

Uređuje: Mag. Michael Warzecha

0 „gazdama“ i stanarima...

Postovane čitateljke i čitaoci!

U ovom broju „Novog Glasnika“ pokušaću da vas pobliže upoznam sa jednom odlukom Vrhovnog suda (*Oberste Gerichtshof – u daljem tekstu OGH*). Odluka je vezana za stanarsko pravo i skrenula je na sebe značajnu medijsku pažnju. Radi se o nekolicini odredaba ugovora u stanarskom pravu, koje su se često pojavljivale u ugovorima, a koje je OGH proglasio nezakonitim i protivnim dobrom poslovnom moralu.

Jedan od najznačajnijih elemenata odluke OGH odnosi se na garantovanje stanodavca, odnosno prodavca stana za određene mane stana (*Gewährleistungsverpflichtungen*). U robnom prometu je prodavac obavezan da garantuje određeni kvalitet robe. Ukoliko po obavljenoj kupovini kupac primijeti da roba ima skrivene nedostatke, tj. da ne odgovara ugovorenom kvalitetu, prodavac je obavezan da otkloni te mane tako što će reparirati robu, odnosno kupljeni proizvod zamijeniti robom odgovarajućeg kvaliteta. Odlukom OGH je ovaj već usvojeni princip zaštite konzumenta, prenesen i na područje stanarskih odnosa.

U svojoj odluci OGH je konstatovao da lice, koje iznajmljuje stan, garantuje stanaru da iznajmljeni stan odgovara određenim standardima, tj. stanodavac je odgovoran ukoliko stan ima određene nedostatke. Shodno ovoj odluci, odredbe ugovora o stanu, da je stanar (nakon što je nakratko pogledao stan) poznaje stan i da stan nema nedostataka, su nezakonite i kao takve nemaju pravno dejstvo. Ovakve odredbe su imale za cilj, da je stanar morao u eventualnom sudskom postupku da dokazuje da nije upoznat sa nedostacima stana. Shodno zakonu o zaštiti potrošača (*Konsumentenschutzgesetz*) potrošač (pod čim se podrazumijeva privatno lice, koje ne unajmljuje stan u privredne svrhe) nije obavezan da dokazuje mane robe, nego je obaveza iznajmioca stana da dokaže, da stan u momentu useljavanja stanara nije imao pomenute nedostatke. U slučaju da, primjera radi, stanodavac u sudskom postupku ne uspije da dokaže da je stan u momentu iznajmljivanja, odnosno useljavanja stanara u stan bio ispravan, gubi i sudski postupak, te je obavezan da o svom trošku ukloni nedostatke na stanu, kao i da za vrijeme trajanja nedostatka smanji stanarinu. Nevezano da li je svojim potpisom stanar potvrdio da je stan u ispravnom stanju, tj. da nema nedostataka, ovakve odredbe ugovora nisu pravno relevantne.

Zaračunavanje kamate

Nezakonite su i odredbe ugovora kojima se stanar obavezuje da održava stan i da snosi troškove određenih reparatura (pri tome se misli na održavanje grijanja, kao i gasnih, vodovodnih i elektroinstalacija i kućanskih aparata). Ukoliko stanar ne može da koristi kućanske aparate, kao i ostale stvari u stanu, ima pravo da traži od iznajmioca stana sniženje stanarine. Ukoliko je u ugovoru o stanu obavezan stanar da snosi troškove održavanja stana, to mu se oduzima pravo da traži smanjenje stanarine. Ovo pravo, tj. pravo da traži smanjenje stanarine, ne smije ni u kom slučaju biti oduzeto stanaru.

Odredbe ugovora o stanu, kojima se stanar obavezuje da po otkazivanju ugovora o stanu stan dovede u stanje, u kakvom je bio prilikom useljavanja (napr. da ga okreći) su nezakonite. S tim u vezi su nezakonite odredbe ugovora koje stanodavcu daju za pravo da, ukoliko stanar ne dovede stan u predašnje stanje, o trošku stanara izvrši renoviranje stana. Obaveza održavanja stana je obaveza stanodavca, tako da je ništava svaka odredba ugovora o stanu, kojom se ova obaveza svaljuje na stanara.

Ništave su i one odredbe ugovora, kojima se stanar, u slučaju kašnjenja u plaćanju stanarine, obavezuje da plati zakonsku kamatu, ukoliko je ugovorena kamata veća za 5% od kamate propisane od strane nacionalne banke Austrije. Ukoliko se u ugovoru o stanu predvidi zatezna kamata od 1,5%, što se po mišljenju OGH kreće u zakonskim granicama, stanar plaća na kraju zateznu kamatu u visini od 18%. Ukoliko mjesečna zatezna kamata prelazi iznos od 1,5% i u ugovoru se predvidi pravo obračuna kamate na kamatu, to stanar može biti obavezan da plati za godinu dana čak kamatu od 60%. Ovakav obračun kamate je nezakonit i protivan dobrim poslovnim običajima.

Protivnim dobrim poslovnim običajima smatraju se i takve ugovorne odredbe, kojima se stanaru oduzima pravo na povrat troškova izazvanih otklanjanjem kvarova na tehničkim instalacijama u stanu kao što su nestanak električne energije ili problemi vezani za kanalizaciju i sl. U slučajevima kada stanar sam otkloni ovakvu vrstu kvarova, ima pravo ili na naknadu troškova, ili na naknadu štete, odnosno da obustavi plaćanje stanarine dok ne namiri troškove. Unošenje ovakvih odredaba u ugovor imalo je za

cilj, da se stanodavac oslobodi odgovornosti za održavanje stana u ispravnom stanju, čime se nepravedno opterećivao stanar, kao i da se stanaru oduzme pravo na smanjenje stanarine, što je nezakonito.

Prepravke u stanu

U Ugovoru o stanu stanodavac ne može oduzeti stanaru pravo da pravi manje građevinske preinake u stanu. Radi se o manjim promjenama, koje stanar može prije iseljavanja otkloniti, a kojima se znatno ne povrijeđuju interesi stanodavca. Stav je OGH, da apsolutna zabrana bilo kakvih izmjena u stanu predstavlja grubu povredu interesa stanara, te se takve odredbe smatraju nezakonitima.

Na kraju bih želio istaći, da je OGH donio ovakvu odluku nakon mnogobrojnih diskusija u udruženjima za zaštitu prava stanara kao i u medijima. Ovom odlukom je potvrđeno pravo stanara na adekvatan stan, ali je istovremeno stanar oslobođen obaveze da prilikom napuštanja dovede stan u stanje u kakvom je bio prilikom useljavanja stanara u predmetni stan. Dakle, stanar ne samo da ima pravo na adekvatan stan, nego je stanodavac obavezan da stan održava u pristojnom, tj. upotrebljivom stanju. Nevezano za to kakve je obaveze preuzeo stanar prilikom zaključivanja ugovora o stanu, ovakve ugovorne odredbe ne proizvode nikakvo pravno dejstvo, ukoliko su protivne odluci OGH. Pomenutom odlukom OGH je omogućeno stanaru da se lakše izbori za svoje pravo, ukoliko je ono povrijeđeno od strane stanodavca.

Na kraju bih napomenuo da ukoliko imate poteškoća vezanih za nezakonite odredbe ugovora o stanu ili ukoliko stanodavac ne ispunjava svoje zakonom propisane obaveze, da se, prije nego što se upustite u vođenje sudskog postupka, obratite radi savjetovanja advokatu u kojeg imate povjerenja. 

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