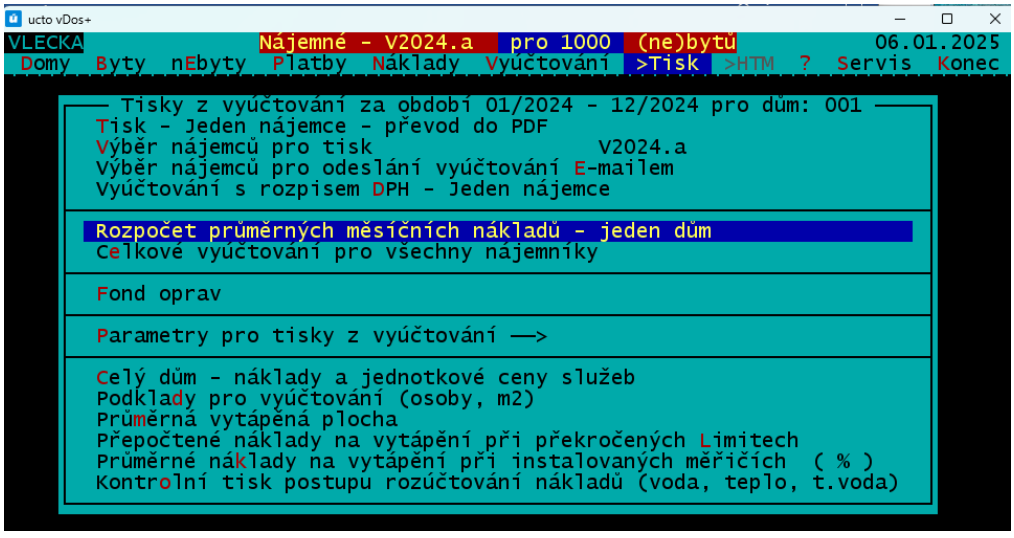
Program NÁJEMNÉ – Dodatek k příručce pro rok 2025

Do programu **Nájemné 2025 byla zapracovaná novela vyhlášky rozúčtování limitů UT a TUV.**

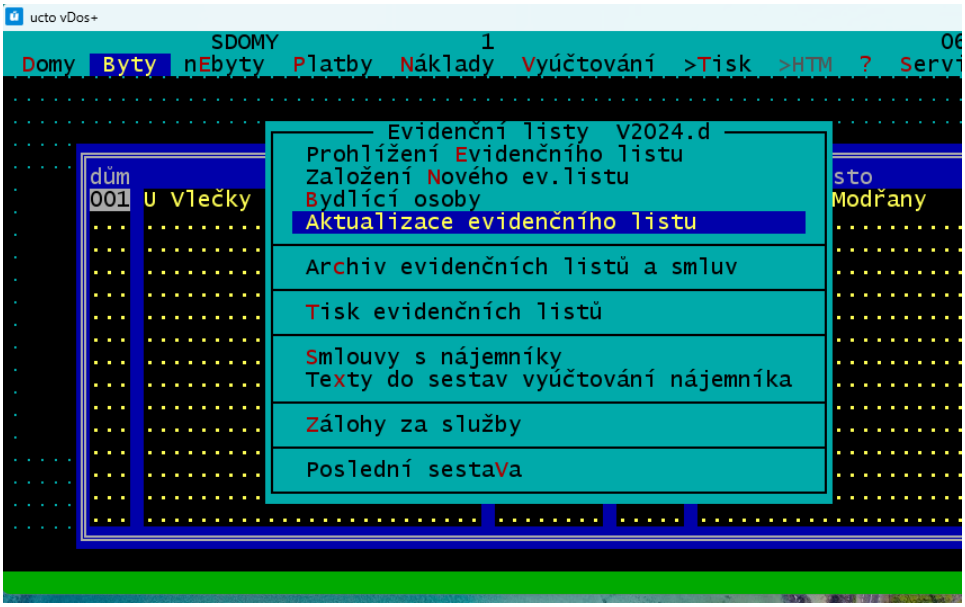
Do programu Nájemné 2025 byla na základě požadavku některých uživatelů přidána nová úloha:

Přenos průměrných nákladů za účtované služby za minulý rok do předpisů záloh při aktualizaci evidenčních listů.

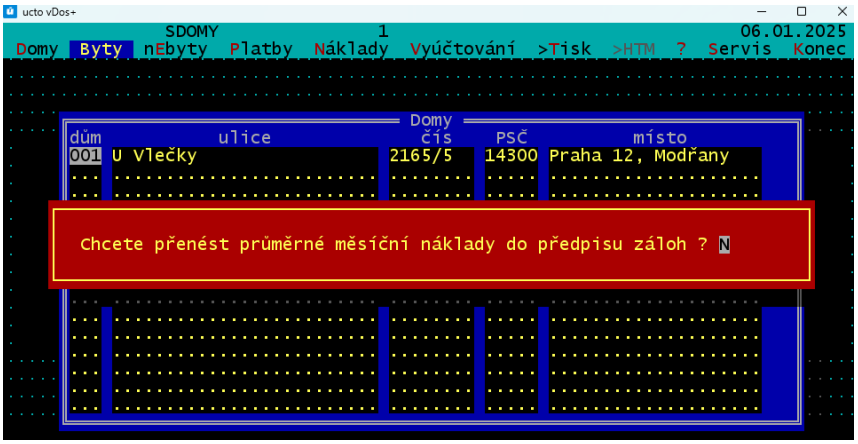
1. Provedeme **Vyúčtování** požadovaného domu
2. A potom ve volbě **Tisk** provedeme **Rozpočet průměrných měsíčních nákladů**. Náklady pro daný dům se uloží do tabulky, která zůstává v platnosti až do dalšího provedení Rozpočtu. To bude například potřeba udělat, pokud dojde ke změnám nákladů v peněžním deníku.
   Tak že po opětovném spuštění programu **Nájemné**, není nutné vždy provádět znovu **Vyúčtování** a **Rozpočet**. To umožňuje u větších domů provádět aktualizaci evidenčních listů postupně na etapy.



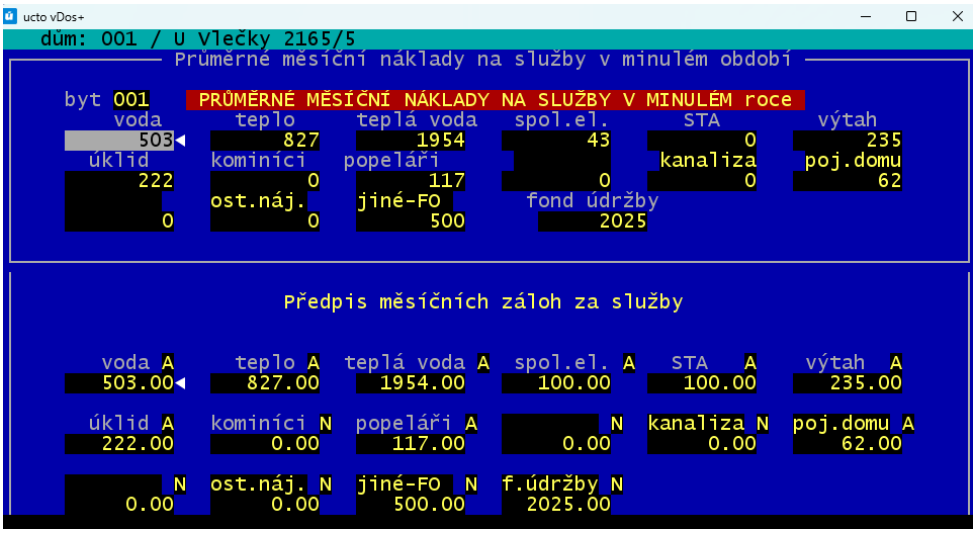
3. Ve volbě Byty vybereme požadovaný dům a Aktualizace evidenčního listu



4. Nastavíme kurzor na příslušný byt a stiskneme Enter.
5. Zadáme datum ukončení platnosti stávajícího ev. Listu
6. Provádíme požadované změny v připravovaném novém evidenčním listu.
7. Po stisknutí ESC se objeví nabídka přenosu průměrných nákladů do předpisu záloh



8. Pokud potvrdíme nabídku klávesou „A“, zobrazí se v horní polovině obrazovky průměrné náklady na služby zaokrouhlené na koruny. V dolní polovině vidíme aktuální nastavení záloh.



9. Zkontrolujeme průměrné náklady a některé můžeme v případě potřeby ručně upravit.

   Po ukončení editace klávesou ESC se můžeme rozhodnout jestli zobrazené průměrné náklady chceme opravdu nakopírovat do nového evidenčního listu.

10. Následně se nám zobrazí připravený nový evidenční list, ve kterém ještě můžeme provést ručně nějaké další změny. Po dalším stisknutí ESC můžeme buď potvrdit, nebo zamítnout uložení nového evidenčního listu. Tím je umožněno vyzkoušet si aktualizaci „na nečisto“.

Posílání sestav e-mailem:

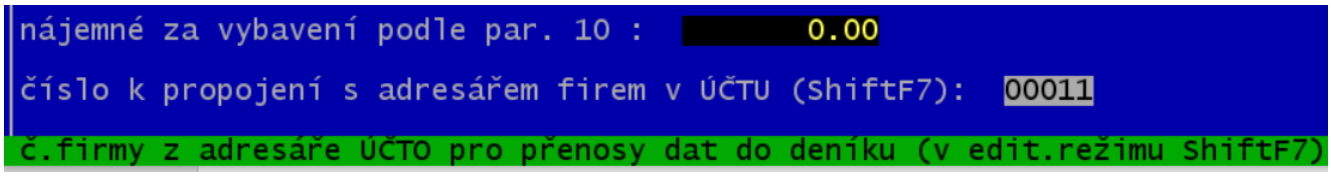
V programu **Nájemné 2023 je nově k dispozici možnost posílání nejčastěji používaných sestav e-mailem.** Tuto funkci jsme přidali na přání uživatelů, kteří účtují domy s velkým počtem bytů. Odesílání e-mailů probíhá podobně jako v programu ÚČTO.

Příprava pro odesílání sestav e-mailem

Pro odesílání e-mailů se využívají **e-mailové adresy z adresáře ÚČTO**. Proto je potřeba, aby každý evidenční list měl přiřazenou **položku v adresáři s vyplněnou e-mailovou adresou.**

Většina z vás už asi k evidenčním listům má přiřazené firmy z adresáře, ale pro jistotu zde uvádíme postup jak propojení nastavit.

Propojení mezi evidenčním listem bytové jednotky a adresářem je **potřeba nastavit ve všech evidenčních listech vyplněním čísla firmy z adresáře.** (poslední řádek druhé strany evidenčního listu).

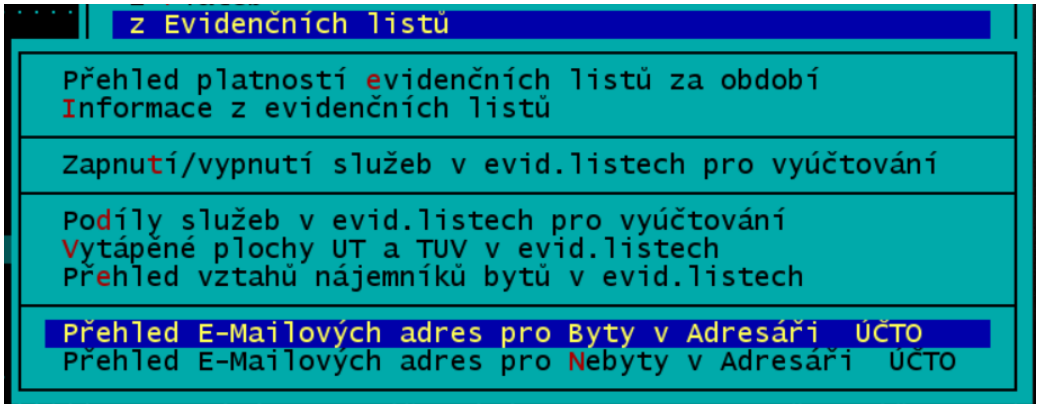


Kurzor nastavíte na číslo k propojení. Do editačního režimu se přepnete klávesou F10 (obrazovka se obarví červeně). Po stisknutí ShiftF7, vyberete odpovídající firmu v adresáři. Klávesou Enter se uloží číslo firmy do evidenčního listu. Následně se klávesou ESC vrátíte do základního režimu prohlížení evidenčního listu.

Kontrola existence e-mailových adres v adresáři

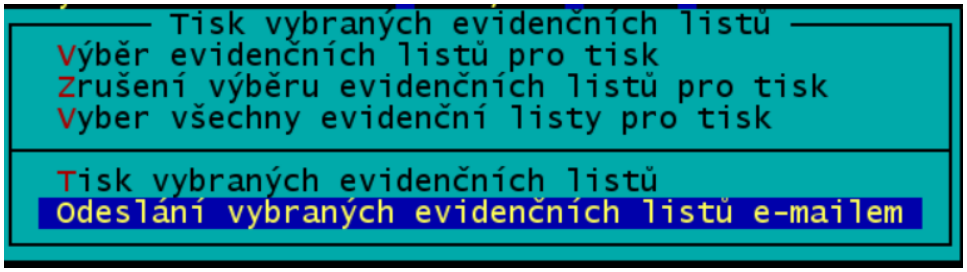
Před tím, než začnete posílání sestav e-mailem používat, je dobré zkontrolovat, jestli všechny firmy mají zadanou e-mailovou adresu. K tomu jsme vytvořili nové funkce ve složce
Servis – Úlohy z evidenčních listů: **Přehled E-mailových adres pro Byty a Nebyty.**

Zobrazí se seznam evidenčních listů s číslem přiřazené firmy a e-mailová adresa.
Pokud e-mailová adresa chybí, je možné se **volbou ShiftF10 přepnout do detailu adresáře a chybějící údaj doplnit.**



Výběr bytů/nebytů pro odesílání sestav E-Mailem

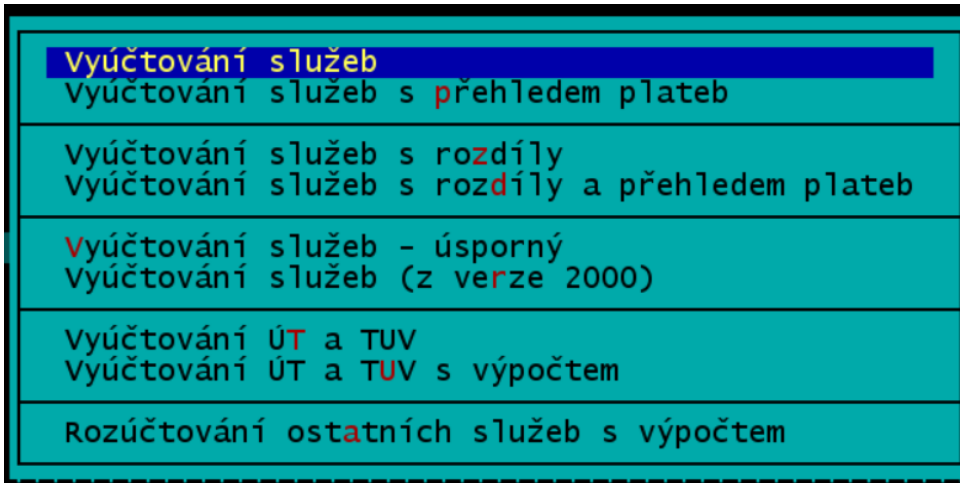
Výběr se provádí stejně, jako pro výběr pro tisk sestav.



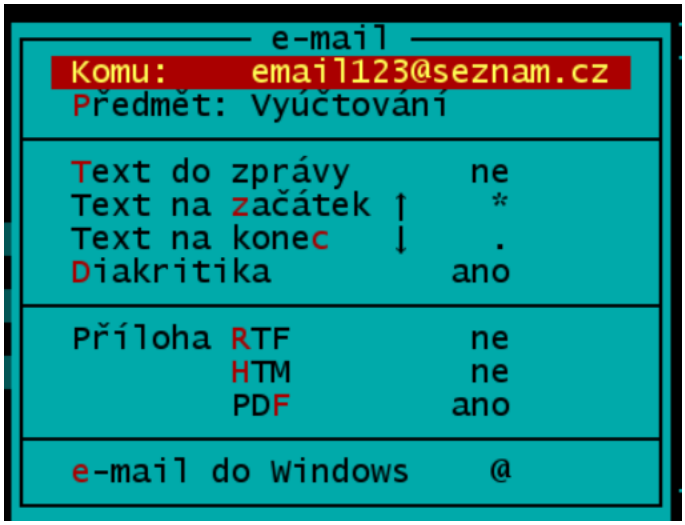
Program postupně generuje sestavy pro vybrané byty, a předává je k odeskání E-mailem.
Následovně se provede případná úprava textu a odeslání.

E-mailem lze posílat sestavy, které nejčastěji posíláte klientům.
V bytech a nebytech jsou to evidenční listy a zálohové listy.

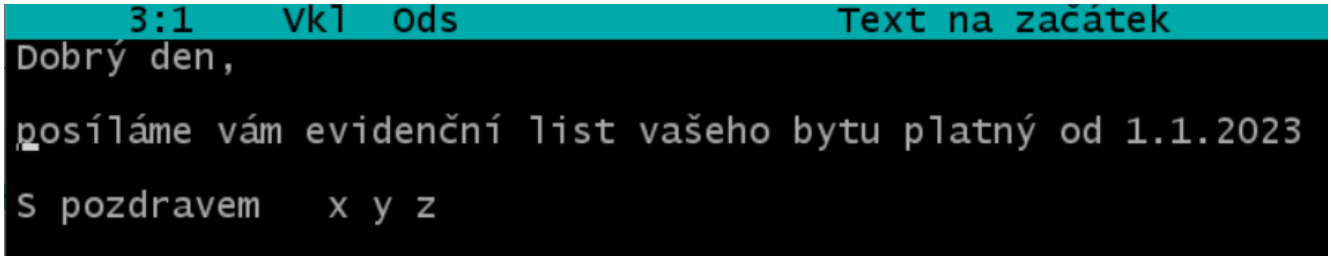
V tisku vyúčtování jsou to všechny základní sestavy ze složky **Tisk**.
Pokud nevyberete žádný byt, nic se nebude posílat.



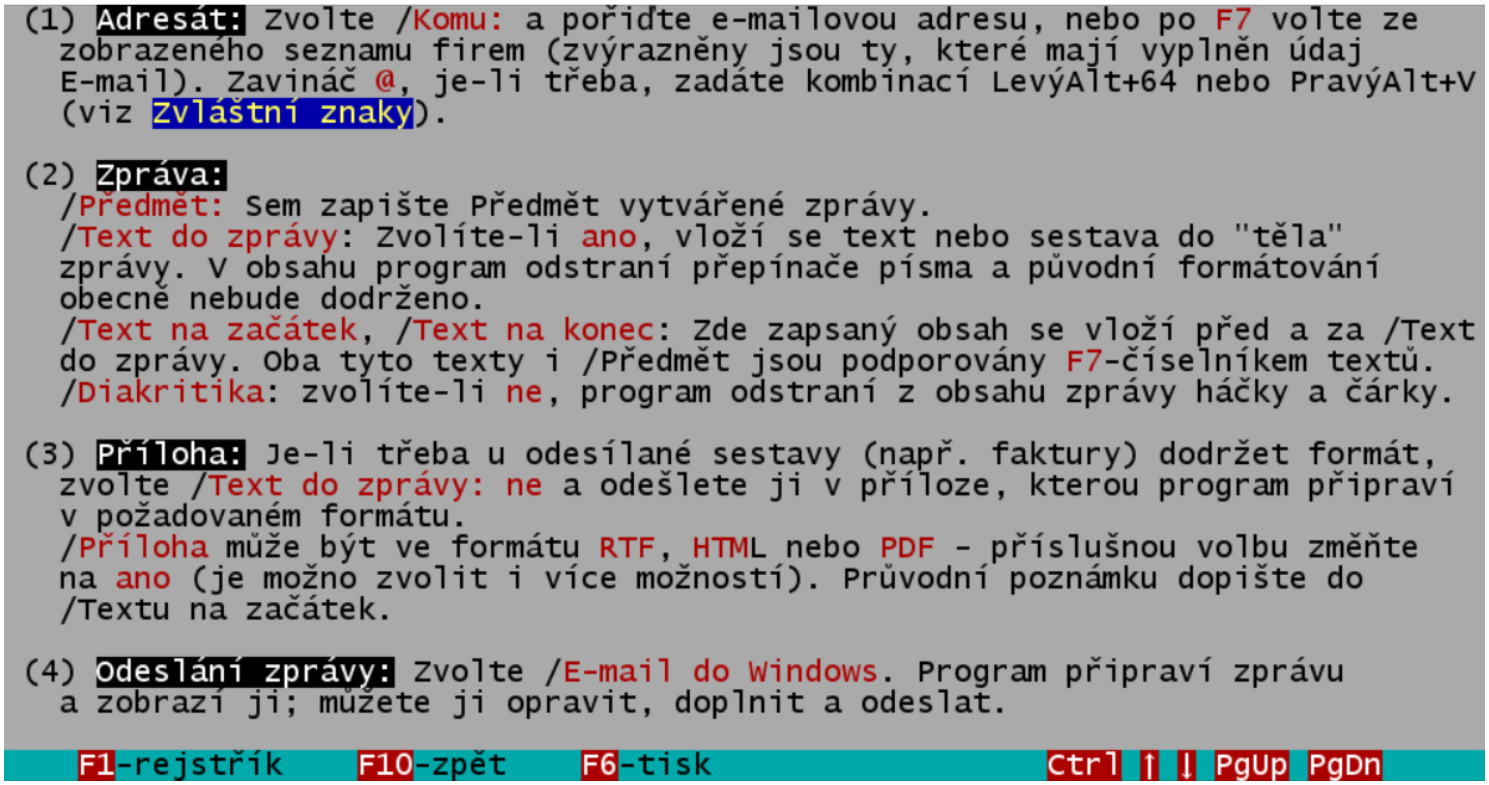
Po výběru sestavy se postupně připravují k odeslání maily pro vybrané byty.
Odesílání e-mailů probíhá s možností nastavení parametrů. Stejně jako v programu ÚČTO.



Pokud nemáte zkušenosti s posíláním e-mailu z programu ÚČTO, tak věnujte zvýšenou pozornost nastavení paramertů e-mailu. Zejména volby **“Text na začátek”** a **“Text na konec”** umožňují nastavit texty, které se nakopírují na začátek a na konec textu e-mailu.
Tyto texty se uloží do paměti a **použijí se i do dalších odesílaných e-mailů**.
Tak že pokud je vyplníte, je potřeba tyto texty upravit pokaždé, když se chystáte přejít na jiný typ odesílaných sestav. Například:



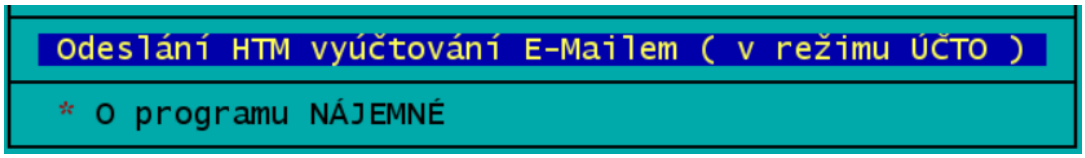
Zde je nápověda k odesílání e-mailu z nápovědy k programu ÚČTO:



Posílání HTM sestav E-mailem.

Posílání sestav HTM vyúčtování E-mailem je trochu komplikovanější.
HTM vyúčtování se kvůli nedostatku paměti provádí v režimu bez podpory program ÚČTO.
Tak že prostředky programu ÚČTO k posílání e-mailů nejsou k dispozici.
Proto nelze posílat sestavy vyúčtování přímo z HTM modulu. To jsme vyřešili ve dvou krocích.

Nejdříve se program Nájemné spustí v režimu HTM bez program ÚČTO, ve kterém se vygenerují sestavy pro všechny vybrané byty.
Potom se spustí program Nájemné z program ÚČTO a připravené HTM sestavy se odešlou e-mailem prostřednictvím funkce: **Odeslání HTM vyúčtování E-Mailem** v sekci **Servis.**



Zde probíhá odesílání automaticky bez možnosti ručního zadávání parametrů,
protože se vždy jedná o soubory typu HTM.

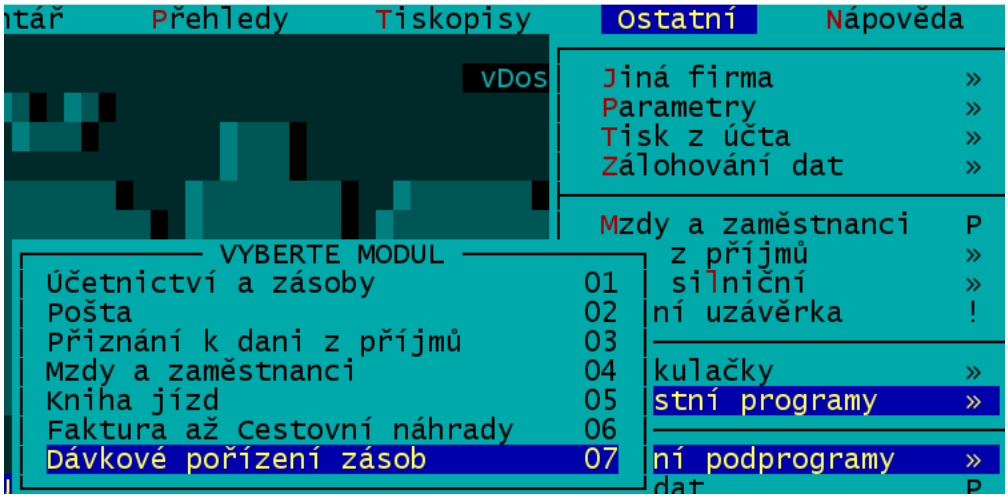
Tato nabídka je aktivní pouze, pokud již byly HTM sestavy vygenerovány.
Po odeslání HTM sestav se uložené sestavy vymažou a nabídka přestane být aktivní.

Zálohování:

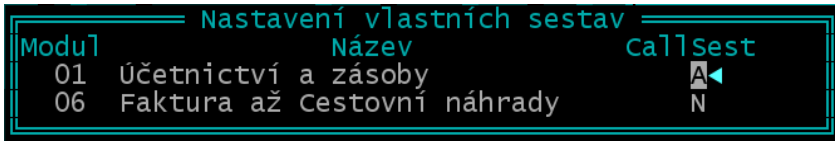
V programu **Nájemné** zůstává funkce zálohování. Tato funkce byla potřebná především v době, kdy se ještě pro záložní kopie dat používaly diskety s kapacitou 1.44 MB. Tehdy bylo potřeba zálohovat data každé firmy na samostatnou disketu. V dnešní době, je podstatně jednodužší pořizovat zálohu na "externí USB disk" nebo na "Flešku". Jednoduše zkopírujeme kompletní adresář programu ÚČTO včetně všech firem a nadstavbových modulů přetažením adresáře UCTO2023 myší například v programu "**Průzkumník souborů**"..

Propojení programu NÁJEMNÉ a ÚČTO:
Spusťte program ÚČTO a přepněte se do firmy (např. REALIT), ve které jste účtovali Nájemné.

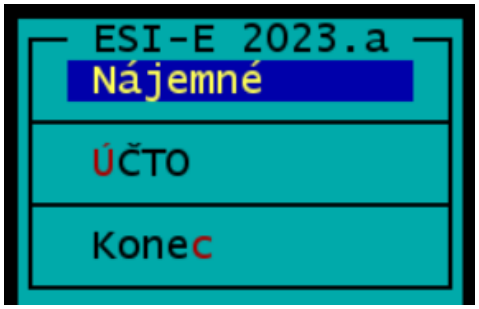
!! Pro spouštění programu NÁJEMNÉ v ÚČTU aktivujte spouštěcí menu pomocí následující volby !!



U modulu 01 Účetnictví a zásoby nastavte v posledním sloupci „A"

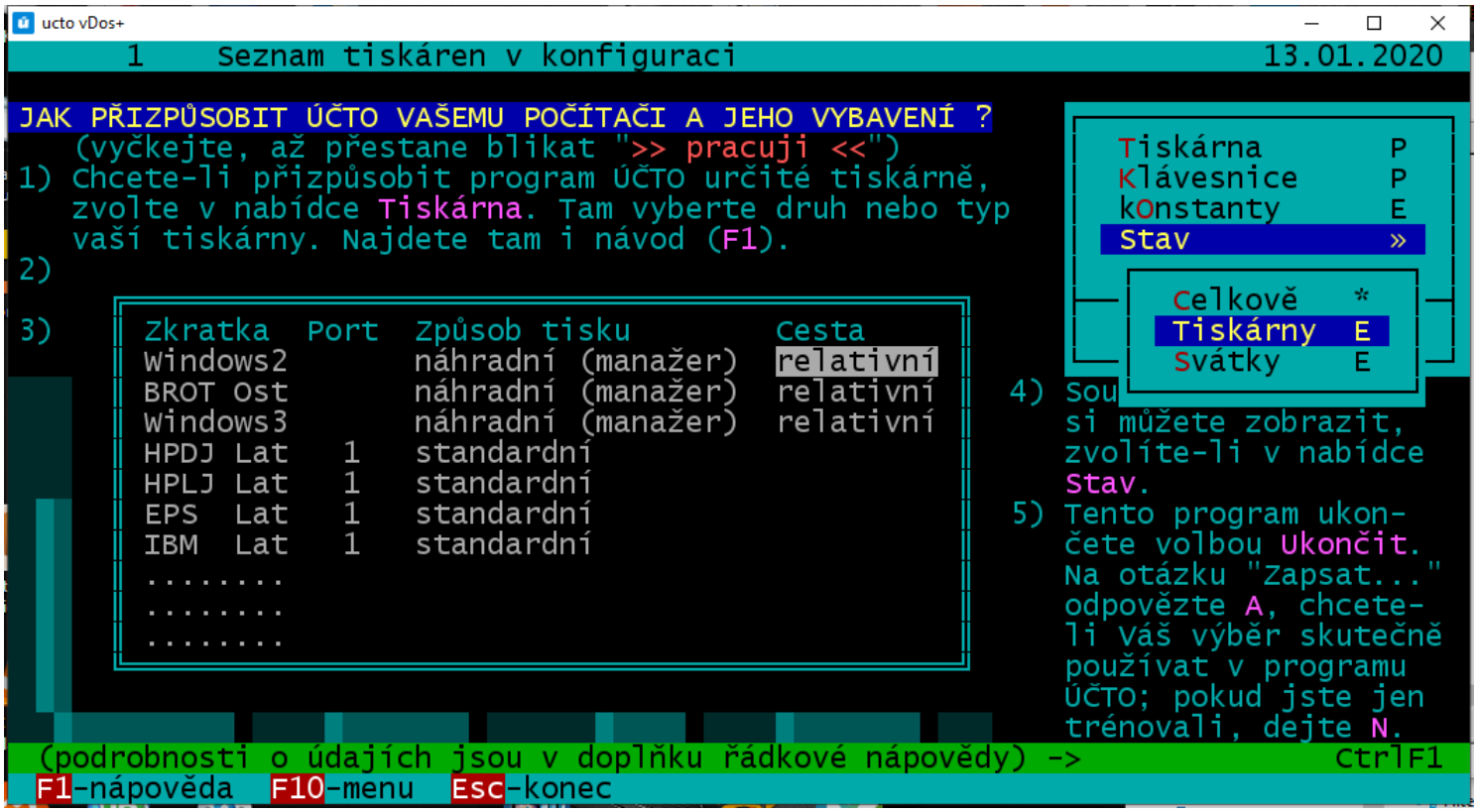


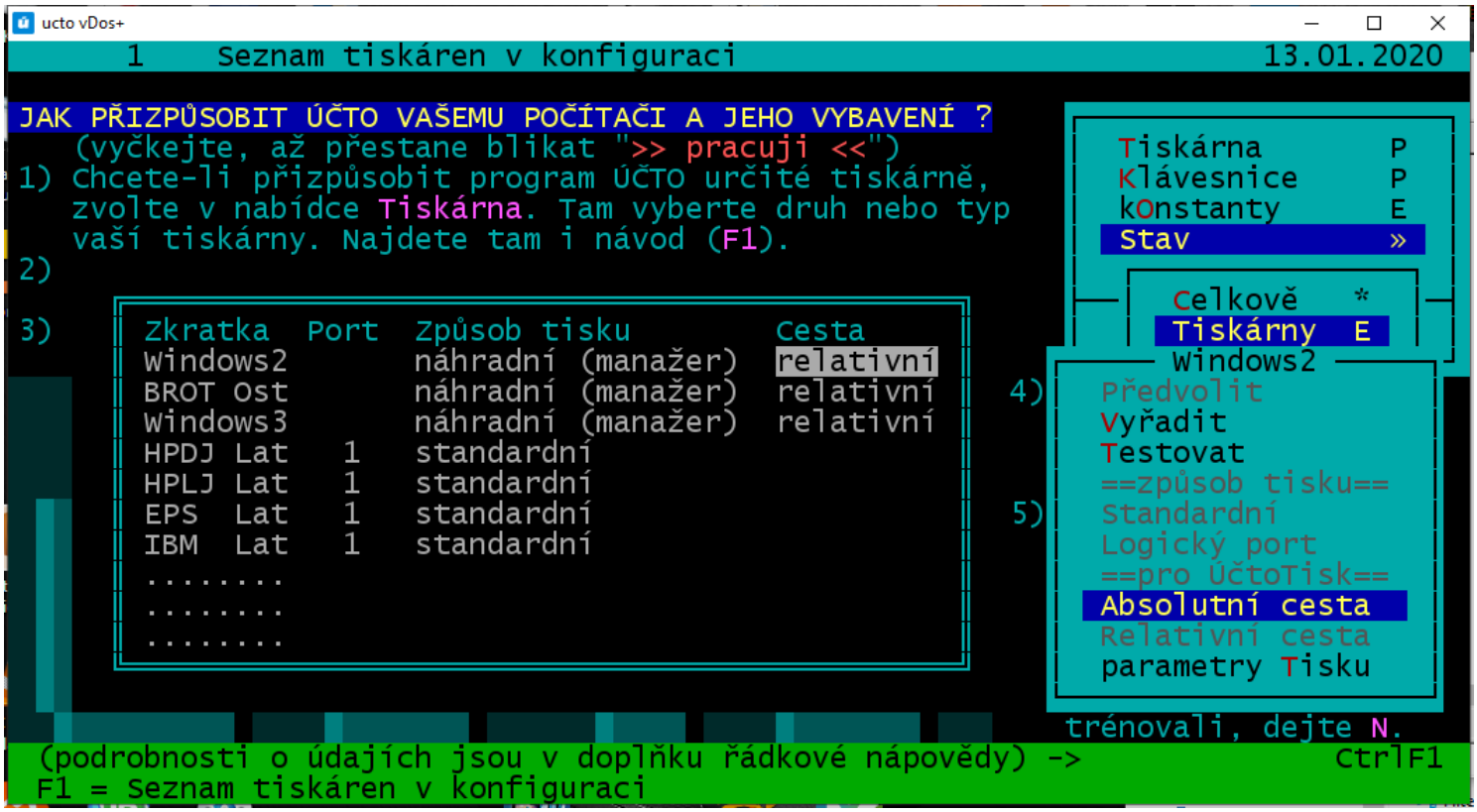
Po několikanásobném stisknutí klávesy <**Esc**> ukončíme program ÚČTO. Při jeho dalším spuštění se již objeví spouštěcí menu programu Nájemné.



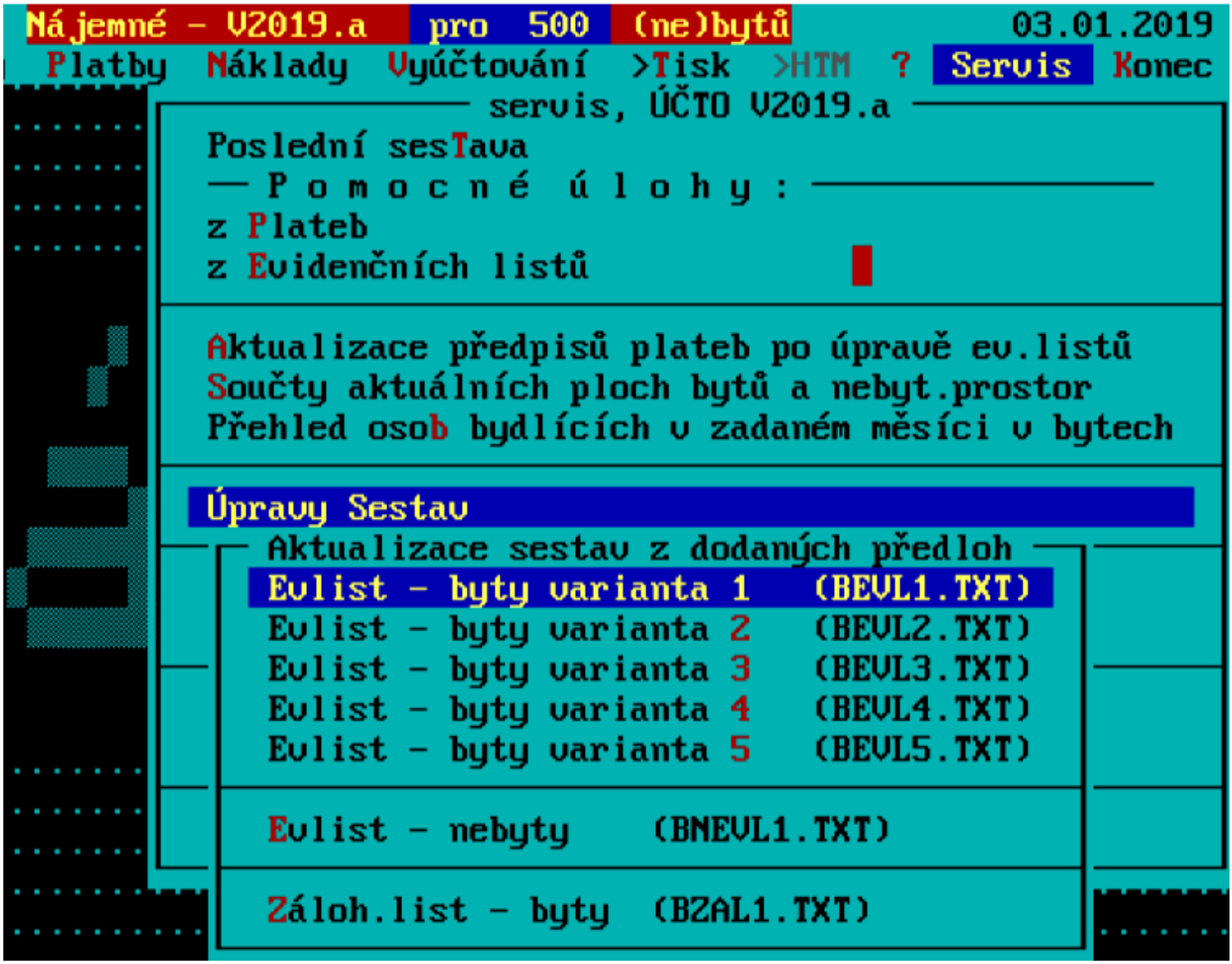
Nastavení tiskárny
Aby bylo možné z programu Nájemné tisknout, je potřeba nastavit u příslušné tiskárny parametr "Cesta" na hodnotu "absolutní". To provedeme v programu ÚČTO následovně:

Ostatní - Speciality - Nastavení PC Fandu - Konfigurační program - Stav - Tiskárny
U první zobrazené tiskárny nastavíme pomocí **F10** – hodnotu ve sloupci **Cesta** z Relativní na **Absolutní**.





Alternativní definice sestav pro tisk evidenčních listů bytu. Varianta 5 obsahuje podstatně zednodušený evidenční list, který se vejde na jednu stránku.



Pronajímatel: SVJ Imrychova, Imrychova 980/1, 14300 Praha 4, tel.:

EVIDENČNÍ LIST BYTU

nájemce: Golema Golemovičová

adresa: U hřbitova 2/1
14000 Praha 4

byt č.: 004 podlaží: 01 kategorie: I

počet členů domácnosti celkem: 01 počet místností celkem : 08

vytápění: ústřední vytápění

místnost	podlah.pl. skutečná [m2]	koef.	podlah.pl. započit. [m2]	podlah.pl. pro účtování tepla [m2]
kuchyň	15.35	1.00	15.35	15.35
pokoj 1	16.54	1.00	16.54	16.54
předsíň	8.74	1.00	8.74	8.74
koupelna	2.85	1.00	2.85	2.85
WC	1.03	1.00	1.03	1.03
komora	3.53	1.00	3.53	3.53
sklep	1.44	1.00	1.44	0.00
lodžie	8.64	0.50	4.32	0.00
Celkem	58.12		53.80	31.89

stanovené nájemné celkem **0.00** Kč

měsíční zálohy za služby :

- vodné a stočné	200.00 Kč
- teplo	905.00 Kč
- teplá voda	300.00 Kč
- osvětlení společných prostor	30.00 Kč
- úklid společných prostor	30.00 Kč
- stočné	60.00 Kč
- poj.dům	20.00 Kč
- dům služ	578.00 Kč
- f.údržby	581.00 Kč
zálohy za služby celkem:	**2704.00 Kč**

měsíčně služby + nájem : 2704.00 + 0.00 = **2704.00 Kč**

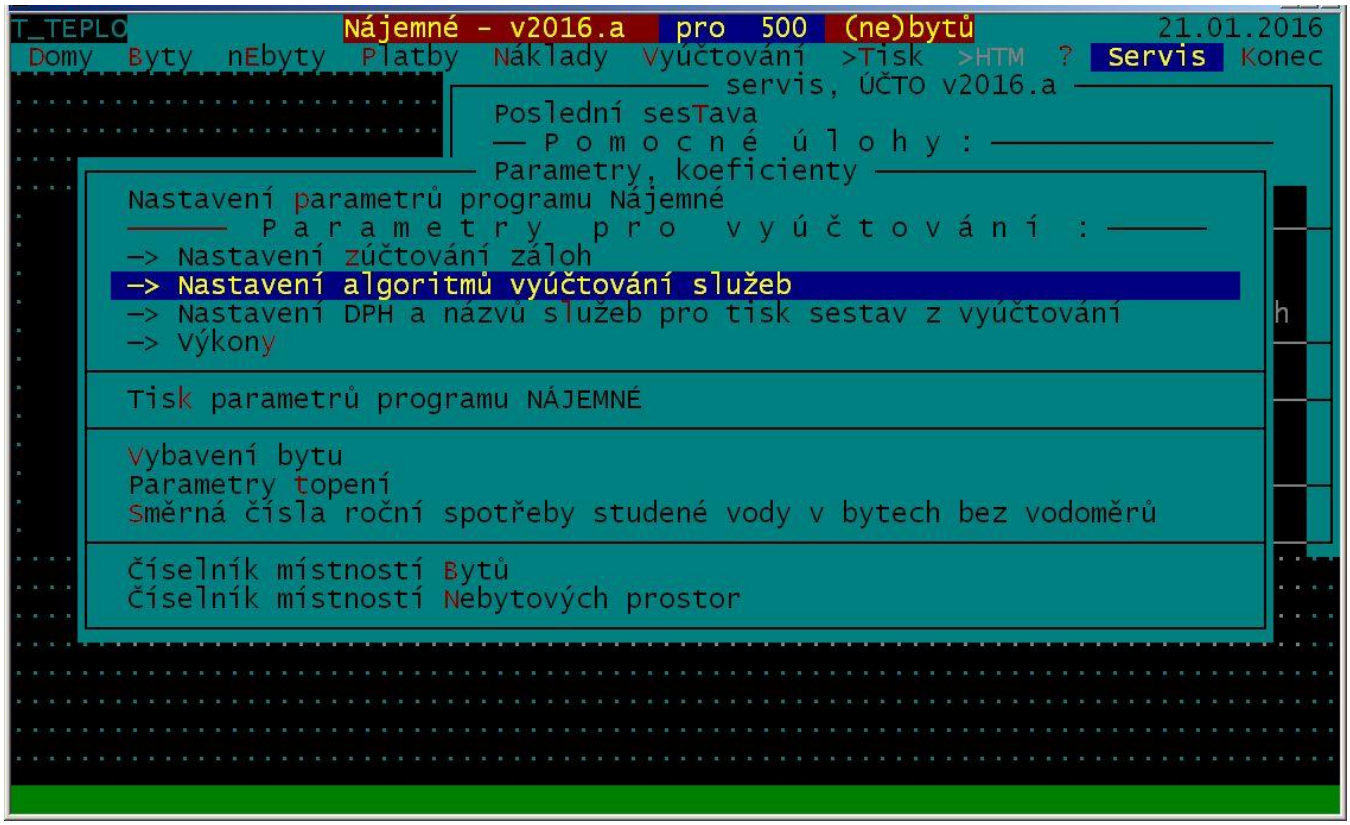
Datum platnosti od: 01.03.2014 Začátek nájmu: 01.01.1990

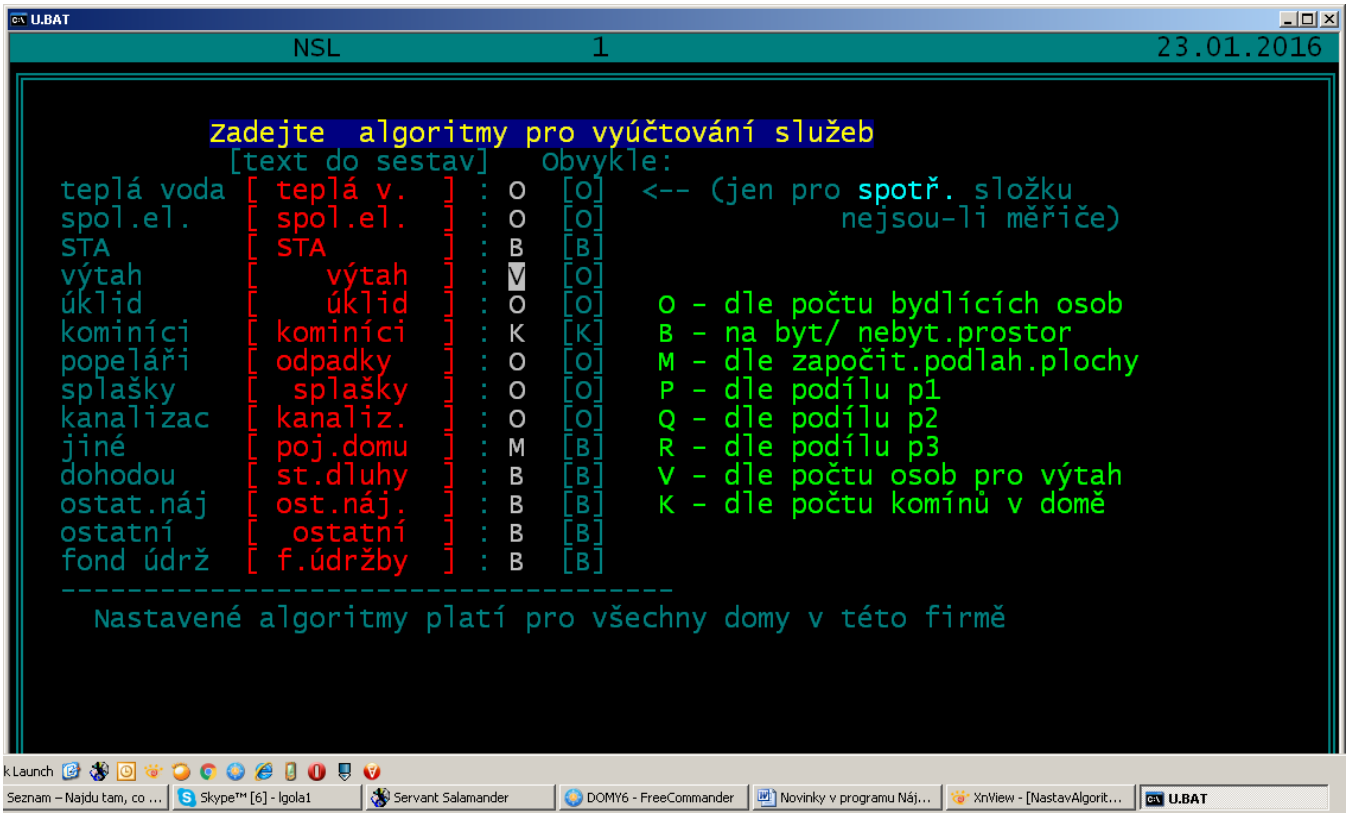
....
podpis pronajímatele datum podpis nájemce

Upozornění:
Při nastavení parametru **ext_UT** na „A” je nutné nastavit v daném domě parametr **m_UT** na „N”
a také základní složku UT na 100 procent, jinak bude rozpočet nákladů na teplo nesprávný!!!

Na žádost uživatelů programu Nájemné byla přidána možnost alternativního účtování výtahu.
Některé SVJ si odhlasovaly účtování výtahu jinak, než podle počtu bydlících osob.
Tím je možné korigovat náklady na používání výtahu vzhledem k malým dětem, invalidům,
majitelům psů a dalších výjimek, které zvyšují, nebo naopak snižují používání výtahu.
Do evidenčního listu byla, pod počet členů domácnosti, přidána kolonka: „osoby pro účtování výtahu”

Tato alternativní metoda účtování nákladů na výtah se zapne nastavením algoritmu účtování pro
výtah na “V”. Postup nastavení je vidět níže na kopiích obrazovek.





Rozúčtování nákladů na vytápění bytů ústředním topením „UT" svěřuje většina domů externí firmě, která zároveň obhospodařuje měřiče spotřebovaného tepla. Zde totiž hraje roli celá řada parametrů jednotlivých typů měřičů, které znají pouze specializované firmy, které měřiče instalují a spravují.

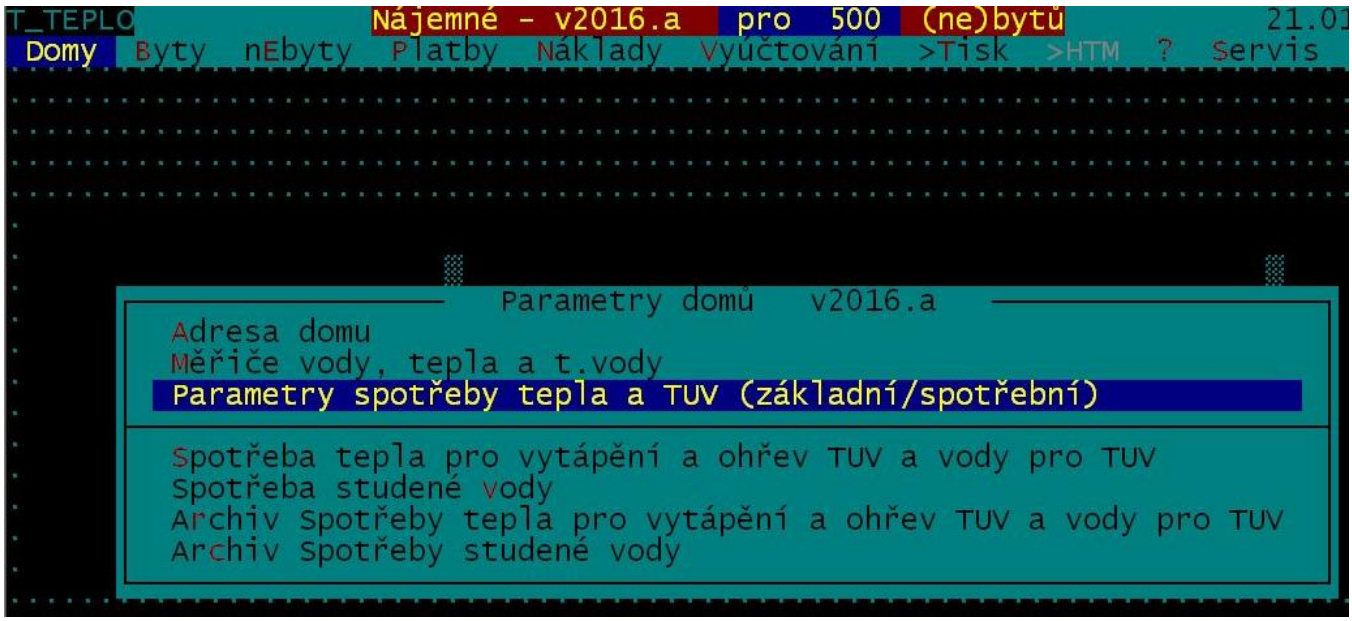
Upozornění:
Při nastavení parametru **ext_UT** na „A" je nutné nastavit v daném domě parametr **m_UT** na „N"
a také základní složku UT na 100 procent, jinak bude rozpočet nákladů na teplo nesprávný!!!

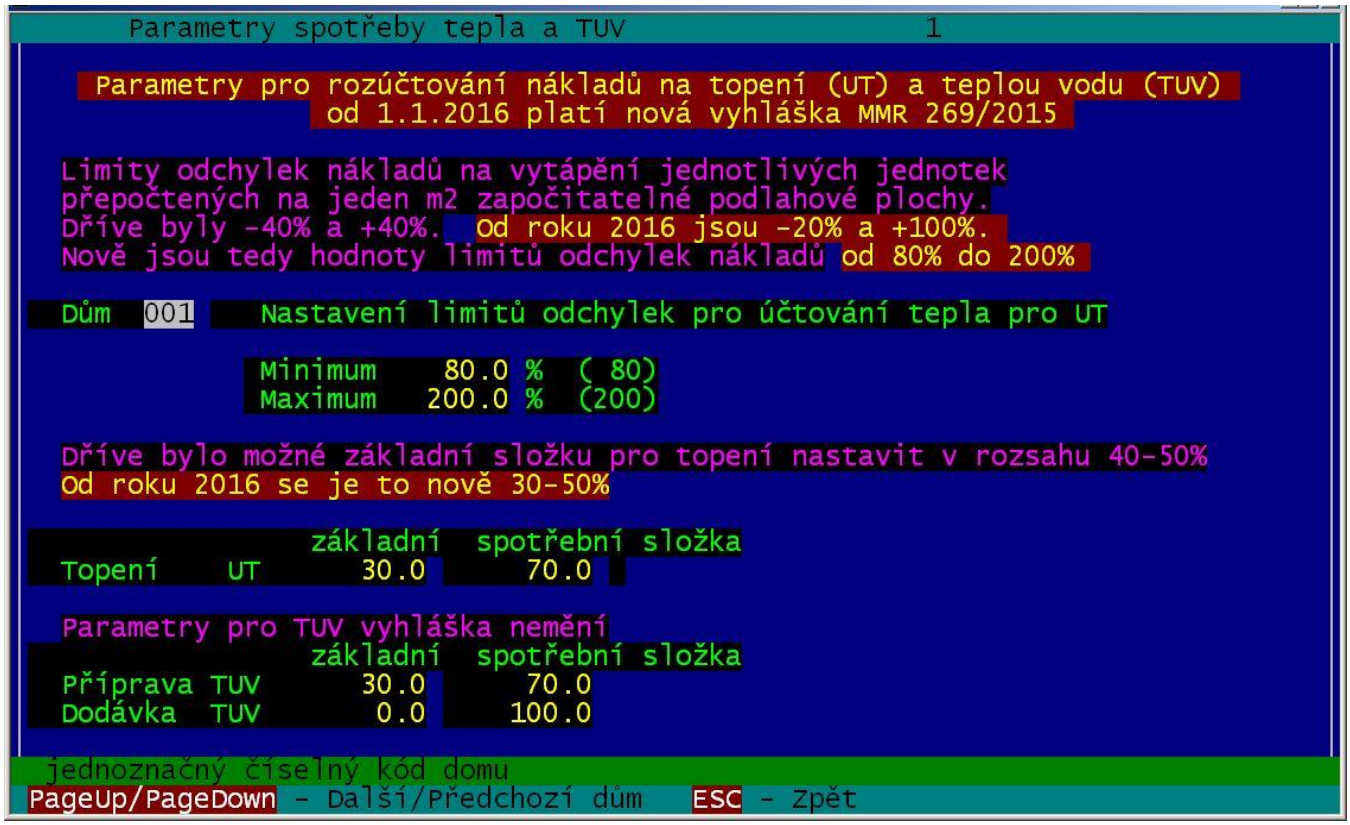
Pokud by toto rozúčtování někdo chtěl dělat pomocí programu Nájemné, je do programu zapracován upravený algoritmus, který odpovídá nové vyhlášce MMR 269/2015 platné od 1.1.2016.

Výše zmíněná vyhláška upravuje limity povolených odchylek nákladů na vytápění jednotlivých jednostek Přepočtených na jedem m2 započitatelné podlahové plochy. Dříve byla povolena odchylka v rozsahu -40% až +40% (to znamená 60% až 140%).
Vyhláškou se to mění na -20% až +100% (to znamená 80% až 200%).

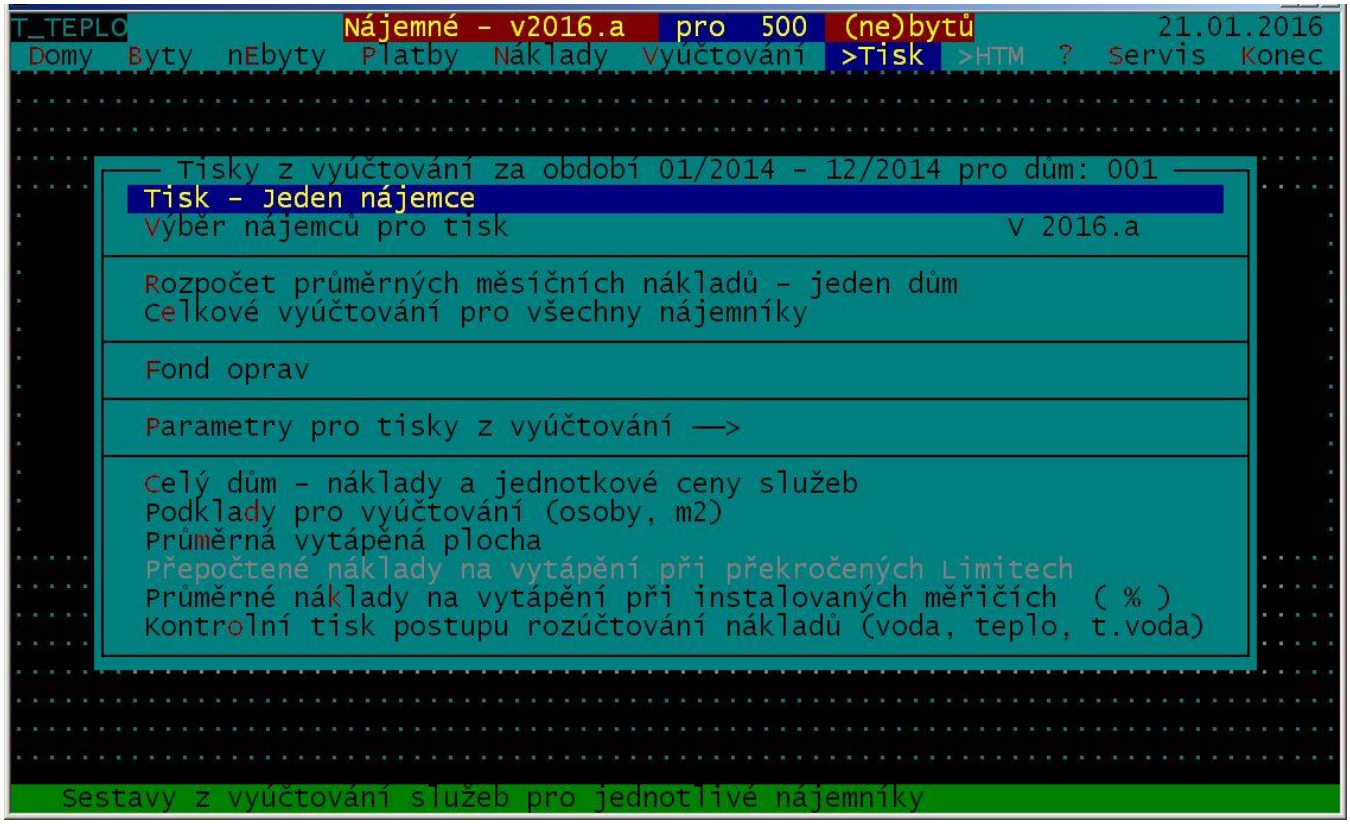
Dále se mění povolený rozsah nastavení základní složky UT na 30% až 50% , zatím co dříve to bylo 40% až 50% .

Nastavení limitů pro rozúčtování UT se provádí následovně:

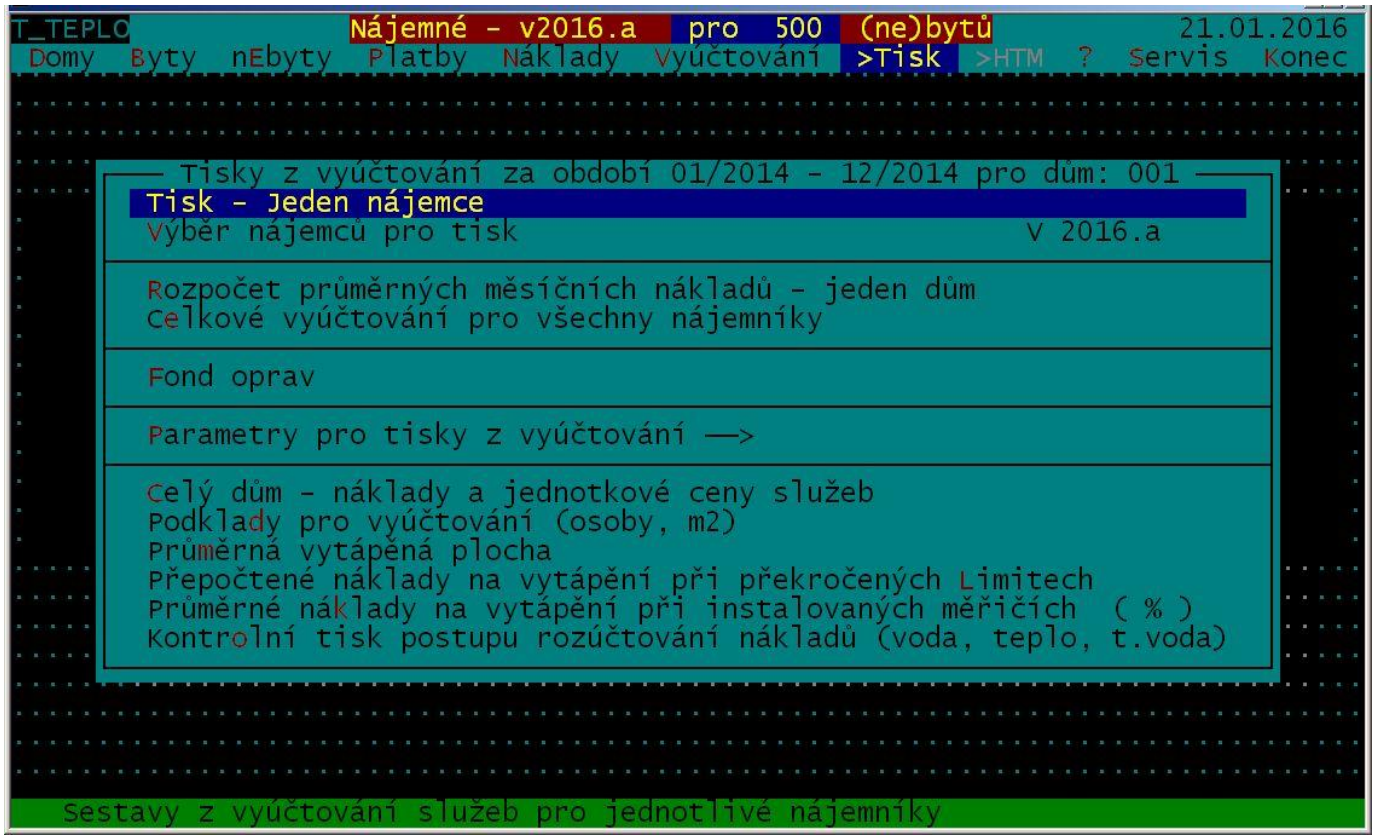




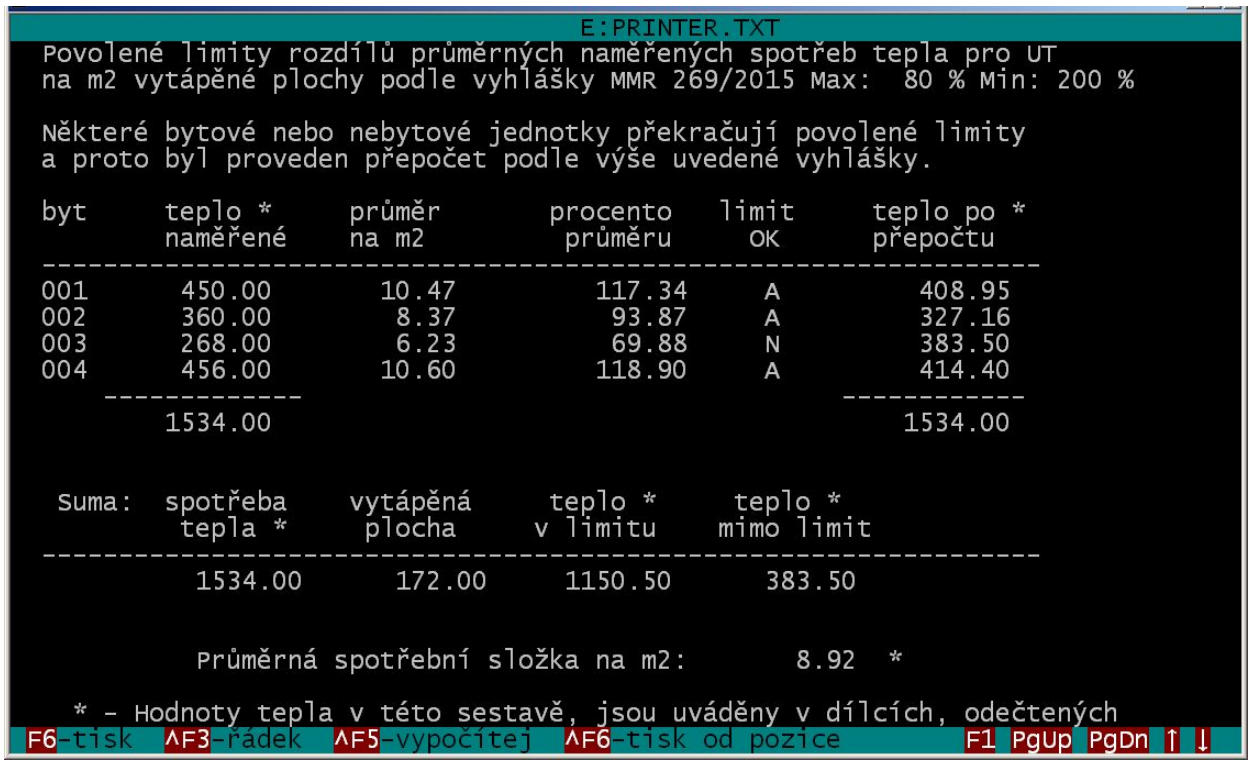
Nejsou li překročeny limity nákladů na UT, přepočet se neprovádí a volba:
„Přepočtené náklady na vytápění při překročených limitech“ , pro zobrazení příslušné sestavy je zablokována.



Pokud dojde k překročení nastavených limitů, program provede přepočet podle vyhlášky a odblokuje v menu zobrazení sestavy **„Přepočtené náklady na vytápění při překročených limitech“**, která zobrazuje přepočtené náklady podle algoritmů z vyhlášky MMR 269/2015.



V této sestavě jsou hodnoty tepla uváděné v dílcích odečtených na měřičích tepla. V uvedeném příkladu jsou pro přehlednost pouze 4 byty se stejnou započitatelnou plochou 43 m2. Byt číslo 3 je mimo limit, což je indikováno písmenem „N“ ve sloupci „limit OK“. Tento byt má průměr na m2 6.23, což je vzhledem k průměru na m2 za dům 9.92 dílků, 69.88% . To je mimo povolený limit 80% až 200% . Ve sloupci „teplo po přepočtu” jsou přepočtené hodnoty. Zde je vidět, že byt číslo 3, který měl podlimitní naměřenou spotřebu tepla 268.00 dílků, má po přepočtu podle vyhlášky spotřebu tepla 383.50 dílků.



E:PRINTER.TXT

Povolené limity rozdílů průměrných naměřených spotřeb tepla pro UT
na m2 vytápěné plochy podle vyhlášky MMR 269/2015 Max: 80 % Min: 200 %

Některé bytové nebo nebytové jednotky překračují povolené limity
a proto byl proveden přepočet podle výše uvedené vyhlášky.

byt	teplo * naměřené	průměr na m2	procento průměru	limit OK	teplo po * přepočtu
001	450.00	10.47	117.34	A	408.95
002	360.00	8.37	93.87	A	327.16
003	268.00	6.23	69.88	N	383.50
004	456.00	10.60	118.90	A	414.40
	1534.00				1534.00

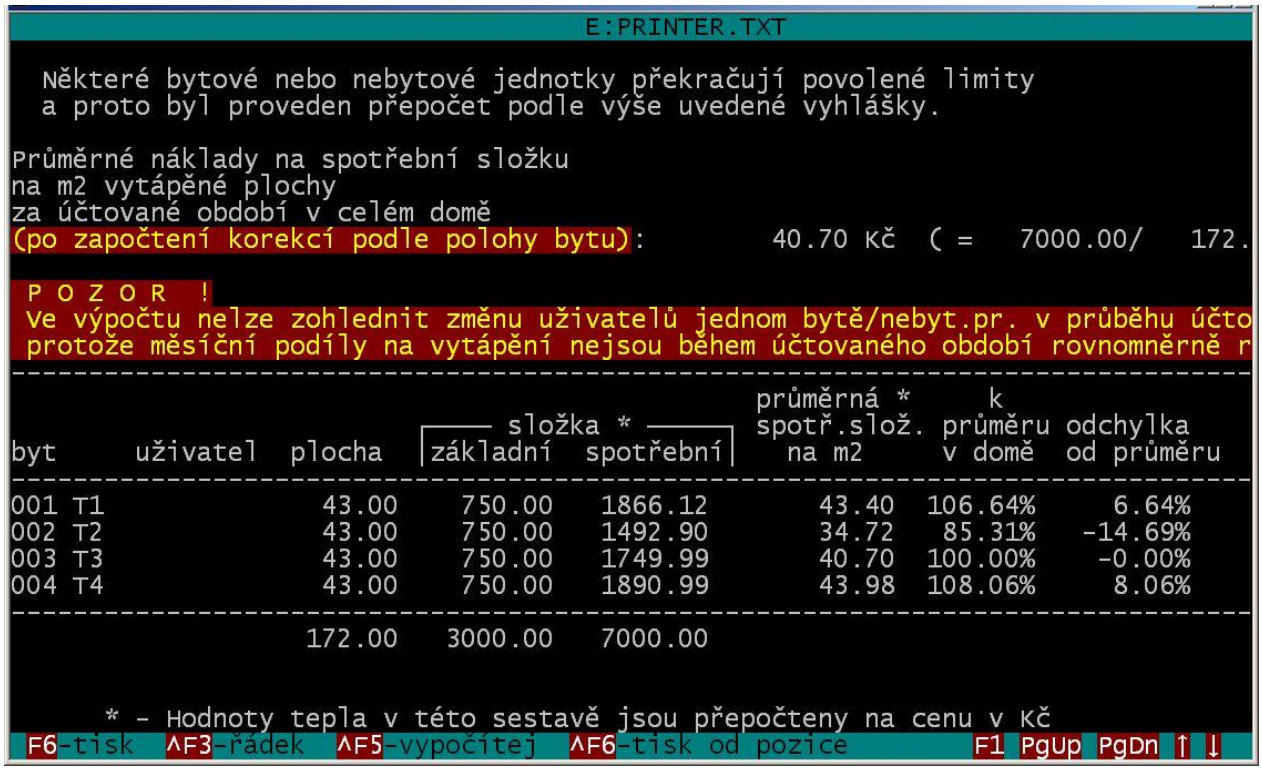
Suma:	spotřeba tepla *	vytápěná plocha	teplo * v limitu	teplo * mimo limit
	1534.00	172.00	1150.50	383.50

Průměrná spotřební složka na m2: 8.92 *

* - Hodnoty tepla v této sestavě, jsou uváděny v dílcích, odečtených

F6-tisk ^F3-řádek ^F5-vypočítej ^F6-tisk od pozice F1 PgUp PgDn ↑ ↓

Přepočtené hodnoty se pak dále používají pro rozúčtování tepla pro UT. Což je vidět například v následující sestavě: „Průměrné náklady na vytápění při Instalovaných měřičích “, kde jsou údaje spotřeby uváděny již přepočtené na Kč.



E:PRINTER.TXT

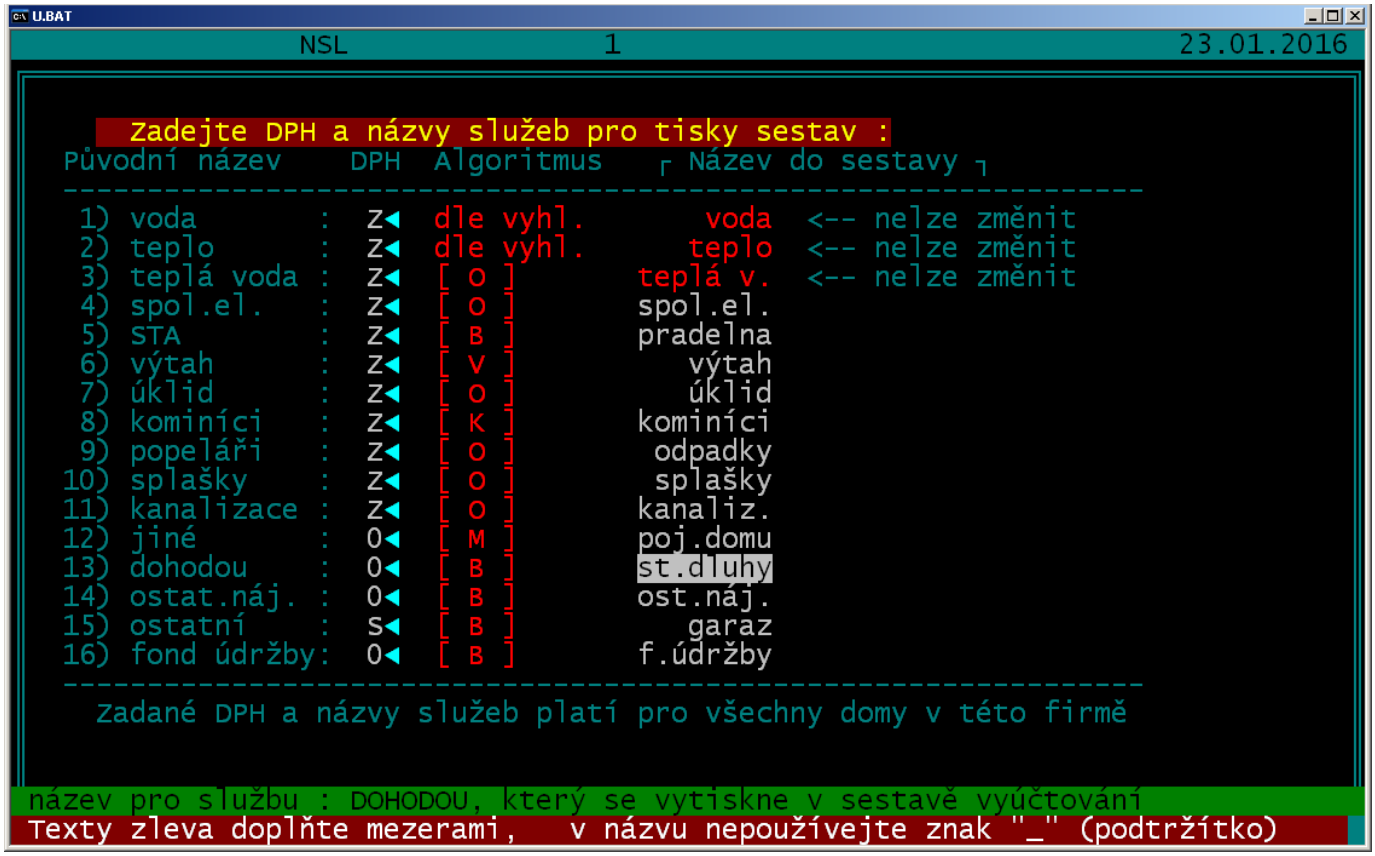
Některé bytové nebo nebytové jednotky překračují povolené limity
a proto byl proveden přepočet podle výše uvedené vyhlášky.

Průměrné náklady na spotřební složku
na m2 vytápěné plochy
za účtované období v celém domě
(po započtení korekcí podle polohy bytu): 40.70 Kč (= 7000.00/ 172.

P O Z O R !
Ve výpočtu nelze zohlednit změnu uživatelů jednom bytě/nebyt.pr. v průběhu účto
protože měsíční podíly na vytápění nejsou během účtovaného období rovnoměrně r

byt	uživatel	plocha	složka * základní	složka * spotřební	průměrná * spotř.slož. na m2	k průměru v domě	odchylka od průměru
001	T1	43.00	750.00	1866.12	43.40	106.64%	6.64%
002	T2	43.00	750.00	1492.90	34.72	85.31%	-14.69%
003	T3	43.00	750.00	1749.99	40.70	100.00%	-0.00%
004	T4	43.00	750.00	1890.99	43.98	108.06%	8.06%
		172.00	3000.00	7000.00			

* - Hodnoty tepla v této sestavě jsou přepočteny na cenu v Kč

F6-tisk ^F3-řádek ^F5-vypočítej ^F6-tisk od pozice F1 PgUp PgDn ↑ ↓

Dále byla opravena chyba v přehozeném zobrazování názvů některých přejmenovaných služeb.