

Unajmiti stan

U Švicarskoj većina ljudi živi u unajmljenom stanu. Pronašli ste stan i želite ga sada iznajmiti?

Ako ste pogledali prazan stan za iznajmljivanje i svida vam se, onda se možete prijaviti za ovaj stan.

Da bi mogao iznajmiti stan, stanodavac prvo treba razne dokumente od vas.

Tek tada možete sklopiti ugovor o najmu i useliti se u novi stan.

Kako sklopiti ugovor o najmu:

Obrazac za prijavu

Obično sve zainteresirane strane moraju ispuniti obrazac za registraciju. Tamo morate navesti informacije o sljedećim točkama:

- Vaša profesija / posao
- Vaš mjesecni prihod
- Broj djece
- Državljanstvo i boravišna dozvola
- Vaš poslodavac
- imate li kućne ljubimce

Važno je da obrazac ispunite istinito.

Betreibungsregisterauszug: Provjera solventnosti

Vrlo često je potreban i [Betreibungsregisterauszug](#) ([? Ovaj dokument pokazuje jeste li ikada imali ili još uvijek imate dugove.](#)) . To se smatra dokazom da plaćate račune i da nemate dugova. Izvadak možete naručiti na sljedeći način:

- Na mreži na [EasyGov.swiss](#)
- Osobno u uredu za Betreibungsamt ([? Tijelo za naplatu potraživanja](#)) u mjestu vašeg prebivališta. Nadležni Betreibungsamt ([? Tijelo za naplatu potraživanja](#)) možete pronaći ovdje: [EasyGov švicarski ured za naplatu potraživanja](#)
- Dokument možete naručiti u bilo kojem poštanskom uredu.

 Podnesite zahtjev za izvadak iz registra naplate potraživanja putem interneta

 Podnošenje zahtjeva za izvadak iz kaznene evidencije putem interneta (rijetko je potrebno)

Ugovor o najmu

Ugovor o najmu obično se sklapa u pisanim oblicima. Međutim, vrijedi i usmeno. Ugovor o najmu takođe uključuje opće uvjete i **kućni red**. Kada potpišete ugovor, dužni ste ga se pridržavati.

Ove važne točke pripadaju ugovoru o najmu:

Stanari	Tko su stanodavci, a tko stanari? Samo oni koji sklapaju ugovor kao najmoprimac postaju stanari sa svim pravima i obvezama.
Iznajmljena nekretnina	Što stanodavci ostavljaju stanašima na korištenje? Navedeni su stan i zajednički prostori kao što su: podrum, pronača rublja, potkrovje i sl.
Trajanje najma	Najmovi se mogu sklopiti na određeno ili neodređeno vrijeme. Većina ugovora sklapa se na neodređeno vrijeme. U tom slučaju obje strane mogu podnijeti obavijest o raskidu u skladu s pravilima i rokovima.
Njam i popratni troškovi	Mjesečna najamnina je zabilježena i kako je sastavljena (neto najamnina plus popratni troškovi). Ako nisu navedeni popratni troškovi, pretpostavlja se da su uključeni u najamninu.
Polog za najam/polog za najam	Polog za najamnalu mora se platiti samo ako je to izričito dogovoren u ugovoru o najmu. Iznos (maksimalno 3 mjesečna najamnina) uplaćuje se na depozitni račun za najam i služi kao osiguranje za iznajmljivača.

Stanovi se mogu dati u podzakup uz suglasnost stanodavca.

Polog za najam ili polog za najmoprimca

Vrlo često, prilikom sklapanja ugovora o najmu, morate prenijeti fiksni iznos kao osiguranje. To se naziva depozit za najam.

Polog iznosi **maksimalno 3 mjesечne najamnine** i uplaćuje se na poseban bankovi račun, tzv. depozitni račun za najam. Ovaj račun je na ime stanara. Polog služi kao osiguranje za stanodavca. Nakon iseljavanja, stanar dobiva polog natrag uključujući kamate.

Ako ne želite uzeti polog kao ukupan iznos od svoje uštědevine, postoje i neki pružatelji usluga jamstva depozita za najam. Tamo plaćate fiksni iznos svake godine:

Usporedite davatelje depozita za najam

U slučaju stambenih zadruga, stanari obično ne plaćaju polog, već kupuju potvrde o dionicama.

Plaćanje najamnine i pomoćnih troškova najma

Njam plaćate **svaki mjesec unaprijed** za sljedeći mjesec.

U većini slučajeva plaćate i dodatne **dodatne troškove najma**. To su, na primjer, troškovi grijanja, tople vode ili kabelske televizije. Stanodavac može drugačije naplatiti dodatne troškove.

Ako se dodatni troškovi fakturiraju na račun – odnosno kao predujam – stanodavac mora najmanje jednom godišnje dati detaljan izjavu. Tada ćete možda morati platiti zakašnjeli iznos. Međutim, možete dobiti i povrat novca. Račun za dodatne troškove uvijek se mora pažljivo provjeriti.

Ako vaš stanodavac želi povećati najamninu, to se mora učiniti putem službenog obrasca.

Problemi sa stanodavcem

Ako imate spor sa svojim stanodavcem, obratite se Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse (↗ Vlast arbitra u sporovima oko najma) u vašem području.

Nadležno Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse (↗ Vlast arbitra u sporovima oko najma) općine prebivališta u kojoj se nalazi unajmljeni stan.

Kontakt

Važna osiguranja za iznajmljivanje stanova

Šteta na imovini može se pokriti **Hausratversicherung** (↗ Osiguranje sadržaja kućanstva) i **osiguranjem od osobne odgovornosti**. Toplo se preporučuje sklapanje ova dva osiguranja.

Ova osiguranja nisu obvezna. Međutim, stanodavac često zahtijeva osiguranje od odgovornosti stanara (= osiguranje od osobne odgovornosti).

Vrijedno je usporediti mnoge pružatelje usluga:

usporedba sadržaja kućanstva i osiguranja od odgovornosti

Osiguranje od osobne odgovornosti

Ovo osiguranje vas financijski štiti od štete koju ste prouzročili – bilo ljudima ili predmetima. Osiguranje se plaća, na primjer, ako ostavite ogrebotinu na podu unajmljenog stana ili ako vaše dijete ošteti susjedov prozor dok igra nogomet.

Stanodavci stoga zahtijevaju odgovornost stanara (= osobnu odgovornost) kako bi se pokrila šteta na unajmljenom stanu.

Hausratversicherung (↗ Osiguranje sadržaja kućanstva)

Ovo osiguranje pokriva štetu na vašim osobnim stvarima, na primjer u slučaju provale ili požara u stanu. Ovim osiguranjem štitite svoje osobne stvari poput namještaja, odjeće ili mobitela.

Brošura "Život u Švicarskoj" na 18 jezika

Ovdje možete pročitati sve o iznajmljivanju stana.

	زنگی در سوئیس (farsi)	PDF, 1081 kB
	Abitare in Svizzera (italienisch)	IT PDF, 1414 kB
	ਵੈਨ ਹੈਂਡਿੱਗ ਸ਼ੇਅਰ (tigrinya)	PDF, 1630 kB
	Jiyan li Swîsra (Esvîçra) (kurdisch)	PDF, 2247 kB
	Stanovanje u Švicarskoj (serbisch)	SER_YU PDF, 2264 kB
	Le logement en Suisse (französisch)	FR PDF, 1421 kB
	المیش فی سویسرا (arabisch)	AR_TN PDF, 2808 kB
	Проживание в Швейцарии (russisch)	RU PDF, 2631 kB
	காபோக்கான் தமிழ் (tamil)	PDF, 2407 kB
	Wohnen in der Schweiz (deutsch)	DE PDF, 1419 kB
	Vivir en Suiza (spanisch)	ES PDF, 2123 kB
	İsviçre'de oturmak (TÜRKİSCH)	TR_TR PDF, 2285 kB
	Të banosh në Zvicër (albanisch)	SQ_AL PDF, 2270 kB
	Проживання в Швейцарії (ukrainisch)	UK_UA PDF, 1662 kB
	Residir na Suíça (portugesisch)	PT PDF, 2263 kB
	Living in Switzerland (englisch)	EN PDF, 1396 kB
	Stanovanje u Švicarskoj (kroatisch)	HR_HR PDF, 2256 kB
	Καποκύντας στην Ελβετία (griechisch)	EL_GR PDF, 3001 kB

Kontaktno mjesto

Pronađite pravu kontaktну točku, savjet ili autoritet u svom području: [Kontaktno mjesto](#)
