

Késedelmi kamat számítása a Társasház-Érték 3 rendszerben

Jogszabály szerint a késedelmi kamat elszámolásakor a **tulajdonosok befizetései először mindig** az esedékes késedelmi kamat összegét egyenlíti ki. Ez azt jelenti, hogy a rendszer **minden egyes** befizetési sornál **le kell vonja** a befizetett összegből az aktuális késedelmi kamat értéket. Ez a levonás a Késedelmi kamat kimutatás listán a *Kamatkönyvelés* oszlopban látható. Ez azt jelenti, hogy a befizetett összeg (*Befizetés* oszlop) ennyivel fog csökkenni, a csökkentett összeg a *Tőkekönyvelés* oszlopban jelenik meg. A fennálló egyenlegnek az értékét már csak a csökkentett összeggel növeljük. Ez lesz a *Tőkeegyenleg*, ami a továbbiakban a tartozás alapját képezi a számolás során. A folyószámla előírások a tőkeegyenleget minden esetben csökkentik, **kivéve a késedelmi kamat előírás összegét** (*-al jelölt sor), ami **nem számít bele** a tőkeegyenlegbe kamatos kamat számításának elkerülése végett.

Mivel minden egyes befizetés és kötelezettség előírás (kivéve kamat előírás) változtatja a tőke egyenleget, ezért minden egyes könyvelt sor között ki kell számítani az aktuálisan fennálló és még nem levont kamat értékeket. Ezt a program az előírások/befizetések közötti napok számának és az adott dátumon fennálló késedelmi kamat százalék függvényében számítja az aktuális tőkeegyenlegek alapján. Ez az érték jelenik meg a *Kamat egyenleg* oszlopban. A leírtak alapján ezt az összeget kell levonni a következő esedékes befizetésből (ekkor a *Kamat egyenleg* csökken a *Kamat könyvelés* értékével). Évközben ezek a levonások **virtuálisan** a listán jelennek meg, mivel így könnyen változtathatók az összegek az esetleges módosítások (kötelezettség változás/stornó, utólagos befizetés könyvelés) után is. A listán mutatott levonások az Éves zárás során azonban **ténylegesen levonásra kerülnek**, így **ténylegesen csökkentve a befizetési értékeket**. Ahhoz, hogy a tulajdonos kötelezettség előírásai is kiegyenlítésre kerüljenek, a tulajdonosnak a levont összegeket be kell fizetnie, és a könyvelőnek arra a befizetési jogcímre kell(ene) könyvelnie, ahonnan az a lista szerint levonásra került.

Ahhoz hogy a Tulajdonos, ne csak a zárás után szembesüljön a levont késedelmi kamat összegével, év közben **elő lehet írni** a számított késedelmi kamatot, így **jeleznén** a tulajdonos felé, hogy **mennyi összeg fog levonásra kerülni** a befizetéseiből. Mivel a késedelmi kamat előírás egyedi, ezért **nem számít bele a tőkeegyenlegbe** (ezáltal mindegy hogy milyen időszakként lesz előírva, mivel összességében mindig ugyanazt az összeget fogjuk kapni). A számított összeg onnan adódik, hogy az aktuális dátumig **mennyit vontunk el** a befizetésekből és **még az az összeg**, ami **még levonandó** a következő befizetéskor.

Éves zárás során **először a késedelmi kamat nyitóegyenleg kerül kiszámításra**, úgy hogy a befizetésekből levonásra kerülnek a számított kamat értékek (ezáltal azok a befizetés értékek konkrétan csökkennek), és ha még van olyan összeg, amit nem tudunk levonni, az átkerül a késedelmi kamatnyitóba, amit még le kell vonni a nyitó tétel után következő esetleges befizetésből. Ezután **a már csökkentett befizetések és kötelezettségek egyenleg megállapítása történik meg** a szokásos módon. Ezen egyenlegek összege (tehát a késedelmi nyitó összege nem számít bele) adják az év végi aktuális tőkeegyenleget. Az év végi tőke egyenleg és a késedelmi kamat nyitó összege adják az év végi aktuális egyenleget.