

Проживання

[Пошук квартири/будинку](#)

[Оренда квартири](#)

[Сусідство](#)

[Телебачення / інтернет / телефонний зв'язок](#)

[Вивезення відходів](#)

Пошук квартири/будинку

У Швейцарії багато людей орендують житло. Пошук квартири не завжди є легким, а орендна плата зазвичай висока.

Ринок житла

Значна частина мешканців Швейцарії живе в орендованому житлі. Вони є орендарями. Земельних ділянок під забудову тут мало. Через це знайти вільну квартиру складно, особливо в містах. А орендна плата зазвичай висока. Часто на оплату оренди витрачається приблизно $\frac{1}{4}$ щомісячного доходу.

Поза містами вартість оренди нижча. У кантоні Юра транспортна інфраструктура розвинена дуже добре. Майже до всіх населених пунктів можна дістатися громадським транспортом.

Шукати квартиру/будинок

Оголошення про оренду квартир можна знайти на вебсайтах або в регіональних газетах. Також оголошення розміщують на дошках оголошень або в торгових центрах. Іноді інформація про вільні квартири не публікується в оголошеннях. Тому корисно звернутися до друзів і знайомих та повідомити, що ви шукаєте житло.

Підготовка документів для подачі заявки

Шукаєте житло?

Вам потрібно зв'язатися з власником житла або агентством нерухомості. Буде призначено зустріч для огляду житла.

Вам подобається це помешкання?

Потрібно заповнити анкету й підготувати документи для подачі заявки, зокрема: довідки про заробітну плату (або інші підтвердження доходу) та актуальний витяг з Office des poursuites (Кантональної служби стягнення боргів).

Цей витяг можна отримати в Office des poursuites (Кантональній службі стягнення боргів) вашого округу. Також це можна зробити онлайн.

На підставі цих документів власник або агентство перевірить, чи можете ви сплачувати орендну за цю квартиру.

Часто на одну квартиру подається кілька заявок.

Порада: подавайте заявку одразу на кілька квартир.

Придбання квартири/будинку

У кантоні Юра громадяни Швейцарії та іноземці з дозволом на постійне проживання С можуть вільно купувати квартири або будинки для проживання або для здачі в оренду.

Таке право також мають особи з дозволом на проживання В, які походять з країн Європи (ЄС або ЄАВТ).

Особи з дозволом на проживання В, які походять з інших країн, можуть придбати квартиру або будинок лише для власного проживання.

Особи з іншими дозволами (L або F) не мають права купувати квартири чи будинки.

Для отримання додаткової інформації зверніться до Registre foncier (Служби реєстрації нерухомості).

Додаткова інформація (посилання, адреси, брошури, листівки)

www.bonjour-jura.ch/uk/prozyvannia/posuk-kvartiribudinku

Оренда квартири

Особи, які орендують квартиру (власник та орендар), мають права й обов'язки. Так, наприклад, власник квартири або агентство нерухомості зазвичай не має права розірвати договір оренди раптово й без попередження. Орендарі, зі свого боку, також мають дотримуватися правил оренди.

Договір оренди

Зазвичай орендодавець (власник або агентство нерухомості) та орендар підписують письмовий договір оренди. Тобто вони укладають договір оренди. Також договір оренди може бути укладений в усній формі, та це не рекомендується. У будь-якому разі закон (Кодекс зобов'язального права) визначає права й обов'язки, яких слід дотримуватися під час оренди житла.

Орендна плата й гарантійний депозит

Зазвичай до суми орендної плати входять чиста орендна плата й додаткові витрати (опалення, гаряча вода тощо). Додаткові витрати мають бути чітко зазначені в договорі оренди. Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату наприкінці кожного місяця, яка зараховуватиметься за наступний місяць.

Часто, окрім орендної плати, орендодавець вимагає гарантійний депозит (або ж заставу). Він сплачується одноразово на початку оренди.

Зазвичай гарантійний депозит дорівнює трикратній сумі орендної плати.

Наприклад, орендна плата за квартиру становить 1000 франків. Разом із першим платежем за оренду потрібно буде додатково сплатити ще 3000 франків як гарантійний депозит.

Для чого потрібен гарантійний депозит?

Якщо на момент вашого виїзду з орендованої квартири буде виявлено якісь пошкодження, витрати на їх ремонт покриватимуться цим гарантійним депозитом.

Якщо помешкання буде в належному стані, вам повернуть цю суму.

Підвищення орендної плати.

Орендодавець може вимагати підвищення орендної плати лише за наявності обґрунтованих причин.

У разі підвищення орендної плати він зобов'язаний завчасно й письмово повідомити про це не пізніше ніж за 10 днів до початку строку розірвання договору на офіційному формулярі. Якщо орендар вважає, що підвищення є необґрунтованим, він може відмовитися й подати оскарження. Оскарження подається письмово протягом 30 днів до комісії з примирення округу.

Заселення до нової квартири / акт про стан житла

Під час в'їзду до нової квартири важливо скласти акт про стан житла. Для цього орендодавець та орендар разом оглядають квартиру. Вони складають перелік усіх пошкоджень, які є у квартирі: що зіпсовано, що не працює.

Коли орендар виїжджає з квартири, цей перелік підтверджує, що він не несе відповідальності за ці пошкодження. Отже, йому не доведеться платити за них. Цей перелік дуже важливий, тому потрібно зробити його фотографію та додати до своїх документів.

Якщо орендар має домашніх тварин, він має повідомити про це заздалегідь.

У такому разі власник може погодитися або відмовити здавати житло в оренду.

У разі переїзду ви маєте повідомити нову адресу міській адміністрації протягом двох тижнів.

Пошкодження житла

У період оренди орендар сам оплачує дрібні ремонтні роботи (наприклад, заміна душевого шланга або мильниці).

Ремонт серйозніших пошкоджень (наприклад, посудомийна машина, духовка або холодильник) оплачує сам власник.

Якщо пошкодження сталося з вини орендаря, ремонт оплачує він. Тому вам слід оформити приватне страхування цивільної відповідальності. У такому разі частину витрат покриватиме страхова компанія. Чимало орендодавців вимагають від орендаря таке страхування.

Якщо ви бажаєте щось змінити у квартирі (наприклад, пофарбувати стіни), потрібно звернутися до орендодавця.

Якщо у квартирі є суттєвий недолік (наприклад, не працює опалення або пральна машина в пральні, шум від ремонтних робіт у будівлі тощо), орендар може вимагати зменшення орендної плати до завершення робіт.

Захист прав орендарів (ASLOCA)

ASLOCA (Association Suisse des Locataires, або Швейцарська асоціація захисту орендарів) — це організація, яка захищає права орендарів. Вона діє по всій Швейцарії.

Якщо орендар є членом ASLOCA, у разі конфлікту з орендодавцем він може звернутися до цієї організації по допомогу.

ASLOCA надає юридичні консультації. Орендар може записатися на прийом, щоб отримати консультацію фахівця з прав оренди.

Докладніше про це можна дізнатися в розділі з поширеними запитаннями на вебсайті організації.

Розірвання договору оренди

Якщо одна зі сторін хоче припинити дію договору, оформлюється його розірвання. Розірвання договору здійснюється у встановлені дати. Це стосується як орендаря, так і орендодавця.

Зазвичай у кантоні Юра датами розірвання договору є 31 березня, 30 червня, 30 вересня й 31 грудня.

Іноді в окремих договорах оренди може бути передбачено інше. Дуже часто ці дати зазначені безпосередньо в договорі.

Строк розірвання договору: про свій виїзд потрібно повідомити щонайменше за три місяці до дати розірвання договору.

Якщо дію договору припиняє орендодавець (тобто вимагає, щоб орендар виїхав), він має надати офіційний документ. Це є обов'язковою умовою.

Орендар має право оскаржити таке розірвання. Він може подати оскарження до комісії з примирення протягом 30 днів.

Якщо ви бажаєте виїхати з квартири до встановленої дати, ви можете запропонувати власнику або агентству нерухомості нового орендаря. Якщо новий орендар спроможний оплачувати орендну плату й погоджується прийняти квартиру на тих самих умовах, ви маєте право виїхати з квартири раніше встановленої дати.

Додаткова інформація (посилання, адреси, брошури, листівки)

www.bonjour-jura.ch/uk/prozyvannia/orenda-kvartiri

Сусідство

Підтримання дружніх стосунків із сусідами робить життя комфортнішим. У Швейцарії після переїзду до нового житла заведено познайомитися із сусідами.

Налагодження контакту

Підтримання дружніх стосунків із сусідами робить життя комфортнішим для всіх. Щоб налагодити дружні стосунки, після переїзду до нової квартири чи будинку бажано познайомитися з сусідами.

У багатьох районах сусіди зазвичай збираються час від часу, наприклад, на сусідських святкуваннях чи барбекю. Кожен сам вирішує, чи підтримувати постійні стосунки або дружбу з сусідами. Знайомитися можна також іншим чином: беручи участь у діяльності асоціацій і клубів у вашому регіоні (спортивні, музикальні заходи тощо).

Правила будинку

Зазвичай у будинках із кількома помешканнями діють певні правила. Часто такі правила надаються разом із договором оренди. У такому документі визначено правила спільного проживання. Так, наприклад, як користуватися пральною та спільними приміщеннями.

Важливо дотримуватися правил будинку. Особливо правил щодо дотримання тиші й часу відпочинку. Це передбачено законом.

Якщо ви плануєте святкування або інший захід, потрібно обов'язково попередити про це сусідів. Можна залишити записку при вході до будинку. У записці слід повідомити про можливий шум. Люди цінують, коли їх інформують про таке заздалегідь.

Конфлікти

Недотримання правил сусідами може спричиняти незручності. Якщо між сусідами виникає конфлікт, рекомендується спершу спокійно й чемно поговорити з ними. Якщо ситуація не змінюється, ви можете звернутися до власника або агентства нерухомості.

Також можна звернутися по допомогу до служби медіації. Медіатор — це нейтральна особа, яка вислуховує сторони й допомагає мирно врегулювати конфлікт.

Якщо ситуація серйозна або загрожує чийсь безпеці (наприклад, погрози чи насильство), ви можете зателефонувати до поліції.

Екстрений номер у Швейцарії: 117.

Додаткова інформація (посилання, адреси, брошури, листівки)

www.bonjour-jura.ch/uk/prozyvannia/susidstvo

Телебачення / інтернет / телефонний зв'язок

У Швейцарії послуги інтернету, телефонного зв'язку та кабельного телебачення пропонують різні постачальники. Іноді пропозиції залежать від місця проживання. Майже всі мешканці зобов'язані сплачувати збір за радіо й телебачення.

Збір за радіо й телебачення

Кожне домогосподарство (кожна квартира), де є пристрій для перегляду телебачення або прослуховування радіо, зокрема комп'ютер, підключений до інтернету, або телефон, зобов'язано сплачувати збір за користування радіо й телебаченням. Це ліцензійний збір.

Цей податок спрямовується на фінансування програм télévision et radio Suisse (SSR) (швейцарського радіо й телебачення (SSR)) (Швейцарська радіотелемовна корпорація). Рахунки за цей збір виставляє компанія Serafe.

Особи, які отримують додаткові виплати (PC) звільняються від оплати цього збору.

Телефонний зв'язок, інтернет, кабельне телебачення

У Швейцарії існує кілька постачальників послуг телефонного зв'язку, інтернету й телебачення. У кожному регіоні та навіть будинку послуги можуть надаватися різними постачальниками. Кожний постачальник пропонує власні ціни й перелік послуг. Порада: порівняйте пропозиції.

Загалом домашнє інтернет-з'єднання є дуже швидким. У Швейцарії небагато інтернет-кафе (або кіберкафе), оскільки майже всі мають інтернет-з'єднання вдома.

Додаткова інформація (посилання, адреси, брошури, листівки)

www.bonjour-jura.ch/uk/prozyvannia/telebacennia-internet-telefonnii-zviazok

Вивезення відходів

Вивезенням відходів займається громада. У кожній громаді діють власні правила. Сортивання відходів має велике значення, тому для цього передбачено спеціальні пункти його збирання.

Сортивання відходів / переробка

Сортивання відходів сприяє захисту довкілля й заощадженню коштів. Існують спеціальні пункти збирання перероблюваних або небезпечних відходів (папір, батарейки, скло, картон, рослинні відходи, алюміній, метал, текстиль, відпрацьовані мастила тощо). Такі відходи не можна викидати разом зі звичайним сміттям. Пляшки з ПЕТ та іншу упаковку можна безплатно здати в продовольчих крамницях. У кожній громаді передбачено графік або план вивезення відходів, у якому зазначено дати й місця, куди можна здавати різні відходи. Цей документ зазвичай видають під час реєстрації у новій громаді. Категорично заборонено спалювати відходи або залишати їх в природному середовищі чи на вулиці.

Смітєві пакети / позначки для сміття

Відходи, не придатні для переробки (побутове сміття: залишки їжі, жирний папір), слід викидати в спеціальні смітєві пакети або в пакети з позначкою для відходів. Податок за вивезення відходів уже включено у вартість спеціального пакета або пакета з позначкою. У кожній громаді передбачено власні пакети для сміття або пакети з позначкою. Їх можна придбати в місцевих крамницях, торгових центрах і в міській адміністрації. Смітєвий пакет дозволено виставляти на узбіччі дороги (або в пункті збирання) лише в день вивезення, зазначений у графіку. Також їх можна викидати в контейнери Molok (циліндричні напівпідземні контейнери) у години, вказані на місці. В інший час і в інші дні викидати сміття заборонено. Потрібно дотримуватися цього розкладу. У деяких будинках є контейнери для сміття мешканців таких будинків.

Спеціальні відходи

Деякі відходи є токсичними або становлять загрозу для довкілля. Наприклад: картини, хімічні речовини, батарейки, електронні вироби, світильники й енергоощадні лампи (LED), а також прострочені ліки.

Такі відходи не можна викидати разом зі звичайним сміттям.

Їх слід повернути до крамниці, де вони були придбані, або до аптеки (якщо це ліки).

Це безплатно. Крамниці зобов'язані приймати їх назад.

Також здати токсичні відходи можна до регіональних центрів збирання спеціальних побутових відходів у Делемоні, Порантрюї та Сеньлеж'є.

Додаткова інформація (посилання, адреси, брошури, листівки)

www.bonjour-jura.ch/uk/prozyvannia/vivezennia-vidxodiv