



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