Жилье

Поиск квартиры / дома
Аренда жилья
Соседи
Телевидение / Интернет / Телефон
Утилизация отходов

Поиск квартиры / дома

В Швейцарии большинство людей снимают жилье. Найти его не всегда легко, а арендная плата высока.

Рынок недвижимости

Большинство жителей Швейцарии снимают жилье. Дефицит свободного жилья особенно ощущается в центральных общинах, где мало земли под застройку. Арендная плата высока, и нет ничего необычного в том, чтобы тратить четверть своего дохода на аренду жилья. Поэтому может оказаться целесообразным подыскать жилье за пределами центра. Даже небольшие населенные пункты обычно имеют хорошее транспортное сообщение.

Поиск квартиры / дома

Предложения по жилью можно найти не только на многочисленных сайтах, но и в местных газетах. Некоторые арендодатели также размещают объявления о сдаче квартир на досках объявлений в торговых центрах или в других местах (например, в администрациях общин). Тем не менее многие квартиры не рекламируются публично, поэтому стоит поспрашивать родственников или знакомых.

Заявление на аренду жилья

Заинтересованные в жилье лица обычно связываются с арендодателем или агентством недвижимости и договариваются о встрече для просмотра жилья. Претенденту на аренду жилья, как правило, требуется заполнить специальный бланк. Кроме того, большинство арендодателей просят предоставить выписку из реестра взыскания долгов (Betreibungsregisterauszug) и приблизительную информацию о доходах. Это делается для того, чтобы убедиться в платежеспособности будущего арендатора. Выписку можно получить в компетентном ведомстве по взысканию долгов (Betreibungsamt). Поскольку на одну квартиру обычно претендует много желающих, рекомендуется подавать заявление на несколько квартир одновременно.

Покупка квартиры / дома

Иностранцы с видом на жительство C (Niederlassungsbewilligung C) могут покупать квартиры или дома в кантоне Базель-Ландшафт (Basel-Landschaft) без ограничений. Это также относится ко всех гражданам стран ЕС/ЕАСТ, имеющим разрешение на пребывание B (Aufenthaltsbewilligung B). Лица из других стран с разрешением на пребывание B могут купить квартиру или дом только в том случае, если впоследствии они сами будут в них жить. Если покупатель не планирует сам проживать в объекте договора, для покупки требуется разрешение. Лица с другими категориями разрешений (L, F) не могут покупать квартиры или дома. Более подробную информацию можно получить в ведомстве земельного кадастра (Grundbuchamt).

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.hallo-baselland.ch/ru/wohnen/wohnung--haus-finden

Аренда жилья

При аренде жилья предусмотрены различные юридические права и обязанности. Арендодатели, например, не имеют права расторгать договор аренды без предварительного уведомления, но и для арендаторов также существуют определенные правила.

Договор аренды

Как правило, арендодатель и арендатор заключают письменный договор аренды. Заключить его можно и в устной форме, однако делать это не рекомендуется. В любом случае к договорам аренды применяются как минимум права и обязанности, установленные Кодексом обязательственного права (Obligationenrecht).

Арендная плата

Арендная плата обычно состоит из основной части (арендная плата нетто, Nettomietzins) и дополнительных расходов (отопление, горячая вода и т. д.). Взиматься могут только те дополнительные расходы, которые указаны в договоре аренды. Как правило, арендная плата должна вноситься авансом ежемесячно. Арендодатель имеет право повышать арендную плату только в обоснованных случаях и должен заблаговременно оповестить об этом на официальном бланке. Если по мнению арендатора повышение платы необоснованно, он может обратиться в окружной примирительный орган (Schlichtungsbehörde) в течение 30 дней. В дополнение к арендной плате арендодатель может потребовать залог (Kaution), равный арендной плате не более чем за 3 месяца, который будет возвращен, когда закончится срок аренды. Как арендатор в определенных случаях можно запросить у арендодателя заказным письмом снижение арендной платы (Mietzinssenkung). Это происходит, например, в том случае, если основа для расчета арендной платы существенно изменилась.

Заселение

При заселении в новое жилье вместе с договором аренды следует составить список дефектов (акт приемки жилья, Wohnungsabnahmeprotokoll). В нем арендодатель и арендатор совместно фиксируют имеющиеся повреждения. Это гарантирует, что арендатору не придется платить за ущерб, причиненный предыдущими жильцами. При наличии домашних животных следует заранее выяснить, разрешено ли держать их в квартире. Внимание! После заселения необходимо зарегистрироваться в новой общине по месту жительства в течение 2 недель.

Ущерб жилью

Ответственность за расходы, связанные с незначительным ущербом жилью, несет арендатор (например, новый шланг для душа или новая мыльница). В случае более серьезного ущерба расходы несет арендодатель. Если ущерб причинил сам арендатор, ему придется возместить его самостоятельно. Для таких случаев предусмотрено страхование гражданской ответственности (persönliche Haftpflichtversicherung). Если что-то сломалось или хочется что-нибудь изменить (например, покрасить стены), следует связаться в арендодателем. Если возникли серьезные сложности (например, неисправное отопление, поломка стиральной машины, шум от строительных работ и т. д.), арендатор имеет право на снижение арендной платы до устранения недостатков.

Расторжение договора аренды

Арендаторы должны своевременно расторгнуть бессрочный договор аренды квартиры. Срок уведомления обычно составляет три месяца. Расторжение обычно происходит в конце месяца (за исключением 31 декабря). В большинстве случаев даты и сроки расторжения указаны в самом договоре аренды. Уведомление о расторжении договора должно поступить к арендодателю заблаговременно, не позднее чем за один день до начала периода уведомления (Kündigungsfrist). Рекомендуется отправлять уведомление о расторжении договора заказным письмом (Einschreiben). Для квартир минимальный срок уведомления составляет 3 месяца. При расторжении договора арендодатель обязан использовать официальный бланк. После этого у арендатора есть 30 дней на подачу апелляции в примирительный

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.hallo-baselland.ch/ru/wohnen/wohnung-mieten

Соседи

Не в каждом доме или квартале общение между соседями одинаково часто, но всегда рекомендуется попытаться наладить с ними диалог, особенно в случае конфликтов.

Налаживание контактов

В некоторых домах или кварталах соседи постоянно поддерживают контакт друг с другом (устраивают вечеринки и т. д.). В других местах такое встречается реже. В любом случае новые жильцы могут представиться лично, это довольно распространенная практика в кантоне Базель-Ландшафт (Basel-Landschaft). Если соседи не желают контактировать, это не обязательно зависит от новых жильцов. В таких случаях нужно просто довольствоваться вежливым соседством. Есть и другие способы познакомиться с местными жителями, например, клубы (Vereine).

Правила проживания в доме

Для каждого дома, в котором живут несколько арендаторов или собственников, существуют правила проживания в доме (Hausordnung), которые зачастую передаются вместе с договором аренды. В них прописан порядок совместного проживания и пользования общими помещениями, например, прачечной. В Швейцарии соблюдению этих правил придается большое значение, особенно в отношении времени отдыха, которое в некоторых случаях даже определено законом.

Конфликты

Если кто-то нарушает правила проживания в доме и причиняет беспокойство другим, рекомендуется сначала поговорить с нарушителем. Если это не помогло, можно обратиться к арендодателю или в домоуправление. В серьезных случаях можно позвонить в полицию (телефон 117). Если в другой квартире происходит насилие и есть опасения за здоровье соседей, следует непременно вызвать полицию.

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.hallo-baselland.ch/ru/wohnen/nachbarschaft

Телевидение / Интернет / Телефон

Существуют различные провайдеры интернет-услуг, телефонной связи и кабельного телевидения. Предложения частично варьируются в зависимости от места проживания. Почти все жители обязаны платить за прием радио- и телепрограмм.

Плата за телерадиовещание

Как правило, все домохозяйства в Швейцарии должны платить специальный сбор за телерадиовещание (Radio- und Fernsehgebühren) независимо от устройств. Благодаря этим средствам программы швейцарского публично-правового (SRG SSR) и частного телерадиовещания получают финансовую поддержку. За взыскание сборов отвечает компания Serafe. Плата взимается ежегодно. Лица, получающие дополнительную социальную помощь (Ergänzungsleistungen), могут быть освобождены от уплаты данного сбора.

Телефон, Интернет, кабельное телевидение

В Швейцарии существуют различные провайдеры интернет-услуг, телефонной связи и кабельного телевидения. Некоторые из них работают только в определенных регионах. Доступность предложений может зависеть не только от места жительства, а иногда даже и от дома. Стоит сравнить различные предложения, поскольку существует большое разнообразие цен и услуг. Перед установкой спутниковой антенны сначала следует спросить разрешения у арендодателя или поинтересоваться у соседей. Как правило, Интернет в домах очень быстрый. Существует лишь несколько интернет-кафе, поскольку почти в каждом доме есть подключение к Интернету.

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.hallo-baselland.ch/ru/wohnen/tv--internet--telefon

Утилизация отходов

За утилизацию отходов отвечают общины, поэтому в каждой общине по месту жительства действуют свои правила. Большое значение придается раздельному сбору отходов, в связи с чем существуют специальные пункты сбора.

Раздельный сбор / переработка отходов

Раздельный сбор отходов помогает защитить окружающую среду и сэкономить деньги. Существуют специальные контейнеры или пункты сбора для перерабатываемых или экологически опасных отходов (бумага, батарейки, стекло, картон, растительные отходы, алюминий, металл, текстиль, масло и т. д.), которые нельзя выбрасывать вместе с бытовыми отходами. У каждой общины есть свой план утилизации отходов (Entsorgungsplan) или график сбора отходов (Abfallkalender), который выдается при регистрации по месту жительства. Там указаны виды отходов, которые разрешено утилизировать, а также время и место утилизации. Запрещается сжигать отходы или сбрасывать их в не предназначенные для этого места. Пластиковые бутылки (PET-Flaschen) и другую упаковку можно бесплатно утилизировать во всех торговых точках.

Пакеты для мусора / марки для мусора

Отходы, которые не могут быть переработаны (бытовые отходы, Hausmüll), должны быть утилизированы с использованием официальных мусорных пакетов или пакетов со специальными марками. В стоимость этих пакетов или марок заложен утилизационный сбор. У каждой общины есть свои официальные пакеты или марки, которые можно приобрести в торговых центрах или магазинах на ее территории или в администрации. В определенные дни недели пакет для мусора необходимо оставлять на обочине дороги (реже — доставлять в иную точку сбора). Выносить отходы в другие дни не разрешается. Для многоквартирных домов иногда устанавливаются специальные мусорные контейнеры. При возникновении вопросов можно обратиться в общину по месту жительства или к соседям.

Опасные отходы

Опасные отходы (Sonderabfälle) должны утилизироваться особым образом, поскольку они содержат токсичные вещества или загрязняют окружающую среду. К ним относятся, например, краски, химикаты, батарейки, электрическое и электронное оборудование, энергосберегающие лампочки или даже просроченные лекарства. Все это ни в коем случае нельзя выбрасывать вместе с бытовыми отходами, а зачастую можно утилизировать в местах покупки. Производители и розничные продавцы обязаны бесплатно принимать такие отходы обратно.

Дополнительная информация (ссылки, адреса, брошюры, листовки)

www.hallo-baselland.ch/ru/wohnen/abfallentsorgung