

NajemNOZ

dokumentace programu

Obsah

1. Úvod	3
2. Stručný přehled postupu při použití programu NajemNOZ	3
3. Instalace programu	3
4. První spuštění	3
5. Úlohy	3
5.1. Přehled bytů a nájemců	4
5.2. Konfigurace pro import dat ze SSB2000	9
5.3. Import dat ze SSB2000	9
5.4. Import dat ze souboru DBF či XLS	11
5.5. Zadání nově navrhovaného nájemného	12
5.6. Hromadné zrušení bytů z evidence	13
5.7. Hromadný zápis data odeslání	13
5.8. Hromadný zápis data doručení	13
5.9. Hromadný zápis data realizace zvýšení nájemného	14
5.10. Hromadný zápis údaje 1–4	14
5.11. Export dat do SSB2000	15
5.12. Konec programu	16
6. Sestavy	16
6.1. Oznámení, soupiska, obálky	16
6.2. Ostatní tiskové sestavy	19
6.3. Export dat a tisk do souboru	19
7. Servis	19
7.1. Údržba databáze	19
7.2. Vytvoření CDX souborů	20
7.3. Nastavení	20
8. Závěr	20

1. Úvod

Program NajemNOZ je určen ke snazšímu zajištění některých úkolů, vyplývajících ze zákona č. 89/2012 Sb., „Nový občanský zákoník“. Přestože je vzhled programu velmi podobný vzhledu SSB2000 (programu pro správu bytového fondu), je provozovatelný zcela samostatně. Současně však umí, v případě, že pro správu bytového fondu užíváte software SSB2000, s tímto programem spolupracovat, čerpat z něho údaje a následně je do SSB2000 také exportovat.

2. Stručný přehled postupu při použití programu NajemNOZ

- 1) Pořídíte byty s nájemci do evidence (na pořízení bytů můžete použít buď import dat ze SSB, import dat ze souboru typu DBF či XLS nebo ruční pořízení jednotlivých bytů a nájemců).
- 2) Provedete úpravu těch bytů, kde je to třeba (úprava plochy, úprava jmen a adres příjemců oznámení, úprava určení, zda jde o byt nižší kvality apod.).
- 3) Spustíte úlohu *Zadání nově navrhovaného nájemného*.
- 4) Provedete tisk sestav *Oznámení, Soupiska, Adresy na obálky*.
- 5) Tak, jak se budou vracet doručky, budete postupně evidovat datum doručení jednotlivým příjemcům.
- 6) Po vyjádření souhlasu nájemců s navýšením nájemného provedete realizaci navýšení do programu SSB2000.
- 7) V případě potřeby postup v dalších letech zopakujete a znovu naimportujete data o bytech.

3. Instalace programu

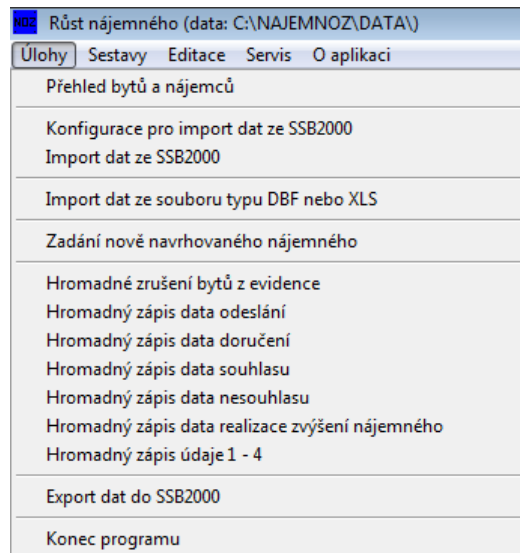
Instalaci programu spustíte z nabídky, která se zobrazí po vložení instalačního CD. V případě, že máte deaktivováno automatické spuštění programu po vložení CD, přepněte se na CD-disk a spustíte soubor NajemNOZ.exe. Vlastní instalace probíhá pomocí instalačního průvodce.

4. První spuštění

Spustíte-li program NajemNOZ poprvé, budete dotázáni, zda chcete založit datový adresář s prázdnými tabulkami. Jde-li o první instalaci, odpovězte *Ano*. Jde-li o instalaci, kdy data již máte připravena například na disku sdíleném v počítačové síti, odpovězte záporně a vyberte již existující příslušný adresář s daty.

5. Úlohy

V nabídce *Úlohy* jsou připraveny jednotlivé úlohy k importu dat, jejich editaci a následnému zpracování.



Obrázek č. 1 – Úlohy

5.1. Přehled bytů a nájemců

Tato úloha slouží k editaci všech údajů evidovaných v jednotlivých bytech. Po spuštění úlohy vyberete daný byt z přehledu bytů a zobrazí se vám o něm detailní informace. Následně můžete měnit některé údaje - plochy bytu, určení kvality bytu či příjemce oznámení o zvýšení nájemného.

V tabulce *Přehled bytů a nájemců* můžete zobrazené údaje některých sloupců třídít - kliknutím na záhlaví příslušného sloupce. Je-li třídění sloupců možné, název sloupce se zvýrazní a údaje se seřídí vzestupně, při opakovaném kliknutí jsou tříděny sestupně. Ve vybraném sloupci můžete také začít psát vyhledávaný text, program se pokusí vyhledat odpovídající zadání a nastaví ukazatel na příslušný řádek (byl-li text úspěšně dohledán).

Můžete také začít psát vyhledávaný text, program se pokusí vyhledat odpovídající zadání a nastaví ukazatel na příslušný řádek (byl-li text úspěšně dohledán). Vyhledávání probíhá ve sloupci, který jste označili kliknutím.

V tabulce *Přehled bytů a nájemců* můžete také přidávat nové byty. Chcete-li pořídit nový byt bez toho, že byste údaje o něm importovali z externího zdroje, stiskněte na navigační obrazovce tlačítko *Přidat*.

Detail [Záznam číslo: 3]

Ulice: Krátká, č.p.: 11, č.o.: 2, č.b.: 003, Obec: Česká Lípa

Podlaží: 2, Kat.: 1, Typ objektu: nájemní byt

Byt s nižší kvalitou:

Externí identifikátor: KO: 01, KC: 01, CP: 0011, CB: 003, CX: 02, Datum nastěhování nájemce: 11.12.2007

Příjemci	Nájemné	Ostatní	Plochy
Příjemce 1 1. řádek adresy: Kačer Antonín 2. řádek adresy: Ulice: Krátká, č.p.: 11, č.o.: 2 PSČ: 47006, Obec: Česká Lípa Oznámení odesláno: .. Oznámení doručeno: .. Souhlas vyjádřen: .. Nesouhlas vyjádřen: .. Zažalováno: ..		Příjemce 2 1. řádek adresy: Kačerová Jana 2. řádek adresy: Ulice: Krátká, č.p.: 11, č.o.: 2 PSČ: 47006, Obec: Česká Lípa Oznámení odesláno: .. Oznámení doručeno: .. Souhlas vyjádřen: .. Nesouhlas vyjádřen: ..	

Obrázek č. 3 – Detail bytu

Údaje KO, KC, CP, CB a CX slouží pro propojení dat s programem SSB2000. Údaj Externí identifikátor slouží pro možnost propojení dat s jinými externími zdroji (například pokud jste data importovali z jiných programů pro správu bytového fondu).

Formulář s detailními informacemi má na dolní polovině několik záložek. Jsou na nich soustředěny údaje o příjemcích (nájemce bytu), údaje o aktuálním a novém nájmu, pomocné informace pro filtrování pomocí výběrů a v případě, že jste importovali data z programu SSB2000, údaje o jednotlivých plochách místností.

Na záložce *Příjemci* jsou evidováni nájemci bytu. Je-li v bytě pouze jeden nájemce, jeho jméno (příjmení, jméno, titul) by mělo být uvedeno v sekci Příjemce 1 v údaji 1. řádek adresy. Jde-li o byt, který mají ve společném nájmu manželé, jméno manžela (manželky) by mělo být uvedeno v sekci Příjemce 2 v údaji 1. řádek adresy.

Adresy příjemců v sekci Příjemce 1 a Příjemce 2 musí být vyplněny adresou, na kterou bude doručováno oznámení o zvýšení nájemného. Pořizujete-li nájemce manuálně (pokud nebyli importováni z externího zdroje), můžete využít při pořizování údajů šipky, které jsou vpravo u prvního řádku adresy. K čemu která šipka slouží, si můžete připomenout, ukážete-li myší na šipku.

Detail [Záznam číslo: 3]

Ulice: Krátká č.p.: 11 č.o.: 2 č.b.: 003 Obec: Česká Lípa

Byt s nižší kvalitou Podlaží: 2 Kat.: 1 Typ objektu: nájemní byt

Externí identifikátor: KO: 01 KC: 01 CP: 0011 CB: 003 CX: 02 Datum nastěhování nájemce: 11.12.2007

Příjemci	Nájemné	Ostatní	Plochy
Měsíčně placené nájemné bez vybavení	2500.00 Kč	Pomocné údaje pro spolupráci se SSB2000:	
Podlahová plocha	63.4400 m ²	Původní složka, pod níž byl nájem vyměřován	60
Aktuální nájem (měsíční nájem/plocha)	39.41 Kč/m ²	Nová složka, pod kterou je nájem vyměřován nyní	
Nově navrhovaná cena Kč/m2/měsíc	47.00	Složka, pod kterou je nově pronájem inventáře	
Přírůstek měsíčního nájemného	19.25 %	Datum realizace zvýšení nájemného	..
Nájem po zvýšení v Kč/m2/měsíc	47.00	Datum podání žaloby na určení neplatnosti	..
Nájem po zvýšení (bez vybavení bytu)		2981.00 Kč/měsíc	

Obrázek č. 4 – Detail, záložka Nájemné

Na záložce *Nájemné* jsou zobrazeny údaje o aktuálním nájmu, podlahové ploše, nově navrhované ceně (Kč/m²/měsíc), přírůstku měsíčního nájemného a jeho celkové výši. V pravé části formuláře jsou zobrazeny pomocné informace pro spolupráci s programem SSB2000 a údaje o tom, kdy bylo zvýšení skutečně zrealizováno.

Nově navrhovaná cena (Kč/m²/měsíc) a údaje o novém nájmu se vypočítávají automaticky na základě úlohy *Zadání nově navrhovaného nájemného*. Je-li již úloha provedena a následně změníte údaj o původním měsíčním nájmu či podlahové ploše, dojde k přepočítání maximálního přírůstku a nového nájmu.

Detail [Záznam číslo: 3]

Ulice: Krátká č.p.: 11 č.o.: 2 č.b.: 003 Obec: Česká Lípa

Podlaží: 2 Kat.: 1 Typ objektu: nájemní byt

Byt s nižší kvalitou

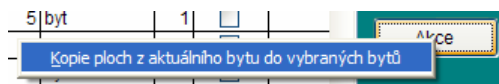
Externí identifikátor: KO: 01 KC: 01 CP: 0011 CB: 003 CX: 02 Datum nastěhování nájemce: 11.12.2007

Č.m.	Název	Celková	Započtená	Koef. §3	Sazba / m2	Vytápěná	Úhrada za pl.
01	Kuchyň	16.0000	16.0000	1.00	15.00	16.0000	240.00
02	Pokoj	15.0000	15.0000	1.00	15.00	15.0000	225.00
03	Pokoj	20.0000	20.0000	1.00	15.00	20.0000	300.00
05	Koupelna	4.0000	2.0000	0.50	15.00	4.0000	30.00
06	WC	1.0800	0.5400	0.50	15.00	0.8100	8.10
07	Chodba	9.9000	9.9000	1.00	15.00	7.4250	148.50
Celkem:		65.9800	63.4400			63.2350	951.60

Obrázek č. 5 – Detail, záložka Plochy

Záložka *Plochy* se zobrazuje pouze v případě, že jste importovali data z programu SSB2000 s volbou importu ploch jednotlivých místností. Pokud v programu NajemNOZ podlahové plochy upravíte, v programu SSB2000 zůstávají dále v platnosti původní výměry. Po realizaci zvýšení nájemného program NajemNOZ naimportuje nové výměry ploch do programu SSB2000. Po změně plochy budete dotázáni, zda přepisovat i celkovou výši měsíčně placeného nájemného. Pokud odpovíte *Ano*, bude celková výše měsíčně placeného nájemného přepočtena na základě započitatelných ploch a sazeb za 1m² jednotlivých místností. Tento dotaz se zobrazí pouze po první úpravě plochy a při dalších úpravách se celková výše měsíčně placeného nájemného přepisuje, nebo nepřepisuje podle prvního nastavení. Chcete-li změnit toto nastavení (např. při úpravě ploch v dalším domě), musíte program ukončit a spustit znovu.

Dalším tlačítkem na obrazovce *Přehled bytů a nájemců* je tlačítko *Akce*. Po jeho stisku je nabídnuto spuštění úlohy *Kopie ploch z aktuálního bytu do vybraných bytů*.



Obrázek č. 6 – Akce, Kopie ploch

Tato úloha umožňuje rychlou hromadnou úpravu ploch bytů, které mají stejné plochy (např. byty v panelovém domě). Po přeměření ploch změňte údaje o plochách pouze u jednoho bytu. Po dokončení úprav vyhledejte tento byt a vyvolejte úlohu *Kopie ploch z aktuálního bytu do vybraných bytů*.

Kopie ploch ze zvoleného bytu do vybraných bytů

Ulice: Krátká č.p.: 11 č.o.: 2 č.b.: 003

Obec: Česká Lípa

Externí identifikátor: KO: 01 - KC: 01 - CP: 0011 - CB: 003

Vybrané objekty

- (Byt 001): Krátká 11/2, Česká Lípa
- (Byt 002): Krátká 11/2, Česká Lípa
- (Byt 003): Krátká 11/2, Česká Lípa
- (Byt 003): Krátká 12/3, Česká Lípa
- (Byt 004): Krátká 11/2, Česká Lípa
- (Byt 004): Krátká 12/3, Česká Lípa
- (Byt 100): Krátká 12/3, Česká Lípa

Upravit výběr Vybráno: 7

Přepsat měsíční placené nájemné částkou za úhradu ploch

Obrázek č. 7 – Kopie ploch

Vyberte byty, ve kterých chcete plochy přepsat. Pokud bude zaškrtnuta volba *Přepsat měsíční placené nájemné částkou za úhradu ploch*, bude ve vybraných bytech nahrazena hodnota měsíčního placeného nájemného částkou vypočtenou na základě započitatelných ploch a sazeb za 1m² jednotlivých místností.

5.2. Konfigurace pro import dat ze SSB2000

Jde o velmi jednoduchý formulář. Jeho prostřednictvím nastavíte cestu k datům SSB2000, z nichž chcete provést import dat do programu NajemNOZ.

Jakmile cestu nastavíte, program si ji pamatuje pro příště. Chcete-li následně importovat data z jiné datové agendy SSB2000, cestu k datům patřičně upravte. Není-li cesta k datům nastavena, import dat ze SSB nejde provést.

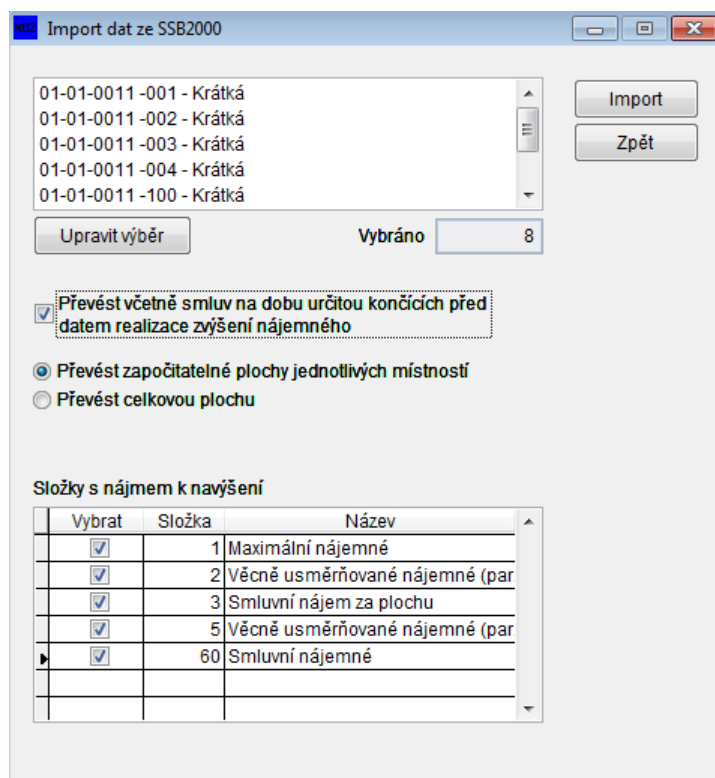
5.3. Import dat ze SSB2000

Úloha slouží k načtení dat z programu SSB2000. Jejím prostřednictvím můžete snadno naplnit program NajemNOZ vstupními daty. Podmínkou pro její spuštění je správné nastavení cesty k datům (viz 5.2. Konfigurace pro import dat ze SSB2000).

Při spuštění úlohy se v případě, že v evidenci programu NajemNOZ již máte nějaké byty evidovány, zobrazí dotaz, zda skutečně chcete importovaná data připojit. Pokud odpovíte *Ano*, budou importovaná data přidána, odpovíte-li *Ne*, úloha importu bude ukončena. Při opakovaném zvyšování nájemného je nutné importovat aktuální data z programu SSB2000.

Na formuláři vyberete seznam bytů, které chcete z programu SSB2000 importovat. Výběr provedete pomocí standardního výběrového mechanismu (vybíráte buď byty, domy nebo konkrétní byt dle klíče), vybrané položky můžete filtrovat pomocí tlačítka *Filtr* na příslušném formuláři. Domy či byty můžete postupně přidávat, nemusíte tedy importovat najednou všechny byty z evidence SSB2000.

Dále na formuláři pro import dat označíte, jaká složka předpisu je v bytě vyměřována, aby byl byt do importu skutečně zařazen. Chcete-li tedy importovat všechny byty, v nichž je vyměřováno například Maximální nájemné nebo Smluvní nájemné, zkontrolujte, zda máte zaškrtnuty příslušné složky v tabulce na spodní části formuláře.



Obrázek č. 8 – Import dat ze SSB2000

Pro import bytů ze SSB2000 platí následující pravidla:

- neimportují se byty, které jsou označeny jako Nevyměřovat předpis
- neimportují se byty, kde smlouva s aktuálním nájemcem vyprší před koncem roku předcházejícímu aktuálnímu roku (tedy: má-li aktuální nájemce smlouvu na dobu určitou a ta vyprší dříve než 1.1.2017, nebude tento byt importován)
- neimportují se byty, které zvolené složky neobsahují
- neimportují se byty, kde je předpis vybrané složky vyměřován pomocí platebního kalendáře (i kdyby byl platební kalendář definován měsíčně)
- neimportují se byty, které nejsou v okamžiku importu obsazené
- neimportují se byty, v nichž je součástí předpisu složka typu Nájem, která není označena

Dále platí tato pravidla:

- výše předpisu se zjišťuje dle posledního hromadně vyměřeného předpisu příslušnému nájemci (tedy například máte-li vyměřeny předpisy za srpen, přebírají se údaje z tohoto předpisu), v úvahu se bere měsíční výše předpisu (tedy pokud bude nájemce nastěhován například 15.8.2016, program převezme správnou částku za celý měsíc)
- částka za pronájem inventáře se nezahrnuje do výše aktuálního nájemného
- za Příjemce 1 se uvádí subjekt, na něhož je byt napsán - nájemce
- za Příjemce 2 se uvádí subjekt, který je uveden ve spolubydlících osobách a je u něho uveden vztah: manžel, manželka, manzel, manzelka
- u Příjemce 2 se nabídne stejná poštovní adresa, jako adresa u Příjemce 1
- plochu bytu lze importovat dvěma způsoby: buď se přebírají jednotlivé plochy místností nebo se přebírá pouze celková výměra (v tom případě můžete zvolit, zda se převezme výměra celkových ploch nebo započítatelných ploch - nastavená hodnota jsou započítatelné plochy).

Upozornění: i stejné byty je možné importovat vícekrát. Program na tuto situaci upozorní, ale je umožněna.

Import ploch: máte-li zvolenu možnost *Převést započitatelné plochy jednotlivých místností*, program přenese ze SSB2000 seznam jednotlivých místností, které můžete následně upravovat v programu NajemNOZ. Tato volba je užitečná tehdy, chcete-li před aplikováním navýšení nájemného provést přeměření ploch, pokud jejich výměra již neodpovídá skutečnosti. Plochy jednotlivých místností můžete upravovat na záložce *Plochy* v detailu příslušného bytu, změna plochy se poté promítá do výpočtu nové výše nájmu.

Č.m.	Název	Celková	Započtená	Koef. §3	Sazba / m2	Vytápěná	Úhrada za pl.
01	kuchyň	29.4800	29.4800	1.00	33.92	29.4800	999.96
02	pokoj 1	12.3800	12.3800	1.00	33.92	12.3800	419.93
03	pokoj 2	12.6900	12.6900	1.00	33.92	12.6900	430.44
04	pokoj 3	14.2000	14.2000	1.00	33.92	14.2000	481.66
05	balkón	6.9600	3.4800	0.50	33.92	0.0000	118.04
06	predsíní	13.8100	13.8100	1.00	33.92	2.7620	468.44
07	wc	1.6800	1.6800	1.00	33.92	0.1680	56.99
08	koupelna	3.8000	3.8000	1.00	33.92	0.3800	128.90
09	komora	3.6000	3.6000	1.00	33.92	0.0000	122.11
10	koupelna + wc	3.2900	3.2900	1.00	33.92	0.6580	111.60
11	chodba	1.0700	0.5350	0.50	33.92	0.2140	18.15
Celkem:		102.9600	98.9450			72.9320	3356.22

Obrázek č. 9 – Změna ploch

Neuvažujete-li o změně ploch, není třeba import jednotlivých místností provádět. V tom případě zvolte na formuláři možnost *Převést celkovou plochu* a vyberte, který údaj odpovídá celkové ploše (standardně Plocha započitatelná). Po stisku tlačítka *Import* se všechny byty, které vyhovují výše popsaným podmínkám, načtou do evidence v programu NajemNOZ.

Import dat žádným způsobem nemění data v evidenci programu SSB2000, není třeba se obávat například cvičného převodu. Data v programu NajemNOZ lze snadno i selektivně vymazat (více v úloze *Hromadné zrušení bytů z evidence*) a převod je možné opakovat. Samozřejmě v tom případě přijdete o úpravy, které jste na příslušných bytech již provedli v programu NajemNOZ.

5.4. Import dat ze souboru DBF či XLS

Obdobně jako úloha *Import dat ze SSB* slouží tato úloha k naplnění evidence programu NajemNOZ údaji o bytech, nájemcích, a nájemném. Na rozdíl od importu dat ze SSB je však tato úloha určena uživatelům programu, kteří nedisponují bytovou evidencí pomocí SSB2000. Díky tomu je méně komfortní, na druhou stranu lze jejím prostřednictvím importovat data prakticky z jakékoli bytové agendy. Podmínku pro správný import je existence souboru ve formátu DBF (např. VFP databáze) či XLS (např. MS Excel), případně je možné importovat data i v ostatních podporovaných formátech (např. CSV).

Importovaný soubor musí mít tuto strukturu:

CB	C(3)	číslo bytu(doporučený údaj)
PODLAZI	N(2)	podlaží bytu
KAT	N(1)	kategorie bytu
BYTNIZKVAL	L(1)	byt s nižší kvalitou *
TYP_OBJEKT	C(20)	popis bytu (např. 3+1)

AB_OBEC	C(20)	adresa bytu – obec(doporučený údaj)
AB_ULICE	C(25)	adresa bytu – ulice (doporučený údaj)
AB_CP	C(8)	adresa bytu – číslo popisné (doporučený údaj)
AB_CO	C(5)	adresa bytu – číslo orientační
MESNAJEM	N(10,2)	stávající měsíční nájem (doporučený údaj)
PODLPLOCHA	N(10,2)	podlahová plocha(doporučený údaj)
AKTNAJEM	N(10,2)	podíl stávajícího měsíčního nájmu/podl.plocha
P1_ADR1	C(26)	příjemce1 – první řádek adresy (doporučený údaj)
P1_ADR2	C(26)	příjemce1 – druhý řádek adresy
P1_ULICE	C(25)	příjemce1 – ulice (doporučený údaj)
P1_CP	C(8)	příjemce1 – číslo popisné (doporučený údaj)
P1_CO	C(5)	příjemce1 – číslo orientační
P1_OBEC	C(20)	příjemce1 – obec (doporučený údaj)
P1_PSC	C(5)	příjemce1 – PSČ (doporučený údaj)
P2_ADR1	C(26)	příjemce2 – první řádek adresy
P2_ADR2	C(26)	příjemce2 – druhý řádek adresy
P2_ULICE	C(25)	příjemce2 – ulice
P2_CP	C(8)	příjemce2 – číslo popisné
P2_CO	C(5)	příjemce2 – číslo orientační
P2_OBEC	C(20)	příjemce2 – obec
P2_PSC	C(5)	příjemce2 – PSČ
OTHERKEY	C(20)	cizí klíč libovolný externí identifikátor

Poznámky:

- hodnota True určuje, že jde o byt nižší kvality
- doporučený údaj – jsou-li doporučené údaje uvedeny, postačuje to k řádnému chodu programu bez nutnosti doplňování ostatních údajů
- jsou-li v bytě dva příjemci (manželé), uveďte druhého příjemce do příslušných údajů začínajících na P2. Je-li v bytě pouze jeden nájemce, uveďte jej do příslušných údajů začínajících na P1.
- nejsou-li doporučené údaje vyplněny, bude import přesto proveden a lze potřebné údaje vyplnit prostřednictvím příslušných úloh
- není-li vyplněn žádný z doporučených údajů, nebude import příslušného záznamu proveden
- položka OTHERKEY slouží k navázání dat na externí zdroje – vyplňte ji libovolným jedinečným identifikátorem, který chcete použít pro identifikaci bytu vůči externím datům

Postup:

- 1) vyberte soubor, který chcete importovat
- 2) vyberte datový formát, v němž je zdrojový soubor dat připraven
- 3) stiskněte *OK*

5.5. Zadání nově navrhovaného nájemného

Tato úloha slouží k navýšení nájemného ve vybraných bytech dle § 2249 NOZ.

Obrázek č. 10 – Zadání nově navrhovaného nájemného

Úlohu lze spouštět opakovaně.

Postup:

Vyberte pomocí tlačítka *Upravit výběr* seznam domů, které chcete zařadit. Uvedte výši nově navrhované ceny (Kč/m²/měsíc) pro byty (příp. i pro byty se sníženou kvalitou). Dále máte možnost navržené zvýšení omezit max. na 20 % stávajícího nájemného a vyloučit byty s aktuální sazbou nájmu vyšší než je nově navrhovaná.

Poznámka:

Po spuštění úlohy dochází k přepočtu částek potřebných pro určení zvýšeného nájemného. Přepočítává se jak aktuální nájem za metr čtvereční, tak i nový nájem za metr čtvereční a nový měsíční nájem.

Vypočtený aktuální nájem (měsíční nájem/plocha) nemusí být totožný se sazbou na záložce Plochy v důsledku zaokrouhlení předpisu v SSB2000.

5.6. Hromadné zrušení bytů z evidence

Pomocí této úlohy můžete vymazat libovolný byt z evidence.

Postup: Chcete-li vyřadit nějaký byt z evidence (včetně všech souvisejících údajů - plochy, příjemci atd.), vyberte jej. Poté stiskněte tlačítko *OK*.

5.7. Hromadný zápis data odeslání

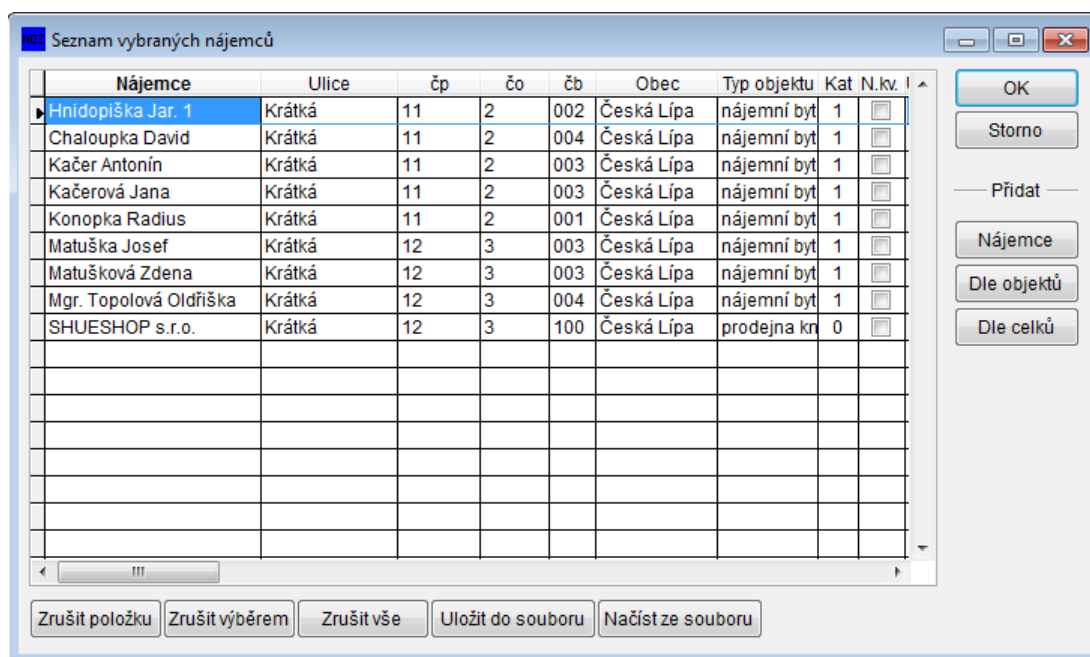
Úloha slouží k zapsání data odeslání oznámení o zvýšení nájemného. Chcete-li tedy k některému z příjemců zaznamenat datum odeslání, můžete tak učinit buď individuálně prostřednictvím detailního formuláře bytu, nebo hromadně pomocí této úlohy. Nejlepším postupem je však zaškrtnutí volby *Po tisku zaznamenat datum odeslání*, která je na formuláři, jehož prostřednictvím tisknete jednotlivá oznámení.

Postup:

- 1) vyberte příjemce, k nimž chcete zaznamenat datum odeslání
- 2) stiskněte tlačítko *Pokračovat*
- 3) vyplňte ke konkrétním příjemcům datum odeslání pomocí volby *Nastavit datum všem* (zaškrtnutím volby *Jen nevyplněné* vyloučíte byty, kterým již datum bylo zapsáno)
- 4) stiskněte tlačítko *Uložit*

5.8. Hromadný zápis data doručení

Pomocí této úlohy můžete evidovat, komu již bylo oznámení o zvýšení nájemného doručeno. Můžete tak učinit i individuálně prostřednictvím detailního formuláře bytu, tato úloha je však vhodnější v případě, že máte hromadu doručenek a chcete je zaevidovat k řadě příjemců.



Obrázek č. 11 – Hromadný zápis data doručení

- 1) vyberte příjemce, k nimž chcete zaznamenat datum doručení
- 2) stiskněte tlačítko *Pokračovat*
- 3) vyplňte ke konkrétním příjemcům datum doručení pomocí volby *Nastavit datum všem* (zaškrtnutím volby *Jen nevyplněné* vyloučíte byty, kterým již datum bylo zapsáno)
- 4) stiskněte tlačítko *Uložit*

5.9. Hromadný zápis data realizace zvýšení nájemného

Úloha slouží k zaznamenání, kdy došlo u nájemce ke zvýšení nájemného, tedy k realizaci dříve oznámeného navýšení. Můžete tak učinit i individuálně prostřednictvím detailního formuláře bytu. Tato úloha je však vhodnější v případě, že máte řadu bytů v jiné bytové evidenci, provedli jste navýšení nájemného a chcete tuto informaci zaznamenat do programu NajemNOZ. V případě, že používáte program SSB2000, bude tato informace zaznamenána automaticky v okamžiku provedení úlohy *Export dat do SSB2000*.

Postup:

- 1) vyberte rozsah bytů, k nimž chcete zaznamenat datum realizace
- 2) stiskněte tlačítko *Pokračovat*
- 3) vyplňte ke konkrétním bytům datum realizace pomocí volby *Nastavit datum všem* (zaškrtnutím volby *Jen nevyplněné* vyloučíte byty, kterým již datum bylo zapsáno)
- 4) stiskněte tlačítko *Uložit*

5.10. Hromadný zápis údaje 1–4

Tato úloha umožňuje provedení hromadného nastavení Údaje 1 až Údaje 4. Tyto údaje slouží k potřebám vašeho vlastního filtrování, pro chod programu NajemNOZ nemají žádný význam. Jejich pomocí ale můžete provádět výběry bytů či nájemců. Výběr se uvádí prostřednictvím formuláře *Filtr*, který je přístupný v okamžiku, kdy vytváříte při výběru bytů či nájemců seznam položek, které chcete do výsledného výběru zařadit.

Postup:

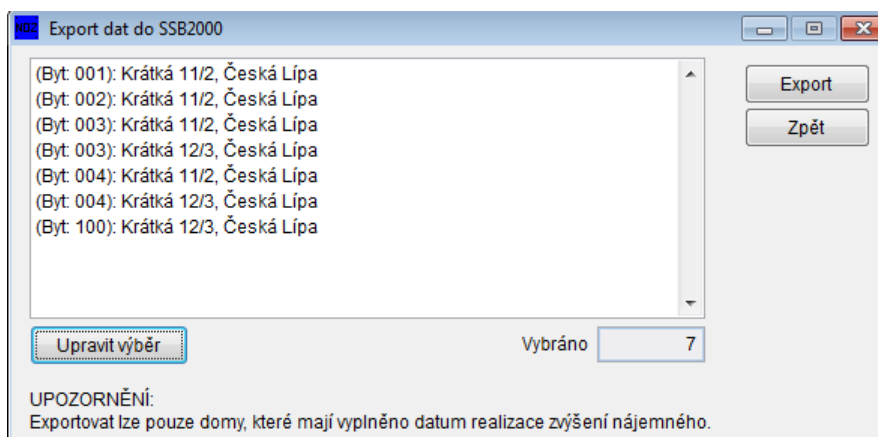
- 1) vyberte rozsah bytů, k nimž chcete zaznamenat vámi určenou hodnotu
- 2) vyberte, do kterého údaje bude hodnota uložena
- 3) stiskněte tlačítko *Pokračovat*
- 4) vyplňte ke konkrétním bytům hodnotu nebo použijte možnost hromadného vyplnění (zaškrtnutím volby *Jen nevyplněné* vyloučíte byty, který již mají daný údaj zapsán)
- 5) Stiskněte tlačítko *Uložit*

5.11. Export dat do SSB2000

V případě, že jste v programu NajemNOZ zpracovávali údaje, jejichž zdrojem byl program SSB2000, můžete v okamžiku, kdy chcete v programu SSB2000 realizovat zvýšení nájemného, využít tuto úlohu. Kdy by se tato úloha měla provádět? Předpokládejme, že jste nájemcům v průběhu září 2016 oznámili zvýšení pro rok 2017, oni toto oznámení v průběhu září obdrželi a vyjádřili se zvýšením nájemného souhlas. V takovém případě je třeba v průběhu prosince (pokud používáte pro výběr úhrad inkaso) či nejpozději v průběhu ledna v programu SSB2000 upravit výpočet nájemného tak, aby odpovídal oznámenému zvýšení. Tuto úpravu můžete provést buď individuálně, nebo prostřednictvím úlohy *Export dat do SSB2000*.

Úloha samotná je jednoduchá — vyberete byty, které chcete exportovat do programu SSB2000 a stiknete tlačítko *Export*. Doporučujeme však se před tímto úkonem seznámit s následujícími pravidly, která pro export platí.

- K exportu jsou nabídnuty jen ty byty, které byly z programu SSB2000 importovány úlohou *Import dat ze SSB2000* a mají vyplněno datum realizace zvýšení nájemného (viz úloha *Hromadný zápis data realizace zvýšení nájemného*).
- K exportu nejsou nabídnuty ty byty, ve kterých ještě nebyla spuštěna úloha *Zadání nově navrhovaného nájemného*.
- K exportu nejsou nabídnuty ty byty, které již byly do programu SSB2000 exportovány.
- Pokud byly při importu dat ze SSB2000 importovány i plochy místností bytu, úloha nahradí plochy bytu v programu SSB2000 plochami evidovanými v programu NajemNOZ (tedy — projeví se změny ploch, které jste učinili v programu NajemNOZ a nově vypočtená sazba za plochu). Navíc v případě, že původní složka nájmu byla 1, 3 nebo 5 (tedy složky vypočítávané programem SSB2000), se kontroluje, zda součet započítatelných ploch jednotlivých místností odpovídá údaji *Podlahová plocha*. Pokud tomu tak není, byt nebude do SSB2000 exportován.
- Pokud nebyly při importu dat ze SSB2000 importovány plochy místností bytu, nahradí se sazba za plochu místností v SSB2000 novou sazbou vypočtenou programem NajemNOZ. Navíc v případě, že původní složka nájmu byla 1, 3 nebo 5 (tedy složky vypočítávané programem SSB2000) se kontroluje, zda součet ploch místností bytu evidovaných v programu SSB2000 odpovídá údaji *Podlahová plocha*. Pokud tomu tak není, byt nebude do SSB2000 exportován.
- V bytech, kde byl ze SSB2000 importován nájem pod složkou 1 (Maximální nájemné), je vyměřování složky 1 zrušeno a nově jsou vyměřovány složky 3 (Smluvní nájem za plochu) a 4 (Úhrada inventáře).
- V bytech, kde byl ze SSB2000 importován nájem pod složkou 3 (Smluvní nájem za plochu), zůstává tato složka zachována.
- V bytech, kde byl ze SSB2000 importován nájem pod složkou 5 (Věcně usměřované nájemné (par. 6a)), je vyměřování složky 5 zrušeno a nově jsou vyměřovány složky 3 (Smluvní nájem za plochu) a 4 (Úhrada inventáře).
- V bytech, kde byla vyměřována jiná složka, než 1, 3 nebo 5, je tato složka ponechána a je pouze upravena částka za složku podle výše nově vypočteného nájemného.



Obrázek č. 12 – Export dat do SSB2000

5.12. Konec programu

Úloha ukončí běh programu.

6. Sestavy

6.1. Oznámení, soupiska, obálky

Tato úloha slouží k tisku těch nejdůležitějších sestav obsažených v programu NajemNOZ. Jejím prostřednictvím můžete vytisknout oznámení o zvýšení nájemného, adresy na obálky i poštovní podací arch (Soupisku pro Českou poštu, a.s.).

Protože oznámení, obálky i soupisku budete tisknout pro stejné příjemce, mají tyto tři sestavy společný ovládací formulář. Volbu příslušné sestavy provádíte pomocí rozbalovací nabídky *Co vytisknout*. V závislosti na volbě tisku se na formuláři mění některé údaje.

V případě tisku oznámení program umožňuje zadat datum, od kdy má zvýšení nájemného vstoupit v platnost, kdy a kde byla sestava vytištěna a text, jímž bude oznámení podepsáno.

Údaj Datum, od kdy platí:

– automaticky je nastaven na 1.1. příslušného roku, pro nějž se oznámení připravuje. V případě, že nebudete zvyšovat nájem od 1.1., ale později, opravte toto datum tak, jak je potřeba (navýšení může platit nejdříve od 3. kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení doručeno a nájemce s navýšením nájemného vyjádřil souhlas).

Údaj V..:

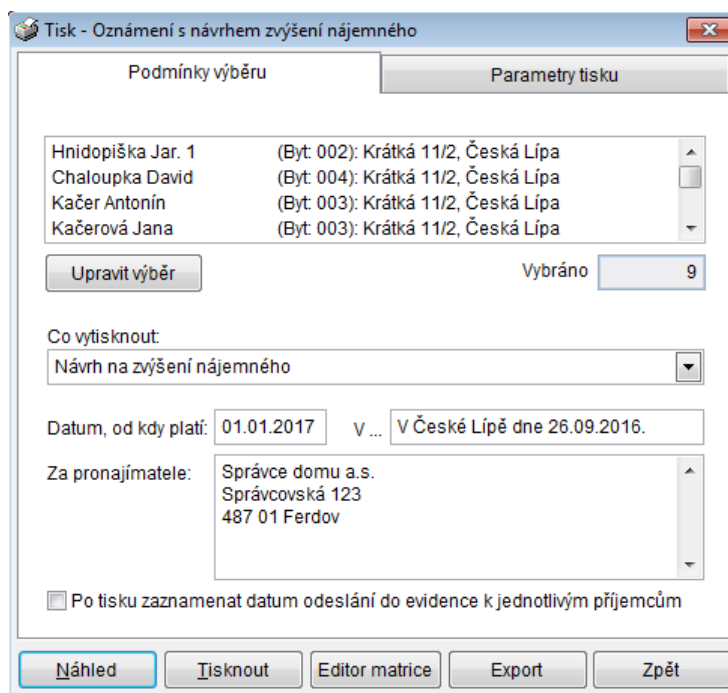
– upřesněte, kdy a kde je oznámení zhotoveno

Údaj Za pronajímatele:

– tyto řádky jsou vyplněny hodnotou, kterou máte uloženu v *Nastavení* (viz *Servis - Nastavení*). Pokud chcete uvést jinou adresu, můžete ji změnit a při tisku bude použita vámi zadaná hodnota. Chcete-li ji změnit trvale, aby i příště byl údaj *Za pronajímatele* vyplněn vámi zadanou hodnotou, uložte si adresu do nastavení.

Předvolba Po tisku zaznamenat datum odeslání do evidence k jednotlivým příjemcům:

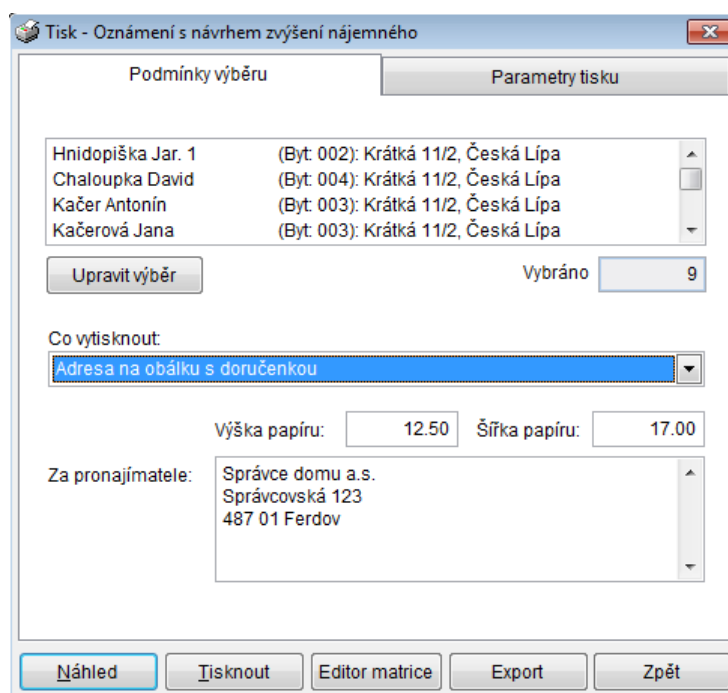
– zaškrtnete-li tuto volbu, bude po tisku ke všem příjemcům z výběru uloženo datum odeslání. Datum se však neukládá, zvolíte-li pouze *Náhled příp. tisk z náhledu*.



Obrázek č. 13 – Oznámení o zvýšení nájemného

V případě tisku soupisky program žádné další informace nepožaduje. Vytiskne sestavu, která může být použita jako poštovní podací arch, který bude na poště doplněn o podací čísla a další údaje.

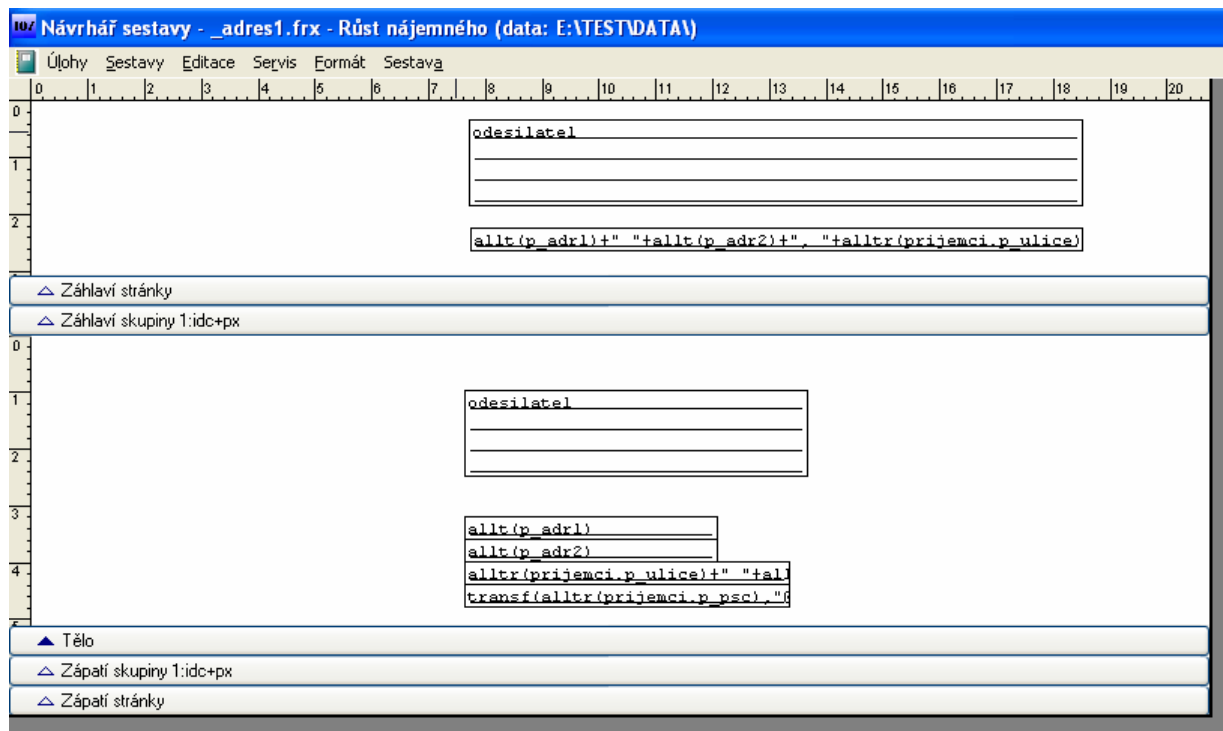
Obálky (adresa na obálku s doručenkou) jsou zřejmě nejproblémovějším tiskem v programu NajemNOZ, proto se mu budeme věnovat podrobněji. Vzhledem k tomu, že je možné použít celou řadu obálek - obálky s modrým pruhem o rozměru cca 12,5 x 17 cm, obálky s modrým pruhem 20,3 x 24 cm, obálky s červeným pruhem, obálky bez pruhů, obálky bez doručanky a řadu dalších a současně můžete k tisku použít v podstatě libovolnou tiskárnu, snažili jsme se připravit takový způsob tisku, abyste mohli formát tisku snadno upravit pro vaši konkrétní tiskárnu.



Obrázek č. 14 – Oznámení o zvýšení nájemného, tisk adres

Vyberete-li tiskadres na obálku s doručenkou, program umožňuje zadání údaje *Za pronajímatele*. Tato adresa se použije na obálce jako adresa odesílatele. Pro její změnu či uložení platí pravidla popsaná dříve v této kapitole. Na formuláři máte možnost vyplnit i šířku a výšku stránky (údaj je v centimetrech), smysl tohoto nastavení si vysvětlíme později.

Při tisku obálek musíte zjistit, jakým způsobem je vaše tiskárna schopna obálky tisknout. Standardní matrice pro tisk adres na obálku je připravena pro stránku velikosti A4.



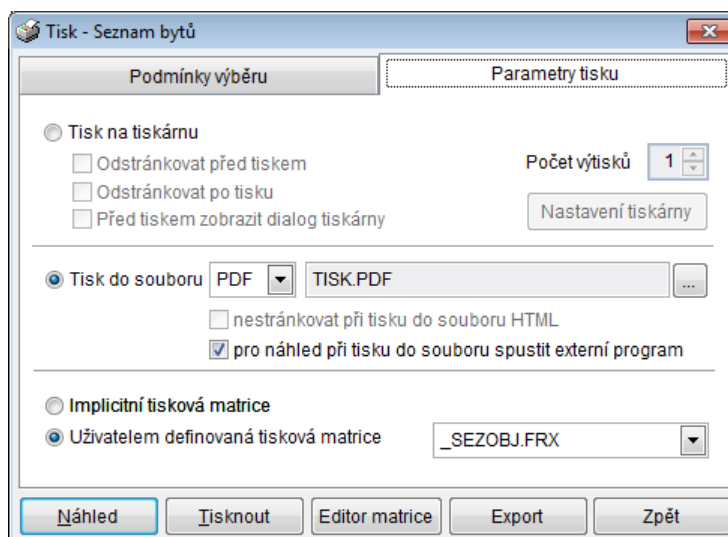
Obrázek č. 15 – Návrhář sestavy

Co dělat, když tiskárna správně stránkuje (podává obálky), ale údaje na obálce se nepišou správně do příslušných kolonek obálky:

Na všech tiskových formulářích dole je tlačítko *Editor matrice*. Po jeho stisknutí se zobrazí právě zvolená tisková matrice v editoru matric. Standardní matrice obsahuje čtyři bloky údajů (dvakrát adresu odesílatele a dvakrát adresu příjemce). Klikněte myší na blok (adresu odesílatele či příjemce), který chcete posunout (kolem bloku se objeví černé čtverečky), držte stisknuté levé tlačítko myši a blok přetáhněte do požadované pozice. Takto posuňte všechny bloky adres, jejichž pozici chcete upravit. Poté stiskněte křížek v pravém rohu okna a potvrďte, že chcete provedené změny uložit. Nechcete-li změny uložit, opusťte editor stiskem klávesy *Escape*.

Co dělat, když tiskárna správně nestránkuje:

Možností je více. Jednou z nich je, že v dialogu nastavení tiskárny (vyvoláte jej pomocí druhé záložky *Parametry tisku* - tlačítko *Nastavení tiskárny*) zkusíte vyhledat jiný rozměr papíru, který umožňuje vaše tiskárna a který by lépe odpovídal obálkám, které chcete použít.



Obrázek č. 16 – Sestava Seznam bytů

Další z možností je, že místo přímého tisku použijete *Tisk do souboru*. Na záložce *Parametry tisku* vyberte *Tisk do souboru* a jako typ souboru vyberte z nabídky PDF (případně DOC či RTF). V tomto případě lze uplatnit údaje *Výška a Šířka stránky*, které jsou na záložce *Podmínky výběru* a které poslouží k tomu, aby vyrobená stránka s adresou měla rozměr odpovídající obálce.

Zvolíte-li PDF, bude vyroben soubor ve formátu PDF s rozměry stránky, které jste zvolili pomocí údajů *Šířka a Výška stránky*. Soubor typu PDF můžete vytisknout pomocí programu Adobe Reader, doporučujeme verzi 6 a vyšší. Zvolíte-li DOC, bude vyroben soubor ve formátu DOC s rozměry stránky, které jste zvolili pomocí údajů *Šířka a Výška stránky*. Soubor typu DOC si můžete vytisknout pomocí programu MS Word, podmínkou správného vytvoření souboru typu DOC je přítomnost programu MS Word 2000 (nebo vyšší verze) v počítači, v němž soubor vytváříte.

I v případě tisku prostřednictvím programů Adobe Reader či MS Word můžete nastavovat parametry tiskárny (velikost papíru, podavač apod.) pomocí příslušných ovladačů programu MS Windows.

6.2. Ostatní tiskové sestavy

Dalšími sestavami v programu NajemNOZ jsou především *Přehled bytů v evidenci*, *Protokol o zvýšení nájemného s výčtem ploch*, *Přehled nájemců včetně starého a nového nájmu*, *Seznam odeslaných, doručených, nedoručených oznámení*, *Seznam odsouhlasených a neodsouhlasených návrhů*, *Seznam domů*.

Postup při použití těchto sestav je prakticky vždy stejný: vyberete rozsah, pro který chcete sestavu vytisknout, cíl tisku (soubor, tiskárna) a provedete náhled nebo tisk.

6.3. Export dat a tisk do souboru

Všechny tiskové sestavy lze využít i k exportu dat do řady datových formátů. Na dolní části formuláře je tlačítko *Export*, které umožňuje uložit připravená data do souboru. Prostřednictvím tohoto výstupu můžete data použít v jiné aplikaci (např. MS Excel) pro zhotovení jiných požadovaných přehledů či zpracování.

Všechny sestavy umožňují prostřednictvím tisku do souboru uložení v nejčastěji používaných formátech PDF, DOC, RTF či HTML. Požadovaný druh výstupu se nastavuje na záložce *Parametry tisku* - tisk do souboru.

7. Servis

7.1. Údržba databáze

Tato úloha patří spolu s úlohou *Vytvoření CDX souborů* k základním servisním úlohám. Tyto úlohy lze doporučit jako první kroky v případě, že se program NajemNOZ začne chovat neočekávaně. Stejně tak lze úlohy provádět

preventivně pravidelně v nespecifikovaných časových intervalech, v každém případě vždy okamžitě po haváriích hardware či software, jako jsou výpadky elektrické energie, vynucený restart po selhání operačního systému ap.

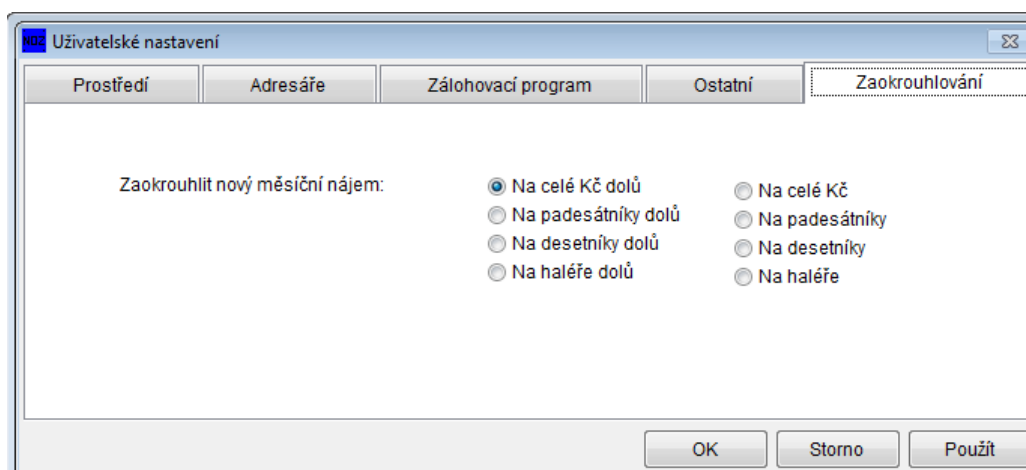
- Předvolba *Ověřit integritu databáze* — bude spuštěna kontrola databáze, zda jsou k dispozici všechny soubory, zda soubory mají správnou strukturu a zda jsou vytvořeny všechny indexy. Pokud po opakovaném spuštění úlohy s touto předvolbou není podáno hlášení: „Ověření databáze RUST_NAJ - Probíhá sestavování strukturálního indexu.- Index sestaven - Databázový kontejner je platný.“, je vhodné provést ještě úlohu *Vytvoření CDX souborů* a pokud ani poté není dosaženo požadovaného hlášení, databáze je poškozena a nezbyvá než kontaktovat servisní pracovníky dodavatele programu NajemNOZ.
- Předvolba *Znovu sestavit indexy* — bude provedena reindexace, obnova indexových souborů. Soubory bývají poškozeny obvykle v případech, kdy dojde k násilnému přerušení programu NajemNOZ v okamžiku zápisu do datových souborů (právě např. při výpadku elektrické energie). Předvolba *ve všech tabulkách – ve vybraných tabulkách* umožňuje zkrátit dobu běhu úlohy, pokud je třeba obnovit indexy u konkrétní tabulky. V praxi nelze doporučit volbu ve vybraných tabulkách, neboť obvykle není jasné, kterou tabulku je třeba obnovit :-)
- Předvolba *Odstranit zrušené záznamy* — bude provedeno fyzické odstranění zrušených záznamů.

7.2. Vytvoření CDX souborů

Spouští úlohu generující zcela nové indexové soubory. Tato úloha je důslednější než úloha *Údržba dat – předvolba Znovu sestavit indexy*, ale účel je stejný.

7.3. Nastavení

Úloha *Nastavení* slouží k zadání základních konfiguračních parametrů.



Obrázek č. 17 – Nastavení

Obsahuje několik záložek, na kterých jsou soustředěny jednotlivé údaje. na záložce *Prostředí* se konfiguruje základní provozní parametry. na záložce *Adresáře* jsou uvedeny cesty k datům, tiskovým matricím a uživatelským tiskovým matricím.

Adresář uživatelských tiskových matric slouží k následujícímu: chcete-li nějakou matici upravit dle vlastních požadavků, je nejvhodnější ji (soubory s příponou FRT a FRX) zkopírovat z adresáře matric do adresáře, který máte nastaven jako adresář uživatelských matric. Poté pomocí editoru matric dostupného v každé tiskové úloze tuto matici upravte do požadovaného tvaru. Jestliže program NajemNOZ najde při tiskové úloze matici příslušného jména v adresáři uživatelských matric, použije prioritně tuto uživatelskou matici.

Na záložce *Ostatní* je nastavena adresa odesílatele (pronajímatele), která se používá v případě tisku oznámení o zvýšení nájemného či tisku adres na obálky.

Na záložce *Zaokrouhlování* (viz obrázek) se nastavuje předvolba, jak se bude výsledný nově vypočtený nájem zaokrouhlovat. Z důvodu nepřekročení maximálního přírůstku se zaokrouhluje vždy dolů.

8. Závěr

Věříme, že budete s programem NajemNOZ spokojeni a pomůže vám usnadnit práci spojenou s realizací zákona č. 89/2012 Sb. Budete-li mít nějaké dotazy, můžete nás kontaktovat telefonicky nebo emailem. Bližší informace naleznete na naší internetové adrese www.starlit.cz.