



## **Stanovanje**

Pronalaženje stana / kuće

Iznajmljivanje stana

Komšiluk

TV / Internet / Telefon

Odlaganje otpada

## **Pronalaženje stana / kuće**

Većina ljudi u Švicarskoj živi u iznajmljenim stanovima. Pronalaženje stana nije uvijek jednostavno i stanarine su visoke.

### **Tržište nekretnina**

Većina stanovnika Švicarske živi u iznajmljenim stanovima. Zemljišta za gradnju nema mnogo, pa zbog toga naročito u gradovima i opštinama sa centrom nema puno slobodnih stanova. Stanarine su visoke. Nije neobično da se za jednu stanarinu plati četvrtina ukupnog prihoda. Može biti korisno da se stan traži izvan centra. I stanarine u stambenim zadrugama su često niže. Za to se na početku odnosa zakupa moraju kupiti udjeli u zadruzi (Anteilsscheine). Porodice sa malo novca mogu pod određenim pretpostavkama podnijeti zahtjev za doprinose za plaćanje svoje stanarine (Familienmietzinsbeiträge).

### **Traženje stana / kuće**

Punude stanova se nalaze na brojnim internet stranicama. I u lokalnim novinama se objavljuju oglasi za nekretnine. Neki vlasnici stanova oglašavaju svoje stanove na oglasnim tablama u tržnim centrima ili drugim mjestima. Mnogi stanovi se ne oglašavaju javno. Stoga je korisno raspitati se i kod rodbine i poznanika.

### **Konkurisanje za stan**

Osoba, koja je zainteresovana za određeni stan, treba stupiti u kontakt sa vlasnikom ili sa upravom nekretnine i tako dogovoriti termin kako bi pogledao stan. Ako se želi konkurisati za stan, obično se mora popuniti formular za prijavu. Većina vlasnika traži i podatke o ličnim primanjima i potvrdu od opštine iz koje se vidi da ne postoje dugovanja (Betreibungsregisterauszug). Tako se provjerava platna sposobnost budućeg stanara. Potvrda se izdaje kod nadležne službe za prinudnu naplatu (Betreibungsamt). Često za jedan stan ima mnogo zainteresovanih, pa se zbog toga preporučuje da se istovremeno konkuriše i za druge stanove.

## **Kupovina stana / kuće**

Stranci sa dozvolom stalnog boravka C mogu u kantonu Basel-Stadt kupovati neograničeno stanove ili kuće. Ovo se odnosi i na sve građane EU/EFTA zemalja koji imaju dozvolu boravka B. Osobe iz drugih zemalja, koje imaju dozvolu boravka B, mogu kupiti samo jednu kuću ili jedan stan i to za sopstvene potrebe. Ukoliko kupac ne planira da sam živi u objektu koji je predmet ugovora, za kupovinu mu je potrebno odobrenje. Za kupovinu nekretnine je u svakom slučaju potreban javni bilježnik (notar). Osobama koje imaju druge vrste dozvola (L, F) nije omogućeno da kupe stan ili kuću u Švicarskoj. Detaljnije informacije dalje Služba za posredovanje u sporovima u vezi sa stanarinom (Schlichtungsstelle für Mietsstreitigkeiten).

## **Više informacija (linkovi, adrese, brošure, informacioni listovi)**

[www.hallo-baselstadt.ch/hr/stanovanje/pronalaenje-stana--ku](http://www.hallo-baselstadt.ch/hr/stanovanje/pronalaenje-stana--ku)

## Iznajmljivanje stana

Osoba, koja iznajmljuje stan, ima razna zakonska prava i obaveze. Na primjer, gazde ne smiju davati otkaz momentalno bez najave. Ali i stanari se trebaju pridržavati određenih pravila.

### Ugovor o najmu

Sa stanarima vlasnici stana zaključuju obično pismeni ugovor o iznajmljivanju. Takođe je moguće i usmeno dogovoriti iznajmljivanje stana. Međutim, takav ugovor se ne preporučuje. U svakom slučaju kod ugovora o iznajmljivanju stana važe prava i dužnosti koja su sadržana u Obligacionom pravu (Obligationenrecht).

### Stanarina

Stanarina se najčešće sastoji iz neto stanarine i zajedničkih troškova (Nebenkosten) (npr. grijanje, topla voda itd.). Stanarina se najčešće plaća mjesečno i unaprijed. Vlasnik smije povećati stanarinu samo u opravdanim situacijama. Povećanje stanarine mora biti pravovremeno najavljeno pismenim putem. Ukoliko se smatra da poskupljenje stanarine nije opravdano, tada se može u roku od 30 dana obratiti nadležnom kantonalnom organu za posredovanje u konfliktu (Schlichtungsbehörde). Vlasnik stana može uz stanarinu tražiti i kauciju (Kaution) u visini od 3 mjesečne stanarine. Kaucija se vraća stanaru tek kada se iseljava iz stana. Stanarka ili stanar u izvjesnim slučajevima mogu kod vlasnika preporučenim pismom zahtijevati redukovanje stanarine (umanjenje stanarine, Mietzinssenkung). Na primjer onda kada se obračunska osnova bitno promijenila.

### Useljenje u stan

Pri useljenju u novi stan treba se uz ugovor obavezno napraviti i lista sa kvarovima i oštećenjima (Wohnungsabnahmeprotokoll). Stanodavac i onaj ko iznajmljuje stan upisuju u tu listu sva oštećenja i kvarove u stanu. Ovim postupkom se stanari osiguravaju od toga da ne bi slučajno morali platiti štete koje su nanešene prije njihovog ulaska u stan. Ako imate kućne životinje, trebalo bi da se unaprijed raspitate da li ih smijete držati u stanu. Napomena: Nakon useljenja mora se u roku od 2 sedmice prijaviti u novoj opštini.

## **Oštećenja u stanu**

Manja oštećenja u stanovima, npr. novo crijevo za tuš ili postolje za sapun) moraju stanari platiti sami. Stanodavac preuzima troškove za veće štete. Ako su stanari sami izazvali štetu, onda je moraju sami i platiti. Za takve slučajeve potrebno je imati osiguranje od privatne odgovornosti (Hafrpflichtversicherung). Ako se nešto pokvari ili ako želite nešto promijeniti u stanu, npr. okrečiti zidove, u tom slučaju trebate kontaktirati stanodavac. Ako postoji veće oštećenje u stanu (pokvareno grijanje ili mašina za pranje veša) ili npr. ako dopire buka sa nekog gradilišta, onda se u tom slučaju ima mogućnost smanjenja stanarine sve do momenta dok se ne uklone otežavajuće okolnosti.

## **Otkaz**

Stanodavci moraju pravovremeno raskinuti ugovor o zakupu za svoj stan na neodređeno vrijeme. To su po pravilu tri mjeseca. Otkazivanje se vrši najčešće na kraju mjeseca (osim 31.12.) Uglavnom su u ugovoru o zakupu naznačeni datumi i rokovi za raskid ugovora. Raskid mora pravovremeno stići stanarima, najkasnije jedan dan prije početka otkaznog roka (Kündigungsfrist). Preporučuje se da se pismo o raskidu ugovora pošalje preporučeno (Einschreiben). Minimalni rok za otkazivanje stana iznosi 3 mjeseca. Ako stanodavac daje otkaz, on mora obavezno koristiti službeni obrazac. U tom slučaju podstanari imaju pravo da se u roku od 30 dana žale kod organa za posredovanje u konfliktu.

## **Više informacija (linkovi, adrese, brošure, informacioni listovi)**

[www.hallo-baselstadt.ch/hr/stanovanje/iznajmljivanje-stana](http://www.hallo-baselstadt.ch/hr/stanovanje/iznajmljivanje-stana)

## Komšiluk

Kontakti sa komšijama nisu u svakoj zgradi ili u svakom naselju jednako intenzivni. Ali se u svakom slučaju preporučuje da se razgovara sa komšijama, pogotovo u slučaju konflikata.

### Ostvarivanje kontakta

U nekim zgradama ili naseljima komšije održavaju redovan kontakt (npr. prave slavlja, itd.). Međutim u nekim naseljima je to možda manje uobičajeno. U Kantonu Basel-Stadt je uobičajeno da se osobe, koje su se doselile, predstavljaju svojim komšijama. Ako komšije ne žele kontakt, to se ne treba uzeti lično. Onda bi se trebalo skoncentrisati na miran i ljubazan suživot bez mnogo kontakata. Postoje i drugi načini pomoću kojih se može stupiti u kontakt sa lokalnim stanovništvom, na primjer u udruženjima (Vereine).

### Kućni red

Skoro svaka zgrada, u kojoj živi nekoliko stanara ili vlasnika stanova, ima kućni red (Hausordnung). Kućni red se najčešće dobija zajedno sa ugovorom o stanovanju. U njemu su sadržana pravila o zajedničkom životu kao i korištenju zajedničkih prostorija, na primjer prostorije za pranje veša. U Švicarskoj se vodi računa o tome da se kućni red poštuje. Posebno je važno da se poštuje vrijeme za odmor, koje je djelimično i zakonom regulisano.

### Konflikti

Ako se neko u zgradi ne pridržava kućnog reda i time smeta druge osobe, preporučljivo je da se najprije stupa u kontakt s tom osobom. Ukoliko razgovor ne donese rješenje onda se treba obratiti vlasniku ili upravi zgrade. U težim slučajevima se može obavijestiti i policija (telefon 117). Policija treba da bude pozvana u slučaju ako se svjedok nasilja u nekom stanu ili ako se brine za dobrobit i zdravlje komšija.

### Više informacija (linkovi, adrese, brošure, informacioni listovi)

[www.hallo-baselstadt.ch/hr/stanovanje/komilu](http://www.hallo-baselstadt.ch/hr/stanovanje/komilu)

## **TV / Internet / Telefon**

Za telefon, internet i kablovsku televiziju ima raznih pružalaca usluga. Ponude su djelimično zavisne od mjesta stanovanja. Skoro svi stanovnici moraju plaćati pretplatu za radio i televiziju.

### **Pretplata za radio i televiziju**

Načelno sva domaćinstva u Švicarskoj moraju nezavisno od uređaja plaćati pretplatu za radio i televiziju (Radio- und Fernsehgebühren) Ovom pretplatom, koja je zakonom regulisana, podržava se javna Švicarska radio-televizija (SRG SSR) kao i privatne radio i televizijske stanice. Za naplatu pretplate je odgovorna firma serafe. Pretplata se naplaćuje na godišnjem nivou. Osobe koje primaju dodatke penzijama (Ergänzungsleistungen) mogu se osloboditi plaćanja ovih pretplata.

### **Telefon, internet, kablovska televizija**

Za telefon, internet i kablovsku televiziju ima raznih pružalaca usluga. Neki od njih su dostupni samo u određenim regionima. Kod kojeg pružaoca usluga se možete pretplatiti zavisi od mjesta stanovanja, a nekad i od zgrade u kojoj se živi. Korisno je ove ponude uporediti, jer im se cijene i usluge razlikuju. Internetske veze u stanovima su obično brze. Internet kafića ima jako malo, pošto skoro svako domaćinstvo raspolaže priključkom za internet.

### **Više informacija (linkovi, adrese, brošure, informacioni listovi)**

[www.hallo-baselstadt.ch/hr/stanovanje/tv--internet--telefon](http://www.hallo-baselstadt.ch/hr/stanovanje/tv--internet--telefon)

## Odlaganje otpada

Za odlaganje otpada su odgovorne opštine. Svaka opština ima svoja pravila. Odlaganje otpada je jako važno i zato postoje posebna mjesta za prikupljanje.

### Odvajanje otpada / recikliranje

Razdvajanje otpada pomaže zaštititi životne sredine i uštedi novca. Za otpad, koji se može reciklirati ili onaj koji zagađuje sredinu, postoje posebna mjesta za sakupljanje (papir, baterije, staklo, karton, zeleni otpad, aluminijum, metal, tekstil, ulje, itd.). Ovi otpadi se ne odlažu u kućni otpad. Svaka opština ima svoj plan za odlaganje otpada (Entsorgungsplan) ili kalendar za otpad (Entsorgungskalender), koji se dobija prilikom prijavljivanja u opštini. U ovom kalendaru stoji kada i gdje se smije odložiti otpad. Zabranjeno je spaljivati otpad ili ga bacati na mjesta koja nisu predviđena za odlaganje. Plastične flaše (PET-Flaschen) i druga ambalaža se mogu u većini slučajeva besplatno odložiti na mjestima gdje su kupljeni.

### Kese za otpad / markice za otpad

Otpad koji se ne može reciklirati (kućni otpad, Hausmüll) se u Baselu mora odložiti u zvaničnim kesama za otpad. U Riehen i Bettingenu se mora odložiti u kesama sa markicama za otpad. U cijeni kese ili markice je sadržana taksa za odlaganje otpada. Kese ili markice se na primjer mogu kupiti u tržnim centrima i prodavnicama ili u samoj opštini. Kese se iznose u određenim danima na ulicu ili u rijedim slučajevima na neko drugo mjesto. Nije dozvoljeno da se otpad odlaže drugim, za to ne predviđenim, danima. U zgradama sa više domaćinstava postoje ponekad posebni kontejneri za smeće. Za više informacija se može obratiti u opštinu ili kod komšija.

### Opasan otpad

Opasan otpad (Sonderabfälle) se mora posebno odložiti pošto sadrži otrovne supstance ili je štetan za životnu sredinu. Tu spadaju, na primjer: boje, hemikalije, baterije, elektronski uređaji, sijalice za uštedu energije ili lijekovi kojima je istekao rok trajanja. Ovaj otpad se ne smije bacati u kućno smeće. U većini slučajeva ove stvari se mogu odložiti na mjestima gdje su i kupljene. Proizvođači i prodavci su dužni da ih besplatno preuzmu.

### Više informacija (linkovi, adrese, brošure, informacioni listovi)

[www.hallo-baselstadt.ch/hr/stanovanje/odlaganje-otpada](http://www.hallo-baselstadt.ch/hr/stanovanje/odlaganje-otpada)