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