

Šta trebate znati i poduzeti ako tražite ili iznajmljujete stan

Ako tražite ili iznajmljujete stan morate znati nekoliko stvari koje će vam olakšati izbor stana, te smanjiti troškove korištenja stana. Uobičajena praksa je da mnogi, zbog uštede, ne potpisuju ugovore sa stanodavcima, ali dugoročno vas to može koštati puno više.

Početak školske i akademske godine te povratak s godišnjih odmora vrijeme je kada mnogi traže stan, odnosno žele ga iznajmiti. Bilo da ste stanodavac ili zakupac morate znati nekoliko važnih stvari.

1. Budite direktni i jasni

Dajte stanodavcu do znanja što vam treba: Otvoreno komunicirajte šta vam treba i šta želite. Ako postoje stvari koje vaš stan nema, ili su vam neke stvari potrebne u stanu recite to. Sve kvarove, sve nedostatke i sve zamjerke prijavite stanodavcu, a oni su dužni izvršiti popravke unutar stana. Dobar stanodavac svakako će cijeniti da se brinete o njegovoj nekretnini.

2. Informišite se o vašim pravima i dužnostima

Stanove ne treba nikada iznajmljivati bez potpisanog ugovora. Prije potpisivanja ugovora proučite sve detalje te ne oklijevajte tražiti objašnjenje za sve što vam nije jasno ili s čime se ne slažete. Ugovor o zakupu treba biti u pisanom obliku. Preporuka je da ugovor ovjerite kod notara uz prisustvo treće osobe i tako spriječite potencijalne konflikte sa stanodavcem. Stanodavci se često, zbog financijske situacije, odlučuju nepotpisivati ugovor kako bi uštedjeli nešto novca, ali to, prije svega, nije u skladu sa zakonom, a dugoročno ta opcija može biti skuplja. Uobičajena praksa je da stanodavci uzimaju depozit u visini dvije stanarine unaprijed. No, u slučaju da nemate potpisan ugovor nemate nikakvu osnovu za traženje povrata depozita. U vašem je interesu imati potpisan ugovor o zakupu stana kako biste u slučaju nekih problema imali solidno pravno uporište.

OBRAZAC UGOVORA O ZAKUPU MOŽETE BESPLATNO PREUZETI NA WEB
STRANICI CENTRA ZA PODRŠKU ORGANIZACIJAMA

http://censorba.org/wp-content/uploads/2018/11/Ugovor-o-zakupu-stana_gender-1.pdf

U OKVIRU PROJEKTA HOLICOB, ZA BESPLATNU PRAVNU POMOĆ KOD
SKLAPANJA UGOVORA I DRUGIH PITANJA U OBLASTI ZAKUPA STANOVA SE
MOŽETE OBRATITI ZAJEDNIČKOJ ADVOKATSKOJ KANCELARIJI
AMELA PEJDAH & SANELA DŽANIĆ IZ TUZLE
adv.pejdah.dzanic@gmail.com

3. Obavezno zatražite informaciju o mjesečnim računima

Treba provjeriti da li stan ima telefon, Internet, te na koji način se stan zagrijava i koliko će te sve usluge koštati.

4. Izbjegavajte stanove koji imaju lošu stolariju

Treba izbjegavati stanove koji imaju lošu izolaciju ili lošu stolariju, tj. imaju problema sa gubitkom toplote. Također treba izbjegavati stanove koji imaju grijanje samo na struju i sl. Zagrijavanje ovakvih stanova je znatno skuplje od stanova koji nemaju pomenute nedostatke.

5. Gdje se stan nalazi?

Iako će vam se na prvi pogled neki stan činiti boljom i povoljnijom opcijom zbog svoje lokacije, dobro izvažite sve troškove. Koliko će vas koštati putovanje na posao te koliko su vaš posao, prijatelji i porodica udaljeni od stana? Možda će vam biti povoljnije platiti neki drugi stan nešto više te dugoročno više uštedjeti. Izbjegnite buduće probleme s parkingom i smještanjem vašeg automobila, ukoliko ga posjedujete.

6. Da li je područje sigurno?

Na ovo pitanje najviše pažnje treba da obrate žene. Osjećate li se sigurno kretati se u području gdje se nalazi stan? Da li je ulična rasvjeta u funkciji?

7. Znete li ko je pravi vlasnik stana?

Tražite vlasničke papire na uvid, kako vam se ne bi dogodilo da se nakon useljenja u stan pojavi još jedan vlasnik, koji također traži plaćanje zakupnine. Budite oprezni ako stanodavci traže novac unaprijed. Prezare kod iznajmljivanja stana nisu rijetkost. Izbjegavajte davati novac unaprijed popraćeno obećanjem kako će vam "uskoro pokazati stan". Takve ponude su najčešće predobre da bi bile istinite te nude nerealno niske cijene za vrhunske lokacije. Takvi oglasi su u pravilu uopšteni, bez specifičnih detalja koje sadrže regularni oglasi.

8. Ko je dužan plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade?

Po Zakonu o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade TK, naknada je zajednička imovina svih vlasnika nekretnine te je namijenjena za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Istim Zakonom propisano je da naknadu moraju plaćati vlasnici stanova, garaža ili poslovnih prostora. Onaj ko iznajmljuje stan može se s podstanarom dogovoriti ko će plaćati naknadu, ali u slučaju neplaćanja, opomene se šalju vlasnicima, a njima se i prisilno naplaćuje dug.

9. Pripremite popis majstora

Zakupac je dužan da postupa sa pažnjim dobrog domaćina i nema pravo bez saglasnosti stanodavca vršiti popravke u stanu. Zakupac je dužan o svom trošku

otkloniti štetu koju prouzrokuje u stanu on/a ili lice koje sa njegovim dopuštenjem boravi u stanu.

Mnoge manje i jednostavnije popravke možete i sami napraviti, a kod složenijih poslova potražite stručnjaka kako ne biste prouzrokovali dodatnu štetu. Zato pripremite popis majstora koje možete kontaktirati za pojedine vrste šteta koje ne možete sami sanirati, poput vodoinstalatera i električara

Zakupac ne odgovara za pogoršanje stanja stana do kojeg je došlo usljed njegovog redovnog korišćenja i u skladu sa odredbama ugovora o zakupu stana. Po prestanku ugovora o zakupu stana, zakupac je dužan da preda stanodavcu stan u stanju u kojem ga je primio, ako nije drugačije ugovoreno.

10. Ugovorite osiguranje

Vlasnik stana je onaj koji treba ugovoriti odgovarajuće osiguranje imovine. Osiguranje treba da uključuje prirodne opasnosti, kao što su oluja, grad, udar groma, izljev vode, eksplozije, zemljotres ili osiguranje od provalne krađe i razbojništva.

11. Dogovorite obilazak stana

Trebate vjerovati zakupcu. Vlasnik stana ne smije bez znanja zakupca ulaziti u stan. Najbolje je da se dogovorite sa zakupcem kada ćete doći u posjetu radi provjere da li se stan koristi u skladu sa ugovorom o zakupu. Zakupac mora dopustiti ulaz vlasniku stana. Na koji način i u kojim intervalima najbolje je definisati ugovorom.

Ako imate jasno definisane obaveze i odgovornosti veća je vjerovatnoća da će obje strane biti zadovoljne i bezbrižne.