

Част 3 Изработване на план за управление

Управлението се дефинира като процес, чрез който индивидуалните и личните усилия се координират с цел постигане на предварително поставени цели. Като организация сдружението на собственици трябва да определи и разбере предварително своите цели и да има план, за да насочва всички усилия към постигането тези цели и така да изпълни мисията си. Основен подготвителен етап е събирането на достоверна, технически компетентна и цялостна предварителна информация за състоянието на собствеността. Следващ етап е определянето на финансовите възможности на сдружението на собственици, както и дефинирането на качествените стандарти, които то иска да постигне и поддържа във времето. Планирането на годишните разходи на сдружението за поддръжка и управление на собствеността е в основата на изграждането и управлението на препоръчителния план за поддръжка, който трябва да отчита всички необходими дейности по поддръжката на собствеността, тяхното планиране във времето, както и финансовото им обезпечаване.

Първата задача на управителното тяло на всяка организация е да определи целите, да изведе политиките, които ще бъдат насоките за постигане на целите, и да одобри процедурите и задачите, които са в рамките на тези политики. Това е същността на процеса на планиране. Управителният съвет на сдружението на собственици е управителното тяло с властта да инициира и ръководи процеса на планиране в рамките на сдружението. Установяването на стандартите за услугите, определянето на целите и след това приемането на политиките и задачите за постигане са основните елементи на доброто планиране и груповите усилия трябва да постигнат най-добрите резултати. Екипът се състои от Управителния съвет, професионалисти по управлението и собствениците. Участието и приносът на собствениците им дава глас при вземането на решения и подпомага изпълнителното тяло в постигането на определените стандарти за изпълнение в съответствие с очакванията на собствениците.

Събиране на информация и обследване на сградата

За създаването на плана на управление е необходимо предварителното събиране на определена информация, което дава възможност на Управителния съвет да бъде информиран за въпросите, които изискват внимание. Планът за управление трябва да бъде подробно описание за прилагане на плана за поддръжка като максимализира приходите и минимизира разходи и решава административните проблеми. Необходимо е събирането на информация за всеки аспект с цел определянето на приоритетите. В случай, че сдружението наеме външен

професионалист по управление на собствеността, тази информация ще има огромно значение за успешното изпълнение на неговите ежедневни задължения.

Освен като основа за създаването на плана за поддръжка обследването на сградата би подпомогнало сдружението на собственици да установи цялостните си приоритети, защото показва областите, в които сградата е конструктивно и физически в добро състояние, както и проблемните места, които изискват специално внимание и се превръщат в приоритет при разработването на този план. Планът за управление е насочен към постигането на устойчиво и постоянно равнище на техническото състояние на сградата, както и на качеството на живот на членовете на сдружението.

Определяне на финансовата основа на сдружението

За изработи плана за управление на собствеността и да определи приоритетите в този план Управителният съвет трябва да има ясна представа за финансовото състояние на сдружението на собственици. Необходимо е да се определи доколко бюджетът на сдружението е реалистичен, което означава всъщност доколко ще бъде във възможностите на сдружението да се придържа към този бюджет. При необходимост Управителният съвет трябва да реши дали да ревизира целия бюджет или само някои от неговите елементи, които са засегнати. Тази информация за финансовото състояние на сдружението ще определи дали планът за управление трябва да включи и разглеждането на специфични финансови въпроси.

Такива въпроси могат да бъдат свързани с успешното и редовно събиране на вноските от отделните собственици и доколко евентуални проблеми с политиката на събиране могат и трябва да бъдат засегнати при изработването на плана за управление. Обикновено административните въпроси съвпадат до голяма степен с финансовите аспекти и поддръжката.

Определяне на стандартите

Определянето на стандартите е пряко следствие от определянето на приоритетите при управлението на сдружението на собственици.

Идентифицирането на приоритетите може да се установи след ясен и точен отговор на следните въпроси по време на процеса на планиране:

1. Физическото състояние на сградата;
2. Спешните проблеми, свързани със състоянието на сградата;
3. Наличието на финансови възможности на сдружението да реши тези спешно възникнали проблеми;
4. Съществуването на алтернативни и по-евтини решения за физическите проблеми на сградата;

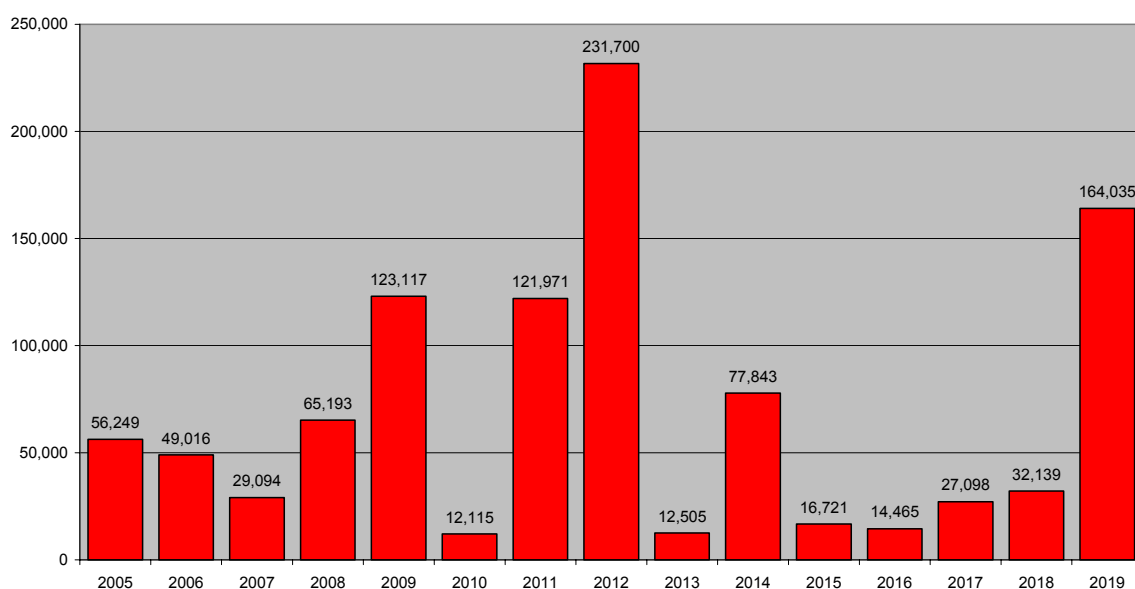
5. Наличието на дейности по обновлението на сградата, които биха допринесли до спестявания в бъдеще;
6. Доколко проблемите с физическото състояние на сградата са по-спешни от административните аспекти и/ или финансови проблеми на сдружението;
7. Съответствието на разходите на сдружението с предварително планираните и утвърдени разходи в бюджета;
8. Съответствието на приходите на сдружението с предварително планираните и утвърдени приходи в бюджета;

Стандартът се определя като понятие по общо съгласие като база за сравнение или утвърден модел. Сдружението на собственици определя достижими и реалистични цели, които осигуряват желаните стандарти. Именно постигането на тези стандарти заляга в основата на планирането на управлението на собствеността и на изработването на плана за управление на собствеността, който има краткосрочни и дългосрочни цели за постигане.

Планиране на годишните разходи

Планирането на годишните разходи за поддръжка отчита резултатите от обследването на техническото състояние на сградата, финансовата стабилност на сдружението, както и административния капацитет за управление на събиранията на вноските от отделните собственици.

Годишни разходи по поддръжката



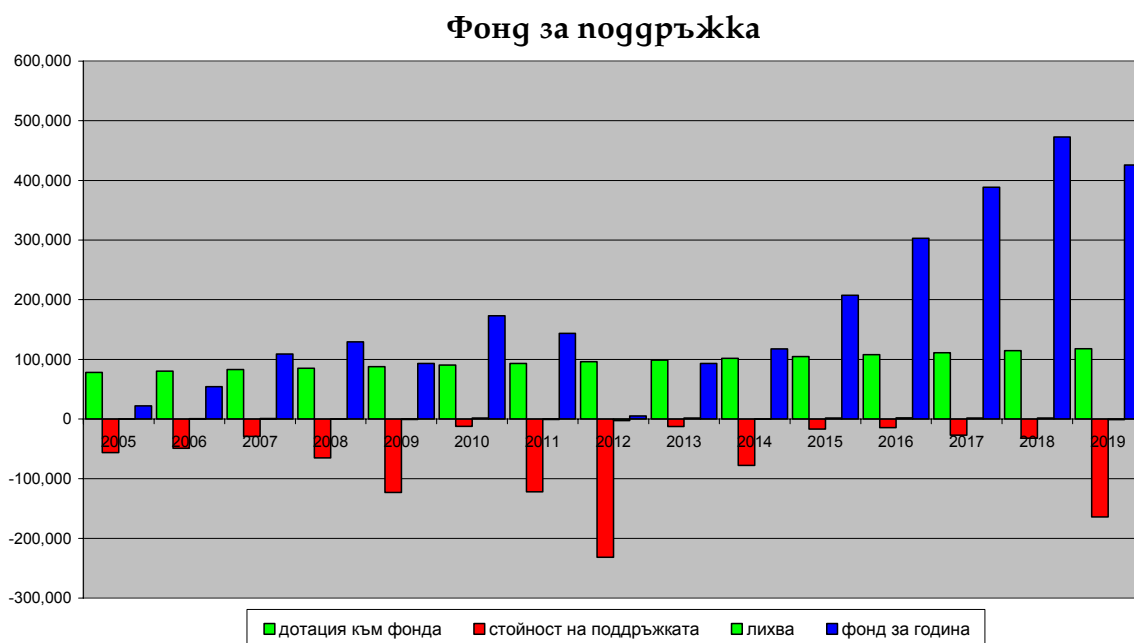
Планирането се основава на отчитането на необходимите дейности по поддръжката на собствеността, която цели запазването на качеството на сградата и условията на обитаване, както и на стойността на собствеността в

краткосрочна и дългосрочна перспектива. Планираните разходи по години варирам в зависимост от обема и стойността на дейностите по различните видове поддръжка. Годишните разходи трябва да отчитат всички дейности, свързани с поддръжката на:

- Външната конструкция на сградата;
- Подпокривни пространства, тавани и комини;
- Дограмите на сградата;
- Фасадите на сградата;
- Вътрешните стени и обзавеждането на общите части;
- Различните системи вътре в сградата – отоплителна, газова, ВиК, канализационна;

Изграждане и управление на фонда за поддръжка

Изграждането и управлението на фонда за поддръжка трябва да включва и отчита следните основополагащи финансови индикатори:



- Дотацията към фонда за поддръжка;
- Предварително изчислената и планирана стойност на поддръжката в краткосрочна и дългосрочна перспектива;
- Лихвата, натрупвана върху сумата на фонда за поддръжка в планирания период;
- Разпределението на средствата за година като предварително изчислен, планиран и утвърден дял от фонд за поддръжка;
- Дотацията на апартамент на месец, която е предварително установена и планирана;

- Лихвеният процент, който се очаква да бъде валиден в периода на управление на фонда за поддръжка;
- Равнището на инфлация в периода на управление на фонда за поддръжка;

Фондът за поддръжка трябва да отчита всички необходими дейности по поддръжката на собствеността, тяхното планиране във времето, както и финансовото им обезпечаване. Фондът за поддръжка се основава и отчита всички постъпления и разходи на сдружението на собственици. Той се изгражда и управлява успешно на основата на редовното изплащане на планираните и утвърдени вноски, както и на стриктната финансова дисциплина по разходване на средствата за планираните и утвърдени дейности по управлението и поддръжката на собствеността.