

## Разъяснения к расчету эксплуатационных расходов за 2010

### 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, канализацию, очистку улицы, вывоз мусора, водоснабжение, общее электроосвещение, страхование (речь идет о страховании жилого дома, в которое входит страхование от ущерба, нанесенного ураганом, пожаром, неисправной водопроводной или отопительной системой, а также страхование боя стекол и ответственности за причинение вреда), расходы на чистку дымоходов, при необходимости расходы на обслуживание лифтов, на уход за садом, а также, в зависимости от конкретного случая, расходы на техническое обслуживание системы отопления (если они уже не были учтены в счете за отопление) и другие расходы.

Возникшие расходы распределяются пропорционально использованному, и делятся на квартиру или на весь дом. Однако такие расходы, как издержки на страхование или вывоз мусора рассчитываются не по зданиям. Здесь производится объединение объектов в так называемую «хозяйственную единицу», что позволяет значительную экономию и снижение расходов за такие услуги.

### 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, Вы несете расходы, вытекающие из пользования квартирой. Мы, как наймодатель, передаем оплаченные Вами денежные средства дальше, тем предприятиям, которые эти издержки взимают (например, в город Нойсс: поземельный налог, расходы на вывоз мусора, очистку улиц..., в городскую электростанцию «Stadtwerke Neuss GmbH» / окружную коммунальную электростанцию «Kreiswerke Grevenbroich GmbH»: расходы на общее электроосвещение, водоснабжение, канализацию, в другие учреждения: расходы на страхование, на чистку дымоходов...)

### 3. Расходы за 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 оборудованы квартирными расходомерами, а дом располагает собственным главным счетчиком воды.

Если еще не все квартиры дома или хозяйственного подразделения оснащены квартирными счетчиками, то распределение расходов на водоснабжение по-прежнему должно производиться в зависимости от жилой площади.

### 4. Особенности

Если в расчете эксплуатационных расходов Вы увидели, что позиция «**уход за садом**» выставлена два раза, то это вызвано тем, что помимо почасовой оплаты за работу по общему уходу за садом и обслуживанию зимой, взимается также плата за проведение дополнительных работ, таких как, замена песка в детской песочнице, приведение в порядок инвентаря для игр, укладка плит.

Также как и в расчете эксплуатационных расходов за 2009 год распределение платы за пользование кабельным/спутниковым телевидением производится в соответствии с действительно возникшими расходами **подключения Kabel-/SAT** с учетом сделанных предварительных платежей. Из прилагаемого расчета эксплуатационных расходов можно увидеть, что расходы за кабельное подключение были повышены на 0,60 €, т.е. с 15,11 € на 15,71 € в месяц. В этой связи обращаем Ваше внимание на то, что в результате заключенного нами с фирмой, предлагающей кабельное подключение, сборного договора, охватывающего большое число объектов, мы смогли договориться о гораздо более выгодных условиях, чем те, которые предлагаются отдельным клиентам. Например, заключая договор о кабельном подключении с фирмой Unitymedia, Вам бы пришлось платить 17,90 € в месяц. Кроме того, в указанной нами сумме уже учтены и расходы на техническое обслуживание подключения.

**В расчете эксплуатационных расходов за 2010 год мы специфицировали расходы, которые ранее обозначались пунктом *Прочие эксплуатационные расходы*, то есть мы перечислили их по отдельности. В Вашем расчете эксплуатационных расходов за 2010 года пункт *Прочие эксплуатационные расходы* был заменен соответствующим перечнем, чем была оптимизирована возможность проследить распределенные эксплуатационные расходы. Речь идет о нижеследующих услугах, произведенных в пределах хозяйственной единицы, к которой относится Ваш дом:**

Техническое обслуживание оборудования для тепло- и дымоудаления (RWA), насоса, подъемных установок для сточных вод, водопроводного фильтра, передаточной станции, вентиляции (ванной комнаты), дозатора для водоочистой установки, солнечной энергетической установки, противопожарных устройств,

- Очистка водосточных желобов и сточных труб, а также навесов подъездов дома
- Вывоз крупногабаритного мусора из помещений совместного пользования, если не мог быть установлен виновник загрязнения.
- Борьба с вредными насекомыми
- Диспетчерская аварийная служба.

Что касается статьи расходов *Техническое обслуживание лифта*, то мы получаем от предприятия обслуживания отдельные счета за расходы на техническое обслуживание и расходы за ремонт. Точно так же диспетчер дома /хаусмайстер выставляет отдельные счета за эксплуатационные расходы, расходы на ремонт или административно-хозяйственные расходы. В Вашем же расчете эксплуатационных расходов выводятся только счета на техническое обслуживание лифта и эксплуатационные издержки диспетчера.

### **Замечания относительно будущих расчетных периодов**

Вы можете способствовать значительному снижению эксплуатационных расходов, если уменьшите свой расход воды и будете рационально относиться к своему бытовому мусору. 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 и т.д.

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

**Совет:** на нашей интернет-страничке [www.neusserbauverein.de](http://www.neusserbauverein.de) в рубрике „Unternehmen\Downloads\Mieterinformation“ этот документ можно скачать на немецком, русском и турецком языке!