

النموذج المُحدَّث لميزانية المجمع السكني – مركز أبوظبي العقاري

26.06.2010

تحية طيبة وبعد،

السادة شركات إدارة المجمعات السكنية ولجان الملاك المحترمون،

بهدف تيسير مراجعة رسوم الخدمات واعتمادها، أتمم مركز أبوظبي العقاري تحديث نموذج الميزانية المعتمد. يتعين استخدام التفصيل الوارد أدناه لفصل بنود الميزانية وتوضيح آلية تخصيص الأموال. يتكوّن النموذج المُحدَّث من مكوّنين رئيسيّين:

- ملخص الميزانية السنوية
- تفاصيل بنود الميزانية

تُصنّف الميزانية وفق فئتين رئيسيّتين:

1. الصندوق العام

مُخصّص لإعداد ميزانية المصروفات التشغيلية السنوية (OPEX).

2. صندوق الاحتياطي

مُخصّص لإعداد ميزانية المصروفات الرأسمالية السنوية (CAPEX).

3. إضافة إلى الصندوق العام وصندوق الاحتياطي، قد يشتمل بعض المجمعات السكنية على مكوّنات إضافية:

أولاً: رسوم الخدمات المشتركة

مثال: أربعة مبانٍ تشترك في منصة واحدة، يُوزّع على أساسها تكلفة المنصة على المباني الأربعة.

ثانياً: رسوم المجمع الرئيسي

يتضمّن كلٌّ من رسوم المجمع الرئيسي ورسوم البنية التحتية المشتركة مكوّنات الصندوق العام وصندوق الاحتياطي، غير أن كلّ منهما يُعرض كبند مستقل واحد في ملخص رسوم الخدمات.

الصندوق العام – المكوّنات السبعة

1. رسوم شركة إدارة المجمع تكاليف الإدارة

2. عقود الصيانة السنوية

• المصروفات التشغيلية لإدارة المجمع السكني.

3. الاحتياطيات المخصصة لعقود الصيانة السنوي

• نسبة مئوية من إجمالي قيمة عقود الصيانة السنوية.

5. فواتير الخدمات العامة

- مبلغ تقديري مؤقت يُحتسب استناداً إلى متوسط السنوات الثلاث الماضية، أو الاستهلاك المتوقع للمجتمعات السكنية الجديدة.

6. التأمين

- التأمين على المباني
- التأمين على المحتويات والأثاث والتجهيزات والمعدات

7. صندوق الطوارئ التشغيلية

- مبلغ ثابت يُرصد للتعامل مع الحالات غير المتوقعة التي تستدعي صرف نفقات تشغيلية.
- يشمل ذلك الحالات غير المحسوبة ضمن عقود الصيانة السنوية أو احتياطاتها، ك:
- توفير عمال نظافة إضافيين.
 - إزالة الأشجار المتساقطة في أعقاب العواصف. (تُعدّ هذه أمثلة على التكاليف التشغيلية لمرة واحدة).

صندوق الاحتياطي – المكوّنات الخمسة

1. تكاليف استبدال الأصول

- مخصصات دراسة صندوق الاحتياطي — Reserve Fund Study (RFS) Allocation
- يشمل ذلك ضمن إطار تخطيط إدارة الأصول:

- استبدال الأصول
- استبدال مكوّنات الأصول
- القيم الدفترية
- القيم التصفوية

2. مشاريع التحسين

- طلب مبكر لرأس المال المرتبط بدراسة صندوق الاحتياطي، ويشمل الأصول التي تكون بحالة تشغيلية جيدة وقرر المجمع السكني تحسينها أو استبدالها قبل الموعد المحدد في دراسة صندوق الاحتياطي.

مثال:

استبدال أثاث الردهة قبل الجدول الزمني المقرّر:

- خُصّص لأثاث الردهة عمر افتراضي مدته 7 سنوات وفقاً لدراسة صندوق الاحتياطي.
- في السنة الثالثة، قرر المجمع السكني استبداله مبكراً في السنة الرابعة.
- يتعيّن في هذه الحالة تحديث دراسة صندوق الاحتياطي وفقاً لذلك.

3. المشاريع الجديدة

• الأصول الجديدة التي ستُضاف إلى سجل الأصول.

تشمل على سبيل المثال:

- ملعب تنس
- منطقة ألعاب للأطفال
- ملعب إسكواش
- معدات صالة الألعاب الرياضية الجديدة
- أثاث إضافي للردهة

نظراً لكونها أصولاً جديدة، يتعيّن تحديث سجل الأصول، مع مراعاة الأثر المترتب على الصندوق العام ومخصصات دراسة صندوق الاحتياطي.

4. احتياطي المشاريع الجديدة

• يُغطي التغييرات الطارئة على العقد نتيجة زيادة المتطلبات التي تُفضي إلى ارتفاع قيمة العقد.

5. صندوق طوارئ الأصول

• يُخصّص للأصول التي تحتاج إلى إصلاح أو استبدال جراء حادث أو واقعة طارئة. (تكلفة رأسمالية لمرة واحدة)

الالتزامات المطلوبة من المجمعات السكنية

- يُعدّ وجود سجل أصول موسوم إلزامياً لكل مجتمع سكني دون استثناء.
- يتعيّن لكل أصل وجود خطة إدارة أصول مستقلة ومعتمدة.
- قد تُفرض المبالغ والنسب التقديرية إلى فائض أو عجز. يُصدر بهما فاتورة في أعقاب عمليات التدقيق السنوية، وينعكس ذلك على مبلغ ومعدل ميزانية رسوم الخدمات للسنة المعنية.

مع خالص التحية،
شؤون المجتمع

Budget Summary Template

Community Name	TYPE (Residential, Retail, Commercial)			
TOTAL SERVICE CHARGES (TSC)	AED		GFA (sqft)	AED/Sqft
	-		-	-
GENERAL FUND (GF)	AED	AED/Sqft	% of GF	% of TSC
Community Management Company (CMC) Fees				
Administration Costs (Community Management Operational Expenses)				
Annual Maintenance & Services Contracts (AMCs)				
Facility Management General Contract				
AMCs Contingencies (percentage of the total AMC Contracts)*				
Utility Bills (Estimated Provisional Amount based on previous 3Yrs Avg.)*				
Insurances				
Operational Emergency Fund (Fixed Amount)*				
RESERVE FUND (RF)	AED	AED/Sqft	% of RF	% of TSC
Asset Replacement Costs (Reserve Fund Study (RFS) - Allocation				
Community Enhancements - Replacement of Assets ahead of the scheduled plan as per the RFS and Asset Management Plan (RF to be updated)				
New Projects (Addition of New Assets to the Asset Register)				
Project Contingencies (Percentage of Total Project Contract Values)*				
Asset Emergency Fund (Fixed Amount)*				
SHARED SERVICE CHARGES(SSC)	AED	AED/Sqft	% of SSC	% of TSC
Podium Shared Fee (Community Specific)				
Community Shared Fee (Community Specific)				
Main Community Shared Fee (Community Specific)				
Master Community Fee				
Master Community name	TYPE			
MASTER COMMUNITY FEE(MCF)	AED		GFA (sqft)	AED/Sqft

- Amounts and Percentages are provisional - a Surplus or Deficit will be invoiced post Annual Audits and Reflected on this year's Service Charge Budget Amount and Rate.
- Should Master Community Fees be applied to your community, these are calculated separately to your Community Service Charges. Your Community Management Company may Invoice the MCF together with your Community's Service Charges.

ADREC - Updated Community Budget Template

26.06.2010

Dear Community Management Companies and Owner Committees,

To facilitate the review and approval of Service Charges, ADREC has updated the Budget Template. The following breakdown shall be used to segregate line items and clarify how funds are allocated. There will be two components, the Annual Budget Summary and the Detailed Budget Breakdown.

1. The General Fund (GF) will be dedicated to the budgeting of Annual Operating Expenditures (OPEX).
2. The Reserve Fund (RF) will be dedicated to the budgeting of Annual Capital Expenditures (CAPEX).
3. Additional to the GF and RF some communities may have:
 - o Shared Services Charges:
Eg: 4 Buildings sharing one podium, where the podium's costs are allocated to the 4 buildings.
 - o Master Community Fees
 - o Both the Master Community Fee and the Share Infrastructure Fee will have GF and RF components, but each will be outlined as one line item in the Service Charge Summary

The General Fund Includes the following 7 components:

1. **Community Management Company (CMC) Fees**
2. **Administration Costs**
(Community Management Operational Expenses)
3. Annual Maintenance Contracts (AMCs)
4. **AMC Contingencies**
(Percentage of the total AMC Contracts)
5. **Utility Bills**
(Estimated Provisional Amount based on previous 3Yrs Average or expected consumption for new Communities)

6. Insurance

6.1. Building Insurance

6.2. Content Insurance (FF&E)

7. Operational Emergency Fund (Fixed Amount)

- Unexpected issues which require OPEX to be used
- Unaccounted for in the AMCs/or AMC Contingencies
- Eg: deployment of additional cleaning staff, removal of fallen trees following a storm (one-time operational cost)
- ...

The Reserve Fund Includes the following 5 components:

1. Asset Replacement Costs (Reserve Fund Study (RFS) - Allocation)

1.1. Asset Management Planning

- o Asset Replacement
- o Asset Component Replacement
- o Book Values
- o Terminal Values

2. Enhancement Projects (early call for capital related to the RFS)

2.1. Assets in good working conditions that the Community has voted on enhancing or replacing (ahead of the outlined plan in the Reserve Fund Study).

Eg: Replacing Lobby Furniture ahead of schedule.

- Lobby Furniture has a planned lifespan of 7 years as per the RFS
- In year 3 the Community decided to replace it in the following year (yr4)

3. New Projects

3.1. New Assets which will be added to the Asset Register (such as)

- o Tennis court
- o Kids play area
- o Squash court
- o New Gym equipment
- o Additional Lobby Furniture
- o ...

3.2. Since they are new Assets, the Asset Register needs to be updated

3.3. There will be an impact on the General Fund and the RFS Allocation

4. New Project Contingency

4.1. Changes which may occur to a contract due to increased requirements leading to an increase in the contract value

5. Asset Emergency Fund

5.1. Assets which need to be fixed, or replaced due to an accident or event (one-time capital cost)

Communities must adhere to the following:

- A tagged Asset Register is compulsory for each Community.
- Each Asset must have an Asset Management Plan.
- Provisional Amounts and Percentages may lead to either a Surplus or Deficit. This will be invoiced post Annual Audits and reflected on the Audited year's Service Charge Budget Amount and Rate.
- Should Master Community Fees be applied to your community, these are calculated and approved separately to your Community Service Charges and will be invoiced separately by the CMC.

**Sincerely,
Community Affairs**

