

## Banesa me qira

Kush e merr një banesë me qira ka me ligj të drejta dhe detyrime të ndryshme. Kështu si shembull qiradhënësi nuk mundet prej sot deri nesër të kërkojë që ta lironi banesën. Mirëpo edhe qiramarrset dhe qiramarrësit duhet t`iu përmbahen rregullave.

### Kontrata e qirasë

Sipas rregullit qiradhënësi me qiramarrëset dhe qiramarrësit e bënë një kontratë me shkrim. Është e mundshme që kontrata të bëhet gojarisht. Mirëpo kjo nuk preferohet. Në çdo rast vlejnjë për kontratat e qirasë në minimum të drejtat dhe detyrimet ligjore, të cilat janë të shënuara në të drejtën e detyrueshme (obligationenrecht).

### Qiraja

Në rastin normal qirja paguhet neto dhe shpenzimet shtesë (Nebenkosten) (nxemja, uji i nxehtë etj) s`bashku. Guxojnë vetëm shpenzimet shtesë të kërkohen të cilat janë të numruara në kontratën e qirasë. Qiraja duhet sipas rregullit të paguhet çdo muaj më parë. Qiradhënësi guxon ta rris pagesën për qira vetëm në raste të argumentuara. Ai duhet këtë ngritje me kohë në një formular zyrtar ta paraqesë. Nëse njeriu e ndjen se kjo ngritje nuk është e arsyeshme, mundet mbrenda 30 ditëve të drejtohet te autoritetet ndërmjetësuese të rajonit (Schlichtungsbehörde). Qiradhënësi mundet për qira të kërkojë depozitë (Kaution) maksimalisht për tre muaj. Kjo i kthehet njeriut kur të dal nga banesa. Në raste të caktuara, si qiramarrës mund të aplikoni te qiradhënësi me letër rekomande për uljen e qirasë (Mietzinssenkung). Për shembull, nëse baza e llogaritjes ka ndryshuar ndjeshëm.

### Hyra në banesë

Te hyrja në banesë duhet patjetër s`bashku me kontratën e qirasë të përpilohet edhe një listë me gjërat që janë të dëmtuara, protokoli i pranimit të banesës (Wohnungsabnahmeprotokoll). Me këtë qiradhënësi dhe qiramarrësi i evidentojnë dëmet që janë në banesë. Me këtë është e sigurt që qiramarrëset dhe qiramarrësit nuk duhet të paguajnë dëmet e qiramarrësit të mëhershëm. Kush ka shtazë shtëpiake, duhet më parë të njoftohet a mundet me i mbajtë në banesë. Kujdes: Pas hyrjes duhet njeriu mbrenda 2 jave të lajmërohet në komunën e re.

## Dëmet në banesë

Dëmet e vogla në banesë duhet qiramarrëset dhe qiramarrësit vetë t`i paguajnë. (p.sh. zorra e dushit apo mbajtësja e sapunit). Te dëmet më të mëdha i merr qiradhënësi shpenzimet. Nëse qiramarrëset dhe qiramarrësit i kanë shkaktuar vetë dëmet, duhen këto t`i paguajnë vetë. Për këto raste i nevojitet njeriut një sigurim personal me detyrim zhdëmtimi. Nëse diçka prishet apo njeriu dëshiron ta ndërroj banesën (p.sh t`gëlqeros muret), duhet njeriu ta kontaktoj qiradhënësin. Kur ekziston një mungesë e madhe në banesë (shembull nxemja e prishur, lavatriqja, apo zhurmë nga punimet ndërtuese etj), ka njeriu të drejt për zbritje të qiras derisa të largohet mangësia.

## Njoftim për prishje kontrate

Qiramarrësit duhet të përfundojnë marrëveshjen e qirasë pa afat për apartamentin e tyre në kohën e duhur. Zakonisht kjo është tre muaj. Anulimi zakonisht bëhet në fund të një muaji (përveç 31.12). Përgjithësisht terminet për prishje kontrate janë të shënuara në kontratën e qiras. Njoftimi i ndërprerjes duhet t'i arrijë qiradhënësit në kohën e duhur, më së voni një ditë para fillimit të periudhës së njoftimit (Kündigungsfrist). Këshillohet që letrën e përfundimit ta dërgoni me postë rekomande (Einschreiben). Te banesat ky njoftim për prishje kontrate është 3 muaj. Nëse qiradhënësi e prish kontratën, duhet detyrimisht ta përdorë një formular zyrtar. Si qiramarrëse dhe qiramarrës ka njeriu kohë 30 ditë, të bëjë ankesë te autoritetet për ndërmjetësim.

## Më shumë informacione (link, adresa, broshura, fletushka)

[www.hallo-baselland.ch/sq/banimi/banesa-me-qira](http://www.hallo-baselland.ch/sq/banimi/banesa-me-qira)