குடியிருப்பு வாடகைக்கு எடுத்தல்

எவர் குடியிருப்பை வாடகைக்கு எடுக்கிறாரோ அவருக்கு பலவிதமான உரிமைகளும் கடமைகளும் உள்ளன. உதாரணத்திற்கு வீட்டு உரிமையாளர் இன்றிலிருந்து நாளைக்குள் வீட்டைக் காலி பண்ணச் சொல்ல முடியாது. ஆனாலும் வாடகைக்கு இருப்பவர் தாமும் விதிகளைக் கைக்கொள்ள வேண்டும். குடியிருப்புக்கு பிறகு, புதிய குடியரசில் 2 வாரத்திற்குள் பதிவு செய்ய வேண்டும்.

வாடகை ஒப்பந்தம்

வழமையாக வீட்டு உரிமையாளர் வாடகைக்கு இருப்பவர்களிடம் வாடகை ஒப்பந்தப் பத்திரம் எழுத்து மூலம் செய்து கொள்வர். வாடகை ஒப்பந்தம் வாயால் பேசி முடிவு செய்வதும் உண்டு. அது அவ்வளவு விரும்பத்தக்கதல்ல. எப்படியாயினும் வாடகை ஒப்பந்தத்தில் சட்டபூர்வமாக விதிமுறைகளிலிருந்து (Obligationenrecht), ஓரளவான சட்டப்படியான உரிமைகளும் கடமைகளுமாவது உறுதிப்படுத்தப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

வாடகை

சாதாரணமாக வாடகை என்பது நிகரவாடகை மற்றும் கூடுதல் செலவுகளும் (Nebenkosten) (வெப்பமூட்டி. சுடுநீர் என்பன) அடங்கும். வாடகை ஒப்பந்தத்தில் எழுதியபடி தான் கூடுதல் செலவுகள் கழிக்கப்பட வேண்டும். வாடகை மாத ஆரம்பத்திலேயே கட்டவேண்டும். வீட்டுரிமையாளர் சரியான காரணம் காட்டினால்தான் வாடகையைக் கூட்டலாம். வாடகை கூட்டப்படப் போவதை முன்கூட்டியே அதிகாரபூர்வமான பத்திரத்தின் மூலம் அறிவிக்கவேண்டும்.; வாடகை உயர்வு ஏற்கக்கூடியதல்ல எனக் கருதினால் 30 நாட்களுக்குள் நடுவர் நிர்வாகத்தில் (Schlichtungsbehörde) முறையிடலாம். வீட்டுரிமையாளர் மேலதிகமாக 3 மாத வாடகையை முன்பணமாகக் (Kaution) கேட்கலாம். இப்பணத்தை வீட்டை விட்டு வெளியேறும்போது திரும்பப் பெறலாம்.

குடியிருப்புக்குக் குடிபோதல்

ஒரு புதிய குடியிருப்புக்குக் குடி போகும் போது வாடகை ஒப்பந்தத்துடன் குறைபாடுகளின் பட்டியலும் (Wohnungsabnahmeprotokoll) எழுதவேண்டும். அதன் மூலம் வீட்டுக்காரரும் வாடகைக்கு வருபவரும் சேர்ந்து வீட்டிலுள்ள குறைபாடுகளைக் குறித்து வைக்கவேண்டும். அல்லது முன்பு வாடகைக்கு இருந்தவரால் ஏற்பட்ட சேதங்களுக்கு தற்போதைய வாடகையாளர் பணம் கட்ட வரலாம். வீட்டு மிருகங்கள் வளர்ப்பவர்களானால் முன்கூட்டியே வீட்டுக்காரரிடம் அது பற்றிக் கேட்கவேண்டும். கவனம். புதிதாகக் குடி போன பின்பு 2 கிழமைகளுக்குள் வதிவிடக் கிராமசபையில் பதியவேண்டும்.

குடியிருப்பில் சேதங்கள்

குடியிருப்பில் ஏற்படும் சிறிய சேதங்களுக்கு வாடகைக்கு இருப்பவரே பணம் கட்ட வேண்டும். (உதாரணத்திற்கு புதிய குளிக்கும் நீர்க்குழாய் அல்லது சவர்க்காரப்பெட்டி) பெரிய சேதங்களை வீட்டுரிமையாளரே பொறுப்பெடுப்பார். ஏற்பட்ட சேதங்களுக்கு வாடகைக்கு இருப்பவர் பொறுப்பானால் அவரே பணம் செலுத்தவேண்டும். இதற்காகத் தான் தனியார் பொறுப்புக் காப்பீடு தேவை. வீட்டில் ஏதாவது உடைந்தால் அல்லது மாற்றம் ஏற்படுத்த விரும்பினால் (உ+மாக. சுவர் வெள்ளையடிக்க) வீட்டுரிமையாள ரைத் தொடர்பு கொள்ள வேண்டும். வீட்டில் பெரிய குறைபாடு ஏற்பட்டால் (உதாரணமாக வெப்பமூட்டி அல்லது துணி துவைக்கும் இயந்திரம் பழுதானால். கட்டிடவேலையினால் சத்தம் ஏற்பட்டால்) அக்குறைபாடு நிவிர்த்தி செய்யப்படும் வரை வாடகைக்குறைப்புக்கு உரிமையுண்டு.

ரத்துச் செய்தல்

வீட்டு உரிமையாளர்களும் குடியிருப்பவர்களும் வருடத்தில் குறிப்பிட்ட நேரத்திற்குத்தான் வாடகை ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்யலாம். அவை 31 மார்ச், 30 யூன், 30 செப்டம்பர் என்பனவாகும். ரத்து செய்யும் கடிதத்தை சரியான நேரத்திற்கு அனுப்ப வேண்டும். அதிகமாக, வாடகை ஒப்பந்தத்திலேயே ரத்து செய்யவேண்டிய காலக்கெடு எழுதப்பட்டிருக்கும். குடியிருப்புகளுக்கான ஒப்பந்த ரத்து காலக்கெடு குறைந்தது 3 மாதங்களாகும். வீட்டுரிமையாளர் வாடகை ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்வதானால், அவர் கட்டாயமாக ஒரு நிர்வாகப் பத்திரத்தைப் பயன்படுத்த வேண்டும். வாடகைக்கு இருப்பவர்கள் இதற்கெதிராக நடுவர் நிர்வாகத்தில் முறையீடு செய்வதானால், 30 நாட்களுக்குள் செய்ய வேண்டும்.

மேலதிகத் தகவல்கள் (இணைப்புகள், விலாசம், பிரசுரம், அறிவித்தல்)

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