

Polski > Koegzystencja > Mieszkanie > Wynajęcie mieszkania

## Wynajęcie mieszkania

**W Szwajcarii większość ludzi mieszka w wynajętych mieszkaniach. Znalazłeś mieszkanie i chciałbyś je wynająć już teraz?**

Jeśli oglądałeś wolne mieszkanie do wynajęcia i podoba Ci się, możesz ubiegać się o to mieszkanie.

Aby móc wynająć mieszkanie, wynajmujący najpierw potrzebuje od Ciebie różnych dokumentów.

Tylko wtedy można zawrzeć umowę najmu i wprowadzić się do nowego mieszkania.

Jak zawrzeć umowę najmu:

### Formularz zgłoszeniowy

Zazwyczaj wszyscy zainteresowani muszą wypełnić formularz rejestracyjny. W tym miejscu należy podać informacje dotyczące następujących punktów:

- Twój zawód / Praca
- Twój miesięczny dochód
- Liczba dzieci
- Obywatelstwo i zezwolenie na pobyt
- Twój pracodawca
- czy masz zwierzęta domowe

Ważne jest, aby wypełnić formularz zgodnie z prawdą.

---

## Betreibungsregisterauszug: Sprawdzanie wypłacalności

Bardzo często wymagany jest również [Betreibungsregisterauszug](#) (🔗 Z tego dokumentu wynika, czy kiedykolwiek miałeś lub nadal masz długi.) . Jest to dowód na to, że płacisz rachunki i nie masz długów. Fragment można zamówić w następujący sposób:

- Online na [stronie EasyGov.swiss](#)
- Osobiście w [Betreibungsamt](#) (🔗 Służba windykacyjna) windykacyjnej w Twoim miejscu zamieszkania. Odpowiedzialne [Betreibungsamt](#) (🔗 Służba windykacyjna) znajdziesz tutaj: [EasyGov szwajcarskie Biuro Komornicze Search](#)
- Dokument możesz zamówić w dowolnym urzędzie pocztowym.

🔗 Złóż wniosek o wypis z rejestru komorniczego online

🔗 Złóż wniosek o wyciąg z rejestru karnego przez internet (rzadko jest to potrzebne)

---

## Umowa najmu

Umowa najmu zawierana jest zazwyczaj w formie pisemnej. Jest to jednak również ważne ustnie. Umowa najmu zawiera również ogólne warunki i **regulamin domu**. Podpisując umowę, jesteś zobowiązany do jej przestrzegania.

W umowie najmu znajdują się następujące ważne punkty:

<b>Najemców</b>	Kim są wynajmujący, a kim najemcy? Tylko ten, kto zawiera umowę jako najemca, staje się najemcą ze wszystkimi prawami i obowiązkami.
<b>Nieruchomość dzierżawiona</b>	Do czego wynajmujący pozostawiają najemcom możliwość użytkowania? Mieszkanie i części wspólne, takie jak: piwnica, pralnia, strych itp. są wymienione.
<b>Okres leasingu</b>	Umowa najmu może być zawarta na czas określony lub nieokreślony. Większość umów zawierana jest na czas nieokreślony. W takim przypadku obie strony mogą złożyć wypowiedzenie zgodnie z zasadami i terminami.
<b>Czynsz i koszty dodatkowe</b>	Odnotowuje się miesięczny czynsz i jego strukturę (czynsz netto plus koszty dodatkowe). Jeżeli nie wymieniono żadnych kosztów dodatkowych, przyjmuje się, że są one wliczone w czynsz.
<b>Kaucja za wynajem/kaucja za wynajem</b>	Kaucję czynszową należy wpłacić tylko wtedy, gdy zostało to wyraźnie uzgodnione w umowie najmu. Kwota (maksymalnie 3-miesięczny czynsz) jest wpłacana na konto kaucyjne czynszu i służy jako zabezpieczenie dla wynajmującego.

Apartamenty mogą być podnajmowane za zgodą wynajmującego.

---

## Kaucja czynszowa lub kaucja najemcy

Bardzo często przy zawieraniu umowy najmu trzeba wpłacić na zabezpieczenie ustaloną kwotę. Nazywa się to kaucją za wynajem.

Kaucja wynosi **maksymalnie 3 miesiące czynszu** i jest wpłacana na specjalne konto bankowe, tzw. konto kaucyjne za wynajem. To konto jest na nazwisko najemców. Kaucja służy jako zabezpieczenie dla wynajmującego. Po wyprowadzce najemca otrzymuje z powrotem kaucję wraz z odsetkami.

Jeśli nie chcesz pobierać kaucji jako całkowitej kwoty ze swoich oszczędności, istnieje również kilku dostawców gwarancji kaucji za wynajem. Tam co roku płacisz stałą kwotę:

### Porównaj dostawców kaucji za wynajem

W przypadku spółdzielni mieszkaniowych najemcy zazwyczaj nie wpłacają kaucji, lecz kupują świadectwa udziałowe.

---

## Płacenie czynszu i dodatkowych kosztów wynajmu

Czynsz płacisz **co miesiąc z góry** za następny miesiąc.

W większości przypadków płacisz również dodatkowe **koszty wynajmu**. Są to np. koszty ogrzewania, ciepłej wody czy telewizji kablowej. Wynajmujący może naliczyć koszty dodatkowe w różny sposób.

Jeśli koszty dodatkowe są fakturowane na rachunek – tj. jako zaliczka – wynajmujący musi sporządzić szczegółowe zestawienie co najmniej raz w roku. Być może będziesz musiał wtedy zapłacić zaległą kwotę. Możesz jednak również otrzymać zwrot pieniędzy. Faktura za koszty dodatkowe musi być zawsze dokładnie sprawdzona.

Jeśli wynajmujący chce podnieść czynsz, musi to zrobić za pomocą oficjalnego formularza.

---

## Problemy z wynajmującym



