

# Проживання в Швейцарії

Вся інформація про оренду житла





**Дві третини проживаючих в Швейцарії орендують квартири. Умови оренди квартир регулюються законом та визначаються в договорі оренди. Але чи всі знають свої права та обов'язки?**

**Ця брошура містить корисні поради та інформацію про те, куди звертатися з питаннями.**

Короткий зміст:

- **Хто за що відповідає?** Основні сторони-учасники
- **Оренда житла:** від заявки до передачі квартири
- **Жити поруч:** сусідні відносини
- **Корисно знати:** кілька порад на кожен день
- **Інформаційні та консультаційні центри:** тут можна отримати особисту консультацію

# Хто за що відповідає?

- Квартира належить **орендодавцю**. Він сам в ній не проживає, а передає її у користування іншим особам.
- **Орендар** не купує квартиру, а лише проживає там певний час. За це він сплачує орендодавцю орендну плату, як правило, щомісяця.
- Багато орендодавців доручають **управлінським компаніям** від їх імені вирішувати з орендарем всі питання. У цьому випадку орендар по всім питанням звертається до управлінської компанії.
- У багатоквартирних будинках, як правило, **керуючий будинком** займається питаннями мешканців і відповідає за невеликі ремонтні роботи, безпеку та догляд за будинком.
- Багато квартир, насамперед у містах, належать **житловим кооперативам**. Орендарі, як правило, є членами житлового кооперативу. Вони наділені особливими правами та обов'язками, а також беруть участь у прийнятті рішень.



# Оренда житла

## Подання заявки

Той, хто хоче орендувати квартиру, як правило, спочатку заповнює заявку, де вказує вік, сімейний стан, професію, наявність дітей, статус перебування у країні, роботодавця, розмір заробітної плати, наявність домашніх тварин тощо. Для підтвердження платоспроможності часто необхідно надати витяг з реєстру боржників. Цей витяг можна отримати у відділі примусового стягнення за місцем проживання.

## Укладення договору оренди

Як правило, орендодавець та орендар укладають письмовий **договір оренди**. Підписуючи договір, вони зобов'язуються виконувати всі його положення. Тому важливо точно розуміти всі пункти договору та з'ясувати всі питання ще до підписання.

Договір оренди, як правило, включає в себе Загальні умови та Правила проживання.

У деяких кантонах (наприклад, Нідвальден, Цуг, Цюрих, Фрайбург, Невшатель, Женева та Во) орендодавець має додати до договору пам'ятку з інформацією про те, що робити орендарю, якщо початкова орендна плата завищена.

## Внесення застави

Часто орендарям доводиться вносити заставу, тобто сплачувати певну суму, так званий **депозит**. Максимальний розмір застави не може перевищувати тримісячну орендну плату. Застава вноситься на окремий банківський рахунок (заставний рахунок), відкритий на ім'я орендаря, і є гарантією для орендодавця. Після виїзду з квартири орендарю повертається сума застави вкл. відсотки. У житлових кооперативах орендар, як правило, не вносить заставу, а сплачує членський внесок. Сума такого внеску може значно перевищувати тримісячну орендну плату.

## Заселення у квартиру

Орендар має право заселитися в **чисту та повністю придатну для життя квартиру**. Перед заселенням відбувається **прийняття-передання квартири**. Орендодавець та орендар разом перевіряють стан квартири і фіксують письмово недоліки, якщо такі мають місце, в акті про прийняття-передання (вкл. незначні пошкодження!).

Слід зазначити, що якщо орендар переймає від попередніх мешканців меблі, покриття підлоги тощо, то при виїзді з квартири, він, можливо, повинен буде видалити їх за свої кошти.



## Оплата оренди та житлово-комунальних послуг

Як правило, орендар сплачує орендну плату щомісяця за наступний місяць наперед. Здебільшого він додатково сплачує житлово-комунальні послуги, наприклад, опалення, гаряча вода, кабельне телебачення тощо. Орендодавець може по-різному враховувати витрати на комунальні послуги. Якщо плата буде стягуватися наперед, орендодавець повинен принаймні один раз на рік надати детальний розрахунок. В залежності від кінцевого розрахунку, орендар здійснює доплату або отримує частину своїх грошей назад. Як і всі рахунки, розрахунок витрат на житлово-комунальні послуги необхідно ретельно перевіряти.

Якщо орендодавець має намір збільшити орендну плату (наприклад, після модернізації або у зв'язку з підвищенням іпотечної ставки), він має надіслати відповідне повідомлення на офіційному бланку. Орендарі, які вважають підвищення орендної плати необґрунтованим, можуть протягом 30 днів надати письмове заперечення до органу примирення.

За певних обставин, наприклад, при зниженні іпотечної ставки, орендар може вимагати зменшення розміру орендної плати.

Частина житлового фонду була створена за підтримки держави. Для цього житла діють особливі правила збільшення орендної плати.



## Проживання

З часом будь-яка квартира старіє, певний знос - це цілком зрозуміла річ. Важливо, щоб меблями, предметами інтер'єру, квартирою та домом користувалися дбайливо. З питань щодо побутової техніки та обладнання (пральні та сушильні машини, вентилятори, опалення тощо) краще звертатися до керуючого будинком або орендодавця.

Перш ніж змінити щось у квартирі (пофарбувати стіни, замінити килим, вбудувати пральну машину тощо), необхідно отримати письмову згоду від орендодавця.

Крім того, орендар повинен повідомляти орендодавця про реєстрацію або розірвання свого шлюбу, а також про намір інших осіб заселитися в орендовану квартиру.

## Якщо щось пошкоджено

У разі великих пошкоджень слід негайно повідомити керуючого будинком або орендодавця. Якщо орендодавець не вживатиме жодних заходів, то орендар повинен в письмовій формі, бажано рекомендованим листом, ще раз повідомити його про пошкодження.

Дрібний ремонт або прибирання орендар має організувати та оплачувати самостійно. Це стосується, наприклад, заміни фільтра витяжки, листа для запікання або душевого шланга.

Якщо пошкодження спричинив орендар, він, принаймні, частково повинен відшкодувати збитки. За відсутністю вини орендаря, ремонт сплачує орендодавець зі своїх коштів. Якщо під час проведення ремонтних робіт користуватися частиною квартири неможливо, орендар може вимагати зниження орендної плати.

## Якщо виникли проблеми

Якщо орендар та орендодавець не можуть самостійно вирішити суперечку, можна звернутися за допомогою до незалежного органу. У кожному кантоні є орган примирення для позасудового врегулювання спорів.

Якщо виникли проблеми з грошима, необхідно своєчасно зв'язатися з орендодавцем та звернутися до служби соціального захисту населення громади. При несплаті або несвоєчасній сплаті орендної плати орендодавець, після попередження, може розірвати договір і вимагати звільнення квартири в найкоротші строки.

## Розірвання договору

Договір оренди може бути розірваний як орендарем, так і орендодавцем. Всі дати та терміни, які мають бути дотриманими, вказуються у договорі.

Якщо договір розриває орендар, він повинен це зробити письмово, відправити заяву бажано рекомендованим листом. Подружжя мають рівні права, це означає, що заява про розірвання договору дійсна лише, якщо обидва з подружжя її підписали. Якщо орендар хоче звільнити квартиру раніше узгодженого в договорі строку, він може порекомендувати орендодавцю нового орендаря, який готовий перейняти договір оренди. Орендодавець протягом одного місяця повинен переконатися, що рекомендований орендар зможе виконати умови договору та платити за оренду. В протилежному випадку, орендар зобов'язаний сплачувати оренду до закінчення узгодженого терміну договору.

Якщо договір розриває орендодавець, він має надіслати повідомлення на офіційному бланку. Повідомлення отримує кожний з подружжя в окремому конверті. В деяких випадках, наприклад, якщо не сплачується оренда, орендодавець має право розірвати договір в екстреному порядку. Після отримання повідомлення про розірвання договору, орендар може письмово оскаржити його протягом 30 днів в примирливому органі.

## Виїзд з квартири

При виїзді з квартири орендар передає її чисто прибраною. Якщо орендар має питання стосовно необхідності виконання деяких ремонтних робіт перед виїздом з квартири, йому слід вчасно звернутися до керуючого будинком або орендодавця.

Орендодавець та орендар разом перевіряють стан квартири та фіксують недоліки, якщо такі мають місце, письмово в акті про прийняття-передання (вкл. незначні пошкодження!). Спільно вони домовляються також про те, хто які ремонтні роботи буде сплачувати, якщо такі потрібні. Важливо, щоб орендар розумів кожен пункт складеного акту, оскільки своїм підписом він підтверджує свою згоду та, у разі домовленості, свою готовність взяти на себе певні витрати.



# Жити поруч

Гарантією добросусідських відносин є **взаємна повага** між мешканцями та дотримання певних правил. Ось деякі з них:

- Час **нічного відпочинку** триває, як правило, з 22 до 7 години, **післяобіднього відпочинку** з 12 до 13 години. У цей час слід зменшити гучність телевізора, музичних пристроїв і не шуміти. Уникайте шуму також по неділях та у святкові дні. Якщо ви збираєтеся святкувати, попередьте ваших сусідів заздалегідь.
- Вхід, сходи, пральня, паркувальні місця тощо доступні всім мешканцям. В цих **місцях загального користування** важливо не розташовувати особисті речі та дотримуватися чистоти.
- У багатьох будинках регулюється окремо, хто і коли може використовувати **пральню**.
- Не в усіх квартирах дозволяється тримати **домашніх тварин**, таких як собаки або кішки. Відповідну інформацію можна знайти в договорі оренди.
- У багатьох будинках заборонено **палити** на сходах, у ліфті або в місцях загального користування. Деякі квартири здаються виключно некурцям.

Багато з цих правил включено до Правил проживання. Якщо сусіди не можуть самостійно вирішити суперечки, наприклад, через шум або розлад, вони мають можливість звернутися до керуючого будинком або орендодавця.







# Корисно знати



Орендарю краще зберігати всі документи, які він отримує від орендодавця, в також копії документів, які він надсилає (наприклад, договір оренди, повідомлення про підвищення або зниження оренди, акт про прийняття-передання, розрахунки витрат на житлово-комунальні послуги).

- Сміття, як правило, вивозять раз на тиждень. У більшості громад необхідно використовувати спеціальні платні мішки або етикетки для сміття. Макулатура, скло, метал, компост вивозяться окремо або їх необхідно здати на утилізацію в централізованих пунктах прийому. Докладну інформацію можна отримати в місцевих органах влади.
- Правильне провітрювання та опалення дозволяють заощаджувати енергію та гроші. Корисні поради щодо цього можуть надати керуючий будинком, орендодавець, органи влади громади або кантона.
- Номери телефонів екстрених служб в Швейцарії: 117 поліція, 118 пожежна охорона, 144 швидка медична допомога.



Наполегливо рекомендується укласти договори страхування майна та цивільної відповідальності. Згідно з умовами деяких договорів оренди вони є навіть обов'язковими. Ці страховки відшкодують збитки в певних ситуаціях, наприклад, якщо через затоплення ванної кімнати буде пошкоджена підлога або якщо в раковині з'являться тріщини.



# Інформаційні та консультаційні центри



**Органи примирення** надають інформацію з усіх питань, пов'язаних з орендою, наприклад, розірвання договору, підвищення орендної плати тощо. Крім того, вони виступають посередником у вирішенні суперечок між орендарем та орендодавцем. Консультації та перемовини безкоштовні.

Інформацію та консультації надають також **асоціації орендодавців та орендарів**.

Крім того, по всій Швейцарії працюють різні державні та приватні **консультаційні центри**. Вони допомагають з пошуком житла, з написанням листів, з перекладами або з вирішенням проблем з сусідами.

Багато житлових кооперативів пропонують своїм орендарям послуги власних **соціально-консультативних центрів**.

**Контактну інформацію вищезгаданих центрів можна отримати у місцевих органах влади або знайти на сайті [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch).**

У підготовці брошури брали участь:

Ascloa Association Suisse des locataires [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
Berufsverband ausgebildeter Hauswarte [www.bvah.ch](http://www.bvah.ch)  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)  
Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen EKM [www.ekm.admin.ch](http://www.ekm.admin.ch)  
Fédération romande immobilière FRI [www.fri.ch](http://www.fri.ch)  
Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)  
Hausverein Schweiz [www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)  
Migros-Kulturprozent [www.migros-kulturprozent.ch](http://www.migros-kulturprozent.ch)  
Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH [www.sfh.ch](http://www.sfh.ch)  
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz [www.svit.ch](http://www.svit.ch)  
Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) [www.uspi-suisse.ch](http://www.uspi-suisse.ch)  
Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

Червень 2006

Публікація доступна на німецькій, французькій, італійській, романській, албанській, арабській, англійській, грецькій, хорватській, курдській, португальській, російській, сербській, іспанській, тамільській, українській, тигринській, турецькій мовах та українській.

Брошуру можна замовити або скачати на сайті: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

Weissgrund Kommunikation AG, Zürich

