

АЗ

НЯМА

Отговорът на домоуправителя

да
ИЗДЪРЖАМ
ВХОДА

!!!

Автор: Златка Плеснева

Първо издание: април 2024 г.

фовис₃

Финансова Отчетност на Вход
с Индивидуални Сметки за всеки обект
и отчитане на Заеми между съседите

15
ГОДИНИ

ВИЕ и НИЕ — заедно можем повече

ВИЕ управлявате,

НИЕ правим сметките и гарантираме справедливостта

Съдържанието е защитено с лиценз:

"Аз няма да издържам входа! и Отговорът на домоуправителят" © 2024 by Златка Плеснева is licensed under CC BY-NC-SA 4.0. To view a copy of this license, visit <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Създаденото е плод на над 15 годишен труд.

Споделяме го с радост, но и го защитаваме от онези, които са готови просто да го откраднат.

Лична кауза:

Скъпи читатели,

15 годишният ми опит като домоуправител показва, че най-важното за успешното съжителство под шапката на ЗУЕС (Закон за управление на Етажната собственост) след доверието и добрите нрави е финансовата отчетност, а не толкова кой е домоуправителят !

И за целта създадох нов иновативен начин, роден от практиката - с индивидуална "касичка" за всеки обект и с изчисляване на взети и върнати краткосрочни заеми между съседите (проява на солидарност между живущите в общия дом). Това е единственият справедлив метод за финансово управление на входа, поне измислян и въвеждан досега.

След 10 годишно тестване и доказано работещ, го предлагам на тези от вас, които са готови да го пробват и да променят междусъседските взаимоотношения към приятелство и сътрудничество, а не да тънат в кавги и заплахи.

След промените в ЗУЕС от 2023, методът става особено актуален, защото управлението на обикновените Етажни собствености в жилищните многофамилни сгради е желателно да остане в ръцете на собствениците! Законодателят и лобирането от страна на фирмите професионални домоуправители са в посока в съвсем близко бъдеще да монополизират пазара и да ни наложат задължението да изберем една от няколкото фирми, които ще останат на пазара. Аз лично искам да имам избор, а не друг да ми го диктува. Убедена съм също, че най-доброто управление е в ръцете на живущите във входа. Виждам заплахата управлението да бъде иззето изцяло и работя да не се случи.

Опитват се да ни убедят да се откажем и че не можем да управляваме дори входа си. Аз пък ви казвам, че можем и при това ще ви покажа, че всяка Етажна собственост има възможност да го направи сама. Особено когато Управителният ѝ съвет е подпомогнат от мрежата на домоуправителите, хора като вас.

Това е моят личен принос с обществено значение.

инж. Златка Плеснева

За кого е това четиво?

Имам нещастieto да виждам проблем и веднага в главата ми да изникват поне няколко решения на този проблем. Това се случва навсякъде, по всяко време, дори когато спя. Уморително и изтощавашо е. Нося този кръст и приемам, че има и други хора като мен, които забелязват проблеми и им пука за разрешаването им. Да разрешаваш проблем е различно от това да вдигнеш врява до небесата и да го озвучиш. Решаването на проблема става с тих и упорит труд, не с крясъци.

Затова това четиво е за хората, на които им пука и са готови да запретнат ръкави и да работят. Убедени са, че могат да допринесат за решаване на даден проблем, а не само да се оплакват. Тези, които тръгват сами, търсят съмишленици и намират начин да решат проблема. Когато се обединим такива хора около разни каузи, ставаме фактор за истинска промяна, качествено нов скок в правенето на нещо. Удовлетворението от свършеното ще повиши самочувствието ви и ще имате дързост да правите и други нови неща в живота си. При това почти сигурно е, че те ще са успешни.

В конкретният случай ще ви споделя как ме сполетя домоуправителството като занимание, какви проблеми видях и как ги разреших. Отне ми над 10 години. И понеже съм убедена, че постигнато познание, проверено в практиката, трябва да се споделя, а не да се крие, съставих и разпространявам това четиво. Също така подготвих екип, който да работи по този метод и да го предлага като услуга на пазара. Предлагаме един нов, хибриден метод на управление на етажната собственост – някой от живущите във входа (сам или целият УС като екип от 3 души) е домоуправителят, ние осигуряваме справедливост и прозрачност на финансовата отчетност по новия метод. Също така подsigуряваме домоуправителя със съвети и шаблони на документи т.е. улесняваме го максимално в задачите, които са сходни с тези на всички останали домоуправители. И го мотивираме да работи там, където е незаменим – в работата със съседите си. Готова съм да обсъждам и развивам постигнатото в новия метод, ще се радвам да получавам съвети от използващите метода и заедно да го подобряваме. Колкото до мен, за да мога да се заема със следващия си значим проблем за разрешаваме, наложително е да пусна знанието и да го освободя за самостоятелен живот сред готовите да го продължат – хора като вас.

Четивото е разделено в четири части:

[Част 1](#) е за **историята** на създаване на метода и същността му;

[Част 2](#) е за това **как да въведете** този метод във вашата етажна собственост;

[Част 3](#) е с **примери** от прилагането на метода;

[Част 4](#) съдържа съвети и допълнителна **информация**.

ЧАСТ 1: ИСТОРИЯТА НА СЪЗДАВАНЕ НА МЕТОДА

Историята:

Животът тече кротко докато нещо не те ядоса и като няма кой да го реши вместо теб, заемаш се сам.

Домоуправител станах по стечение на обстоятелствата. Бях сред новодошците в нов блок, никой не познаваше никой, предложиха ни един от собствениците за домоуправител на първото събрание, ние го избрахме, после той завлече парите, преправи документи и разбрахме, че трябва да вземем нещата в свои ръце, за да продължим напред, ако искаме да не бъдем мамени и да живеем нормално. Бяхме млади и енергични, млади родители с малки деца и желание да живеем в уреден блок. Работех на свободна практика и повечето време си бях вкъщи, това предопредели изборът да стана домоуправител. Знаем как се носи отговорност, така че приех. Но не знаех колко много ще ме изгради като характер това занимание и че ще продължи толкова много години.

Задвижихме машината с новия Управителен съвет. Приехме Правилник на вътрешния ред, определихме месечни вноски, изградихме система за видеонаблюдение, въведохме чипове и контрол на достъп. Парите ги събирахме без кавги, достатъчно беше само подканяне с бележка на таблото за дължимите суми. Изглеждаше като да върви всичко спокойно. Поне по начина, който всеки от нас познаваше от другите блокове, откъдето идваше.

Започнахме със събиране на такса „на апартамент“ по 15лв. Но някои съседни с право посочиха след 1-2 години, че не спазваме „закона“ т.е. не отчитаме брой живущ при определяне на таксата. Въведохме диференцирани такси. Тук е големият дебат – какъв да е размера на таксите? Нашите бяха в диапазона от 15лв до 28 лв, изчислени на база реални разходи от предни години. Мина още една година и понеже масово семействата бяха двучленни, само 2 от тях четиричленни, то само те плащаха по 28лв, останалите бяхме на 20лв. Да отбележа, че Етажната ни собственост беше като представителна извадка – състои се от 54 самостоятелни обекта и има над 100 души постоянно живущи в нея. Пари имаше в касата, от гледна точка на домоуправителя нещата бяха добре, вече започвахме да изграждаме общност с доверие помежду си, поопознахме се кой кой е, какви деца има, с какво се занимава, какви навици има, оформиха се групички по интереси, съседите откликваха при общо почистване и други събития.

Затова като гръм от ясно небе на следващото Общо събрание през 2012 година от едното четиричленно семейство чух репликата "Аз няма да издържам входа" по повод на обсъждане на промяна на размера на месечната вноска. Финансите показваха, че не успяваме да спестяваме и ни се щеше с по няколко лева да вдигнем таксите или не ставаше въпрос за драстична промяна, но реакцията на съседа беше нападателна и

неуважителна към останалите. Като домоуправител имах вътрешното усещане, че съседът не е прав да твърди, че „издържал входа“, но нямах доказателства. Като председателстващ събранието, пропуснах репликата да отmine за да не влизаме в безсмислени емоционални спорове. Обаче в следващите месец-два се терзаех дали сме били справедливи с определянето на диференцираните ставки и как да изчисля има ли основание усещането на съседа за несправедливост. За щастие всички финансови архиви за няколко години назад бяха все още при мен като домоуправител. Упоритостта и желанието да намеря решение предизвикаха десетина дни денонощен труд, описи на стари сметки и размисъл.

И тъй като знам, че цифрите ще ми покажат истината недвусмислено и че срещу цифрите не се спори, измислих как да изчисля приносът на всеки един от апартаментите в касата на блока за години назад за да стигна до текущият момент. За мое лично удовлетворение се оказа, че вътрешното ми усещане е било вярно: не само въпросният съсед не "издържа входа", а дори входът му е дал пари назаем за да си доплати приспадащите му се реални разходи т.е. вноската от 28лв не е покрила разходите му, но усещането му въпреки това беше за несправедливост. Възприятието на реалността понякога е съвсем различно от истинската, документирана истина. Следователно от мен се изискваше да представя истината в разбираем вид на съседите и да въведа справедливост, подкрепена с прозрачни изчисления.

Ето така се роди методът на финансовата отчетност с "индивидуални сметки - касички" за всеки обект. А през следващите 2-3 години въведох и изчисляване на взети и върнати обратно краткосрочни заеми между съседите. В тези заеми се изразява солидарността от живеенето в общ дом на доста отделни семейства.

В следващите години методът заслужи правото си на живот. Развитието на метода продължава и днес. Благодарение на него имаме натрупани значителни средства в касата, финансовите изчисления са прозрачни и справедливостта е гарантирана (не на думи, а с конкретни цифри). Няма значение размерът на вноската и вече не се обсъжда с кавги на събрания. Няма значение дали всички са платили в текущия месец или плащат на тримесечие или шестмесечие. За спешни ремонти не се налага да се събират пари, пари има. Повечето живущи дори не разбират, че са правени такива ремонти, защото се отстраняват за 1-2 дни или до часове. Никога не се караме, че няма пари да си покриваме текущите задължения. А когато се налага да обсъдим голяма инвестиция, разговорът е „Съседи, пари имаме, ще я поръчваме ли?“ Вече никога не ни се налага да обсъждаме СЪБИРАНЕ на пари, обсъждаме само кое ще правим първо, кое второ т.е. приоритизираме и планираме дългосрочно разходите си. Всеки собственик спестява в собствената си касичка с малки вноски всеки месец. Инвестиционната ни програма е за десетилетие напред. Въпреки, че сме в нов блок, сменихме водомерите и топломерите след 12-13 години експлоатация. За смяната на водомерите всеки обект си имаше спестени пари и не се наложи да събираме допълнително средства. За топломерите събирахме само част от сумата, останалото отново беше от спестени средства. И това го постигнахме само с промяната на финансовия модел. И при споменатите месечни вноски в диапазона 15-28лв. Управлението е изключително ефективно, именно защото контролът на всичко е в ръцете на УС и живущите.

Финансовият модел е гениално прост като идея, но е доста сложен за изчисляване. Няма нищо общо със счетоводство тип „взел-дал“, с което дори някои домоуправители не могат да се справят. Не може да се очаква, че всеки домоуправител ще се справи със сложните сметки и взаимовръзки по новия метод. А и няма нужда. Би било неефективно да се обучава всеки домоуправител да прави сметки по новия метод, вместо да вложи енергията си в обгрижването на хората и сградата. Затова и развихме финансовият метод като външна услуга или услуга с модерното название аутсорсинг. Създадената услуга се нарича:

фовис₃

Финансова Отчетност на Вход
с Индивидуални Сметки за всеки обект
и отчитане на Заеми между съседите

15
ГОДИНИ

Казано накратко – всеки собственик/живуш/ползвател си има собствена касичка и харчи и спестява в нея. Когато ние говорим за „обща каса на входа“, то това е сборът от всички индивидуални касички, парите не са „обща“ и не са „на всички“. Възможно е тази услуга да е „външна“, защото финансовата отчетност няма връзка с познаването на хората и личното взаимодействие с тях. Да живее във входа е важно за домоуправителя, а не за финансиста, който борави само с документи.

Затова с настоящата книжка разказваме за **новия начин на управление на входа.**

ВИЕ и НИЕ – заедно можем повече

ВИЕ управлявате,

НИЕ правим сметките и гарантираме справедливостта

ВИЕ сте домоуправителят, живеете във входа сред съседите си. А НИЕ сме финансистът, който подsigурява финансово решенията и желанията на хората от Етажната собственост, правим всички справки, следим плащания. Това е видимата част от работата ни. Невидимата ни и по-значима работа е осигуряването на доверието между съседите. А тя е безценна.

С това четиво обясняваме метода на всички любопитни и желаещи да намерят по-добро решение от използваното в момента във входовете им, както и образуваме домоуправителите да могат да отговарят на възникнали въпроси на съседите, и то без да владеят в детайли изчислителния модел.

Ще се запитате какво ще прави домоуправителят, ако няма вече да „гони“ хората да си плащат, да ги заплашва и да се чуди как да плати текущите сметки. Логичният отговор е, че най-сетне ще стане именно домоуправител, а не пазвантин на стадо. Веднага някой ще контрира с твърдението че никой няма да иска да е домоуправител. Истината е, че никой не иска да е пазвантин по стария начин. А да си домоуправител по нашият метод е значима и удовлетворяваща работа.

Какво му е хубавото да си домоуправител?

Първо, ще се гмурнете в реално управление на хора, сграда и средства. Както казахме, една средна етажна собственост в голям град се състои от около 100 души и има годишен бюджет над 10 000лв. Ще опазвате един от най-скъпите продукти на пазара – сграда, за да може да се чувстват добре обитателите ѝ – тези 100 души. Второ, ще осъзнаете как да планирате и реализирате дългосрочен план (10 годишен). Трето, ще разберете как се вземат непопулярни решения и как да убедите хората да гласуват за тях доброволно. Не на последно място, всичко изброено дотук така ще развие характера ви, че ставате незаменим в обичайната си професионална дейност. Всеки шеф иска да има такъв служител или партньор в бизнеса си. За развитието на комуникативните умения дори не споменавам, то се подразбира. Дали е трудно да правите всичко това? Трудно е, но удоволствието от свършеното надвишава многократно вложените усилия. Общозвестна истина е също, че лесните решения са лесни само за момента, иначе до решение на проблеми не водят, а само до тяхното отлагане.

Заемете се с управлението вие, убедете се, че можете.

Реален пример

Представете си, че етажната ви собственост се състои от 50 апартамента и в тях живеят почти 150 човека, поне 5 кучета и годишният бюджет е в размер на 10 000лв. Та това е едно средно село от 50 къщи! Вие сте кмет на 150 души и въпреки различията между тях, трябва да ги накарате да вървят в една посока, доброволно, усмихнати и доволни. Етажната собственост е най-малкият парламент в държавното устройство. Ако разберете как действа тя, ще разбирате и от доста управленски процеси на държавно ниво. Имаме ли нужда от знаещи и можещи хора да управляват? Въпиюща! Ето затова млад човек си струва да участва в Управителен съвет! По-възрастният представител в УС пък ще покаже как мъдро да се водят разговори, ще има спомен за историята на сградата и хората и най-вече ще успее да осъществи предаване на опита си нататък. Най-глупавото поведение е да си изградил нещо стойностно, да не го предадеш на по-млад и то да си отиде заедно с теб. Също като си подготвиш наследник, имаш възможност да се заемеш със следващата стъпка от растежа, защото тази вече си я овладял до съвършенство.

Освен с малко село, Етажната собственост може да се оприличи и на акционерно дружество. Всеки собственик има дял в него и интерес то да се развива и да не губи стойността си – разбирайте състоянието на имотите да се поддържа, човешкият капитал да цъфти т.е. междусъседските отношения да са приятелски и цялата атмосфера да те приканва наистина да се чувстваш като у дома си още докато крачиш по тротоара на път към сградата. Ето това работи домоуправителят. Той не е човекът с тефтера и сметките! Достатъчно умен е да си назначи квалифициран финансов директор, който да обезпечавя планове на дружеството и той да не се занимава с финансите. И при това не е нужно да владее финансовите методи, достатъчно е да може да анализира отчетите и да се довери. Най-вече е умен да запази контролът и управлението на място във входа, а не да го преотдаде на безличен служител във фирма-професионален домоуправител.

Разделението на труда води до ефективност

Домоуправителят и членовете на УС е най-логично да се занимават само и единствено с обгрижване на хората и сградата. Усилията за поддръжката на сградата са с бързо видим резултат, докато тези за хората изискват много време. Именно време, а не енергия или пари. И то време, в което обръщаш внимание на хората, проявяваш уважението си към тях. Това не е дейност „на работно време“ и затова с най-добър резултат би се справил някой, който живее СРЕД хората. Да срещаш, поздравяваш, обсъждаш, предлагаш е дейност непрекъсната, ежедневна. Извършва се докато се возиш в асансьора, докато се разминавате на входната врата, когато сте на близката спирка на градския транспорт. Така се създава общност. Такава общност с лекота се самоорганизира за да почистите снега (не просто трите стъпала пред входа, а целият тротоар около сградата), преметете напролет, засадите храсти, чествате национален празник с децата във входа и какво ли още не.

Това не може да го постигне никоя фирма – професионален домоуправител. Защото целта на съществуването на фирмата не е с фокус върху социален и емоционален елемент, а върху финансовата печалба. И именно с оглед на печалбата се построява и оптимизира дейността ѝ. Фирмата се интересува да няма оплаквания (смяна на крушки, работещ асансьор), да има редовни приходи и да си начислява абонаментната такса за да си прибира печалбата. Далеч съм от мисълта да укорявам фирмата, управителите ѝ, служителите ѝ или собствениците ѝ. Те си вършат работата (която сами са си възложили) и това, което са обещали на живущите, те го правят. Но живущите биха могли да получат много повече срещу много по-малко пари. Твърдението не е оксиморон! Живущите са се отказали от управлението и контрола. Отказали са се да градят общност. Отказали са се да планират сами, било краткосрочно или дългосрочно. Отказали са се от общо съжителство и комуникация помежду си. Отказали са се сами да избират чистачката или техника. Е, щом доброволно са се отказали от всичко това, не е луд този, който яде баницата, а този, който му я дава. При това живущите си плащат скъпо за всички тези отказки.

Затоа и нашият метод стъпва на хибридно управление - домоуправител, който е живущ във входа и финансист, който няма нужда да е във входа, защото работи само по документи. Но работим също да създадем общност от тези домоуправители и те да се подпомагат взаимно. Когато домоуправител е член на тази общност, винаги ще получи ценен съвет от хора като него.

В какво се изразява същността на метода?

Ако вече сте нетърпеливи да разберете как работи методът или сте се нахъсали да ни натриете носа и да намерите пролука и несъвършенство в него, четете нататък.

Приходите: Аз няма да издържам входа!

В ширещата се настояща практика всички живущи в блок/многофамилна жилищна сграда, се концентрират върху приходите. Как да съберем вноските? Как да определим размера им? Как да принудим съседа от втория етаж да си плати? Защо да плащам за асансьор? И концентрацията върху такъв тип въпроси неминуемо води до търсене на решение в посока разграничение, разделение, кавги, съдебни заплахи, ангажиране на кмет, адвокат и т.н. решения базирани на СТРАХ от загуба и неудовлетвореност. Доста съмнително е дали ще постигнете събираемост със съдено преследване или съдействие на кмета, но е абсолютно сигурно, че с такава среда ще откажете и най-упорития домоуправител и накрая ще прибегнете до фирма професионален домоуправител, който „да ви оправи“. По-нататък ще обясня защо няма да ви оправи или вие ще си затворите очите и понеже плащате, няма да искате да си признаете пред себе си, че плащате за почти нищо и ще си мълчите. Не сме против дейността на тези фирми! Молове, търговски центрове, офис сгради и комплекси от затворен тип също се управляват съгласно ЗУЕС. В тях този вид фирми са приложими, защото бизнесът ще се осъществява между две юридически лица-фирми. Комплексите от затворен тип са по-скоро акционерно дружество с много акционери т.е. не са в ситуацията на обикновените етажни собственици. В жилищните блокове обаче фирмите професионални домоуправители са по-скоро вредни, защото притъпяват, оглупяват и обезверяват обществото и работят срещу прогреса му. Хората ги приемат като лесно решение, но никое лесно решение не води в дългосрочен план до доброто на този, който го е взел. Именно защото не могат да се организират, живущите не могат и да изискват от фирмите услуги срещу парите си. Фирмата ви дава договор (изгоден за фирмата) и вие се съгласявате. Фирмата си получава абонамента, нямат стимул да въвеждат нещо ново и да ви го дават т.е. да си намаляват печалбата. Поне докато пазарът и съзнанието на хората масово е на ниво да са доволни, че някой друг събира парите и има ток и асансьор. Или докато нивото на съзнание е на задоволяване на битовите потребности само и единствено. Ние ви предлагаме качествен скок на съзнанието!

Но да се върнем на живущите в блока и тяхната фиксация върху ПРИХОДИТЕ. Живущите си мислят, че от приходите зависи да се пълни празната каса на входа, а от „правилно“ определеният размер на месечните вноски усещането за справедливост. И въпреки, че навсякъде са се фиксирани върху тези приходи и се пробват да ги изчислят как ли не, не се пръква дори зародиш на справедливост. Защото по определение не може да се получи, а не защото хората не стават. Всичко е просто математика и тя показва, че не става така и няма и начин да стане.

Разходите: Плащам, каквото съм получил

Какво би станало обаче, ако променим гледната точка и изучим под лупа РАЗХОДИТЕ? Апропо, всеки възрастен индивид със самостоятелен семеен бюджет, е изпитал на гърба си недостиг на средства. Първото, което е направил в такава ситуация, е да огледа разходите си и да види дали може да съкрати някой от тях, после да ги оптимизира и накрая да вземе решение как да повиши приходите си. За това, че нямаш пари, не е виновен някой друг, а самият ти! И може да се промени веднага, ако смениш навиците си на харчене.

Разходите в един вход са сходни като вид: плащаме за чистачка, за портиер, за видеонаблюдение, за поддръжка на асансьора, за електричество и вода, за ремонт. Почти се повтарят с разходите в семейния ви бюджет. Има обаче една съществена разлика, във входа имате и разход за управление/касиер. В нашата мрежа на домоуправители даваме съвети на бъдещи домоуправители и обясняваме защо е важно да се плати за управлението.

Разпределение на разходите между съседите

Всеки разход има различна природа т.е. поражда се по различен начин и съответно се разпределя между живущите по различен начин.

Примерно разходът за ремонт се разпределя на идеални части т.е. колкото по-голям апартамент притежавате в сградата, имате по-голям интерес сградата да изглежда добре и вашият имот да не се накърни физически или като имидж. Затова плащате и по-голям дял от разхода за капиталов ремонт. И това не зависи по никакъв начин от факта дали живеете или не живеете в апартамента. Свързано е с акта за собственост. Не така стои обаче въпросът с текущия ремонт, който зависи от броя обитатели в сградата.

Има и други разходи, които зависят от това колко души живеят във входа. Примери за такива разходи са осветлението в стълбището и електрическият ток за асансьора. Колкото повече хора сте във вашият апартамент, толкова повече се возите с асансьора или пускате осветлението на стълбището. Ако ли пък не живеете в блока, тогава не поемаме част от тези разходи.

Има друг тип разходи, които зависят от броя на апартаментите/обектите. Такива разходи са примерно хонорарите за управлението и почистването.



В ЗУЕС са разписани само принципите за дяловото участие в общите разходи, конкретната методология е оставена да бъде взета като решение от управлението на входа. Не очаквайте да намерите всички решения наготово в закон.

Изводът от горните примери е, че всеки обект/апартамент има различен месечен разход и освен това той е различен и всеки месец!

Защото има различна квадратура на жилището, различен брой живущи в него и като капак може да има месеци, в които хората да отсъстват.

Следователно, **както и да сме изчислили месечната вноска** на някое Общо събрание, **то тя е прогнозна, неточна и несправедлива. Винаги!** Да повторим: Винаги! Винаги е несправедлива! Затова е лудост да се следят приходите и да се очаква да има справедливост. И какво да правим тогава? Не може без месечна вноска...

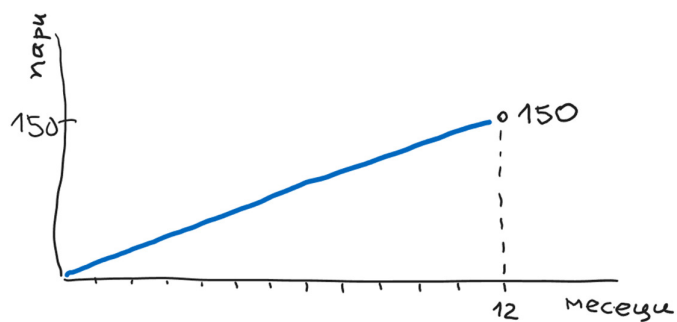
Сменяме светогледа

Тогава сменяме светогледа. Ако ви кажем, че месечната вноска не е „пари“, а „скорост“? И няма смисъл да се караме за скорост и да влагате емоции в дебати, сравнения и калкулации. Размерът на месечната вноска е просто вашата лична скорост, с която ще постигнете определена цел в края на годината. Каква е тази цел? На първо място, да сте си покрили разходите, които ви се приспадат от общите разходи във входа (разходите, които са направени за да има асансьор, електричество, вода за общи нужди, чистачка и т.н). На второ място, да сте реализирали спестявания.

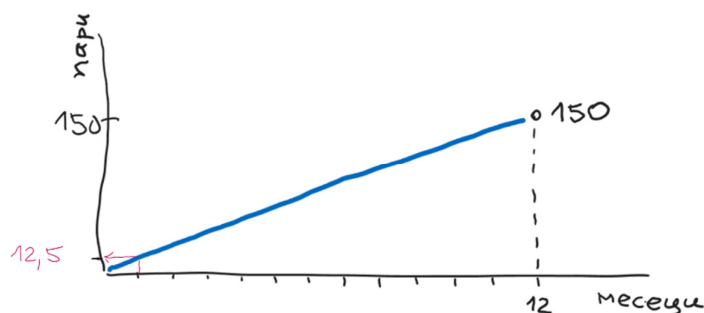
Вече се убедихме, че месечните разходи на всеки обект са различни, защото отчитат различен брой живущи всеки месец, има или няма куче, различен размер жилище. Следователно, ако сумираме месечните разходи за цялата година, ще получим различен размер годишен разход за всеки обект. Това е първата ви цел – с осреднени текущи месечни приходи да покриете този годишен разход. И той се отнася само за вас, не съвпада с разхода на никой друг от входа ви.

От теория към практика

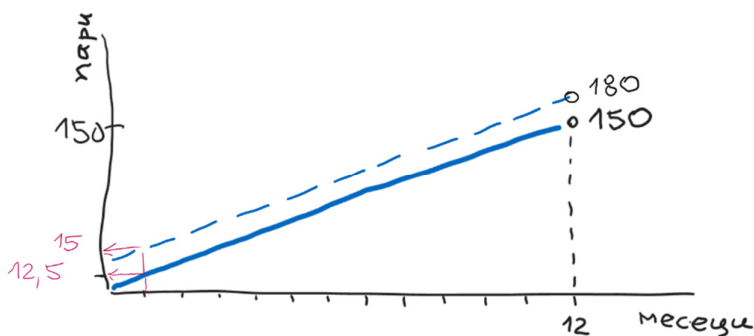
Как изглежда графично това мое твърдение: чертаем една хоризонтална ос и я разпределяме на 12 месеца. По вертикалната ос ще отчитаме парите. Имате примерно годишен дял от разходите във входа, равен на 150лв. Значи на дванадесетият месец трябва да сте внесли 150лв. Свързваме 150 с началната точка на координатната система с една линия.



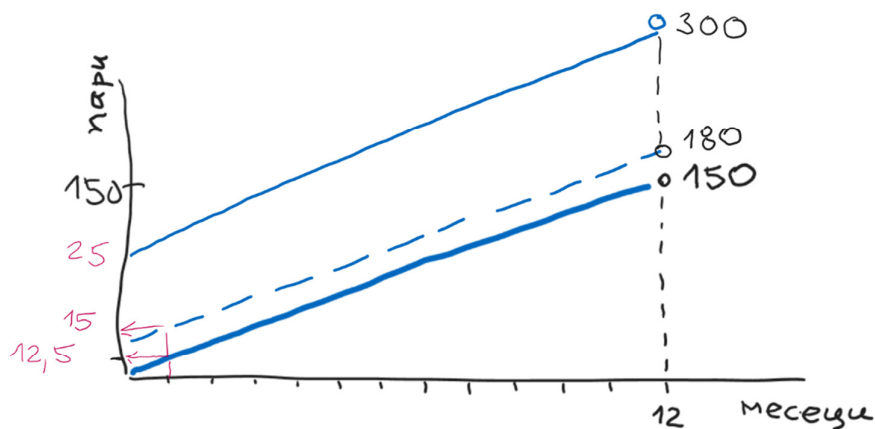
Делим 150 на 12 и получаваме 12,5 или с други думи 12,5 лв на месец е СКОРОСТТА, с която трябва да внасяте пари в сметката си за да имате на 12-тия месец 150лв.



Знаем от опит обаче, че възникват разни дребни допълнителни разходи, покачват се цени и т.н. Разумно е да завишим размера с няколко лева, примерно с още 2,50лв/месец. Така месечната вноска ще е 15лв/месец, а крайната цел ще стане 180лв, т.е. предвидили сме 30лв годишно за тези непредвидени разходи. Това означава, че за входа размерът на непредвидените разходи е $50 \text{ апартамента} \times 30 \text{ лв/апартамент} = 1500\text{лв}$. Изглежда разумно.

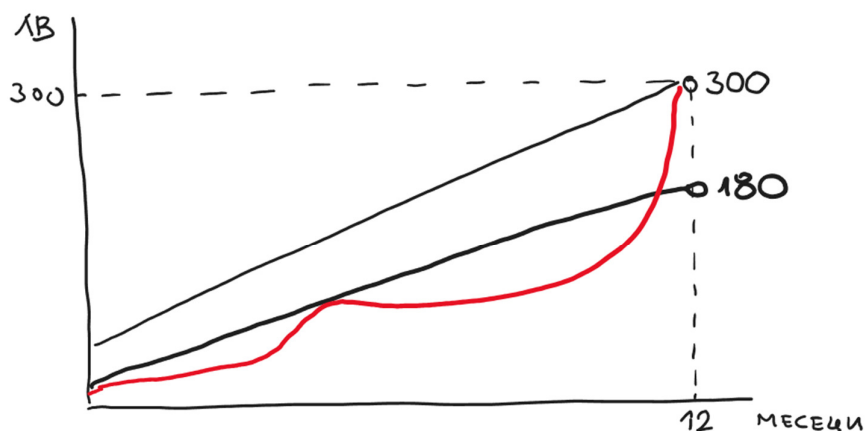


Обаче освен дребни непредвидени разходи, имаме и ремонтни планирани разходи или направо спешни ремонтни разходи. Добре е за тях също да имаме СПЕСТЕНИ ПРЕДВАРИТЕЛНО пари. Според ЗУЕС размерът на тези спестявания следва да бъде поне 1% от минималната работна заплата т.е. към момента 9,33лв. Нека закръглим на 10лв. Нанасяме на графиката и тази цел – спестени 120лв в края на годината.

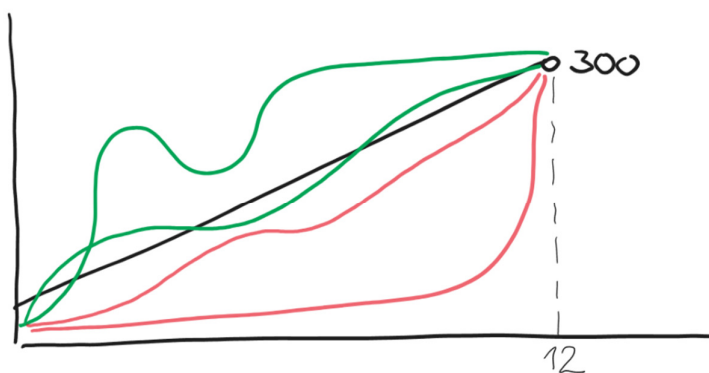


Сумираме двете цели : $180+120 = 300$ лв В края на годината трябва да сте внесли в индивидуалната си касичка 300лв, като за текущи разходи прогнозно сте внесли 180лв, а за ремонтни 120лв. Постигнали сте тази цел от 300лв чрез внасяне на месечни вноски от 25лв/месец т.е. движили сте се към целта със СКОРОСТ 25лв/месец.

Да предположим, че има такъв собственик, който ще се движи с постоянна скорост цяла година, ще си плаща точно на първо число 25-те лева за следващия месец. Пенсионерите примерно имат такива навици, при получаване на пенсията, веднага плащат на 7мо число и не пропускат месец. Това обаче е твърде идеализиран случай. В действителност дори се случва да забравим някой месец за вноската, да наваксаме в следващия месец или да предплатим за тримесечие напред или пък да забегнем за месец на морето и да останем три. Всичко това ще се изрази с една криволинейна графика, но отново ще финализираме в целта!

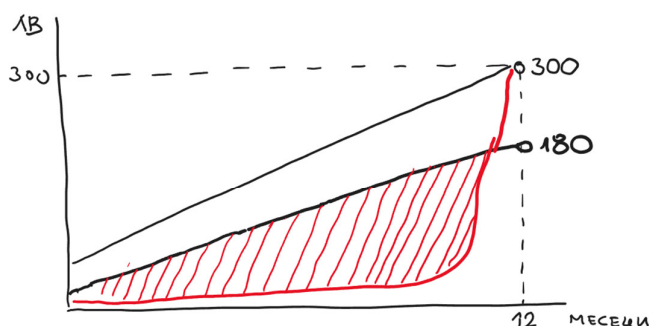


Графиките нагледно изобразяват навиците и поведението на „шофьорите“-собственици на апартаменти във входа:



Ако графиката е разположена преобладаващо НАД идеалната линия, то това е благоприятно за общият климат във входа- парите са постъпили **предварително** и

гарантират спокойствие на живущите и на управляващия УС (зелен цвят). Ако обаче кривата е преобладаващо ПОД идеалната линия, това показва най-вече недоверие в системата на управление (червен цвят). Това е поведение на човек, с мислене „да не се мина“: първо съседите трябва да извършат разходите за тяхна сметка и чак след това този индивид си плаща неговият дан. Най-драстично е поведението с изплащането на цялата сума от 300лв в края на годината и съседите са поели целият му текущ разход през цялата година (щриховка в червен цвят).



Ето това е работата на домоуправителя - да опознае навиците на съседите си и да успее кротко да насочи драстичните случаи към по-приемливо поведение. И това става с обикновен разговор, а не със заплаха от съдене.

След като изяснихме, че месечната вноска не е пари, а скорост, нека сега да взривим бомба като ви кажем, че всъщност

РАЗМЕРЪТ НА МЕСЕЧНАТА ВНОСКА НЯМА НИКАКВО ЗНАЧЕНИЕ.

Твърдението е шокиращо само на пръв прочит. Размерът/криволиците на графиката нямат значение, ако съседът финализира на 31 декември с внесени 300лв в касата. Практически той се е движил с 50лв/месец, после е спрял два месеца, после е форсирал със 100 и накрая плавно е спрял в целта. Каква му е месечната вноска? Няма значение! Важно е, че е финализиран в целта. Като тръгнете на море, не се карате с шофьора с каква скорост да кара, нали? Важно е да ви закара на морето в уреченият ден.

Тарикатът от n-ти апартамент

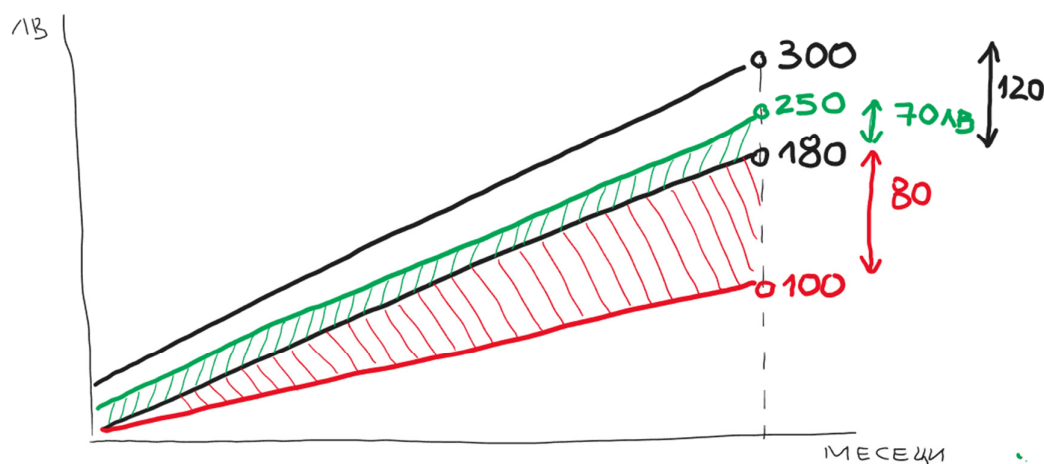
Има обаче съсед, които в края на годината, умишлено или неволно, не финализира в целта от 300лв. (ако предположим, че тяхната цел е със същият размер като вашата). Примерно съсед 1 финализира на 250лв, докато съсед 2 финализира на 100лв. И двамата обаче имат реални извършени за тях разходи в размер на

180лв/година. Как да измерим справедливо приносът на всеки в нашето малко акционерно дружество? С нашият метод е много просто:

Идеалният съсед (примерният пенсионер) е внесъл чинно 300лв, за него са направени разходи 180лв и има спестени 120лв- графиката с черен цвят.

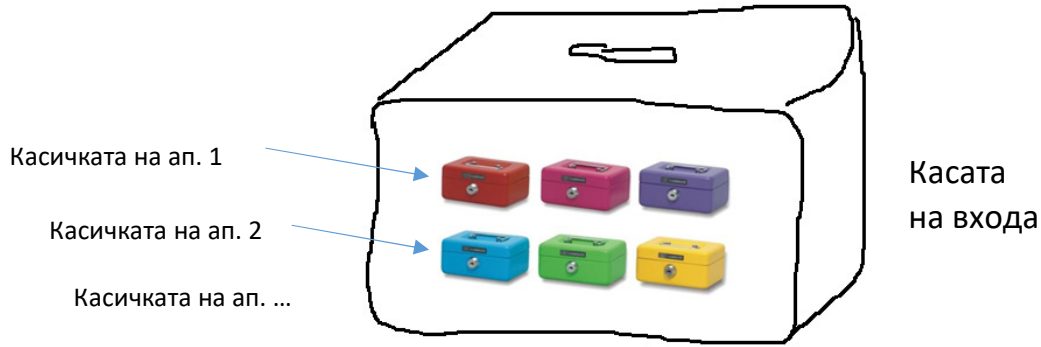
Съсед 1 е внесъл 250лв, за него са направени разходи 180лв. Следователно той завършва с положителен баланс от 70лв. Не е спестил колкото пенсионерът (120лв), но въпреки това има положително салдо – графиката със зелен цвят.

Съсед 2 е внесъл 100 лв, а за него са направени разходи в размер на 180лв. Следователно той завършва с отрицателно салдо, т.е. не само че не е спестил нищо, а дори не си е покрил направените разходи. Недостигът от 80лв е взет заем от другите съседи!- графиката с червен цвят.

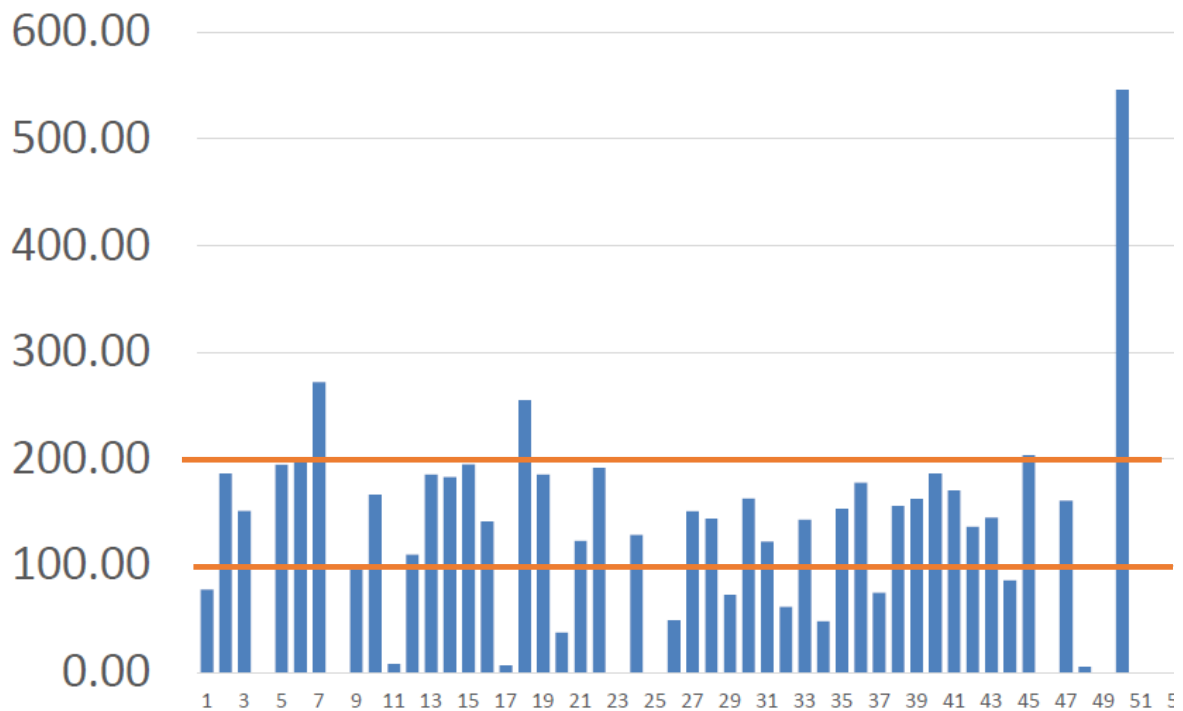


Ако касата на входа е обща, веднага възниква кавга – разликата в приноса на тримата съседни е значителна и видна в отчетите, които се публикуват всеки месец от домоуправителя: 300лв / 250лв / 100лв. Разликата между двама от съседите е три пъти! Веднага възниква съмнение за липса на прозрачност в управлението. Първосигнално всеки решава за себе си, че ще влага в касата само наистина минималното възможно и ще спори за всеки лев, ако може. Или драстично спира да плаща, за да види дали нещата ще си вървят и без неговият принос.

Как гарантираме справедливост в нашия метод? Отново лесно: чрез водене на отделна сметка на всеки съсед, наричаме ги отделни „касички“. Всеки разход и приход се отразява в индивидуалната касичка на всеки съсед. А резултатът за етажната собственост е сборът от резултатите по индивидуалните касички.



При такъв начин на финансова отчетност след 1-2 години се вижда следното: Различните апартаменти имат доста големи разлики в спестените си средства. Ето реален пример:



По вертикала са спестените средства, по хоризонтала са номерата на апартаментите.

Вижда се, че масово спестяванията са между 100 и 200лв на апартамент. Има и такива с нулеви спестявания, има и с надвишаващи 200лв. Важното е, че всеки обект е платил само за приспадащата му се част от разходите на входа, изчислени по приетата методология за разпределение на разходите. В резултат всеки обект приключва финансовата година с различно салдо! За 1-2 години разликите нарастват, ако поведението на съседите е тип „да не се мина“. Тогавя какво значение има дали вноската е била определена на 25лв/месец или на 30лв/месец? Няма никаква драма, при 30лв/месец в собствената си касичка вие ще спестите 12месеца x 5 лв/месец = 60лв в повече, в сравнение с плащането на вноска от 25лв/месец. Тези 60лв са във вашата

лична касичка и никой не може да ви ги вземе. Те са за бъдещи ремонти и др. разходи пак за ВАШИЯ имот. Преимуществото е, че с малки регулярни вноски сте натрупали сума, която позволява при възникване на необходимостта от ремонта да не се събират спешно средства, а да се харчат спестените. Какво по-хубаво от това никога да не се налага да плащате „по спешност“ от днес за утре примерно 200лв. Няма да споменаваме дори дали е възможно събирането по 200лв от ВСИЧКИ 50 броя апартаменти за 24 часа! А с нашият метод ги имате налични! Без никакъв стрес и кавги.

Отпада и необходимостта да се набират отделно средствата за „Фонд ремонт“. В края на краищата парите са си ваши и след като има ВАШИ текущи разходи и ВАШИ разходи за ремонти, то защо те трябва да се съхраняват отделно? По нашият метод те са си ВАШИ и се съхраняват във ВАШАТА касичка. Няма нужда да се делят. Гарантирането за наличността на средства във фонд ремонт се явява Правилника за вътрешния ред и приемането на минимален резерв, който всеки обект следва да поддържа, а не съхраняване на друга каса „Фонд ремонт“, както се практикува масово. Конкретни съвети даваме регулярно на домоуправителите, които работят по нашия метод.

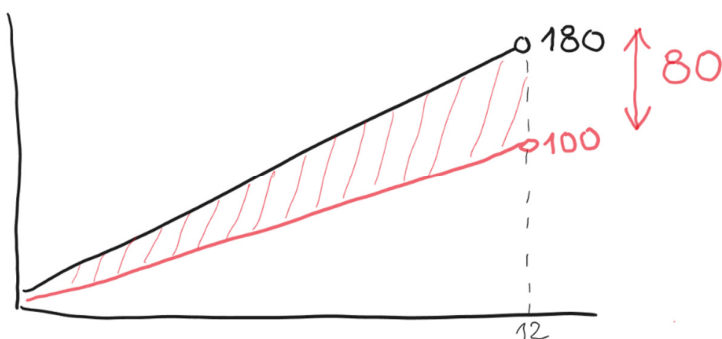
По-разсъдливите читатели веднага ще кажат „Чакай, чакай! А какво стана с тарикатът, който взе заем? Откъде е този заем? И кога и на кого го връща?“

ЗАЕМИ между съседни

Живеенето на много семейства под общ покрив неминуемо води до проява на солидарност и поемане на част от разходите на съседни, които умишлено или неволно, не са ги покрили със свои средства. Примерно, ако на тарикатът съсед касичката му е празна (без значение на причината), нали чистачката ще продължи да чисти, асансьорът ще трябва да се поддържа и т.н. Естествено е, че няма да уволним чистачката, само защото приспадащата се част от нейната заплата, която е дължима от тарикатът съсед и е в размер на примерно 1лв/месец, я нямаме налична. Ако липсва този 1лв/месец, а обектите в етажната собственост са 50 броя, то това е проявата на солидарност и тя е от порядъка на 0,02 лв/ месец. Казано иначе, за 2 стотинки на месец ще предпочетем съвестните съседни да ги дадем от нашия джоб вместо да живеем в мръсотия и после да не можем да намерим чистачка още 4 месеца!

На съседът тарикат обаче му се начислява тази сума като взет заем. И този заем не е взет от „касата“ или от „всички“, а от конкретни съседни във входа. При нашият метод заетите средства се изчисляват абсолютно точно. Примерът по-горе е само за осъзнаване на принципа, в действителност някои от апартаментите ще дадат заем от 3 стотинки, други от 1 стотинка, други 5 стотинки. И това е изчислено и се знае конкретно кой колко е дал и съответно на кой колко следва да му бъде върнато. Няма такова нещо като „на всички по равно“.

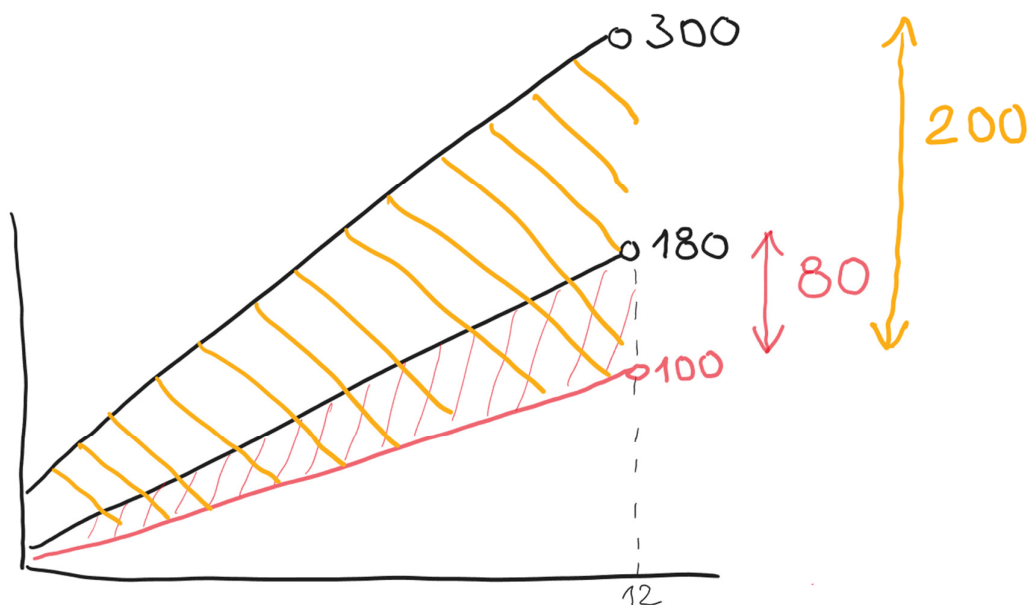
Какво правим със съседна тарикат?



Домоуправителят в края на годината взема отчета, предоставен от финансиста, отива при тариката и му казва „Съседе, разходите ти тази година са 180лв, а ти си внесъл само 100лв. Останалите съседи от входа сме ти дали заем от 80лв, за да се покрият твоите разходи. Имаш срок до ... еди кога си ... да върнеш тези 80лв, за да ги върнем съответно и на съседите, които са ти дали заема.“

Сега вижте разликата с обичайното водене на финансовата отчетност. Тарикатът е трябвало да внесе 300лв. той обаче е внесъл 100лв. В края на годината домоуправителят отива и му казва „Съседе, добре знаеш, че сме приели размер на месечните вноски от 25лв/месец. Ти си платил само за 4 месеца. Доплати си останалите месеци! Ако не го направиш, ще те съдим!“

Графично разликата между двата подхода изглежда така:



От опит ви казваме, **че при първият подход, съседът тарикат си плаща веднага.** Дори и само заради това, че исканата сума е значително по-малка – в случая 80лв, а не 200лв. Изисквате да си плати за направени реални разходи с налични реални фактури и други счетоводни документи. Няма шанс да спори с вас. Най-много да трябва да му покажете папката с архивираните документи пред свидетели. При вторият подход отговорът на съседа е „Че кой е решил , че е такава таксата? Аз не съм бил на това събрание! Ти легитимен домоуправител ли си? и т.н и т.н.“ Домоуправителят може само да каже „Плати или ще те съдим!“. В първият случай се оспорват фактури, а във вторият се оспорва процедурно решение (редовно ли е свикано събранието, правилно ли е проведено, как е определен размерът на вноските, имало ли е законов кворум за вземане на решението и т.н и т.н.). И то не само едно събрание, ами поне две – за избор на УС и председател и за определяне на размера на вноските. Като капак при съдебно дело, ще плащате и разходи за завеждането му, ще губите време и ще имате още куп разправии. Резултатът от делото почти сигурно е, че ще бъде във вреда на Етажната собственост, не защото не е права в исканията си съседът да плаща, а защото ще бъдат намерени пороци в провеждането на двете събрания. В тази сметка въобще дори не влиза емоционалната среда във входа – караници, недоверие, разправии.

В първият случай тарикатът си плаща след един разговор, във вторият случай евентуално ще си търсите парите някога след решение на съда. Вложението в първият случай е 5 минути разговор, във втория средства, нерви и време при това, без да се знае предварително колко от всяко.

След казаното дотук не е ли повече от логично, че нашето предложение е решението, което винаги сте искали? Като живущи във входа искате да има прозрачност, справедливост (доказана с числа) и добри междусъседски взаимоотношения. А като домоуправител искате да има мир и спокойствие, налични средства за поемане на текущи и ремонтни разходи. Като домоуправител даже не сте си и мечтали друг да отговаря за финансовите справки и да ви изготвя отчетите, че и да отговаря на въпроси на съседите относно финансовата част.

И всичко това можете да го постигнете сами като поемете управлението във ваши ръце. Финансистът само ще ви подпомага и ще бъде гарант за прозрачността на сметките.

СРАВНЕНИЕ

Използвани съкращения: ЕС = Етажна собственост; УС = Управителен съвет

	обичайния начин за управление на входа	професионален домоуправител	какво предлагаме ние	
СРАВНИТЕЛЕН АНАЛИЗ	ДОБРОВОЛЕЦ от входа или	ФИРМА-управител	ДОБРОВОЛЕЦ	+ ФИРМА за финансовата отчетност
	ПРОФЕСИОНАЛЕН ДОМОУПРАВИТЕЛ който начислява фиксирана сума на обект всеки месец	ПРОФЕСИОНАЛЕН ДОМОУПРАВИТЕЛ който начислява дял от направен разход на обект всеки месец	човек във входа е домоуправителят – сам или споделено управление от няколко души	външна фирма извършва финансовата отчетност по иновативен начин, роден от над 12 годишен опит
Пример: приходи	2ма живущи плащат 20 лв; 1 живущ плаща 15 лв.	плащам само колкото е моят дял от всяка фактура; различна вноска всеки месец	2ма живущи плащат 20 лв; 1 живущ плаща 15 лв.	
Пример: разходи	ЕС плаща 100лв за почистване, 45лв за ток и т.н.	ЕС плаща 100лв за почистване, 45лв за ток и т.н.	ЕС плаща 100лв за почистване, 45лв за ток и т.н.	
Гарантиране на текущи приходи:	непрекъснат стрес и следене всеки месец кой не е платил	непрекъснат стрес и следене всеки месец кой не е платил	обичайно приходите се внасят за няколко месеца или година напред; никакъв стрес няма - нито за управлението на входа, нито за обитателите; всеки плаща, когато реши, стига да има положителен баланс по индивидуалната си сметка/касичка	
Липсата на стрес се постига така:	следят се приходите	следят се приходите	следят се разходите и то индивидуално за всеки обект, не за входа	

Размер на месечната вноски:	определя се на база разходите на ЕС от преден период	определя се на база разходите на ЕС от преден период	големината на месечната вноски е практически без значение, защото е само ориентир за СКОРОСТТА, с която да попълвам индивидуалната си касичка; мога сам да определя кой месец колко ще платя т.е. вноските да са различни всеки месец. Важно е, че от годишният отчет от предната година знам колко е моят годишен разход и съм длъжен да внеса пари поне толкова и за следващата година т.е. да имам положителен баланс по индивидуалната си сметка.
Извод:	в касата ИМА пари ИЛИ в касата НЯМА пари Парите са "обща"	в касата ИМА пари ИЛИ в касата НЯМА пари Парите са "обща". С приоритет обаче се плаща на фирмата-домоуправител!	В касата ВИНАГИ ИМА пари ! Парите обаче са "в индивидуални касички" - всеки има различен дял в общата каса, някой повече, друг по-малко, а друг е "на минус"
Мерки:	караме се кой плаща и кой не плаща; няма дори средства за прилагане на принудително събиране	съдебно преследване	само напомняне за дължимите суми
Резултат:	често парите не достигат дори за покриване на сметките за месеца	практически няма каса т.е. няма спестяване и натрупване или се прави отделна сметка за фонд ремонт, само и само да има заделени средства	Всеки спестява ежемесечно и с малки вноски натрупва индивидуален собствен резерв
Извънреден ремонт/разход:	не може да се извърши докато не платят всички	не може да се извърши докато не платят всички	извършва се веднага без да се чака набиране на средства
Планирани инвестиционни разходи на 5/10 години примерно:	не могат да се планират, защото никой не иска да пълни каса, която е обща; чака се последният момент т.е. винаги се действа кризисно и излиза скъпо и с нерви	няма интерес да се планират и менажират такива дългосрочни разходи; това е допълнителен ангажимент за фирмата; чака се последния момент т.е. действа се кризисно	планира се дългосрочно и всички инсталационни системи се обновяват периодично и се поддържат според действащите закони (примерно водомери се сменят на всеки 10 години и т.н.)

Принципи:	не спестявам ; не планирам нито краткосрочно, нито дългосрочно	спестявам КРАТКОСРОЧНО (фирмата трябва да е сигурна, че ще можете да ѝ платите поне нейните услуги); не планирам дългосрочно	спестявам ДЪЛГОСРОЧНО; планирам ДЪЛГОСРОЧНО
Тежест за семеиния бюджет:	ОГРОМНА : плати веднага при възникнал разход!	ОГРОМНА : плати веднага при възникнал разход!	НИКАКВА тежест: имам си спестени пари в моята индивидуална сметка
Житейска нагласа:	да прецакам другите (като не плащам навреме или въобще не плащам)	аз да съм добре, другите не ме интересуват (да ги съди фирмата, щом не плащат)	ЖИВЕЕМ ЗАЕДНО и си помагаме: разрешавам от моите лични спестени средства да се даде заем на някой в затруднение, защото той ще си върне заема след няколко месеца и парите по сметката ми ще се възстановят.
Модел на съжителство:	стадо	индивидуализъм	общност - силните помагат на слабите ; слабите връщат помощта при първа възможност
Събираемост:	зависи от нервите на касиера	ако няма достатъчно висок процент доброволно плащане, фирмата няма интерес да води съдебни разправи с мнозинството нередовни платци и се отказва от обслужване на ЕС	над 90% доброволно плащат; останалите с подканяне, но пак доброволно плащат; не се стига до съдебни разправи
Извод:	събираемостта зависи от упоритостта на касиера	събираемостта се гарантира чрез заплахата от съдебна разправа т.е СТРАХ	събираемостта се гарантира чрез ДОВЕРИЕ в управлението , базирано на осчетоводяването по индивидуални пратиди
Емоционална атмосфера в ЕС:	не можем да се понасяме във входа; вечно се караме за пари. "Аз няма да издържам целия вход!"	"Най-сетне съседът от третия етаж ще го принудят да си плаща - да видим как ще спори с адвокатите на професионалния домоуправител"	Познавам и срещам с радост съседите всеки ден, подхвърляме си идеи по коридора; всички сме в добри отношения - никой няма финансови претенции към никого; финансите са прозрачни; има социален елемент с отпускане на заем при нужда; "Здрасти, как си днес? Ще празнуваме ли и тази година във входаВече имам идея за...?"

Фокус върху:	битови материални проблеми	печалба за фирмата-доставчик на услугата	как да подобрим средата си и да ни е по-хубаво заедно; какво ОЩЕ можем да направим за входа заедно
Философска препратка към "Пътеводител на галактическия стопаджия" на Дъглас Адамс:	<i>"Историята на всяка велика галактическа цивилизация преминава през три различни и ясно очертани периода: Оцеляване, Любознателност и Изтънченост, известни също като периодите "Как", "Защо" и "Къде". Например, първият период би могъл да се характеризира с въпроса "КАК да се нахраним?", вторият с въпроса "ЗАЩО се храним?", а третият с въпроса "КЪДЕ ще обядваме?"</i>		
	КАК да се нахраним?	ЗАЩО се храним?	КЪДЕ ще обядваме?

Приятелю, къде ще обядваме?

ЧАСТ 2: КАК ДА ПРИЛОЖИТЕ НОВИЯ МЕТОД ВЪВ ВАШАТА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ

Ако вече сте се убедили в преимуществата на въвеждането на новия метод, само от вас зависи да го въведете. Въвеждането му зависи от това, какво е управлението на входа ви в момента.

Вие сте домоуправителят във вашата Етажна собственост в момента

Ако сте домоуправител-физическо лице и ЖИВЕЕТЕ ВЪВ ВХОДА, то методът можете да го приложите почти веднага. Препоръчваме ви да го представите първоначално на членовете на УС и касиера, ако има такъв. Можете също да инициирате среща в нашия офис (ако се намирате в София) или да направим среща онлайн (ако сте на друго място в страната) и да обясним на целият УС същността и предимствата на метода, както и да обсъдим начина как да преминете на него.

Ключовото е, че ние ще ви съдействаме и ще станем гарант за прилагането на метода в Етажната ви собственост. Както и ще „оберем“ всички разяснения и запитвания от страна на съседите относно новият метод на финансовата отчетност.

След настройването за период от 1-2 месеца на метода към вашите нужди, вашите последващи задължения ще са само да ни изпращате банково месечно извлечение и списък с направените разходи за месеца, платени в брой. Гъвкави сме в предоставянето на услугата така, че да пасне на вашите потребности и навици – дали повечето съседи искат да плащат в брой, по банка или и-пей; дали разходите ги правите в брой или с платежно нареждане и т.н.

От нас ще получавате всички необходими месечни справки:

- Месечен отчет за приходи и разходи по бланка на МРРБ съгласно последната промяна на ЗУЕС
- Подробен месечен отчет за приходи и разходи по пера и платежни средства (каса в брой, банка, и-пей)
- Справка за платените средства от всеки апартамент и съответно дължимите средства.

Цялостният ефект от спестяванията се вижда с годишният отчет, който получава всеки обект от сградата. В него се виждат реалните годишни приходи и разходи за обекта, както и дали е взели или получил обратно върнат заем от другите съседни.

Допълнително получавате финансов анализ под формата на доклад и съответно препоръки към него, съгласно целите, които сте си поставили. Такива примерни цели могат да бъдат:

- За две години да съберем средства за;
- За 1 година да имаме спестени средства по ...лв/апартамент
- За ... години да изчистим всички стари задължения.

Можете също да се възползвате и от услугата ни през и-пей. Чрез нея съседите ви ще виждат начислените си такси всеки месец и ще имат възможност да извършват плащания.

Най-важното е, че всички лични данни, Книга на собствениците, телефони и контакти са единствено във ваши ръце и не се предоставят на финансиста. Ние не съхраняваме и вашите финансови средства, те са също във ваши ръце.

Допълнително съдействие, управленски ресурси и съвети можете да получите като се включите в мрежата на домоуправителите, която сме създали. Повече за нея в част 3 от книжката.

А от нас веднъж годишно можете да получите и безплатен инвестиционен съвет, свързан със сградата ви. Това вече е благодарение на 25 годишният ни опит като участници в инвестиционно проектиране. Повече за него също в част 3.

Всяка промяна си има и своята цена. За да поддържаме услугата, също се изисква заплащане, но то е по-скоро символично и да се покрият разходите по поддържането на услугата, а не толкова с цел печалба. Казахме още в началото, че възприемаме това като кауза. Все пак за да вземете решение, поискайте оферта от www.domfinansi-proekt-puso.com или сканирайте кода:



Въвеждането на новият метод

ФОВИС₃

Финансова **О**тчетност на **В**ход
с **И**ндивидуални **С**метки за всеки обект
и отчитане на **З**аеми между съседите

ще се отплати чрез подобряване на взаимоотношенията във входа ви, повече свободно

време за вас като домоуправител/членове на УС, удовлетворение от постигнатото спокойствие и справедливост, радост, че сте го направили толкова лесно и ефективно.

Ако сте домоуправител във вход, в който не живеете

Ако сте домоуправител във вход, в който не живеете, се опасяваме че прилагането на нашия метод няма да даде обещаните резултати в пълен обем. Ние определено залагаме на това домоуправителят да познава съседите си и да контактува ежедневно с тях.

Когато домоуправителят живее във входа и е поел тази отговорност, това е от обществени подбуди. Във Вашият случай има икономическа дейност и като такъв икономически оператор следва да сте регистрирани по редица закони, а не да работите в сферата на сивата икономика. Последното определено не го поддържа и не искаме да допринасяме за разцвета му.

За да вземем решение дали бихме се ангажирали с такава Етажна собственост, трябва да проведем разговор с Вас и останалите членове на УС. Свържете се с нас.

Вашият вход се управлява от професионален домоуправител, но не сте доволни от услугата

Ако Етажната ви собственост се управлява от професионален домоуправител, но не сте доволни от услугата, също можете да преминете управлението с новия метод. Първо обаче ще трябва да уредите взаимоотношенията си с фирмата. За въвеждането на метода се свържете с нас, ще ви посъветваме как може да стане.

Новодомци: ще избирате тепърва как да се управлявате

Ако сега учредявате своята Етажна собственост в нова многофамилна жилищна сграда, няма по-добър момент от този да започнете управлението направо с метода, който ви предлагаме. Така ще бъдете от малцината собственици, които ще ходят с радост на Общите събрания. Ще установите приятни взаимоотношения с новите си съседи още от самото нанасяне в сградата, а управлението ще върви без никакъв стрес. Ако наистина ви пука за средата, в която ще живеете, бъдете част от управлението и се кандидатирайте за домоуправител. Ще ви съдействаме с цялата необходима документация и съвети как да проведете учредителното събрание и как да обясните на съседите си за финансовата отчетност. И ще продължим да го правим и занаят. Няма нужда да преминавате през всички препъни камъни, през които сме минали ние в последните 12 години. От метода и задържането на управлението във ваши ръце можете само да спечелите – вие лично като член на новата ви общност и всички останали живущи във входа. Ако ли пък решите да се откажете от метода, то винаги можете да го направите и да се върнете към обичайните варианти с обща каса. В края на краищата,

някои хора не могат да преглътнат промяна към по-добро. Ако сте обаче от смелите и дръзките, ние с ме с вас. Свържете се с нас.

Вие сте представител на професионален домоуправител

Ако сте представител на професионален домоуправител и сте прочели чак дотук, това ни радва. Означава, че имаме услуга, която буди интерес сред професионалната общност.

ЧАСТ 3: ПРИМЕРИ ОТ ПРИЛАГАНЕТО НА МЕТОДА



Ето някои въпроси, които след въвеждане на метода, вече няма да се налага да обсъждате със съседите си:

1. Съседи, мен ме няма 4 месеца в годината. Би следвало да плащам по-малко!
2. Съседи, а ние живеем в апартамента по-малко от 30 дни годишно. Каква ще ни е месечната такса в този случай?
3. Забелязали ли сте, че в ап...еди кой си живеят от началото на годината още 2 души, които не са вписани в Домовата книга и съответно не плащат нищо??
4. Разходът за ремонта на ..еди какво си... как ще си го делим? Как е по ЗУЕС?
5. УС/домоуправителят отказва да ни даде отчет за месеца и за наличната сума в касата.
6. Как ще проверим касата? Нима трябва да наемаме някой специалист?
7. Оспорваме определения размер на МЕСЕЧНАТА ВНОСКА – според нашето семейство е крайно несправедлив!
8. Поравно ли ще плащаме или на брой живущи?
9. Как да изчисля такса Фонд ремонт съобразно идеалните части на отделните собственици ?
10. Домоуправителят/касиерът ми казва , че дължа ..еди колко си, но не ми дава справка как е сметната тази сума.
11. Онзи от третия етаж не плаща вече втора година. Как ще го принудим да си плати?

Всички тези въпроси ще отпаднат, защото:

- При въвеждане на метода се приема методология за изчисляване на всеки вид разход. Според методологията се начислява и дял за всеки апартамент. Не се обсъжда за всеки нововъзникнал разход отново.
- Брой живущи се отчита всеки месец поотделно, а не по принцип за годината. Кой колкото месеца обитава, за толкова плаща дял от променливите разходи. Фиксираните разходи не зависят от броя живущи.
- Месечни отчети изготвя наетият финансист и те отразяват всички данни. Освен това предоставя годишен финансов анализ с цел по-информирано вземане на решения за бъдещи ремонти, поведение и т.н.
- Всички изчисления за дялове от ФР извършва външният финансист и няма повод съседите да се карат помежду си.
- „Принуждаването“ на съсед да си плати е обикновено един разговор, защото в справката ясно ще се вижда от кой съсед точно по колко лева е взел заем. Когато заемите са конкретни и персонални, вече психологически е различно спрямо дълг „към абстрактната каса“. Финансистът обяснява на длъжника откъде е натрупана сумата и се избягват кавгите на персонална основа между съседи. Финансистът се явява гарант за правилното изчисление и едновременно медиатор за извършване на плащането.

ЧАСТ 4: СЪВЕТИ И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Основна информация за метода можете да прочетете на сайта

domfinansi.proekt-puso.com

или сканирайте кода:



За популяризиране на метода често провеждаме и безплатни семинари – проверете и се запишете тук <https://www.appra.info/seminar>

Участието в семинарите ни е безплатно.
Запазете своето място, като попълните:

Име *	Фамилия *	Вашият Email: *
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Съобщение: (редактирайте и допишете ;) *

За да се свържете с нас:

E-mail:
smetki@appr.info
или
dom-finansi@abv.bg

Телефон:
0878 75 17 85
(за финансовия метод
за входа)

Офисът ни се намира в
гр. София, винаги можем
да се видим и на живо.
Запазете си час
предварително!

За да сте част от общността на домоуправителите-физически лица, включете се в нашият клуб. Можете да задавате въпроси и да си помагате помежду си. Тези от нас, които са в екипа на финансиста, и които сме домоуправители в нашите входове, също сме активни членове и споделяме своя опит. Осигуряваме също празни файлове-шаблони, други ресурси и съвети, които биха ви улеснили във вашата дейност като домоуправител. Тъй като не искаме да превръщаме клуба в говорилня с всякакви преминаващи хора, то има парола за достъп. Така членовете в клуба са по-ангажирани и отворени за сътрудничество. Достъп от сайта domfinansi.proekt-puso.com



Досега си говорихме само за домоуправителството от финансова и психологическа гледна точка. Но то съществува, защото първо има създадена сграда, която се е населила с хора. Професията ни всъщност е създаването и грижата за тези сгради – по призвание сме екип от строителни инженери и вече над 25 години работим като такива. **Затова всеки домоуправител, доверил се на нашия метод, получава допълнително консултации и за поддържането на сградата.** Не може да има удоволствие от живеенето в общ дом, ако този дом е грозен и неподдържан. Затова и толкова наблягаме в метода ни, че трябва да има дългосрочно спестяване и инвестиционна програма. И освен това знаем как да се приоритизира тази програма. Воденето на сметките е едно, но да имаш визия как да поддържаш сградата и нейните инсталации е съвсем друго .

С нас получавате и двете. Практично и ефективно.

Със сигурност има въпроси , на които не сме дали отговор в това кратко четиво. Задайте ни ги , нетърпеливи сме де видим какво сме пропуснали, а е важно за вас. Така ще ни помогнете да се подобрим.

И в крайна сметка заедно можем да докажем и покажем, че входът е общност от хора и дори някъде все още да преобладават животински нрави, то с въвеждането на нашия метод всички съседни могат да живеят заедно в разбирателство в един вход!

фовис₃

Финансова **О**тчетност на **В**ход
с **И**ндивидуални **С**метки за всеки обект
и отчитане на **З**аеми между съседите

15
ГОДИНИ

Пожелаваме успех на всички настоящи
и новоубедени домоуправители!

Струва си да се заемете с управлението на входа.

Освен това вече знаете как да отговорите на

„Аз няма да издържам входа!!!“



А когато входът ви отеснее,
заемете се с управлението на държавата.

От всеки от нас зависи дълго ще живеем по-добре.