

Проживання в Швейцарії

Інформація про
оренду квартири



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Проживання в Швейцарії

Зміст

Розподіл ролей.....	5
Хто що робить?	
Знайти квартиру.....	7
Де шукати?	
Орендувати квартиру	9
Подача заявки та здача квартири	
Проживання.....	13
Спільне проживання та що робити у разі пошкодження майна	
Розірвання договору та виїзд	17
Як діяти?	
У разі виникнення труднощів	19
Інформація та поради	
Корисно знати.....	21
Поради для повсякденного життя	
Додаткова інформація.....	22
Посилання	



Інформація про оренду квартири

Більшість людей у Швейцарії живуть в орендованих квартирах. Точніше: майже 60 відсотків населення проживає в орендованому житлі. Умови оренди житла регулюються законодавством та договором оренди. Однак закони та умови в контрактах не завжди легко зрозуміти. Цей інформаційний лист пояснює найважливіші моменти і показує, хто може допомогти, якщо у вас виникнуть запитання. Додаткове джерело інформації знаходиться на сайті www.ch.ch (ключові слова: житло, оренда).



Розподіл ролей

- **Власником квартири є орендодавець.** Він/вона не проживає в квартирі самостійно, а надає її в користування іншим особам за певну плату.
- **Орендарі** не купують квартиру, а орендують її і проживають у ній протягом певного часу. Він/вона платить за це орендну плату, тобто оренду. Зазвичай вона сплачується щомісяця наперед.
- Може статися так, що орендодавець доручить **управлінню нерухомістю** врегулювати всі питання з орендарями. У цьому випадку компанія з управління нерухомістю є контактною особою для орендарів.
- Особливо у великих будинках або житлових кварталах є **доглядачі**. Ви відповідаєте за дрібні ремонтні роботи, а також за безпеку та утримання будівлі. Вони також відповідають на запитання орендарів.

Переважно в міських районах є квартири, які належать **житловим кооперативам**. Для того, щоб орендувати ці квартири, зазвичай потрібно стати членом цих кооперативів. Членство зазвичай пов'язане з фінансовими витратами. Члени житлових кооперативів мають певні переваги: Вони можуть висловлювати свою думку та приймати рішення з багатьох питань, що стосуються житла, і мають особливі права. Вони також мають певні обов'язки.



Знайти квартиру

Пошук житла може бути складним або простим, залежно від місця розташування та бюджету. Орендна плата за квартири в місті чи передмісті часто набагато вища, ніж за межами центрів і в сільській місцевості. **А успішний пошук завжди вимагає терпіння в будь-якому випадку.** Тут можна вибрати такі засоби допомоги або контактні адреси:

- **Органи влади громади або міста, а також асоціації та організації:** якщо у вас дуже обмежений бюджет або ви взагалі маєте труднощі з пошуком відповідного житла, ви також можете звернутися до цих установ.
- **Інтернет:** тут ви знайдете різні пошукові платформи, де можна налаштувати підписку на пошук за бажаними критеріями.
- **Місцеві та регіональні газети та безкоштовні газети:** вони також розміщують оголошення про оренду житла.
- **Компанії з управління нерухомістю та житлові кооперативи:** житлові кооперативи мають особливі умови і часто довгі черги.



M. Lunde

Орендувати квартиру

Якщо ви зацікавлені в оренді квартири, зазвичай потрібно заповнити реєстраційну форму. Серед іншого, там має бути зазначено наступне:

- Професія/діяльність
- Щомісячний дохід
- Кількість дітей
- Громадянство або дозвіл на проживання чи перебування
- Роботодавець

Якщо у вас є домашні тварини, заздалегідь дізнайтеся, чи дозволяє орендодавець тримати домашніх тварин.

Найчастіше вимагається витяг з реєстру боржників. Це слугує доказом того, що орендар може оплачувати рахунки і не має боргів. Витяг можна замовити двома способами.

- **Онлайн:** наприклад, на [пошті](#) > Витяг з реєстру боржників
- **Особисто:** у касі виконавчої служби кантону проживання. Список на сайті [www.ch.ch](#) > Витяг з реєстру боржників.

Однак у зв'язку з пошуком житла не можна вимагати жодних комісійних - наприклад, за «резервування» квартири або відмову від заявки.

Це також стосується випадків, коли в реєстраційній формі передбачено сплату такого збору.

Орендодавець може самостійно вирішувати, хто буде орендувати його нерухомість. Тому він може вільно вибирати серед кандидатів при укладанні договору оренди. Однак, відповідно до конституційного права на рівне ставлення, він не може застосовувати дискримінаційні критерії відбору. Особи, **які все ж зазнали дискримінації, мають можливість скористатися консультаційними послугами в рамках кантональних інтеграційних програм (KIP):**

www.kip-pic.ch/en

Укладання договору оренди

Між орендодавцем та орендарем укладається договір оренди. У більшості випадків договір оренди також включає загальні умови та правила внутрішнього розпорядку. Підписуючи договір, орендар зобов'язується його виконувати. Важливо повністю розуміти всі пункти договору і ставити запитання перед підписанням, якщо щось незрозуміло. У багатьох громадах є консультаційні центри, які можуть допомогти розібратися зі складними формулюваннями (Schreibstube Bern, Fairwil Wil - див. також розділ «У разі труднощів»).

У деяких кантонах орендодавець повинен також додати формуляр, в якому орендар інформується про те, як він може оскаржити занадто високу початкову орендну плату.
www.bwo.admin.ch > Орендне право > Орендне право > прокрутіть вниз до документів > Обов'язкова форма - у розділі «Документи»

Оплата застави

Якщо ви уклали договір оренди, то, як правило, повинні перерахувати фіксовану суму в якості застави. Це називається заставою або, в деяких регіонах, депозитом. **Ця сума становить максимум тримісячну орендну плату і вноситься на спеціальний банківський рахунок, так званий депозитний рахунок для орендної плати.** Цей рахунок відкрито на ім'я орендаря. Застава слугує гарантією для орендодавця. Після виселення орендар отримує депозит назад разом з відсотками.

У житлових кооперативах орендарі зазвичай не сплачують заставу, а купують сертифікати часткової власності.

Заселення в квартиру

Орендар має право заселитися в чисту і придатну для використання квартиру. Перед переїздом до нової квартири відбувається передача квартири. Орендодавець і орендар спільно перевіряють стан квартири і письмово фіксують будь-які недоліки в протоколі. Це також стосується незначних пошкоджень, таких як

несправна розетка або пошкоджене дзеркало у ванній кімнаті.

Важливо: якщо орендар бере в оренду предмети, наприклад меблі, від попереднього орендаря, він повинен при виселенні за власний рахунок вивезти або утилізувати їх.

Оплата оренди та супутніх витрат

В принципі, орендар сплачує орендну плату щомісяця наперед за наступний місяць.

Зазвичай він/вона оплачує додаткові супутні витрати. Сюди входять витрати на опалення, гарячу воду та кабельне телебачення. Орендодавець може розраховувати додаткові витрати по-різному.

Якщо вони виставляються «на рахунок» - тобто як аванс - орендодавець повинен щонайменше раз на рік складати детальний розрахунок. Можливо, орендар повинен доплатити певну суму. Але також можливо, що він отримає гроші назад. Рахунок-фактуру на додаткові витрати завжди потрібно ретельно перевіряти.

Якщо орендодавець хоче підвищити орендну плату, він повинен зробити це за допомогою офіційного бланка. Підвищення орендної плати може відбутися, наприклад, після реконструкції або у разі підвищення базової ставки іпотечного кредиту. Якщо ви вважаєте підвищення орендної плати необґрунтованим, у вас є 30 днів, щоб оскаржити це рішення в письмовій формі в арбітражному органі (див. розділ «У разі виникнення труднощів»). Арбітражний орган є контактною інстанцією для орендарів та орендодавців у разі виникнення спорів щодо орендних відносин.

Однак існують також причини, за яких орендар може подати заяву на зниження орендної плати.

Це відбувається, наприклад, якщо гіпотетична базова відсоткова ставка впала. Ще одна причина - ремонтні роботи. Якщо це обмежує або унеможлиблює користування квартирою, можна подати заявку на тимчасове зниження орендної плати.

Особливі правила застосовуються до коригування орендної плати для квартир, збудованих за державні кошти.



Проживання

Незважаючи на те, що певний знос квартири з роками є нормальним явищем, орендарі повинні дбайливо ставитися до обладнання, квартири та будинку. Якщо у вас є питання щодо приладів та обладнання, наприклад, пральних машин, сушарок, вентиляторів, опалення тощо, звертайтеся до доглядача будинку або безпосередньо до орендодавця.

Якщо ви хочете щось змінити в квартирі, спочатку потрібно отримати письмову згоду орендодавця. Такі зміни можуть стосуватися, наприклад, фарбування стін, заміни килимів, встановлення пральної машини тощо.

Якщо орендар одружується або розлучається, або якщо в квартиру хочуть заселитися інші особи, про це необхідно повідомити орендодавця.

Спільне проживання

Для комфортного спільного проживання важливо, щоб різні мешканці поважали один одного та дотримувалися певних правил.

Нічний відпочинок зазвичай триває з 22:00 до 7:00, обідній відпочинок - з 12:00 до 13:00. Протягом цього часу діятимуть такі правила:

- Налаштуйте телевізор та музичні пристрої на нормальний рівень гучності
- Не можна виконувати гучні роботи

У неділю та святкові дні слід уникати шуму. Про вечірки слід повідомляти сусідів заздалегідь. Вхід, сходові клітки, пральня, місця для зберігання речей тощо доступні для всіх мешканців. Важливо не захащувати ці спільні простори власними речами та підтримувати їх у чистоті. У багатьох будинках є правила щодо того, хто і коли може користуватися пральною. Про це зазначено або в договорі оренди, або в самій пральні.

Домашні тварини, такі як собаки або коти, дозволені не у всіх квартирах.

Якщо ви хочете заселитися в квартиру з домашнім улюбленцем або завести домашнього улюбленця в квартирі, обов'язково узгодьте з орендодавцем, чи дозволено це і на яких умовах.

Часто куріння заборонено на сходах, у ліфті або в спільних приміщеннях. Є також квартири, які здаються тільки некурцям.

Багато з цих правил викладені в правилах внутрішнього розпорядку. Якщо суперечки між сусідами, наприклад, через шум або безлад, неможливо вирішити, мешканці можуть звернутися до доглядача будинку або до орендодавця.

Що робити, якщо щось зламалося

Прості ремонтні роботи або прибирання повинні виконувати та оплачувати самі орендарі. Сюди входять такі ремонтні роботи, як заміна фільтра в витяжці, заміна деко або душового шланга.

У разі значного пошкодження необхідно негайно повідомити про це доглядача або власника житла. Якщо вони не вживають жодних заходів, орендар повинен повідомити про шкоду в письмовій формі, бажано рекомендованим листом.

Якщо орендар сам заподіяв шкоду, він повинен покрити її хоча б частково. Якщо він не несе за це відповідальності, витрати бере на себе орендодавець.





Розірвання договору та виїзд

Договір оренди може бути розірваний як орендарем, так і орендодавцем. Дати та терміни, яких необхідно дотримуватися, вказані в договорі.

Якщо орендар розриває договір оренди, йому необхідно зробити це в письмовій формі, бажано рекомендованим листом. У випадку подружжя розірвання договору є дійсним лише за умови, що обидва з подружжя підписали лист про розірвання договору.

Якщо ви бажаєте виїхати з квартири до закінчення терміну договору, тобто в інший час, ніж передбачено договором, ви можете запропонувати орендодавцю нового орендаря, який готовий перебрати на себе зобов'язання за договором оренди. Орендодавець має близько місяця, щоб перевірити, чи кандидати відповідають умовам укладення договору. Якщо це не так, орендар повинен сплатити орендну плату до терміну, визначеного в договорі.

Якщо повідомлення надсилає орендар, він повинен використовувати офіційну форму. У випадку подружніх пар, кожен з подружжя отримує анкету в окремому конверті. Отримавши

повідомлення про розірвання договору, у вас є 30 днів, щоб оскаржити це рішення в арбітражному органі.

Переїзд з квартири

При виїзді орендар повинен залишити квартиру в чистоті. В Інтернеті можна знайти контрольні списки для такого прибирання. Іноді певні речі також потрібно оновлювати. У разі виникнення питань найкраще заздалегідь звернутися до доглядача будинку або до орендодавця.

Під час передачі квартири орендодавець та орендар спільно перевіряють стан квартири та фіксують у протоколі всі виявлені недоліки. Це стосується також невеликих пошкоджень. Спільно приймається рішення про те, хто, у разі необхідності, покриває витрати на ремонт. **Асоціації орендарів надають інформацію про те, які збитки повинні покривати орендарі.** Важливо, щоб орендар точно розумів кожен пункт. Підписуючи договір, орендар підтверджує, що згоден взяти на себе всі витрати.



У разі виникнення труднощів

Якщо сторони не можуть вирішити спір самостійно, можна залучити незалежну сторону. Для цього в кожному кантоні є арбітражний орган. Цей орган виступає посередником у суперечках між орендарями та орендодавцями. Тут також надається інформація щодо питань, пов'язаних з відмінами, підвищенням орендної плати тощо. Консультації та переговори безкоштовні. Перелік арбітражних органів доступний на сайті асоціації орендарів www.mieterverband.ch

Асоціації орендодавців та орендарів також пропонують інформацію та поради.
www.bwo.admin.ch > Як ми живемо > Інформаційний бюлетень «Проживання в Швейцарії» > Консультації та поради.

Якщо орендар потрапляє у скрутне фінансове становище, він повинен негайно зв'язатися з орендодавцем та соціальними органами муніципалітету. Якщо орендар несвоєчасно або взагалі не сплачує орендну плату, після закінчення строку попередження його можуть виселити. Багато житлових кооперативів мають власні соціальні консультаційні служби для своїх мешканців.

Крім того, по всій Швейцарії існують різні державні та приватні консультаційні центри або так звані «письмові кабінети». Вони допомагають, наприклад, у пошуку житла, написанні листів, якщо комусь потрібен переклад, або у вирішенні проблем сусідів.

Приклади

Віля: fairwil.ch

Берн: www.begh.ch >

Послуги з написання текстів

Цюрих: domicilwohnen.ch

Базель: www.ig-wohnen.ch > anbot > wohnvermittlung

Лугано: ww.lugano.ch/temi-servizi/sociale/prestazioni-sociali/servizio-accompagnamento-sociale

Люцерн: www.stadtluern.ch/dienstleistungen/information/145

Во: www.relais.ch



Корисно знати

- **Папери та документи, пов'язані з орендою, слід завжди зберігати.** Це стосується як документів, які орендар отримує від орендодавця, так і тих, які він надсилає орендодавцю. Це, наприклад, договір оренди, документи про підвищення або зниження орендної плати, протокол про заселення або розрахунки за комунальні послуги.
- У більшості муніципалітетів відходи збирають один або два рази на тиждень. Є також муніципалітети, в яких смітєві пакети необхідно викидати в спеціально позначені контейнери для збору відходів. **Для утилізації необхідно використовувати спеціальні платні мішки для сміття або смітєві талони, які зазвичай можна придбати в місцевих продуктових магазинах.** Старий папір, скло, метал, компост, ПЕТ-пляшки тощо збираються окремо або здаються до центральних пунктів збору. Інформацію можна отримати в муніципалітеті.
- Правильна вентиляція та опалення заощаджує енергію та витрати на опалення. Поради з цього приводу можна отримати у доглядача будинку або у власника житла, а також у муніципалітеті або кантоні.
- Номери екстрених служб у Швейцарії: **117 — поліція, 118 — пожежна служба, 144 — швидка допомога.**
- Рекомендуємо укласти договір страхування домашнього майна та цивільної відповідальності. У деяких договорах оренди укладення такого страхування є навіть обов'язковою умовою. Ці страховки покривають певні збитки. Наприклад, якщо переповнена ванна пошкодить підлогу або якщо з'явиться тріщина в умивальнику.

Додаткова інформація

www.ch.ch

www.bwo.admin.ch

www.bwo.admin.ch > Як ми живемо >
Інформаційний бюлетень «Проживання
в Швейцарії» > [Поради та підказки](#)

www.edi.admin.ch > Спеціалізована
служба з питань боротьби з расизмом >
Право та консультації > [Контактні
та консультаційні служби](#)

www.bwo.admin.ch > Ринок житла
BWO > Дослідження та публікації
«Ринок житла» > [Етнічна
дискримінація на швейцарському
ринку житла](#)

Контакти

Видавець

Федеральне житлове управління BWO

Макет/ілюстрації:

Les graphistes.ch

Партнерські організації

Професійна асоціація
кваліфікованих доглядачів

www.bvah.ch

Федеральна комісія з питань міграції

EKM www.ekm.admin.ch

Федерація ріелторів Романдії FRI

www.fri.ch

Асоціація власників нерухомості

Швейцарії (HEV Schweiz)

www.hev-schweiz.ch

Casafair www.casafair.ch

Швейцарська професійна
асоціація доглядачів будинків

SFH www.sfh.ch

Швейцарська асоціація орендарів

www.mieterverband.ch

Швейцарська асоціація нерухомості

SVIT Schweiz www.svit.ch

Швейцарська спілка фахівців у
галузі нерухомості (USPI Suisse)

www.uspi-suisse.ch

Житлові кооперативи Швейцарії,

Асоціація некомерційних забудовників

www.wbg-schweiz.ch



2025

Доступно різними мовами

Ст.725.037.ukr

Адреса для замовлення та завантаження доступна за посиланням:
www.bundespublikationen.admin.ch