

Vyúčtování služeb za rok 2005

Tento zpravodaj je distribuován současně s vyúčtováním nákladů na služby za rok 2005. Považujeme proto za nutné opět upozornit na některé zásady, kterými se rozúčtování nákladů a vyúčtování záloh řídí.

Postup při rozúčtování nákladů na dodávku studené vody určuje výměr Ministerstva financí ČR číslo 01/2003, část II., položka 2. Výměr byl uveřejněn v Cenovém věstníku, částce 21 z 6. 12. 2002. Postupy při rozúčtování a vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody upravuje vyhláška ministerstva pro místní rozvoj číslo 372/2001 Sb. ze dne 12. října 2001. Tato vyhláška ve svých prvních šesti paragrafech popisuje postup při rozúčtování nákladů, v sedmém paragrafu pak postup a obsahové náležitosti vyúčtování nákladů. V následujících odstavcích se pokusíme tyto postupy přiblížit běžnému uživateli.

Většina domů sestává z několika samostatných vchodů, přesto však je dodávka studené a teplé vody a topení měřena na jedním měřičem na vstupu dodávky do domu (tzv. předávací místo). Na základě údaje tohoto měřiče je dodávka fakturována; tomuto měřiči se též říká fakturační měřidlo. Jelikož není ekonomické a ani technicky vhodné měřit dodávku každému jednotlivému konečnému spotřebiteli, je toto fakturační měřidlo pro tu kterou dodávku pouze jedno. Celkové náklady na dodávku se pak musí rozdělit mezi konečné spotřebitele (proto „rozúčtování nákladů“). Podkladem pro rozúčtování nákladů jsou hodnoty zjištěné odečtem indikátorů. Indikátory jsou jednak bytové vodoměry a to pro dodávku studené a teplé vody, jednak elektronické indikátory, to pro dodávku tepla pro ústřední topení. Žádný z bytových vodoměrů není fakturačním měřidlem, stejnětak podle žádného z „měřáků“, jak se s oblibou elektronickým indikátorům říká, se přímo nefakturuje spotřeba.

Celkové náklady na dodávku studené vody se mezi konečné spotřebitele rozdělí poměrem odečtených hodnot. Nebylo-li možné indikátor odečíst, je odečtená hodnota nahrazena kvalifikovaným odhadem. Při stanovení kvalifikovaného odhadu se vychází především ze spotřeby v minulých letech. Celkové náklady na dodávku studené vody se dělí součtem zjištěných spotřeb, čímž se zjistí cena jednoho odečteného „dílků“. Tato cena se vynásobí zjištěnou hodnotou, čímž získáme hodnotu podílu na celkových nákladech. Pokud je v bytě montováno více vodoměrů, je tento postup použit pro celkovou zjištěnou spotřebu za byt jako takový.

Celkové náklady na dodávku teplé užitkové vody se skládají ze dvou částí. Jsou to náklady na dodávku studené vody použité pro přípravu teplé užitkové vody, a náklady na ohřev. Náklady na dodávku studené vody pro ohřev na teplou užitkovou vodu se rozdělí podobným způsobem, jakým se rozdělují náklady na studenou vodu, jen se pro rozdělení použije hodnota odečtená z vodoměru na teplou vodu. Poněkud složitější je to s náklady na ohřev teplé vody. Celkové náklady na ohřev se nejdříve rozdělí v poměru 30:70 na základní složku (30 %) a spotřební složku (70 %). Základní složka se na jednotlivé byty rozdělí poměrem podlahové plochy bytu. Spotřební složka se rozdělí stejně jako studená voda, tedy poměrem hodnot zjištěných z bytových vodoměrů. Součet základní a spotřební složky je potom celkovým nákladem na dodávku teplé užitkové vody do daného bytu.

Celkové náklady na vytápění se rozdělí v poměru 40:60 na základní a spotřební složku. Základní složka se na jednotlivé byty rozdělí poměrem podlahové plochy bytu. Spotřební složka se rozdělí podle hodnot zjištěných na indikátorech topných nákladů (pochopitelně po opravě koeficienty, jak je uvedeno dále). Součet základní a spotřební složky je potom celkovým nákladem na vytápění daného bytu.

V předchozím odstavci byla zmíněna korekce hodnot zjištěných na indikátorech topných nákladů. Jedná se o způsob, jakým je zohledněna poloha topného tělesa v rámci celého domu, jeho druh a velikost. Koeficient polohy zvýhodňuje radiátory v místnostech, které nejsou ze všech stran obklopené dalšími vytápěnými prostory, tedy například místnosti rohové, přízemní nebo podstřešní apod. Koeficient výkonu tělesa do výpočtu vnáší údaj o velikosti tělesa a jeho druhu. Koeficient světové strany zohledňuje orientaci místnosti ke světovým stranám a zvýhodňuje místnosti severní nebo severozápadní. Posledním používaným koeficientem je koeficient přestupu tepla. Tímto koeficientem je zohledněn způsob montáže na jednotlivé typy radiátorů. Žebrové radiátory mají na indikátor jiný vliv než radiátory trubkové apod. Ostatní koeficienty se v našich podmínkách nepoužívají.

Je tedy patrné, že rozúčtování pamatuje jak na radiátory v bytě uprostřed domu, který je ze všech stran obklopen dalšími byty, tak i na místnosti v bytě podstřešním nebo nad sklepem, průjezdem apod.

Vyúčtování je pak postup, při kterém se porovnají předepsané zálohy na dodávku služeb a náklady vyčíslené podle předchozích odstavců. Výsledkem vyúčtování je pak nedoplatek nebo přeplatek na jednotlivých službách; úhrn těchto nedoplatků nebo přeplatků je pak celkovým nedoplatkem nebo přeplatkem.

S vyúčtováním se zároveň vyberou poplatky za indikátory. Zpoplatnění indikátorů bylo podrobně popsáno v jednom z minulých zpravodajů.

Současně s vyúčtováním záloh na služby se vyúčtuje i případná pohledávka z titulu nezaplacených úhrad za užívání bytu nebo i přeplatek vzniklý v průběhu minulých období například nevyzvednutím přeplatku. Teprve součet celkového přeplatku nebo nedoplatku z vyúčtování služeb, poplatku za indikátory a zůstatku na kontě nájmu představuje celkové vzájemné vyúčtování, tedy částku, která Vám bude vyplacena, nebo na kterou bude vystavena složenka.

Ve smyslu § 7 odstavce 1 vyhlášky 372/2001 Sb. jsme povinni do konce čtvrtého měsíce po uplynutí zúčtovacího období s vyúčtováním seznámit každého konečného spotřebitele. Tato lhůta je tedy beze zbytku naplněna. Celkové vzájemné vypořádání musí ve smyslu téhož předpisu proběhnout do sedmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tedy do konce měsíce července 2006. V této lhůtě jsou splatné jak přeplatky, tak i nedoplatky. V případě, že byla uplatněna úspěšná reklamace, posunuje se platnost na konec měsíce srpna 2006.

Vyúčtování lze reklamovat, a to nejpozději do 21 dnů od jeho převzetí. Reklamací je nutno uplatnit písemně. Proto v době od 20. března do 5. dubna 2006 bude ve dnech pondělí a středa zajištěn od 8:00 do 17:00 hodin nepřetržitý příjem reklamací. Pro ostatní záležitosti bude platit běžná úřední doba. Též bude k dispozici formulář, kterým lze reklamaci uplatnit.

V závěru si dovoluujeme upozornit, že představenstvo rozhodlo o změně v poplatcích za měřidla, a to zejména z důvodu jejich zprůhlednění. Poplatky byly zavedeny, aby kryly náklady, které jsou s provozem měřidla spojené, zejména náklady na jejich pravidelné přezkoušení, odečty naměřených hodnot apod. Dosud byly poplatky za měřidla účtovány jednou ročně při vyúčtování záloh. Počínaje rokem 2006 budou veškeré náklady spojené s výměnou, cejchováním, opravami apod., přeúčtovány přímo nájemci samostatnou fakturou ihned po opravě. Ve vyúčtování bude zahrnut pouze poplatek výrazně nižší, který odpovídá nákladům na odečty a rozúčtování nákladů a dalším obdobným úkonům. Nemůže tak dojít k tomu, že by nájemník ztratil přehled, za co platí.

Nové zálohy na další období

S tímto vyúčtováním se zároveň distribuují evidenční listy. Zálohy jsou upraveny tak, aby lépe odpovídaly Vaší minulé spotřebě a vývoji cen dodávek pro rok 2006. Zálohy se tentokrát měnily jen směrem nahoru. V minulých letech se převážná většina nájemců, kterým jsme zálohy snížili, dožadovali jejich opětovného zvýšení, neboť měli obavy z případných nedoplateků. Pokud jste toho názoru, že by bylo možné tu kterou zálohu snížit, neváhejte se na pracovnice předpisu nájemného obrátit, mají podklady k tomu, aby Vám mohli zodpovědět případné dotazy nebo dokonce i zálohy snížit, budete-li si to přát a bude-li tomu nasvědčovat Vaše minulé spotřeba. V minulosti určené zálohy, jak se ukázalo, byly v celku v pořádku, neboť vlastní vyúčtování v převážné většině nevykazuje zbytečně vysoké nedoplatky ani přeplatky. Proto podobný postup jako loni opakujeme i letos. S upravenými zálohami se můžete seznámit v přiloženém evidenčním listě. Máte-li oprávněné námitky, projednejte je s pracovníci předpisu nájemného. Bude-li možné Vašemu požadavku vyhovět, jistě Vám vyhověno bude. Vězte však, že ke snížení záloh musí být dostatečně pádný a ověřitelný důvod. Snížit zálohy jen na základě tvrzení, že „já už takovou spotřebu mít nebudu“ pochopitelně nelze. Ve smyslu platných předpisů zálohy stanovuje pronajímatel, a to s ohledem na minulé spotřebu a vývoj cen. Toto jsme beze zbytku dodrželi a jak se ukázalo, postup se osvědčil.

Ti z Vás, kteří mají s námi sjednání bezpečnou komunikaci, mohou nás samozřejmě s výhodou kontaktovat telefonicky, a pozor, nyní nově i prostřednictvím SMS, faxu a e-mailu (viz další odstavec tohoto zpravodaje).

Pořádek - znak kulturnosti

Bydlení každého z nás je jen naplněním hlavní části obchodní smlouvy - smlouvy o nájmu. Dnes se chceme zabývat i dalšími podmínkami této obchodní smlouvy - dodržování některých "vedlejších" povinností držitele bytu: udržováním pořádku v domě.

Víme, že zdrcující většina našich uživatelů bytů učinila pro vylepšení svých domácností maximum a s radostí konstatujeme, že jejich byty září až chirurgickou čistotou, účelným a moderním vybavením.

Mimo byt však bývá situace bohužel často jiná. Vnějšímu pořádku domů již není věnována taková péče jako interiéru.

Pro řešení této situace slouží **domovní řád**, určující pravidla provozu domů. Ten je v domech vyvěšen; tam kde chybí, může být zájemcům z domu kanceláří družstva obratem vydán. Dodržování pravidel domovního řádu je samozřejmě povinností uživatelů bytů a současně zárukou klidného a spokojeného bydlení všech obyvatel domu. To vše se samozřejmě týká i uživatelů nebytových prostor. Upozornění kohokoliv na neplnění podmínek domovního řádu by nemělo být chápáno jako narušování dobrých sousedských vztahů, o které v našem družstvu usilujeme. Jedině dobrou vůlí všech lze pozvednout úroveň bydlení na vyšší stupeň.

První podmínkou pořádku v domě je jeho systematické **uzamykání** tak, aby osoby v něm nebydlící se zde nemohly volně pohybovat a případně provozovat své nejrušnější nežádoucí aktivity. Příkaz uzamykání platí samozřejmě i pro společně užívané prostory domů, jako jsou sklepy, půdy, kočárkárny, sušárny atd. Zlodějská a podvodnická individua velmi vítají, když nemusí překonávat uzamčené vchodové dveře. Pro řešení této situace se představenstvo družstva rozhodlo v rámci akce "modernizace vchodů, schodišť a chodeb" zavádět moderní technologii, která nejenom zvýší estetiku, ale usnadní i plnění tohoto náročného úkolu bezpečnosti v domech, což proběhne během dvou až tří příštích let. Akce již začala a přináší dobré výsledky.

Specifickou zvláštností našich sídlišť je výskyt někdy až hrozného nepořádku kolem **popelnic a odpadových kontejnerů**. Máme štěstí, že žijeme ve městě, kde nikdo z nás se nemusí starat o organizování a financování odvozu běžných domácnostních odpadků. Někteří z nás si to vykládají i tak, že mohou kdykoliv a cokoliv odhodit u popelnice a město či družstvo už se postará, samozřejmě za peníze těch pořádných. Začíná to ale už tím, že malinké děti jsou posílány s odpadem k popelnicím, na které ani pořádně nedosáhnou, že tzv. bezdomovci po "vytěžení" popelnic tyto nechávají otevřené a páchnoucí neodnesené věci rozházené po okolí. Škoda, že i jinak spořádaní občané toto jednak tolerují, jednak

občas při rekonstrukci vlastního bydlení po nocích odkládají vyměněné součásti svého zařízení bytu jako malebné barikády kolem popelnic (ať se někdo postará!).

Není snad třeba dodávat, že ti, kdo myslí na budoucí kvalitu života svých potomků, odkládají svůj **odpad ekologicky tříděný**.

Všichni chceme bydlet v krásném a zdravém prostředí. Byty našeho družstva mají pro toto všechny předpoklady. Záleží jen na nás, jak dokážeme své okolí udržovat v pořádku, jak dokážeme plněním domovního řádu zkvalitnit svůj život v našem lázeňském městě.

Je pravda, že na divokou hromadu odpadků se rádo přihazuje. Ale nakažlivý je i pořádek! O tom svědčí příhoda jednoho vzdělaného spoluobčana: Vyjel si do Švýcar, v kempu postavil stan, po vykonaném díle s požitkem vykouřil cigaretu, típnul a odhodil vajgl. Procházející švýcarský soused to zpozoroval, zvedl vajgl a odnesl do blízkého odpadkového koše. "Raději bych byl držel pár facek, příště už to neudělám!" Ani doma?

Co s tím uděláme? Chceme být kulturnější?

Odešel nám předseda...

Dne 27. 12. 2005 zemřel po krátké, ale těžké a zákeřné nemoci předseda představenstva našeho družstva pan Vilém Schneider. Celých posledních sedm let svého života věnoval s maximální energií stabilizaci a blahu družstva při plném nasazení svého času, znalostí, dovedností a organizačních schopností. Jeho zásluhy o družstvo jsou nezměřitelné. Dluží se připomenout, že svým životem naplňoval dříve tak často zmiňované heslo "nebát se a nekrást". Čest budiž jeho památce!

...byl zvolen nový předseda

Dne 6. 1. 2006 byl ve smyslu stanov družstva zvolen předsedou představenstva družstva pan Lubomír Vrbacký (*1948) všemi pěti hlasy zbývajících členů představenstva (sám nehlasoval). Pan Vrbacký pracoval v posledních zhruba dvou letech jako místopředseda po boku Viléma Schneidera a zúčastnil se řešení všech případů zásadní důležitosti. Jeho dosavadní práce dává záruku dobrého výkonu funkce.

Představenstvo předpokládá, že na jarním 15. shromáždění delegátů bude volbou doplněn počet členů představenstva o jednoho na 7, jak určují stanovy.

Jeden pán povídal

Jak plyne čas, dozrává náš jazyk postupných změn. Až dosud jsme znali rčení "jedna paní povídala" pouze v ženském rodu a rovněž slovo "drbna" má pouze ženský rod. To se zřejmě bude měnit, a to nejen s ohledem na ústavní záruky rovnosti obou pohlaví, ale i vzhledem ke skutečnému životu.

Tak pravděpodobně jeden pán někde u piva povídal - asi ve vlastním zájmu - jak Krušnohor družstvo prohrálo soudy s bývalým vedením. Navíc o té prohře jeden pán "věděl" už v předstihu, takže tato fáma koluje po Teplicích již asi 5 měsíců.

Skutečnost je taková, že Krušnohor družstvo bylo v březnu 2000 zažalováno jednak, že 18. 2. 2000 shromáždění delegátů neprávem změnilo program tohoto shromáždění (kauza 33 Cm 100/2000) a jednak, že na pokračování shromáždění po čtyřech týdnech dohodnutého přerušení 18. 3. 2000 přijalo neprávem usnesení o odvolání bývalých orgánů družstva pro nedůvěru (kauza 33 Cm 102/2000). Krajský soud nařídil v těchto věcech jednání na 26. 11. 2005, které pokračovalo s první kauzou 9. 12. 2005 a s druhou 10. 1. 2006. V obou případech byla žaloba zamítnuta. Žalující strana se sice často zaklínala svou snahou o blaho družstevnic-babiček, nicméně však podala odvolání, zřejmě v zájmu družstvu dopřát co nejméně klidu na práci. Na další jednání se opět pečlivě připravíme a o výsledku podáme zprávu.

Tolik o pravdivosti informace, že družstvo "prohrálo".

Zajímavé bylo, když v době předcházející shora uvedeným třem termínům soudního jednání, nějaký jiný jeden pán povídal, že soud vyhlásil vyloučení veřejnosti z jednání. Což samozřejmě také nebyla pravda. Bylo snad zájmem jednoho pána zamezit nějaké demonstraci nespokojených družstevníků v soudní budově? Tak to bylo úplně zbytečné, neboť družstevníci vědí, jak se mají u soudů chovat a mají k nim důvěru.

Zbývá snad jen dovědět se, jak bude znít budoucí ekvivalent mužského rodu pro slovo drbna.

Stavební úpravy v bytech

V poslední době se stále častěji stává, že si nájemník chce zlepšit své bydlení a pustí se do úprav bytu. Úpravy rázu stavebního vyžadují souhlas stavebního úřadu a podkladem pro něj je též stanovisko vlastníka nemovitosti (zde družstva). Úpravy, které Vám mohou připadat jednoduché, mohou být např. z hlediska hygieny nepřípustné, to se týká i požadavků hasičů, statických a dynamických vlastností domu apod. Je lepší celou věc napřed projednat v kanceláři družstva a předejít tak velkým nepříjemnostem nejen na Vaší, ale i na naší straně. Nepovolené stavební úpravy může (a často se tak i stává) stavební úřad naříditi odstranit a i kdyby byla povolena výjimka a stavba byla dodatečně povolena, očekávejte za realizaci stavby bez předchozího povolení značné finanční sankce. Provozní pracovníci družstva jsou v této oblasti též školeni a mnohdy mohou pomoci nejen radou odbornou, ale i při výběru dodavatelské firmy. A když už je řeč o dodavatelích: na podnikatele a na výsledky jejich práce je obecně závaznými předpisy kladeno velké množství požadavků. Ne-

snažte se proto za každou cenu ušetřit a nepouštějte se do prací, které bezpečně neovládáte. Výsledkem může být i slušný prodělek. Své by mohli vyprávět nájemníci, kteří byli vytopeni po neodborné výměně rozvodů vody a kanalizace, též „zážitky“ viníků takových škod při jejich odstraňování nebo při jednání s pojišťovnami by stály za zveřejnění.

Další možnosti, jak nás kontaktovat

V posledním zpravodaji jsme slíbili, že uveřejníme nová pravidla pro bezpečnou komunikaci se správou družstva. Sliby se mají plnit nejen o Vánocích, tak i proto jsme zpracovali nové podmínky komunikace. Nemíjí třeba žádných obav – v podstatě dochází pouze k rozšíření stávajících podmínek o další možnosti kontaktu: SMS zprávy, které jistě všichni znáte a mnozí bohatě používáte, dále elektronickou poštu a fax.

Pravidla vychází z holého faktu, že pouhé tvrzení anonymního hlasu do telefonu (v eSeMeSce, v e-mailu...), že je pan XY a bydlí tam a tam, se nemusí vždy zakládat na pravdě. Proto již v minulosti byla zavedena jednoduchá pravidla, při jejichž využití bylo (a i dále bude) možno se správou družstva projednat telefonicky prakticky vše, pro co není třeba písemná podoba. Zejména v době po vyúčtování se množí telefonické požadavky na změny záloh; jestliže jsme se tak dopředu vzájemně nedohodli, že budeme jako závazné a právoplatné ujednání považovat i ujednání po telefonu, pak jsme bohužel nuceni takové požadavky odmítnout. Přitom stačilo tak málo: jedna jediná návštěva libovolné kanceláře správy družstva, jeden jediný podpis pod „pravidly hry“, a dalších návštěv u nás již netřeba! Z pohodlí domova objednáte opravu kapajících vodovodních kohoutků téměř v libovolné době, přihlásíte právě narozeného potomka do evidence a v té souvislosti trochu zvýšíte zálohy na teplou vodu; téměř obratem Vám přijde jako potvrzení změn nový evidenční list a instalatér bude zvonit u dveří.

Nově je zavedena komunikace prostřednictvím SMS, což je vhodné zejména pro objednání oprav nebo přihlášení/odhlášení osob. Dále budeme moci vyřizovat Vaše požadavky došlé „meilem“, tedy elektronickou poštou, a to bez potřeby dalších bezpečnostních prvků vyšších kategorií, jako jsou elektronické podpisy a šifrování, pouze při dodržení jednoduchého postupu, který si vzájemně ujednáme. A jako poslední nabízíme fax. Poslední proto, že bude nutné originál faxované zprávy doručit správě družstva. Je to sice jistá nevýhoda, ale když bude třeba něco rychle oznámit, objednat apod., jistě se může hodit.

Velmi významná část nájemníků využívá výhod jednání se správou družstva z pohodlí domova a v téměř libovolnou dobu. Věříme, že rozšířením možností, jak nás kontaktovat, se rozšíří i řady nájemníků, kteří tyto moderní formy komunikace budou používat. Věřte – výhodné je to pro obě strany, pro Vás i pro nás.



Robert Fritzen
člen představenstva



Norbert Mazzolini
člen představenstva



Lubomír Vrbacký
předseda představenstva

Tuto část doporučujeme vystříhnout a uschovat na vhodné místo:

Aktualizovaný seznam poruchových a pohotovostních služeb:

Pohotovostní služba (porucha dodávky vždy pro celý dům):

Plyn: Severočeská plynárenská, tel. 1239

Studená voda a kanalizace: Severočeské vodovody a kanalizace, tel. 840 111 111

Elektřina: ČEZ, tel. 840 850 860, 840 840 840

Topení a teplá voda: United Energy, tel. 417 810 206, 800 900 083

Kabelová televize: 844 111 116 (po-pá, 8:00 – 19:00, jinak záznamník)

Pohotovostní služba (jednotlivé havárie v bytech):

Elektro a služby Václav Pokorný: tel. 417 532 717, 777 180 431, 776 199 941

Úřední hodiny kanceláře družstva:

Pondělí a středa, 8:00 – 10:00 a 15:00 – 17:00 (mimo tuto dobu pouze po předchozí dohodě!)

Telefon do kanceláře: 417 533 743, fax: 417 533 743, GSM: 777 033 743 a 775 133 743