

السكن

[السكن / ايجاد منزل](#)

[استئجار شقه](#)

[الجيران](#)

[التلفزيون / الانترنت / التلفون](#)

[التخلص من النفايات](#)

السكن/ ايجاد منزل

الاجليه الساحقه من الناس في سويسرا يسكنون في منازل مؤجره. وايجاد منزل شاغر للايجار ليس بالامر الهين وبدلات الايجار عاليه.

سوق الاسكان

يسكن غالبية الناس في سويسرا في مساكن مؤجره. مساحة البناء محدوده وخصوصا في مراكز المدن، لذلك فأن ايجاد شقة او منزل في هذه المراكز أمر في غاية الصعوبه . ان قيمة ايجارات المساكن تستهلك في العاده ربع الدخل الشهري للفرد، ولهذا فأن من الاجدى البحث عن الاماكن الشاغره خارج مراكز المدن. ان المواصلات العامه تصل حتى الى المناطق الصغيره وبصوره جيده.

السكن / البحث عن منزل

عروض المنازل المهيأه للايجار تعلن في العديد من المواقع الالكترونيه و كذلك في الصحف المحليه. يفضل بعض اصحاب العقارات الاعلان عن منازلهم الفارغة في لوحات اعلان الاسواق المركزيه او في الادارات الرسميه (ادارة البلديه). لايجذب الكثير من اصحاب العقارات الاعلان عن بيوتهم الفارغه على الملأ، من الاجدى لذلك سؤال الاقرباء والاصدقاء عنها.

طلب كمستأجر

غالبا ما يتطلب تحديد موعد من اجل زيارة المنزل، فعندما يقتنع المرء بالبيت عليه بتعبأه استثماره معده لهذا الغرض وغالبا ما يطلب صاحب العقار صورة قيد من سجل الديون (Betreibungsregisterauszug) ومعلومات عن الدخل الشهري للتأكد من امكانية دفع الايجار. يمكن طلب صورة القيد من سجل الديون من خلال المسؤولين في ادارة سجل الديون (Betreibungsamt) . حيث يقوم صاحب العقار بالاطلاع على الاوراق المرسله ويقارنها بالاوراق المرسله من قبل الراغبين الاخرين بالشقه او العقار، ويقرر فيما بعد بخصوص الشخص الذي سيستأجر المنزل أو العقار، لذلك فمن الاجدى بأن يقوم الباحث عن سكن بزيارة مساكن متعدده في نفس الوقت وعدم اقتصار البحث على منزل واحد.

شقه / شراء منزل

يمكن للاجانب من كلا الجنسين و الحائزين على الاقامه الدائمه النوع C ، تملك عقار في كانتون آينتسيل أوسرودن بدون عوائق ، وهذا ينطبق ايضا على المواطنين من الاتحاد الاوربي و دول الايفتا، والذين بحوزتهم الاقامه من النوع B . كما يمكن للاشخاص الذين يتمتعون بحق الاقامه B من غير الدول المذكوره اعلاه شراء منزل للسكن الشخصي فقط. ولايحق للحائزين على الاقامة من نوع (F, L) من تملك اي عقار. معلومات تفصيليه أخرى يمكن الحصول عليها من السجل العقاري (Grundbuchamt).

مزيد من المعلومات (روابط ، عناوين ، كراسات ، نشرات)

www.hallo-ar.ch/ar/housing/finding-an-apartment-house

استئجار شقه

يملك المستأجر حقوق قانونية مختلفة وبالمقابل عليه الكثير من الواجبات. من الحقوق ان المؤجر لا يحق له الامر بأخلاء المنزل في اي وقت يشاء. وعلى المستأجر أو المستأجرة ايضا احترام القواعد المشرعه لهذا الغرض. بعد الانتقال إلى المنزل، يجب التسجيل في البلدية الجديدة خلال أسبوعين.

عقد الايجار

يتطلب في العاده تنظيم عقد ايجار خطي بين المؤجر والمستأجر أو المستأجرة. يمكن ايضا ان يتم ترتيب اتفاق الايجار شفويا، وهو أمر لاينصح به، و على اية حال فإن الحقوق والواجبات تقتصر على المقاييس الدنيا واستنادا الى قانون الموجبات (Obligationenrecht).

الايجار

قيمة الإيجار تتكون في العادة من الإيجار الأساسي بالإضافة إلى المصاريف الجانبية (Nebenkosten) مثل التدفئة، الماء الساخن، إلخ. لا يمكن طلب أي مصاريف إضافية غير المصاريف الجانبية المذكورة في عقد الإيجار. يجب دفع الإيجار عادةً شهرياً مقدماً في بداية الشهر. لا يمكن للمؤجر زيادة بدل الإيجار إلا في حالات مبررة. يجب عليه الإعلان عن الزيادة مسبقاً وفي الوقت المناسب من خلال استمارة رسمية معدة لهذا الغرض. إذا اعتبر المستأجر أن الزيادة غير مبررة، يمكنه تقديم اعتراض إلى هيئة المصالحة (Schlichtungsbehörde) خلال مدة أقصاها 30 يوماً. يمكن للمؤجر أيضاً طلب ضمان مالي (Kaution) بقيمة لا تزيد عن 3 أشهر من الإيجار. يتم استرداد هذا المبلغ عند الخروج من السكن.

الانتقال الى منزل جديد

على الساكن الجديد تنظيم قائمه بالعيوب الموجوده بالمنزل حال الانتقال اليه (Wohnungsabnahmeprotokoll). فيها يثبت المستأجر والمؤجر اهم العيوب الموجوده في المنزل. من اجل تجنب دفع المستأجر او المستأجرة تكاليف أضرار تسبب فيها المستأجر السابق. يجب على مربي الحيوانات المنزليه التأكد من امكانية تربيتها واصطحابها الى المنزل الجديد. انتباه: على الساكن الجديد ابلاغ الدائرة البلدية الجديد بانتقاله خلال مدة اقصاها اسبوعين من تاريخ انتقاله اليها.

الاضرار في المنزل

الاضرار البسيطة في المنزل يتحملها المستأجر او المستأجرة مثل (خرطوم دوش الحمام او اضرار في صحن الصابون). الاضرار الكبيره يتحملها المؤجر. اما اذا كانت الاضرار سببها المستأجر او المستأجرة ، فعليهم في هذه الحاله تحمل نفقات التصليح. تعرض وكالات التأمين خدماتها من خلال الاشتراك في التأمين عن المسؤولية الشخصيه. عند وجود رغبه في تغيير مواصفات المنزل مثال على ذلك (صبغ الحائط) فيجب ابلاغ المؤجر بذلك. يحق للمستأجر التقليل من قيمة بدل الايجار اذا كان المنزل يعاني من عيوب لم تصلح رغم مرور فترة طويله عليها مثل (عيوب في التدفئة او في ماكينة غسيل الملابس او الضوضاء بسبب أعمال البناء) والى ان يتم تصليح العطب.

التبليغ بانتهاء التعاقد

عملية الإبلاغ عن إنهاء التعاقد محددة بمواعيد سنوية في العادة. كانتون أبزل أوسيرودن حدد هذه المواعيد بصورة عامة، في 31 آذار و30 حزيران و30 أيلول. عدا ذلك، فإن طلبات إنهاء التعاقد يجب أن تُرسل في الوقت المناسب، وغالباً ما يُثبت التبليغ بانتهاء التعاقد في عقد الإيجار. الحد الأدنى لإنهاء التعاقد في المنازل محدد بثلاثة أشهر. فإذا طلب المؤجر إخلاء منزله قبل الوقت المتفق عليه، فيجب عليه تعبئة استمارة رسمية معدة لهذا الغرض. للمستأجر أو للمستأجرة الحق في الاعتراض خلال مدة 30 يوماً من تاريخ وصول البلاغ. يمكن للمستأجر حينها اللجوء إلى محكمة الصلح.

مزيد من المعلومات (روابط ، عناوين ، كراسات ، نشرات)

www.hallo-ar.ch/ar/housing/renting-an-apartment

الجيران

التواصل المكثف في المنزل او الحي السكني ليس متشابها في كل مكان. ولكنه أمر ينصح به، ان التواصل الاجتماعي بين الجيران و بين ابناء الحي ضروري لتقوية الاواصر والتأثير الايجابي في حل النزاعات.

التواصل مع الجيران

الحفاظ على تواصل منتظم بين الجيران وأبناء الحي يكون في أغلب الأحيان من خلال (الاحتفالات.. إلخ)، في أماكن أخرى الأمر غير معمول به. يمكن للمنتقلين إلى الحي حديثاً التعريف بأنفسهم شخصياً، وهذا الأمر مألوف في كانتون أبزل أوسيرودن. هناك بعض الأشخاص لا يحبذون إقامة علاقات مع الجيران، وهذا لا يعني أنهم لديهم شيء ضدك. المطلوب أن يحاول المرء أن يكون ودوداً تجاه جيرانه، وعلى كل حال فإن الالتقاء والتواصل يمكن أن يحصل في الأندية.

نظام و قواعد المنزل

يوجد في كل العمارات التي يسكن فيها سكان آخريين قواعد منزلية (Hausordnung). هذه القواعد مثبتة في العادة في عقد الايجار. هذه القواعد تنظم كيفية العيش المشترك و الحفاظ على ممتلكات العماره وتنظيم طرق استخدامها وعلى سبيل المثال تتوفر قواعد اساسية لتنظيم استخدام غرفة الغسيل من قبل السكان. الالتزام بالقواعد المنزلية له اهمية قصوى في سويسرا، وينطبق هذا على مواقيت الهدوء وعدم الازعاج، عدم الالتزام بهذه القواعد يعرض صاحبها جزئيا الى المساءلة القانونية.

الصراعات

عند شعور المرء بالازعاج من قبل احد الجيران بسبب عدم التزامه بقواعد المنزل، ينصح بمحاولة التكم مع له حل المشكلة واذا لم ينفع الامر فعليه التحدث مع المؤجر او المسؤولين عن ادارة شؤون المنزل، واذا لم ينفع ايضا، يمكن حينها الاتصال بالشرطة على رقم (الهاتف 117). الشكوى عند الشرطة ضرورية عند حدوث عنف وشهود على الواقع، وذلك مراعاة لاحساس الجيران من الجنسين.

مزيد من المعلومات (روابط ، عناوين ، كراسات ، نشرات)

www.hallo-ar.ch/ar/housing/neighbourhood

التلفزيون/ الانترنت/ التلفون

توجد شركات (انترنت و تلفزيون و تلفون) عديدة تقدم خدماتها للزبائن. بعض هذه الخدمات مرتبطه بمحل السكن. رسوم الراديو والتلفزيون واجبة على اغلبيه السكان من الجنسين في سويسرا.

رسوم الراديو و التلفزيون

عندما يمتلك المرء جهاز راديو او تلفزيون أو حتى جهاز كومبيوتر بالانترنت، فعليه دفع رسوم اشتراك الراديو- والتلفزيون (Radio- und Fernsehgebühren). رسوم الاشتراك القانونيه هذه تمول محطة الراديو و التلفزيون السويسرية محطة (SRG SSR) وقسم من محطات الراديو والتلفزيون الاهلية. شركة serafe هي المخوله عن جباية الرسوم من المستفيدين. يمكن للذين يحصلون على مساعدات تكميليه تقديم طلبات للاعفاء من الرسوم.

التلفون، الانترنت، والتلفزيون كابل

تقدم شركات مختلفه خدماتها في سويسرا الى الزبائن. فسم من الشركات تكون عاملة في مناطق محددة وبعضها يمكن يكون مختلفا حتى في العماره الواحده. رسوم هذه الشركات تختلف باسعارها، لذلك فأن الاجدى للاهالي التمحيص من اجل ايجاد الشركة المناسبه، لان اسعارها وخدماتها مختلفه. عند رغبة المرء، نصب جهاز ستلايت، فعليه مناقشة امكانيه نصبه مع صاحب البيت أو ابلاغ جاره او جارته بذلك. خدمات الانترنت المنزليه في العاده قوية و سريعة، لهذا فأن مقاهي الانترنت متوفره على نطاق ضيق، بسبب توفرها في غالبية المنازل.

مزيد من المعلومات (روابط ، عناوين ، كراسات ، نشرات)

www.hallo-ar.ch/ar/housing/tv-internet-telephone

التخلص من النفايات

البلدية هي المسؤوله عن التخلص من النفايات، لهذا فأن لكل بلدية قواعد خاصه بها. والتي يتم من خلالها تصنيف النفايات وطريقة جمعها. ولهذا الغرض فأن البلديات تنشأ اماكن خاصه ومفتوحه للجميع لجمع النفايات.

تصنيف النفايات / اعادة تدوير النفايات

تصنيف النفايات يساعد في حماية البيئة وإدخار النقود. المواد التي يمكن تصنيعها مرة أخرى أو الملوثة للبيئة، توفر لها امكان خاصة للتجميع، وهذه المواد تتمثل في (الورق، البطاريات، الزجاج، الكارتون، النفايات الخضراء، الألومنيوم، الحديد، القماش، زيت...الخ) ولا توضع مع الفضلات المنزليه. لكل بلدية جدول خاص يسمى جدول التخلص من النفايات (Entsorgungsplan) او اجندة رمي النفايات (Abfallkalender). يحصل المرء على الجدول بعد التبليغ عن منطقة السكن للتعرف على توقيتات التخلص من النفايات المختلفه. يمنع حرق النفايات او رميها في غير الاماكن المخصصه. عبوات البلاستيك يمكن التخلص منها مجاناً في اغلب الاسواق المركزية (PET-Flaschen).

اكياس النفايات / ملصق النفايات

النفايات الغير قابله للتدوير تسمى (فضلات المنزل)، هذه الفضلات يجب أن تجمع في اكياس رسمية معدة لهذا الغرض او اكياس يلصق عليها لصقة حاوية النفايات ، لكي يمكن التخلص منها لاحقاً. كل بلدية تمتلك نوع خاص من اكياس النفايات او لاصق حاوية النفايات يمكن شرائها من السوق. أكياس النفايات تباع في الاسواق المركزية ، المحلات او في مبنى مقر البلدية. اكياس النفايات يمكن التخلص منها في أيام محدده في الاسبوع من خلال صفها في الشارع، أو في (حالات نادره يتوجب صفها في أماكن تجميع أخرى). لايسمح بصف الفضلات في الشارع في أليام الغير محدده. يوجد في بعض البنائات حاويات خاصة لتجميع النفايات. للمزيد يمكن التواصل مع مبنى البلدية او الاستفسار من الجيران.

يوفر كيس KUH-BAG إمكانية سهلة لجمع المواد البلاستيكية المختلطة (بدون PET) من المنازل، وهو أرخص من كيس القمامة للنفايات المنزلية العامة. انتباه: يُقصد بـ PET هنا زجاجات PET المخصصة للشرب.

النفايات الخطره

يجب التخلص من النفايات الخطره (Sonderabfälle) بطريقة خاصة، لانها تحتوي على مواد مسمة أو تسبب تلوثاً بالبيئة، من ضمن المواد تلك الاصباغ، المواد الكيميائية، البطاريات، المواد الالكترونية، أضوية الانارة، أو الادوية المنتهية الصلاحيه. لاتعتبر هذه النفايات بكل حال من الاحوال منزليه. التخلص من هذه النفايات يمكن ان يكون في المحلات التي تم شراء البضائع منها. المنتجون والتجار مجبرون على إسترجاع هذه النفايات مجاناً.

مزيد من المعلومات (روابط ، عناوين ، كراسات ، نشرات)

www.hallo-ar.ch/ar/housing/waste-disposal