

Të banosh në Zvicër

Informacione për marrjen me qira të një banese



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Të banosh në Zvicër

Përmbajtja

Ndarja e roleve	5
Kush bën çfarë?	
Gjeni një banesë	7
Ku të kërkon?	
Marrja me qira e një banese	9
Aplikimi për një banesë dhe dorëzimi i saj	
Banimi	13
Jetesa në bashkësi dhe çfarë të bësh në rast dëmi	
Mbarimi i kontratës së qirasë dhe largimi	17
Si të veprohet?	
Në rast vështirësish	19
Informacione dhe këshilla	
Çfarë duhet të dini	21
Këshilla për jetën e përditshme	
Informacione të mëtejshme	22
Link-e	



Informacione për marrjen me qira të një banese

Në Zvicër, shumica e njerëzve jetojnë në banesa me qira. Më saktë: Pothuajse 60 për qind e popullsisë jeton me qira. Kushtet për marrjen me qira të banesës janë të rregulluara në ligj dhe në marrëveshjen e qirasë. Por ligjet dhe kushtet e parashikuara në kontratë jo gjithmonë janë të lehta për t'u kuptuar. Kjo fletë informuese shpjegon pikat më të rëndësishme dhe tregon se kush mund t'ju ndihmojë nëse keni ndonjë pyetje. Një burim shtesë informacioni mund të gjeni në faqen e internetit www.ch.ch (Fjalët kyçe: Banesë, Qira).



Ndarja e roleve

- **Qiradhënësja/qiradhënësi është pronar i banesës.** Ajo/ai nuk banon vetë në banesë, por lejon të tjerët ta përdorin kundrejt pagesës.
- **Qiramarrësit** nuk e blejnë banesën, por jetojnë në të për një periudhë të caktuar kohe. Ata paguajnë një çmim, d.m.th. qiranë. Ajo zakonisht duhet të paguhet çdo muaj paradhënie.
- Mund të ndodhë që qiradhënësja/qiradhënësi ia jep pronën një **shoqërie për menaxhimin e pronave** për të zgjidhur çdo detaj me qiramarrësit. Në këto raste, shoqëria për menaxhimin e pronave është pika e kontaktit për qiramarrësit.
- Në mënyrë të veçantë, në shtëpitë e mëdha ose blloqet e banesave më të mëdha ka **kujdestar**. Ata janë përgjegjës për riparime të vogla dhe për sigurinë dhe mirëmbajtjen e ndërtesës. Ata gjithashtu u përgjigjen pyetjeve të qiramarrësve.

Veçanërisht në zonat urbane, ka banesaqë i përkasin **kooperativave të banesave**.

Për të marrë me qira këto banesa, zakonisht duhet të jeni anëtar i këtyre kooperativave. Anëtarësimi zakonisht shoqërohet me një kosto financiare. Anëtarët e kooperativave të banesave kanë disa përparësi: Ata mund të thonë fjalën e tyre dhe të bashkëvendosin për shumë gjëra që kanë të bëjnë me jetesën e përbashkët dhe kanë të drejta të veçanta. Ata kanë gjithashtu përgjegjësi të caktuara.



Gjeni një banesë

Gjetja e një banese mund të jetë diçka e vështirë ose e lehtë, në varësi të vendndodhjes dhe buxhetit. Qiratë e banesavenë qytet apo në aglomerate shpesh janë shumë më të larta se ato jashtë qendrave të qytetit dhe në periferi. **Në çdo rast, një kërkim i suksesshëm kërkon pak durim.** Mjetet e mëposhtme ndihmëse ose pikat e kontaktit janë të disponueshme këtu:

- **Në internet:** Këtu do të gjeni platforma të ndryshme kërkimi ku mund të krijohet një abonim kërkimi me kriteret e dëshiruara.
- **Në gazetatat lokale dhe rajonale dhe njoftimet falas:** Edhe në to renditen njoftimet e banesave.
- **Shoqëritë për menaxhimin e pronave dhe kooperativat e banesave:** Kooperativat e banesave kanë kushte të veçanta dhe shpesh një listë më të gjatë pritjeje.
- **Autoritetet bashkiake ose të qytetit, si dhe shoqatat dhe organizatat:** Nëse keni një buxhet shumë të kufizuar ose në përgjithësi keni vështirësi për të gjetur një banesë të përshtatshme, mund të kontaktoni edhe këto zyra.



☒ _____

☐ _____

☐ _____



M. Lunn

Marrja me qira e një banesë

Çdo person që është i interesuar për një banesë, zakonisht duhet të plotësojë një formular regjistrimi. Ndër të tjera, në këtë formular duhet të specifikohen sa vijon:

- Profesioni/puna
- Të ardhurat mujore
- Numri i fëmijëve
- Shtetësia respektivisht leja e qëndrimit ose e rezidencës
- Punëdhënësi

Nëse keni kafshë shtëpiake, duhet të pyesni paraprakisht nëse qiradhënësja/qiradhënësi i lejon kafshët shtëpiake.

Në shumicën e rasteve, kërkohet një ekstrakt nga regjistri i mbledhjes së borxhit. Kjo është dëshmi që qiramarrësja/qiramarrësi mund të paguajë faturat dhe nuk ka borxhe të njoftuara. Ekstrakti mund të porositet në dy mënyra.

- **Online:** Për shembull në [postim](#) > Ekstrakt nga regjistri i mbledhjes së borxhit

- **Personalisht:** Në sportelin e zyrës së mbledhjes së borxhit të kantonit të banimit. Lista në www.ch.ch > Ekstrakt nga regjistri i mbledhjes së borxhit.

Nga ana tjetër, nuk lejohet të tarifohet asnjë shumë në lidhje me kërkimin e banesës - për shembull për rezervimin e një banese ose në rast se tërhiqeni nga një aplikim. **Kjo vlen edhe nëse kjo shumë parashikohet në formularin e regjistrimit.**

Qiradhënësit mund të vendosin vetë në lidhje me përbërjen e qiramarrësve në pronat e tij. Ata rrjedhimisht mund të zgjedhin lirisht midis aplikantëve kur lidhin një marrëveshje qiraje. Megjithatë, për shkak të së drejtës kushtetuese për trajtim të barabartë, ata mund të mos zbatojnë asnjë kriter përzgjedhjeje në baza diskriminuese. **Personat e prekur nga diskriminimi, perpos këtij rregulli,** kanë mundësinë të përfitojnë nga një shërbim këshillimi në kuadër të programeve të integritimit kantonal (KIP): www.kip-pic.ch/de

Lidhja e kontratës së qirasë

Një marrëveshje qiraje lidhet midis qiradhënësit dhe qiramarrësit. Në shumicën e rasteve, një marrëveshje qiraje përfshin edhe kushtet e përgjithshme dhe rregullat e shtëpisë. Me nënshkrimin e marrëveshjes së qirasë, qiramarrësi merr përsipër të respektojë kontratën. Është e rëndësishme që përpara se të nënshkruani, të kuptoni plotësisht të gjitha pikat në kontratë dhe të pyesni nëse diçka është e paqartë. Në shumë bashki, ka disa pika kontakti që mund të ndihmojnë në shpjegimin e formulimeve të vështira (zyra në Bern, Fairwil Wil – shihni gjithashtu seksionin «Në rast vështirësish»).

Në kantone të caktuara, qiradhënësia/qiradhënësi duhet të bashkëlidhë gjithashtu një formular që informon qiramarrësen/qiramarrësin se si ai/ajo mund të mbrohet nga një qira fillestare që është shumë e lartë. www.bwo.admin.ch > Ligji për qiranë > Ligji për qiranë > lëviz poshtë të Dokumentet > Formulari i kërkesës – të Dokumentet

Pagesa e një depozite

Kushdo që ka lidhur një marrëveshje qiraje zakonisht duhet të transferojë një shumë të caktuar në formë garancie. **Kjo quhet depozitë ose garanci në rajone të caktuara. Kjo shumë mund të jetë maksimalisht tre muaj qira dhe paguhet në një llogari të posaçme bankare, e ashtuquajtur llogari për depozitën e qirasë.** Kjo llogari është në emër të qiramarrësve. Depozita shërben si garanci për qiradhënësen qiradhënësin. Pas largimit nga banesa, qiramarrësja/qiramarrësi merr depozitën dhe interesin.

Në rastin e kooperativave të banesave, qiramarrësit zakonisht nuk paguajnë depozitë, por blejnë certifikata aksionesh.

Zhvendosja në banesë

Qiramarrësja/qiramarrësi ka të drejtë të zhvendoset në një babnesë të pastër dhe të gatshme për përdorim. Përpara se të transferoheni në banesën tuaj të re, bëhet dorëzimi i banesës. Qiradhënësi dhe qiramarrësi kontrollojnë së bashku gjendjen e banesës dhe regjistrojnë çdo defekt me shkrim në një regjistër. Kjo vlen edhe për dëmet e vogla si p.sh një prizë me defekt ose një pasqyrë tualeti e dëmtuar.

E rëndësishme: Nëse qiramarrësja qiramarrësi merr objekte – për shembull mobilje – nga qiradhënësi i mëparshëm, ajo/ai mund t'i duhet t'i heqë ose t'i hedhë ato me shpenzimet e saj/tij kur të largohet.

Pagesa e qirasë dhe e shpenzimeve shtesë

Zakonisht, qiramarrësja/qiramarrësi e paguan qiranë çdo muaj paradhënie për muajin pasardhës. Në shumicën e rasteve, ajo/ai paguan edhe shpenzimet shtesë. Këtu përfshihen kostot për ngrohje, ujë të ngrohtë ose televizorin kabllor. Qiradhënësia/qiradhënësi mund t'i llogarisë ndryshe kostot e shërbimeve shtesë.

Nëse ato faturohen «në llogari» – pra në formë paradhënie – qiradhënësi/ qiradhënësi duhet të bëjë një deklaratë të detajuar të paktën një herë në vit. Qiramarrësja/qiramarrësi mund të duhet të paguajë një shumë shtesë. Megjithatë, ka mundësi që ajo/ai t'i marrë mbrapsht këto para. Fatura për shpenzimet shtesë duhet të kontrollohet gjithmonë me kujdes.

Nëse qiradhënësia/qiradhënësi dëshiron të rrisë çmimin e qirasë, kjo duhet të bëhet duke përdorur një formular zyrtar. Rritja e qirasë mund të ndodhë, për shembull, pas një rinovimi ose nëse norma e interesit referencë e hipotekës është rritur. Kushdo që e gjykon të pajustifikuar rritjen e qirasë ka 30 ditë kohë për të depozituar një kundërshtim me shkrim pranë autoritetit të arbitrazhit (shihni seksionin „Në rast vështirësish”). Autoriteti i arbitrazhit është pika e kontaktit për qiramarrësit dhe qiradhënësit në rast mosmarrëveshjes në lidhje me qiratë.

Megjithatë, ka edhe arsye të tjera për të cilat qiramarrësi/qiramarrësja mund të aplikojë për uljen e qirasë. Kjo mund të ndodhë, për shembull, nëse norma e interesit referencë e hipotekës është ulur. Një arsye tjetër janë punimet e mirëmbajtjes. Nëse përdorimi i apartamentit është i kufizuar ose nuk është aspak i mundur, mund të aplikohet një ulje e përkohshme e çmimit të qirasë.

Për baneasat që janë ndërtuar me ndihmë shtetërore zbatohen rregulla të veçanta në lidhje me rregullimet e qirave.



Banimi

Edhe nëse një masë e caktuar konsumimi në një banesë me kalimin e viteve është normale, qiramarrësja/qiramarrësi duhet t'i trajtojnë me kujdes orënditë, apartamentin dhe shtëpinë. Nëse keni ndonjë pyetje në lidhje me pajisjet dhe sistemet si p.sh. lavatriçja, tharësja e rrobave, ventilatorët, ngrohja, etj., është më mirë të kontaktoni drejtpërdrejt me kujdestarin/kujdestaren ose qiradhënësen/qiradhënësin.

Nëse dëshironi të ndryshoni diçka në apartament, së pari ju duhet të merrni pëlqimin me shkrim të qiradhënëses/qiradhënësit. Ndryshime të tilla mund të jenë, për shembull, lyerja e mureve, zëvendësimi i tapetit, instalimi i një lavatriçeje, etj.

Nëse qiramarrësja/qiramarrësi martohet ose divorcohet ose nëse persona të tjerë duan të zhvendosen për të jetuar në apartament, duhet të informoni qiradhënësen/qiradhënësin.

Jetesa në bashkësi

Për një jetesë të mirë në bashkësi është e rëndësishme që banorët të kenë konsideratkonsideratëpër njëri tjetrin dhe tu përmbahen rregullave të caktuara.

Orari i pushimit të natës zakonisht është nga ora 22 deri në orën 7. Pushimi i drekës është nga ora 12 deri në orën 13. Gjatë këtyre orareve zbatohet:

- Vendosjae volumin tëtelevizorit dhe pajisjeve muzikore që të dëgjohen vetëm brenda dhomës
- Mospërfshirja në aktivitete të zhurmshme

Zhurmat duhet të shmangen të dielave dhe gjatë festave publike. Festimet duhet t'u njoftohen fqinjëve paraprakisht. Hyrja, shkallët, sallat e lavanderisë, hapësirat e parkimit, etj. janë në dispozicion të të gjithë qiramarrësve. Është e rëndësishme që në këto hapësira të ambienteve të përbashkëta të mos vendosen sende personale dhe t'i kushtohet kujdes higjienës. Shumë banesa e kanë të rregulluar se kush dhe kur mund të përdorë sallën e lavanderisë. Kjo parashikohet në marrëveshjen e qirasë ose në vetë sallën e lavanderisë. Kafshët shtëpiake si qentë ose macet nuk lejohen nëpër të gjitha banesat.

Nëse dëshironi të zhvendoseni në një banesë me një kafshë shtëpiake ose dëshironi të merrni një kafshë shtëpiake në një banesë, duhet të njoftoni qiradhënësin nëse dhe në bazë të çfarë kushteve mund të lejohet kjo.

Shpesh, pirja e duhanit është e ndaluar nëpër shkallë, në ashensor ose në ambientet e përbashkëta. Gjithashtu, ka edhe apartamente që lëshohen vetëm për personat që nuk pinë duhan.

Shumë nga këto rregulla janë të parashikuara në «Rregullat e shtëpisë». Nëse mosmarrëveshjet midis fqinjëve nuk mund të zgjidhen, për shembull për shkak të zhurmës ose rrëmujës, qiramarrësit mund të kontaktojnë kujdestarin/kujdestaren ose qiradhënësen/qiradhënësin.

Nëse prishet diçka

Qiramarrësit duhet të kryejnë dhe të mbulojnë vetë shpenzimet për riparime të thjeshta ose pastrimin. Këtu përfshihen riparime të tilla si ndryshimi i filtrit në ventilimin e avullit, zëvendësimi i një tave për pjekje ose zorrës së dushit.

Në rast dëmsh të madha, kujdestari/kujdestarja ose qiradhënësj/qiradhënësi duhet të njoftohen menjëherë. Nëse ata nuk ndërmarrin asnjë veprim, qiramarrësj/qiramarrësi duhet të raportojë dëmin me shkrim, mundësisht me postë rekomande.

Nëse qiramarrësj/qiramarrësi e ka shkaktuar vetë dëmin, ajo/ai duhet të marrë përsipër të mbulojë të paktën një pjesë të shpenzimeve. Nëse ai/ajo nuk është personi që ka shkaktuar dëmin, qiradhënësi/qiradhënësj duhet të mbulojë shpenzimet.





Mbarimi i kontratës së qirasë dhe largimi

Marrdhenia e qirasë mund të ndërpritet si nga qiramarrësi ashtu edhe nga qiradhënësi. Datat dhe afatet që duhen respektuar janë të shënuara në kontratë.

Nëse qiramarrësja/qiramarrësi dërgon një njoftim për ndërprerjen e kontratës, ajo/ai duhet ta bëjë këtë me shkrim, mundësisht me postë rekomande.

Në rastin e çifteve të martuara, ndërprerja është e vlefshme vetëm nëse të dy bashkëshortët e kanë nënshkruar letrën e ndërprerjes së marrëveshjes së qirasë.

Nëse dëshironi të largoheni nga banesa në një kohë ndryshe nga afati i rënë dakord – d.m.th. në një kohë të ndryshme nga ajo e rënë dakord në kontratë – ju mund të sugjeroni një qiramarrës të ri që është i gatshëm të marrë përsipër marrëveshjen e qirasë. Qiradhënësi/ qiradhënësi/ ka rreth një muaj kohë për të kontrolluar nëse kandidatët i plotësojnë kushtet për lidhjen e kontratës së qirasë. Nëse nuk është kështu, qiramarrësja/qiramarrësi duhet ta paguajë qiranë brenda datës të parashikuar në kontratë.

Nëse qiradhënësi/qiradhënësjë dërgon një njoftim për ndërprerjen e kontratës së qirasë, ai/ajo duhet të përdorë një formular zyrtar. Në rastin e çifteve të martuara, bashkëshortët marrin secili nga një

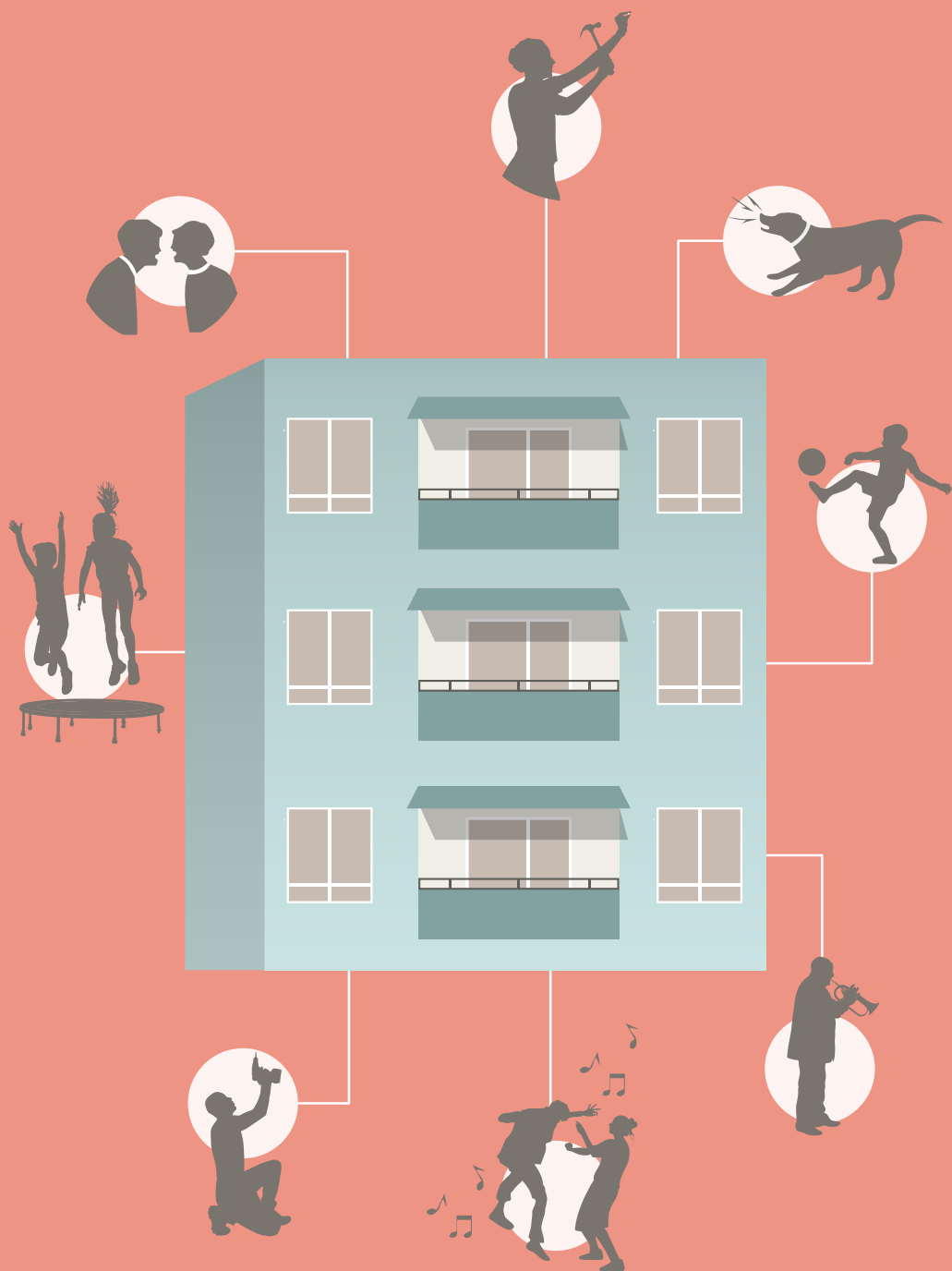
formular në një zarf të veçantë.

Kushdoqë merr një njoftim për ndërprerjen e saj ka 30 ditë kohë për ta kundërshtuar me shkrim pranë autoritetit të arbitrazhit.

Largimi nga banesa

Në momentin e largimit, qiramarrësja/ qiramarrësi duhet ta dorëzojë banesën tërësisht të pastër. Në internet ka disa lista kontrolli për pastrimin përfundimtar. Ndonjëherë disa gjëra duhet të rinovohen. Nëse keni ndonjë pyetje, është më mirë të kontaktoni kujdestarin/kujdestaren ose qiradhënësen/qiradhënësin sa më herët/parë.

Kur dorëzohet banesa, qiradhënësi dhe qiramarrësi së bashku kontrollojnë gjendjen e apartamentit dhe regjistrojnë me shkrim çdo defekt në një regjistër. Kjo vlen edhe për dëmet e vogla. Palët bien dakord së bashku, nëse është e nevojshme, se kush do të mbulojë shpenzimet për këto riparime. **Shoqatat e qiramarrësve ofrojnë informacion mbi dëmet që duhet të mbulojnë qiramarrësit.** Është e rëndësishme që qiramarrësi/qiramarrësja të kuptojë plotësisht çdo pikë. Sepse me nënshkrimin e tij/saj, ai/ajo konfirmon se është dakord dhe se do të mbulojë shpenzime të mundshme.



Në rast vështirësish

Nëse palët nuk mund ta zgjidhin vetë një mosmarrëveshje, mund të përfshihet një organ i pavarur. Çdo kanton ka një bord arbitrazhi për këtë qëllim. Ky autoritet shërben si ndërmjetësues për mosmarrëveshjet që lindin midis qiramarrësve dhe qiradhënësve. Gjithashtu, jep informacion për pyetjet në lidhje me ndërprerjet e marrëveshjeve të qirasë, rritjen e qirasë, etj. Këshillimet dhe negocijatat falas. Lista e autoriteteve të arbitrazhit është e disponueshme nga Shoqata e Qiramarrësve www.mieterverband.ch

Edhe shoqatat e qiradhënësve dhe qiramarrësve ofrojnë informacione dhe këshilla.

www.bwo.admin.ch > Si jetojmë > Fletë informuese «Të jetosh në Zvicër» > Këshilla dhe informacione.

Nëse qiramarrësja/qiramarrësi ka vështirësi financiare, ajo/ai duhet të kontaktojë menjëherë qiradhënësen/qiradhënësin dhe autoritetet sociale të bashkisë. Kushdo që paguan qiranë me vonesë ose nuk e paguan fare, mund të jetë objekt i ndërprerjes së kontratës pas një periudhe rikujtese. Shumë kooperativa të banesave kanë qendrën e vet të këshillimit social për qiramarrësit e tyre.

Përveç kësaj, në të gjithë Zvicrën ekzistojnë qendra të ndryshme këshillimi, shtetërore dhe private ose të ashtuquajtura «dhomat e shkrimit».

Ato ndihmojnë, për shembull, për gjetjen e akomodimit, shkrimin e letrave, nëse dikush ka nevojë për një përkthim ose në lidhje me problemet mes fqinjëve.

Shembuj

Wil: fairwil.ch

Bern: www.begh.ch > Shërbimet e shkrimit

Zyrih: domicilwohnen.ch

Bazel: www.ig-wohnen.ch > ofertë > agjenci imobiliare

Lugano: www.lugano.ch/temi-servizi/sociale/prestazioni-sociali/servizioaccompagnamentosociale

Luzern: www.stadtluern.ch/ informacion për shërbimin/145

Waadt: www.relais.ch



Çfarë duhet të dini

- **Dokumentet dhe letrat në lidhje me qiranë duhet të ruhen gjithmonë.**
Kjo vlen si për dokumentet që qiramarrësja/qiramarrësi merr nga qiradhënësja/qiradhënësi, ashtu edhe për ato që ajo/ai i dërgon qiradhënësit. Këto përfshijnë, për shembull, marrëveshja e qirasë, shkresat për rritjen ose uljen e qirasë, regjistri i zhvendosjeve ose faturat e shërbimeve shtesë.
- Mbetjet mbliidhen një ose dy herë në javë në shumicën e komunave. Ka edhe komuna/prefektura ku qeset e mbeturinave duhet të hidhen në kontejnerë grumbullimi posaçërisht të shënuara. **Hedhja e mbetjeve duhet të bëhet duke përdorur qese mbeturinash të posaçme me pagesë ose pulla për mbeturina, të cilat zakonisht ofrohen nga dyqanet ushqimore lokale.** Mbetjet e letrës, mbetjet e qelqit, metalit, kompostos, shishet PET, etj. Grumbullohen veçmas ose duhet të hidhen në pikat qendrore të grumbullimit. Ky informacion jepet nga Bashkia.
- Ventilimi dhe ngrohja e duhur kursen energjinë dhe kostot e ngrohjes. Kujdestari/kujdestarja ose qiradhënësja/qiradhënësi, si dhe Bashkia ose Kantoni mund t'ju japin këshilla për këtë.
- Numrat e telefonit të urgjencës në Zvicër janë: **117 Policia, 118 Zjarrfikësja, 144 Shërbimi mjekësor.**
- Rekomandohet që të bëhet sigurimi i objektit dhe sigurimi i detyrimit. Madje, me disa kontrata qiraje, lidhja e një sigurimi të tillë është kusht. Këto sigurime mbulojnë disa dëme të caktuara. Për shembull, nëse dysHEMEJA dëmtohet nga tejmbushja e vaskës me ujë ose nëse ka një çarje të lavamanit.

Informacione të mëtejshme

www.ch.ch

www.bwo.admin.ch

www.bwo.admin.ch > Si jetojmë > Fletë informuese «Të jetosh në Zvicër» > [Këshilla dhe informacione](#)

www.edi.admin.ch > Zyra e specializuar për luftën kundër racizmit > Ligji dhe këshilla > [Qendrat e kontaktit dhe këshillimit](#)

www.bwo.admin.ch > Tregu i banesave BWO > Studime dhe publikime «Tregu i apartamenteve» > [Diskriminimi etnik në tregun zviceran të apartamenteve](#)

Printimi

Redaktori

Zyra Federale për Strehimin BWO

Dizajni/Ilustrimet: [Les graphistes.ch](http://www.lesgraphistes.ch)

Organizatrat partnerë

Shoqata Profesionale e Kujdestarëve

Të Trajnuar www.bvah.ch

Komisioni Federal i Migrimit FKM

www.ekm.admin.ch

Fédération romande immobilière FRI

www.fri.ch

Shoqata Zvicerane e Pronarëve

të Shtëpive (HEV Zvicër)

www.hev-schweiz.ch

Casafair www.casafair.ch

Shoqata Zvicerane e Kujdestarëve

Profesionistë SFH www.sfh.ch

Shoqata e Zvicerane e Qiramarrësve

www.mieterverband.ch

Shoqata Zvicerane e Industrisë së

Pasurive të Paluajtshme SVIT Zvicër

www.svit.ch

Union suisse des professionnels

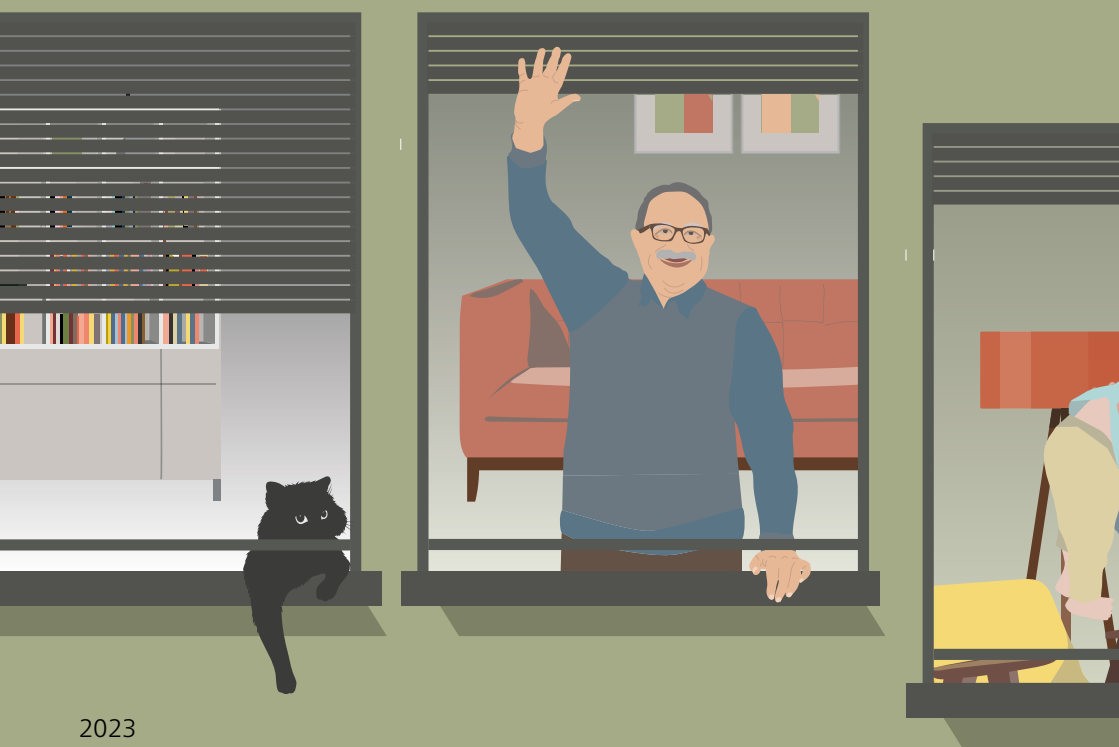
de l'immobilier (USPI Suisse)

www.uspi-suisse.ch

Kooperativat e Banesave në Zvicër,

Shoqata e Zhvilluesve të Banesave

Jofitimprurëse www.wbg-schweiz.ch



2023

E disponueshme në gjuhë të ndryshme

Nr i artikullit 725.037.alb

Adresa e referencës dhe për shkarkime në

www.bundespublikationen.admin.ch