

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