

Stanovanje u Švicarskoj

Informacije u vezi s unajmljivanjem stanova



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Stanovanje u Švicarskoj

Sadržaj

Podjela uloga	5
Tko radi što?	
Pronalazak stana	7
Gdje tražiti?	
Unajmljivanje stana	9
Prijava i primopredaja stana	
Stanovanje	13
Zajednički život i što učiniti u slučaju štete	
Otkazivanje stana i iseljenje	17
Kako postupiti?	
U slučaju problema	19
Informacije i savjeti	
Dobro je znati	21
Savjeti za svakodnevni život	
Dodatne informacije	22
Poveznice	



Informacije u vezi s unajmljivanjem stanova

U Švicarskoj većina ljudi živi u unajmljenim stanovima. Preciznije: gotovo 60 posto stanovništva živi u najmu. Uvjeti najma stana uređeni su zakonom i ugovorom o najmu. Ali zakone i uvjete u ugovorima nije uvijek lako razumjeti. Ovaj informativni list objašnjava najvažnije točke i pokazuje tko vam može pomoći ako imate pitanja. Dodatni izvor informacija je web-stranica www.ch.ch (ključne riječi: stanovanje, najam).



Podjela uloga

- **Vlasnik stana je stanodavac.**
On ne živi u stanu, već ga prepušta drugima na korištenje uz naknadu.
- **Stanar** ne kupuje stan, već ga uzima u najam i živi u njemu neko određeno vrijeme. Za to plaća najamninu, tj. stanarinu. Ona se obično mora plaćati mjesečno unaprijed.
- Postoji mogućnost da stanodavac angažira **stambeno komunalno poduzeće** da sve riješi sa stanarima. U tom je slučaju stambeno komunalno poduzeće kontaktno mjesto za stanare.
- U većim objektima ili stambenim zgradama uglavnom postoje **domari**. Oni su odgovorni za manje popravke te za sigurnost i održavanje zgrade. Oni također odgovaraju na pitanja tanara.

Često u urbanim sredinama postoje stanovi koji pripadaju **stambenim zadrugama**. Da bi netko mogao unajmiti takav stan, obično mora biti član tih zadruga. Članstvo je obično povezano s financijskim izdacima. Članovi stambene zadruge imaju određene prednosti: Oni se mogu izjašnjavati i odlučivati o mnogim stvarima vezanim uz stanovanje i imaju posebna prava. Imaju i određene odgovornosti.



Pronalazak stana

Traženje stana može biti teško ili lako, ovisno o lokaciji i budžetu. Najamnine stanova u gradu ili aglomeracijama često su znatno veće od onih izvan centra i na selu. **U svakom slučaju, za uspješnu pretragu potrebno je malo strpljenja.** Za to su na raspolaganju sljedeći resursi ili kontaktne točke:

- **Općinska ili gradska tijela te udruge i organizacije:** tko ima vrlo ograničen budžet ili općenito poteškoća s pronalaženjem odgovarajućeg stana, može se ovdje obratiti.
- **Internet:** ovdje ćete pronaći različite platforme za pretraživanje na kojima se može postaviti pretplata za pretraživanje stana prema željenim kriterijima.
- **Lokalne i regionalne novine i besplatni oglasi:** ovdje se također objavljuju oglasi za stanove.
- **Gradska stambena poduzeća i stambene zadruge:** stambene zadruge imaju posebne uvjete i često dužu listu čekanja.

Unajmljivanje stana

Zainteresirani za stan u pravilu prvo trebaju popuniti obrazac za prijavu. Tu se između ostalog mora navesti sljedeće:

- zvanje/zanimanje
- mjesečni prihod
- broj djece
- državljanstvo odnosno dozvola boravka ili dozvola za boravak i rad
- poslodavac

Vlasnici kućnih ljubimaca trebaju se unaprijed raspitati dopušta li iznajmljivač uopće kućne ljubimce.

U većini slučajeva potreban je izvadak iz registra ovrha. To je dokaz da stanar može plaćati račune i da nije dužan. Izvadak se može naručiti na dva načina.

- **Online:** na primjer na [pošti](#) > Izvadak iz registra ovrha
- **Osobno:** na šalteru ureda za naplatu potraživanja kantona prebivališta. Popis na [www.ch.ch](#) > Izvadak iz registra ovrha.

Međutim, ne smiju se naplaćivati naknade u vezi s traženjem stana – primjerice za «rezervaciju» stana ili zbog povlačenja prijave. **Ovo također vrijedi ako je takva naknada predviđena u obrascu za prijavu.**

Stanodavac može sam odlučiti o stanarima svojih nekretnina. On stoga može slobodno birati između podnositelja zahtjeva pri sklapanju ugovora o najmu. Međutim, zbog ustavnog prava na jednako postupanje, ne smije primjenjivati diskriminatorne kriterije odabira. Osobe koje su ipak pogođene diskriminacijom imaju priliku dobiti savjet u okviru kantonalnih programa integracije (KIP):

www.kip-pic.ch/de



Zaključivanje ugovora o najmu

Ugovor o najmu zaključuje se između najmodavca i najmoprimca. U većini slučajeva dio ugovora o najmu su također opći uvjeti te kućni red. Najmoprimac se potpisom obvezuje na poštivanje ugovora. Vrlo je važno razumjeti sve točke u ugovoru i prije potpisivanja pitati ako je nešto nejasno. U mnogim općinama postoje kontaktne točke koje mogu pomoći razjasniti teške formulacije (Schreibstube Bern, Fairwil Wil – vidi također poglavlje «U slučaju problema»).

U nekim kantonima stanodavac također mora priložiti obrazac koji obavještava stanara kako se može obraniti od previsoke početne najamnine.

www.bwo.admin.ch > Stanarsko pravo > Stanarsko pravo > pomaknite miš prema dolje do Dokumenti > Obavezni obrazac – pod Dokumenti

Plaćanje pologa

Kod sklapanja ugovora o najmu obično se uplaćuje fiksni iznos kao jamstvo. To se u određenim regijama naziva polog ili depozit. **Taj iznos iznosi najviše tri mjesečne stanarine i uplaćuje se na poseban bankovni račun, tzv. depozitni račun za najam.**

Ovaj račun je na ime stanara. Polog služi stanodavcu kao jamstvo. Nakon iseljenja stanaru se vraća iznos pologa zajedno s kamatama.

U stambenim zadrugama stanari najčešće ne plaćaju polog, već kupuju udjele.

Useljenje u stan

Stanar ima pravo useliti se u čist i upotrebljiv stan. Primopredaja stana vrši se prije useljenja u novi stan. Stanodavac i najmoprimac zajednički provjeravaju stanje stana i eventualne nedostatke bilježe u zapisnik. Ovo se također odnosi na manja oštećenja kao što je neispravna utičnica ili oštećeno kupaonsko ogledalo.

Važno: ako najmoprimac preuzme predmete – primjerice namještaj – od prethodnog najmoprimca, možda će ih pri iseljenju morati ukloniti ili zbrinuti o svom trošku.

Plaćanje stanarine i režija

U pravilu stanari plaćaju stanarinu svaki mjesec unaprijed za naredni mjesec. U većini slučajeva plaćaju i režije. Tu spadaju troškovi grijanja, tople vode ili kabelske televizije. Stanodavac može drugačije obračunati režije.

Ako se oni zaračunavaju kao akontacija, stanodavac mora barem jedanput godišnje napraviti detaljan obračun. Postoji mogućnost da će stanar morati platiti dodatni iznos. Međutim, također je moguće da dobije novac natrag. Račun za režije uvijek treba pažljivo provjeriti.

Ako stanodavac želi povećati stanarinu, to mora učiniti putem službenog obrasca. Stanarina se može povećati na primjer nakon renoviranja ili ako je referentna kamatna stopa na hipotekarni kredit porasla. Stanari koji smatraju da je povišenje stanarine neopravdano, imaju 30 dana vremena da se pisanim putem protiv toga žale centru za mirenje (vidi poglavlje «U slučaju problema»). Centar za mirenje je kontaktna točka za stanare i stanodavce kada nastanu sporovi u vezi s najmom.

Međutim, postoje i razlozi zbog kojih najmoprimac može zatražiti smanjenje stanarine. To je slučaj kada je na primjer referentna kamatna stopa na hipotekarni kredit pala. Drugi razlog su radovi na održavanju. Ako je zbog toga korištenje stana ograničeno ili uopće nije moguće, može se podnijeti zahtjev za privremeno smanjenje stanarine.

Za stanove koji su izgrađeni uz državne potpore vrijede posebna pravila za usklađivanje stanarina.



Stanovanje

Lako je određeni stupanj istrošenosti stana tijekom godina normalan, stanari bi općenito trebali pažljivo postupati s namještajem, stanom i zgradom. Za sva pitanja o uređajima i sustavima kao što su perilice rublja, sušilice, ventilatori, grijanje i sl. najbolje je izravno se obratiti domaru ili najmodavcu.

Ako želite nešto promijeniti u stanu, prvo vam je potrebna pisana suglasnost stanodavca. Takve promjene mogu primjerice biti bojenje zidova, zamjena tepiha, ugradnja perilice rublja itd.

Ako se stanar vjenča ili razvede ili ako se druge osobe žele useliti u stan, o tome se mora obavijestiti najmodavac.

Zajednički život

Za lijep zajednički život važno je da stanari imaju obzira jedni prema drugima i da se pridržavaju određenih pravila.

Noćni odmor u pravilu traje od 22 sata do 7 sati, a popodnevni odmor od 12 do 13 sati. U tom vremenu vrijedi sljedeće:

- Postavite TV i glazbene uređaje na sobnu glasnoću
- Nemojte se baviti bučnim aktivnostima

Buku treba izbjegavati i nedjeljom i praznikom. Proslave treba unaprijed najaviti susjedima. Ulaz, stubište, praonica rublja, parkirna mjesta itd. stoje na raspolaganju svim stanarima. Vrlo je važno da se ta mjesta koja se zajednički koriste ne blokiraju vlastitim stvarima te da se pazi na čistoću. U mnogim zgradama posebno je regulirano tko kada smije koristiti praonicu rublja. To je navedeno ili u ugovoru o najmu ili u samoj praonici.

Kućni ljubimci poput pasa ili mačaka nisu dozvoljeni u svim stanovima. **Ako se želite useliti u stan s kućnim ljubimcem ili želite nabaviti kućnog ljubimca za stan, morate sa stanodavcem razjasniti je li i pod kojim uvjetima to dopušteno.**

Pušenje je često zabranjeno u stubištu ili u liftu, odnosno u zajedničkim prostorijama. Isto tako postoje stanovi koji se iznajmljuju samo nepušačima.

Velik broj ovih pravila utvrđen je kućnim redom. Ako nije moguće riješiti sporove nastale među susjedima, na primjer zbog galame ili nereda, stanari se mogu obratiti domaru ili stanodavcu.

Što raditi u slučaju kvara

Jednostavne popravke ili čišćenje stanari moraju sami izvršiti i to na vlastiti trošak. To uključuje popravke kao što je promjena filtra u otvoru za paru, zamjena posude za pečenje ili crijeva za tuširanje.

U slučaju veće štete potrebno je odmah obavijestiti domara ili najmodavca. Ako oni ništa ne poduzmu, stanar treba štetu prijaviti pisanim putem, i to najbolje preporučenom poštom.

Ako je sam stanar uzrokovao štetu, dužan je barem djelomično nadoknadi troškove. Ako nije odgovoran za to, stanodavac će snositi troškove.





Otkazivanje stana i iseljenje

Ugovor o najmu mogu raskinuti i najmoprimac i najmodavac. Datumi i rokovi kojih se treba pridržavati navedeni su u ugovoru.

Ako stanar otkazuje ugovor, on to mora učiniti pisanim putem, i to najbolje preporučenom poštom. U slučaju bračnih parova otkaz je valjan samo ako su oba supružnika potpisala dopis o otkazivanju stana.

Ako stan želite napustiti izvan dogovorenog vremena – odnosno u drukčije vrijeme od ugovorenog – stanodavcu možete predložiti novog najmoprimca koji je voljan preuzeti ugovor o najmu. Najmodavac ima oko mjesec dana za provjeru ispunjavaju li kandidati uvjete za preuzimanje ugovora. Ako to nije slučaj, sadašnji stanar mora platiti stanarinu sve do isteka ugovornog roka.

Ako stanodavac otkazuje ugovor, on za to mora upotrijebiti službeni obrazac. U slučaju bračnih parova supružnici dobivaju obrazac u zasebnoj omotnici.

Po dobivanju obavijesti o raskidu ugovora, postoji rok od 30 dana za upućivanje žalbe pisanim putem centru za mirenje.

Iseljenje iz stana

Pri iseljenju, stanar predaje temeljito očišćen stan. Na internetu postoje kontrolne liste za ovo završno čišćenje. Ponekad je potrebno neke stvari zamijeniti. Ako imate pitanja, najbolje se na vrijeme obratiti domaru ili stanodavcu.

Tijekom primopredaje stana, najmodavac i najmoprimac zajedno provjeravaju stanje stana i eventualne nedostatke bilježe u zapisnik. To se odnosi i na manja oštećenja. Zajednički se dogovara tko će po potrebi snositi troškove za koji popravak. **Udruge stanara daju informacije o tome kakvu štetu moraju snositi stanari.** Važno je da stanar jasno razumije sve što je navedeno. Naime, svojim potpisom oni potvrđuju da su suglasni sa zapisnikom i da će po potrebi preuzeti troškove.



U slučaju problema

Ako stranke ne mogu same riješiti spor, može se uključiti neovisno tijelo. U svakom kantonu za to postoje centri za mirenje koji posreduju u sporovima između stanara i stanodavca. Također pružaju informacije kod pitanja o otkazima, povećanju stanarine itd. Savjetovanje i postupci su besplatni. Popis centara za mirenje dostupan je u udruzi stanara www.mieterverband.ch

Isto tako i udruge stanodavaca i stanara nude informacije i savjete. www.bwo.admin.ch > Kako živimo > Informativni list «Stanovanje u Švicarskoj» > Savjeti.

Ako stanar zapadne u financijske poteškoće, treba odmah kontaktirati stanodavca i općinske socijalne službe. Ako stanar kasni s uplatom stanarine ili je propusti platiti, može mu se otkazati ugovor nakon opomene. Mnoge stambene zadruge imaju vlastita socijalna savjetovališta za svoje stanare.

Osim toga, diljem Švicarske postoje različita državna i privatna **avjetovališta ili takozvane «pisarnice»**. One na primjer pomažu u traženju stana, pisanju dopisa, ako nekome treba prijevod ili kod problema među susjedima.

Primjeri

Wil: fairwil.ch

Bern: www.begh.ch > Usluge sastavljanja dopisa

Zürich: domicilwohnen.ch

Basel: www.ig-wohnen.ch > ponuda > agencija za nekretnine

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

Luzern: www.stadtluzern.ch/dienstleistungeninformation/145

Waad: www.relais.ch



Dobro je znati

- **Dokumente koji se odnose na najam uvijek treba čuvati.** Ovo se odnosi kako na dokumente koje najmoprimac dobije od najmodavca, tako i na dokumente koje on šalje najmodavcu. To su primjerice ugovor o najmu, dopisi za povećanje ili smanjenje stanarine, zapisnik o useljenju ili obračuni za režije.
- Otpad se u većini općina odvozi jednom ili dvaput tjedno. Postoje i općine u kojima se vreće za smeće moraju bacati u posebno označene spremnike za sakupljanje. **Odlaganje se mora izvršiti pomoću posebnih vreća za smeće koje se plaćaju ili markica za otpad, koje se obično mogu kupiti u lokalnim trgovinama mješovitom robom.** Stari papir, staro staklo, metal, biološki otpad, PET boce itd. posebno se odnose ili se moraju odlagati na centralnim sabirnim mjestima. Informacije u vezi s time mogu se dobiti u općini.
- Ispravnim prozračivanjem i grijanjem štede se energija i troškovi grijanja. Domar ili stanodavac te općina ili kanton mogu dati savjete o tome.
- Telefonski brojevi za hitne službe u Švicarskoj su: **117 policija, 118 vatrogasci, 144 hitna pomoć.**
- Preporučuje se sklopiti ugovor o osiguranju predmeta u domaćinstvu i obvezno osiguranje od odgovornosti. Kod nekih ugovora o najmu sklapanje tog osiguranja je čak i uvjet. Takva osiguranja plaćaju odštetu za određene štete. Na primjer, ako iz prepune kade iscure voda pa ošteti pod ili ako napukne umivaonik.

Dodatne informacije

www.ch.ch

www.bwo.admin.ch

www.bwo.admin.ch > Kako živimo > Informativni list «Stanovanje u Švicarskoj» > [Savjeti](#)

www.edi.admin.ch > Stručni ured za suzbijanje rasizma > Pravo i savjeti > [Kontaktne točke i savjetodavni centri](#)

www.bwo.admin.ch > BWO stambeno tržište > Studije i objave «Stambeno tržište» > [Etnička diskriminacija na švicarskom stambenom tržištu](#)

Impresum

Izdavač

Savezni ured za stambena pitanja BWO

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

Partnerske organizacije Strukovno udruženje školovanih domara
www.bvah.ch

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

Fédération romande immobilière FRI
www.fri.ch

Udruga vlasnika kuća Švicarska (HEV Schweiz) www.hev-schweiz.ch

Casafair www.casafair.ch

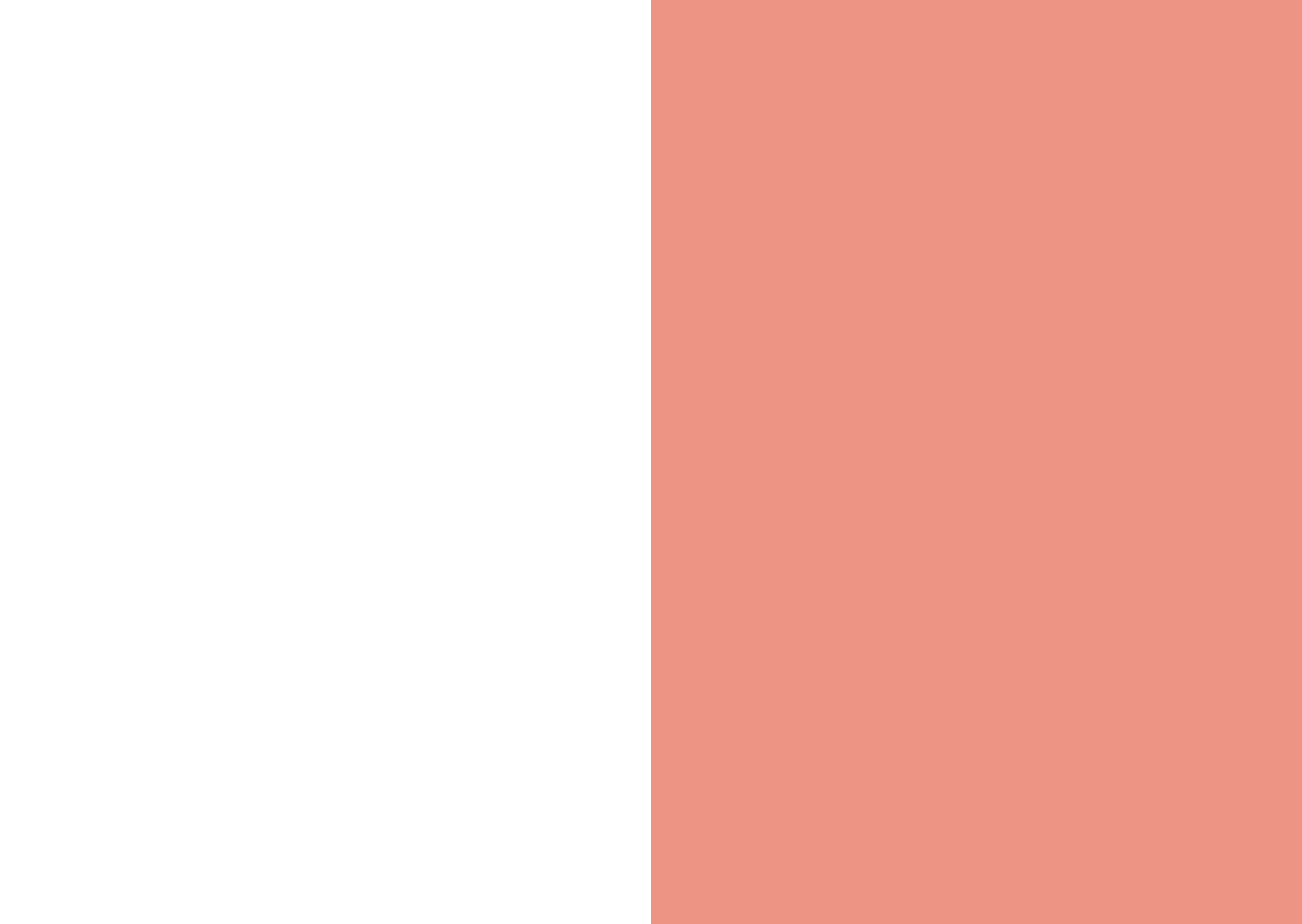
Švicarsko strukovno udruženje domara SFH www.sfh.ch

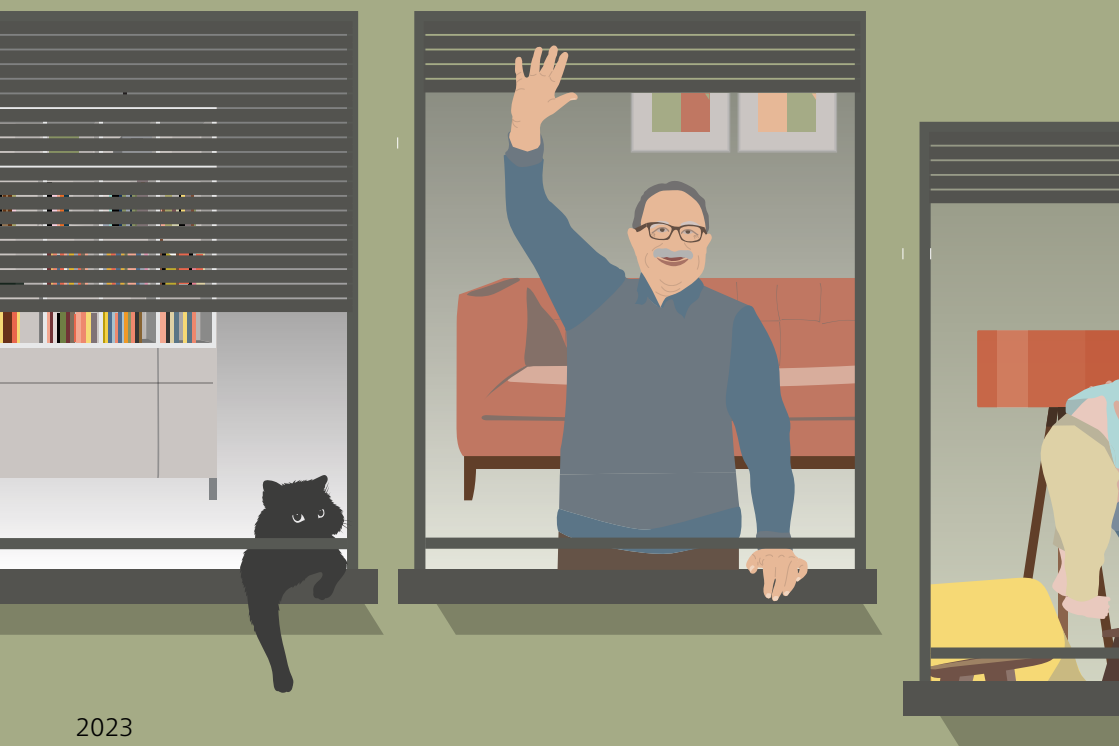
Udruga stanara Švicarska
www.mieterverband.ch

Švicarsko udruženje industrije nekretnina SVIT Schweiz
www.svit.ch

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

Stambene zadruge u Švicarskoj, udruga neprofitnih graditelja stambenih objekata www.wbg-schweiz.ch





2023

Dostupno na raznim jezicima kat.

Art. br. 725.037.kro

Referentna adresa i preuzimanja na

www.bundespublikationen.admin.ch