

Stanovanje

[Pronalaženje stana / kuće](#)

[Iznajmljivanje stana](#)

[Komšiluk](#)

[TV / Internet / Telefon](#)

[Odlaganje otpada](#)

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. I u lokalnim novinama se 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 je korisno raspitati se i kod rodbine i 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 kako bi pogledao stan. 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 ne postoje dugovanja (Betreibungsregistrauszug). Tako se provjerava platna sposobnost budućeg stanara. Potvrda se izdaje kod nadležne službe za prinudnu naplatu u opštini (Betreibungsamt). 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 Appenzell Ausser Rhoden kupovati neograničeno 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 sopstevene 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 javnom katastru (Grundbuchamt).

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

www.hallo-ar.ch/hr/stanovanje/pronalazenje-stana-kuce

Iznajmljivanje stana

Osoba, koja iznajmljuje stan, ima razna zakonska prava i obaveze. Na primjer, gazde ne smiju davati otkaz momentalno bez najave. Ali i stanari se trebaju pridržavati određenih pravila. Nakon useljenja, potrebno je prijaviti se u novu opštinu u roku od 2 nedelje.

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).

Stanarina

Stanarina se najčešće sastoji iz neto stanarine i zajedničkih troškova, kao što su grijanje, topla voda itd. (Nebenkosten). 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 organima za posredovanje u konfliktu (Schlichtungsbehörde). Vlasnik stana može uz stanarinu tražiti i kauciju (Kaution) 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 lista sa kvarovima i oštećenjima (Mängelliste) (Wohnungsabnahmeprotokoll). 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 nanešene prije njihovog ulaska u stan. Ako imate kućne životinje, trebalo bi da se unaprijed raspitate da li ih smijete držati u stanu. Napomena: Nakon useljenja mora se u roku od 2 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 (Hafrpflichtversicherung). Ako se nešto pokvari ili ako želite nešto promijeniti u stanu, npr. okrečiti zidove, u tom slučaju trebate kontaktirati stanodavac. 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. U kantonu Appenzell Ausserrhoden su uobičajeni termini za otkaze 31. mart, 30. jun i 30. septembar. Otkaz mora biti pravovremeno dostavljen. Uglavnom su u ugovoru za iznajmljivanje 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. U tom slučaju podstanari imaju pravo da se žale kod organa za posredovanje u konfliktu u roku od 30 dana.

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

www.hallo-ar.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. U kantonu Appenzell Ausserrhoden je uobičajeno da se osobe, koje su se doselile, predstave 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 kankata. Postoje i drugi načini pomoću kojih se može stupiti u kontakt sa lokalnim stanovništvom, na primjer u udruženjima (Vereine).

Kućni red

Skoro svaka zgrada, u kojoj živi nekoliko stanara ili vlasnika stanova, ima kućni red (Hausordnung). Kućni red se najčešće dobija 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-ar.ch/hr/stanovanje/komsiluk

TV / Internet / Telefon

Za telefon, internet i kablovsku televiziju ima raznih pružalaca usluga. 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 platiti pretplata za radio i televiziju (Radio- und Fernsehgebühren). 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, kod koje se treba sam prijaviti. Osobe koje primaju dodatke penzijama (Ergänzungsleistungen) mogu se osloboditi plaćanja ovih pretplata.

Telefon, internet, kablovska televizija

Za telefon, internet i kablovsku televiziju ima raznih pružalaca usluga. 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-ar.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.). Ovi otpadi se ne odlažu u kućni otpad. Svaka opština ima svoj plan za odlaganje otpada (Entsorgungsplan) ili kalendar (Entsorgungskalender) koji se dobija 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) 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 tržišnim centrima i prodavnicama tog grada ili u samoj opštini. Kесе se iznose u određenim danima na ulicu ili u rijedim slučajevima na neko drugo mjesto. Nije dozvoljeno da se otpad odlaže drugim, za to ne predviđenim, danima. U zgradama sa više domaćinstava postoje ponekad posebni kontejneri za smeće. Za više informacija se može obratiti u opštinu ili kod komšija.

KUH-BAG nudi jednostavnu mogućnost prikupljanja miješane plastike (bez PET-a) iz domaćinstava i jeftiniji je od vreće za opći kućni otpad. Pažnja: pod PET-om se misle PET boce za piće.

Opasan otpad

Opasan otpad (Sonderabfälle) 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-ar.ch/hr/stanovanje/odlaganje-otpada