

РЕГУЛАТОРНА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ На Република Македонија

Врз основа на член 33 став 2 од Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014 и бр.199/2014), Регулаторната комисија за домување на својата редовна седница одржана на 20.04.2015 година, донесе

УПАТСТВО

За начинот на подготовка на пресметка за направени трошоци во претходниот месец за кој се однесува наплатата за тековно и редовно одржување како и за резервен фонд од страна на Управителот или Заедница на сопственици

ОПШТИ ОДРЕДБИ

Со ова упатство се пропишува начинот на подготовка на пресметка за направени трошоци во претходниот месец за кој се однесува наплатата на средствата за тековно и редовно одржување како и за резервен фонд од страна на фирмите кои што имаат добиено Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда во станбените згради со кои што имаат склучено Договори за вршење на управувачки услуги, како и од страна на формираните Заедници на сопственици.

Вовед

Самата пресметка е составена од три дела. Првиот дел се однесува на трошоците за редовно одржување, вториот дел се однесува на резервниот фонд и третиот дел се однесува на заостанатиот долг.

Во првиот дел ќе бидат дадени износите на трошоците кои се направени во претходниот месец т.е. во месецот за кој се однесува пресметката од проста причина што управителот неможе рамномерно да ги распореди трошоците ако претходно незнае колку тие изнесуваат. Затоа велиме дека пресметката се однесува за претходниот месец т.е. за месецот кој изминал и за кој управителот веќе во наредниот месец откако ќе ги дознае сите направени трошоци во претходниот месец, ќе може на сопствениците на посебните делови (обврзниците) да им достави пресметка за направените трошоци и врз таа основа да може од нив да ги наплати.

Вториот дел од пресметката се однесува на резервниот фонд. Сопствениците на посебни делови (обврзниците) покрај плаќањето за редовно одржување на зградата треба да плаќаат и за резервен фонд, кој фонд има определена намена. Намената и користењето на средствата од резервниот фонд се определени со посебен член во Законот за домување. Затоа во овој дел од пресметката ќе бидат дадени само месецот и износот кој што треба да се плати.

Додека пак, во третиот дел ќе биде опишан заостанатиот долг. Оние обврзници кои имаат заостанати сметки да бидат благовремено известени за својот заостанат долг за да можат навремено да го подмират или реагираат. Тука треба да се обрне внимание за бројот на заостанатите сметки, нивниот износ и за кој период се однесуваат.

Описот во самата пресметка е од големо значење за обврзниците т.е. за нивната евидентност и информираност. На тој начин истите ќе имаат увид за тоа што всушност го плаќаат.

I - ДЕЛ

Трошоци за редовно одржување

Во овој дел од пресметката се опишани сите видови трошоци направени во месецот за кои управителот има соодветни докази како на пример, фактура за потрошена електрична енергија, сметка за вода, фискална сметка за набавка на

потрошни материјали итн. Понатаму, откако за секој трошок има соодветен доказ истиот треба рамномерно да го распореди помеѓу сопствениците на посебните делови (обврзниците).

Во Опис број 1, се опишани неколку видови различни трошоци. Така **колона 1**, се однесува на точно дефинирање на видот на трошок (вода, струја итн.). **Колона 2**, се однесува на соодветниот доказ за направениот трошок така што во оваа колона ќе бидат дадени бројот на сметката, фактурата или пак, бројот на фискалната сметка за некоја набавка како и датумот на издавање. Во **колона 3**, ќе биде даден вкупниот износ на секоја сметка или пак фактура. А во **колона 4** ќе биде даден бројот на сопствениците на посебни делови (обврзници) кои треба да ги подмират трошоците. **Колона 5**, се добива како количник на колона 3 и колона 4 односно кога вкупниот износ од колона 3 ќе се подели со бројот на обврзници даден во колона 4 се добива еднакво распоредување на направените трошоци во соодветниот месец.

Збирот на сите износи од колона 5 фактички претставува вкупен износ на трошоците за редовно одржување за соодветниот месец. Овој износ треба да го плати секој обврзник. Кога на овој износ ќе се додаде и износот за резервниот фонд, фактички се добива вкупниот износ што треба да го плати секој обврзник за соодветниот месец. Износот за редовно одржување од месец до месец може да варира во зависност од направените трошоци.

За сопствениците на посебни делови, многу е важно од доставената пресметка за редовно одржување да имаат увид врз сметките (струја, вода, хигиеничарски услуги итн.) за кој период се однесуваат, колкав е нивниот износ и како се распоредени тие направени трошоци помеѓу нив.

Опис број 1. Различни видови трошоци за редовно одржување, износот и нивното рамномерно распоредување кон сите обврзници

Пресметка број ----- за месец ----- 20 --- година, за редовно одржување на зградатите

р.б.	Опис	Вид с-ка или фактура со број и датум, со која се докажува извршениот трошок	Вкупен износ на фактурата или сметката за плаќање	Број на сопственици на посебни делови во зградата според кој се врши поделба на трошоците*	Вкупен износ за наплата од сопственикот на посебниот дел во зградата
	1	2	3	4	5 = (3:4)
1	Трошок за управување (тоа што е чист приход за управителот)	04/12345 од 10.05. 2014 г.	700	10	70
2	Потрошена електрична енергија	Ф-ра0123-45 од 10.04.2014г.	3000	10	300
3	Потрошена вода	-с-ка 123 год.	500	10	50
4	Сијалици	Фискална 234 од12.03.2014г.	100	10	10
5	Одржување и сервис на лифт	Ф-ра 01/ 23 од 15.12.	2000	10	200
	И сите други ставки кои се преземени во тековниот месец				
Вкупно					===== денари

*Доколку со договорот за заемни односи е договорено процентуална поделба на трошоците според квадратура или по некој друг критериум, тогаш сумата се дели процентуално за секој сопственик

II – ДЕЛ

Пресметка за резервен фонд

Сопствениците на посебните делови покрај за редовно одржување треба да плаќаат и за резервен фонд. Овие средства имаат посебна намена и можат да се користат според определени услови дадени во Законот за домување. Во опис број 2, е дадено како би требало да изгледа пресметката за резервен фонд. Најбитно е да биде наведено за кој месец и година се однесува уплатата за резервен фонд и износот на самата уплата.

Опис број 2. Пресметка за резервен фонд

Опис	Износ
Уплата за месец ----- 20 --- год.	
Вкупно	----- денари

III – ДЕЛ

Заостанат долг

Во овој дел од пресметката ќе биде даден заостанатиот долг. Некои од сопствениците на посебните делови нема да извршат уплата за некој месец во текот на годината. Затоа во овој дел од пресметката ќе бидат опишани сметките кои не ги платиле самите обврзници. Во Опис број 3, посебно ќе биде даден заостанатиот долг за редовно одржување, посебно ќе биде даден заостанатиот долг за резервен фонд и на крајот од овој опис ќе биде даден износот од сите досегашни насобрани средства за резервен фонд заклучно со последниот ден од претходниот месец.

Опис број 3. Заостанат долг за редовно одржување и резервен фонд

Заостанат долг за редовно одржување:

за месец ----- 20—година, Ф-ра број ----- датум---вкупен износ ----- денари

за месец ----- 20 – година, Ф-ра број ----- датум ---- вкупен износ ----- денари

Вкупно заостанат долг за редовно одржување : ===== денари.

Заостанат долг за резервен фонд:

за месец ----- 20—година, Ф-ра број ----- датум---вкупен износ ----- денари

за месец ----- 20 – година, Ф-ра број ----- датум ---- вкупен износ ----- денари

Вкупно заостанат долг за резервен фонд : ===== денари.

Досегашни насобрани средства во резервниот фонд заклучно со година (последниот ден од претходниот месец) ----- денари.

Овие ставки е задолжително да ги содржи месечната пресметката за секој сопственик на посебен дел од зградата на месечно ниво, за да знае секој сопственик на стан, за што всушност плаќа. Во случај ако има заостанат долг, со вака доставената пресметка ќе знае за кој месеци се однесува долгот и за кој фонд (колку за редовен и колку за резервен) а во исто време со ставката досегашни насобрани средства заклучно со претходниот месец, сопственикот на

посебниот дел, цело време ќе има увид колку изнесува резервниот фонд на зградата.

Во опис број 4, ќе биде опишана целокупната пресметка т.е. пресметка која ќе ги содржи сите три дела претходно опишани. Фактички ќе биде даден целокупниот изглед на пресметката кој што треба да ја добиваат сите сопственици на посебни делови на месечно ниво. Вака направената пресметка ќе дава увид за сите сопственици на посебни делови така што истите ќе знаат за што плаќаат и по колку плаќаат. Воедно со секоја добиена пресметка ќе имаат увид колку се насобрани средства за резервен фонд бидејќи на крајот од пресметката има ставка која укажува на тоа колкав износ на средства за резервен фонд има зградата заклучно со последниот ден од претходниот месец.

Износите во првиот дел – за редовно одржување може да варираат во зависност од тоа колку се направени трошоци во месецот. Додека пак, износот на резервниот фонд исто така може да варира (да се зголемува) во зависност од волјата на самите сопственици на посебни делови, но, неможе да се укине или пак, да се намали различно од дадениот Правилник за негово пресметување.

Опис број 4. Целокупна пресметка за редовно одржување и резервен фонд

До

Н.н.
Ул. АСНОМ бр.3
Зграда Тријус Влез 2

Охрид

I Дел - Редовно одржување					
Р. Б.	ОПИС	Број на сметка и датум	Износ на сметка	Број на сопственици	Износ за наплата
1	Управувачки услуги	04/2015 од 30.04.2015г	700 ден.	10	70
2	Електрична енергија	2265 од 25.04.2015г	1500 ден.	10	150
3	Лифт	258 од	2000 ден.	10	200

		28.04.2015г			
4					
5					
				Вкупно:	420
II Дел - Резервен фонд					
	Резервен Фонд	04/2015 г	600 ден.	10	60
				СЕВКУПНО:	480
III Дел – Заостанат долг					
<i>Заостанат долг за редовно одржување:</i>					
за месец ----- 20—година, Ф-ра број ----- датум---вкупен износ -					
---- денари					
за месец ----- 20 – година, Ф-ра број ----- датум ---- вкупен износ ----					
--- денари					

Вкупно заостанат долг за редовно одржување :					
===== денари.					
<i>Заостанат долг за резервен фонд:</i>					
за месец ----- 20—година, Ф-ра број ----- датум---вкупен износ -					
---- денари					
за месец ----- 20 – година, Ф-ра број ----- датум ---- вкупен износ ----					
--- денари					

Вкупно заостанат долг за резервен фонд :					
===== денари.					
Досегашни насобрани средства во резервниот фонд заклучно со					
..... година (последниот ден од претходниот месец) -----					
----- денари.					

Потпис и печат на правното лице

М.п

НАПОМЕНА: Прикажаната пресметка (во вид на табеларен преглед) која е изработена согласно член 33 став 2 од Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014 и бр.199/2014), претставува законска обврска на сите управители и формирани заедници на сопственици.

Прикажаната пресметка се изработува за да послужи како веродостоен документ за изготвување на **ФАКТУРА**.

Со почит ,

Претседател на
Регулаторна комисија за домување
Душко Кадиевски