

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