

Stanovanje u Švajcarskoj

Informacije u vezi sa uzimanjem stanova pod najam





Dve od tri osobe u Švajcarskoj žive u stanu koji su uzele pod najam. Zakon i Ugovor o iznajmljivanju stanova regulišu uslove u vezi sa uzimanjem stanova pod najam. Ali kome su zaista poznata sva prava i sve obaveze?

Ova informativna brošura sadrži korisna uputstva i u njoj saznajete ko Vam može pomoći ako imate pitanja.

Sadržaj u kratkom pregledu:

- **Ko radi šta?** Najvažniji učesnici u ovom postupku
- **Uzeti stan pod najam:** Od traženja stana pa sve do primopredaje stana
- **Zajednički život:** Stanari među sobom
- **Ovo treba znati:** Nekoliko saveta za svakidašnjicu
- **Informativni punktovi i savetovališta:** Ovde dobijate lične informacije i savete

Žene i muškarci su ravnopravni. Kako bismo Vam olakšali čitanje, u sledećem tekstu upotrebljen je samo muški rod. Ali time se misli kako na žene tako i na muškarce.

Ko radi šta?

- **Stanodavcu** pripada stan. On u svom stanu ne živi lično, već ga prepušta drugome na upotrebu.
- **Stanar** ne kupuje stan, već u njemu živi neko određeno vreme. Stanar stanodavcu za tu uslugu plaća kiriju za najam stana, i to po pravilu mesečno.
- Mnogi stanodavci sa **preduzećima za upravljanje nekretninama** sklapaju ugovore, da ova preduzeća, shodno nalogu stanodavca, regulišu sva pitanja sa stanarima. U takvom slučaju, preduzeće za upravljanje nekretninama predstavlja kontaktno mesto za stanare.
- **Domar je**, naročito u većim stambenim zgradama, zadužen za pitanja stanara, za manje popravke, ali i za sigurnost kao i za održavanje zgrade.
- Pre svega na području gradova mnogi stanovi nalaze se u vlasništvu takozvanih **Zadruga za izgradnju stanova**. Stanari su po pravilu članovi odgovarajuće Zadruga za izgradnju stanova. Oni imaju pravo iskazivati svoje mišljenje i imaju posebna prava i obaveze.



Uzimanje stana pod najam

Traženje stana

Svako onaj ko se interesuje za stan, po pravilu prvo treba da ispuni **obrazac za prijavu**. U tom obrascu se na primer mora navesti starost, građansko stanje, zanimanje, da li imate dece, boravišni status, poslodavac, mesečna plata, domaće životinje. Da bi se dokazalo da neko može da plati stanarinu, često je potreban i **Izvod iz registra neplatiša (Auszug aus dem Betreibungsregister / extrait du Registre des poursuites / estratto del registro dell'Ufficio delle Esecuzioni e Fallimenti)**. Taj dokument se može dobiti u Uredu za neplatiše u mestu stanovanja.

Zaključivanje ugovora o stambenom zakupu

Stanodavac i stanar po pravilu zaključuju pismeni **Ugovor o stambenom zakupu**. Svojim potpisom oni se obavezuju da će se pridržavati ugovora. Od velikog je značaja da se tačno razume šta sve piše u ugovoru i da se pre potpisivanja ugovora pita, ako je nešto nejasno.

Uz Ugovor o stambenom zakupu u najvećem broju slučajeva spadaju i Opšti uslovi (Allgemeinen Bedingungen / Conditions générales / condizioni generali di contratto) kao i Kućni red (Hausordnung / Règlement d'immeuble / regolamento della casa).

U određenim kantonima (na primer u kantonu Nidwalden, Zug, Zürich, Freiburg, Neuenburg, Genf i Waadt) stanodavac osim toga mora da priloži formular koji sadrži informacije kako stanar može da se brani od previsoke početne stanarine.

Polaganje kaucije

Stanari često moraju da plate određenu sumu novca unapred – to je takozvani **depo**. Kaucija iznosi maksimalno tri mesečne kirije i uplaćuje se na specijalan račun kod banke, račun za kauciju na ime kirije (Mietkautionskonto / Compte de garantie de loyer / conto deposito di garanzia) i to pod imenom stanara. Ova kaucija služi stanodavcu kao sigurnost. Nakon iseljenja iz stana, stanaru se vraća iznos kaucije uključujući kamatu. Kod zadruga za izgradnju stanova stanari po pravilu ne plaćaju kauciju već određen iznos novca, kako bi se učlanili. Ovaj iznos može biti znatno veći od tri mesečne kirije.

Useljenje u stan

Stanar ima pravo na to da se useli u **čist stan koji u svakom pogledu može koristiti**. Pre nego što se usele novi stanari, vrši se **primopredaja stana**. Stanodavac i stanar zajedno kontrolišu stanje u kojem se nalazi stan, te u jednom zapisniku beleže sve moguće mane (a takođe i manja oštećenja i štete!).

Obratite pažnju: Preuzme li stanar predmete ili obložene podove (tepihe, parkete i sl.) od prethodnog stanara, sve to će, kada se bude iselio, eventualno morati da odstrani u sopstvenom trošku.



Plaćanje kirije i sporednih troškova

Po pravilu stanar plaća stanarinu svakoga meseca unapred za narednih mesec dana. Najčešće stanar dodatno tome plaća i sporedne troškove, kao na primer za grejanje, toplu vodu ili za kablovsku televiziju. Stanodavac može da obračunava ove sporedne troškove na razne načine. Ako se sporedni troškovi zaračunavaju (akonto/par acompte/in acconto) (što znači u vidu akontacije), stanodavac je dužan da najmanje jedanput godišnje napravi detaljan obračun. Može se dogoditi da stanari tada moraju još jednom da doplate određen iznos, ali i da im bude vraćena neka suma novaca. Kao i svi ostali računi, i račun za sporedne troškove treba kontrolisati veoma pažljivo.

Ukoliko stanodavac hoće da povisi kiriju (recimo nakon nekog prežidivanja ili ako je porasla kamata na hipoteke, (Hypothekarzins/taux hypothécaires/tassi ipotecari), on to mora da uradi zvaničnim obrascem. Stanari koji smatraju da je povišenje stanarine neopravdano, imaju 30 dana vremena da se napisмено protiv toga požale i odbrane kod Ustanove za mirenje.

Postoje razlozi zbog kojih stanar od stanodavca može zatražiti da mu se snizi stanarina, recimo ako dođe do sniženja kamate na hipoteke (Hypothekarzinsen/taux hypothécaires/tassi ipotecari).

Određeni stanovi sagrađeni su sa državnom potporom. Tamo važe posebna pravila za povišenje stanarine.



Stanovanje

S vremenom svaki stan postane star – određeno habanje je potpuno normalno. Važno je da se pažljivo postupa i ophodi sa uređajima, sa stanom i sa čitavom zgradom. Stanari koji imaju pitanja u vezi sa aparatima i postrojenjima (mašina za pranje veša, tumbler, ventilatori, grejanje, itd.) neka se najbolje obrate domaru ili stanodavcu.

Stanari koji nameravaju da izvrše neke izmene u stanu (farbanje zidova, zamena starog tepiha novim, ugradnja mašine za pranje veša i sl.) prethodno treba da dobiju pismeno odobrenje od stanodavca.

Stanodavac osim toga mora da bude informisan ukoliko neki stanar sklopi brak, ako se razvede ili ako veći broj osoba namerava da se useli u stan.

Šta raditi u slučaju kvara

Ako dođe do neke veće štete onda treba odmah obavestiti domara ili stanodavca. Ukoliko stanodavac ništa ne preduzme, stanar treba da prijavi štetu još jedanput napismeno, i to najbolje preporučenim pismom.

Jednostavne popravke ili čišćenje stanari moraju sami da izvrše i to o svom trošku. Recimo ako se radi o tome da se izvrši zamena filtera u uređaju za odvod pare, zamena tepsije u šporetu ili gumene cevi za tuš.

Ukoliko je sam stanar prouzrokovao štetu, on u najmanju ruku preuzima jedan deo troškova. Ako stanar nije odgovoran za štetu, stanodavac će da izvrši popravku o svom trošku. Ukoliko usled radova na uzdržavanju stana jedan deo stana nije moguće koristiti, stanar može da traži sniženje stanarine.

Ako se pojave problemi

Ukoliko stanar i stanodavac ne mogu sami da reše neki konflikt, u tome im se može pomoći na neutralnom mestu. U svakom kantonu za to postoje Uredi za mirenje.

Stanari sa finansijskim problemima najbolje neka blagovremeno stupe u kontakt sa stanodavcem i opštinskim uredom za socijalna pitanja. Ako se naime kirija plati prekasno ili možda uopšte ne plati, stanodavac – nakon opomene – može da otkáže ugovor, a stanara može posle kraćeg vremena da izbací iz stana.

Otkazivanje Ugovora o stambenom zakupu

Ugovor o iznajmljivanju stana mogu otkazati kako stanar, a tako i stanodavac. U samom ugovoru piše, kojih se termina i vremenskih rokova pritom valja pridržavati.

Ako stanar otkáže Ugovor, on to mora da učini napismeno, i to najbolje preporučenim pismom. Bračni drugovi su ravnopravni. To znači da otkaz važi samo onda ukoliko su ga potpisala oba bračna druga. Ukoliko stanar unajmljeni stan želi da vrati pre vremenskog roka utanačenog ugovorom, stanar stanodavcu može da predloži nekog interesenta koji je spreman da preuzme postojeći ugovor o stambenom zakupu. Stanodavac ima otprilike mesec dana vremena da prekontroliše da li predloženi, eventualni novi stanar zaista može da ispuni ugovor o iznajmljivanju stana i da plati stanarinu. Ukoliko to ne bi bio slučaj, dosadašnji stanar mora da plati stanarinu sve do isteka vremenskog roka koji je utanačen ugovorom.

Ukoliko stanodavac da otkaz, on za to mora da upotrebi zvanični formular. Stanarima – bračnim drugovima stanodavac šalje otkaz, i to svakom bračnom drugu po jedan formular, u zasebnim kovertama. U naročitim slučajevima stanodavac može dati kratkoročan otkaz, recimo ako nije plaćena stanarina. Stanari koji dobiju otkaz imaju 30 dana vremena da se kod Ureda za mirenje napismeno protiv otkaza potuže i odbrane.



Iseljenje iz stana

Prilikom iseljenja, stanar predaje stan u očišćenom, čistom stanju. Ukoliko stanar ima pitanja u vezi sa tim, šta pre iseljenja mora da renovira, najbolje je da se već blagovremeno obrati domaru ili stanodavcu.

Stanodavac i stanar zajedno kontrolišu stanje stana, te u jednom zapisniku beleže sve moguće mane (a takođe i manja oštećenja i štete!). Zajedno se sporazumevaju, ko će od njih eventualno da plati koje popravke. Od velikog je značaja da stanar tačno razume svaku pojedinu tačku tog sporazuma. On naime svojim potpisom potvrđuje da je sporazuman te da će, po potrebi, da preuzme troškove.



Zajednički život

Za lep zajednički život od velikog je značaja da stanari **imaju obzira jedni prema drugima** i da se pridržavaju određenih pravila. Evo primera:

- **Noćni mir** po pravilu traje od 22 časa do 7 časova, a **podnevni mir** od 12 do 13 časova. U to vreme važi pravilo: televiziju i muzičke uređaje utišati toliko da se čuju samo u sobi, ne izvoditi nikakve bučne radove. Galamu treba izbegavati isto tako i nedeljom i praznikom. Ukoliko neki od stanara namerava da organizuje kakvu proslavu, najbolje je da to unapred saopšti svojim susedima.
- Ulaz, stepenište, veš-kujna, mesta za odlaganje itd. stoje na raspolaganju svim stanarima. Veoma je važno da se ovakva **mesta koja se zajednički koriste** ne blokiraju sopstvenim stvarima kao i da se pazi na čistoću.
- U mnogim zgradama zasebno je regulisano, ko kada sme da koristi **veš-kujnu**.
- **Domaće životinje** kao što su psi ili mačke, nisu dozvoljeni u svim stanovima. Informacije u vezi s tim nalaze se u Ugovoru o iznajmljivanju stana.
- U mnogim zgradama je zabranjeno **pušenje** u stepeništu ili u liftu odnosno u zajedničkim prostorijama. Isto tako postoje i stanovi koji se iznajmljuju samo nepušačima.

Veliki broj ovih pravila utvrđen je Kućnim redom. Ukoliko nije moguće rešiti sporove nastale među susedima, na primer zbog galame ili nereda, stanari se mogu obratiti domaru ili stanodavcu.





Ovo treba znati



Najbolje je da stanar sačuva svu dokumentaciju koju dobije od stanodavca ili kopije onoga što stanar šalje stanodavcu (na primer Ugovor o iznajmljivanju stana, povišenje ili sniženje stanarine, zapisnik o useljenju u stan, obračune sporednih troškova).

- Smeće se odnosi najčešće jednom nedeljno. U najvećem broju opština, za smeće se moraju koristiti specijalne kese za koje se plaća taksa, ili markice za otpad. Stara hartija, staro staklo, metal, biološki otpad itd. zasebno se odnose ili ih morate odneti do centralnih sabirnih stanica. Informacije u vezi sa tim dobijaju se kod opštine.
- Ispravnim prozračivanjem i grejanjem štete se energija i troškovi za grejanje. Savete u vezi s tim daju domar i stanodavac, ili se dobijaju u opštini ili kod kantona.
- Telefonski brojevi za hitne službe u Švajcarskoj su: 117 policija, 118 vatrogasci, 144 hitna pomoć.



Veoma je preporučljivo zaključiti ugovor o osiguranju predmeta domaćinstva protiv štete i osiguranje od odgovornosti. Kod nekih ugovora o stambenom zakupu to je čak i obavezno. Ova osiguranja plaćaju odštetu za određene nastale štete - na primer, ako iz prepune kade iscuri voda pa ošteti pod, ili ako naprsne lavabo.



Informativni punktovi i savetovališta



Uredi za mirenje (Schlichtungsbehörden / autorités de conciliation / autorità di conciliazione) daju informacije u vezi sa svim pitanjima oko uzimanja stanova pod najam, na primer u vezi sa davanjem otkaza, povišenjem stanarine itd. Ovi uredi osim toga posreduju i u sporovima između stanara i stanodavaca. Savetovanje i postupci su besplatni.

Isto tako i **Udruženja stanodavaca i stanara** nude Vam informacije i savete.

Osim toga, širom Švajcarske postoje razna državna i privatna **savetovališta**. Ona recimo pružaju pomoć prilikom traženja stana, pri pisanju pisama, ukoliko je nekome potreban prevod ili ako dođe do problema između stanara.

Mnoge zadruge za izgradnju stanova imaju sopstvena socijalna savetovališta za svoje stanare.

Informacije u vezi sa adresama gore navedenih punktova i savetovališta možete dobiti kod opštine ili naći na internetu, preko website-a: www.bwo.admin.ch.

Izdavač ove informativne brošure je:

Asloca Association Suisse des locataires www.asloca.ch

Berufsverband ausgebildeter Hauswarte www.bvah.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO www.bwo.admin.ch

Eidgenössische Migrationskommission EKM www.ekm.admin.ch

Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch

Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) www.hev-schweiz.ch

Hausverein Schweiz www.hausverein.ch

Migros-Kulturprozent www.migros-kulturprozent.ch

Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH www.sfh.ch

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz www.svit.ch

Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) www.uspi-suisse.ch

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, www.wbg-schweiz.ch

Juni 2006. godine

Brošuru možete dobiti na sledećim jezicima: nemačkom, francuskom, italijanskom, albanskom, arapski, engleskom, grčki, hrvatskom, kurdski, portugalskom, ruski, španskom, srpskom, turskom i tamilskom jeziku.

Adresa na internetu s koje se brošura može preuzeti glasi: www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation AG, Zürich

