

Разъяснения к расчету эксплуатационных расходов за 2015

1. Что представляют собой эксплуатационные расходы?

Эксплуатационные расходы – это те текущие расходы, которые возникают в результате проживания в квартире, то есть надлежащего, соответствующего назначению, использования земельного участка и здания. К ним относятся, например, расходы на поземельный налог, водоснабжение, канализацию, расходы на обслуживание лифтов, очистку улицы, вывоз мусора, уборку здания и борьбу с вредителями, расходы на уход за садом, общее электроосвещение, страхование имущества и страхование от ответственности за причинение вреда, расходы на техника-смотрителя, взносы за кабельное телевидение, а при необходимости, расходы на чистку дымоходов и на техническое обслуживание системы отопления, коль скоро они уже не были учтены в счете за отопление. К этому добавляются прочие эксплуатационные расходы.

2. Что происходит с Вашими ежемесячными платежами на эксплуатационные расходы?

Вы, как квартиросъемщик, проживая в квартире, пользуетесь вышеперечисленными услугами. Таким образом, в соответствии с предписаниями законодательства и положениями договора найма, Вы несете расходы, вытекающие из пользования квартирой. Мы, как наймодатель, один раз в год в рамках перерасчёта фактически возникших эксплуатационных расходов, производим расчет сделанных Вами предварительных оплат с фактическими расходами. Возникшие расходы распределяются как можно справедливее.

3. Структура расчета эксплуатационных расходов

Для лучшего понимания полученного Вами расчета эксплуатационных расходов, предлагаем Вам некоторые разъяснения:

Около колонки «Вид затрат», которую мы согласно распоряжению об эксплуатационных расходах, объединили в группы, Вы найдете теперь колонку WIE/OBJ/VE/Vertrag.

WIE –это «хозяйственная единица» и обозначает группу домов. Под **OBJ** понимается объект, т.е. конкретное здание (например, Ваш жилой дом), а **VE** означает «административную единицу», то есть Вашу квартиру или Ваше нежилое помещение. **Vertrag/договор** – означает правоотношение, вытекающее из Вашего договора найма.

В зависимости от того, за какую единицу (хозяйственную, объект, административную или договор) выставляются расходы, Вы найдете в колонке одно, два три или четыре числа. Первое число относится к хозяйственной единице WIE, второе число – к объекту OBJ, третье, соответственно, к административной единице VE, а четвертое к Вашему договору. Таким образом, если в колонке стоит только одно число – то общие расходы, начисляемые расходы и данные о метраже в колонке «Принцип распределения издержек – в целом», относятся к хозяйственной единице WIE, если в колонке стоят два числа, они относятся к объекту OBJ, если стоят три числа, то с самого начала показываются все расходы и метраж отдельной квартиры или нежилого помещения, а если стоят четыре числа, все расходы возлагаются непосредственно на квартиросъемщика или соответствующий договор.

В колонке «Принцип распределения издержек» показывается, как производится расчет - в соответствии с метражом полезной площади, площадью, охватываемой дымовой сигнализацией, или по хозяйственным единицам. Под полезной площадью понимается жилая площадь Вашей квартиры. При расчете, исходя из площади, охватываемой дымовой сигнализацией (RWM), учитывается жилая площадь квартир, оборудованная датчиками дыма.

Если Вы хотите посчитать, как рассчитывается Ваша доля расходов, то Вам следует разделить «Начисляемые расходы» на метраж Вашей хозяйственной единицы или Вашего объекта (см. колонку «Принцип распределения издержек – в целом»), а затем умножить полученное число на метраж Вашей полезной площади (см. в колонке «Принцип распределения издержек - Ваша доля»). При этом учитывайте расчетный период в днях, указанный в верхней строчке полученной Вами калькуляции расходов.

4. Расходы на водоснабжение и канализацию

Эти расходы, согласно Договору о найме жилья, рассчитываются в соответствии с площадью квартиры.

Расчет согласно показаниям расходомера воды производится лишь в тех случаях, когда все квартиры дома или хозяйственного подразделения оборудованы квартирными расходомерами. Если еще не все квартиры дома или хозяйственного подразделения оснащены квартирными счетчиками, то распределение расходов на водоснабжение по-прежнему должно осуществляться в зависимости от размера жилой площади.

5. Комментарии и особенности

Если в расчете дополнительных расходов стоит «Техническое обслуживание лифта», то Вам в счет выставляются исключительно расходы за техническое обслуживание, а не за ремонт. Мы получаем от предприятия обслуживания отдельные счета за ремонт лифта, и эти расходы на Вас не возлагаются. Тот же принцип расчетов используется при оплате работы техника-смотрителя /хаусмайстера. И здесь мы не выставляем Вам в счет ремонтные и хозяйственные услуги наших техников-смотрителей.

Вы сами можете способствовать значительному снижению эксплуатационных расходов. Обращайте внимание на свой расход воды и сортируйте свой бытовой мусор. Вместо того чтобы выбрасывать стекло и бутылки в контейнеры с домашним мусором, используйте для этого общественные контейнеры для стекла, а упаковочные материалы выбрасывайте в



специальные контейнеры для бумаги и картона. Пожалуйста, пользуйтесь только контейнером, предусмотренным для Вашего дома. Кроме того, существует возможность уменьшить расходы по уходу за садом и уборке подъездов, если осуществлять эти работы собственными силами. Такое решение должно быть принято всеми без исключения жильцами дома, то есть все квартиросъемщики подписывают с нами отдельное письменное соглашение. В случае такого решения, просим Вас о соответствующем уведомлении.

Проводя регулярный контроль расходов, и приводя эти расходы в соответствие с Вашими платежами, мы пытаемся предупреждать увеличение отдельных затрат, что дает возможность избежать или сдерживать рост возможных дополнительных платежей.

Совет: на нашей интернет-страничке www.neusserbauverein.de в рубрике " Mieterservice/Mieterinformationen" этот документ можно скачать на немецком, русском и турецком языках.