



Житло

Оренда квартири, будинку

Оренда квартири

Сусідство

Телебачення, Інтернет, телефон

Утилізація відходів

Оренда квартири, будинку

Більшість людей в Швейцарії мешкають в орендованих квартирах. Знайти квартиру не завжди легко, а орендна плата висока.

Ринок житла

Більшість мешканців у Швейцарії мешкають в орендованих квартирах. Оскільки землі під забудову обмаль, вільних квартир не дуже багато, особливо у містах та центральній частині населених пунктів. Орендна плата висока. Немає нічого дивного в тому, що чверть доходу витрачається на оренду. Варто шукати квартиру за межами центру міста. До того ж орендна плата в житлово-будівельних кооперативах часто нижча. Для цього необхідно придбати пайові сертифікати (Anteilsscheine) кооперативу на початку оренди. Малозабезпечені сім'ї за певних умов можуть подати заяву на отримання допомоги в оплаті орендної плати (Familienmietzinsbeiträge).

Пошук квартири, будинку

Пропозиції житла можна знайти на численних сайтах. У місцевих газетах також публікуються оголошення про нерухомість. Деякі орендодавці також рекламують свої квартири на дошках оголошень у торговельних центрах або в інших місцях. Проте більшість квартир не рекламується публічно. Тому варто поцікавитися у родичів або знайомих.

Пошук житла для оренди

Той, хто цікавиться квартирою, зазвичай зв'язується з орендодавцем або керівною компанією та домовляється про зустріч для її перегляду. Якщо хтось хоче орендувати квартиру, він, зазвичай, повинен заповнити формуляр реєстрації. Крім того, більшість орендодавців вимагають виписку з реєстру боржників (Betreibungsregisterauszug) та приблизну інформацію про доходи. Таким чином перевіряється платоспроможність. Витяг можна отримати у відповідній службі примусового стягнення (Betreibungsamt). Оскільки претендентів на квартиру зазвичай багато, бажано подавати документи на різні квартири одночасно.

Купівля квартири, будинку

Іноземці з посвідкою на проживання C можуть придбати квартири або будинки в кантоні Basel-Stadt без додаткових вимог. Це стосується також усіх громадян країн ЄС/ЄАВТ та громадян з дозволом на перебування В. Особи з дозволом на перебування В з інших країн можуть купити квартиру або будинок тільки в тому випадку, якщо вони самі будуть там мешкати. Якщо покупець не планує жити у придбаному майні, для покупки потрібно отримати дозвіл. У будь-якому випадку, для купівлі нерухомості потрібен нотаріус. Особи з іншими дозволами (L, F) не можуть придбати квартири або будинки. Детальну інформацію надає арбітражна комісія з питань оренди (Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten).

Додаткова інформація (посилання, адреси, брошури, листівки)

www.hallo-baselstadt.ch/uk/wohnen/wohnung--haus-finden

Оренда квартири

Кожен, хто орендує квартиру, має різні юридичні права та обов'язки. Так, наприклад, орендодавці не можуть виселити з квартири за одну ніч. Проте орендарі також повинні дотримуватися правил.

Договір оренди

Зазвичай, орендодавці укладають з орендарями письмовий договір оренди. Можливо також укласти усний договір оренди. Проте це не рекомендується. У будь-якому випадку стосовно договорів оренди, як мінімум, застосовуються законні права та обов'язки, які закріплені у Швейцарському цивільному кодексі (Obligationenrecht).

Орендна плата

Орендна плата зазвичай складається з чистої орендної плати та додаткових витрат (Nebenkosten) (наприклад, опалення, гаряча вода тощо). Вимагати можуть лише додаткові витрати, зазначені в договорі оренди. Орендна плата, зазвичай, сплачується щомісячно наперед. Орендодавець може збільшувати розмір орендної плати лише в обґрунтованих випадках. Він повинен своєчасно повідомити про підвищення на офіційному бланку. Якщо відчувається, що підвищення є невинуватим, протягом 30 днів можна звернутися до арбітражної комісії з питань оренди (Schlichtungsbehörde) кантону. Крім орендної плати, орендодавець може вимагати завдаток (Kautions) у розмірі максимум 3-місячної орендної плати. Він повертається після закінчення терміну оренди. Як орендар ви можете у певних випадках зробити запит орендодавцеві рекомендованим листом на зменшення орендної плати (зменшення орендної плати, Mietzinssenkung). Наприклад, якщо умови розрахунку суттєво змінилися.

В'їзд до квартири

У разі в'їзду до нової квартири разом з договором оренди необхідно обов'язково скласти акт недоліків квартири (Wohnungsabnahmeprotokoll). У ньому орендодавець та орендар разом фіксують наявні недоліки. Таким чином гарантується, що орендар не повинен сплачувати за збитки, нанесені попередніми орендарями. Той, у кого є домашні тварини, повинен заздалегідь дізнатися, чи можна їх тримати у квартирі. Увага: після заселення необхідно протягом 2 тижнів зареєструватися в місцевій громаді.

Пошкодження в квартирі

Незначні пошкодження в квартирі орендарі повинні сплачувати самостійно (наприклад, новий шланг для душу або мильниця). Витрати за більш значні пошкодження бере на себе орендодавець. Якщо орендарі завдали збитків, вони повинні самостійно їх сплатити. Для цих випадків необхідно передбачити страхування особистої відповідальності. Якщо щось зламалося або хочеться щось змінити в квартирі (наприклад, пофарбувати стіни), слід звернутися до орендодавця. Якщо в квартирі існує суттєвий недолік (наприклад, несправність опалення або пральної машини, шум від будівельних робіт тощо), існує право на зниження орендної плати до усунення недоліку.

Розірвання договору

Орендарі повинні своєчасно розривати безстрокові договори про оренду. Зазвичай, це три місяці. Розірвання контракту у переважній більшості випадків повинно відбуватися наприкінці місяця (окрім 31.12). Переважним чином дати та строки для розірвання встановлені в договорі оренди. Повідомлення про розірвання договору повинно надійти орендодавцеві завчасно, не пізніше, ніж за один день до вказаного у договорі терміну розірвання договору. Бажано надіслати повідомлення рекомендованим листом (Einschreiben). Якщо орендодавець або орендатор розриває договір оренди квартири, він повинен обов'язково використовувати офіційний бланк. Орендар може протягом 30 днів звернутися з оскарженням до арбітражного органу з питань оренди.

Додаткова інформація (посилання, адреси, брошури, листівки)

www.hallo-baselstadt.ch/uk/wohnen/wohnung-mieten

Сусідство

Не в кожному будинку чи кварталі контакт між сусідами однаково інтенсивний. В будь-якому випадку рекомендується спілкуватися з сусідами, особливо у разі виникнення конфліктних ситуацій.

Налагодження контакту

У деяких будинках або кварталах сусіди підтримують контакт один з одним (влаштовують вечірки тощо). В інших місцях це зустрічається рідше. У будь-якому випадку, нові мешканці можуть представитися особисто, це досить поширена практика в кантоні Basel-Stadt. Якщо сусіди не бажають контактувати, це не обов'язково залежить від нових мешканців. У таких випадках потрібно просто задовольнятися ввічливим сусідством. Є й інші способи познайомитись із місцевими жителями, наприклад, спільноти.

Правила внутрішнього розпорядку

Майже в кожному будинку, де мешкають декілька орендарів або власників, існують правила внутрішнього розпорядку (Hausordnung). Їх часто видають разом з договором оренди. У них визначені правила спільного проживання та використання приміщень загального користування, наприклад, пральні. У Швейцарії надається велике значення дотриманню правил внутрішнього розпорядку. Це стосується, перш за все, дотримання режиму тиші, який частково встановлюється законодавством.

Домашнє насильство

Якщо хтось в будинку не дотримується правил внутрішнього розпорядку та заважає іншим, бажано спочатку спробувати поговорити з порушником. Якщо це не допомогло, ви можете звернутися до власника житла або домоуправління. У разі серйозних порушень ви також можете зателефонувати в поліцію (тел. 117). Поліцію слід викликати в будь-якому випадку, якщо ви стали свідком насильства в іншій квартирі та турбуєтеся про своїх сусідів.

Додаткова інформація (посилання, адреси, брошури, листівки)

www.hallo-baselstadt.ch/uk/wohnen/nachbarschaft

Телебачення, Інтернет, телефон

Існують різні провайдери Інтернет-послуг доступу, телефонного зв'язку та кабельного телебачення. Пропозиції частково залежать від місця проживання. Майже всі мешканці повинні сплачувати збір за радіо та телебачення.

Збори за радіо та телебачення

У Швейцарії зазвичай домогосподарства повинні самостійно сплачувати за послуги радіо і телебачення (Radio- und Fernsehgebühren), незалежно від типу пристроїв. Завдяки цьому встановленому законодавством тарифу здійснюється підтримка програм суспільного Швейцарського радіо- та телебачення (SRG SSR), а також приватних радіо- та телевізійних станцій. Компанія Serafe відповідає за стягнення сплати. Щорічно розмір зборів зростатиме. Особи, які отримують додаткові виплати, можуть бути звільнені від сплати.

Телефон, Інтернет, кабельне телебачення

У Швейцарії існують різні провайдери послуг доступу до телефону, інтернету та кабельного телебачення. Деякі з них працюють лише в певних регіонах. Доступність пропозицій залежить від місця проживання, а іноді навіть від будинку. Варто порівняти, оскільки послуги та ціни можуть бути різними. Домашній інтернет, зазвичай, швидкісний. Інтернет-кафе існує всього невелика кількість, оскільки майже в кожному помешканні є підключення до інтернету.

Додаткова інформація (посилання, адреси, брошури, листівки)

www.hallo-baselstadt.ch/uk/wohnen/tv--internet--telefon

Утилізація відходів

Відповідальними за утилізацію відходів є комуни. Тому в кожній місцевій комуні встановлені власні правила. Велике значення приділяється сортуванню відходів, тому існують спеціальні пункти збору.

Сортування відходів / Вторинна переробка відходів

Сортування відходів допомагає охороняти навколишнє середовище та заощаджувати гроші. Існують спеціальні пункти збору або збори відходів, які підлягають вторинній переробці або шкідливі для довкілля (папір, акумулятори, скло, картон, органічні відходи, алюміній, метал, текстиль, олія тощо). Ці відходи не можна утилізувати з побутовими відходами. У кожній комуні є власний план утилізації (Entsorgungsplan) або календар утилізації (Abfallkalender), який видається під час реєстрації. Там вказано, коли та де здійснюється утилізація відходів. Заборонено спалювати відходи або скидати їх у непередбачених для цього місцях. Пластикові пляшки (ПЕТ-пляшки) та інше пакування можна безплатно утилізувати практично в усіх точках продажу.

Мішки для утилізації / маркування відходів

У Basel відходи, які не підлягають вторинній переробці (побутові відходи, Hausmüll), необхідно складати в платні мішки для сміття встановленого зразка. У Рієні та Беттінгені побутові відходи слід збирати у мішки з талонами на вивіз сміття. Плата за утилізацію включена у вартість мішків або талонів. Мішки або талони можна придбати в торгових центрах і магазинах громади або в самій громаді. Мішок для сміття потрібно виносити на вулицю (або, в рідкісних випадках, до іншого пункту збору) у визначені дні тижня. В інші дні викидати відходи не дозволяється. У багатоквартирних будинках іноді є спеціальні контейнери для сміття. Якщо у вас виникнуть запитання, вам допоможуть у громаді, де ви живете, або ваші сусіди.

Небезпечні відходи

Небезпечні відходи (Sonderabfälle) необхідно утилізувати окремо, оскільки вони містять отруйні речовини або є шкідливими для довкілля. Сюди відносяться, наприклад, фарби, хімікати, акумулятори, електровироби, енергоощадні лампи та прострочені ліки. Їх в жодному випадку не можна утилізувати з побутовими відходами. Переважним чином їх можна утилізувати там, де вони були придбані. Виробники та продавці зобов'язані приймати назад ці відходи безплатно.



Додаткова інформація (посилання, адреси, брошури, листівки)

www.hallo-baselstadt.ch/uk/wohnen/abfallentsorgung