



## Informationsblatt Nr. 38

# Područje primjene Zakona o ugovornom stanovanju i pomoći (WBVG)

---

Zakon o ugovornom stanovanju i pomoći (WBVG) je zakon o zaštiti potrošača koji regulira ugovore između preduzetnika i punoljetnih potrošača kod kojih je iznajmljivanje stambenog prostora povezano s pružanjem i održavanjem usluga njege i pomoći. To vrijedi za osobe koje su zbog svoje dobi, potreba za njegom ili zbog invalidnosti upućene na pomoć drugih.

Primjenjivost Zakona o ugovornom stanovanju i pomoći (WBVG) ostvaruje se u ugovornim sporazumima između preduzetnika i korisnika i nezavisna je od definicija oblika stanovanja i smještaja Zakona o učestvovanju u stanovanju. Nije važna oznaka ustanove. Za korisnike je važno koje pravo važi za njihove ugovore. Tako je npr. rok otkaza stanovanja prema WBVG znatno kraći nego u stambeno-pravnim propisima. Može biti važno i za članove porodice: Kada korisnici kojima treba njega umru, prema WBVG se ugovori odmah okončavaju, dok se prema stambeno-pravnim propisima stambeni odnos prenosi na nasljednika umrlog i može se otkazati tek nakon određenog roka. Primjenjivost Zakona WBVG ima, znači, i financijske posljedice za korisnike.

### **Koji zakoni važe za ugovore u domu za stara i iznemogla lica?**

U domu za stara i iznemogla lica preduzetnik nudi istovremeno prostor za stanovanje i njegu. Po pravilu korisnik dobije ugovor u kojem se navode usluge koje se pružaju. On preduzetniku plaća naknadu za stambeni prostor i usluge njege i pomoći. Ovdje uvijek važi Zakon o ugovornom stanovanju i pomoći.

### **Koje pravo važi u stambenoj negovateljskoj zajednici?**

Kod useljenja u jednu stambenu negovateljsku zajednicu potrošači potpisuju uvijek najmanje dva ugovora. Sklapa se jedan ugovor s iznajmljivačem stambenog prostora i jedan ugovor sa službom za njegu o pružanju usluga njege i pomoći. U osnovi vrijedi Zakon WBVG samo za ugovorne odnose u kojima se dogovore obje usluge u jednom ugovoru.

Kako bi se spriječilo izbjegavanje zakona, Zakon WBVG vrijedi i onda kada su usluge koje duguje preduzetnik predmet raznih ugovora i kada postoji povezivost između ugovora o prepuštanju stambenog prostora i ugovora o pružanju usluga njege i pomoći. To je slučaj u mnogim stambenim negovateljskim zajednicama. Zaključivanje ugovora o stambenom prostoru se većinom uslovljava zahtjevom da se sklopi i ugovor o usluzi njege.

Zakon WBVG je stoga često primjenjiv i u stambenim negovateljskim zajednicama kada se iznajmljivači i služba za njegu i financijski povezani jedni s drugima. Međutim, mora se obratiti pažnja da se primjenjivost Zakona WBVG u ugovorima sa stambenim negovateljskim zajednicama mora provjeriti u svakom pojedinačnom slučaju. Ne može



se dati općevažeća izjava. U samoorganiziranim stambenim zajednicama Zakon WBVG nije primjenjiv, ovdje se očituje povezanost ugovora iz dogovora o stambenoj zajednici.

Kada se potrošači u stambenoj zajednici žele pozvati na Zakon WBVG, moraju u sumnjivom slučaju dokazati da su ugovori zaista bili povezani, da su, znači, ugovor o unajmljivanju stambenog prostora mogli da zaključe samo istovremeno s određenim ugovorom ili da nisu mogli da promijene službu njege.

### **Koje pravo važi za ustanove kao „Stanovanje uz čuvanje“ ili „Stanovanje uz pružanje usluga“?**

Šta znači stanovanje uz čuvanje ili stanovanje uz pružanje usluga nije pravno definirano. U osnovi ovaj način stanovanja se sastoji iz kombinacije stanovanja u iznajmljenom ili vlastitom stanu uz ponudu određenih usluga. U dogovorene usluge pomoći spadaju hitni poziv u slučaju nezgode u kući, usluge domara ili posredovanje usluga njege. Za ove ponude je dogovoren „paušal za osnovne usluge“. Usluge pomoći se ne mogu otkazati odvojeno od ugovora o najmu stana, čak ni onda kada se ne koriste. Za ove usluge potrošači stoga moraju platiti nezavisno od toga da li ih koriste ili ne. Kod mogućih usluga pomoći radi se o uslugama podrške kao što je pomoć oko domaćinstva te usluge vožnje i pratnje.

Ovi ugovori stoga ne potpadaju pod Zakon WBVG. Uprkos oznaci kao „stanovanje uz čuvanje“ ne radi se o uslugama čuvanja nego o uslugama podrške. Ukoliko postoje druge usluge od onih gore nabrojanih, mora se u pojedinačnom slučaju provjeriti da li se može primijeniti Zakon o ugovornom stanovanju i pomoći.

**Naši saradnici će Vam rado pružiti savjet**  
**Kostenfreie Servicenummer: 0800 5950059**  
**[www.pflegestuetzpunkteberlin.de](http://www.pflegestuetzpunkteberlin.de)**

Nosioci mjesta njege su Savezna pokrajina Berlin i zdravstvena i njegovateljska osiguranja u Berlinu