

Vyúčtování záloh

Vyúčtování záloh, reklamace

Právě v těchto dnech jste obdrželi nebo obdržíte "Protokol o vyúčtování záloh za rok 2002". Ten je sestaven s ohledem na cenový výměr ministerstva financí ČR číslo 01/2003 a na vyhlášky 152/2001 Sb., 224/2001 Sb. a 372/2001 Sb. o dodávkách tepla, teplé a studené užitkové vody a jejich rozúčtování. Ve chvíli, kdy čtete tento zpravodaj, už jsou rozeslány všechny "Protokoly o vyúčtování záloh" a běží reklamační lhůta, která je 30 dní od doručení vyúčtování. V této lhůtě může nájemník podat reklamaci, avšak pouze písemně (viz § 7 odst. 2 písm. i) vyhl. 372/2001 Sb.). Z důvodu bezproblémového přijímání reklamací bude až do 14. května 2003 prodloužena otevírací doba kanceláře v pondělí a středu na celý den, tj. od 8:00 do 17:00. Jakmile budou uzavřena řízení okolo reklamací na danou zúčtovací jednotku, budou vytištěny a zaslány složenky na úhradu nedoplatků, které lze bez poplatku uhradit na každé poště. Toto nejde urychlit, neboť lhůta na podání reklamace a její vyřízení je dána vyhláškou a dokud nejsou vyřízeny všechny reklamace, mohlo by dojít i k úpravám na ostatních nereklamovaných rozúčtováních.

Domníváme se, že "Protokol o vyúčtování záloh" je přehledný a tak pouze pro upřesnění: "Protokol o vyúčtování záloh" obsahuje jméno a adresu nájemce bytu a i rodné číslo, to slouží pro distribuci přeplatků Českou poštou. Pokud by se jméno a rodné číslo neshodovalo s předloženým průkazem totožnosti, nevyplatí Česká pošta přeplatek.

V minulém zpravodaji jste si mohli přečíst, že má dojít ke změně nájmu vzhledem k přepočtu započitatelné plochy. Jak jste jistě zaregistrovali, žádná změna v této oblasti nenastala. Přesto se v „Protokolu o vyúčtování“ objevuje nová položka „Poplatek za servis měřidel“.

Pořizovací a servisní náklady měřidel

Kde se tato položka vzala a co znamená? Je to vcelku jednoduché. Abychom Vám mohli rozúčtovat pouze tu část nákladů za spotřebované teplo, teplou a studenou vodu, kterou skutečně spotřebujete, máte ve svých bytech měřiče a indikátory. Jejich pořizovací náklady jsou rozloženy do 8 let a jsou poměrnou částí započítány v úhradách za užívání bytu – tvoří samostatnou položku v evidenčním listě. Po uplynutí této doby bude tato částka automaticky z úhrad za užívání bytu vyražena. Provozní (servisní) náklady na přístroje jsou přepočítány na rok a jeden kus měřidla nebo indikátoru a jsou Vám předloženy právě v nové položce „Poplatek za servis měřidel“. Z čeho se tato částka skládá? Vodoměry na teplou vodu se musí vyčistit a úředně ověřit každé 4 roky, na studenou vodu pak každých 6 let. Měřiče a indikátory se musí odečíst a podle odečtených hodnot potom rozdělit celkovou dodavatelem fakturovanou částku všem uživatelům bytů v zúčtovací jednotce. Servisovat přístroje mohou pouze certifikované organizace a ověřovat pouze metrologická organizace se státním povolením. Náklady sice nejsou nijak malé, ale v propočtu na rok pak netvoří významnou částku, zvláště když si uvědomíme, jak velká může být úspora v nákladech za měřené služby. Naproti tomu máme přehled a můžeme si spotřebu regulovat.

Když už jsme u úspory, je velmi podrobně popsáno v minulém zpravodaji, jak je rozúčtování nákladů na vytápění a teplou a studenou vodu prováděno. Chceme se zde zmínit, že šetření typu „žiji pouze v jedné místnosti a zbytek nevytápím“, má za následek, že někdo jiný musí topit více; vytápí vlastně i takového „šetřilka“. Vyhláška ministerstva průmyslu a obchodu ve své metodice s tímto počítá a říká, pokud se v jednom bytě výrazně odchýlí hodnoty od průměru ve fakturační jednotce, na naměřené hodnoty se nebere zřetel a náklady se přepočítávají podle plochy. Nebo je nutné upravit metodiku rozúčtování. Máme mezi sebou takové nájemníky, kteří mají na svých indikátorech naměřeny v obývacím pokoji desítky dílků, když většina ostatních má tisíce až desítky tisíc. V tomto zúčtovacím období jsme nikde z těchto důvodů nepřistoupili ke zrušení měření, ale změna metody v několika případech byla nutná. Apelujeme na všechny: dům se musí vytápět a větrat, jinak vzrůstá vlhkost a množí se plísně.

Poměrový způsob rozdělení nákladů

Zde zároveň považujeme za nutné zmínit i skutečnost, že jak vodoměry na studenou i teplou vodu, tak i odpařovací nebo nově montované elektronické indikátory nejsou fakturační měřidla, nýbrž pouze pomůcka pro poměrové rozdělení celkové spotřeby zúčtovacího místa (tj. domu nebo bloku domů). Velmi patrný je tento rozdíl u vody, kdy cena vody od vodáren se nerovná ceně 1 m³ spotřebované vody, neboť celková fakturace vodáren byla poměrem náměrů na jednotlivých vodoměrech rozdělena na uživatele bytů. O důvodech a příčinách tohoto faktu bylo již psáno v minulých zpravodajích a jistě se tomu budeme v příštích vydáních dále věnovat.

Úprava záloh

Pro problémy v minulých letech s dodávkami tepla (přetápění) a kvůli malým zálohám mají někteří z nás velké nedoplatky. Problém přetápění je z větší části řešen regulací. S platností od května 2003 proto stanovujeme zálohy podle Vaší spotřeby v minulosti tak, aby se co nejvíce přiblížily očekávaným nákladům. Po úpravě budete letos platit

zvýšené zálohy pouze 8 měsíců a tudíž by mohl ještě zůstat nedoplatek. Individuální a zdůvodněná úprava záloh je samozřejmě možná po dohodě v kanceláři družstva.

Způsob úhrady nedoplatků a přeplatků

Ve spodní části "Protokolu o vyúčtování záloh" je napsáno, jak bude přeplatek či nedoplatek vyrovnán. Dle vyhlášky musí být nedoplatky zaplacený a přeplatky vyplaceny, pokud nejsou v zúčtovacím místě úspěšné reklamace, do 7 měsíců od konce účtovaného období, tedy do konce července. Je-li uplatněna úspěšná reklamace, lhůta se o měsíc prodlužuje.

Konto nájmu

K Vašemu většímu přehledu a pro snadnou orientaci jsou všechny Vaše platby a předpisy nájmu vedeny v „Kontu nájmu“. Součet předpisů a úhrad k danému dni máte uveden v "Protokolu o vyúčtování záloh".

„Pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu“ jste všichni obdrželi s minulým vyúčtováním. V tisku se objevila jedna chyba a prosíme Vás o její opravu. Je v článku 12 odstavci 7. Zde je uvedeno, že vyúčtování služeb obdrží nájemce do 3 měsíců od ukončení kalendářního roku. Podle vyhlášky zde má být do 4 měsíců. S tím souvisí i oprava v odstavci 9, kdy se slovo „tříměsíční“ mění na „čtyřměsíční“. Dále je v článku 4 napsáno „Náklady na servis měřidel ...se stanoví paušálem na byt podle počtu a druhu měřidel a nevyúčtovávají se“. Zde by se spíše hodilo slovo nerozúčtovávají se na jednotlivé úkony a jednotlivá měřidla. Sčítají za družstvo a pak se zprůměrují na rok a měřidlo a stanoví se paušál. Nemůže v něm být proto uvedeno, kolik bylo vydáno na opravu, kolik na cejchování a kolik na odečty a rozúčtování. Je nutno si uvědomit, že při výměně se Vám nedostane „Vaše“ měřidlo (to byste po dobu celé opravy a cejchování byli bez měření a tedy bez vody), ale to, které má družstvo na skladě.

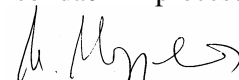
Nepovolené úpravy bytu

V poslední době se nám stále častěji stává, že si nájemník chce zlepšit bydlení a provádí v bytě úpravy. Úpravy rázu stavebního musí mít souhlas stavebního úřadu a ten vždy vyžaduje stanovisko vlastníka nemovitosti (družstva). Úpravy, které Vám mohou připadat jednoduché, mohou být např. z hlediska hygienika nepřijatelné, to týká i požárníků, statika, apod. Je lepší celou věc napřed projednat v kanceláři družstva a předejít tak velkým nepříjemnostem na Vaší či naší straně. Nepovolené stavební úpravy může (a často se tak i stává) stavební úřad naříditi odstranit a i kdyby Vám povolil výjimku, očekávejte za nepovolenou stavbu značné finanční sankce.


Lubomír Pojer, prom.mat., člen představenstva

Proč být členem družstva

„Co jednomu nemožno, všem dohromady snadno.“ Solidarita, vzájemná pomoc a spolupráce i společné hospodaření jsou historickým smyslem družstevnictví. Vědomí, že společnými silami uhájí členové svůj zájem lépe, než každý sám. To platí v plné míře i u bytových družstev. Proto jich řada dobře funguje nejen v západní Evropě, USA, ale i u nás. Předpokládám, že to bylo i jedním z argumentů, proč město předávalo bytový fond privatizačním usnesením do rukou bytových družstev i v Teplicích. Nikdo nemůže lépe vykonávat správu svého majetku než jeho vlastníci a uživatelé. Proto již více než 50% nájemníků v bytech družstva se stalo členy a stále přicházejí noví. Nabídka, učiněná při privatizaci, je pro uživatele velice výhodná a získání členství je pro řádné nájemníky v podstatě bez problémů. Navíc nelze přehlédnout, že nový bytový zákon, stejně jako zákon o nájemném, jistě rozliší družstevní a nájemní vztah. Připadá mi zcela logické, že v družstevních bytech budou bydlet družstevníci. Očekávám, že počet členů bude vzrůstat rychleji než dosud, neboť družstvo Krušnohor již prošlo konsolidačním procesem a nové členy rádo uvítá.


Norbert Mazzolini, člen představenstva

Aktualizovaný seznam poruchových a pohotovostních služeb:

Pohotovostní služba (porucha dodávky vždy pro celý dům):

Plyn: Severočeská plynárenská, tel. 1239

Voda a kanalizace: Severočeské vodovody a kanalizace, tel. 840 111 111

Elektřina: Severočeská energetika, tel. 417 514 515

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

Pohotovostní služba (jednotlivé havárie v bytech):

Elektro a služby Václav Pokorný: tel. 417 532 717, 777 180 431, 777 663 069, 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: 417 533 743-5, fax: 417 533 746, mobil: 777 033 743, mobil provozního technika: 777 184 119