

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