

## Marrja e një banese me qira

Kush merr një banesë me qira, ka të drejta dhe detyrime të ndryshme të përcaktuara me ligj. Kështu për shembull qiradhënësi nuk mund të kërkojë sot, që ta lironi banesën nesër. Mirëpo edhe qiramarrëset dhe qiramarrësit duhet t`iu përmbahen rregullave.

### Kontrata e qirasë

Normalisht qiradhënësit lidhin një kontratë qiraje me shkrim me qiramarrëset dhe qiramarrësit e tyre. Por është e mundur gjithashtu, që kontrata e qirasë të lidhet gojarisht. Mirëpo kjo nuk rekomandohet. Në çdo rast, për kontratat e qirasë vlejnë në minimum të drejtat dhe detyrimet ligjore, të cilat janë të përcaktuara në të drejtën e detyrueshme (Obligationenrecht).

### Qiraja

Në rastin normal, qiraja përbëhet prej qirasë neto si dhe shpenzimeve shtesë (Nebenkosten) (p.sh. ngrohja, uji i nxehtë etj.). Lejohet të kërkohen vetëm këto shpenzime shtesë, të cilat janë të përcaktuara në kontratën e qirasë. Qiraja duhet të paguhet normalisht çdo muaj me parapagim. Qiradhënësi lejohet ta rrisë qiranë vetëm në raste të argumentuara. Këtë ngritje ai duhet ta paralajmërojë me kohë në një formular zyrtar. Nëse dikush mendon, se kjo ngritje nuk është e arsyeshme, ai mund t'i drejtohet zyrës së pajtimeve të konflikteve të kantonit (Schlichtungsbehörde) brenda 30 ditëve.

Qiradhënësi veç qirasë mund të kërkojë një depozitë (Kaution) me shumën e qirasë prej maksimalisht tre muajve. Kjo i kthehet qiraxhiut, kur të dalë nga banesa. Në raste të caktuara, si qiramarrës mund të aplikoni te qiradhënësi me letër rekomande për uljen e qirasë (ulja e qirasë, Mietzinssenkung). Për shembull, nëse baza e llogaritjes ka ndryshuar ndjeshëm.

### Shpërngulja në banesë

Gjatë shpërnguljes në një banesë të re, së bashku me kontratën e qirasë duhet të përpilohet patjetër edhe një listë me dëmet (Wohnungsabnahmeprotokoll). Me këtë qiradhënësi dhe qiramarrësi i evidentojnë dëmet, që janë në banesë. Me këtë është e siguar, që qiramarrëset dhe qiramarrësit nuk duhet të paguajnë dëmet e qiramarrësve të mëhershëm. Kush ka shtazë shtëpiake, duhet të informohet më parë, nëse lejohen të mbahen në banesë. Kujdes: Pas hyrjes në banesë duhet të kryhet regjistrimi në komunën e re brenda 2 javëve.

## **Dëmet në banesë**

Qiramarrëset dhe qiramarrësit duhet të paguajnë vetë për dëme të vogla në banesë (p.sh. tubi i dushit apo mbajtësja e sapunit). Nëse ka dëme më të mëdha, qiradhënësi i merr shpenzimet. Nëse qiramarrëset dhe qiramarrësit e kanë shkaktuar dëmin vetë, ata me gjasa duhet t'i paguajnë vetë. Për këto raste nevojitet një sigurim personal i përgjegjësishë ndaj palëve të treta. Nëse diçka prishet apo nëse është dëshira, që diçka të ndryshohet në banesë (p.sh. që të lyhen muret), është mirë të kontaktohet qiradhënësi. Kur ekziston një mangësi e madhe në banesë (shembull nxehja apo lavatriçja e prishur, zhurmë nga punimet ndërtuese etj.), qiramarrësi ka të drejtë për zbritje të qirasë, derisa mangësia të jetë larguar.

## **Njoftim për prishje kontrate**

Qiramarrëset dhe qiramarrësit duhet të prishin kontratën e paafatizuar të qirasë për apartamentin e tyre në kohën e duhur. Prishja bëhet zakonisht për ditën e fundit të një muaji (përveç datës 31.12.). Përgjithësisht terminet dhe afatet për prishje kontrate janë të shënuara në kontratën e qirasë. Zakonisht afati është tre muaj. Njoftimi i ndërprerjes duhet t'i arrijë qiradhënësit në kohën e duhur, më së voni një ditë para fillimit të afatit të anulimit të kontratës (Kündigungsfrist). Rekomandohet që ta dërgoni letrën e prishjes me postë rekomande (Einschreiben). Nëse qiradhënësi ose qiradhënësjja e prish kontratën, ai ose ajo duhet të përdorë detyrimisht një formular zyrtar. Si qiramarrëse ose qiramarrës keni pastaj 30 ditë kohë të bëni ankesë te zyra e pajtimit.

## **Më shumë informacione (link, adresa, broshura, fletushka)**

[www.hallo-baselstadt.ch/sq/banimi/banesa-me-qira](http://www.hallo-baselstadt.ch/sq/banimi/banesa-me-qira)