



Kanton Bern
Canton de Berne

hallo-bern.ch
salut-berne.ch

Stanovanje

Pronalaženje stana / kuće

Iznajmljivanje stana

Komšiluk

TV / Internet / Telefon

Odlaganje otpada

hallo-bern.ch

Informacije za dobar početak u novom mjestu stanovanja

Stanovanje



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 velikom centru, 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 velikih centara. I manji gradovi su obično dobro povezani javnim prevozom.

Traženje stana / kuće

Punude stanova se nalaze na brojnim internet stranicama. U lokalnim novinama se takođe objavljuju oglasi za nekretnine. Neki vlasnici stanova oglašavaju svoje stanove na oglasnim tablama u tržnim centrima ili drugim mjestima (npr. opštine). Mnogi stanovi se ne oglašavaju javno. Stoga se vrijedi raspitati kod rođaka ili 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 za razgledanja stana. 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 li kod te osobe postoje neka dugovanja (Betreibungsregistrauszug | Extrait du registre des poursuites). Tako se provjerava solventnost budućeg stanara. Potvrda se izdaje kod nadležne službe za prinudnu naplatu (Betreibungsamt | Office des poursuites). 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 Bern neograničeno kupovati 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 sopstevne potrebe. Osobama koje imaju druge vrste dozvola (L, F) nije omogućeno da kupe stan ili kuću u Švicarskoj. Za detaljnije informacije može se obratiti nadležnom katastru (Grundbuchamt | Bureau du registre foncier).



Kanton Bern
Canton de Berne

hallo-bern.ch
salut-berne.ch

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

www.hallo-bern.ch/hr/stanovanje/pronalaenje-stana--ku

hallo-bern.ch

Informacije za dobar početak u novom mjestu stanovanja

Stanovanje



Iznajmljivanje stana

Osoba, koja iznajmljuje stan, ima razna zakonska prava i obaveze. Na primjer, gazde ne smiju davati momentalno otkaz bez prethodnog upozorenja. 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 | Droit des obligations).

Stanarina

Stanarina se najčešće sastoji iz neto stanarine i zajedničkih troškova, kao što su 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 nadležnim okružnim organima za posredovanje u konfliktu (Schlichtungsbehörden | Autorités de conciliation). Vlasnik stana može uz stanarinu tražiti i kauciju (Kaution | Caution) u visini od 3 mjesečne stanarine. Kaucija se vraća stanaru tek kada se iseljava iz stana.

Useljenje u stan

Pri useljenju u novi stan treba se uz ugovor obavezno napraviti i listu sa nedostacima i oštećenjima (Wohnungsabnahmeprotokoll | État des lieux). 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 nanesene prije njihovog ulaska u stan. Ako imate kućne ljubimce, trebalo bi da se unaprijed raspitate da li ih smijete držati u stanu. Napomena: Nakon useljenja mora se u roku od dvije 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. Ako se nešto pokvari ili ako želite nešto promijeniti u stanu, npr. okrečiti zidove, u tom slučaju trebate kontaktirati stanodavca. 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

Stanari i stanodavci mogu dati jedni drugima otkaz na samo određenim datumima u godini. Otkaz mora biti pravovremeno i u pismenom obliku dostavljen. Uglavnom su u ugovoru o iznajmljivanje stana naznačeni datumi i rokovi za raskid ugovora. Minimalni rok za otkazivanje stana iznosi 3 mjeseca. Ako stanodavac daje otkaz, on mora obavezno koristiti službeni obrazac za to. U tom slučaju stanari imaju pravo da se žale kod kantonalnih organa za posredovanje u konfliktu u roku od 30 dana. Tamo možete dobiti i besplatne pravni savjete. Ako stanar želi raskinuti ugovor izvan važećih rokova i datuma (raskid izvan roka), to je moguće pod određenim okolnostima. U tom slučaju je pravilo da novog stanara morate tražiti sami. Novi stanar mora ispunjavati određene uslove. U ovom slučaju se preporučuje da se raspitate o tačnom postupku i važećim pravilima.

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

www.hallo-bern.ch/hr/stanovanje/iznajmljivanje-stana



Komšiluk

Kontakt 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. Uobičajeno je da se osobe, koje su se doselile, predstavle 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 raznim udruženjima (Vereine | associations).

Kućni red

Skoro svaka zgrada, u kojoj živi nekoliko stanara ili vlasnika stanova, ima kućni red (Hausordnung | Règlement de maison). Kućni red se najčešće dobiva 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 stupi 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-bern.ch/hr/stanovanje/komilu



TV / Internet / Telefon

Za telefon, internet i kablovsku televiziju imaju razne firme koje pružaju usluge. Ponude su djelimično zavisne od mjesta stanovanja. Skoro svi stanovnici moraju plaćati pretplatu za radio i televiziju.

Pretplata za radio i televiziju

Ako se u stanu ima uređaj koji može primati radio i televizijske programe (uključujući i računar sa internet konekcijom), mora se plaćati pretplata za radio i televiziju (Radio- und Fernsehgebühren | Redevance de radio-télévision). 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. Osobe koje primaju dodatke penzijama (Ergänzungsleistungen | prestations complémentaires) mogu se osloboditi plaćanja ovih pretplata.

Telefon, internet, kablovska televizija

Za telefon, internet i kablovsku televiziju ima raznih firmi koje pružaju usluge. 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. Ako neko želi montirati satelitsku antenu, treba obavijestiti upravu stana ili se raspitati kod komšija. 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-bern.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.). Ove vrste otpada se ne odlažu u kućni otpad. Svaka opština ima svoj plan za odlaganje otpada (Entsorgungsplan | Plan de ramassage) ili kalendar (Abfallkalender | Calendrier des déchets) koji se dobiva 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 | Bouteilles en PET) 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) se mora odložiti u zvaničnim kesama ili u kesama sa markicama za otpad. U cijeni kese ili markice sadržana je taksa za odlaganje otpada. Svaka opština ima svoje kese ili markice koje se mogu kupiti u tržnim centrima i prodavnicama tog grada ili u samoj opštini. Kese se iznose u određenim danima na ulicu ili u rjeđim slučajevima na neko drugo mjesto. Nije dozvoljeno da se otpad odlaže drugim, za to nepredviđenim, 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 | Déchets spéciaux) 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-bern.ch/hr/stanovanje/odlaganje-otpada