

SAVJETNIK ZA REŽIJSKE TROŠKOVE.

Iz prakse – za praksu



MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent



Für die
Stadt Wien



Savjetnik za režijske troškove

Iz prakse – za praksu

Predgovor	2
MieterHilfe („Pomoć za stanare“)	4
Šta su režijski troškovi?	6
Koje vrste režijskih troškova postoje?	11
Koliki je moj udio?	12
Obračun režijskih troškova	14
Prigovor na obračun režijskih troškova	18
Kontakt	20

Dobri savjeti za stanare i stanarke

Zaštita stanara i stanarki za mene je vrlo značajna stvar. U to spada i da se obračun režijskih troškova vrši na transparentan i pošten način. Na osnovu godišnjeg obračuna već plaćenih iznosa proizlazi pozitivan saldo odnosno potraživanje koje je povezano sa doplatom. To je nešto što se neposredno odražava na Vaš novčanik.

Bez obzira da li se radilo o izdacima za popravke, premijama osiguranja ili javnim davanjima: režijski troškovi predstavljaju značajan dio stanarine. Dodatno uz neto-stanarinu, stanari i stanarke iz

mjeseca u mjesec plaćaju i paušal za režijske troškove. U okviru obračuna režijskih troškova vrši se njihovo razvrstavanje na pojedine pozicije.

Godišnji obračun režijskih troškova se od strane laika u velikom broju slučajeva teško može provjeriti i njegovu kontrolu često mogu izvršiti samo stručnjaci. Tim Mieter-Hilfe izradio je ovaj savjetnik da bi Vam se pružio pregled o tome na koji način se u skladu sa zakonom režijski troškovi smiju obračunavati – i u kojim slučajevima bi trebalo da podnesete zahtjev za izvršenje provjere. U slučaju

da postoje nejasnoće, naši Vam saradnici stoje lično/osobno, besplatno i kompetentno na raspolaganju.



Kathrin Gaál
Gradska ministarka sa portfeljem za stambenu politiku, stanogradnju, obnovu grada i pitanja žena



MieterHilfe – Prije svega savjetovanje

Brzu pomoć kod stambenih problema bilo koje vrste nudi MieterHilfe – servisna služba Ministarke za stanogradnju Kathrin Gaál. Stanari i stanarke subvencioniranih stanova, ali i stanari i stanarke opštinskih i privatnih stanova ovdje mogu dobiti brzu, nekomplikovanu i besplatnu podršku. Tim ove službe pruža savjete kod sljedećih pravnih pitanja:

- stambeno pravo i zakon o najmu stanova (obračun režijskih troškova, visina stanarine, prenošenje stambenog prava i održavanje zgrade)
- stambeno pravo po principu

opštekorisnosti (subvencionirani stanovi)

- pravo o vlasništvu stana

Individualno savjetovanje, visok stepen/stupanj orijentiranosti u pravcu usluga i ljubaznosti u kontaktu sa korisnicima predstavljaju vrline tima MieterHilfe. Bečlijci i Bečlijke kod pitanja u vezi stanovanja vrlo rado prihvataju ovu besplatnu i kompetentnu podršku. Savjetnici i savjetnice MieterHilfe sa korisnicima godišnje ostvaruju oko 50.000 kontakata. U okviru razgovora ostvaruje se mogućnost da se pruže odgovori na razna pitanja u vezi sa temom stanovanja.



Pod www.mieterhilfe.at svi oni kojima je potreban savjet mogu dvadeset četiri sata na dan dobiti informacije pomoću servisnog alata, glosara o stanarskom pravu, kao i u okviru pojedinih konkret-

nih primjera koji se mogu pročitati. Putem klika mišem, na primjer, mogu se u mnogim slučajevima komforno, od kuće, u značajnoj mjeri prekontrolisati režijski troškovi ili stanarina.

DOBRO JE ZNATI

Kalkulator za režijske troškove omogućava MieterHilfe da izvrši kontrolu pojedinačnih pozicija putem klika mišem. Kalkulator uzima kao osnovu prosječne vrijednosti koje služe za usporedbu. Unosom vrijednosti Vašeg obračuna režijskih troškova utvrđuje se da li je obračun u poređenju sa drugim obračunima nizak, srednji ili previsok.

Režijski troškovi

Šta su režijski troškovi?

Režijski troškovi su u smislu § 21. Zakona o najamnom pravu (MRG) troškovi koji nastaju redovnim korištenjem neke stambene zgrade. U to se ubrajaju i honorar za upravljanje, porez na nekretnine i troškovi odvoza smeća. Za stanare i stanarke od velikog je značaja da o tome budu dobro informisani, budući da oni snose te troškove.

Područje važenja § 21. Zakona o najamnom pravu (MRG):

- Ako je zgrada izgrađena prije 1.7.1953. godine. (područje pune primjene Zakona o najamnom pravu (MRG);
- Ako se zgrada nalazi u vlasništvu

neke stambene zadruge od opšteg interesa i ako je izgrađena od strane te zadruge u svoje ime („zadružni stanovi“). (Područje primjene Zakona o stambenoj gradnji po principu opštekorisnosti (WGG));

- Subvencionirana novogradnja: zgrade, koje su izgrađene poslije 30.6.1953. godine uz pomoć sredstava za subvencioniranje stanogradnje podliježu u cjelini odredbama Zakona o najamnom pravu. To stoga važi i za opštinske stanove novijeg datuma izgradnje.

DOBRO JE ZNATI

U navedenim slučajevima su režijski troškovi zgrade navedeni (isključivo) taksativno. Stoga je tačno određeno koji se troškovi kao režijski troškovi proporcionalno smiju prevaliti na stanare i stanarke. Sve što u tom katalogu nije navedeno, mora biti plaćeno od strane stanodavca.





DOBRO JE ZNATI

U svim navedenim slučajevima u prvom redu zavisi od dogovorenog sadržaja ugovora, naime šta se tačno podrazumijeva pod režijskim troškovima i tko ih mora plaćati. Naročito se savjetuje u takvim slučajevima da se izvrši detaljna kontrola ugovora o iznajmljivanju stana (najbolje prije potpisivanja) – posebno u pogledu dodatnih troškova odnosno režijskih troškova svih vrsta! Važno: kod najamnih odnosa koji ne podliježu zaštiti u okviru Zakona o najamnom pravu može se ugovoriti i da se pričuva za popravke ili troškovi za radove održavanja prevladaju na stanare i stanarke. To može imati za posljedicu nepredvidivo, značajno poskupljenje ugovorene stanarine.

Ono što NE SPADA u područje važenja § 21. Zakona o najamnom pravu (MRG):

- Porodične/obiteljske kuće i kuće za dvije porodice/obitelji: postoje maksimalno dva predmeta najma.
- Nesubvencionirana (slobodno finansirana) novogradnja: ako je zgrada izgrađena poslije 1953. godine bez sredstava za subvencioniranje.
- Stanovi u vlasništvu u novogradnji: stan se nalazi u zgradi koja je izgrađena poslije 8.5. 1945. godine (bez subvencija!).
- Izgradnja potkrovlja/nadogradnja: građevinska dozvola

za izgradnju ili nadogradnju izdata sa datumom poslije 31.12.2001. godine ili unajmljivanje objekta nakon tog datuma, uz dogovor da se na toj osnovi uspostavlja predmet najma.

- Dogradnja: građevinska dozvola izdata poslije 30.9.2006. godine.
- Stanovi za odmor
- Smještaji za zaposlene
- Karitativne organizacije: ako neka karitativna organizacija nastupa kao stanodavac i nudi stanovanje uz socijalno-pedagoško zbrinjavanje.



Koji se režijski troškovi mogu zaračunati?

Takozvani katalog režijskih troškova sadrži sljedeće pozicije koje se u okviru obračuna režijskih troškova smiju zaračunati stanarima:

- Voda/otpadne vode
- Kontrola nepropustljivosti vode
- Troškovi kalibracije, očitavanja i naplate kod obračunavanja troškova hladne vode, ukoliko postoji takav dogovor u pogledu obračuna
- Čišćenje kanalizacije
- Odvoz smeća
- Raskrčivanje i odvoz glomaznog otpada
- Suzbijanje štetočina
- Naknade za čišćenje dimnjaka (dimnjačar)
- Struja za rasvjetu stepeništa i zajedničkih površina
- Premije osiguranja za osiguranje od požara, osiguranje autoood-

govornosti i osiguranja od izlivanja vode iz vodovoda

- Premije osiguranja za osiguranje stakla od loma i osiguranje od štete uslijed nevremena, ako je više od polovine stanara i stanarki dala svoj pristanak takvom prijenosu troškova
- Honorar za upravljanje
- Čišćenje zgrade zajedno sa čišćenjem snijega
- Kućepazitelj/kućepaziteljka i osobe koje održavaju zgradu
- Javne naknade
- Operativni troškovi (struja, servis, košenje zelenih površina itd.) zajedničkih površina kao što su na primjer igralište, bazen, sauna, zajednička praonica rublja, zajedničke prostorije. Kod zajedničkih postrojenja kao na primjer lifta/dizala radi se samo o objektivnoj mogućnosti korištenje, a ne o tome, da li se postrojenje i zaista koristi.

Koliki je moj udio? Ključ za obračun režijskih troškova

Udio režijskih troškova izračunava se na osnovu takozvanog ključa za obračun režijskih troškova. On se prikazuje u procentima (%). Ključ se izračunava na osnovu odnosa između korisne površine (veličine) odgovarajućeg stana ili poslovnog prostora i ukupne korisne površine zgrade.

Pod ukupnom korisnom površinom zgrade podrazumijevaju se svi iznajmljeni predmeti najma odnosno oni koji bi se mogli iznajmiti kao i oni koje koristi sam stanodavac. Za prazne stanove ili poslovne prostore koji bi se međutim mogli iznajmiti, režijske troškove plaća stanodavac.

Postoje i sljedeći drugi ključevi za obračun režijskih troškova:

- U obliku pismenog sporazuma

između stanodavca i svih stanara i stanarki zgrade može se kod obračuna ugovoriti drugačiji način podjele pojedinih ali i svih pozicija.

- Kod stanova koji podliježu Zakonu o stambenoj gradnji po principu opštekorisnosti može doći do podjele na osnovu korisne vrijednosti površine stana. Ta vrijednost predstavlja kombinaciju veličine stana i dodataka odnosno odbitaka (balkon, tlocrt, položaj u pogledu sprata/kata i slično).
- Podjela troškova zavisno od potrošnje: za to je potreban pismeni pristanak najmanje dvije trećine stanara; mora postojati mogućnost mjerenja potrošnje; troškovi utvrđivanja potrošnje moraju biti razumni i u pogledu njihove ekonomičnosti.



DOBRO JE ZNATI

Vaš udio prema ključu za obračun režijskih troškova možete sami izračunati uz pomoć ove formule:

$$\frac{\text{Korisna površina (m}^2\text{)}}{\text{Ukupna korisna površina (m}^2\text{)}} \times 100 = \text{Vaš udio u \%}$$

Primjer: Iznajmljeni stan je veličine 53 m². Ukupna korisna površina zgrade iznosi 1.250 m². Udio stoga iznosi 4,2%.
(Način obračuna: 53 : 1250 x 100 = 4,2%).

Napomena: Veličina ukupne korisne površine po pravilu je navedena na potvrdi o obračunu režijskih troškova. Ako to nije slučaj, stanodavac ima obavezu da Vam je na upit saopšti.

U Vašu korisnu površinu ubraja se cijela površina poda Vašeg stana. Otvoreni balkoni, terase i podrumski odjeli se ne računaju, međutim takozvane lođe (prostorije koje su sa jedne strane otvorene) se računaju.

Kako se vrši obračun?

Po pravilu se režijski troškovi obračunavaju u obliku godišnjeg paušalnog obračuna. Propisuju se mjesečni iznosi iste visine (paušal) a jednom godišnje vrši se

obračun. Kao alternativa, moglo bi se i svakoga mjeseca, zavisno od pristiglih računa, vršiti pojedinačni obračun, iz praktičnih razloga se to međutim vrlo rijetko čini.

DOBRO JE ZNATI

Obračun režijskih troškova za određenu kalendarsku godinu mora se dostaviti najkasnije do 30.6. naredne godine. Obračun se mora postaviti na odgovarajuće mjesto u zgradi i mora sadržati pregledan popis režijskih troškova koji su u protekloj godini došli na naplatu. U mnogim slučajevima se ovaj obračun i pojedinačno dostavlja stanarima – kod stanara zadružnih stanova to je obavezujuće. Pored toga, stanarima i stanarkama mora da se pruži mogućnost i da mogu da vrše uvid u odgovarajuće knjigovodstvene isprave. To je po pravilu samo moguće u okviru termina kod upravitelja zgrade. Stanari i stanarke mogu također zahtijevati da im se izdaju kopije takvih knjigovodstvenih isprava. Troškove, koji time nastaju, moraju međutim sami da snose.

Do kraja godine (u kojoj je došlo do polaganja računa) uprava zgrade ima još vremena da dopuni obračun ili da izvrši njegovu korekciju. Kasnija potraživanja ne mogu se više staviti na teret stanarima i stanarkama.

Koje visine smije biti Vaš mjesečni paušal za režijske troškove?

Mjesečno propisivanje udjela u troškovima ne smije se proizvoljno utvrđivati. Ono se izračunava po osnovi stvarnih režijskih troškova prethodne godine, pri čemu je dozvoljen dodatak od maksimalno 10%.

Primjer: Obračun režijskih troškova za 2018. godinu podnijet je u iznosu od € 25.000,–. Ako Vaš udio u režijskim troškovima iznosi 5%, u 2019. godini dozvoljeno je da Vam se propiše mjesečni paušal od najmanje € 104,– (način obračuna: $25000 : 12 \times 0.05 = 104$).

Budući da zakon dozvoljava povećanje od 10%, stanodavac bi imao pravo Vam podići ovaj iznos na € 114,– mjesečno.

Po završetku godine, obračunaće se stvarno nastali režijski troškovi u 2019. godini i postaviti naspram Vaših mjesečnih akontacija. Na taj način za Vas može za 2019. godinu doći do naknadnog plaćanja ali također i do pozitivnog salda.

Šta se događa sa pozitivnim saldom / naknadnim plaćanjima na osnovu obračuna?

Pozitivni saldo ili naknadna plaćanja na osnovu obračuna moraju da se reguliraju do termina koji je nakon sljedećeg termina podnošenja računa za stanarinu. To znači, da onaj stanar odnosno ona stanarka koji/koja je dva mjeseca nakon polaganja obračuna režijskih troškova stanar odnosno stanarka ima pravo na pozitivni saldo odnosno mora da izvrši naknadno plaćanje. To naime znači, da se ne radi o tome da li je

neko u datoj godini, u kojoj su nastali određeni režijski troškovi bio i stanar odnosno stanarka navedenog stana.

Primjer: Obračun režijskih troškova za 2018. godinu izrađen je 25. maja/svibnja 2019. godine. Iz obračuna proizlazi obaveza naknadnog plaćanja tako da je datum dospijeca za to naknadno plaćanje 5. juli/srpanj (termin

nakon sljedećeg termina za plaćanje stanarine).

Ovaj iznos mora da plati ona osoba koja je u julu/srpnju 2019. godine bila glavni stanar odnosno nosilac stanarskog prava datog stana, bez obzira na to, da li je navedena osoba već u prethodnoj godini stanovala u tom stanu. Isto tako, toj osobi bi, ako bi nastao, također pripao i pozitivni saldo.



Ove „greške“ se vrlo često pojavljuju u obračunima režijskih troškova:

- Popravke, makar one bile i vrlo malog obima, kao što su na primjer popravke na dimnjaku, održavanje i popravka lift/dizala i slično.
- Troškovi raskrčivanja smiju se prenijeti na stanare samo pod tačno definisanim preduslovima/preduvjetima. Primjeri: ničije dobro, koje se nalazi na području zajedničkih dijelova zgrade, najavljivanje da će se ukloniti i poziv upućen stanarima da sami uklone svoje stvari.
- Pozitivni saldo treba se stanarima isplatiti na dan dospijeca (vidi stranu 15). Nije dozvoljeno da se pozitivni saldo prenosi u obračun za narednu godinu.
- Naknada za vodu: ako se u zgradi nalazi neko obrtničko preduzeće sa malom korisnom

površinom ali sa velikom potrošnjom vode, može se pomoću zahtjeva kod službe za arbitražno rješavanje stambenopravnih sporova tražiti naknada.

- Honorar za upravljanje: isplati se da se detaljno provjeri obračun, budući da se često događa da se tu posebno zaračunaju dodatne stvari kao što su na primjer poštanski troškovi, bankovne naknade i slično.
- Osiguranje štete od nevremena i osiguranje stakla od loma: samo u slučaju pristanka većine stanara i stanarki ovi se troškovi mogu prevaliti na njih.

Šta mora da učinim ako ne dobijem obračun ili dobijem pogrešan obračun?

U starogradnji, znači na području važenja Zakona o najamnom pravu (MRG), moguće je tri godine

od dospijeca obračuna podnijeti besplatni zahtjev kod Službe za arbitražno rješavanje stambeno-pravnih sporova Grada Beča za podnošenje obračuna odnosno osporavanje pojedinih pozicija obračuna. Da bi zahtjev imao izgleda da bude uspješan trebalo bi da je dobro obrazložen. Potrebno je da se navede (a zatim u daljem postupku i dokaže) da propisani režijski troškovi u skladu sa zakonom nisu dopušteni.

Na području Zakona o stambenoj gradnji po principu opštekorisnosti (WGG) mora da se od strane stanara i stanarki u roku od šest mjeseci nakon podnošenja obračuna uloži obrazložen prigovor, u suprotnom obračun važi kao prihvaćen.

Razlozi za prigovor na obračun režijskih troškova:

- Obračunate su stvari koje ne sadrži katalog režijskih troškova u smislu Zakona o najamnom pravu.
- Pojedine pozicije su očigledno previsoko navedene, obračunata suma djeluje previsoka.

Gdje se može podnijeti zahtjev za provjeru obračuna i koji troškovi mogu nastati?

Ako u određenoj opštini postoji služba za arbitražno rješavanje sporova u okviru najamnog prava (kao što je to slučaj u Beču), onda se zahtjev podnosi toj službi. U ostalim slučajevima se zahtjev podnosi nadležnom opštinskom sudu (Bezirksgericht). Zahtjev može da se podnese od strane svakog stanara odnosno svake stanarke. Svi stanari moraju biti informisani o postupku putem



obavještenja objavljenog u zgradi. Ako služba za arbitražno rješavanje sporova ne donese odluku u roku od tri mjeseca od podnošenja

zahtjeva ili ako podnositelj zahtjeva nije zadovoljan s odlukom, on se nakon toga može obratiti opštinskom sudu.

DOBRO JE ZNATI

Zahtjev koji se podnosi Bečkoj službi za arbitražno rješavanje stambenopravnih sporova je besplatan. Prije nego što zahtjev za provjeru režijskih troškova se međutim prebrzo podnese te da bi se spriječilo da zahtjev ne bude dovoljno konkretan, preporučuje se prethodno besplatno savjetovanje kod MieterHilfe.

Samo jednim klikom do Vašeg prava: dalje informacije u vezi MieterHilfe, kalkulatora za režijske troškove te druge usluge možete pronaći pod www.mieterhilfe.at

Kontakt

MieterHilfe – Vaše pravo kao stanar odnosno stanarka

1030 Beč, Guglgasse 7-9

Telefonsko i lično/osobno savjetovanje: pon. do pet. 9 – 17 sati

Telefon: 01/4000-8000, E-Mail: office@mieterhilfe.at

www.mieterhilfe.at



Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50)

1190 Beč, Muthgasse 62

Telefonske informacije: pon. do pet. 7:30 – 15:30 sati

Lično/osobno savjetovanje: pon., srijed. & čet. od 8 – 13 sati,

dodatno čet. od 15:30 – 17:30 sati

Telefon: 01/4000-74498

www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle

Wohnservice Wien

1030 Beč, Guglgasse 7-9, 2. sprat/kat

Telefon: 01/24503, E-Mail: office@wohnservice-wien.at

www.wohnservice-wien.at

www.wohnen.wien.at

Wohnberatung Wien

1030 Beč, Guglgasse 7-9/ugao Paragonstraße

Dogovaranje termina i informacije:

pon. do čet. od 8 – 16 sati, pet. od 8 – 14 sati

Aktuelna radna vremena pod www.wohnberatung-wien.at

Telefon: 01/24 111, E-Mail: wohnberatung@wohnberatung-wien.at

www.wohnberatung-wien.at

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Wohnservice Wien GmbH, Marketing & Veranstaltungen, Guglgasse 7-9, 2. Obergeschoß, 1030 Wien, Telefon: 01/24 503, E-Mail: marketing@wohnservice-wien.at
Gestaltung: baumg-art-ner.com *Bildcredits:* Dieter Steinbach, Wohnservice Wien/Fetz, fotolia.at, shutterstock, MA48/Felicitas Matern, PID/Bohmann *Stand:* Februar 2024