

Ključ za raspodjelu troškova

Raspodjela komunalnih troškova, odnosno izdataka na nekretninu, slijedi sljedeće principe: Kod vlasništva stana je raspodjela prema vlasničkim udjelima vlasnika stanova u nekretnini. Drugačija raspodjela (npr. prema korisnoj površini) se može primijeniti putem jednoglasnog i pismenog dogovora svih vlasnika stanova ili putem sudske odluke.

Svaki vlasnik stana može zahtijevati određivanje druge obračunske jedinice od one koja je određena za nekretninu, ako na tom zemljištu ima više od 50 stanova, odnosno radnji ili prostorija (npr. vešernice, liftovi) koje se posebno obračunavaju. Ali, jedno takvo određivanje druge obračunske jedinice može biti povezano sa drugom glasačkom jedinicom. Kod najma se raspodjela vrši prema površini. Odstupanje od toga je moguće samo pismenim sporazumom svih unajmljivača sa stanodavcem.

Kod najama društvenih zadružnih stanova se raspodjela komunalnih troškova može raspodijeliti prema uporabnoj vrijednosti, ako je već prethodno provedeno utvrđivanje uporabnih vrijednosti. Dvotrećinskom većinom unajmljivači stanova mogu sa stanodavcem pismeno dogovoriti da se pojedina potrošnja odgovarajuće mjeri i zabilježeni troškovi podijele. U praksi je takav dogovor bitan prije svega za potrošnju hladne vode. Putem ovakvog pismenog dogovora se postiže poštenija i potrošnji odgovarajuća raspodjela troškova.

Kod vlasništva stanova se također može ovakva podjela troškova zavisnih od potrošnje (npr. hladna voda) promijeniti dvotrećinskom većinom.

Savjeti za vlasnike stanova

Već prije kupnje stana biste se trebali raspitati o mogućim posebnim pravilima raspodjele u vezi komunalnih i sporednih troškova. U svakom je slučaju smisleno prikupiti potrebne informacije od stambene uprave zgrade, te i iz zemljišne knjige, jer odstupanja oko ključa raspodjele mogu da budu i zemljišnoknjižno zabilježeni.

Savjeti za unajmljivače stanova

Pazite kod potpisivanja ugovora da su komunalni troškovi što je moguće preciznije regulirani. Tako ćete izbjeći kasnije probleme i moći realno ocijeniti svoje tekuće mjesečno opterećenje.

Ako se radi o iznajmljenom privatnom stanu, najbolje da zatražite da Vam stanodavac već u ugovoru prepusti pravo uvida u račune komunalnih troškova.

Način postupanja

Preporučujemo Vam da pojedine stavke obračuna prvo usporedite s obračunom od prethodne, odnosno prethodnih godina. Upadljive promjene pojedinih stavki u odnosu na prošlogodišnji obračun tako možete ciljano prekontrolirati uvidom u račune. Ukoliko je obračun nepotpun ili manjkav, treba da od stambene uprave ili stanodavca pismeno zatražite ispravku obračuna u jednom roku od npr. dvije nedelje. Ako na Vaš zahtjev nije udovoljeno, postoji mogućnost pokrenuti zahtjev sudskim putem.

Raspored savjetovanja

Savjetovanje oko stanarskog i najamnog prava

Pon– čet 8.00 do 16.00 sati

Sri 8.00 do 12.30 sati

Molimo vas da zakažete termin!

Večernje savjetovanje oko stanarskog i najamnog prava

Ponedjeljak, 16-18 sati

Srijeda i četvrtak, 17-19 sati

Bez dogovorenog termina!

Arbeiterkammer Salzburg

5020 Salzburg

Markus-Sittikus-Straße 10

Tel.: +43 (0)662 86 87-120 (do 16 sati)

Tel.: +43 (0)662 86 87-103 ((od 16 sati)

E-Mail: konsumentenschutz@ak-salzburg.at

www.ak-salzburg.at

Važno

Samo po sebi razumljivo, čitav sadržaj naše savjetodavne brošure obrađujemo sa pažnjom.

Pritom ipak ne možemo garantirati da je sve potpuno i aktuelno.

Sve publikacije od AK (radničke komore) stoje Vam na raspolaganju za download: www.ak-salzburg.at/publikationen

Impresum

Medieninhaber: Arbeiterkammer Salzburg, Markus-Sittikus-Straße 10,

5020 Salzburg, Telefon: +43 (0)662 86 87, www.ak-salzburg.at

Redaktion: Dominik Senghaas, Medien und Kommunikation

Autorin: Mag.ª Edith Steidl

Titelfoto: fotolia@baranq

Grafik: Ursula Brandecker

Druck: GWS Geschützte Werkstätten - Integrative

Betriebe Salzburg GmbH, 5020 Salzburg

Verlags- und Herstellungsort: Salzburg

Stand: Juni 2018



www.ak-salzburg.at

PROVJERA KOMUNALNIH TROŠKOVA

KORISNIČKA PODRŠKA ZA
PREGLED I KONTROLU



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

■ Ova usluga je moguća zahvaljujući doprinosima za AK

Vaša prava oko kontrole i provjere obračuna komunalnih troškova

Oko visokih komunalnih troškova se ne trebamo nervirati, već ih možemo i provjeriti. Najkasnije kada se kod godišnjeg obračuna pojavi izdašna nadoplata, vlasnik i unajmljivač stana si postavljaju pitanje: Koja ja prava imam u vezi provjere i kontrole?

Posljednjih godina troškovi života uključujući i gorivo ne postaju ništa jeftiniji. Stvari za svakodnevne potrebe i dalje redovno poskupljuju, dok je stanovanje u Salzburgu već tradicionalno skupo. Utoliko je važnije pripaziti na ispravnost neizbježnih izdataka – kao što su komunalni troškovi.

Obračuni su za laike često teško razumljivi, pojedine stavke se čine nerazumno visokim, a nalozi ili nadoplate nas ostavljaju u čudu: Ovdje pomaže savjetovništvo za potrošače Radničke komore Salzburg, koje unajmljivačima i vlasnicima stanova unosi svjetlo u tamu komunalnih troškova. I u slučaju stvarno neopravdanih potraživanja, pogođeni će dobiti svoj novac nazad.

Obaveza polaganja računa

Vlasnik stana kao i unajmljivač imaju pravo na računovodstveni izvještaj i uvid u račune, kako bi mogli prekontrolirati da li su sve navedene stavke pokrivene plaćenim računima.

Obračun stambene uprave (Hausverwaltung) nasuprot vlasnika stana mora biti uredan i točan. Ovaj obračun mora biti ispravniji, nego onaj između iznajmljivača i unajmljivača stana.

Vlasnici stanova također treba da imaju, kod godišnjeg obračuna, uvid u bankovne izvratke računa stambene rezerve, odnosno računa tekućih troškova.

Stanodavci moraju tako obračunavati da stanoprimci imaju predstavu o tome, koji su zaostaci ili nadoplate nastali iz odnosa već plaćenih paušalnih rata i efektivno naraslih komunalnih troškova. Obračun mora da bude pregledan i da sadrži popis sa stavkama rashoda.

Period obračuna

U osnovi, obračun mora da bude položen do najkasnije 30. juna naredne godine. Mjesečni paušalni iznosi mogu da budu određeni na osnovu zadnjeg obračuna, pri čemu povišica kod zadružnih i stanova koji potpadaju pod Zakon o najmu (Mietrechtsgesetz), smije iznositi maksimalno 10 %.

Pažnj Unajmljivači kod društvenih stambenih zadruga moraju unutar šest mjeseci od polaganja računa uložiti osnovane prigovore, jer u suprotnom obračun važi kao provjeren i priznat.

Šta su komunalni troškovi?

Pod komunalne troškove, koji se mogu dalje obračunati stanarima i vlasnicima stanova, spadaju sljedeći izdaci:

- Troškovi vode
- Otpadne vode (kanalizacija)
- Čišćenje dimnjaka
- Troškovi odvoza smeća
- Troškovi suzbijanja štetočina
- Troškovi zajedničke rasvjete dijelova zgrade (npr. stepeništa i dvorišta)
- Odgovarajuća osiguranja (osiguranja od požara, odgovornosti, izlivanja vode iz vodovodnih cijevi; osiguranje od drugih šteta samo tada, ako se većina stanara, izračunato prema broju stambenih jedinica, složi oko sklapanja, obnavljanja ili izmjene jednog takvog osiguranja).
- Troškovi uprave
- Odgovarajući troškovi domarstva
- Javna davanja (npr. porez na imovinu)
- Posebni izdaci za zajedničke prostorije ili uređaje (npr. troškovi održavanja lifta, troškovi zajedničke prostorije za pranje veša itd.) i zelene površine; troškovi energije zajedničkih prostorija (kao npr. prostorije za pranje veša) mogu se prikupiti putem automata na kovanice (ili u formi paušalne naplate).

Kod vlasništva stana se mogu u godišnjem obračunu obračunati i drugi troškovi, jer vlasnik svojim udjelom snosi sve tekuće troškove za cjelokupnu nekretninu.

Troškovi uprave

Za društvene stambene zadruge važe prema pravilniku sljedeće utvrđene tarife:

	Vlasništvo stana	Najam
od 1.4.2017	€ 277,27	€ 225,21
od 1.4.2018	€ 283,08	€ 229,92

Za iznajmljene stanove, koji potpuno spadaju pod zaštitu Zakona o najmu, troškovi uprave iznose od 1.2.2018. 3,60 Euro po m² netto. Inače ne postoje za iznajmljene i stanove u vlasništvu najviše propisane stope, već se visina pojedinih honorara može odrediti sporazumno.

Uvid u račune

Prvi korak ka provjeri godišnjeg obračuna je uvid u račune, na osnovu kojih se ispostavlja obračun.

Ovo pravo uvida treba svakako da iskoristite, ne biste li ispostavljen obračun prekontrolirali. Računi moraju biti izloženi na odgovarajućem mjestu i zato mora da postoji mogućnost uvida makar u prostorijama stambene uprave za redovnog radnog vremena. Na Vaš zahtjev i Vaš trošak Vam se moraju izdati kopije računa. Ako na osnovu računalne modernizacije neki iznajmljivači, odnosno stambene uprave svoje račune pohranjuju samo u digitalnom obliku, mora da bude omogućen besplatan uvid u ispis računa.

U OVOJ MAPI ĆETE SAZNATI KAKO SE OBRAČUNAVAJU KOMUNALNI TROŠKOVI.