



Locatura/locatur

Locataria/locatari

BREV RECUMANDADA

Object da locaziun:

Il contract da locaziun dals
il/ils

per l'object ch'è menziunà qua survar vegn desditg per

La locataria u il locatari po:

1. pretender da la locatura u dal locatur ina motivaziun per la desditga,
2. contestar la desditga tar l'autorità da mediaziun, e quai entaifer 30 dis suenter avair retschavì la desditga,
3. inoltrar ina dumonda da prolungaziun da locaziun a l'autorità da mediaziun, e quai entaifer 30 dis suenter avair retschavì la desditga.

L'adressa da l'autorità da mediaziun per dumondas da locaziun ch'è cumpetenta per Voss district chattais Vus sut
<http://www.justiz-gr.ch> en il menu "Autoritads da mediaziun" sut il titel "Dumondas da locaziun" u po vegnir dumandada tar la
chanzlia communal.

Lieu e data

Locatur/locatura
(suttascripziun)

Extract or dal dretg d'obligaziuns (locaziun e fittanza)

Disposiziuns generalas

Proteccziun cunter la desditga abusiva en cas d'ina locaziun da localitads d'abitat e da fatschenta

Art. 271 (A. Contestabladad da la desditga, I. En general)

- ¹ La desditga è contestabla, sch'ella cuntrafa al princip da la buna fai.
- ² La desditga sto vegnir motivada, sche quai vegn pretendi da l'autra partida.

Art. 271a (II. Desditga tras il locatur)

- ¹ La desditga tras il locatur è contestabla en spezial, sch'ella vegn pronunziada:
 - perquai ch'il locatari fa valair en buna fai pretensiuns or da la relaziun da locaziun;
 - perquai ch'il locatur vul chatschar tras ina midada unilateral dal contract u in adattaziun dal tschains da locaziun sin donn e cust dal locatari;
 - sulettamain per intimar il locatari d'acquistar l'abitaziun prendida en locaziun;
 - durant ina procedura da mediaziun u durant ina procedura giudiziala che stat en connex con la relaziun da locaziun, nun ch'il locatari haja introduci la procedura en moda abusiva;
 - avant la scadenza da 3 onns suenter la terminaziun d'ina procedura da mediaziun u d'ina procedura giudiziala che stat en connex con la relaziun da locaziun, ed en la quala il locatur:
 - ha stui suttacumber per ina part considerabla;
 - ha retratg u reduci considerablmain sia pretensiun u ses plant;
 - ha renunzià d'appellar al derschader;
 - ha concludi in'enclegientscha u è sa convegni autramain cun il locatari;
 - pervia da midadas da la situaziun famigliara dal locatari che na chaschunan betg dischavantatgs essenzials per il locatur.- ² L'alinea 1 litera e è er applitgabel, sch'il locatari po cumprovar cun documents en scrit ch'el saja sa convegni cun il locatur davart ina pretensiun da la relaziun da locaziun, e quai ordaifer ina procedura da mediaziun ubain ordaifer ina procedura giudiziala.
- ³ L'alinea 1 literas d ed e n'èn betg applitgablas en cas da desditgas:
 - pervia d'in basegn urgent dal locatur per sasez, per proxims parents u per quinads;
 - pervia da retard dal pajament dal locatari (art. 257d);
 - perquai ch'il locatari ha violà grevmain l'obligaziun d'avair quità e da prender resguard (art. 257f al. 3 e 4);
 - pervia da l'alienaziun da la chaussa (art. 261);
 - per motivs impurtants (art. 266g);
 - pervia da concurs dal locatari (art. 266h).

Art. 272 (B. Prolungaziun da la relaziun da locaziun, I. Dretg dal locatari)

- ¹ Il locatari po pretender ch'ina relaziun da locaziun limitada u illimitada vegnia prolungada, sche la terminaziun da la locaziun avess per consequenza ina direzza per el ubain per sia famiglia che na po betg vegnir giustificada tras ils interess dal locatur.
- ² Giuditgond ils interess resguarda l'autorità competenta spezialmain:
 - las circumstanzas da la conclusiun dal contract ed il cuntegn da quel;
 - la durada da la relaziun da locaziun;
 - las relaziuns persunalas, famigliaras ed economicas da las partidas e lur comportament;
 - in eventual basegn dal locatur per sasez, per proxims parents u per quinads, sco er l'urgenza da quest basegn;
 - las relaziuns sin il martgà local da localitads d'abitat e da fatschenta.
- ³ Sch'il locatari pretenda ina segunda prolungaziun, resguarda l'autorità competente er, sch'el ha fatg tut il pussaivel ch'ins po pretender dad el per impedir la direzza.

Art. 272a (II. Exclusiun da la prolungaziun)

- ¹ La prolungaziun è esclusa en cas da desditgas:
 - pervia da retard dal pajament dal locatari (art. 257d);
 - perquai ch'il locatari ha violà grevmain l'obligaziun d'avair quità e da prender resguard (art. 257f al. 3 e 4);
 - pervia da concurs dal locatari (art. 266h);
 - d'in contract da locaziun ch'è vegni fatg – en vista ad in proxim project da midada da construcziun u da demoliziun – expressivmain mo per il temp limità fin al cumenzament da la construcziun u fin che la permissiun necessaria è vegnida concedida.
- ² La prolungaziun è per regla esclusa, sch'il locatur offra al locatari ina compensaziun equivalenta per las localitads d'abitat e da fatschenta.

Art. 272b (III. Durada da la prolungaziun)

- ¹ La relaziun da locaziun po vegnir prolungada per localitads d'abitat per maximalmain 4 onns e per localitads da fatschenta per maximalmain 6 onns. En il rom da la prolungaziun maximala pon vegnir concedidas ina u duas prolungaziuns.
- ² Sche las partidas concludan ina prolungaziun da la relaziun da locaziun, n'èn ellas betg liadas vi d'ina prolungaziun maximala ed il locatari po renunziar ad ina segunda prolungaziun.

Art. 272c (IV. Valaivladad dal contract da locaziun)

- ¹ Mintga partida po pretender ch'il contract vegnia adattà cun la decisiun da prolungaziun a las relaziuns midadas.
- ² Sch'il contract n'è betg vegni midà cun la decisiun da prolungaziun, vala el senza midadas per il temp da prolungaziun; resalvadas restan las pussaivladads d'adattaziun che la lescha permetta.

Art. 272d (V. Desditga durant la prolungaziun)

- Sche la decisiun da prolungaziun u sche la convegni da prolungaziun na fixe-scha betg insatge auter, po il locatari desdir la relaziun da locaziun sco suonda:
- en cas d'ina prolungaziun fin ad 1 onn cun in termin dad 1 mais per la fin d'in mais;
 - en cas d'ina prolungaziun per dapli che 1 onn cun in termin da 3 mais sin in termin legal.

Art. 273 (C. Termins e proceduras)

- ¹ Sch'ina partida vul contestar la desditga, sto ella inoltrar la contestaziun a l'autorità da mediaziun entaifer 30 dis suenter avoir retschavi la desditga.
- ² Sch'il locatari vul pretender che la relaziun da locaziun vegnia prolungada, sto el inoltrar la dumonda a l'autorità da mediaziun:
 - en cas d'ina relaziun da locaziun illimitada entaifer 30 dis suenter avoir retschavi la desditga;
 - en cas d'ina relaziun da locaziun limitada il pli tard 60 dis avant la scadenza dal contract.
- ³ La dumonda per ina segunda prolungaziun sto il locatari inoltrar a l'autorità da mediaziun il pli tard 60 dis avant la scadenza da l'emprima prolungaziun.
- ⁴ Il process da l'autorità da mediaziun sa drizza tenor la Procedura civila.
- ⁵ Sche l'autorità responsabla refusa la contestaziun da la desditga tras il locatari, sto ella examinar uffizialmain, sche la relaziun da locaziun po vegnir prolungada.

Art. 273a (D. Abitaziun da la famiglia)

- ¹ Sche la chaussa prendida en locaziun serva a la famiglia sco abitaziun, po er il conjugal dal locatari contestar la desditga, pretender la prolungaziun da la relaziun da locaziun u far diever dals ulteriurs dretgs ch'il locatari ha en cas d'ina desditga.
- ² Convegnas davart la prolungaziun èn mo valaivlas, sch'ellas èn vegnidas concludidas cun tuts dus conjugals.
- ³ Per partenadis registrads vala la medema regulaziun conform al senn.

Art. 273b (E. Sutlocaziun)

- ¹ Las disposiziuns da quest chapitel valan per la sutlocaziun, uschè ditg che la relaziun da locaziun principala n'è betg dissolvada. La sutlocaziun po mo vegnir prolungada per la durada da la relaziun da locaziun principala.
- ² Sche la sutlocaziun ha spezialmain l'intent da guntgir las prescripziuns davart la proteccziun cunter la desditga, vegn la proteccziun cunter la desditga concedida al sutlocatari senza prender resguard da la relaziun da locaziun principala. Sche la relaziun da locaziun principala vegn desditga, surpiglia il locatur empè dal locatari il contract cun il sutlocatari.

Art. 273c (F. Disposiziuns stringentas)

- ¹ Il locatari po mo desister da ses dretgs ch'el ha tenor quest chapitel, sche quai è previs expressivmain.
- ² Convegnas divergentas n'èn betg valaivlas.

La fittanza

Art. 298 (IV. Furma da la desditga en cas da localitads d'abitat e da fatschenta)

- ¹ L'affittader ed il fittadin da localitads d'abitat e da fatschenta ston desdir il contract en scrit.
- ² L'affittader sto desdir cun in formular ch'è approvà dal chantun e che inditgescha, co ch'il fittadin ha da proceder, sch'el vul contestar la desditga u pretender ina prolungaziun da la relaziun da fittanza.
- ³ La desditga è nunvalaiva, sch'ella na correspunda betg a questas pretensiuns.

Art. 300 (P. Proteccziun cunter la desditga abusiva en cas d'ina fittanza da localitads d'abitat e da fatschenta)

- ¹ Per la proteccziun cunter la desditga abusiva en cas d'ina fittanza da localitads d'abitat e da fatschenta vala il dretg da locaziun (art. 271–273c) conform al senn.
- ² Las disposiziuns davart l'abitaziun da la famiglia (art. 273a) n'èn betg applitgablas.

Art. 301 (Q. Procedura)

La procedura sa drizza tenor la Procedura civila.