



Provincia di Grosseto



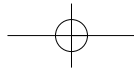
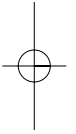
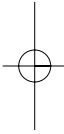
Regione Toscana

I Comuni
della provincia di Grosseto

ProjeKat "Most"

Imigrati?
Informacije

ZAKUP STANA



Zakup Stana



Ugovor o zakupu stana

Dogovor kako će izgledati ugovor o zakupu stana i njegovo obnavljanje je vrlo značajan i zato moramo znati šta sve predviđaju razne vrste postojećih ugovora o zakupljanju stanova. Zakon 431/98 predviđa da onaj ko zakupljuje stan može da se obrati sindikatima.

Ugovori o zakupu stana su punovažni samo ako su potpisani i overeni, registrovani, porez za registrovanje ugovora je 2% od vrednosti godišnje kirije i mora biti plaćen pola od strane onog ko stan zakupljuje i pola od onog ko stan daje u zakup. Kada ugovor o zakupu stana nije registrovan, ni stanar ni vlasnik stana ne mogu da računaju na poreske povlastice koje su zakonom predviđene. Ako vlasnik želi da zaobiđe zakon da bi uštedeo na porezu, i izdaje stan bez regularnog ugovora, stanar se može obratiti Sudiji i može tražiti da se napravi regularan ugovor o zakupu stana i još pored toga može tražiti da mu bude vraćen sav novac koji je dao na crno.

Italijanski zakon koji reguliše materiju oko zakupljanja stanova je broj 431 iz 1998. Zakon predviđa četiri vrste ugovora o zakupljanju stanova između vlasnika i stanara.

1. ugovor koji traje 4 godine (obnovljiv za još 4 godine) takozvani **slobodan** gde je kirija određena baš tako, slobodno. Ova vrsta ugovora ima prednost da može da bude punovažna za dug period (do 8 godina) i da se kirija u tom periodu ne menja. Vlasnik stana može odlučiti posle 4 godine da stan više ne izdaje ali samo ako je njemu licno potrebna da bi tu živio ili da bi ga restaurirao ili da bi ga prodao.
2. ugovor koji traje 3 godine, takozvani ugovor sa udarnom cenom u kome je kirija određena po sindakalnim dogovorima na lokalnom nivou. Ova vrsta ugovora ima niže cene kirija u odnosu na cene koje se nalaze na tržištu. Tabele u kojima se može videti na koji način i pod kojim kriterijumima se računaju ove vrste kirija možemo naći u Opštinama ili u odajama sindakalnih organizacija koje štite stanare. Po ovoj vrsti ugovora ako se ne poništi obnavlja se automatski ma ako se posle isteka 3 godine stanar i vlasnik ne nagode oko uslova obnove ugovora, stanar može ostati još 2 godine u stanu pod istim uslovima kao u ugovoru koji je istekao. Stanar može takođe odustati od ugovora. Ugovor mora biti napravljen u formi koju daje Ministarski dekret 5/3/99.
3. ugovor koji traje 18 meseci takozvani privremeni. Da bi mogli da napravimo ovu vrstu ugovora moraju postojati posebni uslovi koji su baš privremeni ili vlasnika ili stanara i moraju biti objašnjene u ugovoru. Ova vrsta ugovora ne može prevazići cenu kirije koja je dogovorena teritorijalno u gradovima ili provincijskim centrima. Ako pred istek ugovora ne postoje više privremeni motivi naznačeni u ugovoru ugovor se transformiše u ugovor sa udarnom cenom. Ugovor mora biti napravljen u formi koju daje Ministarski dekret 5/3/99.
4. ugovor za studente. Ova vrsta ugovora koja ne može biti duža od 36 meseci je utvrđena u Opštinama koje imaju univerzitet uz pomoć Organizacija za pravo na studiranje, udruženja studenata, sindakata stanara i sindakata vlasnika stanova. Vlasnik stana ne može raskinuti ugovor pre njegovog datuma isticanja. Ugovor se može obnavljati. Ugovor mora biti napravljen u formi koju daje Ministarski dekret 5/3/99.

Ustupanje

Ustupanje je posebna vrsta ugovora o zakupu stana koja predviđa besplatnu upotrebu stana, znači zabranjeno je naplaćivati kiriju. Ako vlasnik da bi zavarao poreznike napravi ovu vrstu ugovora ali ipak naplaćuje kiriju na crno i stanar je sposoban da to dokaže, treba to da prijavi vlastima.

Podzakup

Izdati iznajmljeni stan trećim osobama je zabranjeno i može biti razlog izbacivanja iz stana stanara koji je stan izdao drugim osobama.

Delimičan podzakup nekretnine koji dozvoljava upotrebu i stanara i trećih osoba je dozvoljeno sem u slučaju kada neka klauzula ugovora to zabranjuje. Kada to nije slučaj stanar ako iznajmi deo nekretnine drugim osobama mora to komunicirati vlasniku kao i ime osobe koja živi u stanu, koliko traje ugovor i prostorije koje su mu izdate.

Troškovi oko stana

Pored troskova oko električne energije, vode, gasa ili grejanja ono što plaća stanar je još i 90% troškova zgrade kao što je to čišćenje, održavanje lifta i stepenica, troškovi za portira.

Ono što je neophodno oko popravki u stanu, osim onih malih kvarova i svakodnevnog održavanja, mora plaćati vlasnik koji ima dužnost i da popravi sve kvarove i nefunkcionalnosti u stanu.

Odstupanje od ugovora

Stanar može poništiti ugovor pre njegovog isticanja samo ako to i tako piše u ugovoru ili čak ako to i ne piše ali ako postoje ozbiljni motivi zbog kojih je neophodno da izađe iz stana kao na primer selidba u drugi grad zbog posla ili ozbiljni porodični motivi. Po pravilu stanar mora obavestiti vlasnika da izlazi iz stana najmanje 6 meseci pre.

Vlasnik može odstupati od ugovora samo kada ugovor isticice i dakle mora sačekati datum isticanja poslavši stanaru u roku obaveštenje da se ugovor ne može obnoviti.

Izgon

Izgon je dokument koji donosi Sudija i u kome je stanaru naređeno da izađe iz stana u roku koji je unapred određen.

Izgon može biti donesen:

- kada je ugovor pravno istekao;
- zbog potreba vlasnika koje su zakonom određene ili zbog restaurazije;
- u slučaju kašnjenja kada kirija nije redovno plaćana (mora da je prošlo najmanje 20 dana od roka kada je trebalo nastupiti plaćanje);
- zbog ozbiljnih neispunjavanja obaveza koje je utvrdio Sudija.

Kada je izdat nalog za izgon iz stana zbog kašnjenja i postoje ekonomski problemi, stanar može da traži tužiocu rok za plaćanje koji u svakom slučaju ne mogu biti duži od 90 dana.

Datum izгона kada stanar mora izaći iz stana se ne može produžiti ili pomeriti u slučajevima kada je izgon određen zbog kašnjenja u plaćanjima, potreba vlasnika ili neispunjavanja obaveza; datum međutim može biti pomeren u slučajevima kada je ugovor istekao u mestima i Opštinama gde postoji jaka koncentracija stanovništva. U ovim slučajevima se mora tražiti od Sudije odlaganje koje uglavnom ne može biti duže od 6 meseci, ali u posebnim okolnostima kada oni koji su pod izgonom su stare ili hendikepirane osobe, nezaposleni itd, maksimum može biti 18 meseci.

Kada je istekao rok eventualnog odlaganja ili datum određen od strane Sudije stanar mora ostaviti stan vlasniku i ako to ne učini interveniše policija.

Moramo podsetiti da mogu tražiti izgon iz stana stanara samo oni vlasnici koji imaju regularan ugovor o zakupu i koji poštuju zakone oko iznajmljivanja stanova.

Kupovina Nekretnina

Stranac koji regularno živi u Italiji ima prava da kupuje nekretnine u Italiji.*

Stranci koji poseduju boravišnu kartu i stranci koji su regularni, upisani na liste za zapošljavanje ili koji imaju regularnu autonomnu aktivnost, zaposleni, imaju prava, dakle, u svakom smislu i sa istim pravima kao italijani, da konkurišu za državne stanove.

* Po zakonu. član 2 zarez 5 d.lgs. br. 286/98 (Zajednički tekst o imigraciji) član 40, zarez 6, Zajedničkog teksta

Ekonomska i popularna edicija

A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Grosseto
Via Arno , 2 - 58100 GROSSETO - Tel. 0564. 42.341.1 - Fax 0564.42.211.2

Organizacija stanara

S.U.N.I.A. Grosseto Viale Manetti, 24 0564/26224 0564/26224

Putem S.I.C.E.T. (sindakat za stanare, kuće i teritoriju) CISL nam daje usluge i informacije oko problema vezanih za KUĆE i oko zaštite STANARA: - Legalnu zaštitu. Informacije stanovi ATER. Usluge su dostupne u sedištim CISL: GROSSETO via della Pace, 164; ORBETELLO via Ricasoli, 43; FOLLONICA via Bicocchi, 41.

Unione inquilini Grosseto

Via Parini, 7 tel.fax. 0564-490905 Orbetello - tel.fax. 0564-865251

Organizacija vlasnika stanova

Associazione piccoli proprietari di case
GROSSETO Via della Pace 154 58100 0564/23895

Salteri za imigrate, Provincia di Grosseto

ZONA GROSSETANA:

Comune di Grosseto, via Verdi 5 - tel. 0564/427798, fax: 0564/425229

ZONA AMIATA GROSSETANA:

Comunità Montana, Località San Lorenzo - tel. 0564/969618

ZONA COLLINE METALLIFERE:

Massa Marittima c/o A.S.L., Viale Risorgimento, 8 - tel: 0566/909425 - 904087

Comune di Follonica, Ufficio URP - tel. 0566/59223

Follonica, sede dei Servizi Sociali - tel. 0566/59367 - 59254

Comune di Monterotondo Marittimo, Via Bardelloni, 74 - tel. 0566/ 917004

Comune di Montieri, Piazza Gramsci, 4 - tel. 0566/997722 - 997800
(fax) 0566/34361

Comune di Gavorrano, Piazza Buozzi, 16 - tel.0566/843 241- 843224

Scarlino Scalo c/o AUSER, Viale Matteotti - tel.0566/34361

ZONA COLLINE ALBEGNA:

Comune di Monte Argentario, Piazza dei Rioni 8 - tel 0564.811925, fax 0564.812044.

Comune di Capalbio, Via Nova - tel. 0564/896006.

Comune di Orbetello, Piazza Repubblica - tel e fax 0564/850213

Comune di Manciano, Piazza Magenta 1 - tel 0564/62531





**za tvoju budućnost.
U Italiji**