

Të banosh në Zvicër

Informata për marrjen e një banese me qira





Dy të tretat e personave në Zvicër jetojnë në banesë me qira. Ligji dhe kontrata e qirasë rregullojnë kushtet për marrjen e një banese me qira. Mirëpo, kush i di të gjitha të drejtat dhe detyrimet?

Ky doracak ofron udhëzime të dobishme dhe ju tregon se kush mund t'ju ndihmojë nëse keni pyetje.

Përmbajtja:

- **Kush çfarë bën?** Pjesëmarrësit kryesorë
- **Marrja e banesës me qira:** Prej konkurrimit deri në dorëzimin e banesës
- **Jeta e përbashkët:** Me fqinjët
- **Është mirë të dihen:** Disa këshilla për jetën e përditshme
- **Shërbimet për informim dhe këshillim:** Këtu gjeni informata dhe këshilla individuale

Femrat dhe meshkujt kanë të drejta të barabarta. Për të thjeshtësuar leximin e mëtejshëm, do të përdoret forma e gjinisë mashkullore. Me këtë formë nënkuptohen si femrat ashtu edhe meshkujt.

Kush çfarë bën?

- Banesa i takon **Qiradhënësit**. Ai nuk banon vetë në të, por ia jep për përdorim një personi tjetër.
- **Qiramarrësi** nuk e blen banesën, por jeton në të për një periudhë të caktuar. Për këtë ai i paguan qira qiradhënësit, zakonisht për çdo muaj.
- Shumë qiradhënëses angazhojnë **shërbim për administrimin e objekteve**, që ka për detyrë të rregullojë të gjitha çështjet me qiramarrësit. Në raste të tilla, shërbimi për administrimin e objekteve është vendi i kontaktit për qiramarrësit.
- Sidomos në objektet e mëdha **Kujdestari i objektit** është aty për të gjitha pyetjet e qiramarrësve, për riparime të vogla, por edhe për siguri e mirëmbajtje.
- Para së gjithash në zonat e qytetit, shumë banesa janë pjesë e të ashtuquajturave **Kooperativa banesore**. Qiramarrësit zakonisht janë anëtarë të **Kooperativës banesore**. Ata mund të bashkëvendosin dhe kanë detyrime e të drejta të veçanta.



Marrja e një banese me qira

Konkurrimi për banesë

Çdo njeri që është i interesuar për banesë, zakonisht në fillim plotëson **një formular për paraqitje**. Aty duhet shënuar për shembull, mosha, gjendja civile, profesioni, fëmijët, statusi i qëndrimit, punëdhënësi, rroga, kafshët shtëpiake. Për të dëshmuar se ndonjë person mund ta paguajë qiranë, shpesh është e domosdoshme një «Dëshmi nga regjistri i borxhlinjve» (**Auszug aus dem Betreibungsregister / extrait du Registre des poursuites / estratto del registro dell'Ufficio delle Esecuzioni e Fallimenti**). Ky dokument mund të merret në Entin për rekuizim të vendbanimit.

Lidhja e kontratës së qirasë

Qiradhënësi dhe qiramarrësi zakonisht lidhin **kontratë qiraje** me shkrim. Me nënshkrimet e tyre ata obligohen që t'i përmbahen kontratës. E rëndësishme është të kuptohen të gjitha pikat e kontratës dhe në rast të paqartësive pyetjet të shtrohen para se të nënshkruhet kontrata.

Në shumicën e rasteve pjesë të një kontrate të qirasë janë edhe «Kushtet e përgjithshme» (Allgemeinen Bedingungen / Conditions générales / condizioni generali di contratto) si dhe «Rendi shtëpiak» (Hausordnung / Règlement d'immeuble / regolamento della casa).

Në disa kantone (psh. Uri, Nidvalden, Cug, Frajburg, Nojenburg, Gjenevë dhe Vaud), qiradhënësi duhet të paraqesë një formular, me të cilin e informon qiramarrësin se si mund të mbrohet nga qiraja e lartë fillestare.

Pagimi i depozitës

Qiramarrësit zakonisht duhet të paguajnë paraprakisht një shumë të caktuar – e ashtuquajtur **depozitë** (apo garancion). Lartësia e saj maksimale është tre muaj qira dhe derdhet në një llogari bankare speciale «Depozita bankare e qirasë» (Mietkautionskonto / Compte de garantie de loyer / conto deposito di garanzia) në emër të qiramarrësit. Depozita i shërben qiradhënësit për siguri. Pas daljes nga banesa qiramarrësi e merr shumën e depozituar bashkë me kamatën. Në rast të kooperativave banesore, qiramarrësi zakonisht nuk paguan depozitë, por një shumë të caktuar të hollash për anëtarësim. Kjo shumë mund të jetë shumë më e lartë se tre muaj qira.

Hyrja në banesë

Qiramarrësi ka të drejtë të hyjë në **banesë të pastër dhe të gatshme për përdorim**. Përpara se të hyjnë qiramarrësit e rinj, bëhet **dorëzimi i banesës**. Qiradhënësi dhe qiramarrësi verifikojnë së bashku gjendjen e banesës dhe me shkrim i regjistrojnë mangësitë e dukshme në protokoll (edhe dëmet e vogla!).

Këtë duhet patur parasysh: Nëse qiramarrësi pranon sende ose shtresa dyshemeje nga qiramarrësi i mëparshëm, është e mundur që kur të largohet nga banesa t'i mënjanojë ato me shpenzime të veta.



Pagimi i qirasë dhe i shpenzimeve shtesë

Zakonisht qiramarrësi paguan qiranë çdo muaj paraprakisht për muajin e ardhshëm. Shpeshherë ai paguan edhe shpenzime shtesë më vonë, për shembull për ngrohje, ujë të ngrohtë ose televizion me kablo. Qiradhënësi mund t'i llogarisë shpenzimet shtesë në mënyra të ndryshme. Nëse ato faturohen si «parapagim» (akonto/par acompte/in acconto) në këtë rast qiradhënësi duhet të paktën një herë në vit të bëjë llogaritje të detajuar. Mund të ndodhë që qiramarrësi të duhet të paguajë përsëri ndonjë shumë ose edhe t'i kthehen para. Ashtu si edhe të gjitha llogaritë, edhe llogaria për shpenzimet shtesë duhet të verifikohet në mënyrë të detajuar.



Nëse qiradhënësi do ta ngritë qiranë (për shembull pas ndonjë riparimi ose nëse rritet «kamata hipotekare» (Hypothekarzins/taux hypothécaires/tassi ipotecari) ai duhet ta bëjë këtë me formular zyrtar. Personi që mendon se rritja e qirasë është e pajustificueshme, ka afat prej 30 ditësh që me shkrim të ankohet kundër ngritjes së qirasë tek shërbimi arbitror.



Ekzistojnë arsye për të cilat qiramarrësi mund të kërkojë nga qiradhënësi të ulë qiranë, për shembull nëse ulet «kamata hipotekare» (Hypothekarzinsen/taux hypothécaires/tassi ipotecari).

Disa banesa janë ndërtuar me ndihmën e shtetit. Në këto raste vlenë rregulla të posaçme për rritje të qirasë.



Banimi

Me kalimin e viteve çdo banesë vjetrohët – një nivel i caktuar i shpenzimit (dëmtimit) është normal. Me rëndësi është që t'u kushtohet kujdes instalimeve, banesës dhe shtëpisë. Kush ka pyetje lidhur me aparaturat dhe pajisjet (lavatriçe, makinë tharëse, ventilatorë, ngrohje, etj.), mirë është që t'i drejtohet kujdestarit të objektit ose qiradhënësit.

Kush dëshiron të ndryshojë diçka në banesë (të lyejë muret, të ndërrojë tapetet, të vendosë lavatriçe etj), paraprakisht i duhet leje me shkrim nga qiramarrësi.

Qiradhënësi duhet të informohet nëse qiramarrësi martohet apo ndahet, ose nëse dëshiron të pranojë persona të tjerë në banesë.

Nëse prishet diçka

Në rast të prishjeve më të mëdha vlenë: të informohet menjëherë kujdestari i objektit ose qiradhënësi. Nëse qiradhënësi nuk ndërmerr asgjë, qiramarrësi duhet ta paraqesë me shkrim edhe një herë prishjen, dhe mirë është ta bëjë këtë me postë të rekomanduar.

Riparimet e thjeshta ose pastrimet qiramarrësi duhet t'i bëjë dhe me shpenzime të veta. Për shembull kur është fjala për ndërrim filtëri të respiratorit, të llamarinës së furrës ose të zorrës së dushit.

Nëse qiramarrësi e shkakton vetë dëmin, ai heq të paktën një pjesë të shpenzimeve. Nëse ai nuk është fajtor për dëmin, shpenzimet e reparaturës i heq qiradhënësi. Nëse gjatë kryerjes së punëve rreth mirëmbajtjes një pjesë e banesës nuk mund të përdoret, qiramarrësi mund të kërkojë ulje të qirasë.

Në rast të vështirësive

Nëse qiramarrësi dhe qiradhënësi nuk mund ta zgjidhin një ngatërresë vetë, këtu mund të ndihmojë ndonjë shërbim që nuk është i përzier në ngatërresë. Në çdo kanton për raste të tilla ekziston shërbimi arbitror.

Nëse ekzistojnë probleme me para, më së miri është që me kohë të kontaktohen qiradhënësi dhe shërbimet sociale të komunës. Sepse, nëse qiraja paguhet me vonesë ose nuk paguhet fare, pas një paralajmërimi, qiradhënësi mund ta anulojë kontratën dhe pas një kohe të shkurtër ta dëbojë qiramarrësin nga banesa.

Anulimi i kontratës së qirasë

Kontrata e qirasë mund të anulohet si nga qiramarrësi ashtu edhe nga qiradhënësi. Terminet dhe afatet që duhet të respektohen në raste të tilla, janë të shënuara në kontratë.

Nëse qiramarrësi e anulon kontratën, ai duhet ta bëjë këtë me shkrim, më së miri me letër rekomandë. Bashkëshortët janë të barabartë. Kjo do të thotë se anulimi vlen vetëm nëse është nënshkruar nga të dy bashkëshortët. Kush dëshiron ta dorëzojë banesën para skadimit të kontratës, mund t'i propozojë qiradhënësit ndonjë qiramarrës tjetër, që është i gatshëm ta pranojë kontratën e qirasë. Qiradhënësi ka një muaj afat që të verifikojë nëse qiramarrësi tjetër mund t'i plotësojë detyrimet e kontratës së qirasë dhe ta paguajë qiranë. Nëse kjo nuk ndodh, qiramarrësi duhet ta paguajë qiranë deri në përfundim të afatit të caktuar me kontratë.

Nëse qiradhënësi e anulon kontratën, për këtë duhet të përdorë formular zyrtar. Në rast të çiftit të martuar, ai u dërgon të dy bashkëshortëve nga një formular në zarfe të veçanta. Në raste të posaçme, qiradhënësi mund ta anulojë kontratën për një kohë të shkurtër, për shembull nëse nuk paguhet qiraja. Pala që pranon anulimin e kontratës, ka afat prej 30 ditësh të ankohet me shkrim pranë shërbimit arbitror.

Dalja nga banesa

Me rastin e daljes qiramarrësi duhet ta dorëzojë banesën të pastër. Nëse qiramarrësi ka pyetje në lidhje me atë se çfarë duhet të riparohet para daljes, më së miri është që me kohë t'i drejtohet kujdestarit të objektit ose qiradhënësit.

Qiradhënësi dhe qiramarrësi e verifikojnë së bashku gjendjen e banesës dhe me shkrim i regjistrojnë në protokoll të gjitha mangësitë (edhe dëme të vogla!). Ata merren vesh se kush dhe për çfarë riparimesh do të paguajë. Me rëndësi është që qiramarrësi ta kuptojë çdo pikë. Sepse me nënshkrimin e vet, ai dëshmon se pajtohet dhe se i merr përsipër të gjitha shpenzimet.



Jeta e përbashkët

Për një jetë të mirë të përbashkët me rëndësi është që banuesit të kenë respekt për njëri tjetrin dhe tu përmbahen rregulave të caktuara. Për shembull:

- **Koha e gjumit** zakonisht është prej orës 22 deri në orën 7. **Pushimi i drekës** prej orës 12 deri në orën 13. Në këto periudha vlejné këto rregulla: lartësia e zërit të TV dhe aparateve muzikore të rregullohet për ambient dhome, pa aktivitete të zhurmshme. Edhe gjatë fundjavës dhe festave duhet t'i iket zhurmës. Ai që dëshiron të bëjë festë, është mirë që për këtë t'i paralajmërojë fqinjët.
- Hyrja, korridoret, ambientet e larjes së rrobave, ambientet për deponimin e gjësendeve etj. janë në dispozicion të të gjithë banorëve të objektit. Është e rëndësishme që në këto **vende të përdorimit të përbashkët** të mos vendosen sende personale dhe t'i kushtohet kujdes higjienës.
- Në disa objekte është e rregulluar në mënyrë të veçantë, kush dhe kur mund ta përdorë **ambientin e larjes së rrobave**.
- **Kafshët shtëpiake** si qentë ose macet nuk lejohen nëpër të gjitha banesat. Kontrata e qirasë përmban informata të tilla.
- Në shumë objekte është e ndaluar **pirja e duhanit** në korridore ose ashensorë, gjegjësisht në ambientet e përbashkëta. Gjithashtu ka edhe banesa që lëshohen vetëm për ata që nuk pijnë duhan.

Shumë nga këto rregulla i përmban «Rendi Shtëpiak». Nëse mosmarrëveshjet midis fqinjëve, për shkak zhurmës ose rrëmujës për shembull, nuk mund të zgjidhen, qiramarrësit mund të lajmërojnë kujdestarin e objektit ose qiradhënësin.





Është mirë të dihet



Më së miri është që qiramarrësi t'i ruajë të gjitha dokumentet që i merr nga qiradhënësi, ose të bëjë kopje të dokumenteve që ai vetë i dërgon atij (për shembull kontrata e qirasë, rritja ose ulja e qirasë, protokolli i hyrjes në banesë, llogaria e shpenzimeve shtesë).

- Mbeturinat grumbullohen zakonisht një herë në javë. Në shumicën e komunave duhet të përdoren thasë speciale të taksuar ose duhet përdorur marka për mbeturina. Letrat e vjetra, qelqet e vjetra, metalet, kompostet etj. grumbullohen ndaras ose hidhen nëpër vende të grumbullimit qendror. Informata të tilla ofron komuna.
- Ai që ajros dhe ngrohet në mënyrë të rregullt, kursen energji dhe shpenzime për ngrohje. Këshilla lidhur me këtë japin kujdestari i objektit dhe qiradhënësi ose komuna dhe kantoni.
- Numrat e telefonit për raste urgjente në Zvicër janë:
117 policia, 118 zjarrfikset, 144 ndihma e shpejtë.



Rekomandohet që të bëhet sigurimi i objektit dhe një sigurim përgjegjësie. Në disa kontrata qiraje kjo madje është edhe e detyrueshme. Këto sigurime bëhen për dëme të caktuara. Për shembull, nëse dyshemeja dëmtohet nga vaska e stërmbushur e banjos ose nëse ka ndonjë të çarë në lavabo.



Shërbimet për informim dhe këshillim



Shërbimet arbitrore (Schlichtungsbehörden/autorités de conciliation/autorità di conciliazione) informojnë për të gjitha çështjet lidhur me qiramarrjen, për shembull për anulimet e kontratës, rritjen e qirasë etj. Midis tjerash, ato ndërmjetësojnë në rast mosmarrëveshesh ndërmjet qiradhënësve e qiramarrësve. Këshillimet dhe bisedimet janë falas.

Edhe **bashkimet e qiradhënësve e qiramarrësve** ofrojnë informacione e këshilla.

Përveç kësaj, ekzistojnë edhe **shërbime këshillimi** të ndryshme shtetërore e private në të gjithë Zvicrën. Ato për shembull ndihmojnë për kërkim banesash, për hartim letrash, nëse dikush ka nevojë për përkthim ose në rast problemesh ndërmjet fqinjëve.

Shumë kooperativa banesore kanë shërbimin e vet për këshilla sociale për qiramarrësit e vetë.

Informata për adresat e shërbimeve të lartëpërmendura ofrojnë komunat ose mund t'i gjeni në Internet www.bwo.admin.ch

Ky doracak është botuar nga:

Association suisse-romande des locataires www.asloca.ch
Berufsverband ausgebildeter Hauswarte www.bvah.ch
Bundesamt für Wohnungswesen www.bwo.admin.ch
Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen EKM www.ekm.admin.ch
Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch
Hausverein Schweiz www.hausverein.ch
Migros-Kulturprozent www.kulturprozent.ch
Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH www.sfh.ch
Schweizerischer Hauseigentümerverband HEV www.hev-schweiz.ch
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW www.svw.ch
Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI www.uspi.ch
Verband der Schweizerischen Immobilienwirtschaft www.svit.ch

Qershor 2006

Ky doracak është i gatshëm edhe në gjuhën: gjermane, franceze, italiane, shqipe, angleze, portugeze, serbe, kroate, spanjolle, turke dhe tamilase.

Adresa ku mund ta gjeni dhe ta shkarkoni (kopjoni) doracakun është www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation AG, Zürich

