

Житло у Швейцарії

Якщо ви проживаєте в Швейцарії в сім'ї, що приймає біженців, з точки зору закону важливо, чи ви сплачуєте оренду житла чи ні. Якщо за використання приміщення з вас беруть орендну плату, йдеться про відносини оренди. Якщо ви мешкаєте безкоштовно, застосовуються положення договору безоплатного використання.

1. Ви нічого не платите за житло: Договір безоплатного використання

Якщо ви проживаєте безкоштовно, з точки зору закону відносини оренди відсутні, є договір безоплатного використання. Ось його найважливіші пункти:

- Положення орендного права, зокрема гарантія від необґрунтованого виселення, не застосовуються. Отже, захист від розірвання такого договору відсутній.
- Якщо ви домовилися з господарем квартири про певний термін, після закінчення цього терміну ви повинні з'їхати. А якщо в нього самого виникла термінова потреба у цих приміщеннях у зв'язку з непередбаченими обставинами, то й до закінчення терміну.
- Якщо ви не уклали жодних домовленостей про термін, господар житла може будь-якої миті вимагати від вас з'їхати. При цьому він не обмежений жодними термінами чи датами попереднього повідомлення.

2. Ви платите за житло: Оренда чи суборенда

Якщо ви повинні платити за своє житло, чи то окрема кімната в квартирі, чи ціла квартира або будинок, йдеться про оренду або суборенду. У обох випадках діє швейцарське орендне право.

Далі викладено найважливіші положення, що стосуються як оренди, так і суборенди:

- Укладати з орендодавцем письмовий договір не обов'язково, дійсною буде усна домовленість. Тим не менш, для обох сторін розумно зафіксувати домовленості письмово. Тільки це дозволяє однозначно встановити, що ви домовилися. У договорі ви можете зафіксувати термін оренди, розмір орендної плати, комунальні платежі, що сплачуються, а також інші важливі питання. Попросіть свого орендодавця запропонувати письмовий договір та зверніться за консультацією (наприклад, до компетентного відділу з вирішення питань та спорів, пов'язаних з орендою нерухомості за адресою www.mietrecht.ch → Schlichtungs-behörde).
- Відносини оренди можуть бути терміновими та безстроковими. Терміновими вважаються відносини оренди, якщо вони припиняються після закінчення узгодженого терміну, без необхідності їх розірвання сторонами – вони просто закінчуються. Приклад: «Відносини оренди завершуються 30 вересня 2022 року.» Безстрокові відносини оренди припиняються, коли їх розриває орендар або орендодавець. Додаткову інформацію щодо розірвання наведено далі.
- Якщо ви підписуєте договір оренди разом з іншою особою, наприклад, з партнером, родичем або іншим біженцем з України, ви стаєте рівноправними орендарями. Результат: Ви несете спільну відповідальність за оплату обумовленої орендної плати та можете розірвати договір лише спільно.
- Орендодавець може запропонувати вам для початку письмовий протокол. У ньому йдеться про те, щоб зафіксувати стан приміщень на початок оренди. При вашому виїзді з приміщення буде складено ще один протокол, в якому буде перераховано можливі пошкодження та збитки.
- Проте, будучи орендарем, ви не несете відповідальності за природне зношування, наприклад, дрібні подряпини на паркеті, які легко виникають у звичайних обставинах. Однак якщо вас спіткала невдача, наприклад, з'явилася велика, стійка пляма на килимі, орендодавець має право притягнути вас за це до відповідальності.
- У спірних випадках відділ з вирішення спорів, пов'язаних з орендою нерухомості (див. адресу вище), може безкоштовно дати вам консультацію щодо орендного права.

Що стосується розірвання договору

Безстрокові відносини оренди припиняються, коли ви, або ваш орендодавець їх розірве, крім випадків, коли ви з ним домовилися про завершення оренди в певну

дату. Найкраще зафіксувати таке розірвання договору письмово.

Далі наведено найважливіші правила, що діють під час розірвання безстрокової оренди:

- Розірвання не відбувається одразу. Сторона, яка бажає припинити відносини оренди, повинна дотримуватись певних термінів та дат. Термін повідомлення – це період, якого дотримуються між отриманням повідомлення про розірвання та припиненням дії договору. У свою чергу дата повідомлення – це день, коли договір оренди завершує свою дію.
- Перевірте у своєму договорі оренди, про які дати та терміни ви домовилися. Їхнє дотримання обов'язкове. Закон регулює мінімальний термін повідомлення. Повідомлення за час, коротший за мінімальний термін повідомлення, є неприпустимим.
- Термін повідомлення: У разі оренди мебльованих кімнат, передбачений законом мінімальний термін становить два тижні, у разі оренди квартири – три місяці. Тримісячний термін діє також, якщо ви орендуєте (мебльовану або немебльовану) кімнату і, поряд з кухнею та ванною, можете також спільно користуватися іншими спільними кімнатами, наприклад, вітальнею або їдальнею. Мінімальний термін повідомлення в 3 місяці стосується також мебльованих 1-кімнатних квартир або студій із власною кухнею та ванною.
- Дата розірвання: Якщо ви орендуєте лише одну мебльовану кімнату, ви можете розірвати договір (з терміном повідомлення два тижні) наприкінці 1-місячного терміну оренди. Приклад: Відносини оренди розпочинаються 15 березня; розірвати їх ви можете 14 числа наступного місяця. Стосовно інших житлових приміщень для повідомлення про розірвання застосовуються звичні для конкретної місцевості терміни повідомлення. Інформацію про них можна отримати, вказавши своє місце проживання або поштовий індекс на сайті www.mietrecht.ch → Schlichtungs-behörde.

- Якщо ви хочете розірвати договір, ви повинні зробити це письмово. Наприклад, так: «Цим я розриваю чинний договір оренди квартири XYZ (точний опис, включаючи адресу) від ... (дата) на 30 вересня 2022 року. Будь ласка, письмово підтвердіть мені отримання даного повідомлення та дату розірвання договору оренди.» Ви повинні підписати повідомлення. Усне повідомлення, повідомлення електронною поштою або через СМС вважається недійсним.
- Якщо ваш орендодавець хоче розірвати договір, він зобов'язаний використати формуляр, затверджений для відповідного кантону. Там має бути написано, як ви, орендар, зобов'язані діяти, якщо ви заперечуєте повідомлення про розірвання або вимагаєте продовжити відносини оренди. Без цього формуляра повідомлення вважається недійсним.
- Якщо ви не бажаєте приймати повідомлення, ви можете опротестувати його у місцевому відділі з вирішення спорів, пов'язаних з орендою нерухомості протягом 30 днів. Там ви також можете вимагати продовження оренди. Умовою для цього є факт того, що таке розірвання договору створить вам важку ситуацію.

3. Якщо щось зламалося/зіпсувалося: Відповідальність

Які положення діють, якщо у квартирі зламалося чи зіпсувалося щось із майна орендодавця?

Саме ви несете відповідальність за заподіяні пошкодження, а саме у розмірі поточної вартості предмета. Якщо у вас немає полісу страхування особистої відповідальності, ви зобов'язані самостійно відшкодувати збитки. Найкраще у такій ситуації поговорити із вашим орендодавцем. Можливо, він погодиться залишити це поза увагою.