем през 2017 година с фирма „БРАТЯ ДОНЧЕВИ 82“ ООД. От 75 лева наем получаваме чисто 67,50 лева, тъй като наемателя плаща 10% данък върху наема, който получаваме, към държавния бюджет на основание чл.38 ал.12 от ЗДДФЛ.

Размера на наема за това помещение от 2017 до 2022 година ще остане **75,00 лв.**

Консумираната ел. енергия се заплаща по партида на фирмата в ЕВН-Електроразпределение.

3.2. ПОМЕЩЕНИЕ СЕВЕРЕН ВХОД-ИЗТОК – ОФИС, НАЕТО ОТ ЕМИЛ ИВАНОВ ОТ АП. № 76 НА БЛОКА.

Наем **80,00 лв.** Запазва се без промяна определения през 2008 година размер на наема за това помещение.

Консумираната ел. енергия се отчита чрез контролен електример. Показанията се засичат и потреблението се изчислява всяко тримесечие със съвместен констативен протокол.

3.3. ПОМЕЩЕНИЕ ПОКРИВ-ЗАПАД, НАЕТО ОТ А1 – „А1 ТАУЪРС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД.

На 24.03.2021 година се сключи договора за наем със срок 5 години, т.е. **до 24.03.2026 година** с клауза, ако няма възражения до 2 месеца преди изтичане срока на договора да се продължи за същия период от 5 години, т.е. до 24.03.2031 година.

Месечният наем от 400 лева е повишен на 550 лева.

Според по чл. 31, ал.1 и чл. 44, ал.4 от Закон за данъците върху доходите на физическите лица, всеки месец наемателя удържа 10% от наемната сума по договора и я привежда на държавния бюджет, а на нас наемателя привежда 90% от нея. Прилагайки това законово изискване чистата сума за получаване от нас от този наем е 495 лева.

Консумираната ел. енергия се заплаща по собствена партида в ЕВН-Електроразпределение.

3.4. ПОМЕЩЕНИЕ ПОКРИВ – ИЗТОК, НАЕТО ОТ ДВЕ ФИРМИ: “ТЕРАЗИНИ” ЕООД и “БУЛСАТКОМ” АД:

3.4.1. Фирма „ТЕРАЗИНИ“ ЕООД

Определеният през 2008 година размер на наема е 65,00 лв. Запазва се без промяна и през 2023 година.

Консумираната ел. енергия се отчита чрез контролен електример. Показанията се засичат и потреблението се изчислява всяко тримесечие със съвместен констативен протокол.

3.4.2. Фирма „БУЛСАТКОМ“ АД

Определеният през 2008 година размер на наема е **65,00 лв.** През 2018 година бе увеличен с анекс на **72,22 лева** по взаимно съгласие, тъй като фирмата официализира това плащане и следва вече да отчисляват 10% към държавния бюджет на основание чл.38 ал.12 от ЗДДФЛ. След отчисленията получаваната от нас чиста сума остава 65 лева. И през 2023 година размерът на наема остава непроменен.

Консумираната ел. енергия се отчита чрез контролен електормер. Показанията се засичат и потреблението се изчислява всяко тримесечие със съвместен констативен протокол.

3.5. ЧАСТ ОТ ПОКРИВА, НАЕТ ОТ "КОСМО БЪЛГАРИЯ МОБАЙЛ" ЕАД – ТЕЛЕНОРГРУП.

По договора подписан на 08.10.2014 г. месечния наем е в размер на **600 лв.** (600 лв. – 60 лв. (10% данък, съгласно закона отчислен от наемателя се внася в държавния бюджет) = **540 лева**).

Договорът е за срок от 7 години и срока му изтече на 08.10.1021 година и автоматично се продължава с още три години **до 08.10.2024** година.

Консумираната ел. енергия се заплаща по собствена партида в ЕВН-Електроразпределение.

3.6. ЧАСТ ОТ ПРОСТРАНСТВОТО ЗАПАДНО ОТ ЮЖНИЯ ВХОД ЗА КАФЕМАШИНА.

Месечният наем определен от общото събрание през 2015 до 2019 година беше в размер на 20 лв. Наема за 2020 година се увеличи на **40 лева**, размера е сравним с получавания наем за кафемашина в съседните блокове и остава в същия размер и през 2023 година.

Договора с фирма „Мовенд“ ЕООД на 01.10.2021 година за срок от 2 години, с клауза за автоматично продължаване с още две години до 01.10.2025 година.

Консумираната ел. енергия се отчита чрез контролен електормер. Показанията се засичат и потреблението се изчислява всяко тримесечие със съвместен констативен протокол.

3.7. ЧАСТ ОТ ПРОСТРАНСТВОТО ЗАПАДНО ОТ СЕВЕРНИЯ ВХОД ЗА КАФЕМАШИНА.

Месечен наем **44 лева**. Фирмата официализира това плащане, поради което отчисляват 10% от наема към държавния бюджет на основание чл.38 ал.12 от ЗДДФЛ. След отчисленията получаваната от нас чиста сума ще бъде 39,60 лева.

Договора с фирма „БАРС 16“ ЕООД е сключен на 21.11.2022 година за срок от 1 година.

Консумираната ел. енергия се отчита чрез контролен електормер. Показанията се засичат и потреблението се изчислява всяко тримесечие със съвместен констативен протокол.

3.8. **ПОМЕЩЕНИЕ ЮЖЕН ВХОД-ЗАПАД:**

По решение на общото събрание помещението се използва като клуб на пенсионерите от блока.

С решение № ОС-ЕС-XI/22.12.2015 г. на общото събрание това помещение е извадено от списъка на обектите етажна собственост, които се дават под наем, като му се определя **постоянен статут на клуб на пенсионерите от блока** и за други общи нужди, в това число като място за провеждане заседанията на Управителния съвет и за заплащане на месечните парични вноски от живущите в блока.

3.9. **СМЕТОСЪБИРАТЕЛНИ ПОМЕЩЕНИЯ, НАМИРАЩИ СЕ ПРЕД ЕТАЖНИТЕ СЪЛБИЩНИ ПЛОЩАДКИ:**

Съгласно решение на общото събрание № ОС-ЕС-VII/15.12.2022 г., считано от 01.01.2023 година се въвежда наем за сметосъбирателните помещения. Тези което не се ползват за общи нужди ще се дават под наем по реда и при условията посочени в цитираното по-горе решение на общото събрание. Минималната годишна наемна цена за едно помещение е 30 лева, т.е. 2,50 лева на месец. В приходната част на бюджета са заложили 10 помещения за отдаване под наем, предвид заетите помещения към момента на изготвяне на бюджета.

4. **СУМАТА ОТ НАЕМИТЕ** за помещенията етажна собственост, отдавани под наем представлява **41%** от всички приходи за 2023 година. Планираните приходи от наеми през 2023 година са **17 010** лева.

5. През 2023 година планираните приходи от **индивидуални месечни парични вноски (ИМПВ)** е **24%** или **9973** лева.

6. И през 2023 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 ежемесечно от касата на УС с общи парични средства. Поради тази причина паричните средства подлежат на възстановяване на етажната собственост.

Контролните електромери се отчитат в края на всяко тримесечие. Отчитането се извършва с констативен протокол, изготвен от председателя на УС и се подписва от представител на двете страни.

Сумата за ел. енергия, възстановена на касата на Управителния съвет на етажната собственост от наемателите на етажна собственост през 2023 година се предвижда да бъде в размер на **1200** лева, което е **3%** от приходите.

7. Резерви на бюджета:

8.1. Събиране на неиздължените ИМПВ.

8.2. Своевременно включване на децата навършили 6 годишна възраст към лицата плащащи ИМПВ, съгласно чл.51, ал.2 от ЗУЕС.

8.3. Контрол върху верността и срока на действие на подадените декларации за отсъствие от блока.

8.4. При възможност, реализиране на икономии от страна на Управителния съвет на етажната собственост при разходването на пари за поддръжка и управление на етажната собственост.

8.5. Заплащане на годишен наем от ползващите без разрешение на общото събрание и Управителния съвет сметосъбирателните помещения на етажните стълбищни площадки и други общи помещения и площи.

III. РАЗХОДИ:

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

ТАБЛИЦА № 5

Раздел Група Параграф Подпараграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума, съответно в група или параграф	% спрямо общия разход
1	2	3	4	5
Б	РАЗХОДИ			
Б-I	Ел. енергия	4800	100,00	12,05
Б-I-01	Ел. енергия за асансьори 12 месеца x 200 лв. = 2400	2400	50,00	6,03
Б-I-02	Ел. енергия за осветление общи части, външно осветление, камери и др. 12 месеца x 100 лв. = 1200 лв.	1200	25,00	3,01
Б-I-03	За плащане на ел.енергията, ползвана от наемателите на общи части, отчетена по контролни електромери, подлежаща на възстановяване на УС	1200	25,00	3,01
Б-II	Поддръжка и ремонт на асансьори	7908	100,00	19,86
Б-II-01	Абонаментна такса за поддръжка 3 асансьора x 140 лв. = 420 лв. (без ДДС) 420 лв. x 20% ДДС= 504 лв. 12 месеца x 504,00 лв. месечно = 6048,00 лв.	6048	76,48	15,19
Б-II-02	Резервни части, ремонти Средномесечно по 100 лв. x 12 месеца= 1200,00 лв.	1200	15,17	3,01
Б-II-03	Годишна такса за СИМ карти за разговорните устройства в асансьорните кабини 3 асансьора x 100,00 лв. =300,00 лв.	300	3,79	0,75
Б-II-04	Такса ежегодни технически прегледи 3 асансьора x 120,00 лв. = 360,00 лв.	360	4,55	0,90
Б-III	Ремонти	15000	100,00	37,66
Б-III-01	Планови ремонти	13000	86,67	32,64
Б-III-02	Аварийни ремонти	2000	13,33	5,02
Б-IV	За почистване на блока 300,00 лв. месечно x 12 месеца = 3600 лв. без ДДС 3600 лв. x 20%ДДС= 4320 лв.	4320	100,00	10,85
Б-V	Възнаграждения	4200	100,00	10,55
Б-V-01	Председател на УС 150,00 лв. месечно x 12 месеца = 1800,00 лв.	1800	42,86	4,52
Б-V-02	Касиер 150,00 лв. месечно x 12 месеца = 1800,00 лв.	1800	41,67	90,00
Б-V-03	Градинар 50,00 лв. месечно x 12 месеца = 600,00 лв.	600	14,29	1,51
Б-VI	Материални запаси /материали, консумативи и имущество/	1050	100,00	2,64

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 2023 ГОДИНА

Раздел Група Параграф Подпараграф	НАИМЕНОВАНИЕ	Сума в лева	% спрямо общата сума, съответно в група или параграф	% спрямо общия разход
1	2	3	4	5
Б-VI-01	Хигиенни консумативи, материали и инвентар	100	9,52	0,25
Б-VI-02	Препарати за дезинфекция, дератизация и дезинсекция	400	38,10	1,00
Б-VI-03	Закупуване на енергоспестяващи ел.крушки за общите части, за които УС отговаря	150	14,29	0,38
Б-VI-04	Канцеларски материали за касата и УС	150	14,29	0,38
Б-VI-05	Консумативи и услуги (копиране на материали) за организацията и провеждането на общите събрания, заседанията на УС и сдружението на собствениците за санирането	250	23,81	0,63
Б-VII	Хостинг и домейн за страницата на УС в Интернет www.dunav4.eu	250	100,00	0,63
Б-VIII	Благоустройство	300	100,00	0,75
Б-VIII-01	Благоустройство	200	66,67	0,50
Б-VIII-02	Поддръжка	100	33,33	0,25
Б-IX	Непредвидени разходи - 5% от приходите	2000	100,00	5,02
ВСИЧКО РАЗХОДИ:		39828		100

ПОЯСНЕНИЯ И КЛАСИРАНЕ НА РАЗХОДИТЕ:

1. В бюджета за 2023 година са заложили разходи в размер на 39 828 лева.

1.1. ПЪРВИЯТ по размер разход са **РЕМОНТИТЕ**. Техният дял от общите разходи представлява **37,66 %** от всички разходи и се равнява на **15000** лева. Основната част от сумата е за планови ремонти по плана за ремонтите през 2023 година, одобрен от общото събрание.

1.2. ВТОРИЯТ по размер разход е за **ПОДДРЪЖКА И РЕМОНТ НА АСАНСЬОРИТЕ**. Той представлява **19,86 %** от всички разходи и е равен на **7908** лева.

1.3. ТРЕТИЯТ по размер разход е **ЕЛ. ЕНЕРГИЯТА** и представлява **12,05%** от всички разходи и се равнява на **4800** 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.

1.4. ЧЕТВЪРТИЯТ по размер разход е **ЗА ПОЧИСТВАНЕ НА БЛОКА** и представлява **10,85%** от всички разходи и се равнява на **4320** лева.

Сключен е договор фирма - „ВЕРДИ-М 2003” ООД, в сила от 15.11.2021 година. По договора месечна сума за почистване е 280 лева. Предвид рекордната инфлация се очаква да поискат повишаване на сумата.

1.5. ПЕТИЯТ по размер разход, представляващ **10,55%** от всички разходи са ежемесечните **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ**. Равнява се на **4200** лева.

Възнагражденията са както следва:

→ Възнаграждение на председателя на УС - 150,00 лева месечно. Размерът определен през 2019 година се запазва непроменен и през 2023 година.

→ Възнаграждение на касиера на УС - 150,00 лева месечно. Размерът определен през 2019 година се запазва непроменен и през 2023 година.

→ Възнаграждение на градинар - 50,00 лева месечно.

1.6. На **ШЕСТО МЯСТО** са непредвидени разходи **5,02 %**, което е равно на **2000 лева** от всички разходи.

1.7. Закупуването на **МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ** /материали, консумативи и инвентар за поддръжка/ се нарежда на **СЕДМО МЯСТО** с **2,64 %**, което е равно на **1050 лева** от всички разходи.

1.8. На **ОСМО МЯСТО** с **0,75%** са разходите за **БЛАГОУСТРОЯВАНЕ** и поддържане на благоустроените части в околблоковото пространство, равни на **300** лева.

1.9. На **ДЕВЕТО МЯСТО** с **0,63 %** са разходите за осигуряване съществуването на **СТРАНИЦАТА НА УС В ИНТЕРНЕТ (за хостинг и домейн, без разходи за поддръжката на сайта. Осъществява се от председателя на УС)**, равняващи се на **250** лева.

ТАБЛИЦА № 6

ЗА КЛАСИРАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ПО БЮДЖЕТА ЗА 2023 ГОДИНА

КЛАСИРАНЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума в лв.	Класиране	% от общите разходи
РЕМОНТИ	15000	1	37,66
ПОДДРЪЖКА И РЕМОНТ НА АСАНСЬОРИ	7908	2	19,86
ЕЛ. ЕНЕРГИЯ	4800	3	12,05
ПОЧИСТВАНЕ НА БЛОКА	4320	4	10,85
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ	4200	5	10,55
Непредвидени разходи 5%	2000	6	5,02
МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	1050	7	2,64
БЛАГОУСТРОЯВАНЕ	300	8	0,75
За страницата на УС в Интернет	250	9	0,63
В С И Ч К О :	39828		100,00

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

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

→ Увеличаване цената на ел. енергията, която обикновено се променя ежегодно към 1-ви юли и няма как отсега да отгатнем с какъв процент ще се увеличи. Трайна е тенденцията за ежегодно 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;

→ Неиздължаване на ИМПВ от някои семейства.

→ Намаляване броя на живущите в блока хора, които плащат месечни вноски.

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

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

1. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА БЮДЖЕТ 2023 ГОДИНА

ТАБЛИЦА № 7

БЮДЖЕТ	Лева
ПРИХОДИ:	41680
РАЗХОДИ:	39828
ОСТАТЪК:	1852

Спрямо миналата година сумата на приходите е със **8 784** лв. по-малко, а разходите са увеличени с **5 850** лева.

2. СТАТИСТИКА НА БЮДЖЕТИТЕ ЗА ПЕРИОДА 2010–2023 Г.

ТАБЛИЦА № 8

БЮДЖЕТ ЗА ГОДИНА	ПРИХОДИ:	РАЗХОДИ:	ОСТАТЪК:	Разлика спрямо остагъка от предходната година
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
2016	35668	28210	7 458	2 656
2017	37462	35840	1 622	-5 836
2018	49906	40591	9 315	7 693
2019	60057	46474	13 583	4 268
2020	60280	41535	18 745	5 162
2021	60005	41617	18 388	-357
2022	50464	45678	4 786	-13 602
2023	41680	39828	1 852	-2 934

Настоящият бюджет постига превес на приходите над разходите с **1 852** лева.

Бюджета осигурява необходимите дейности за планови ремонти, 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 Управителния съвет в Интернет - 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 Управителния съвет и общото събрание на етажната собственост.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ
НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ:

(п)
/Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 15.11.2022 год.

Настоящият бюджет е приет от
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № УС-ЕС 8-43 от 01.12.2022 г.

Настоящият бюджет е приет, изменен и допълнен от
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № ОС-ЕС-V от 15.12.2022 г.