



ASSOCIAZIONE LAVORATORI  
EMIGRATI FRIULI VENEZIA GIULIA



CAMERA DEL LAVORO  
UDINESE BASSA FRIULANA



PROVINCIA DI UDINE  
Assessorato  
alle politiche sociali

# Vodič za najam stana za talijanske i strane državljane



**INICIJATIVA EUROPSKE ZAJEDNICE EQUAL**



UNIONE EUROPEA  
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO  
E DELLE POLITICHE SOCIALI  
Direzione generale delle politiche  
per l'orientamento e la formazione



REGIONE  
AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA



EQUAL  
Iniziativa comunitaria



ASSOCIAZIONE LAVORATORI  
EMIGRATI FRIULI VENEZIA GIULIA



CAMERA DEL LAVORO  
UDINESE BASSA FRIULANA



PROVINCIA DI UDINE  
Assessorato  
alle politiche sociali

# Vodič za najam stana za talijanske i strane državljane

INICIATIVA EUROPSKE ZAJEDNICE EQUAL



Udine, lipanj 2005.

U suradnji sa:



SINDACATO UNITARIO INQUILINI E ASSEGNATARI UDINE



AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE UDINE



UNIIONE EUROPEA  
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO  
E DELLE POLITICHE SOCIALI  
Direzione generale delle politiche  
per l'orientamento e la formazione



REGIONE  
AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA



EQUAL  
Iniziativa comunitaria

# KAZALO

<b>ŠTO JE SUNIA</b>	3
<b>UGOVOR O NAJMU</b>	5
Obveza pisanog ugovora	5
Obveza registriranja	5
Nagodbe protivne zakonu i zakonski zabranjene	5
a. Ugovor na 4 + 4 godine	6
b. Ugovor po zaštićenoj najamnini	6
c. Privremeni ugovor	7
d. Ugovor za studente izvan svojeg mjesta boravka	7
e. Podnajam	8
f. Koncesija	8
<b>O NAJMU</b>	9
Pravila za ugovore sklopljene prije 30.12.1998	9
Grijanje, troškovi za zajedničke dijelove zgrade, obveza radova na teret vlasnika	9
Troškovi za zajedničke dijelove zgrade i dugovanja	9
Kada treba platiti najamninu?	10
Pregovori i agencije	10
Poslije potpisa ugovora	11
Prisilno iseljenje	12
Raskid ugovora	13
<b>PRAVO NA STAN I SMJEŠTAJ U JAVNOJ STANOGRADNJI</b>	14
Prijvatni centri	14
Socijalni smještaj	14
Javna stanogradnja (socijalni stanovi)	14
Regionalni doprinosi za najam	15
<b>Ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino</b>	16



## ŠTO JE SUNIA?

Jedinstveni Nacionalni Sindikat Stanara i Korisnika dodijeljenih stanova (SUNIA) je neovisna sindikalna organizacija koja potiče slobodno udruživanje i solidarnu i kolektivnu samozaštitu građana kako bi postigli priznanje prava na stan kao dobra primarne civilne i društvene vrijednosti zajamčenoga svima. ... “to je iskazano u našem statutu pod točkom 1”.

Mi smo dakle sindikat, osnovan u prosincu 1972., imamo više od 220.000 učlanjenih obitelji i prisutni smo na čitavom nacionalnom teritoriju sa prvenstvenim ciljem “skrbi i zaštite”, stanara, korisnika dodijeljenih stanova i osoba koje imaju potrebu za smještajem, i u svakom slučaju, prava korisnika stanova i onih koji to žele postati.

Potičemo teritorijalne politike stanovanja i vršimo kvalificirane savjetodavne aktivnosti i pružanje pomoći u korist stanara, korisnika dodijeljenih stanova i vlasnika.

### Što činimo?

- U javnoj stanogradnji, pružamo pomoć pri ispunjavanju dokumentacije za natječaje, provjere dodijeljenih bodova i mogućih žalbi, ispunjavanja formulara o visini dohotka (za određivanje visine najamnine), zahtjeva za promjenu stana, zahtjeva za kupnju ili otkup stanova javne stanogradnje i u odnosima između stanara i ATER-a.
- Pružamo pomoć pri ispunjavanju dokumentacije za natječaje za dodjelu novčane potpore za stan, točka 6 R.Z. 6/2003.
- U privatnoj stanogradnji, imamo pravo sklapati sporazumne ugovore. Pružamo pomoć pri pogodbama sa vlasnicima o sklapanju i visini najamnine stana.
- Pružamo pomoć deložiranim osobama i putem pravne pomoći.

### Gdje se nalazimo u Ustanovama?

- Predstavnici sindikata stanara i radnika su prisutni u komisijama “Paritetna” i “Provjera rekvizita” ATER-a vršeći institucionalnu ulogu provjere i kontrole.
- Na Regionalnoj razini naši predstavnici će biti prisutni u “Regionalnom Komitetu politike stanovanja” predviđenom u R.Z. 6/2003.

Imali smo glavnu ulogu u brojnim i kvalificiranim bitkama za afirmaciju prava na stanovanje, za zaštitu interesa stanara, za jednu novu politiku za okoliš i teritorij.

### Bitke se nastavljaju za:

1. reformu zakonskih odredbi, koje bi regulirale tržište najamnina, na način da jamče stanove po podnošljivim cijenama za talijanske obitelji, kroz određivanje načina pogodbe najamnine, kao jedinog instrumenta za formiranje ugovora o najmu;
2. jednog novog, različitog oporezivanja prihoda od najma te poreznog djelovanja koje bi potaknulo tržište najma stanova;
3. adekvatno financiranje, već sa slijedećim Proračunom, Javne i socijalne stanogradnje kao i Fonda za integriranje najмова, kako bi se odgovorilo na sve veću potražnju za stanovima od strane siromašnijih slojeva stanovništva.
4. reviziju regionalnih zakona koji se odnose na Javnu Stanogradnju, a koji bi vratili Ater na socijalnu ulogu koju je povijesno vršio IACP.

**Učlanjenje u Sunia je dobrovoljno, potrebna je kupnja iskaznice. Učlanjeni u CGIL i SPI-CGIL imaju pravo na umanjeње troškova upisnine.**

#### SUNIA U UDINAMA

Odgovorne osobe

Enzo D'Angelo	pokrajinski sekretar
Angela Patriarca	pokrajinski sekretarijat

#### Savjetnici

Enzo D'Angelo	advokat
Paolo Coseano	advokat

#### Adrese

- Udine c/o CGIL ulica G. B. Bassi 36 - telefon i fax 0432.486050  
www.sunia.it – sunia.udine@libero.it

#### Radno vrijeme

- Utorak od 15.00 do 19.00  
- Četvrtak od 15.00 do 19.00



## UGOVOR O NAJMU

Zakon 431 iz 1998. koji uređuje područje najma stanova dopušta samo 4 vrste ugovora:

1. ugovor u trajanju od četiri godine, produživ na slijedeće četiri godine, sa mogućnošću za vlasnika stana i za onoga tko stan uzima u najam da slobodno ugovaraju visinu stanarine;

2. ugovor u trajanju od tri godine, sa najamninom koja je niža od prosjeka tržišnih cijena, taj srednji iznos se ugovara na općinskom nivou i rezultat je sindikalnih dogovora;

3. privremeni ugovor koji ne može trajati duže od osamnaest mjesec, koji reguliraju općinski sporazumi između sindikata stanara i sindikata vlasnika nekretnina;

4. ugovor za sveučilišne studente temeljen na standardnim ugovorima dogovorenim sporazumno, u Općinama koje su Sveučilišna sjedišta, između Ustanove za pravo na studiranje, udruga studenata, sindikata stanara i sindikata vlasnika nekretnina.

### Obveza pisanog ugovora

Ugovori o najmu su važeći samo ako su “na papiru” tj. u pisanoj formi.

Ukoliko ti vlasnik stana nametne ugovor u usmenoj formi kako bi izbjegao plaćanje poreza, zakon ti dopušta da se obratiš sucu kako bi utvrdio i odredio ugovor o najmu sa visinom stanarine (uglavnom nižom) određenom na temelju teritorijalnih sporazuma. Sa osuđujućom presudom sudac će naložiti vlasniku povrat više primljenog novčanog iznosa na crno.

### Obveza registriranja

Na osnovu zakona svi ugovori moraju biti registrirani. Porez za registraciju ugovora iznosi dva posto godišnjeg iznosa najamnine. Od toga poreza moraš platiti samo polovicu dok ostatak mora platiti vlasnik.

Ukoliko ugovor ne bude registriran: ni ti niti vlasnik ne možete dobiti porezne olakšice i odbitke predviđene zakonom (popust na porez za registraciju ugovora, odbitke od godišnje prijave prihoda, itd.)

### Nagodbe protivne zakonu i zakonski zabranjene

Zakon dopušta slobodno određivanje velikog broja elemenata ugovora o najmu ali uspostavlja i pravila čije nepridržavanje dovodi do ništavnosti ugovora:

a) ništavno je trajanje ugovora kraće od četiri godine za ugovore slobodne pogodbe i kraće od tri godine za ugovore sa zaštićenom najamninom;

b) ništavan je svaki dodatni ugovor ili obveza koja te prisiljava na plaćanje stanarine koja je viša od one navedene u pisanom i registriranom ugovoru o najmu;

c) ništavna je svaka klauzula koja predviđa najamninu višeg iznosa od onoga određenog sindikalnim sporazumom za ugovore sa zaštićenom najamninom, za privremene ugovore u područjima velike naseljenosti i za ugovore za studente;

d) ništavna je svaka klauzula koja prouzročuje povećanje tvojih novčanih obveza, kao na primjer obveze plaćanja izvanrednih radova, penala, kamata, depozita za kauciju višeg od tri mjesečna najma a za koju nije predviđena kamata.

U svim tim slučajevima i u ostalim slučajevima ništavnosti moguće se je obratiti sucu i zatražiti da odredi ništavnost i osudi vlasnika na povrat viška primljenih iznosa.

### **a. Ugovor na 4 + 4 godine**

Ovaj ugovor, nazvan slobodan, ima prednost zbog dužeg vremena trajanja (4 + 4 godine), ali ne jamči najamninu nižeg iznosa pa prema tome pretpostavlja slobodno ugovaranje iznosa najamnine temeljene na nagodbi između tebe i vlasnika stana.

To znači da visina najma i ugovorne odredbe ostaju na snazi 8 godina, osim ako nakon prve četiri godine vlasnik ima potrebu za stanovanjem u stanu (osobnu ili obiteljsku), treba prodati stan ili izvršiti preuređenje.

Vlasnik, po osnovi ovoga ugovora, ne može zatražiti, ukoliko nije isključivo predviđeno, niti postotno uvećanje Istat, niti postotnu integraciju za moguće hitne radove izvanrednog održavanja izvršene za vrijeme trajanja najma.

Ova vrsta ugovora ne dopušta vlasniku da koristi porezne olakšice predviđene zakonom za vlasnika koji unajmljuje po zaštićenoj najamnini.

### **b. Ugovor po zaštićenoj najamnini**

To je ugovor koji traje 3 godine i koji ima prednost iz razloga što najamnina i ostale ugovorne odredbe ne mogu biti određene slobodnim ugovaranjem između tebe i vlasnika stana, već se trebaju podrediti sindikalnim sporazumima određenim na teritorijalnoj razini. Ovaj ugovor predviđa porezne olakšice i najmnine niže u odnosu na tržišni prosjek.

Ukoliko se po prvom isteku ugovora o najmu ne uspiješ nagoditi sa vlasnikom kako bi se produžio ugovor, najam se nastavlja za slijedeće dvije godine po istim uvjetima, dajući ti, prema tome, mogućnost da pronađeš drugi smještaj.

#### **Kako se određuje iznos zaštićene najamnine**

Najamnina je određena, za sve gusto naseljene Općine, teritorijalnim pregovaranjem između interesnih udruga. Svaka Općina je podijeljena na zone i za svaku zonu je kroz pregovore određena visina oscilacije najamnine. Najamnina određenog stana se može jednostavno izračunati, pošto je u sporazumima prisu-

tan čitav niz elemenata, (vrsta stana, razina održavanja, pripadnosti, opskrbljenost instalacijama i uslugama) u odnosu sa zonom u kojoj se nalazi nekretnina. Tako izračunata cijena najma je istinska zakonom određena cijena najma pa prema tome svaki dogovor koji određuje višu najamninu je ništavan i daje ti pravo da dobiješ povrat preplaćenih iznosa (više plaćenih).

Oblik ugovora mora biti u pisanom obliku i mora obvezno koristiti standardnu shemu ugovora pridruženu Ministarskom Dekretu od 30. 12. 2002. i prihvaćenog teritorijalnim sporazumima.

### **Gdje pronaći vrijednosti najmnine**

Tablice sa u pregovorima utvrđenim vrijednostima i parametri koji se odnose na istinsku visinu najmnine mogu se pronaći u Općinskim uredima ili pri sjedištima sindikalnih organizacija stanara i vlasnika.

### **Najvažnije karakteristike ovoga ugovora:**

- a) u pomanjkanju otkaza produžuje se prešutnim pristankom;
- b) mogućnost za stanara da prijevremeno otkáže;
- c) Istat ne viši od 75%;
- d) u slučaju nesuglasica mogućnost pribjegavanja Komisiji za mirno riješavanje nesporazuma;
- e) zakonske kamate na depozit (trenutno iznose 2,5%);
- f) priziv na sporazum o troškovima za zajedničke dijelove zgrade;
- g) detaljan opis stanja stana i instalacija.

## **c. Privremeni ugovor**

Privremeni ugovori često su predstavljali izliku za izbjegavanje poštivanja pravila i plaćanja poreza i jednu nepovoljnu situaciju za velik broj stanara prisiljenih na plaćanje najmnine koja se povremeno povisuje u odsutnosti pravnih jamstava i zaštite. Novi zakon uređuje na bolji način ovu vrstu ugovora koji ne mogu trajati više od osamnaest mjeseci i koji se moraju odnositi na stvarne privremene potrebe ili vlasnika ili stanara te su doslovno iskazane.

Najamnina u gradskim područjima i u svim Provincijskim središtima ne može biti viša od iznosa navedenog u teritorijalnim sporazumima.

Ugovori ove vrste, osim pisanog oblika, moraju obvezno koristiti standardnu shemu ugovora pridruženu Ministarskom Dekretu od 30. 12. 2002. i prihvaćenog teritorijalnim sporazumima. Posebno jamstvo protiv simulacija i prijevara je u obvezi vlasnika koji po isteku ugovora mora ponovno potvrditi razloge privremenosti. Ukoliko to ne učini ugovor se pretvara u normalni ugovor četiri plus četiri godine ali sa zaštićenom najamninom.

Ugovor ima iste karakteristike onoga takozvanog slobodnog.

## **d. Ugovor za studente izvan svojeg mjesta boravka**

Ova vrsta ugovora ne može imati trajanje duže od 36 mjeseci. Ugovor se auto-



matski produžuje u korist studenta-stanara, u smislu da po prvom isteku ugovora vlasnik ne može raskinuti ugovor.

Najamnina je određena općinskim sporazumima između Ustanove za pravo na studij, udruga studenata, sindikata stanara i onih vlasnika nekretnina, ti sporazumi moraju uzeti u obzir trajanje ugovora, postojanje namještaja, postojanje posebnih odredbi i moguće načine otkaza.

Ugovor, osim što je u pisanom obliku, mora obvezno koristiti standardnu shemu ugovora pridruženu Ministarskom Dekretu od 30. 12. 2002. i prihvaćenog teritorijalnim nagodbama.

Ugovor ima iste karakteristike onoga takozvanog slobodnog.

### **e. Podnajam**

Potpuni podnajam nekretnine i cesija ugovora trećim osobama kako bi ušli kao stanari zabranjena je i može biti razlog deložacije sa raskidom ugovora zbog teške povrede istoga od strane najmoprimca koji je dao u podnajam. Djelomični podnajam, naprotiv, koji dopušta drugim osobama korištenje dijela stana dok ostali dio nastavlja koristiti prvotni najmoprimac, je dozvoljen, osim u slučaju kada se u ugovor uglavi odredba koja to izričito zabranjuje. U slučaju dopuštenog podnajma najmoprimac ima obvezu obavijestiti stanodavca o imenu osobe u podnajmu, o dužini ugovora i o prostorijama u podnajmu.

### **f. Koncesija**

Koncesija je naprotiv onaj ugovor koji dopušta besplatno korištenje stana i, prema tome, za razliku od najma, ne predviđa plaćanje zakupnine.

Kada vlasnik stana pribjegne koncesiji kako bi izbjegao porezne obveze, dok ti svejedno plaćaš najam, ukoliko si u stanju dokazati uredno plaćanje najamnine možeš se obratiti sudu i zatražiti da ti bude priznat najam i dobiti povrat svih plaćenih iznosa koji prelaze iznos najamnine određene sporazumom na lokalnoj razini.



## O NAJMU

### Pravila za ugovore sklopljene prije 30.12.1998

Zakon 431/98 je odredio da se na ugovore nastale prije 30. prosinca 1998., tijekom čitavog njihovog trajanja, i na parnice u tijeku na datum 30. prosinac 1988., privremeno primjenjuju stara pravila.

Biti će prema tome moguće zatražiti primjenu zakonom određene najamnine (equo canone) i povrat nezakonito plaćenih iznosa na osnovu lažnih privremenih ugovora, nepostojećih različitih upotreba, simuliranih gostinjskih smještaja, naj-mova krevetnih mjesta ili podnajmova soba bez ikakve hotelske karakteristike.

### Grijanje, troškovi za zajedničke dijelove zgrade, obveza radova na teret vlasnika

Na tvoj teret ide usluga čišćenja, tekuće održavanje dizala, voda, električna energija zajedničkih prostora, tekuće održavanje grijanja i troškovi za portira u 90% iznosu (vidi tablicu na stranici 16). U svakom slučaju imaš pravo na podroban popis troškova, na pregled dokumentacije koja pravda troškove i na prisustvo sa pravom glasa na skupu stanara koji se tiče grijanja.

U ugovorima može biti predviđen i priziv na kolektivne sporazume između sindikata stanara i udruga vlasnika za jednu različitu raspodjelu troškova.

Svi potrebni popravci, osim onih sitnoga održavanja i tekućeg održavanja, su na teret vlasnika koji snosi odgovornost za nepravilnosti i oštećenja nekretnine i instalacija (Zakonik o građanskom postupku, članci 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581).

### Troškovi za zajedničke dijelove zgrade i dugovanja

Da li su neplaćanje dodatnih obveza koje idu na teret stanara te troškova za grijanje razlog za raskid ugovora zbog neplaćanja? Članak 5. Zakona o određenoj najamnini (equo canone) nalaže da neizvršeno plaćanje dodatnih troškova može biti razlog za raskid ugovora kada neplaćeni iznos prijeđe iznos od dva mjesечna najma.

#### Kada i kako se plaćaju troškovi za zajedničke dijelove zgrade?

Plaćanje dodatnih troškova mora biti izvršeno u roku od dva mjeseca od zahtjeva. Zakon predviđa da najmodavac mora, ukoliko to najmoprimac zatraži, podastrijeti precizni izvještaj o troškovima (trošak vode, električne energije za zajedničke prostore, plaće i zakonskih davanja za portira, grijanja) kao i mjerila po kojima se dijele troškovi to jest precizni prikaz postotka koji treba biti plaćen za svaku

stambenu jedinicu (to jest stan ili prostoriju). U pomanjkanju tih podataka ne može se govoriti o najmoprimcu koji ne ispunjava ugovorne obveze, ali je svedjedno potrebno da ovaj potonji, u odnosu na općeniti i ne precizirani zahtjev najmodavca za iznose za dodatne troškove, prije isteka dva mjeseca od zaprimanja zahtjeva, isti formalno ospori (sa preporučenim pismom) i zatraži precizni izvještaj troškova i mjerila po kojima se raspoređuju. Treba imati u vidu da je dodatno pravo utvrđeno zakonom u korist najmoprimca koji je dužan platiti gore navedene troškove: pravo na uvid pravdajuće dokumentacije troškova, to jest faktura, računa, naloga, koji dokazuju plaćene troškove. Samo nakon što je najmodavac ispoštovao te obveze i prošao je dovoljan vremenski period u kojemu je najmoprimac mogao proučiti dokumentaciju te izvršiti izračune i provjere, moći će se govoriti, ukoliko ustraje neplaćanje, o stanodavcu koji ne izvršava svoje obveze.

### **Kada treba platiti najamninu?**

Ugovor o najmu stana uglavnom određuje vremenska razdoblja u kojima treba biti plaćena najamnina. U slučaju neplaćanja po predviđenom dospijeću i nakon proteka od 20 dana od dospijeća bez da je izvršeno plaćanje, nastaje razlog za raskid ugovora.

### **Pregovori i agencije**

Razdoblje pregovora za sklapanje ili produženje ugovora o najmu je veoma važno iz razloga što je prisutno više vrsta ugovora koji se odnose osim na zakone i na čitav niz naknadno donesenih normativnih akata u kojima su navedeni i uloga sindikata stanara, i nacionalni dogovori, i Vladini dekreti koji priznaju te dogovore, i teritorijalni sporazumi i ugovori.

Potrebno je nadalje biti detaljno informiran i poznavati porezne olakšice i prednosti koje jedna vrsta ugovora ima u odnosu na druge.

Iz tih razloga zakon 431/98 ti daje mogućnost da budeš praćen pri sklapanju ugovora od strane jedne sindikalne organizacije. Ta pomoć iako nije obvezna bez sumnje je uputna za snalaženje unutar zakonskih propisa i sklopljenih sporazuma.

Često se pri najmu stana dođe u kontakt sa agentom za nekretnine.

U tim slučajevima je potrebno:

- a) provjeriti da je agent upisan kao posrednik pri Trgovačkoj komori;
- b) zahtjevati da povjereni nalog za posredovanje bude pravi pravcati ugovor;
- c) provjeriti da u nalogu za posredovanje nije uključena niti jedna od dvadeset izrazito nepovoljnih odredbi iz zakona 52/96;
- d) odrediti sa preciznošću postotak i način isplate provizije (koju nije potrebno isplatiti ukoliko agent nije upisan kao posrednik);
- e) odrediti sa preciznošću troškove mogućih dodatnih aktivnosti (kao što su mjerenja površina nekretnine, katastarski izvidi, provjera instalacija).

## Poslije potpisa ugovor

Poslije potpisa ugovora ostaje za odraditi još nekoliko zadataka. Pogledajmo ih zajedno.

### 1) Izjava o ustupanju nekretnine

Po zakonu protiv terorizma iz 1978., u roku od 48 sati od predaje nekretnine ili dijela iste, i samo usmenim ugovorom, za vrijeme dulje od trideset dana, vlasnik je dužan prijaviti ustupanje istoga predočenjem obrasca (razlikuje se zavisno da li se radi o talijanskom državljanu, ili jedne od država EU ili koji nije državljanin članice EU).

- Obrazac koji treba ispuniti moguće je naći u papirnicama Buffetti, ili u policijskim postajama.
- Ispunjeni obrazac treba predati u tri kopije u policijskoj upravi, ili u nadležnoj policijskoj postaji.
- Moguće ga je poslati i putem preporučenog pisma sa povratnicom.
- Po zakonu tko predaje nekretninu ima obvezu provjere identiteta osobe kojoj ju ustupa, provjerom identifikacijskog dokumenta i prepisivanjem matičnih podataka u obrazac. Nisu dozvoljeni drugi načini, niti osobno poznanstvo.
- Tko ne prijavi, ili to učini sa zakašnjenjem, biva kažnjen sa globom.

### 2) Zapisnik o primopredaji

U trenutku primopredaje nekretnine uobičajeno je da se potpiše zapisnik, u kojemu stanar izjavljuje da je pronašao nekretninu koja odgovara dogovorenoj uporabi, uzimajući ju na korištenje sa prihvatom ključeva. To je posebno važno u slučaju kada se radi o namještenim stanovima i unajmljenima na kratka razdoblja.

U zapisniku o primopredaji je opisano stanje održavanja prostorija (ukoliko ima nedostataka ovdje ih je potrebno upisati), i navedeni su predmeti i postojeći namještaj

Zakon obvezuje najmoprimca na povrat nekretnine u istom stanju u kojemu ju je zaprimio, po opisanome u zapisniku o primopredaji, isključivši “dotrajalost i istrošenost koje su posljedica uporabe u suglasju sa navedenim u ugovoru”.

Pažnja. Ukoliko se odustane od zapisnika o primopredaji, Zakonik o građanskom postupku navodi: “U pomanjkanju opisa, pretpostavlja se da je najmoprimac zaprimio nekretninu u dobro očuvanom stanju”, sa jedinom iznimkom “dotrajalost koja je posljedica starenja”.

### 3) Registriranje ugovora o najmu

Od prvog siječnja 1998., svi ugovori o najmu stana moraju obavezno biti «registrirani u roku od trideset dana od potpisa istog ili od datuma početka važenja, ukoliko prethodi potpisu. (Na primjer: ukoliko je stanar ušao u nekretninu prvoga siječnja, ali je ugovor potpisan desetoga siječnja, trideset dana za registriranje ugovora ne pošinju protjecati od desetog siječnja, datuma potpisa, već od prvoga u mjesecu).

Za registraciju se plaća porez na registraciju. U slučaju zakašnjelog registriranja,

zakon predviđa plaćanje zatezних kamata.

Općenito, vlasnik je taj koji izvršava registraciju u bilo kojem Poreznom uredu, nakon što je platio predviđenu taksu uplatnicom u banci, ili poštanskom uredu ili poreznom uredu.

Potvrda o izvršenoj uplati će potom biti predočena Poreznom uredu zajedno sa slijedećim dokumentima:

- izvornik i kopija ugovora, svaka sa taksenom markom: jedna marka na svake četiri stranice.

- ispunjeni obrazac 69: koji se dobije u Poreznom uredu;
- ukoliko se podnosi više od jednog ugovora, i obrazac A8, koji sadrži sažetak ugovora koji se prijavljuju.

Samo tada se registriranje ugovora može smatrati izvršenim.

## Prisilno iseljenje

Prisilno iseljenje je mjera kojom Sud naređuje stanaru da preda i napusti stan. Postoji četiri vrste mjera:

1. Prisilno iseljenje zbog završenog najma koje nastupa po isteku ugovora (poslije osam godina za slobodne ugovore, poslije pet godina za ugovor po povlaštenom najmu, po pojedinačnom isteku navedenome u lokalnim sporazumima za privremene ugovore i za studente);

2. Prisilno iseljenje zbog potrebe koja nastupa kada vlasnik ima namjeru upotrebljavati stan iz osobne potrebe kao što je navedeno u zakonu ili treba izvršiti točno navedene radove (poslije prvog četverogodišnjeg razdoblja za slobodne ugovore, poslije tri godine za ugovor po povlaštenom najmu, nije predviđena ta mogućnost za ugovore kratkog vremenskog trajanja);

3. Prisilno iseljenje zbog dugovanja u slučaju neplaćanja stanarine. Ukoliko ne platiš stanarinu, po isteku dvadeset dana od dospijeca naplate, može ti biti određena mjera prisilnog iseljenja zbog neplaćanja po nalogu Suda. U prisustvu ekonomskih poteškoća možeš zatražiti od suca jedno razdoblje u kojemu platiti dospjelu stanarinu, razdoblje koje ti sudac može dodijeliti u trajanju ne dužem od devedeset dana.

4. Razvrgavanje ugovora zbog neizvršenja koja se odnose na čitav niz slučajeva kada Sud, ukoliko utvrdi teško neizvršavanje ugovornih obveza s tvoje strane (na primjer napuštanjem stana, podnajmom ukoliko je zabranjen, neovlašteniom promjenom uporabe, itd.), donese presudu kojom nalaže napuštanje stana.

### **Odgađanje prisilnog iseljenja**

Sa mjerom koja nalaže stanaru da napusti stan sudac određuje i datum s kojime treba biti napušten.

Taj datum je neodgodiv u slučaju potrebe, dugovanja i neizvršavanja ugovornih obveza. Datum, naprotiv može biti odgođen u slučaju prisilnog iseljenja zbog isteka najma, u gusto naseljenim općinama i u Provincijskim središtima. U tom

slučaju možeš zatražiti od Suda da ponovno odredi termin u kojemu trebaš iseliti iz stana dodjeljujući ti na taj način produženje koje uobičajeno ne može biti duže od šest mjeseci ali u određenim situacijama socijalne potrebe (osobe starije od 65 godina, hendikepirani, nezaposleni, itd.) može imati i dužinu do osamnaest mjeseci.

Uz zahtjev se mora priložiti, osim potvrda o prihodima i o sastavu obitelji, sva ostala dokumentacija koja može biti od pomoći u utvrđivanju stanja potrebe i nužde za produženjem.

### **Izvršenje prisilnog iseljenja**

Po isteku svih termina, poslije datuma određenoga od strane suca za napuštanje stana, ukoliko stanar ne preda nekretninu vlasnik ima pravo na prisilno izvršenje iseljenja, pomoću Sudskog opunomoćenika ili djelatnika Javne sigurnosti.

## **Raskid ugovora**

Vlasnik stana kako bi mogao odustati od ugovora mora čekati istek i uputiti obavijest o otkazu zbog potrebe ili isteka najma u za to određenom roku.

Ti, naprotiv, možeš odustati prije vremena od ugovora o najmu u dva slučaja:

1. ukoliko je ta mogućnost izričito navedena i predviđena stavkom ugovora o najmu;

2. neovisno o predviđenome u ugovoru, najmoprimac u svakom slučaju ima mogućnost odustati od ugovora o najmu, prekidajući ga, u prisustvu ozbiljnih situacija koje se mogu odnositi na premještaj zbog posla, teške obiteljske situacije, itd.

U oba slučaja moraš uputiti prethodnu obavijest vlasniku, uobičajeno sa rokom od šest mjeseci iako u ugovoru može biti naveden i kraći rok.



## PRAVO NA STAN I SMJEŠTAJ U JAVNOJ STANOGRADNJI

### Prihvatni centri

Kao prihvatni centri se smatraju smještajne strukture koje, i besplatno, osiguravaju trenutne potrebe za smještajem i hranom, te, gdje je moguće, pružaju i mogućnosti za učenje talijanskog jezika, profesionalne izobrazbe, kulturalnih razmjena sa talijanskim stanovništvom i socijalno-zdravstvenu skrb, za strance koji nisu u mogućnosti sebi to omogućiti samostalno.

Moguće je biti ugošćen u prihvatnom centru samo za vrijeme koje je neophodno za dostizanje osobne samostalnosti za obezbjeđivanje potreba za smještajem i hranom na području na kojemu stranac živi.

Regije, u suradnji sa provincijama i općinama i sa udrugama i dobrovoljačkim organizacijama, organiziraju prihvatne centre koji ugošćuju strane državljane s propisnim pravom boravka iz razloga koji je različit od turizma, koji su privremeno u nemogućnosti samostalno se pobrinuti za svoje smještajne i osnovne životne potrebe. Gradonačelnik, kada se utvrde izvanredne situacije, može odrediti smještaj u prihvatne centre, stranaca koji nemaju propisne papire za ulaz i prebivanje na teritoriju Države, ostajući važeće u tom slučaju sve odredbe o udaljavanju sa teritorija Države stranaca koji se nalaze u toj situaciji.

### Socijalni smještaj

Stranac sa propisnim pravom boravka može pristupiti socijalnom smještaju, kolektivnom ili privatnom, koje su priredili, slijedeći regionalne zakonske odredbe, općine sa većim prisustvom stranaca ili udruge, zaklade i dobrovoljačke organizacije, to jest ostale javne ustanove ili privatne osobe, u sklopu smještajnih struktura, pretežito organiziranih u obliku domova i otvorene talijanima i strancima, sa ciljem da ponude dostojanstveni smještaj uz naplatu, po povlaštenim cijenama, u iščekivanju pronalaska redovitog stalnog smještaja.

### Javna stanogradnja (socijalni stanovi)

Stranci u posjedu boravišne karte i stranci sa dozvolom boravka upisani kao nezaposleni ili koji imaju stalno zaposlenje ili privatnu djelatnost imaju pravo pristupiti, sa istim pravima kao i talijanski državljani, stanovima javne stanogradnje,

uslugama posredovanja socijalnih agencija koje su prisutne na teritoriju regije ili teritorijalne jedinice kako bi olakšale pristup stanovima, te povlaštenim kreditima za smještaj, preuređenje, kupnju i najam prvoga stana.

### **Regionalni doprinosi za najam**

Za iznose i uvjete za dodjelu regionalnih doprinosa za najam, vidjeti “Izvršni pravilnik članka 6 regionalnog zakona 6/2003 koji se odnosi na zahvate koji pomažu najmove”.



## RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

AMMINISTRAZIONE	PARTI COMUNI
- TASSA OCCUPAZ. SUOLO PUBBLICO PER PASSO CARRABILE	C - SOSTITUZIONE GRONDAIE, SIFONI E COLONNE DI SCARICO
- TASSA OCCUPAZ. SUOLO PUBBLICO PER LAVORI CONDOMINIALI	L - MANUTENZ. ORDIN. GRONDAIE, SIFONI E COLONNE DI SCARICO
<b>ASCENSORE</b>	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA TETTI E LASTRICI SOLARI
- MANUTENZIONE ORDINARIA E PICCOLE RIPARAZIONI	C - MANUTENZIONE ORDINARIA TETTI E LASTRICI SOLARI
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI	L - MANUTENZIONE STRAORDINARIA RETE FOGNATURE
- ADEGUAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE	L - MANUTENZIONE ORDINARIA RETE FOGNATURE, COMPRESA
- CONSUMI ENERGIA PER FORZA E ILLUMINAZIONE	C DISOTTURAZIONE CONDOTTI E POZZETTI
- ISPEZIONI E COLLAUDI	C - SOSTITUZIONE MARMI, CORRIMANO, RINGHIERE
<b>AUTOCLAVE</b>	- MANUTENZ. ORDINARIA PARETI, CORRIMANO, RINGHIERE
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE INTEGRALE IMPIANTO	L DI SCALE E PARTI COMUNI
O COMPONENTI PRIMARIE	- CONSUMO ACQUA ED ENERGIA PER LE PARTI COMUNI
- MANUTENZIONE ORDINARIA	C - INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE SERRATURE
- IMPOSTE E TASSE DI IMPIANTO	L - MANUTENZ. AREE VERDI, COMPRESA RIPARAZ. ATTREZZATURE
- FORZA MOTRICE	C - INSTALLAZ. CASELLE POSTALI, CARTELLI, BIDONI, ARMADIETTI
- RICARICO PRESSIONE DEL SERBATOIO	C PER CONTATORI, ZERBINI, TAPPEDI, GUIDE, ARREDI VARI
ISPEZIONI, COLLAUDI E LETTURA CONTATORI	C - MANUTENZ. ORDIN. CASELLE POSTALI, CARTELLI, BIDONI, ARMADIETTI CONTATORI, ZERBINI, TAPPEDI, GUIDE, ARREDI VARI
<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, VIDEOCITOFONI</b>	<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO</b>
- INSTALLAZ. E SOSTITUT. IMPIANTO COMUNE DI ILLUMINAZIONE	C - SOSTITUZIONE INTEGRALE PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- MANUTENZ. ORDINARIA IMPIANTO COMUNE DI ILLUMINAZIONE	L - MANUTENZIONE ORDINARIA PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE IMPIANTI SUONERIA E ALLARME	C - MANUTENZ. ORDIN. INFISSI E SERRANDE, IMP. SANITARI E
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI SUONERIA E ALLARME	L RISCALDAMENTO
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE CITOFONI E VIDEOCITOFONI	C - RIFACIMENTO CHIAVI E SERRATURE
- MANUTENZIONE ORDINARIA CITOFONI E VIDEOCITOFONI	L - TINTEGGIATURA PARETI
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE IMPIANTI SPECIALI DI ALLARME, SICUREZZA E SIMILI	- SOSTITUZIONE VETRI
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI SPECIALI DI ALLARME, SICUREZZA E SIMILI	C - MANUTENZ. ORDIN. APPARECCHI E CONDUTTURE ELETTRICHE
<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA</b>	E DEL CAVO E DELL'IMPIANTO CITOFONICO E VIDEOCITOFONICO
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI	- VERNICIATURE DI OPERE IN LEGNO E METALLO
- ADEGUAMENTO IMPIANTI A LEGGI E REGOLAMENTI	- MANUTENZ. STRAORDINARIA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- MANUTENZ. ORDIN. IMPIANTI, COMPR. RIVESTIM. REFRATTARIO	<b>L PORTIERATO</b>
- PULIZIA ANNUALE IMPIANTI E FILTRI, MESSA A RIPOSO STAG.LE	L - TRATTAMENTO ECONOMICO CONTRATTUALE (INCLUSI CONTRI-
- LETTURA CONTATORI	C BUTI, FERIE, TREDICESIMA, INDENNITÀ SOSTITUTIVA ALLOGGIO,
- ACQUISTO COMBUSTIBILE, CONSUMI ENERGIA E ACQUA	C ECC.) PORTIERE E SOSTITUITO
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>	C - MATERIALE PER LE PULIZIE
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	C - MANUTENZIONE ORDINARIA GUARDIOLA
- ADDETTI (BAGNINI, PULITORI, MANUTENTORI ORDINARI, ECC.)	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA GUARDIOLA
- CONSUMO ACQUA PER PULIZIE-DEPURAZ., MATERIALE PER MANUTENZIONE ORDINARIA	<b>L PULIZIA E SGOMBERO NEVE</b>
<b>IMPIANTI ANTINCENDIO</b>	C - SPESE PER L'ASSUNZIONE DELL'ADDETTO
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE DELL'IMPIANTO	C - TRATTAMENTO ECONOMICO CONTRATTUALE (INCLUSI CONTRI-
- ACQUISTI DEGLI ESTINTORI	L BUTI, FERIE, TREDICESIMA, ECC.) DELL'ADDETTO
- MANUTENZIONE ORDINARIA	- SPESE PER IL CONFERIMENTO DELL'APPALTO ALLA DITTA
- RICARICA ESTINTORI, ISPEZIONI E COLLAUDI	L - SPESE PER LE PULIZIE APPALTATE ALLA DITTA
<b>IMPIANTO TELEVISIVO</b>	L - MATERIALE PER LE PULIZIE
- INSTALLAZ., SOSTITUT. E POTENZIAM. IMPIANTO CENTRALIZZ.	C - ACQUISTO E SOSTITUZIONE MACCHINARI PER LA PULIZIA
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO CENTRALIZZATO	C - DERATTIZZ. E DISINFESTAZ. LOCALI DI RACCOLTA IMMONDIZIE
	C - DISINFESTAZ. BIDONI E CONTENITORI
	L - TASSA RIFIUTI O TARIFFA SOSTITUTIVA
	C - ACQUISTO BIDONI, TRESPOLI E CONTENITORI
	- SACCHI PRERACCOLTA RIFIUTI
	- SPESE SERVIZIO SGOMBERO NEVE, COMPRESI MATERIALI

L = LOCATORE (PROPRIETARIO); C = CONDUTTORE (INQUILINO)

C = 90% CONDUTTORE - 10% LOCATORE