



Traženje smještaja u privatnom sektoru nije lako, naročito u gradskim sredinama gdje su stanovi rijetki ili skupi. Da bi se dobio socijalni stan, uslovi su strogi i često su liste

za čekanje dugačke... Stanovanje nije lak zadatak!

Da pronađem stambeni prostor,

- šetam se u naselju tražeći oglase, obraćam se stanovnicima naselja (kvarta),
- pregledam oglase u novinama i na internetu,
- upisujem se u Socijalnu Stambenu Agenciju (Agence Immobilière Sociale) ili u Udruženje za Promociju Stanovanja (Association de Promotion du Logement) (pod određenim uslovima),
- upisujem se u Tvrtku za socijalno stanovanje ili u Fond za mnogobrojnu familiju (pod određenim uslovima).



Kuća je kompletna zgrada za smještaj familije.



Stan je skup prostorija koje se nalaze u zgradi ili kući. U prosjeku, stambena površina na raspolaganju je od 40 m² do 100 m².

Dupleks je stan na dva sprata povezana unutrašnjim stepenicama.

Studio je mali stan. Sastoji se od jedne glavne prostorije, u većini slučajeva sa odvojenom kuhinjom i kupatilom.

Kot je studentska soba. Poneke studentske sobe ne daju pravo na adresu stanovanja: dakle ne možete tu prijaviti vaše mjesto boravka. Vrlo je važno da postavite to pitanje.



Oglasi su često nepotpuni i teški za čitanje jer ima dosta skraćenica. Možete ih naći u rubrikama : "Stanovi (appartements) za iznajmljivanje" ili "Studentske sobe (kot) i studija (studios) za iznajmljivanje." Ovdje su neke definicije da bolje razumijete.

App. = appartement

Gd/Gde = grand/grande

Plac. = placard

C.C. = chambre à coucher

Hres de vis. = heure de visite

Prox.ctr. = à proximité du centre

Ch. = chambre

Imméd. = immédiatement

Poss. = possibilité

Chauff./ Chf. = chauffage

Indiv. = individuel

Pt. = petit

Chauff.C. = chauffage central

Jar. = jardin

Px, Prx = prix

Chde = chaude

Lib. = libre

Rem. A nf = remis à neuf

Chg.Compr. = charges comprises

Liv. = living

Rez/Rdch = rez-de-chaussée

Cuis. = cuisine

Mais. = maison

Sàm = salle à manger

Cuis.Eq. : cuisine équipée

Dch. = douche

Maz. = mazout

Sdb = salle de bain

Ds = dans

Mblé ent = meublé entièrement

Stud. = studio

El. = électricité

Mens. = mensuel

Tél. = téléphone

Eq. = équipé

Mod. = moderne

Terr. = terrasse

Et. = étage

Parlph = parlophone

Tp. Pl = tapis plain

F.O. = feu ouvert

Pces = pièces

Tt Cft = tout confort

Gar. = garage

Pers. : personne

Wc = toilettes



Exemples :

Appartements Locations

Namur appt 2 ch
cuis.éq.garage terrasse
pour couple pas
d'animaux 445€ + 65€
prov.chauff. 0496/416.787

Kots/studio à louer

Liège à louer spacieux
studio appart meublé tt
confort calme, état neuf,
Prox.ctr 550 € + Chg
04/375.32.16

Quelques sites utiles :

 www.immoweb.be

 www.vlan.be

 www.jannonce.be

 www.pap.be

 www.immozoom.be



Ugovor o zakupu stana je neophodan: obavezno sadrži podatke o vlasniku (zakupodavac) i o stanaru (zakupac), datum početka ugovora, opis iznajmljenog dobra i zakupninu (kirija). Ugovor mora biti ovjeren od strane vlasnika u upravi za ovjeravanje. Prije potpisivanja sporazuma treba pročitati ugovor, jer jednom potpisan, ima zakonsku snagu.

Ugovor o zakupu stana može biti **određenog ili neodređenog trajanja**. U slučaju prekidanja ugovora, i vlasnik i stanar moraju poštovati uslove određene ugovorom (otkazni rok, zvanični sporazum...). Dakle, moram obavijestiti vlasnika na vrijeme da namjeravam odseliti (često tri mjeseca unaprijed ili pod određenim uslovima), preporučenim pismom preko pošte (dobit ću dokument koji dokazuje da je moje pismo poslano tog datuma).



Vlasnik se obavezuje da naznači **iznos mjesečne zakupnine i iznos zajedničkih troškova** (na primjer, rasvjeta stubišta, lift, čišćenje stubišta...). Ovoj zakupnini, treba dodati i svakodnevne dažbine : troškovi grijanja, struje, vode... Neke zakupnine podrazumijevaju i unaprijed utvrđenu cijenu za dažbine (dažbine su uračunate u cijenu zakupnine bez obzira kolika je stvarna potrošnja) ili dažbinska provizija (to je avans koji će vlasnik prilagoditi svakog trimestra ili svake godine u odnosu na stvarnu potrošnju).



Zakupnina se u većini slučajeva, plaća svaki mjesec. Ona se u principu ne može promijeniti , osim ako je to predviđeno u ugovoru.



Zapisnik o primopredaji stana

Zapisnik o primopredaji stana je dokument koji precizno opisuje stanje u kojem se nalazi stambeni prostor prije mog useljenja : treba zabilježiti primijećene nedostatke i probleme. Vlasnik mora pokazati da stambeni prostor zadovoljava zahtjeve sigurnosti i zdravlja. Stanar je, pak, odgovoran za bilo kakvu štetu koja može nastati u toku ugovora, ali zapisnik o primopredaji mu garantuje da neće biti odgovoran za bilo kakvu štetu koja je prethodno primijećena.



Zapisnik mora biti priložen uz ugovor. Da bi zapisnik bio važeći, mora se napraviti u prisustvu obiju strana, uz pomoć vještaka ili ne. U ovom slučaju, troškovi vještačenja se dijele između stanodavca i stanara , pažnja , troškovi vještaka mogu dostići i do 15 % od iznosa zakupnine.

Na kraju ugovora, ako sam prouzročio štetu, moram je popraviti, osim ako se radi o "normalnoj" istrošenosti. Ako to ne učinim, vlasnik može koristiti, cjelinu ili dio depozita za popravke.



Garancija za zakup stana (depozit)

Stanaru je gotovo uvijek ponuđeno da plati garanciju u visini jedno, dvo ili tromjesečne zakupnine. To može biti iznos plaćen vlasniku ili kaucija na blokirani bankovni račun na ime stanara (što je veoma preporučljivo da bi se izbjegli nesporazumi i prijevare).



Kao što mu ime navodi, ovaj iznos služi kao garancija vlasniku u slučaju štete uzrokovane od strane stanara. Na kraju ugovora, nakon što se potvrdi da se stambeni prostor vraća u stanju u kojem sam ga primio, dobit ću garanciju nazad. Međutim, garancija se ne može ni u kom slučaju koristiti za nadoknadu neplaćene stanarine.

Ja mogu pitati CPAS (Javni Centar za Socijalnu Pomoć) koji je odgovoran tamo gdje živim da unaprijed plati za mene stanarinu za prvi mjesec i iznos kaucije: ako je moj zahtjev prihvaćen, ja ću vratiti iznos prema platnom planu koji mi je predložen. Također postoji fond za garanciju za zakup ili socijalne kreditne agencije koje mi mogu pomoći. Ako mi je to potrebno, ja ću se informisati.

Također mogu zatražiti da garanciju uplatim u više rata na blokirani bankovni račun.

Naknada za selidbene troškove i za stanarinu (ADEL)

To je novčana pomoć odobrena od strane Valonske Regije, stanaru koji mora da napusti nezdrav stan i da se preseli u jedan zdrav stan. Ova pomoć može biti dodijeljena i beskućniku u momentu kada se useli negdje. Ona se daje kao jedinstvena naknada za selidbu, dopunjena dodatkom koji će podmiriti poskupljenje stanarine (maksimalno 100 eura/na mjesec, uvećano za 20% za svako izdržavano dete).

Modèle de lettre de résiliation de bail



La Louvière, le 25 août 20..

Monsieur (Madame) X (le nom du propriétaire),

Par la présente, je désire résilier le bail que j'ai signé le 1er janvier 20.. pour la location du studio situé :

Rue St Joseph, 21
7100 Trivières
Studio du 2ème étage

Je m'engage à quitter les lieux pour le **31 décembre 20..**

Merci de me contacter rapidement pour fixer un rendez-vous sur place, à votre meilleure convenance. Nous pourrions établir ensemble l'état des lieux et envisager les modalités de remboursement de la caution versée lors de mon entrée dans le logement.

Je vous prie de bien vouloir me signifier votre accord par retour de courrier.

En vous remerciant pour votre aimable collaboration pendant ces années, je vous prie de recevoir, Monsieur (Madame), l'expression de mes salutations distinguées.

M. Dupont

(signature)



U slučaju problema

Ako stanar ne plaća stanarinu vlasnik može zatražiti od mirovnog suca da raskine ugovor. U nekim slučajevima stanar može biti izbačen iz stambenog objekta.

Građanski zakonik propisuje da vlasnik pruža strukturalne popravke koji održavaju stambeni prostor u ispravnom stanju za iznajmljivanje : u suštini on je odgovoran za "velike" popravke. Stanar obezbjeđuje manje popravke i održavanje stambenog prostora cijelim tokom ugovora (na primjer, čišćenje dimnjaka, uklanjanje kamenca iz bojlera ...).

Vlasnik stana ne može ući u stan bez dozvole stanara, osim zbog hitnih popravki.

Većina ugovora o zakupu stana nalaže stanaru da uplati osiguranje od požara. U svakom slučaju, preporučuje se ova mjera opreza.

U slučaju ozbiljnog problema škodljivosti za zdravlje , stanar može da se obrati Službi bezbjednosti i javnog zdravstva svoje opštine ili Valonske regije (Région wallonne).

Diskriminacija u stambenom pogledu je zabranjena i kažnjiva zakonom. Međutim to nije dovoljno da se iskorijene stereotipovi i predrasude koje karakterišu određene mentalitete. Stoga je preporučljivo da se pripremite za susretanje takvih situacija.

Kada se primjeti diskriminacija, može se to prijaviti. UNIA (Međufederalni centar za jednake mogućnosti) je javna nezavisna služba koja se bori za jednkost i protiv diskriminacije. On može upravljati na mjesto diskriminirane osobe. U slučaju problema, mogu stupiti u kontakt sa tim službama: bezplatna telefonska veza 0800/12800 ili unia.be





Valonsko Udruženje za Stanovanje rukovodi udruženja za stanovanje koja pripadaju javnoj službi, kod kojih mogu podnijeti zahtjev pod određenim uvjetima (ne biti vlasnik i imati niske prihode).

Podnosim zahtjev u jednom udruženju (isključivo u jednom) za stanovanje. Jedinstveni obrazac mi omogućuje da proširim moj zahtjev i na druge opštine. Registar prijava je centraliziran i strogo regulisan Valonskim zakonom o stanovanju, koji određuje niz kriterija i prioriteta.



Za upis, trebam ispuniti obrazac i priložiti tražene dokumente: obavijest-izvod za porez (avertissement-extrait de rôle des impôts), sastav domaćinstva u zadnje tri godine (composition de ménage), dokaz o sadašnjem iznosu oporezovanog dohotka, potvrda o primanju dječijeg dohotka (allocation familiale).

Uprkos velikom stambenom fondu, socijalno stanovanje jako teško uspijeva odgovoriti na veoma brojne zahtjeve. Liste za čekanje su često jako dugačke: što znači da morate imati strpljenja.



To je udruženje koje pomaže pristup stanovanju, pružanjem usluga i garancija kako vlasnicima tako i stanarima. Ona također služi kao posrednik između vlasnika koji žele biti sigurni i stanara sa niskim primanjima. Ona nudi prilagođenu podršku za svakog kandidata za stanara.

Da bi ste se upisali, trebate ispunjavati uslov da imate niska primanja i priložiti tražene dokumente : potvrda o primanjima, kopija lične karte, sastav domaćinstva, potvrda o nekažnjavanju.

web stranica od Valonskog Udruženja za Stanovanje (Société Wallonne du Logement):



www.swl.be

Da nađete informacije za kupovinu, zakup, dodatke u... Valonskoj regiji



www.wallonie.be/fr/citoyens/se-loger

