

Бюджет РФП

Цель презентации

- Освещение ключевых доходных и расходных статей предполагаемого к дальнейшему утверждению бюджета на 2021-2022 год.

Предпосылки

- **Июнь 2021** – действующей УК доведены новые ежемесячные платежи (вопрос вывоза снега предложено собственникам решить самостоятельно)
- **Июль 2021** – последовала волна возмущений собственников в части непрозрачности заявленных расценок
 - прошла встреча собственников квартала «Мерс» и УК
 - УК было доведено, что предложенные расценки предполагают уровень обслуживания поселка класса «Эконом»
 - собственниками решено сформировать инициативную группу для дальнейшей проработки вопроса формирования Совета квартала и совместной с УК составления бюджета
- **Август 2021** – прошла встреча с консультантами в части формирования Совета квартала, определены дальнейшие шаги
- **Сентябрь 2021** – бюджет подразумевающий уровень поселка класса «Бизнес», сформирован

Ключевые вводные

- Бюджет УК подразумевает обслуживание 3-х кварталов (Мерс, Королевский Лес, Рыбка)
- Бюджет рассчитан исходя из предоставления услуг для поселка уровня «Бизнес»
- Предоставляемые услуги УК: охрана, эксплуатация, профессиональная уборка, ландшафтные работы, озеленение
- Градация участков сохранена по предложенному УК принципу:
 - до 14 соток
 - от 14 и до 23 соток
 - от 23 соток

Характеристика кварталов

- Количество и площадь участков

Название поселка	Участки до 14 соток		Участки от 14 до 23 соток		Участки от 23 соток		Итого	
	Количество	Площадь, тыс. кв. м.	Количество	Площадь, тыс. кв. м.	Количество	Площадь, тыс. кв. м.	Количество	Площадь, тыс. кв. м.
Мерседес	33	39	76	133	27	86	136	257
Королевский лес	17	20	35	66	40	143	92	229
Рыбка	37	44	18	31	5	13	60	88
Итого	87	103	129	229	72	242	288	574

- Площадь обслуживаемой территории

Название поселка	Дорожное полотно	Пешеходные дорожки	Газоны	Клумбы
	кв.м.			шт.
Мерседес	27 200	6 107	19 300	163
Королевский лес	20 500	2 797	38 270	110
Рыбка	15 040	2 700	11 100	50
Итого	62 740	11 604	68 670	323

Услуги предоставляемые УК

Профессиональная уборка

- Уборка дорожного полотна, пешеходных дорожек
- Сбор крупного мусора
- Уборка открытых спортивных сооружений, детских площадок
- Полив дорожного полотна и пешеходных дорожек
- Сбор мусора из урн
- Уборка с применением дезинфицирующих средств хозяйственных площадок для сбора отходов
- Удаление наледи с пешеходных дорожек
- Обработка антигололедными средствами дорожного полотна и пешеходных дорожек
- Уборка и складирование убранный снега для дальнейшего вывоза

Ландшафтные услуги

- Стрижка газона
- Прочесывание газона
- Обработка газона от сорняков
- Прополка газона
- Подкормка газона
- Обработка газона от болезней, вредителей
- Протравливание пешеходных дорожек от сорняков
- Полив газонов
- Чистка прудов и береговой зоны
- Чистка каньонов от сорняков
- Уборка старых и больных деревьев

Озеленение

- Пересадка растений
- Разбивка клумб и посадка новых растений
- Подкормка растений и клумб
- Обработка растений от болезней, вредителей
- Укрытие/раскрытие растений в межсезонье
- Восстановление утраченного травяного покрова
- Полив клумб
- Прополка клумб
- Формирующая и санитарная обрезка кустов

Эксплуатация

- Обслуживание и ремонт систем электроснабжения и освещения
- Обслуживание газового хозяйства
- Обслуживание и ремонт систем водоснабжения и канализации
- Обслуживание и ремонт авто поливочных систем

Охрана

- Организация пропускного режима
- Видеонаблюдение
- Патрулирование
- Контроль внутри поселкового распорядка
- Реагирование на нештатные ситуации

Годовой бюджет УК

Статья	Ежемесячно, руб.	Год, руб.	Удельный вес
Доходная часть	8 527 670	102 332 039	
Себестоимость	5 877 624	70 531 492	68,9%
Валовый доход	2 650 046	31 800 547	31,1%
Операционные расходы	1 708 705	20 504 465	20,0%
Косвенные расходы	241 213	2 894 559	2,8%
Стоимости кредитования	36 099	433 190	0,4%
Налог УСН	493 756	5 925 069	5,8%
Чистая прибыль	170 272	2 043 263	2,0%

Доходная часть

Статья	Ежемесячно, руб.	Год, руб.	Удельный вес
Выручка	8 527 670	102 332 039	
Начисления собственникам	6 760 470	81 125 644	79,3%
Платный въезд автотранспорта	500 000	6 000 000	5,9%
Вывоз снега	699 700	8 396 395	8,2%
Сервисные работы	150 000	1 800 000	1,8%
Внешние охранные услуги	417 500	5 010 000	4,9%

Себестоимость услуг

Статья	Ежемесячно, руб.	Год, руб.	Удельный вес к выручке
Себестоимость	5 877 624	70 531 492	68,9%
Уборка	1 104 534	13 254 405	12,9%
Вывоз снега	699 700	8 396 395	8,2%
Ландшафт и озеленение	1 044 593	12 535 114	12,2%
Эксплуатация	1 068 902	12 826 823	12,5%
Охрана	1 762 896	21 154 754	20,7%
Электричество	197 000	2 364 000	2,3%

Операционные и косвенные расходы

Статья	Ежемесячно, руб.	Год, руб.	Удельный вес к выручке
Операционные расходы	1 708 705	20 504 465	20,0%
ФОТ АУП + Налоги на ФОТ	1 305 872	15 670 465	15,3%
Аренда офиса	120 000	1 440 000	1,4%
Вывоз ТБО	100 000	1 200 000	1,2%
Коммунальные услуги + Содержание помещений	45 000	540 000	0,5%
Банковские расходы + Эквайринг	40 500	486 000	0,5%
Возмещение земельного налога	25 000	300 000	0,3%
Поддержка ПО	27 000	324 000	0,3%
Канцтовары и почтовые расходы	27 000	324 000	0,3%
Организация праздников	18 333	220 000	0,2%
Косвенные расходы	241 213	2 894 559	2,8%
Компенсация затрат по парку от отеля (50%)	177 194	2 126 322	2,1%
Резерв под списание ДЗ	298 407	3 580 882	3,5%
Административные расходы	120 000	1 440 000	1,4%

Производственный штат

Услуга		Должность	Летний период	Зимний период
Уборка	Мерседес	Дворник	2	8
		Тракторист	0,4	
	Королевский лес	Дворник	1	5
		Тракторист	0,3	
Рыбка	Дворник	1	4	
	Тракторист	0,3		
Парк	Дворник	2	3	
Итого			7	20
Ландшафт и озеленение	Мерседес	Ландшафтник	2	
		Садовник	2	
		Работник по поливу	1	
	Королевский лес	Ландшафтник	3	
		Садовник	2	
		Работник по поливу	1	
	Рыбка	Ландшафтник	1	
		Садовник	1	
		Работник по поливу	1	
	Парк	Ландшафтник	1	
		Садовник	1	
	Итого			16
Эксплуатация	Газовщик		1	
	Электрик		1	
Итого			2	
Охрана	Начальник охраны объекта (5/7)		1	
	Зам. начальника охраны объекта (2/7)		1	
	Охранник КПП		3	
	Патрульный		2	
	Подменный охранник		3	
	Старший смены - Оператор видеонаблюдения		1	
Итого			11	

Штат УК

Отдел	Должность
Управление	Генеральный Директор
	Управляющий
	Председатель
	Секретарь
Бухгалтерия	Главный бухгалтер
	Бухгалтер
	Расчетчик (электричество)
Отдел персонала	Специалист по кадровому делопроизводству, ОТ+ТБ, ФМС
Юридический отдел	Юрист
	Юрист
Производственный отдел	Ландшафтный дизайнер
	Дендролог
	Заместитель управляющего/завхоз

Закупка ОС

Услуга/ Поселок		Наименование	Цена	Количество	Сумма
Уборка	Мерседес	Машина коммунальная Белорус (отвал гидр., щетка, ковш усиленный)	2 120 000	0,4	848 000
		Грузовой трицикл с кабиной	350 000	1	350 000
		Поливомоечное оборудование, прицепная бочка	330 000	0,4	132 000
	1 330 000				
	Королевский лес	Машина коммунальная Белорус (отвал гидр., щетка, ковш усиленный)	2 120 000	0,3	636 000
		Грузовой трицикл с кабиной	350 000	1	350 000
		Поливомоечное оборудование, прицепная бочка	330 000	0,3	99 000
	1 085 000				
	Рыбка	Машина коммунальная Белорус (отвал гидр., щетка, ковш усиленный)	2 120 000	0,3	636 000
Грузовой трицикл с кабиной		350 000	1	350 000	
Поливомоечное оборудование, прицепная бочка		330 000	0,3	99 000	
1 085 000					
Ландшафт и озеленение	Мерседес	Ручная снегоуборочная машинка	108 000	3	324 000
		Газонокосилка	51 850	2	103 700
		Триммер	15 300	2	30 600
	458 300				
	Королевский лес	Ручная снегоуборочная машинка	108 000	2	216 000
		Газонокосилка	51 850	3	155 550
		Триммер	15 300	2	30 600
	402 150				
	Рыбка	Ручная снегоуборочная машинка	108 000	2	216 000
		Газонокосилка	51 850	2	103 700
		Триммер	15 300	2	30 600
	350 300				
Парк	Ручная снегоуборочная машинка	108 000	1	108 000	
	Газонокосилка	51 850	2	103 700	
	Триммер	15 300	2	30 600	
242 300					
Охрана	Рено Дастер	1 400 000	2	2 800 000	
	Стационарная радиостанция	24 800	2	49 600	
	Радиостанция авто	18 350	2	36 700	
	Рация	4 200	8	33 600	
	Видеорегистратор	3 000	2	6 000	
	Противопожарное оборудование прицеп	35 000	1	35 000	
	Инвентарь и оборудование	80 000	1	80 000	
3 040 900					
ИТОГО					7 751 650

Необходимая индексация взносов

- Необходимая индексация ежемесячных взносов для покрытия сервисных услуг и вывоза снега - **21%**

Ежемесячные взносы, руб.	Текущие	Необходимо
Участок до 14 соток	17 500	21 150
Участок от 14 до 23 соток	20 500	24 750
Стоимость на сотку для участков более 23 соток	700	850

- Необходимая индексация ежемесячных взносов для покрытия сервисных + снег за доп. плату - **9%**

Ежемесячные взносы, руб.	Текущие	Необходимо	Разовый взнос на вывоз снега
Участок до 14 соток	17 500	19 150	23 800
Участок от 14 до 23 соток	20 500	22 450	27 850
Стоимость на сотку для участков более 23 соток	700	750	950

Дальнейшие мероприятия

- Определение волеизъявления собственников в части:
 - уровня сервиса/ежемесячных платежей
 - учета затрат на вывоз снега абон. плата/отдельные взносы
 - формирования Совета квартала, утверждения положения Совета, полномочий Совета
- Определение принципов формирования решений большинством собственников