

ПОРАДНИК З КОМУНАЛЬНИХ ПЛАТЕЖІВ

Від практиків для практики!



MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent



Für die
Stadt Wien



Порадник з комунальних платежів

Від практиків для практики!

Вступ	2
Про МітерГільфе	4
Що таке комунальні платежі?	6
Категорії комунальних платежів	11
Який розмір мосї частки?	12
Кінцевий розрахунок розміру комунальних послуг	14
Опротестування кінцевого розрахунку комунальних послуг .	18
Контакт	20

Корисні поради для орендарів

Захист орендарів є дуже важливим для мене. Щоб його забезпечити, розрахунок комунальних платежів має бути прозорим і справедливим. Зі щорічного розрахунку вже здійснених платежів на рахунку впливає залишок чи заборгованість, яку необхідно погасити за допомогою доплати. Це безпосередньо відбивається на ваших фінансах.

Витрати на ремонтні роботи, страхові внески, відрахування в бюджет: комунальні платежі становлять чималу частку орендної плати. Додатково до вартості оренди нетто, винаймачі квартир щомісяця оплачують фіксовану

ставку комунальних платежів. Окремі позиції розшифровуються в кінцевому розрахунку.

Кінцевий розрахунок комунальних платежів за рік нефахівцям часто буває важко перевірити без допомоги професіоналів. Саме тому працівники МітерГільфе розробили для вас цей poradnik. Він допоможе вам розібратися, як здійснюється розрахунок комунальних платежів за законодавством і коли варто подавати заявку про його перевірку. Якщо у вас виникнуть запитання, зверніться до працівників МітерГільфе, щоб отримати безкоштовну особисту фахову консультацію.



Катрін Гааль
Міська радниця з питань житла, житлового будівництва,
оновлення міста та жінок

Консультації – на першому місці!

МітерГільфе надає екстрену допомогу при будь-яких проблемах, пов'язаних із житлом. Це – сервіс від міської радниці з питань житлового будівництва Катрін Гааль. Мешканці субсидованих квартир, а також орендарі муніципального житла і квартир від приватних орендодавців можуть отримати безкоштовну підтримку без зайвої бюрократії. Працівники надають консультації з юридичних питань щодо:

- житлового та орендного законодавства (кінцевий розрахунок комунальних платежів, розмір орендної плати, орендна угода, передача квартири, догляд за будинком)

- законодавства про некомерційні житлові підприємства (субсидовані квартири)
- законодавства про квартирну власність

Індивідуальні консультації, а також високий рівень орієнтованості на сервіс і на клієнта належать до сильних сторін команди працівників МітерГільфе. Мешканці Відня радо користуються безкоштовною фаховою підтримкою з житлових питань. Консультанти МітерГільфе щороку здійснюють близько 50 000 контактів із клієнтами. Під час консультацій надаються відповіді на широкий спектр запитань, пов'язаних із темою житла.



На сайті www.mieterhilfe.at цілодобово можна отримати інформацію за допомогою сервіс-інструментів, глосарія з термінами з орендного законодавства та

розборів показових прикладів, що у багатьох випадках дозволяє перевірити розмір комунальних платежів або орендної плати онлайн, не виходячи з дому.

ВАРТО ЗНАТИ

За допомогою калькулятора для розрахунку комунальних платежів від МітерГільфе можна перевірити окремі статті рахунку онлайн. Він оснований на середньостатистичних показниках. Після введення показників із вашого кінцевого розрахунку комунальних платежів за рік калькулятор покаже, чи значення є порівняно низькими, середніми чи завищеними.

Комунальні платежі

Що таке комунальні платежі?

Стаття 21 Закону про орендне право визначає комунальні платежі як регулярні витрати, що виникають у зв'язку з експлуатацією будинку. Вони включають у себе винагороду за управління, земельний податок, плату за вивіз сміття тощо. Для орендарів важливо бути грамотними в цих питаннях, бо оплачують усе це саме вони.

Сфера застосування статті 21 Закону про орендне право

- будинки, побудовані до 01.07.1953 р. (сфера повного застосування Закону про орендне право)
- будинки, що є власністю некомерційних житлових спілок і були побудовані від їх імені

(«кооперативні квартири»)
(сфера застосування Закону про некомерційні житлові підприємства)

- субсидовані будинки нової забудови: будинки, побудовані після 30.06.1953 р. із залученням субсидій на житлове будівництво, підпадають під дію Закону про орендне право повністю. Тому це поширюється і на муніципальні будинки нової забудови.

ВАРТО ЗНАТИ

У цих випадках перелік комунальних послуг для утримання будинку є вичерпним. Це означає, що чітко визначено, які витрати можна перекладати на мешканців будинку у вигляді комунальних платежів відповідно до їхньої частки. Все, що не враховано в цьому каталозі, повинен оплачувати орендодавець.





ВАРТО ЗНАТИ

Що саме мається на увазі під комунальними послугами і хто їх повинен оплачувати, в усіх зазначених випадках визначає передусім угода. Рекомендується ретельно перевірити орендну угоду (бажано – ще до підписання), зокрема з огляду на наявність будь-яких додаткових платежів і комунальних платежів! Увага: У рамках орендних відносин, на які не поширюється захист Закону про орендне право, дозволяється узгоджувати перекладання на орендарів коштів із резервного фонду на здійснення ремонту чи витрат на роботи з утримання будинку в належному стані. Це може призвести до неочікуваного та відчутного збільшення узгодженого розміру орендної плати.

НЕ сфера застосування ст. 21 Закону про орендне право!

- одноквартирні та двоквартирні будинки, що містять максимум два предмета оренди
- будинки нової забудови з приватним фінансуванням: якщо будинок був побудований після 1953 р. без залучення субсидій
- квартирна власність у будинку нової забудови: квартира розташована в будинку, побудованому після 08.05.1945 р. (без субсидій!)
- розбудова горища, надбудова: дозвіл на добудову чи надбудову був виданий після 31.12.2001 р., або ж квартира була орендована після цієї дати з умовою створити в ній предмет оренди
- добудови: дозвіл на будівництво був виданий після 30.9.2006 р.
- апартаменти
- службові квартири
- благодійні організації, що

виступають як орендодавці і надають послуги з проживання в соціально-педагогічних проектах або під супроводом

Які комунальні послуги можна виставляти в рахунок?

Так званий каталог комунальних послуг містить нижчеперелічені статті, які орендарям дозволяється виставляти в рахунок у рамках кінцевого розрахунку комунальних послуг:

- водопостачання, каналізація
- перевірка на водонепроникність
- витрати на калібрування та зняття показників лічильників, а також за виставлення рахунків у рамках розрахунку споживання холодної води, якщо існує відповідна домовленість
- прочистка каналізації
- вивіз сміття
- вивіз великогабаритного сміття



- боротьба зі шкідниками
- послуги коминара
- електроенергія для освітлення сходової клітки та площ спільного користування
- страхові внески на випадок пожежі, страхування цивільної відповідальності, страхування на випадок пошкоджень від водопровідної води
- страхові внески на випадок розбиття скла та руйнування, заподіяні буревіями, якщо більше, ніж половина орендарів погодилися з таким перекладенням витрат
- плата за надання послуг із управління
- прибирання будинку, включно з розчищенням снігу
- послуги двірника
- відрахування до державного бюджету
- експлуатаційні витрати (електроенергія, обслуговування, стрижка газону тощо) на місця спільного користування, як-от дитячий майданчик, басейн, сауна, пральня, приміщення спільного користування. Обов'язок щодо оплати устаткування спільного користування, як-от ліфта, виникає на підставі об'єктивної можливості користування ним та не залежить від того, чи він дійсно використовується.

Скільки становить моя частка ? Схема розподілу витрат

Частка від загальної суми комунальних витрат розраховується за допомогою спеціальної схеми та зазначається у відсотках (%). Вона розраховується із співвідношення корисної площі (розміру) конкретної квартири чи службового приміщення та загальної корисної площі будинку.

Під загальною корисною площею будинку розуміються всі предмети оренди, що придатні до орендування чи здані в оренду, а також такі, якими орендодавець користується сам. Комунальні витрати за придатні до орендування, але порожні квартири чи службові приміщення оплачує орендодавець.

Існують також інші схеми розрахунку:

- за допомогою письмової угоди між орендодавцем і всіма орендарями будинку можна домовитися про інший режим розподілу окремих або всіх статей
- У випадку квартир, що підпадають під дію Закону про некомерційні житлові підприємства, можливий розподіл відповідно до коефіцієнта корисної площі. Він являє собою поєднання з квадратури квартири та надбавок і знижок (наявність балкону, планування, поверх тощо)
- Розподіл, оснований на фактичному споживанні, потребує отримання письмової згоди від щонайменше двох третин орендарів. У такому випадку, споживання має підлягати вимірюванню, а витрати на визначення розміру споживання повинні бути в економічно розумних рамках.



ВАРТО ЗНАТИ

За нижченаведеною формулою ви можете самостійно розрахувати Вашу частку відповідно до схеми розподілу комунальних витрат:

$$\frac{\text{корисна площа квартири (кв. м)}}{\text{загальна корисна площа (кв. м)}} \times 100 = \text{ваша частка (у \%)}$$

Наприклад: Орендована квартира має 53 кв. м. Загальна корисна площа будинку становить 1 250 кв. м. Отож, частка становить 4,2% (розрахунок: $53 : 1250 \times 100 = 4,2\%$).

Увага: Як правило, загальний розмір корисної площі зазначається у кінцевому розрахунку вартості комунальних послуг. Якщо він не зазначений, то орендодавець зобов'язаний його повідомити на відповідний запит.

У корисну площу входить вся підлогова площа вашої квартири. Відкриті балкони, тераси та підвальні приміщення не враховуються, на відміну від так званих лоджій (приміщення, що з одного боку відкриті на вулицю).

Як здійснюється розрахунок?

Як правило, вартість комунальних платежів розраховується у вигляді загальної суми за рік. На кожен місяць встановлюється передоплата однакового розміру (фіксована

плата), а кінцевий розрахунок надається один раз на рік. Інший варіант – щомісячний розрахунок на основі фактичних витрат. Утім, із міркувань практичності він застосовується вкрай рідко.

ВАРТО ЗНАТИ

Кінцевий розрахунок розміру комунальних послуг за календарний рік необхідно надати найпізніше 30.06. наступного року. Він має бути розміщеним у підходящому місці в будинку і містити наочний перелік комунальних послуг, що підлягають оплаті за минулий рік. У багатьох випадках, він надсилається кожному орендарю окремо (у випадку орендарів квартир від кооперативів це здійснюється в обов'язковому порядку). Крім того, орендарям необхідно надати можливість ознайомитися з відповідними квитанціями. Як правило, це можна зробити лише в рамках особистого візиту до домоуправління. Крім того, орендарі мають право вимагати копії квитанцій. Врахуйте, що пов'язані з цим витрати ви маєте нести самі.

До закінчення року (виставлення рахунка) в домоуправління ще залишається час, щоб доповнити чи виправити кінцевий розрахунок, по закінченні якого висувати вимоги до орендарів вже не дозволяється.

Який максимальний розмір щомісячної фіксованої плати за комунальні послуги?

Розмір щомісячної плати не можна визначати довільно. Вона розраховується з фактичних комунальних витрат попереднього року, причому допускається надбавка в розмірі до 10%.

Наприклад: Кінцевий розрахунок розміру комунальних послуг за 2018 р. становив 25 000 євро. Якщо ваша частка в комунальних послугах становить 5%, то вам у рахунок за 2019 р. може виставлятися щомісячна фіксована плата в розмірі від 104 євро (розрахунок: $25000 : 12 \times 0,05 = 104$).

Оскільки законом допускається підвищення на 10%, орендодавець у цьому випадку теоретично має право підвищити суму до 114 євро в місяць.

Після завершення року розраховується розмір фактичних витрат на комунальні послуги за 2019 рік і порівнюється з вашою щомісячною передоплатою. Таким чином, на вашому особистому рахунку за 2019 рік може виникнути залишок або заборгованість.

Що робиться з залишком / заборгованістю з кінцевого розрахунку?

Залишки на рахунку та заборгованість необхідно вирівняти до дати оплати орендної плати, що слідує за наступним терміном. Це означає, що особа, яка через два місяці після надання кінцевого розрахунку комунальних послуг за рік є орендарем, має право претендувати на залишок або зобов'язана погасити заборгованість. Не має значення, хто був орендарем у році, в якому виникли комунальні витрати – ви чи хтось інший.

Наприклад: Кінцевий розрахунок вартості комунальних послуг за 2018 р. складається 25.05.2019 р. Якщо з кінцевого розрахунку впливає зобов'язання щодо доплати, то її необхідно здійснити 05.07. (термін оплати, що слідує за наступним терміном).

Її має здійснити той, хто є основним орендарем квартири в липні 2019 р., незалежно від того, чи він у ній уже мешкав у попередньому році. Так само, він має право претендувати на залишок.



«Помилки», що регулярно виникають у кінцевих розрахунках комунальних платежів за рік:

- Ремонтні роботи, бодай невеличкі, як-от за лагодження каміну, ремонт ліфта тощо
- Витрати за вивіз мотлоху можуть перекладатися на орендарів лише за чітко визначених умов. Наприклад: безгосподарне майно на площах загального користування, оголошення дати вивозу з закликом до орендарів забрати свої речі самостійно
- Залишок підлягає поверненню орендарям у день настання обов'язку щодо виплати (див. с. 15). Не допускається переносити залишок у рахунок на наступний рік.
- Витрати на водопостачання: Якщо в будинку розміщене підприємство з невеликою корисною площею, але дуже високим рівнем споживання води, то можна подати заявку до

мирової комісії на відшкодування коштів.

- плата за надання послуг із управління: Має сенс ретельно перевірити, тому що в рахунок часто ставляться додаткові витрати, як-от за поштове відправлення, банківські комісії тощо.
- Страхування пошкоджень від штормового вітру, страхування розбиття скла: Такі витрати можна перекладати на орендаря лише за умови отримання згоди від більшості орендарів будинку.

Що робити, якщо мені не надали розрахунок або надали неправильний?

У будинках старої забудови, тобто у сфері застосування Закону про орендне право, впродовж трьох років від настання терміну оплати можна подати безкоштовну заявку на надання чи опротестування

окремих статей до мирової комісії Міста Відень. Якщо ви хочете, щоб ваша заявка мала шанси на успіх, її слід якісно обґрунтувати. Необхідно зазначити (а пізніше в рамках провадження – довести), що рахунки на передоплату комунальних платежів були незаконними.

У сфері застосування Закону про некомерційні житлові підприємства орендар повинен надати обґрунтовану скаргу впродовж шести місяців після надання кінцевого розрахунку, бо інакше розрахунок вважатиметься ухваленим.

Підстави для опротестування кінцевого розрахунку комунальних витрат:

- рахунок містить витрати, не передбачені каталогом комунальних витрат Закону про орендне право

- окремі статті є очевидно завищеними, виставлена в рахунок сума здається завищеною

Куди слід подавати заявку про перевірку? Які з цим можуть бути пов'язані витрати?

Якщо в громаді є своя мирова комісія для врегулювання питань, пов'язаних із орендним правом (як от у Відні), то заявку слід подавати саме туди. В інших випадках заявка подається в компетентний районний суд. Заявку може подати будь-хто з орендарів. Усіх орендарів слід поінформувати про провадження за допомогою оголошення, розміщеного в будинку. Якщо мирова комісія не ухвалить рішення впродовж 3 місяців від дати заяви, або якщо ви не задоволені рішенням, ви маєте право в подальшому звернутися в районний суд.

ВАРТО ЗНАТИ

Подача заявки до Віденської мирової комісії є безкоштовною. Утім, перед тим як подавати заявку на перевірку розміру комунальних платежів поспіхом, зокрема складену недостатньо конкретно, рекомендуємо пройти безкоштовну консультацію в МітерГільфе.

До здійснення ваших прав – всього один «клац»: На сайті www.mietterhilfe.at ви знайдете подальшу інформацію про МітерГільфе, калькулятор для розрахунку комунальних платежів та інші послуги.



Контакт

МітерГільфе – ваші права, як орендаря

Відень, Гугльгассе 7-9

(1030 Wien, Guglgasse 7-9)

Телефонні та особисті консультації

з понеділка по п'ятницю з 9:00 до 17:00

тел.: 01/4000-8000, ел. пошта: office@mieterhilfe.at

www.mieterhilfe.at



Фонд житлового будівництва і миттєва комісія для питань, пов'язаних із житловим правом (магістратський відділ 50)

Відень, Мутгассе 62

(1190 Wien, Muthgasse 62)

Телефонна довідка: з понеділка по п'ятницю з 7:30 до 15:30

Особисті консультації: понеділок, середа, четвер з 8:00 до 13:00,

у четвер також з 15:30 до 17:30

тел.: 01/4000-74498

www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle

Сервісний центр з питань житла м. Відень

Відень, Гугльгассе 79, поверх «2. OG»

(1030 Wien, Guglgasse 7-9, 2. OG)

тел.: 01/24503, ел. пошта: office@wohnservice-wien.at

www.wohnservice-wien.at

www.wohnen.wien.at

Консультаційний центр з питань житла м. Відень

Відень, Гугльгассе 79, на розі з вулицею Парагонштрассе 4

(1030 Wien, Guglgasse 79/Ecke Paragonstraße 4)

Запис на консультацію, довідка:

з понеділка по четвер з 8:00 до 16:00

у п'ятницю з 8:00 до 14:00

Актуальні години роботи – за адресою www.wohnberatung-wien.at

тел.: 01/24 111, ел. пошта: 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