

استئجار شقه

يملك المستأجر حقوق قانونيه مختلفه 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 البلديه 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