

Κατοικώντας στην Ελβετία

Πληροφορίες σχετικά με την ενοικίαση κατοικίας





Τα δύο τρίτα των Ελβετών ενοικιάζουν τον χώρο κατοικίας τους. Όλοι οι όροι σχετικά με την ενοικίαση μιας κατοικίας ρυθμίζονται από το μισθωτήριο συμβόλαιο και τον νόμο. Όμως ποιος είναι ενήμερος ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του;

Το ενημερωτικό αυτό φυλλάδιο περιλαμβάνει χρήσιμες πληροφορίες καθώς και τις πηγές που παρέχουν τις απαντήσεις σε σχετικά ερωτήματα.

Τα περιεχόμενα με μια ματιά:

- **Ποιος κάνει τι;** Οι σημαντικότεροι συμβαλλόμενοι
- **Ενοικίαση κατοικίας:** από την αίτηση μέχρι την παράδοση
- **Ζώντας μαζί:** οι σχέσεις με τους γείτονες
- **Χρήσιμες πληροφορίες:** μερικές οδηγίες για την καθημερινότητα
- **Σημεία πληροφόρησης και καθοδήγησης:** Εδώ μπορείτε να βρείτε περαιτέρω πληροφορίες και συμβουλές

Οι άνδρες και οι γυναίκες έχουν ίση μεταχείριση. Για να διευκολυνθεί όμως η ανάγνωση, θα χρησιμοποιείται στο εξής ο γραμματικός τύπος του αρσενικού. Σε αυτόν συμπεριλαμβάνονται και οι γυναίκες.

Ποιος κάνει τι;

- Το σπίτι ανήκει στον **εκμισθωτή**. Ο εκμισθωτής δεν το χρησιμοποιεί ως κατοικία αλλά παραχωρεί τη χρήση του σε κάποιον άλλο.
- Ο **μισθωτής** δεν αγοράζει το σπίτι, κατοικεί όμως σε αυτό για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Για την παραχώρηση της χρήσης καταβάλλει στον εκμισθωτή το ενοίκιο, κατά κανόνα σε μηνιαία βάση.
- Πολλοί εκμισθωτές αναθέτουν σε μια **εταιρία διαχείρισης** την επαφή με τον μισθωτή. Σε αυτήν την περίπτωση ο μισθωτής επικοινωνεί με την εταιρία διαχείρισης.
- Στα μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών υπεύθυνος για τα ερωτήματα των ενοικιαστών καθώς και για τις μικρές επισκευές, την ασφάλεια και τη γενική φροντίδα είναι ο **επιστάτης**.
- Στα μεγάλα αστικά κέντρα τα διαμερίσματα ανήκουν πολλές φορές στους λεγόμενους **οικιστικούς συνεταιρισμούς**. Οι ενοικιαστές είναι κατά κανόνα μέλη του συνεταιρισμού, συναποφασίζουν και έχουν ιδιαίτερα δικαιώματα και σχετικές υποχρεώσεις.



Η ενοικίαση ενός διαμερίσματος

Η σχετική αίτηση

Οι ενδιαφερόμενοι για την εκμίσθωση ενός διαμερίσματος συμπληρώνουν αρχικά, συνήθως, ένα **έντυπο δήλωσης**. Στο έντυπο αυτό δηλώνουν, για παράδειγμα, ηλικία, οικογενειακή κατάσταση, επάγγελμα, παιδιά, άδεια παραμονής, εργοδότη, εισόδημα και κατοικίδια ζώα. Για να αποδείξει ο μισθωτής πως θα είναι σε θέση να ανταποκρίνεται στις οικονομικές του υποχρεώσεις απέναντι στον εκμισθωτή, είναι συχνά αναγκαίο ένα σχετικό **αντίγραφο από το Μητρώο Οικονομικής Συμπεριφοράς**. Το πιστοποιητικό αυτό το παρέχει η σχετική υπηρεσία στον τόπο διαμονής του μισθωτή.

Η υπογραφή ενός συμφωνητικού μίσθωσης κατοικίας

Ο μισθωτής και ο εκμισθωτής υπογράφουν κατά κανόνα ένα **μισθωτήριο συμφωνητικό**. Η υπογραφή του συμφωνητικού συνεπάγεται την υποχρεωτική τήρηση των όρων του και από τις δύο πλευρές. Είναι σημαντικό να κατανοήσει κανείς όλους τους όρους του συμφωνητικού και σε περίπτωση που υπάρχουν ασάφειες, θα πρέπει να διευκρινιστούν πριν την υπογραφή του συμφωνητικού.

Μέρος του συμφωνητικού μίσθωσης αποτελούν κατά κανόνα και οι Γενικοί Όροι, καθώς και ο κανονισμός της πολυκατοικίας.

Σε συγκεκριμένα καντόνια (για παράδειγμα στα καντόνια Nidwalden, Zug, Zürich, Freiburg, Neuenburg, Genf και Waadt) ο εκμισθωτής υποχρεούται να παράσχει στον μισθωτή και ένα επιπλέον έγγραφο. Αυτό τον ενημερώνει σχετικά με τα δικαιώματά του και τον τρόπο με τον οποίο μπορεί να αντιδράσει σε περίπτωση που το αρχικό ενοίκιο είναι υπερβολικά υψηλό.

Η καταβολή εγγύησης

Ο μισθωτής υποχρεούται συχνά να καταβάλλει ένα ποσό ως **εγγύηση** με τη μορφή προκαταβολής. Το ποσό αυτό δεν μπορεί να ξεπερνά τα τρία ενοίκια. Η εγγύηση κατατίθεται σε έναν ειδικό τραπεζικό λογαριασμό (έναν λογαριασμό εγγύησης ενοικίου) στο όνομα του μισθωτή. Η εγγύηση αυτή αποτελεί μια μορφή ασφάλειας για τον εκμισθωτή. Σε περίπτωση μετακόμισης το ποσό αυτό επιστρέφεται στον μισθωτή μαζί με τους τόκους. Στους οικιστικούς συνεταιρισμούς ο μισθωτής δεν υποχρεούται κατά κανόνα να καταβάλλει εγγύηση, αλλά ένα ποσό για να γίνει μέλος του συνεταιρισμού. Το ποσό αυτό μπορεί να ξεπερνά τα τρία ενοίκια.

Η μετακόμιση στο διαμέρισμα

Στον μισθωτή θα πρέπει να δοθεί ένα **καθαρό και λειτουργικό διαμέρισμα**. Πριν την εγκατάσταση των νέων ενοικιαστών λαμβάνει χώρα η **παράδοση του διαμερίσματος**. Ο εκμισθωτής και ο μισθωτής ελέγχουν μαζί την κατάσταση του διαμερίσματος και καταγράφουν σε ένα πρωτόκολλο κάθε είδους ζημιές (ακόμη και μικρές ατέλειες!).

Προσοχή: Σε περίπτωση που ο μισθωτής διατηρήσει στο διαμέρισμα αντικείμενα του προηγούμενου μισθωτή ή καλύμματα πατώματος, θα πρέπει κατά την αναχώρησή του από το διαμέρισμα να τα αφαιρέσει, πιθανώς με δικά του έξοδα.



Το ενοίκιο και τα λειτουργικά έξοδα

Κατά κανόνα ο μισθωτής προκαταβάλλει το ενοίκιο κάθε μήνα στην αρχή του μηνός. Συνήθως καταβάλλει και ένα χρηματικό ποσό για τα λειτουργικά έξοδα, όπως για παράδειγμα για τη θέρμανση, το ζεστό νερό και την καλωδιακή τηλεόραση. Υπάρχουν διάφορες μέθοδοι με τις οποίες ο εκμισθωτής μπορεί να εισπράξει τα χρήματα αυτά. Εάν τα χρήματα καταβληθούν από τον μισθωτή με τη μορφή προκαταβολής, ο εκμισθωτής υποχρεούται να του παράσχει τουλάχιστον μία φορά ετησίως έναν αναλυτικό λογαριασμό. Σε αυτήν την περίπτωση ο μισθωτής ίσως χρειαστεί να καταβάλλει ένα επιπρόσθετο χρηματικό ποσό, είναι όμως πιθανόν και να του επιστραφεί ένα μέρος των χρημάτων. Οι σχετικοί με τα λειτουργικά έξοδα λογαριασμοί, όπως και όλοι οι άλλοι λογαριασμοί, θα πρέπει να ελέγχονται λεπτομερώς.



Σε περίπτωση που επιθυμεί να προχωρήσει σε αύξηση του μηνιαίου ενοικίου (μετά από ανακαίνιση ή σε περίπτωση που αυξηθεί ο τόκος του ενυπόθηκου δανείου) ο εκμισθωτής θα πρέπει να ενημερώσει τον μισθωτή με ένα επίσημο έγγραφο. Εάν ο μισθωτής είναι της άποψης πως η αύξηση αυτή δεν είναι δικαιολογημένη, θα πρέπει να αντιδράσει εγγράφως, απευθυνόμενος στην υπηρεσία διαμεσολάβησης.



Ο μισθωτής μπορεί να ζητήσει από τον εκμισθωτή τη μείωση του ενοικίου για διάφορους λόγους, όπως για παράδειγμα εάν μειωθεί ο τόκος των ενυπόθηκων δανείων.

Κάποια διαμερίσματα έχουν χτιστεί με κρατική επιχορήγηση. Σε αυτές τις περιπτώσεις ισχύουν ειδικές ρυθμίσεις όσον αφορά την αύξηση του ενοικίου.



Η χρήση μιας κατοικίας

Κάθε διαμέρισμα παλιώνει με το πέρασμα του χρόνου – η φθορά είναι φυσιολογική. Είναι όμως σημαντικό να φροντίζει κανείς τόσο τον εξοπλισμό του διαμερίσματος όσο και το ίδιο το διαμέρισμα και το κτήριο στο σύνολό του. Σε περίπτωση που δεν είναι σαφής ο τρόπος με τον οποίο χρησιμοποιείται κάποια εγκατάσταση ή συσκευή (πλυντήριο και στεγνωτήριο ρούχων, εξαερισμός, θέρμανση κλπ.) ο επιστάτης ή ο εκμισθωτής μπορούν να βοηθήσουν δίνοντας απαντήσεις και πληροφορίες.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής επιθυμεί να προχωρήσει σε αλλαγές στο διαμέρισμα (βάψιμο τοίχων, αλλαγή μοκέτας, εγκατάσταση πλυντηρίου ρούχων κλπ.) θα πρέπει να εξασφαλίσει την έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή.

Σε περίπτωση που χαλάσει κάτι

Εάν πρόκειται για σημαντική ζημιά, θα πρέπει να ειδοποιηθεί αμέσως ο επιστάτης ή ο εκμισθωτής. Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν ανταποκριθεί, ο μισθωτής θα πρέπει να αναφέρει τη ζημιά εγγράφως. Το έγγραφο αυτό θα ήταν καλό να σταλεί συστημένο.

Οι εύκολες επιδιορθώσεις και η καθαριότητα εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει και το σχετικό κόστος. Πρόκειται για μικρές κλίμακας επιδιορθώσεις, όπως για παράδειγμα την αλλαγή του φίλτρου εξαερισμού, την τοποθέτηση μιας λαμαρίνας ή την αλλαγή του σωλήνα του ντους.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για τη ζημιά που προκλήθηκε, θα πρέπει να αναλάβει τουλάχιστον ένα μέρος του συνολικού κόστους της επιδιόρθωσης. Εάν όμως δεν είναι υπεύθυνος, το κόστος βαρύνει τον εκμισθωτή. Εάν πραγματοποιηθούν εργασίες στο διαμέρισμα, με αποτέλεσμα ο μισθωτής να μην έχει πρόσβαση και να μην μπορεί να χρησιμοποιήσει ένα τμήμα αυτού, δικαιούται να ζητήσει μείωση του ενοικίου.

Σε περίπτωση διαφωνίας

Σε περίπτωση που εκμισθωτής και μισθωτής δεν μπορούν να λύσουν τις διαφορές τους, μπορεί να μεσολαβήσει κάποιος τρίτος. Σε όλα τα καντόνια υπάρχουν για το σκοπό αυτό υπηρεσίες διαμεσολάβησης.

Εάν έχει οικονομικά προβλήματα, ο μισθωτής θα πρέπει να έρθει εγκαίρως σε επαφή με τον εκμισθωτή καθώς και με τις αρμόδιες κοινωνικές υπηρεσίες της κοινότητας. Διότι σε περίπτωση που το ενοίκιο καταβληθεί με καθυστέρηση ή δεν καταβληθεί καθόλου, ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα, μετά από έγγραφη προειδοποίηση, να λύσει το συμβόλαιο και μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα να προχωρήσει σε έξωση του μισθωτή.

Λύση του συμφωνητικού μίσθωσης

Τόσο ο εκμισθωτής όσο και ο μισθωτής μπορούν να προχωρήσουν σε λύση του συμφωνητικού μίσθωσης. Οι σχετικές ημερομηνίες και προθεσμίες αναφέρονται στο συμφωνητικό.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής επιθυμεί να λυθεί το συμβόλαιο, θα πρέπει να κοινοποιήσει την πρόθεσή του εγγράφως και κατά προτίμηση με συστημένη επιστολή. Καθώς οι σύζυγοι έχουν ίση μεταχείριση, το σχετικό έγγραφο θα πρέπει να φέρει την υπογραφή και των δύο. Εάν ο μισθωτής θέλει να αποχωρήσει από το διαμέρισμα πριν τη λήξη του συμφωνητικού, μπορεί να βρει κάποιον, ο οποίος θα αναλάβει το συμβόλαιο στο όνομά του και θα προχωρήσει σε μίσθωση του ακινήτου. Στον εκμισθωτή δίνεται ένας μήνας για να ελέγξει κατά πόσον ο νέος αυτός μισθωτής πληροί τις προϋποθέσεις για την υπογραφή ενός συμφωνητικού και κατά πόσον είναι σε θέση να ανταποκριθεί στις οικονομικές του υποχρεώσεις. Εάν τελικώς αποδειχθεί πως δεν είναι σε θέση να το κάνει, ο μισθωτής θα πρέπει να προχωρήσει σε καταβολή του ενοικίου μέχρι τη νόμιμη λήξη του συμφωνητικού.

Εάν η λύση του συμφωνητικού πραγματοποιηθεί μετά από πρωτοβουλία του εκμισθωτή, θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί ένα επίσημο έγγραφο. Σε περίπτωση συζύγων, θα πρέπει να σταλεί και στους δύο ένα έγγραφο, σε ξεχωριστούς φακέλους. Σε ειδικές περιπτώσεις, όπως για παράδειγμα εάν δεν καταβάλλεται το ενοίκιο, ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να προχωρήσει σε λύση του συμφωνητικού σε μικρό χρονικό διάστημα. Όταν λάβει το σχετικό έγγραφο, ο μισθωτής μπορεί μέσα στις επόμενες 30 ημέρες να απευθυνθεί εγγράφως στην υπηρεσία διαμεσολάβησης με στόχο την προστασία του.

Η μετακόμιση από το διαμέρισμα

Όταν θα μετακομίσει από το διαμέρισμα, ο μισθωτής υποχρεούται να το παραδώσει καθαρό στον εκμισθωτή. Σε περίπτωση που δεν γνωρίζει τι πρέπει να επιδιορθώσει πριν αναχωρήσει, καλό θα ήταν να απευθυνθεί εγκαίρως στον επιστάτη ή στον εκμισθωτή.

Ο εκμισθωτής και ο μισθωτής ελέγχουν μαζί το διαμέρισμα και καταγράφουν σε ένα πρωτόκολλο όλες τις ζημιές (ακόμα και τις μικρές ατέλειες!). Στη συνέχεια αποφασίζουν από κοινού πώς θα μοιράσουν το κόστος των επισκευών. Στο σημείο αυτό είναι πολύ σημαντικό να κατανοήσει ο μισθωτής όλα όσα θα καταγραφούν στο πρωτόκολλο, καθώς με την υπογραφή του δηλώνει τη συναίνεσή του, από την οποία προκύπτει ότι θα αναλάβει τις οικονομικές του υποχρεώσεις.



Ζώντας μαζί

Η καλή γειτονία προϋποθέτει τον **αμοιβαίο σεβασμό** και την τήρηση συγκεκριμένων κανόνων, όπως για παράδειγμα:

- Οι **ώρες κοινής ησυχίας** είναι από τις 22:00 μέχρι τις 7:00 και από τις 12:00 μέχρι τις 13:00. Κατά τη διάρκεια των ωρών κοινής ησυχίας η ένταση τόσο της τηλεόρασης όσο και της μουσικής θα πρέπει να είναι χαμηλή. Επίσης θα πρέπει να αποφεύγονται θορυβώδεις ασχολίες. Το ίδιο ισχύει και για τις Κυριακές και τις αργίες. Σε περίπτωση που κάποιος από τους ενοίκους θέλει να οργανώσει μια γιορτή, θα ήταν καλό να ενημερώσει τους γείτονες.
- Η είσοδος, η σκάλα, το πλυσταριό και οι χώροι στάθμευσης αποτελούν κοινόχρηστους χώρους. Είναι πολύ σημαντικό οι ένοικοι να μην γεμίζουν τους **κοινόχρηστους χώρους** με προσωπικά τους αντικείμενα, παρεμποδίζοντας κατ' αυτόν τον τρόπο την πρόσβαση των υπολοίπων. Επίσης θα πρέπει όλοι οι ένοικοι να φροντίζουν ώστε οι χώροι αυτοί να διατηρούνται καθαροί.
- Σε πολλά σπίτια υπάρχουν ειδικές ρυθμίσεις όσον αφορά το ποιος και πότε θα χρησιμοποιεί το **πλυσταριό**.
- Σε κάποια διαμερίσματα δεν επιτρέπονται τα **κατοικίδια ζώα**, όπως για παράδειγμα οι σκύλοι και οι γάτες. Οι σχετικές ρυθμίσεις αναφέρονται στο μισθωτήριο συμφωνητικό.
- Σε πολλά σπίτια δεν επιτρέπεται το **κάπνισμα** στη σκάλα, στο ασανσέρ και στους κοινόχρηστους χώρους. Κάποια διαμερίσματα ενοικιάζονται μόνο σε μη καπνιστές.

Πολλοί από αυτούς τους κανόνες συμπεριλαμβάνονται στο καταστατικό της πολυκατοικίας. Σε περίπτωση που ανακύψουν διαφωνίες μεταξύ των γειτόνων, όπως για παράδειγμα εξαιτίας θορύβου και ακαταστασίας, τις οποίες δεν μπορούν να διευθετήσουν μεταξύ τους, οι ένοικοι θα πρέπει να απευθυνθούν στον επιστάτη ή τον εκμισθωτή.





Χρήσιμες πληροφορίες



Καλό είναι ο ενοικιαστής να αρχειοθετεί όλα τα έγγραφα, τα οποία λαμβάνει από τον εκμισθωτή καθώς και αντίγραφα των εγγράφων, τα οποία ο ίδιος στέλνει στον εκμισθωτή (για παράδειγμα το μισθωτήριο συμφωνητικό, την αύξηση ή μείωση του ενοικίου, το πρωτόκολλο που κρατήθηκε κατά την έναρξη της μίσθωσης, τις αποδείξεις των λειτουργικών εξόδων).

- Τα απορρίμματα συλλέγονται κατά κανόνα μία φορά την εβδομάδα. Στις περισσότερες κοινότητες χρησιμοποιούνται ειδικές σακούλες, για τις οποίες καταβάλλεται ένα ειδικό τέλος, ή το ειδικό σήμα απορριμάτων. Το χαρτί, το γυαλί, το μέταλλο και τα οργανικά απορρίμματα κλπ. συλλέγονται ξεχωριστά. Τα απορρίμματα αυτά θα πρέπει να μεταφέρονται στα ειδικά σημεία συλλογής. Τις σχετικές πληροφορίες παρέχει η κοινότητα.
- Θερμαίνοντας και αερίζοντας σωστά ο ενοικιαστής εξοικονομεί ενέργεια. Σχετικές οδηγίες μπορεί να παράσχει ο επιστάτης.
- Οι αριθμοί έκτακτης ανάγκης στην Ελβετία είναι οι εξής: 117 Αστυνομία, 118 Πυροσβεστική, 144 Ασθενοφόρο.



Καλό θα ήταν οι μισθωτές να προχωρήσουν στην υπογραφή μιας ασφάλισης οικοσκευής καθώς και μιας ασφάλισης αστικής ευθύνης. Κάποια μισθωτήρια συμβόλαια προϋποθέτουν μάλιστα τις ασφάλειες αυτές. Αυτές οι ασφάλειες καλύπτουν συγκεκριμένες βλάβες και ζημιές. Εάν για παράδειγμα η υπερχειλίση της μπανιέρας προκαλέσει ζημιά στο πάτωμα ή εάν δημιουργηθεί μια ρωγμή στον νεροχύτη, οι ασφάλειες αυτές αναλαμβάνουν το κόστος.



Σημεία παροχής πληροφοριών και καθοδήγησης



Οι **υπηρεσίες διαμεσολάβησης** παρέχουν πληροφορίες σχετικά με όλα τα ερωτήματα όσον αφορά την ενοικίαση ενός σπιτιού, όπως για παράδειγμα σε περίπτωση έξωσης, αύξησης του ενοικίου κλπ. Οι υπηρεσίες αυτές αναλαμβάνουν και τη διαμεσολάβηση σε περίπτωση που υπάρχουν διαφωνίες μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή. Η παροχή πληροφοριών καθώς και η διαμεσολάβηση είναι δωρεάν.

Πληροφορίες και συμβουλές παρέχουν και **οι ενώσεις ιδιοκτητών** ακινήτων καθώς και οι **σύλλογοι ενοικιαστών**.

Επίσης υπάρχουν αρκετές κρατικές και ιδιωτικές **υπηρεσίες παροχής πληροφοριών** σε ολόκληρη την Ελβετία. Οι υπηρεσίες αυτές παρέχουν, για παράδειγμα, βοήθεια στην αναζήτηση κατοικίας, στη σύνταξη επιστολών, σε περίπτωση που κάποιος χρειάζεται μεταφραστή, καθώς και σε περίπτωση που ανακύψουν διαφωνίες με τους γείτονες.

Πολλοί οικιστικοί συνεταιρισμοί διαθέτουν κοινωνικές υπηρεσίες παροχής πληροφοριών για τους μισθωτές τους.

Πληροφορίες σχετικά με τις διευθύνσεις των ανωτέρω σημείων παροχής πληροφοριών παρέχουν οι κοινότητες καθώς και η ιστοσελίδα www.bwo.admin.ch.

Το ενημερωτικό αυτό φυλλάδιο εκδίδουν οι εξής:

Asloca Association Suisse des locataires www.asloca.ch
Berufsverband ausgebildeter Hauswarte www.bvah.ch
Bundesamt für Wohnungswesen BWO www.bwo.admin.ch
Eidgenössische Migrationskommission EKM www.ekm.admin.ch
Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch
Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) www.hev-schweiz.ch
Hausverein Schweiz www.hausverein.ch
Migros-Kulturprozent www.migros-kulturprozent.ch
Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH www.sfh.ch
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz www.svit.ch
Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) www.uspi-suisse.ch
Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, www.wbg-schweiz.ch

Ιούνιος 2006

Διατίθεται στις εξής γλώσσες: Γερμανικά, Γαλλικά, Ιταλικά, Αλβανικά, Αραβικά, Αγγλικά, Ελληνικά, Κροατικά, Κουρδικά, Πορτογαλικά, Ρωσικά, Σερβικά, Ισπανικά, Ταμλικά και Τουρκικά.

Μεταφόρτωση αρχείου από τον διαδικτυακό τόπο www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation AG, Zürich

