

Moj prvi stan



MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent



Für die
Stadt Wien



Moj prvi stan

Predgovor 2

Savjeti za traženje stana 4

Pravne informacije i često postavljana pitanja 6

Pravne osnove 18

Grad Beč pomaže – Mogućnosti subvencionisanja 21

Praktični savjeti 22

Kontakti 24



Prvi sopstveni stan je prekretnica u životu mladog odraslog čovjeka. Korak u samostalnost je istovremeno uzbudljiv i težak. Grad Beč rado pomaže da uspješno savladate baš taj start u novi život. Jer kod socijalne stambene gradnje se sve vrti oko toga da stanovanje bude priuštivo i

prilagođeno osobnim željama. Posebno za mlade ljude u potrazi za stanom u socijalnoj stanogradnji postoji niz mogućnosti. Ovaj savjetnik Vam daje pregled o tome. Ovdje ćete naći najvažnije ponude i kontaktne osobe na temu stanovanja i najamnog prava u Beču. Relevantne

činjenice, kontrolne liste i savjeti za traženje stana sve do useljenja pružaju pomoć za uspješan prvi sopstveni dom.

MieterHilfe – besplatno, kompetentno, konzekventno

Zaštita stanara i stanarki je meni kao gradskoj ministarki za stanogradnju posebno važna. Jaka zaštita stanara značajno doprinosi visokoj stambenoj i životnoj kvaliteti u našem gradu. Imati pravo je međutim premalo. Kako ćete ostvariti Vaše pravo kao stanar ili stanarka, saznat ćete kod stručnjaka i stručnjakinja u MieterHilfe („Pomoć za stanare“). Kompetentno, brzo i nebirokratski ćete u ovoj servisnoj ustanovi grada Beča dobiti savjetovanje na sve teme vezane za stambeno pravo kao i hitnu pomoć kod stambenih problema svake vrste. Posebno preporučujem i kontrolu ugovora o iznajmljivanju stana, od koje profitiraju svi koji žele iznajmiti novi stan i hoće biti sigurni prilikom zaključivanja ugovora o iznajmljivanju stana.

Na internet stranici MieterHilfe ćete pored opsežnog rječnika i izvještaja o aktualnim temama naći i studentske slučajeve, često postavljana pitanja i korisne aplikacije kao kalkulator za stanarine,

kalkulator za otkupnine ili kalkulator za maklerske provizije. Tako možete jednostavno od kuće kontrolisati režijske troškove ili stanarinu. Veoma omiljeni su i nacrti ugovora o iznajmljivanju stana koje su sastavili stručnjaci i stručnjakinje za najamno pravo u MieterHilfe, a koji stoje na raspolaganju za besplatno skidanje.

Iskoristite ovu besplatnu ponudu za sve Bečane i Bečanke – telefonski, lično ili na mieterhilfe.at, kako biste ostvarili Vaše zasluženno pravo kao stanar ili stanarka!

Srdačni pozdravi
Vaša

Kathrin Gaál
Zamjenica gradonačelnika i
gradska ministarka za stambenu politiku,
stanogradnju, obnovu grada
i pitanja žena

Savjeti za traženje stana

Grad Beč u oblasti stanogradnje daje široku i besplatnu ponudu savjetovanja i usluga. Bilo da se radi o subvencionisanim, preko subvencija saniranim stanovima ili opštinskim stanovima. Kod **Wohnberatung Wien (Stambeno savjetovanje Beč)** mogu se iz jedne ruke dobiti sve informacije o socijalnoj stanogradnji. Iskusni saradnici i saradnice informišu o stambenoj ponudi grada Beča – besplatno i bez maklerske provizije.

Servisni centar Wohnberatung Wien se nalazi u Guglgasse 79/križanje sa Paragonstraße 4 u 3. okrugu, do kojeg se najoptimalnije stiže sredstvima javnog prevoza. Linijom U3 do stanice Gasometer, zatim još samo nekoliko koraka do Vašeg ličnog stambenog savjetovanja.

Molimo da obavezno telefonski dogovorite termin na +43 1 24 111 (radnim danima od 7 do 18 sati) za lično savjetovanje. Trenutno važeća radna vremena

kao i aktualna ponuda stanova se mogu pogledati neprekidno na wohnberatung-wien.at.

Specijalno za mlade ljude

Ako ste mlađi od 30 godina, nemate sopstveni stan ili sopstvenu kuću (ugovor o iznajmljivanju stana sa stanarskim pravom/vlasništvo) i ako više od deset godina imate prijavljeno glavno prebivalište kod Vaših roditelja, možete se prijaviti za Bečku stambenu kartu (Wiener Wohn-Ticket) za mlade Bečane i Bečanke.

S istom možete dobiti dvije ponude za opštinski stan s maksimalno dvije stambene prostorije. Čak i nakon odbijanja ponuđenih stanova možete koristiti Vašu Bečku stambenu kartu kod potrage za povoljnim subvencionisanim stanom – npr. iz stambenog programa SMART.

Više informacija o tome na wohnberatung-wien.at



Akcija za učenike u privredi

Ako imate mjesto za zanatsku izobrazbu u Beču a nemate prijavljeno glavno mjesto boravka u Beču, onda možete profitirati od „akcije za učenike u privredi“ i dobiti jednosoban stan u jednom od 23 opštinska okruga (želje u pogledu na okrug se nažalost ne mogu uzimati u obzir).

Uslov za to su odgovarajuća starosna dob kod podnošenja zahtjeva (18. do navršene 25. godine života), austrijsko državljanstvo ili ekvivalentno, da glavno prebivalište nije u Beču te na kraju mjesto za zanatsku izobrazbu u saveznom glavnom gradu.

Mladi zaposleni

Ako s glavnim mjestom boravka niste prijavljeni u Beču a u zadnjih dvanaest mjeseci ste uspješno završili zanat u Beču, možete preko „akcije za mlade zaposlene“ dobiti jednosoban stan u jednom od 23 opštinska okruga. Starosna granica ovdje takođe leži između 18. do 25. godine života, dalje je potrebno austrijsko državljanstvo kao i uspješan završetak naukovanja i neotkazani radni odnos u Beču.

Dalje informacije o stanovanju za mlade ljude možete dobiti na wohnservice-wien.at i prilikom ličnog savjetovanja.

Pravne informacije i često postavljana pitanja

Prvi sopstveni stan

Potruga za prvim sopstvenim stanom je nešto sasvim posebno. Mnoge stvari pri tome prolaze kroz glavu. Radosno isčekivanje je ogromno. O veličini, položaju, cijeni i namještaju novog boravišta vjerovatno već postoje vrlo konkretne predstave.

U Beču su Vam otvorene mnoge mogućnosti stanovanja – soba u studentskom domu, sustanarska zajednica ili stan sa

socijalnog odnosno privatnog stambenog tržišta.

Stanovanje za mlade ljude treba ostati pristupačno i priuštivo. Pored direktne pomoći preko doplata, grad Beč preko Bečke stambene subvencije ciljano i dugotrajno ulaže u stambenu novogradnju i sanaciju stambenih zgrada. To djeluje posebno na smanjenje cijene na čitavom tržištu stanova i stvara nove ponude.

Kako bi u narednim godinama mogli sretno i sigurno stanovati, moraju se uzeti u obzir dalji i u pravilu puno manje poznati faktori o kojima želimo informisati u ovoj brošuri.

Pitanja u vezi s iznajmljenim stanom

Već sam put do ugovora o iznajmljivanju stana može biti dosta komplikovan: Česta pitanja koja se pojavljuju u vezi s tim su na primjer:

- Kako da se traži stan?
- Koliko provizije smije tražiti makler?
- Što je preliminarna ponuda?
- Kolika smije biti kaucija?
- Da li je stanarina previsoka?
- Moram li ja platiti taksu za sastavljanje ugovora itd.

Prema tome se isplati pravovremeno – najbolje još prije nego se bilo šta potpiše – zatražiti pomoć kod MieterHilfe. Stručnjaci i stručnjakinje u MieterHilfe Vam rado i besplatno stoje na raspolaganju za sva pitanja.

Prije nego krenete u potragu za stanom trebali biste u svakom slučaju stvoriti sebi jasnu sliku o tome, koji zakoni su od značaja za najamne odnose (vidi „Pravne osnove“). Jer oni čine osnovu za to koja

prava i obaveze Vi kao stanar ili stanarka imate, koliko dobro ste zaštićeni kao stanar ili stanarka te da li visina stanarine podliježe ograničenjima ili se ipak može slobodno ugovarati, ključna riječ: „sloboda ugovaranja“.

Od čega se sastoji stanarina?

U punom području primjene Zakona o najamnom pravu, stanarina se sastoji od sljedećih sastavnih dijelova:

- glavna stanarina
- udio u režijskim troškovima (zgrade)
- udio u posebnim troškovima, kao npr. lift ili centralno grijanje kao zajedničko postrojenje
- primjerena naknada za iznajmljeni namještaj i/ili druge usluge

U pravilu se još dodaje i porez na promet.

Što u biti radi makler?

Makler za nekretnine je profesionalni posrednik u poslovima vezanim za nekretnine s trećim licima. Makleri su dakle posrednici – agenti u tuđim poslovima. Oni povezuju ljude koji npr. traže stan s ljudima koji imaju stan na davanje (žele ga iznajmiti ili prodati).

Od 1. jula 2023. moraju tražitelji stana samo tada platiti proviziju za maklera



ako su dotičnom posebno dali nalog za traženje stana. Ako se neki stan npr. nudi na internetu ili u štampanim medijima, tada se smatra stanodavac prvim nalogodavcem i tražitelj stana ne moraju platiti proviziju.

Maklerska provizija

Ako je tražitelj stana zamolio maklera da nađe stan koji makleru još nije poznat, onda se može zahtijevati provizija zbog posredovanja.

Makleri smiju tražiti do dvije bruto stanarine provizije za neograničene ili na više od 3 godine ograničene najamne odnose. Za sve koji zaključe ugovor o iznajmljivanju stana na 3 godine ili manje, dozvoljena je najviše provizija u visini od jedne bruto stanarine. Kao bruto stanarina ovdje važi čista neto glavna stanarina plus režijski troškovi bez poreza na promet. Na tu sumu se zatim dodaje 20 posto poreza na promet. Kod najamnih odnosa koji spadaju u djelimično područje primjene Zakona o najamnom pravu, u bruto stanarinu se mogu uračunati i troškovi grijanja.

Važno: Makler nema pravo na proviziju ako je sam ugovorna stranka u poslu. Ako postoji druga porodična ili ekonomska

veza između maklera i posredovanog trećeg lica koja bi mogla utjecati na interese nalogodavca, makler ima pravo na proviziju samo onda ako je nalogodavcu odmah skrenuo pažnju na taj bliski odnos.

Ako upravitelj nekretnine posreduje ugovor o iznajmljivanju stana koji se nalazi u zgradi čije upravljanje mu je povjereno, onda se od stanara odnosno stanarke smije tražiti najviše polovina inače dozvoljene provizije. Ako se ovdje previše zaračuna, može se i naknadno sudski potraživati povrat previše plaćene provizije (rok zastarjenja 3 godine). U starogradnji i subvencionisanoj novogradnji se povrat nedozvoljene provizije kao ilegalne otkupnine može potraživati deset godina kod službe za arbitražno rješavanje stambenopravnih sporova.

Preliminarna ponuda najma – što je to i na što se pri tome treba obratiti pažnja?

Ako stanar ili stanarka prema stanodavcu usmeno ili pismeno izjavi da hoće da iznajmi ili kupi stan, onda to predstavlja preliminarnu ponudu. Preliminarna ponuda za iznajmljivanje ili kupovinu stana je obavezujuća ugovorna izjava od koje tražitelj stana ne može tek tako odustati! Preliminarna ponuda međutim



ne predstavlja „rezervaciju“ stana za tražitelja stana.

Pismene preliminarne ponude unaprijed formulisane od strane maklera se u praksi veoma često brzopleto potpišu od strane tražitelja stana. Makler zatim stanodavcu podnese preliminarnu ponudu potpisanu od strane tražitelja stana, a stanodavac onda može odlučiti da li će prihvatiti preliminarnu ponudu ili ne.

Pravovremenim prihvaćanjem preliminarne ponude od strane stanodavca već nastaje ugovorni odnos koji je kako za tražitelje stana tako i za stanodavce

obavezujući. Tek u tom trenutku makler ima pravo na proviziju.

U pismenoj preliminarnoj ponudi stoga trebaju već biti sadržane sve budućim stanarima bitne glavne i sporedne tačke ugovora o iznajmljivanju stana.

Prilikom potpisivanja preliminarne ponude su za nju prvo vezani samo tražitelji stana na „primjeren period“ (u pravilu ne duže od četrnaest dana). Trajanje vezivanja se takođe može izričito navesti u preliminarnoj ponudi. Ukoliko stanodavac ne prihvati ponudu u roku, ne nastaje ni pravo na proviziju.

Što je ugovor o iznajmljivanju stana sa stanarskim pravom/sa podstanarom?

Ugovor o iznajmljivanju stana sa stanarskim pravom nastaje ako je stano-davac vlasnik, osoba koja je iznajmila cijelu zgradu ili je ovlašćeni uživatelj plodova nekretnine. Ako se nekretnina nalazi u vlasništvu više suvlasnika, onda samo većina vlasnika može zasnovati ugovor o iznajmljivanju stana sa stanarskim pravom.

Ako se stan u vlasništvu izdaje od strane vlasnika stana ili kandidata za vlasništvo stana, onda se takođe radi o najamnom odnosu sa stanarskim pravom.

Kod **ugovora sa podstanarom** se najamni odnos ostvaruje s osobom koja gore nije navedena. Na primjer: Nosilac stanarskog prava izdaje dvije prostorije svog stana nekom podstanaru.

Napomena: Kako je podstanarstvo u pravnom smislu manje osigurano od iznajmljivanja stana sa stanarskim pravom, preporučuje se kod ugovora sa podstanarima uvijek pitati i u slučaju sumnje provjeriti tko je ugovorni partner i u kojem pravnom položaju se isti nalazi u odnosu na vlasnika nekretnine. Vlasnički

odnosi na nekretnini i rješavanje pitanja da li se radi o vlasništvu stana se daju utvrditi u zemljišnoj knjizi.

Posebni slučaj sustanarska zajednica

Pod sustanarskom zajednicom se općenito smatra suživot više osoba koje međusobno nisu u rodbinskoj vezi. Iz kojih razloga žive skupa je nebitno u najamnom pravu. Bitan je međutim pravni položaj pojedinih stanara i stanarki. U praksi za sustanarske zajednice proizilaze tri mogućnosti uređivanja ugovora u oblasti najma:

- **Samo jedan član sustanarske zajednice iznajmljuje stan**, ostali su podstanari jedinog nosioca stanarskog prava. Ako jedini stanar napusti stan, onda u određenim okolnostima i ostali moraju iseliti.
- **Svi članovi sustanarske zajednice potpisuju ugovor o iznajmljivanju stana**, te su prema tome ravnopravni sustanari i solidarno jamče za stanarinu i štete. Da jedan stanar „istupi“ iz ugovora o iznajmljivanju, neophodna je saglasnost svih drugih ugovornih stranaka.
- **Za svaku stambenu prostoriju se sa stanodavcem zaključuje pojedinačni ugovor o iznajmljivanju** (sanitarne



prostorije, kuhinja itd. su otvoreni za sukorišćenje). Prema tome postoji više odvojenih ugovora o iznajmljivanju sa stanodavcem.

Otkupnina

Prvo se prema tome mora razlikovati da li najamni odnos podliježe djelimičnom ili potpunom području primjene Zakona o najamnom pravu. U djelimičnom području primjene Zakona o najamnom pravu, potraživanje otkupnine (t.j. isplate troškova prethodnom stanaru) može biti grubo nepovoljno ili čak nemoralno. U punom području primjene Zakona o najamnom pravu (te takođe kod stanova stambene zadruge) su predviđena specijalna pravila. Razlikuje se između dozvoljenih i zabranjenih otkupnina. Zabranjene otkupnine su na primjer otkupnina za zaključenje ugovora o iznajmljivanju stana. Klasični primjer za to: Ili ćete platiti € 5.000,-- ili nećete dobiti ugovor o iznajmljivanju stana. Takva potraživanja stanodavca ili upravitelja predstavljaju zabranjenu otkupninu. Stanodavac ne može tražiti ni otkupninu za stanje stana. U tim slučajevima se može tražiti povrat neopravdane otkupnine u roku od deset godina (kod službe za arbitražno rješavanje stambenopravnih sporova/suda).

U svakom slučaju se treba inzistirati na potvrdi o davanju otkupnine, inače što je moguće bolje dokumentirati da je isplaćena otkupnina (doznaka, podizanje i predaja pred svjedocima).

Otkupnina za namještaj

Da li moram platiti otkupninu (t.j. isplatu troškova prethodnom stanaru) npr. za namještaj?

U slučaju da se u vezi s iznajmljivanjem stana od Vas traži plaćanje otkupnine, obavezno se obratite na MieterHilfe. Tu stručnjaci i stručnjakinje besplatno ocjenjuju da li je potraživanje opravdano.

Prethodni stanari mogu za građevinske investicije u iznajmljeni stan ili za namještaj (otkupnina za namještaj) s novim stanarom ugovoriti otkupninu ako stanodavac dozvoli ostavljanje inventara prethodnog stanara u stanu. Visina potraživanja se mora orijentisati prema vremenskoj vrijednosti. Ako tražena cijena leži iznad te vrijednosti, utoliko se radi o zabranjenoj otkupnini. Kod pokretnih stvari kao npr. kuhinja, televizor, ormari i ostali predmeti inventara se treba utvrditi vrijednost, a to može biti teško bez vještaka.

Savjet:

Pomoću besplatnog Bečkog kalkulatora za otkupnine na MieterHilfe se online može brzo utvrditi da li je traženi iznos za inventar koji je ostao ili ostaje u stanu primjeren: mieterhilfe.at/tools/abloeserechner

Kaucija

Većina stanodavaca od stanara ili stanarki zahtijevaju kauciju. U kojem obliku se kaucija plaća se može slobodno dogovoriti. Česte su gotovinske kaucije, moguće su međutim takođe i predaje štednih knjižica ili bankovnih garancija. Kaucija služi kao osiguranje za eventualna potraživanja za naknadu štete, ali i za neplaćene stanarine za vrijeme iznajmljivanja stana.

Stanodavci kauciju moraju uložiti plodonosno (dakle s kamatama). To je u pravilu štedna knjižica, Zakon o najamnom pravu međutim dozvoljava i druge oblike ulaganja ako ista obezbijavaju slično okamaćenje i sigurnost. Kaucija se nakon raskida najamnog odnosa ima neodložno vratiti ako ne postoje otvorena potraživanja za razračunavanje. Kaucijom se



međutim na kraju ugovornog odnosa ne smiju pokriti normalna oštećenja korišćenjem stana. Ona se smije koristiti samo za druge štete nastale krivicom stanara ili za prekomjernu istrošenost predmeta najma. Savjetodavna praksa u MieterHilfe međutim pokazuje da se kaucija često neopravdano zadržava duže ili pak u cjelosti.

U tom slučaju se kod službe za arbitražno rješavanje stambenopravnih sporova

može podnijeti zahtjev za utvrđivanje iznosa kaucije čiji se povrat može tražiti ili kod suda podnijeti tužba radi povrata kaucije.

Savjet stručnjaka i stručnjakinje:

U svakom slučaju tačno dokumentirati u kakvom je stanju stan bio prilikom preuzimanja i vraćanja (fotografije, zapisnik, svjedoci).

Troškovi

Od 11.11.2017. godine se za pismene ugovore o iznajmljivanju stana više ne mora plaćati taksa kod poreske uprave.

Iskustvo MieterHilfe međutim pokazuje da mnogi privatni stanodavci traže „taksu za obradu“, „manipulacijsku taksu“ ili pak „taksu za sastavljanje ugovora“ i na taj način zarađuju dodatni „prihod“. U punom području primjene Zakona o najamnom pravu takve takse nisu dozvoljene i na zahtjev se kod službe za arbitražno rješavanje stambenopravnih odnosa može tražiti njihov povrat.

Preuzimanje stana – na što treba obratiti pažnju?

Povodom preuzimanja stana obavezno trebate pregledati stan zajedno sa stanodavcem ili opunomoćenim saradnikom uprave zgrade. Tom prilikom se može utvrditi da li se kod prvog gledanja stana zaista radi o obećanom stanju stana odnosno da li postoje oštećenja.

Eventualni nedostaci ili oštećenja se pri tome trebaju pismeno zabilježiti u zapisniku o primopredaji stana i u idealnom slučaju potpisati od obje stranke. Na taj način se prilikom iseljenja iz stana mogu

izbjeći diskusije o obimu istrošenosti stana ili navodno prouzrokovanim štetama za vrijeme iznajmljivanja stana. Provjerite da li sve funkcioniše i napravite slike. Informišite stanodavca o štetama putem preporučenog pisma i tražite od istog uklanjanje istih.

MieterHilfe preporučuje upotrebu obrasca „zapisnik o primopredaji stana“ koji se besplatno može skinuti na internet stranici mieterhilfe.at.

Opšti savjet!

Po mogućnosti sačuvati sve dokumente u vezi sa stanom, čak i kad Vam se isti u tom trenutku čine nebitnim. Nalog za plaćanje stanarine, obračun režijskih troškova ili neki drugi dopis stanodavca može kod kasnijih pitanja ili nejasnoća biti od velikog značaja.

Ovdje je pregled dokumenata koje trebate sačuvati u svakom slučaju:

- ugovor o iznajmljivanju stana sa svim prilogima
- sve dopune ili izmjene ugovora o iznajmljivanju stana



- sve dokumente koje dobijete prilikom zaključenja ugovora (preliminarna ponuda, potvrde o plaćanju provizije, kaucija, primopredajni zapisnik itd.)
- nalozi za plaćanje stanarine
- pisma stanodavca
- sporazumi o posebnim pravima (npr. korišćenje vrta, satelitski uređaji itd.)
- saglasnosti u vezi s preuređivanjem stana

Najmanje tri godine trebate čuvati sljedeće dokumente:

- obračun režijskih troškova
- sve izvode sa žiroračuna kojima se

mogu dokazati Vaša plaćanja stanarine

- čak i nakon što se raskine stanarski odnos se preporučuje da navedene dokumente sačuvate još izvjesno vrijeme kako biste se eventualno mogli suprotstaviti neopravdanim potraživanjima podnošenjem potrebnih dokaza.

Ugovor o iznajmljivanju stana

Kada se konačno dođe do cilja i pronađe stan iz snova, mora se još pozabaviti i detaljima i zbunjujućim stavkama budućeg ugovora o iznajmljivanju. Isti je ipak osnova ugovora između stanodavca i stanara. Kod ugovora o iznajmljivanju

stana se radi o takozvanom „trajnom obligacionom odnosu“, dakle o ugovornoj situaciji usmjerenoj na duži vremenski period. Stoga je od ogromnog značaja da se posebna pažnja posveti pravno ispravnom i uravnoteženom ugovoru.

Kontrola ugovora o iznajmljivanju stana

Stručnjaci i stručnjakinje u MieterHilfe Vam savjetuju da kod ugovora o iznajmljivanju stana posebno obratite pažnju na sljedeće tačke:

- visina stanarine
- usklađivanje vrijednosti/indeksom regulisana stanarina
- visina i ulaganje kaucije
- trajanje ugovora o iznajmljivanju stana odnosno ograničenje
- otkazni rokovi i termini
- obaveze održavanja
- vraćanje stana (npr. zabranjena klauzula kao na primjer obaveza krećenja prilikom iseljenja)
- odricanje od naknade štete od strane stanara ili stanarke (npr. kod privremenih kvarova na tehničkim uređajima)

Pored ovih navedenih tema u ugovoru o iznajmljivanju stana naravno može biti još daljih „nejasnoća“, zato „neka provjeri onaj tko se obavezuje“.

Savjet: Potražite savjet kod stručnjaka ili stručnjakinje!

MieterHilfe Vam za to rado besplatno stoji na raspolaganju.

Ako imate pitanja u vezi s ugovorom o iznajmljivanju stana ili ako ima nejasnoća kod formulisanja, uvijek je preporučljivo kontaktirati tim MieterHilfe! (Telefonski +43 1 4000/8000, lično 1030 Beč, Guglgasse 79, pon. – pet. od 9.00 do 17.00 sati ili preko maila: office@mieterhilfe.at)



Pravne osnove

Koji zakoni djeluju na Vaš najamni odnos?

Najvažnije odredbe o najamnom odnosu možete naći u

- Opštem građanskom zakoniku (ABGB),
- Zakonu o najamnom pravu (MRG) i u Zakonu o stambenoj gradnji po principu opštekorisnosti (WGG).

Pored toga se bitne odredbe nalaze i u

- Zakonu o parničnom postupku (ZPO),
 - u Zakonu o zaštiti potrošača (KSchG),
 - u Zakonu o ugovorima nosilaca gradnje (BTVG),
 - u Zakonu o vlasništvu stana (WEG)
- i
- u zakonima o subvencionisanju stambenih zgrada saveza i pokrajina.

Koji zakoni su primjenjivi u konkretnom slučaju zavisi od svrhe ugovora (npr. iznajmljeni stan, hotelska soba, mjesto u domu) i od stanodavca (npr. preduzeće ili privatno lice, zadruga ili obrtnički stanodavac).

Savjet:

Stručnjaci i stručnjakinje u Mieter-Hilfe su tu da provedu stanare kroz „zakonsku džunglu“ – kontaktirajte nas, rado ćemo Vam pomoći.

Područja primjene Zakona o najamnom pravu (MRG)

§ 1. Zakona o najamnom pravu uređuje da li najamni odnos uopšte podliježe Zakonu o najamnom pravu i ako podliježe, kojem području primjene Zakona o najamnom pravu (djelimično ili puno područje primjene). Klasifikacija najamnog odnosa je od velikog značaja jer ona odlučuje o tome u kojoj mjeri su prava i obaveze stanodavaca i stanara zakonski (obavezujuće) definisani te se ugovorom ne mogu promijeniti na štetu stanara.

Zakon o najamnom pravu – puni izuzetak

Sljedeći ugovorni odnosi u potpunosti ispadaju iz zaštitnog područja Zakona o najamnom pravu. Ovdje na primjer ne važe pravila vremenskih ograničenja niti ograničenja stanarine (osim ne baš praktičnih granica lihvarstva ili „oštećenja preko polovine“ prema Opštem građanskom zakoniku).

- smještaj (hotel) i mjesto u domu (npr. studenti, učenici u privredi itd.)
- smještaj i socijalno-pedagoško zbrinjavanje (karitativne ili humanitarne organizacije)
- stanovi za zaposlene
- na maksimalno šest mjeseci ograničeni ugovori o „drugim stanovima“ pri promjeni mjesta rada zbog posla
- stanovi za odmor
- zgrade sa jednim odnosno dva objekta (ugovori o iznajmljivanju stana poslije 01.01.2001. godine)

Zakon o najamnom pravu – puna primjena

Najamni predmeti u zgradama sa više od dva objekta u

- „starogradnji“ (građevinska dozvola za zgradu izdata prije 08.05.1945. godine)
- „novogradnja“ (građevinska dozvola za

zgradu izdata prije 30.06.1953. godine) o izuzev stanova u vlasništvu**

- subvencionisana „novogradnja“ (građevinska dozvola za zgradu izdata poslije 30.06.1953. godine) o izuzev stanova u vlasništvu*

* Prostorije u naknadno izgrađenom potkrovlju se pod određenim okolnostima ne ubrajaju.

** U nekim slučajevima i stanovi u vlasništvu u novogradnji spadaju u puno područje primjene Zakona o najamnom pravu.

Na najamne odnose sa stambenim zgradama od opšteg interesa (zadružni stanovi) se u pravilu primjenjuje Zakon o stambenoj gradnji po principu opštekorisnosti.

Kod iznajmljivanja stanova u starogradnji se u pravilu smije tražiti maksimalno glavna stanarina prema referentnoj vrijednosti uključujući dodatke i odbitke. Inače stanodavci mogu ugovoriti primjerenu glavnu stanarinu osim za stanove takozvane kategorije D (npr. WC u hodniku).

Kod ograničenih najamnih odnosa se glavna stanarina umanjuje za 25%. – Odbitak radi ograničenja.

Savjet!

„Kalkulator za stanarine“ nudi dobru pomoć za orijentaciju kod ocjene da li je ugovorena stanarina „dovoljena“. On filtrira izuzetke u kojima se ne primjenjuje stanarina prema referentnoj vrijednosti. Kalkulator za stanarine grada Beča je na raspolaganju online na: mieterhilfe.at/tools/mietenrechner

Zakon o najamnom pravu – djelimična primjena

Predmeti najma u zgradama sa više od dva objekta u

- **nesubvencionisanoj (slobodno finansiranoj) „novogradnji“** (građevinska dozvola za zgradu izdata poslije 30.06.1953. godine)
- **izgrađenom potkrovlju ili nadogradnji** (građevinska dozvola za objekt izdata poslije 31.12.2001. godine)
- **dogradnji** (građevinska dozvola za objekt izdata poslije 30.09.2006. godine)

- **stanovima u vlasništvu**** (građanska dozvola za zgradu izdata poslije 08.05.1945. godine)

* Prostorije u naknadno izgrađenom potkrovlju se pod određenim okolnostima ne ubrajaju.

** U nekim slučajevima i stanovi u vlasništvu u novogradnji spadaju u puno područje primjene Zakona o najamnom pravu.

Ovdje se primjenjuju samo sljedeće odredbe Zakona o najamnom pravu:

- pravila o najamnom pravu u slučaju smrti (pravo određenih osoba da stupaju nakon smrti stanara odnosno stanarke u njihova prava; §14. Zakona o najamnom pravu)
- pravila o kauciji (§ 16b Zakona o najamnom pravu)
- propisi o vremenskom ograničenju i odredbe o zaštiti od otkaza
- povećavanje glavne stanarine kod starih ugovora (§ 45., § 46. u slučaju smrti)

Grad Beč pomaže – Mogućnosti dobijanja subvencije

Doplatak za troškove stanovanja

Odobrovanje doplatka za troškove stanovanja zavisi od veličine domaćinstva, veličine stana, primanja i prihvatljivih i uračunljivih troškova stanovanja. Tačnije informacije možete dobiti kod MA 50 (Wohnbeihilfe). Zahtjev za doplatku za troškove stanovanja inače mogu podnijeti i sustanarske zajednice.

Pozajmica za naknadu sopstvenog udjela

„Jednoprocentna pokrajinska pozajmica“ je lična subvencija za finansiranje troškova izgradnje i zemljišta (=sopstveni udio) kod subvencionisanih stanova. Pravo na istu se može ostvariti ako je ta subvencija moguća na osnovu veličine domaćinstva i primanja.

Pozajmica za mlade Bečane i Bečanke

Mladi tražitelji stana sa niskim primanjima od grada dobijaju pozajmicu okamačenu sa samo jednim procentom za građevinske troškove kao i odgađanje otplate



za jedan dio troškova zemljišta. Sopstveni udio tako više ne predstavlja prepreku i mladi ljudi, samohrani roditelji kao i mlade porodice imaju još bolji pristup subvencionisanoj Bečkoj stambenoj gradnji.

Praktični savjeti

Međutim, ima još nekoliko stvari na koje se treba obratiti pažnja. Na primjer, u slučaju da se u novom stanu treba još nešto renovirati ili da ste naručili novi namještaj, to morate vremenski dobro koordinirati i obratiti pažnju na npr. rokove isporuke. Inače dan selidbe može jako brzo potonuti u haosu.

Priprema selidbe

- angažovati firmu za selidbe ili „zaposeliti“ prijatelje
- nabaviti sitni materijal – užad, samoljepljivu traku, radne rukavice, sredstva za čišćenje, parkirališnu kartu, użinu za jedan dan, kutiju za alat itd.
- organizovati automobil(e) – u krugu prijatelja ili iznajmiti auto
- organizovati parking po mogućnosti u blizini ulaznih vrata
- spakovati kutije i dobro ih označiti, eventualno navesti odredište ili sadržaj

Prijava, promjena prijave ili nova prijava

- struja/plin (Važno: dogovoriti termin za konačno očitavanje)
- radio/televizija, telefon, priključak za internet
- prijaviti promjenu prebivališta kod službe za prijavu prebivališta u roku od tri dana

Savjet!

Promjenu adrese javiti na radnom mjestu, školi, univerzitetu, službenim organima, pretplatama, zdravstvenoj blagajni, banci, osiguranjima, poreskoj upravi i eventualno kod pošte dati nalog za proslijeđivanje pošiljki.



Kontakti

MieterHilfe
(Pomoć za stanare grada Beča)
1030 Beč, Guglgasse 79

Telefonsko i lično savjetovanje
Pon. do pet. 9 do 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 do 15.30 sati
Telefon: 01/4000-74498
www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle

Gruppe Wohnbeihilfe

1190 Beč, Heiligenstädter Straße 31/ulaz 3, 2. sprat, soba 228

Rad sa strankama:

Pon., uto., čet. i pet. 8.00 do 13.00 sati, Čet. 15.30 do 17.30 sati
Telefon: +43 1 4000-74880

www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnbeihilfe

Wohnberatung Wien

1030 Beč, Guglgasse 79/križanje s Paragonstraße 4

Dogovaranje termina i informacije:

Pon. do čet. 8 do 16 sati, Pet. 8 do 14 sati
Aktuelna radna vremena na www.wohnberatung-wien.at
Telefon: +43 1/24 111

E-Mail: wohnberatung@wohnberatung-wien.at
wohnberatung-wien.at

Wiener Wohnen Service-Center

1030 Beč, Rosa Fischer-Gasse 2

Radna vremena:

Pon. i uto. 8.00 do 16.00 sati, Sr. 8.00 do 12.00 sati, Čet. 8.00 do 18.00 sati,
Pet. 8.00 do 12.00 sati
Telefon: 05 75 75 75 (neprekidno)

www.wienerwohnen.at

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Wohnservice Wien GesmbH, Kommunikation, Guglgasse 7-9, 2. OG, 1030 Wien, Tel.: 01/24503, E-Mail: presse@wohnservice-wien.at *Gestaltung:* baumg-art-ner.com
Bildcredits: Wohnservice Wien/J. Fetz; L. Schedl; St. Zamisch, iStockphoto *Stand:* Jänner 2024