

Hrvatski > Suživot > Stanovanje > Unajmiti stan

Unajmiti stan

U Švicarskoj većina ljudi živi u iznajmljenom stanu. Jeste li pronašli stan i sada ga želite iznajmiti?

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

Da bi mogli iznajmiti stan, gazdarica ili stanodavac prvo trebaju razne dokumente od vas.

Tek tada možete zaključiti najam i preseliti se u novi stan.

Evo kako možete potpisati ugovor o najmu:



Obrazac za prijavu

Obično sve zainteresirane strane moraju ispuniti obrazac za registraciju. Tamo ćete morati pružiti informacije o sljedećim točkama:

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

Važno je da obrazac ispunite istinito.

Betreibungsregistrauszug: Provjera solventnosti

-  Prijavite se za izvadak iz registra naplate potraživanja putem interneta
-  Podnijeti zahtjev za izvadak iz kaznene evidencije na internetu (rjetko potreban)

Ugovor o najmu

Ugovor o najmu obično je u pisanom obliku. Međutim, vrijedi i usmeno. Ugovor o najmu također uključuje opće uvjete i **kućni red**. Kada potpišete ugovor, dužni ste ga se pridržavati.

Ove važne točke trebaju biti uključene u ugovor o najmu:

Stanari	Tko su stanodavci, a tko stanari? Samo oni koji sklope ugovor kao najmoprimac postaju najmoprimac sa svim pravima i obvezama.
Iznajmljena imovina	Što iznajmljivači ostavljaju stanarima na korištenje? Navedeni su stan i zajednički prostori kao što su: podrum, praonica rublja, potkrovlje itd.
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.
Najam i režije	Zabilježena je mjesečna najamnina i način na koji je sastavljena (neto najamnina plus pomoćni troškovi). Ako nisu navedeni dodatni troškovi, pretpostavlja se da su uključeni u najam.
Polog za iznajmljivanje/ Polog za najam	Polog za najam mora se izvršiti samo ako je to izričito dogovoreno ugovorom o najmu. Iznos (maksimalno 3 mjeseca najamnine) uplaćuje se na depozitni račun najma i služi kao jamstvo za iznajmljivača.

Apartmani mogu biti podstanari uz suglasnost iznajmljivača.

Polog za najam ili depozit najmoprimca

Vrlo često, prilikom sklapanja ugovora o najmu, morate prenijeti fiksni iznos kao kolateral. To se zove polog za iznajmljivanje.

Polog iznosi **najviše 3 mjeseca najamnine** i uplaćuje se na poseban bankovni račun, takozvani račun depozita za iznajmljivanje. Ovaj račun je na ime stanara. Polog služi kao osiguranje za gazdaricu i stanodavca. Nakon iseljavanja, stanar će primiti polog natrag zajedno s kamatom.

Ako ne želite uzeti polog kao ukupan iznos iz svoje uštedevine, postoje i neki pružatelji jamstava depozita za iznajmljivanje. Tamo svake godine plaćate fiksni iznos:

Usporedite pružatelje depozita za najam

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

Platite najminu i pomoćne troškove najma

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

U većini slučajeva platit ćete i dodatne **dodatne dodatne troškove najma**. To su, na primjer, troškovi grijanja, tople vode ili kableske televizije. Iznajmljivač može drugačije naplatiti pomoćne troškove.

Ako se pomoćni troškovi fakturiraju na račun – tj. Tada ćete možda morati platiti dodatni iznos. Međutim, također je moguće da ćete dobiti novac natrag. Račun za komunalne usluge uvijek se mora pažljivo provjeriti.

Ako vaš iznajmljivač želi povećati najminu, to morate učiniti sa službenim obrascem.

Problemi s gazdaricom ili stanodavcem

