

Stanovanje u Švajcarskoj

Informacije o iznajmljivanju stana



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Stanovanje u Švajcarskoj

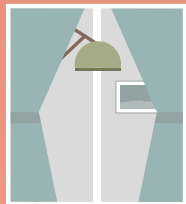
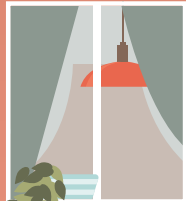
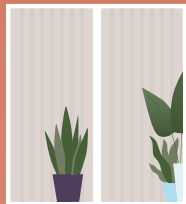
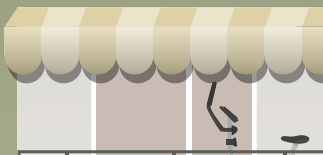
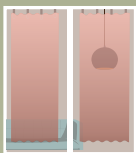
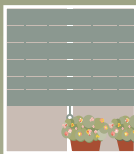
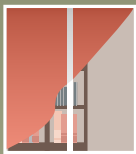
Sadržaj

Podela uloga	5
Ko šta radi?	
Pronalaženje stana	7
Gde tražiti?	
Iznajmljivanje stana	9
Konkurisanje i primopredaja stana	
Stanovanje	13
Zajednički život i šta raditi u slučaju štete	
Otkazivanje i iseljavanje	17
Šta preduzeti?	
U slučaju poteškoća	19
Informacije i saveti	
Dobro je znati	21
Saveti za svakodnevni život	
Dodatne informacije	22
Linkovi	



Informacije o iznajmljivanju stana

U Švajcarskoj većina ljudi živi u iznajmljenim stanovima. Preciznije: Skoro 60 posto švajcarske populacije iznajmljuje stan. Uslovi izdavanja stana regulisani su zakonom i ugovorom o zakupu. Ali zakone i uslove u ugovorima nije uvek lako razumeti. Ovaj informativni list objašnjava najvažnije tačke i pokazuje ko vam može pomoći ako imate pitanja. Dodatni izvor informacija je veb stranica www.ch.ch (Ključne reči: stanovanje, zakup).



Podela uloga

- **Stan pripada stanodavcu.** On je vlasnik nekretnine i izdaje svoj stan drugima uz naknadu.
- **Zakupac** ne kupuje stan, nego ga iznajmljuje i živi u njemu na određeno vreme. On plaća zakupninu za to, odnosno kiriju. Obično se ona plaća svakog meseca i to unapred.
- Stanodavac može da angažuje **kompaniju za upravljanje imovine**, koja sve rešava sa zakupcima. U ovom slučaju, kompanija za upravljanje imovinom je kontakt za podstanare.
- Posebno u većim kućama ili stambenim blokovima postoje **domari**. Oni su odgovorni za manje popravke, za bezbednost i održavanje zgrade i za pitanja zakupaca.

Posebno u urbanim sredinama ima stanova koji pripadaju **stambenim zadrugama**. Obično morate da postanete član zadruge, da biste iznajmili stan. Članstvo je obično povezano sa finansijskim izdacima. Članovi stambenih zadruga imaju određene prednosti: Imati glas, možete doneti odluke o mnogim stvarima u vezi stanovanja i možete da imate posebna prava. Takode imate i određene odgovornosti.



Pronaći stan

Pronalaženje stana može biti teško ili lako u zavisnosti od vaše lokacije i budžeta. Kirije stanova u gradu ili aglomeracijama često su mnogo višlje nego van centra ili na selu.

Uspešno naći stan definitivno zahteva malo strpljenja. Dostupni su sledeća pomoćna sredstva ili kontaktna mesta:

- **Opštinske ili gradske uprave kao i udruženja i organizacije:** Svako sa veoma malim budžetom ili uopšte poteškoćom naći odgovarajući stan, može se obratiti i ovim mestima.
- **Internet:** Ovde ćete pronaći različite platforme za pretragu na kojima se može i pretplata na pretragu sa poželjnim kriterijumima registrovati.
- **Lokalne i regionalne novine i besplatni oglasi:** Oni navode i oglase za stanove.
- **Kompanije za upravljanje imovinom i stambene zadruge:** Stambene zadruge imaju posebne uslove i često dužu listu čekanja.



☒ _____

☐ _____

☐ _____



M. Lunn

Iznajmljivanje stana

Svi zainteresovani za stan obično popunjavaju obrazac za registraciju. Tu se mora navesti:

- Profesija / delatnost
- Mesečni prihod
- Broj dece
- Državljanstvo ili dozvola boravka ili naseljenja
- Poslodavac

Ako imate kućne ljubimce, trebalo bi unapred da se raspitate da li stanodavac uopšte dozvoljava kućne ljubimce.

Obično je potreban izvod iz registra naplate potraživanja. Ovo se smatra dokazom da zakupac može da plaća račune i da nema dugovanja. Izvod se može naručiti na dva načina.

- **Onlajn:** Na primer u [pošti](#) > Izvod iz registra naplate potraživanja
- **Lično:** Na šalteru službe za naplatu u kantonu prebivališta. Lista na [www.ch.ch](#) > Izvod iz registra naplate potraživanja.

Međutim, ne mogu se naplaćivati naknade u vezi sa traženjem stana – na primer za „rezervaciju“ stana ili za povlačenje zahteva. **Ovo takođe važi ako je rok za takvu naknadu naveden u obrascu za registraciju.**

Stanodavci mogu sami odlučiti o profilu podstanara svoje imovine. Oni mogu slobodno da biraju među podnosiocima zahteva prilikom zaključivanja ugovora o zakupu. Međutim, zbog ustavnog prava jednakog tretmana, oni ne smeju da primenjuju nikakve diskriminatorne kriterijume za izbor. **Osobe, koje ipak dožive diskriminaciju mogu se obratiti kantonalnih programa integracije (KIP):** [www.kip-pic.ch/de](#)

Zaključenje ugovora o zakupu

Ugovor o zakupu zaključuje se između stanodavca i zakupca. U većini slučajeva, ugovor o zakupu uključuje i opšte uslove i kućni red. Potpisom se zakupac obavezuje da će poštovati ugovor. Važno je jasno razumeti sve tačke u ugovoru i postaviti pitanja pre potpisivanja ako nešto nije jasno. U mnogim opštinama postoje kontaktne mesta koja mogu razjasniti teške formulacije (Kancelarija za pisanje Bern, Fairwil Wil – vidi takođe poglavlje «U slučaju poteškoće»).

U pojedinim kantonima, stanodavac mora da priloži i formular kojim obaveštava zakupca kako da se žali na previsoku kiriju www.bwo.admin.ch > Zakon o zakupu > Zakon o zakupu > pomerite se nadole do opcije Dokumenti > Zahtev za obrazac – «Dokumenti».

Plaćanje depozita

Svako ko je zaključio ugovor o zakupu obično mora da uplati fiksni iznos kao obezbeđenje. Ovo se zove kaucija ili, u određenim regionima, depozit. **Ovaj iznos je u visini najviše tri meseca zakupnine i uplaćuje se na poseban bankovni račun, takozvani depozitni račun za zakup.** Ovaj račun se vodi na ime zakupca. Depozit služi kao obezbeđenje za stanodavca. Nakon iseljenja, zakupcu se vraća depozit zajedno sa kamatom.

U stambenim zadrugama stanari obično ne plaćaju depozit, nego kupuju zajednički kapital.

Useljenje u stan

Zakupac ima pravo da se useli u čist i upotrebljiv stan. Primopredaja stana se vrši pre useljenja u novi stan. Stanodavac i zakupac zajedno proveravaju stanje stana i sve nedostatke unose pismeno u dnevnik. Ovo važi i za male štete kao npr. neispravna utičnica ili oštećeno ogledalo u kupatilu.

Važno: Ako zakupac preuzme stvari – kao što je nameštaj – od prethodnog zakupca, moraće u većini slučajeva da ih ukloni ili odloži po svom trošku prilikom iseljenja.

Plaćanje kirije i dodatnih troškova

U principu, zakupac plaća kiriju svakog meseca unapred za naredni mesec. Ona/on obično plaća i dodatne troškove. To uključuje troškove za grejanje, toplu vodu ili kablovsku televiziju. Stanodavac može na različiti način naplatiti dodatne troškove.

Ako su fakturisani «na račun» – odnosno kao predujam – stanodavac mora dati detaljnu izjavu najmanje jednom godišnje. Može se desiti da zakupac mora da plati dodatni iznos. Ali takođe može biti slučaj da ona/on dobije novac nazad. Račun za dodatne troškove se uvek mora pažljivo proveriti.

Ako stanodavac želi da poveća zakupninu, mora da koristi službeni obrazac. Povećanja kirije je moguće, na primer, nakon renoviranja ili ako je povećana referentna kamatna stopa na hipoteku. Svako ko smatra da je povećanje kirije neopravdano, ima rok od 30 dana da pismeno prigovori arbitražnom organu (vidi poglavlje «U slučaju poteškoće»). Arbitražni organ je kontaktno mesto za zakupce i stanodavce ako postoje sporovi u vezi sa zakupom.

Međutim, postoje i razlozi zbog kojih zakupac može podneti zahtev za smanjenje zakupnine. Jedan primer je ako je referentna kamatna stopa na hipoteku pala. Drugi razlog su radovi za održavanje. Ako je korišćenje stana ograničeno ili uopšte nije moguće, može se podneti zahtev za privremeno smanjenje zakupnine.

Primenjuju se posebna pravila za usklađivanje zakupnine ako su ti stanovi izgrađeni uz pomoć države.



Stanovanje

Čak i ako je određena količina habanja normalna za stan tokom godina, zakupci bi generalno trebalo da pažljivo tretiraju nameštaj, stan i kuću. Ako imate bilo kakvih pitanja o uređajima i sistemima kao što su mašine za pranje i sušenje veša, ventilatori, grejanje itd., obratite se najbolje direktno domaru ili stanodavcu.

Ako želite nešto da promenite u stanu, potrebno je prvo da dobijete pismenu saglasnost stanodavca. Takve promene mogu uključivati krečenje zidova, zamenu tepiha, ugradnju mašine za pranje veša itd.

Ako se zakupac venča ili razvede ili ako drugi ljudi žele da se usele u stan, stanodavac mora biti obavešten.

Zajednički život

Da bismo dobro živeli zajedno, važno je da različiti zakupci pokažu obzir jedni prema drugima i da se pridržavaju određenih pravila. **Noćni odmor obično traje od 22 do 7 časova, i preko ručka od 12 do 13 časova. Za to vreme:**

- Regulišite TV i muzičke uređaje na jačinu zvuka u prostoriji
- Nemojte se baviti bučnim aktivnostima

Nedeljom i praznicima treba izbegavati buku. Proslave treba unapred najaviti komšijama. Svim zakupcima na raspolaganju su ulaz, stepenište, vešeraj, parking mesta itd. Važno je da ove zajedničke prostore ne zatrpate svojim stvarima i da vodite računa o čistoći. Mnoge kuće regulišu ko i kada može da koristi vešeraj. Ovo stoji ili u ugovoru o zakupu ili u samom vešeraju.

Kućni ljubimci kao što su psi ili mačke nisu dozvoljeni u svim stanovima. **Ako želite da se uselite u stan sa kućnim ljubimcem ili želite da držite kućnog ljubimca u stanu, morate da razjasnite sa stanodavcem da li je dozvoljeno i pod kojim uslovima.**

Pušenje je često zabranjeno u stepeništu ili u liftu ili u zajedničkim prostorijama. Ima i stanova koji se iznajmljuju samo nepušačima.

Mnoga od ovih pravila su navedena u kućnom redu. Ako se sporovi među komšijama ne mogu rešiti, na primer zbog buke ili nereda, zakupac može kontaktirati domara ili stanodavca.

Ako se nešto pokvari

Zakupac mora sam da izvrši i plati jednostavne popravke ili čišćenje. Ovo uključuje popravke kao što je zamena filtera u otvoru za paru, zamena posude za pečenje ili tuš creva.

U slučaju veće štete mora se odmah obavestiti domar ili stanodavac. Ako oni ništa ne urade, zakupac treba da prijavi štetu pismeno, najbolje preporučenom poštom.

Ako je zakupac sam prouzrokovao štetu, mora bar delimično da pokrije troškove. Ako ona/on nije odgovoran za ovo, stanodavac će snositi troškove.





Otkaz i iseljavanje

Ugovor o zakupu mogu raskinuti i zakupac i stanodavac. Datumi i rokovi kojih se morate pridržavati navedeni su u ugovoru.

Ako zakupac otkáže stan, on / ona to mora učiniti pismenim putem i najbolje preporučenom poštom.

Za bračne parove, raskid važi samo ako su oba supružnika potpisala pismo o raskidu.

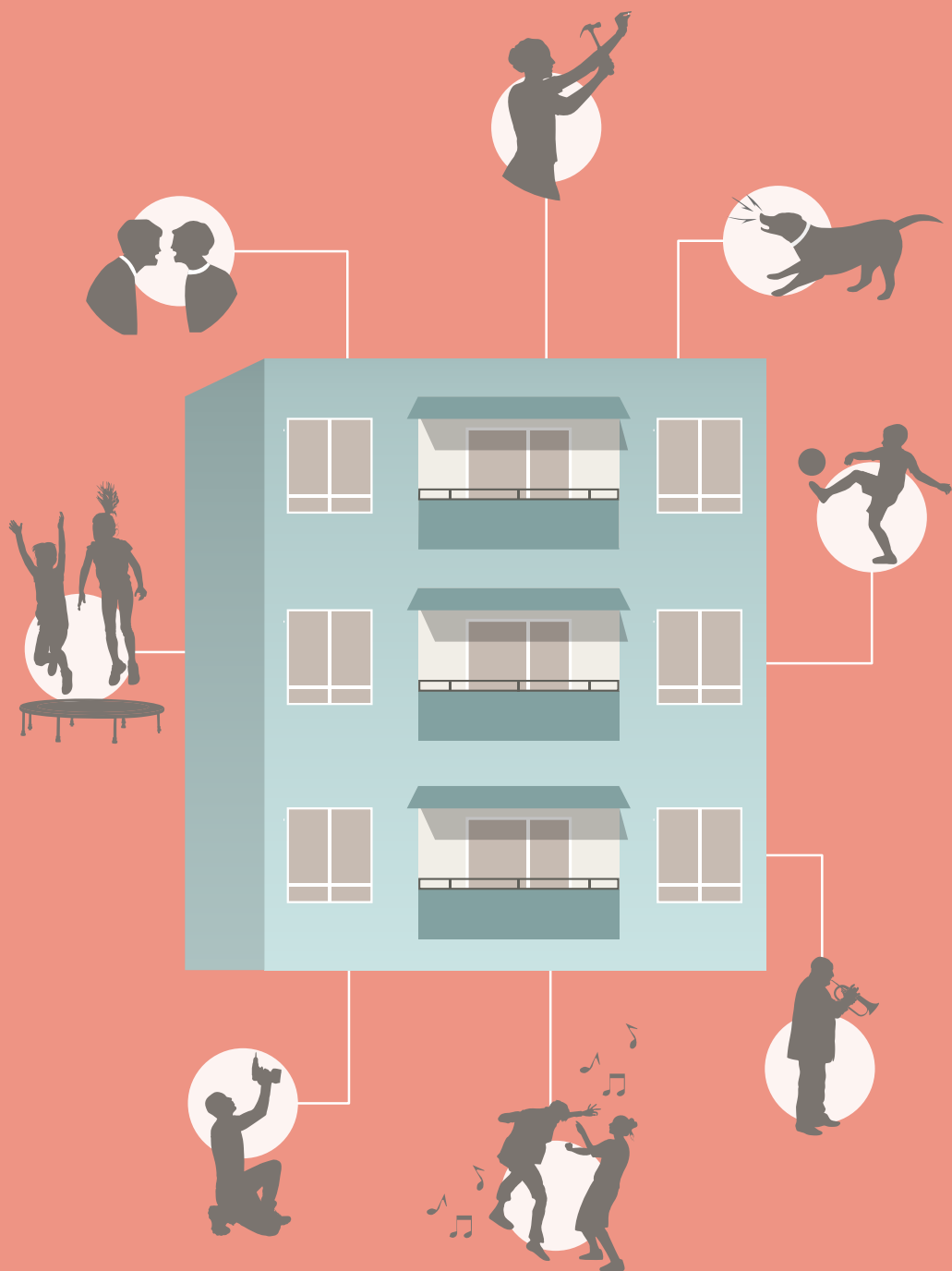
Svako ko želi da napusti stan vanredno – odnosno u vreme koje nije ugovoreno – može da predloži stanodavcu novog zakupca koji je voljan da preuzme ugovor o zakupu. Stanodavac ima oko mesec dana da proveri da li kandidati ispunjavaju uslove za preuzimanje ugovora. Ako ne ispunjava uslove, zakupac mora platiti zakupninu do dogovorenog datuma u ugovoru.

Ako stanodavac da obaveštenje o raskidu, on/ona mora koristiti službeni obrazac. Za bračne parove, svaki supružnik dobija obrazac u posebnoj koverti. Ko dobije obaveštenje o raskidu, ima 30 dana da uloži pismeni prigovor arbitražnom organu.

Iseljavanje iz stana

Prilikom iseljenja, zakupac napušta stan temeljno očišćen. Na internetu postoje kontrolne liste za ovo završno čišćenje. Ponekad je potrebno neke stvari obnoviti. Ako imate bilo kakvih pitanja, najbolje je da se što pre obratite domaru ili stanodavcu.

Prilikom primopredaje stana, stanodavac i zakupac zajedno proveravaju stanje stana i zapisnički evidentiraju eventualne nedostatke u protokolu. To važi i za manja oštećenja. Dogovor se vrši zajedno ko će koje popravne troškove pokriti, ako je potrebno. **Udruženja stanara daju informacije o tome koju štetu zakupci moraju da pokriju.** Važno je da zakupac jasno razume svaku tačku. Svojim potpisom on / ona potvrđuje da je saglasan / a i da će snositi sve troškove.



U slučaju poteškoće

Ako strane ne mogu same da reše spor, može se uključiti neutralno telo. U svakom kantonu postoji arbitraža. Ovaj organ posreduje u sporovima između zakupaca i stanodavaca. Takođe pruža informacije o pitanjima o raskidu, povećanju stanarine itd. Konsultacije i pregovori su besplatni. Spisak arbitražnih organa dostupan je u udruženju stanara

www.mieterverband.ch

Udruženja stanodavaca i zakupaca takođe nude informacije i savet.

www.bwo.admin.ch

Ako zakupac dođe u finansijske poteškoće, treba odmah da kontaktira stanodavca i socijalne organe zajednice. Svako ko plati zakupninu sa zakašnjenjem ili uopšte ne plati može biti otpušten nakon perioda opomene. Mnoge stambene zadruge imaju sobstvene socijalne savete za svoje stanare.

Takođe postoje različiti državni i privatni savetodavni centri ili takozvane «kancelarije za pisanje» širom Švajcarske. Na primer, one pomažu pri traženju stana, pisanju pisama, ako nekome treba prevod ili ako ima problema među komšijama.

Primeri

Wil: fairwil.ch

Bern: www.begh.ch > Usluge pisanja

Cirih: domicilwohnen.ch

Bazel: www.ig-wohnen.ch > ponuda > posrednovanje u stanovanju

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

Luzern: www.stadtluern.ch/usluzne-informacije/145

Vaud: www.relais.ch



Dobro je znati

- **Papire i dokumente koji se odnose na zakup treba uvek čuvati.** Ovo se odnosi i na dokumente koje zakupac dobija od stanodavca i na one koje on / ona šalje stanodavcu. To su, na primer, ugovor o zakupu, pisma i formulare za povećanje ili umanjenje zakupnine, protokol za useljenje ili računi za komunalije.
- U većini opština, smeće se sakuplja jednom ili dva puta nedeljno. Postoje i zajednice u kojima se kese za smeće moraju bacati u posebno obeležene kontejnere za sakupljanje. **Za odlaganje se moraju koristiti posebne kese za otpad ili markice za otpad, koje se plaćaju i obično se mogu kupiti u lokalnim prodavnicama.** Otpadni papir, staklo, metal, kompost, PET boce, itd. se prikupljaju odvojeno ili se moraju odlagati na centralnim sabirnim mestima. Opština daje informacije.
- Ako pravilno ventilirate i grejete, štedite energiju i troškove grejanja. Domar ili stanodavac, kao i opština ili kanton mogu dati savete o tome.
- Brojevi za hitne slučajeve u Švajcarskoj su: **117 policija, 118 vatrogasna služba, 144 hitna pomoć.**
- Veoma je preporučljivo sklopiti osiguranje za životnu sredinu i odgovornost. U nekim ugovorima o zakupu, sklapanje ovog osiguranja je čak i uslov. Ove polise osiguranja pokrivaju određene štete. Na primer, ako prepuna kada ošteti pod ili ako lavabou ima pukotinu.

Dodatne informacije

www.ch.ch

www.bwo.admin.ch

www.bwo.admin.ch > Kako živimo >
Informativni list «Stanovanje u
Švajcarskoj» > [Konsultacije i saveti](#)

www.edi.admin.ch > Specijalistička
kancelarija za borbu protiv rasizma >
Zakon i saveti > [Kontakt i savetodavni
centri](#)

www.bwo.admin.ch > BWO Tržište
stanova > Studije i publikacije
«Tržište stanova» > [Etnička diskriminacija
na švajcarskom tržištu nekretnina](#)

Impresum

Izdavač

Federalni ured za stambena
pitanja BWO

Izgled/ilustracije: [Les graphistes.ch](http://Les.graphistes.ch)

Partnerske organizacije

Strukovno udruženje obučених
domara www.bvah.ch

Savezna komisija za migracije EKM
www.ekm.admin.ch

Fédération romande
immobilière FRI www.fri.ch

Udruženje vlasnika kuća
Švajcarska (HEV Švajcarska)
www.hev-schweiz.ch

Casafair www.casafair.ch

Švajcarsko udruženje
domara SFH www.sfh.ch

Udruženje zakupaca Švajcarska
www.mieterverband.ch

Švajcarsko udruženje industrije
nekretnina SVIT Švajcarska
www.svit.ch

Union suisse des professionnels
de l'immobilier (USPI Suisse)
www.uspi-suisse.ch

Švajcarske stambene zadruge,
udruženje neprofitnih investitora
www.wbg-schweiz.ch



2024

Dostupno na različitim jezicima,
br. 725.037.ser

Referentna adresa i preuzimanja na
www.bundespublikationen.admin.ch