

Abitar en Svizra

Infurmaziuns davart la locaziun d'ina abitaziun





Tgi fa tge?

- **Il locatur** è il proprietari da l'abitaziun. El n'abita betg sez en l'abitaziun, mabain lascha duvrar quella insatgi auter.
- **Il locatari** na cumpra betg in'abitaziun, mabain abita en quella per in tschert temp. Per pudair far quai paja el – per regla – mintga mais in tschains da locaziun al locatur.
- Blers locaturs incumbenseschan in **administraziun d'immobiglias** da reglar tut per lur incumbensa cun ils locataris. En quest cas è l'administraziun d'immobiglias il post da contact per ils locataris.
- Spezialmain en chasas pli grondas stat il **pedel** a disposiziun per dumondas dals locataris, per reparaturas pli pitschnas, ma er per la segirezza e per il mantegniment.
- Cunzunt en territoris urbans tutgan bleras abitaziuns ad uschenumnadas **societads cooperativas per la construcziun d'abitaziuns**. Ils locataris èn per regla commembers da la societad cooperativa per la construcziun d'abitaziuns. Els pon cundecider ed han dretgs ed obligaziuns spezialas.

En Svizra vivan duas da trais personas en in'abitaziun da locaziun. La lescha ed il contract da locaziun reglan las cundiziuns da prender en locaziun in'abitaziun. Ma tgi enconuscha gia tut ils dretgs e tut las obligaziuns?

Il feagl d'infurmaziun cuntegna chaussas utilas ed inditgescha, tgi che po gidar en cas da dumondas.

Il cuntegn en furma concisa:

- **Tgi fa tge?** Ils participants ils pli impurtants
- **Prender en locaziun in'abitaziun:** da l'annunzia fin a la surdada da l'abitaziun
- **Convivenza:** tranter vischins
- **Bun da savoir:** intgins cussegls per il mintgadi
- **Posts d'infurmaziun e da cussegliaziun:** Qua datti infurmaziuns persunalas e cussegls

Dunnas ed umens han ils medems dretgs. Per facilitar la lectura vegn duvrada la furma masculina en quai che suonda. Quella includa dunnas ed umens.



Prender en locaziun in'abitaziun

S'annunziar per in'abitaziun

Tgi che s'interessa per in'abitaziun, emplenescha per regla l'emprim in **formular d'annunzia**. Sin quel ston per exempel vegnir inditgads la vegliadetgna, il stadi civil, la professiun, uffants, il status da di-mora, il patrun, il salari, animals da chasa. Per cumprovar ch'ins possia pajar il tschains da locaziun è savens necessari in **extract dal register da scussiun**. Quest document po vegnir retratg tar l'Uffizi da scussiun dal lieu da domicil.

Concluder in contract da locaziun

Il locatur ed il locatari fan per regla in **contract da locaziun** en scrit. Cun lur suttascripziun s'obligheschan els d'observar il contract. Igl è impurtant da chapir exactamain tut ils puncts dal contract e da dumandar avant che suttascriver il contract, sch'insatge n'è betg cler.

In contract da locaziun cumpiglia il pli savens er las cundiziuns generalas e l'urden da chasa.

En tscherts chantuns (per exempel Basilea-Citad, Zug, Turitg, Friburg, Neuchâtel, Genevra e Vad) sto il locatur agiuntar ultra da quai in formular che infurmescha il locatari, co che quel po sa defender cunter in tschains da locaziun inicial memia aut.

Pajar in deposit

Ils locataris ston savens pajar ordavant ina tscherta summa – in uschenumnà **deposit** (u cauziun). Quel importa maximalmain trais tschains da locaziun mensils e vegn assegnà ad in conto da banca spezial (in conto da cauziun dal tschains da locaziun) sin il num dal locatari. Il deposit serva al locatur sco garanzia. Suentar la partenza da l'abitaziun vegn il deposit restitui al locatari – inclusiv ils tschains. En cas da societads cooperativas per la construcziun d'abitaziuns na paja il locatari per regla nagin deposit, mabain ina summa per daventar commember. Quella po esser bler pli auta che trais tschains da locaziun mensils.

Retrair l'abitaziun

Il locatari ha il dretg da retrair in'**abitaziun netta e bain duvrabla**. Avant che novs locataris retiran l'abitaziun, ha lieu la **surdada da la clav**. Il locatur ed il locatari controllleschan cuminaivlamain il stadi da l'abitaziun e protocolleschan en scrit eventuels donns (er pitschens donns!).

Da resguardar èsi: sch'il locatari surpiglia objects u cuvridas da palantschieu dal locatari precedent, sto el eventualmain allontanar quels sin agens custs, cur ch'el parta da l'abitaziun.

Pajar tschains da locaziun e custs accessorics

Per regla paja il locatari il tschains da locaziun mintga mais ordavant per il proxim mais. Per il solit paja el supplementarmain custs accessorics, per exempel per il stgaudament, per l'aua chauda u per la tele-visiun a cabel. Il locatur po metter a quint ils custs accessorics da differenta maniera. Sch'els vegnan mess a quint aconto (vul dir sco pajament a quint), sto il locatur far in rendaint detaglià almain ina giada per onn. Podar ch'il locatari sto pajar anc ina giada ina summa u ch'el survegn enavos daners. Sco tut ils quints sto er il quint dals custs accessorics vegnir examinà detagliadamain.

Sch'il locatur vul augmentar il tschains da locaziun (per exempel suenter ina renovaziun u sch'il tschains ipotecar crescha), sto el far quai cun in formular uffizial. Tgi ch'è da l'avis che l'augment dal tschains da locaziun na saja betg giustifitgà, ha temp durant 30 dis da sa defender en scrit cunter quai tar l'autoritat da mediaziun.

Per tscherts motivs po il locatari dumandar il locatur da reducir il tschains da locaziun, per exempel sch'ils tschains ipotecars sa sbassan.

Tschertas abitaziuns èn vegnidas construidas cun agid dal stadi. Là valan reglas spezialas per augmentar il tschains da locaziun.



Abitar

En il decurs dals onns vegn mintga abitaziun veglia – ina tscherta isada è dal tuttatafg normala. Igl è impurtant da tractar cun quità l'equipament, l'abitaziun e la chasa. Tgi che ha dumondas davart ils apparats u davart las installaziuns (maschina da lavar, tumbler, ventilaturs, stgaudament e.u.v.) sa drizza il meglier al pedel u al locatur.

Tgi che vul far midadas en l'abitaziun (dar colur a paraids, remplazzar tarpuns, installar ina macchina da lavar e.u.v.) dovra l'emprim il consentiment en scrit dal locatur.

Plinavant sto il locatur vegnir infurmà, sch'il locatari marida resp. sa lascha divorziar u sche ulteriuras persunas vulan vegnir ad abitar en l'abitaziun.

Sch'insatge va en paglia

En cas da donns pli gronds vala: infurmar immediatamain il pedel u il locatur. Sch'il locatur na fa nagut, duai il locatari annunziar il donn anc ina giada en scrit ed il meglier per posta recumandada.

Pitschnas reparaturas u pitschens nettegiaments sto il locatari far e pajar sez. Per exempel remplazzar il filter da la ventilaziun en cuschina, ina lastra u l'uder da la duscha.

Sch'in locatari ha chaschunà sez in donn, surpiglia el almain ina part dals custs. Sch'el n'è betg responsabel per il donn, surpiglia il locatur la reparatura sin agens custs. Sch'ina part da l'abitaziun n'è betg duvrabla durant las lavurs da mantegniment, po il locatari dumandar ina reducziun dal tschains da locaziun.

En cas da difficultads

Sch'il locatari ed il locatur na pon betg schliar sezs ina dispita, po gidar in post independent. En mintga chantun datti per quest intent in'autoridad da mediaziun.

Tgi che ha problems cun daners, contactescha il meglier a temp il locatur e las autoritads socialas da la vischnanca. Sch'il tschains da locaziun vegn pajà memia tard u sche quel na vegn insumma betg pajà, po il locatur – suenter in'admoniziun – disdir il contract e spedir il locatari suenter in curt temp or da l'abitaziun.

Disdir il contract da locaziun

Il contract da locaziun po vegnir disdì dal locatari e dal locatur. Ils temps ed ils termins che ston vegnir observads, èn inditgads en il contract.

Sch'il locatari disdescha il contract, sto el far quai en scrit ed il meglier per posta recumandada. Conjugals han ils medems dretgs. Quai signifitga che la disditga vala mo, sche tuts dus conjugals han suttascriet. Tgi che vul dar giu in'abitaziun per in auter termin che previs en il contract, po proponer al locatur in locatari successur ch'è pront da surpigliar il contract da locaziun. Il locatur ha temp circa 1 mais per examinar, sch'il locatari successur è efectivamain en cas d'ademplir il contract da locaziun e da pajar il tschains da locaziun. Sche quai n'è betg il cas, sto il locatari pajar il tschains da locaziun fin il termin ch'è fixà en il contract.

Per disdir il contract da locaziun sto il locatur duvrrar in formular uffizial. A conjugals sto el trametter a mintgin mintgamai in formular en ina cuverta separada. En cas spezials po il locatur disdir a curta vista, per exempel sch'il tschains da locaziun na vegn betg pajà. Tgi che survegn ina disditga, ha temp durant 30 dis da sa defender en scrit cunter quella tar l'autoridad da mediaziun.

Partir d'ina abitaziun

A chaschun da la partenza d'ina abitaziun surdat il locatari l'abitaziun en in stadi net. Sch'il locatari sa dumonda, tge ch'el sto eventualmain remplazzar avant sia partenza, contactescha el il meglier a temp il pedel u il locatur.

Il locatur ed il locatari controlleschan cuminaivlamain il stadi da l'abitaziun e protocolleschan en scrit eventuels donns (er pitschens donns!). Ensemen vegni fixà, tgi che paja eventualmain tge reparaturas. Igl è impurtant ch'il locatari chapescha exactamain mintga punct. Cun sia suttascripziun conferma el numnadamain ch'el saja d'accord e ch'el surpiglia eventualmain custs.



Convivenza

Per ina buna convivenza èsi impurtant ch'ils abitants prendian **resguard in sin l'auter** e ch'els observian tschertas reglas. Per exempel:

- Il **ruaus da notg** dura per regla da las 22.00 fin las 7.00, il **ruaus da mezdi** da las 12.00 fin las 13.00. Durant quest temp vala: la televisiun ed ils radios ston vegnir reglads ad in tun moderà ed activitads che fan canera èn scumandadas. Er las dumengias ed ils firads ston ins evitar da far canera. Tgi che vul far ina festa, infurmescha il meglier ses vischins.
- L'entrada, las stgalas, la lavandaria, las plazzas da deposit e.u.v. stattan a disposiziun a tut ils locataris. Igl è impurtant da betg depositar atgnas chaussas sin questas **plazzas cuminaivlas** e da las tegnair nettas.
- En bleras chasas èsi fixà separadamain, tgi che dastga duvrar cura la **lavandaria**.
- **Animals da chasa** sco chauns u giats n'èn betg permess en tut las abitaziuns. Il contract da locaziun infurmescha en chaussa.
- En bleras chasas èsi scumandà da **fimar** sin las stgalas u en l'ascensur resp. en ils locals cuminaivels. I dat er abitaziuns che vegnan dadas en locaziun mo a persunas che na fiman betg.

Bleras da questas reglas èn fixadas en l'urden da chasa. Sch'i na pon betg vegnir regladas dispitas tranter vischins, per exempel pervia da canera u pervia da dischurden, po il locatari sa drizzar al pedel u al locatur.



Bun da savair



Il meglier èsi, sch'il locatari tegna en salv tut ils documents ch'el survegn dal locatur, u copias da quai ch'el trametta a quel (per exempel contract da locaziun, augments u reduenziuns dal tschains da locaziun, protocols d'entrada, rendaquints dals custs accessorics).

- Il rument vegn rimnà per il solit ina giada per emna. En la gronda part da las vischnancas dovri per quai satgs da rument speziels ch'ins po retrair cunter ina taxa u marcas da rument. Palpiri vegl, vaider vegl, metal, cumpost e.u.v. vegnan rimnads separadamain u ston vegnir dismiss en lieus centrals da rimnada. Infurmaziuns dat la vischnanca.
- Tgi che dat aria e stgauda correctamain, spargna energia e custs da stgaudament. Cusseglis en chaussa dattan il pedel ed il locatur ubain la vischnanca u il chantun.
- Ils numers d'urgenza en Svizra èn: 117 polizia, 118 pumpiers, 144 sanidad.



I vegn recumandà fitg da far in'assicuranza da mobigliar e da responsabladad. Per intgins contracts da locaziun è quai schizunt obligatoric. Questas assicuranzas stattan bun per tscherts donns. Per exempel sch'ina bognera memia plaina va suror e donnegia il palantschieu u sch'i dat ina sfessa en il lavabo.

Posts d'infurmaziun e da cussegliaziun



Las **autoritads da mediaziun** infurmeschan en tut las dumondas davart la locaziun d'ina abitaziun, per exempel en cas da disditgas, d'augments da tschains da locaziun e.u.v. Plinavant intermediateschan ellas en cas da dispitas tranter locataris e locaturs. Las cussegliaziuns e las tractativas èn gratuitas.

Er las **federaziuns ed associaziuns da locaturs e da locataris** porschan infurmaziuns e cussegls.

Ultra da quai datti differents **posts da cussegliaziun** statals e privats en tut la Svizra. Els gidan per exempel a tschertgar in'abitaziun, a scrire brevs, sch'insatgi dovra ina translaziun u en cas da problems tranter vischins.

Bleras societads cooperativas per la construcziun d'abitaziuns han in agen post da cussegliaziun sociala per lur locataris.

Infurmaziuns davart las adressas dals posts numnads qua survart dattan las vischnancas u la pagina d'internet www.bwo.admin.ch.



Il fegl d'infurmaziun vegn edì da:

- Ascloa Association Suisse des locataires www.asloca.ch
- Federaziun professunala da pedels diplomads www.bvah.ch
- Uffizi federal d'abitaziuns UFAB www.bwo.admin.ch
- Cumissiun federala da migraziun CFM www.ekm.admin.ch
- Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch
- Associaziun svizra dals proprietaris da chasas (APC Svizra) www.hevschweiz.ch
- Casafair www.casafair.ch
- Pertschient cultural Migros www.migros-kulturprozent.ch
- Associaziun svira da pedels ASP www.sfh.ch
- Associaziun svizra da las locatarias e dals locataris www.mieterverband.ch
- Associaziun svizra da l'economia immobigliara SVIT Svizra www.svit.ch
- Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) www.uspi-suisse.ch
- Societad cooperativa per la construcziun d'abitaziuns Svizra, Federaziun dals purtaders da chasas d'abitar d'utilità publica, www.wbg-schweiz.ch

zercladur 2006
Disponibel en tudestg, franzos, talian, rumantsch, albanais, arab, anglais, farsi, grec, croat, curd, portugais, russ, serb, spagnol, tamil, tigrinya e tirc.
Adressa da retratga e download sur www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation SA, Turitg

