

Stanovanje u Švicarskoj

Informacije u vezi unajmljivanjem stanova





Dvije od tri osobe u Švicarskoj žive u unajmljenom stanu. Zakon i «Ugovor o iznajmljivanju stanova» reguliraju uvjete u vezi unajmljivanjem stanova. Ali kome su zaista poznata sva prava i sve obaveze?

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

Sadržaj u kratkom pregledu:

- **Tko radi što?** Najvažniji sudionici u ovom postupku
- **Unajmiti stan:** Od traženja do primopredaje stana
- **Zajednički život:** Stanari među sobom
- **Ovo treba znati:** Nekoliko savjeta za svagdašnjicu
- **Informativne točke i savjetovaništa:** Ovdje dobivate lične informacije i savjete

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

Tko radi što?

- **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 vrijeme. Stanar stanodavcu za tu uslugu plaća stanarinu, i to po pravilu mjesečno.
- Mnogi stanodavci sa **poduzećima za upravljanje nekretninama** sklapaju ugovore, da bih oni, shodno nalogu stanodavca, regulirali sva pitanja sa stanarima. U takvom slučaju, poduzeće za upravljanje nekretninama predstavlja kontaktno mjesto za stanare.
- **Domar je, osobito u većim stambenim zgradama**, zadužen za pitanja stanara, za manje popravke, ali i za sigurnost kao i za održavanje zgrade.
- Mnogi stanovi, prije svega oni na području gradova, nalaze se u vlasništvu takozvanih **Zadruga za izgradnju stanova**. Stanari su po pravilu članovi odgovarajuće Zadruge za izgradnju stanova. Oni imaju pravo iskazivati svoje mišljenje i imaju posebna prava i obaveze.



Unajmiti stan

Traženje stana

Svatko tko se interesira za stan po pravilu prvo treba ispuniti **formular za prijavu**. U tom formularu se, na primjer, mora navesti starost, građansko stanje, zanimanje, djeca, boravišni status, poslodavac, mjesečna plaća, domaće životinje. Da bi se dokazalo da netko može platiti stanarinu, često je potreban i **Izvod iz popisa dužnika (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 pljenidbu» 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 značenja da se točno razumije što sve piše u ugovoru i da se prije potpisivanja ugovora pita, ako je nešto nejasno.

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

U određenim kantonima (na primjer u kantonu Uri-u, Nidwalden-u, Zug-u, Freiburg-u, Neuenburg-u, Genf-u i Waadt-u) stanodavac osim toga mora priložiti formular koji sadrži savjete kako se stanar može braniti od previsoke početne stanarine.

Polaganje kaucije

Stanari često moraju platiti određenu svotu novca unaprijed – takozvana **kaucija**. Kaucija iznosi najviše tri mjesečne stanarine i uplaćuje se na specijalan bankovni račun, Račun za kauciju na ime najma (Mietkautionskonto / Compte de garantie de loyer / conto deposito di garanzia) i to pod imenom stanara. Ta 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 mjesečne stanarine.

Useljenje u stan

Stanar ima pravo useliti se u **čist stan kojeg u svakom pogledu može koristiti**. Prije nego što se usele novi stanari, vrši se **primopredaja stana**. Stanodavac i stanar zajedno kontroliraju stanje u kojem se nalazi stan, te u jednom zapisniku bilježe sve moguće nedostatke (a također 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 odstraniti na vlastiti trošak.



Plaćanje stanarine i sporednih troškova

Po pravilu stanar plaća stanarinu svakoga mjeseca unaprijed za narednih mjesec dana. Najčešće stanar dodatno tome plaća i sporedne troškove, kao na primjer za grijanje, toplu vodu ili za kablovsku televiziju. Stanodavac te sporedne troškove može obračunavati 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 doplatiti određen iznos, ali i da im bude vraćena neka svota novca. Kao i svi ostali računi, i račun za sporedne troškove se treba vrlo pažljivo prekontrolirati.



Ukoliko stanodavac hoće povišiti stanarinu (nakon neke nadogradnje ili ako je porasla kamata na hipoteke, (Hypothekarzins/taux hypothécaires/tassi ipotecari), on to mora uraditi službenim formularom. Stanari koji smatraju da je povišenje stanarine neopravdano, imaju 30 dana vremena da se pismeno protiv toga požale i obrane kod «Ustanove za mirenje».



Postoje razlozi, gdje stanar od stanodavca može zatražiti sniženje stanarine, na primjer ako dođe do sniženja kamate na hipoteke hipotecários (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 pažljivo postupati i ophoditi s uređajima, sa stanom i čitavom zgradom. Stanari koji imaju pitanja u vezi s aparatima i uređajima (mašina za pranje rublja, tumbler, ventilatori, grijanje, itd.) neka se najbolje obrate domaru ili stanodavcu.

Stanari koji namjeravaju da izvrše neke izmene u stanu (farbanje zidova, zamjenu starog tepiha novim, ugradnju mašine za pranje veša i sl.) moraju prethodno dobiti pismeno odobrenje od stanodavca.

Stanodavac osim toga mora biti informiran o tome, ako neki stanar sklopi brak, ako se razvede ili ako veći broj osoba namjerava useliti u stan.

Što raditi u slučaju kvara

Ako dođe do neke veće štete odmah se treba obavijestiti domara ili stanodavca. Ukoliko stanodavac ništa ne poduzme, stanar bi štetu još jednom trebao pismeno prijaviti, i to najbolje preporučenim pismom.

Jednostavne popravke ili čišćenje stanari moraju sami izvršiti i to na vlastiti trošak. Na primjer zamjena filtra u uređaju za odvod pare, zamjena tepsije u štednjaku ili gumene cijevi za tuš.

Ukoliko je sam stanar prouzrokovao štetu, on u najmanju ruku preuzima jedan dio troškova. Ako stanar nije odgovoran za štetu, stanodavac će izvršiti popravak na svoj trošak. Ukoliko uslijed radova na uzdržavanju stana jedan dio stana nije moguće koristiti, stanar može tražiti sniženje stanarine.

Ako se pojave problemi

Ukoliko stanar i stanodavac ne mogu sami riješiti neki nesporazum, može im se pomoći na neutralnom mjestu. U svakom kantonu za to postoje «Uredi za mirenje».

Stanari sa financijskim problemima najbolje neka blagovremeno stupe u kontakt sa stanodavcem i općinskim uredom za socijalna pitanja. Ako se naime stanarina plati prekasno ili možda uopće ne plati, stanodavac – nakon opomene – može otkazati ugovor, a stanara može poslije kraćeg vremena izbaciti iz stana.

Otkazivanje «Ugovora o stambenom zakupu»

«Ugovor o iznajmljivanju stana» mogu otkazati kako stanar tako i stanodavac. U samom ugovoru piše, kojih se vremenskih rokova pri tom valja pridržavati.

Ako stanar otkáže ugovor, on to mora učiniti pismeno, i to najbolje preporučenim pismom. Bračni supružnici su ravnopravni. To znači da otkaz samo onda važi, ako su ga potpisala oba bračna supružnika. Ukoliko stanar unajmljeni stan želi da vrati prije vremenskog roka utanačenog ugovorom, stanar stanodavcu može predložiti nekog interesenta koji je spreman preuzeti postojeći «Ugovor o stambenom zakupu». Stanodavac ima otprilike mjesec dana za provjerenje da li predloženi, eventualni novi stanar zaista može ispuniti «Ugovor o iznajmljivanju stana» i platiti stanarinu. Ukoliko to ne bi bio slučaj, sadašnji stanar mora platiti stanarinu sve do isteka vremenskog roka koji je utanačen ugovorom.

Ukoliko stanodavac da otkaz, on za to mora upotrijebiti zvanični formular. Stanarima – bračnim supružnicima stanodavac šalje otkaz, i to svakom bračnom supružniku po jedan formular u posebnoj kuverti. U naročitim slučajevima stanodavac može dati kratkoročan otkaz, na primjer ako nije plaćena stanarina. Stanari koji dobiju otkaz imaju 30 dana vremena da se kod Ureda za mirenje pismeno protiv otkaza potuže i obrane.

Iseljenje iz stana

Prilikom iseljenja, stanar stan predaje u očišćenom stanju. Ukoliko stanar ima pitanja što mora renovirati prije iseljenja, najbolje je da se blagovremeno obrati domaru ili stanodavcu.

Stanodavac i stanar zajedno kontroliraju stanje u kojem se nalazi stan, te u jednom zapisniku bilježe sve moguće mane (a takođe i manja oštećenja i štete!). Zajedno se sporazumijevaju tko će od njih eventualno platiti koje popravke. Od velikog je značenja da stanar točno razumije svaku pojedinu točku tog sporazuma. On, naime, svojim potpisom potvrđuje da je sporazuman te da će po potrebi preuzeti troškove.



Zajednički život

Za lijep zajednički život od velikog je značenja da stanari **imaju obzira jedni prema drugima** i da se pridržavaju određenih pravila. Evo primjera:

- **Noćni mir** po pravilu traje od 22 sata do 7 sati, a **podnevni mir** od 12 do 13 sati. U tom vremenu važi pravilo: Televizor i muzičke uređaje stišati toliko da se čuju samo u sobi, ne izvoditi nikakve bučne radove. Galamu treba izbjegavati i nedjeljom i praznikom. Ukoliko neki od stanara namjerava organizirati kakvu proslavu, najbolje je da unaprijed obavjesti svoje susjede.
- Ulaz, stubište, praonica rublja, mjesta za odlaganje itd. stoje na raspolaganju svim stanarima. Veoma je važno da se ta **mjesta koja se zajednički koriste** ne blokiraju vlastitim stvarima kao i da se pazi na čistoću.
- U mnogim zgradama posebno je regulirano tko kada smije koristiti **praonicu rublja**.
- **Domaće životinje** kao psi ili mačke nisu dozvoljene u svim stanovima. Informacije u vezi toga nalaze se u «Ugovoru o iznajmljivanju stana».
- U mnogim zgradama je zabranjeno **pušenje** u stubištu 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 riješiti sporove nastale među susjedima, na primjer 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 primjer «Ugovor o iznajmljivanju stana», povišenje ili sniženje stannarine, zapisnik o useljenju u stan, obračune sporednih troškova).

- Smeće se odnosi najčešće jednom u tjednu. U najvećem broju općina, za smeće se moraju koristiti specijalne vreće za koje se plaća taksa ili markice za otpad. Stari papir, staro staklo, metal, biološki otpad itd. posebno se odnose ili se mora odnijeti do centralnih sabirnih mjesta. Informacije u vezi toga dobiva se u općini.
- Ispravnim prozračivanjem i grijanjem štede se energija i troškovi za grijanje. Savjete u vezi toga daju domar ili stanodavac kao i općina ili kanton.
- Telefonski brojevi za hitne službe u Švicarskoj su:
117 policija, 118 vatrogasci, 144 hitna pomoć.



Veoma je preporučljivo zaključiti ugovor o osiguranju predmeta domaćinstva protiv štete i osiguranju odgovornosti. Kod nekih «Ugovora o stambenom zakupu» to je čak i obavezno. Takva osiguranja plaćaju odštetu za određene nastale štete. Na primjer, ako iz prepune kade iscure voda pa ošteti pod, ili ako napukne umivaonik.



Informativne točke i savjetovališta



Uredi za mirenje (Schlichtungsbehörden / autorités de conciliation / autorità di conciliazione) daju informacije u vezi svih pitanja oko uzimanja stanova pod najam, na primjer u vezi davanjem otkaza, povišenjem stanarine itd. Ti uredi osim toga posreduju i u sporovima između stanara i stanodavaca. Savjetovanje i postupci su besplatni.

Isto tako i «**Udruženja stanodavaca i stanara**» nude Vam informacije i savjete.

Osim toga, širom Švicarske postoje razna državna i privatna **savjetovališta**, koja nude pomoć prilikom traženja stana, pri pisanju pisama, ukoliko je nekome potreban prijevod ili ako dođe do problema između stanara.

Mnoge zadruge za izgradnju stanova imaju vlastita socijalna savjetovališta za svoje stanare.

Informacije u vezi adresa gorenavedenih točaka i savjetovališta možete dobiti u općini ili naći na internetu, preko stranice: www.bwo.admin.ch.

Izdavač ove informativne brošure je:

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

Lipanj 2006.

Brošuru možete dobiti na sledećim jezicima: Na njemačkom, francuskom, talijanskom, albanskom, engleskom, hrvatskom, portugalskom, španjolskom, srpskom, turskom i tamilskom jeziku.

Internet adresa na kojoj možete pronaći brošuru glasi: www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation AG, Zürich

