

Slovenčina > Spolunažvanie > Bývanie > Prenájom bytu

Prenájom bytu

Vo Švajčiarsku väčšina ľudí žije v prenajatom byte. Našli ste si byt a chcete by ste si ho teraz prenajať?

Ak ste si prezreli voľný nájomný byt a páči sa vám to, môžete o tento byt požiadať.

Aby si prenajíateľ mohol prenajať byt, potrebuje od vás najskôr rôzne dokumenty.

Až potom môžete uzavrieť nájomnú zmluvu a nastáňovať sa do nového bytu.

Ako uzavrieť nájomnú zmluvu:

Formulár žiadosti

Zvyčajne musia všetky zainteresované strany vyplniť registračný formulár. Tam musíte poskytnúť informácie o nasledujúcich bodoch:

- Vaša profesia / Práca
- Váš mesačný príjem
- Počet detí
- Štátna príslušnosť a povolenie na pobyt
- Váš zamestnávateľ
- či máte domáce zvieratá

Je dôležité, aby ste formulár vyplnili pravdivo.

Betreibungsregisterauszug: Kontrola solventnosti

Veľmi často sa vyžaduje aj [Betreibungsregisterauszug](#) (🔗 Tento dokument ukazuje, či ste niekedy mali alebo stále máte dlhy). To sa považuje za dôkaz, že platíte účty a nemáte žiadne dlhy. Úryvok si môžete objednať nasledovne:

- Online na [EasyGov.swiss](#)
- Osobne na úrade [Betreibungsamt](#) (🔗 Orgán na vymáhanie pohľadávok) v mieste vášho bydliska. Zodpovedný [Betreibungsamt](#) (🔗 Orgán na vymáhanie pohľadávok) nájdete tu: [EasyGov swiss Search Debt Enforcement Office](#)
- Dokument si môžete objednať na ktorejkoľvek pošte.

🔗 Požiadajte o výpis z registra vymáhania pohľadávok online

🔗 Žiadosť o výpis z registra trestov online (zriedkavo potrebné)

Nájomná zmluva

Nájomná zmluva sa zvyčajne uzatvára písomne. Platí však aj ústne. Nájomná zmluva obsahuje aj všeobecné podmienky a **domový poriadok**. Pri podpise zmluvy ste povinní ju dodržiavať.

Tieto dôležité body patria do nájomnej zmluvy:

Nájomníkmi	Kto sú prenajímatelia a kto nájomcovia? Len tí, ktorí uzavrujú zmluvu ako nájomca, sa stávajú nájomcami so všetkými právami a povinnosťami.
Prenajatá nehnuteľnosť	Čo prenajímatelia nechávajú na používanie nájomníkom? Byt a spoločné priestory ako: pivnica, práčovňa, podkrovia atď. sú uvedené.
Dĺžka prenájmu	Nájomné zmluvy je možné uzavrieť na dobu určitú alebo neurčitú. Väčšina zmlúv sa uzatvára na dobu neurčitú. V takom prípade môžu obe strany podať výpoveď v súlade s pravidlami a lehotami.
Nájomné a vedľajšie náklady	Mesačné nájomné sa zaznamenáva a spôsob jeho zloženia (čisté nájomné plus vedľajšie náklady). Ak nie sú uvedené žiadne vedľajšie náklady, predpokladá sa, že sú zahrnuté v nájomnom.
Kaucia na prenájom/kaucia na prenájom	Kauciu za nájomné je potrebné zaplatiť len vtedy, ak je to výslovne dohodnuté v nájomnej zmluve. Suma (maximálne 3 mesačné nájomné) sa platí na kauciový účet prenájmu a slúži ako zábezpeka pre prenajímateľa.

Byty je možné prenajať so súhlasom prenajímateľa.

Kaucia za prenájom alebo kaucia nájomcu

Veľmi často musíte pri uzatváraní nájomnej zmluvy previesť pevnú sumu ako zábezpeku. Toto sa nazýva záloha za prenájom.

Kaucia je **maximálne 3 mesačné nájomné** a platí sa na špeciálny bankový účet, tzv. kauciový účet prenájmu. Toto konto je na meno nájomníkov. Kaucia slúži ako zábezpeka pre prenajímateľa. Po vysťahovaní dostane nájomca späť zálohu vrátane úrokov.

Ak si nechcete vziať zálohu ako celkovú sumu zo svojich úspor, existujú aj poskytovatelia garancií zálohy na prenájom. Tam každý rok zaplatíte pevnú sumu:

Porovnanie poskytovateľov záloh na prenájom

V prípade bytových družstiev nájomcovia väčšinou neplatia kauciu, ale kupujú podielové listy.

Platenie nájomného a vedľajších nákladov na prenájom

Nájomné platíte **každý mesiac vopred** na nasledujúci mesiac.

Vo väčšine prípadov platíte aj **dodatočné vedľajšie náklady na prenájom**. Ide napríklad o náklady na kúrenie, teplú vodu alebo káblovú televíziu. Prenajímateľ môže účtovať vedľajšie náklady inak.

Ak sú vedľajšie náklady fakturované na účet – t. j. ako záloha – musí prenajímateľ aspoň raz ročne vyhotoviť podrobné vyhlásenie. Potom možno budete musieť zaplatiť nedoplatok. Môžete však dostať aj peniaze späť. Faktúru za vedľajšie náklady je potrebné vždy dôkladne skontrolovať.

Ak chce váš prenajímateľ zvýšiť nájomné, musí to urobiť pomocou oficiálneho formulára.

Problémy s prenajímateľom

