



Rubrika o obnove bytového domu

Vy sa pýtate, odpovedá vám:

Ing. Otilia Leskovská, 1. viceprezidentka ZSVB na Slovensku



Nachádzame sa v období ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov. Mnohí vlastníci už vyúčtovania obdržali, možno majú už na svojich účtoch aj preplatky, či zaplatili nedoplatky a pýtajú sa, čo je to ročné vyúčtovanie a čo sa z neho majiteľ bytu dozvie.

Povedzme si, čo je ročné vyúčtovanie: Ročné vyúčtovanie je komplexný súhrn údajov poskytujúcich prehľad skutočných nákladov za dom, rozdelených do skutočných nákladov na byt alebo nebytový priestor a skutočných úhrad za byt alebo nebytový priestor za plnenia (služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov). Toto ročné vyúčtovanie je poskytované správcom alebo spoločenstvom vlastníkov (pisomne) vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Vo vyúčtovaní sa špecifikuje okrem plnení aj rozsah zaplatených príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, poplatku za správu a ďalších povinných úhrad za jeden kalendárny rok s vyčíslením preplatku alebo nedoplatku, na konkrétny byt a nebytový priestor v dome.

Aký veľký poplatok v eurách by mal byť poplatok za správu bytového domu?

Vo väčších bytových domoch spravovaných správcovskou organizáciou sa výška poplatku za správu obvykle rovná výške, akú účtujú správcovské spoločnosti. Tento poplatok sa líši aj medzi správcovskými spoločnosťami v závislosti od lokality a „kúpyschopnosti“ obyvateľstva. Iné poplatky sú v Bratislave, iné na východe či na Orave. Najčastejšia výška poplatku sa pohybuje od 5,5 – 6 eur vyššie. U spoločenstiev vlastníkov bytov je tento poplatok obvykle trochu nižší, avšak treba si uvedomiť, že tie isté úkony súvisiace s účtovaním a evidenciou za byt sa musia vykonať za každý jeden byt a nebytový priestor úplne rovnako (účtovné predpisy) a nezávisí od toho, či sa v bytovke nachádza 100 bytov alebo len 12 bytov.

Sú dve skupiny názorov na poplatok za správu. Jedna skupina zastáva názor, že poplatok by sa nemal zvyšovať, druhá, že áno, pretože sa zákonom zmenili podmienky.

Zamerajme sa na poplatok za správu, čo predstavuje, podľa čoho sa tvorí a na aký účel sa používajú v spoločenstvách vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Výška poplatku za správu sa v spoločenstvách obvykle odvíja od počtu bytov a rozsahu služieb, ktoré je treba v dome zabezpečiť. Účel, na ktorý sa poplatok za správu používa, je nasledovný:

- odmena predsedu spoločenstva (vrátane všetkých odvodov zo zákona),
- odmena členov rady (vrátane všetkých odvodov zo zákona),
- vedenie účtovníctva (vrátane všetkých odvodov zo zákona, ak je zabezpečované na dohodu).

Z poplatku sa hradia aj súvisiace poplatky za administratívne náklady: poštovné / kancelárske potreby / kolký / náklady na telefón / počítač vrátane upgrade / fotokopírovanie a iné.

Zákon o odvodových povinnostiach zamestnancov a zamest-

návateľov sa skutočne zmenil. Predseda spoločenstva a členovia rady sú volené orgány a ak im za prácu v prospech spoločenstva bola schválená finančná odmena, z tejto odmeny sa odvádzajú všetky odvody do sociálnej a zdravotnej poisťovne, vrátane odvodu dane z príjmu v rozsahu podľa typu „zamestnanca“, teda na základe toho, či je predseda a členovia rady spoločenstva zamestnaný inde v hlavnom pracovnom pomere, či je starobným alebo invalidným dôchodcom a pod. Odmenu predsedovi a členom rady schvaľuje zhromaždenie vlastníkov.

Zabezpečovanie správy bytového domu je zodpovedná práca a celá táto zodpovednosť je na pleciach predsedu. Ten má obvykle hlavné zamestnanie a činnosti pre bytový dom vykonáva v rámci svojho voľného času, prípadne je dôchodcom. Pre rok 2013 sa zmenil zákon a zo všetkých príjmov sa musia platiť všetky odvody. Ak chce spoločenstvo zachovať výšku čistej odmeny členom orgánov spoločenstva, poplatok za správu by sa mal zdvihnúť, treba však podrobne prepočítať, o koľko sa zdvihnú odvody, ak chceme, aby odmeny členom zostali nezmenené! Túto zmenu poplatku treba však schváliť na schôdzi!

Stannah

Partnerom tejto rubriky je firma **Stannah**, dodávateľ stoličkových výťahov pre rodinné domy, bytové domy.