

ADVOKAT SAVJETUJE

Realna cena zakupa

Uređuje: Mag. Michael Warzecha

Postovane čitateljke i čitaoci!

U ovom broju Novog Glasnika zadržao bih se na stanarskom pravu, konkretno na pitanju visine stanarine koja se može dogovoriti u ugovoru o iznajmljivanju stana (u daljem tekstu ugovor).

Osnovno što bih kostatovao, razmatrajući ovo pitanje je, da je u MRG (*Mietrechtgesetz* – Zakon o stanarskom pravu) regulisana visina stanarine i to kroz odgovarajuće odredbe. Ove odredbe imaju prinudno dejstvo. U skladu sa ovim odredbama pitanje stanarine je regulisano, uopšteno rečeno, kroz četiri modela. Naime, kada govorimo o stanarini, pojavljuje se slobodno dogovorena stanarina, stanarina uobičajena za to mjesto (*orstäbliche*) i zakonom utvrđena stanarina.

Koji model stanarine se primjenjuje u pojedinačnom slučaju zavisi od toga, kada je sagrađena zgrada, u kojoj se izdaje objekat.

Ukratko rečeno, stanarina se može slobodno, dakle bez ograničenja dogovarati za objekte koji se nalaze u novogradnji (kuća za koju je građevinska dozvola izdata poslije 30.06.1953 i ukoliko je je izgradnja izvršena bez dotacija od strane države), za stanove u potkrovlju (to su objekti koji su sagrađeni na krovnoj površini na osnovu dozvole za gradnju izdate poslije 31.12.2001), kao i objekti u privatnom vlasništvu, sem ukoliko se ne nalaze u starijim zgradama (zgradama izgrađenim po osnovu građevinske dozvole izdate poslije 8.5.1945. Zatim, imamo privredne i stambene objekte koje podliježu *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* (tkzv. *Genossenschaftswohnungen*), koji su pravljeni iz javnih dotacija, kao i privatnih sredstava korisnika. Ova kategorije objekata podliježe mnogobrojnim izuzecima, na kojima se ovom prilikom nećemo detaljnije zadržati.

Pored slobodno dogovorenih stanarina (dakle onih koje ne podliježu nikakvim ograničenjima) imamo u praksi stanarine odredivog karaktera, a čija visina ovisi od lokalnih tržišnih prilika. U skladu sa § 16 stav 1 MRG, stanarina može biti povećana ili smanjena ovisno od veličine i vrste objekta, stanja u kojem se objekat nalazi, položaja objekta, opremljenosti i očuvanosti objekta, s tim što se svi navedeni faktori određuju u momentu zaključivanja ugovora. Po pravilu, prilikom određivanja stanarine, konsultuje se vještak za nepokretnosti, koji visinu stanarine određuje uporednim metodom.

Kako zaključivanju ugovora o stanu skoro po pravilu ne prisutvuje vještak iz prethodnog stava, to se u poprilično jednostavnom sudskom postupku, čiji troškovi nisu pretjerano visoki, može ustanoviti, da li stanarina prevazilazi dozvoljenu visinu.

Takozvano odredivu stanarinu imamo za objekte mješovite namjene (za stanovanje i za poslovne

svrhe) kod kojih preovlađuje poslovni dio, kod objekata koji su dograđeni ili nadograđeni po osnovu građevinske dozvole izdate poslije 8.05.1945, kod zgrada koje uživaju posebnu zaštitu kao spomenici kulture, a koje su sanirane poslije 8.5.1945 vlastitim sredstvima izdavaoca objekta (znači bez javnih dotacija), ukoliko se radi o stanovima kategorije A ili B, većim od 130 m², koji se iznajmljuju u periodu do 6 mjeseci po iseljenu prethodnog stanara, kao i kod stanova, koji su kroz značajnije investiciono ulaganje od strane izdavaoca stana u periodu između 31.12.1967 i 1.10.1993, promijenili kategoriju, to jest koji su kroz ovakva ulaganja potpali pod višu kategoriju.

Kao što se iz izloženog može zaključiti, slobodno se može ugovarati stanarina kod novosagrađenih objekata, a odredivu stanarinu imamo kod velikih stanova, stanova nastalih dogradnjom ili nadgradnjom stare zgrade, kao i u zgradama koje predstavljaju spomenike kulture. U svim ostalim slučajevima izdavalac stana može zahtijevati samo kategoriziranu stanarinu (u zgradama A i B kategorije), s tim što je visina stanarine unaprijed utvrđena zakonom.

Visina stanarine za kategorizirane stanove različita je u provincijama. Od 1.2.2004 u Beču se za stan A kategorije može plaćati stanarina od € 4,37 po kvadratnom metru, za B kategoriju € 3,27, za C kategoriju € 2,19 i za D kategoriju € 1,09 po m². Prirodno da se do konačne visine stanarine dolazi množenjem kvadrature korisne površine u stanu sa cijenom stana po kvadratnom metru, te da se na ovo dodaje porez na promet. Ovako ustanovljenoj stanarini dodaju se još troškovi održavanja zgrade (*Betriebskosten*).

Stanom A kategorije smatra se stan koji je u upotrebljivom stanju, veličine iznad 30 m², koji ima najmanje jednu sobu i predsoblje, kuhinju ili nišu za kuhanje, WC, odgovarajuće kupatilo, centralno, etažno ili stacionarno grijanje, kao i instalacije za zagrijavanje vode.

Stan B kategorije treba biti u upotrebljivom stanju, treba imati najmanje jednu sobu, kuhinju ili nišu za kuhanje, predsoblje, WC, odgovarajuće kupatilo.

Pod stanom C kategorije podrazumijeva se stan u upotrebljivom stanju, sa WC-om i vodom.

Stan D kategorije ne mora biti u upotrebljivom stanju, ne mora imati WC i priključenu vodu.

Premda je u praksi ionako teško utvrditi kategoriju stana, postoji dodatna mogućnost, predviđena od strane zakonodavca, da se izvrši povećanje, odnosno smanjenje stanarine, ukoliko su ispunjeni određeni uslovi. Primjera radi farbanjem stana može doći do podizanja ili umanjenja stanarine (ovisno od toga da li je stan predat na upotrebu u dobrom ili lošem stanju). Nadalje na stanarinu utiče i činjenica da li se stan nalazi na katu, a potom na kojem katu i na kojem dijelu kata (pri čemu

značajnu ulogu igra činjenica kako se dolazi do stana i da li je stan svijetao, oprema stana dodatnim građevinskim dijelovima (balkon, terasa, podrumske i tavanke prostorije), zatim da li je stan dobro planiran, da li zgrada ima dodatne dijelove (garažu, prostorije za hoby, za dječija kolica i bicikle), obaveza stanodavca da održava etažno grijanje, zgradu i sl. Navedeni kriteriji u praksi utiču na povećanje, odnosno smanjenje stanarine u visini od 1-3% po svakom od kriterija. U praksi je nerijedak slučaj, da se stanarina za stan može uvećati i za 50%, ukoliko je stan posebno dobro opremljen, zgrada u kojoj se nalazi je vrlo dobro održavana, te ako se stan nalazi na optimalno dobroj lokaciji. Pri tome bih naveo da se kod ugovora na određeno vrijeme stanarina najčešće povećava do 25%, ali za posebno uređene stanove procenat uvećanja stanarine je znatno veći.

Svakom stanaru je otvorena mogućnost preispitivanja visine stanarine putem postupka u nadležnom sudu. Prilikom donošenja odluke o pokretanju sudskog postupka ne treba zanemariti prateće troškove postupka, tj. sudsku taksu i advokatske troškove. Međutim, ako je posrijedi poprilično uvećanje stanarine, to se nekad svi ovi troškovi pokriju već za jedan mjesec, tj. ukoliko sud ustvrdi da je stanarina neproporcionalno visoka, to ponekad razlika između ugovorene i sudskom odlukom određene stanarine pokrije već u prvom mjesecu sve troškove postupka. Moj savjet čitaocima je da visinu stanarine preispitaju prije zaključenja ugovora, jer se u fazi pregovaranja može postići smanjenje predložene stanarine.

Ukoliko se, pak, pokaže kao nužno vođenje sudskog postupka, trebali biste se u svakom slučaju obratiti advokatu u kojeg imate povjerenja. Ovakav sudski postupak traži temeljno poznavanje ove materije, tako da laik bez odgovarajuće pravne pomoći, teško da sam može uspješno okončati sudski spor. ▮

Mag. Michael Warzecha
Rechtsanwalt/Advokat

**SAVETOVANJE NA VAŠEM
MATERNJEM JEZIKU**

- Pravo boravka
- Radno pravo
- Stambeni/Vlasnički odnosi
- Privredno pravo (osnivanje firmi u Austriji i domovini)
- Porodično pravo (razvodi, usvajanja i sl.)
- KRIVIČNI POSTUPCI

Stubenring 4, A-1010 Wien
Tel. +43/1/513 95 66
Fax. +43/1/512 59 46

Plaćeni oglas