

Аренда квартиры

Лица, которые участвуют в аренде квартиры (владелец и арендатор), имеют определенные права и обязанности. Например, владелец квартиры или агентство недвижимости, как правило, не имеют права расторгнуть договор аренды квартиры в любой момент. Арендаторы также должны соблюдать правила аренды.

Договор аренды

Как правило, арендодатель (владелец жилья или агентство недвижимости) и арендатор подписывают письменный договор аренды. Таким образом, они заключают договор аренды. Договор аренды также можно заключить в устной форме, но это не рекомендуется. В любом случае, закон (швейцарский обязательственный закон) определяет права и обязанности, которые необходимо соблюдать при аренде жилья.

Арендная плата и гарантия арендной платы

Как правило, в сумму арендной платы входит сама арендная плата и коммунальные расходы (отопление, горячая вода и т. д.). Коммунальные расходы должны быть четко прописаны в договоре аренды. Арендатор обязан оплачивать аренду за следующий месяц в конце каждого месяца.

Часто арендодатель требует гарантию оплаты аренды (или залог) в дополнение к арендной плате. Эту сумму нужно оплатить один раз в начале аренды.

Как правило, гарантия оплаты аренды равна 3-кратной сумме арендной платы. Например, вы арендуете квартиру за 1000,00 франков. Вместе с первой арендной платой вам нужно будет дополнительно заплатить 3000,00 франков в качестве гарантии оплаты аренды.

Для чего нужна гарантия арендной платы?

Эта гарантия пойдет на оплату ремонтных работ, если при выезде из квартиры будет обнаружено, что вы повредили жилье во время проживания.

Если в квартире все будет в порядке, вы получите эти деньги обратно.

Более высокая арендная плата.

Арендодатель может запросить более высокую арендную плату только при наличии веских причин.

Если арендодатель решит повысить арендную плату, он должен заблаговременно уведомить об этом в письменной форме на официальном бланке, по крайней мере, за 10 дней до срока расторжения договора. Если арендатор считает, что повышение платы не является обоснованным, он может отказаться и подать возражение. Такое возражение следует подать в письменной форме в примирительную комиссию района в течение 30 дней.

Въезд в новую квартиру/осмотр помещения

При поселении в новую квартиру важно провести осмотр помещения. С этой целью арендодатель и арендатор вместе осматривают квартиру. Они составляют список повреждений в квартире, где описывают поврежденное и нерабочее имущество.

Когда арендатор будет выезжать из квартиры, этот список будет служить доказательством того, что он не несет ответственности за эти повреждения.

Следовательно, арендатор не должен будет платить за повреждения.

Этот список важен — сфотографируйте его и сохраните в своих документах.

Если у арендатора есть домашние животные, он должен заранее об этом сообщить.

Владелец может согласиться или отказать.

При переезде у вас есть 2 недели, чтобы сообщить свой новый адрес в администрацию коммуны.

Повреждения жилья

В течение срока аренды простые ремонтные работы (например, замена шланга в душе или мыльницы) оплачиваются арендатором.

Ремонт более серьезных повреждений (например, посудомоечная машина, духовка или холодильник) оплачивает арендодатель.

Если повреждение произойдет по вине арендатора, он должен сам оплатить ремонт.

По этой причине вам необходимо оформить страхование гражданской ответственности частных лиц. Это страховка, которая покрывает определенные расходы. Многие арендодатели требуют от арендатора оформить такую страховку.

Если вы захотите что-то изменить в квартире (например, покрасить стены), вам необходимо связаться с арендодателем.

Если в квартире возникнет серьезный дефект (например, не будет работать отопление или стиральная машина в прачечной, наличие шума во время ремонтных работ в здании и т. д.), арендатор может потребовать снижения арендной платы до окончания ремонтных работ.

Организация по защите прав арендаторов (ASLOCA)

ASLOCA (швейцарская ассоциация арендаторов) — это организация, которая защищает права арендаторов. Она действует на всей территории Швейцарии.

Если у арендатора, который является членом ASLOCA, возникнет конфликт с арендодателем, он может обратиться за помощью.

Специалисты ASLOCA проводят юридические консультации. Арендатор может записаться на прием, чтобы получить консультацию по вопросам аренды.

Для получения дополнительной информации см. раздел «Часто задаваемые вопросы» на сайте этой организации.

Расторжение договора

Если вы хотите остановить действие договора, вам необходимо его расторгнуть.

Для расторжения договора необходимо соблюдать определенные сроки. Это правило касается как арендатора, так и арендодателя.

Как правило, в кантоне Юра предусмотрены следующие сроки: 31 марта, 30 июня, 30 сентября и 31 декабря.

Иногда в некоторых договорах аренды предусмотрены другие условия. Очень часто эти даты прямо указаны в договоре.

Срок расторжения договора: арендатор обязан уведомить о своем выезде как минимум за 3 месяца до даты расторжения договора.

Когда арендодатель расторгает договор (когда он требует выезда арендатора), он должен использовать официальный документ для уведомления. Это обязательное правило.

Арендатор может отказаться. Он может подать возражение в примирительную комиссию в течение 30 дней.

Если вы хотите съехать из квартиры ранее установленной даты, вы можете предложить владельцу или агентству нового арендатора. Если новый арендатор может платить аренду и хочет арендовать квартиру на тех же условиях, вы можете выехать из квартиры до установленного срока.

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.bonjour-jura.ch/ru/zhile/arenda-kvartiry