

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 المستأجره ايضا احترام القواعد المشرعه لهذا الغرض.

عقد الايجار

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

الايجار

قيمة الايجار تتضمن في الغالب ايجار المنزل والمصاريف الجانبيه (Nebenkosten) (التدفئه والماء الحار... الخ) سويه. لا يمكن طلب مصاريف اضافيه غير المصاريف الجانبيه المنصوص عليها في عقد الايجار. ايجار السكن يدفع مسبقا وفي بداية الشهر. لايمكن للمؤجر من زيادة قيمة بدل الايجار الا في حاله مبرره، وهذه الحالات يجب الاعلان عنها مسبقا من خلال استماره رسميه معده لهذا الغرض. يمكن للمستأجر الاعتراض على زيادة بدل الايجار خلال فتره اقصاها 30 يوم في محكمة الصلح (Schlichtungsbehörde) في المقاطعه. ويملك المؤجر صلاحية طلب ضمان مالي (Kaution) عن بدل ايجار على ان لا يتجاوز مبلغ 3 اشهر من قيمة الايجار. يسترجع الضمان المالي بعد الانتقال من المنزل.

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 المستأجره تكاليف اضرار تسبب فيها المستأجر السابق. يجب على مربي الحيوانات المنزليه التأكد من امكانية تربيتها واصطحابها الى المنزل الجديد. انتباه: على الساكن الجديد ابلاغ الدائره البلديه الجديده بانتقاله خلال مدة اقصاها اسبوعين من تاريخ انتقاله اليها.

الاضرار في المنزل

الاضرار البسيطة في المنزل يتحملها المستأجر او المستأجره مثل (خرطوم دوش الحمام او اضرار في صحن الصابون). الاضرار الكبيره يتحملها المؤجر. اما اذا كانت الاضرار سببها المستأجر او المستأجره ، فعليهم في هذه الحاله تحمل نفقات التصليح. تعرض وكالات التأمين خدماتها من خلال الاشتراك في التأمين عن المسؤليه 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 التدفئه او في ماكينة غسيل الملابس او الضوضاء بسبب أعمال البناء) والى ان يتم تصليح العطب.

التبليغ بانتهاء التعاقد

عملية الإبلاغ عن انتهاء التعاقد محددة بمواعيد سنوية في العادة. كانتون آركاو حدد هذه المواعيد بصوره عامه، في 31 آذار و 30 حزيران و 30 ايلول. عدا ذلك فأُن طلبات انتهاء التعاقد يجب ان ترسل في الوقت المناسب، غالبا ما يتبت التبليغ بانتهاء التعاقد في عقد الايجار . الحد الادنى لانتهاء التعاقد في المنازل محدد بثلاثة اشهر. فاذا طلب المؤجر اخلاء منزله قبل الوقت المتفق عليه، فيجب عليه تعبئة استماره رسميه معده لهذا الغرض. للمستأجر او للمستأجره الحق في الاعتراض خلال مدة 30 يوم من تاريخ وصول البلاغ. يمكن للمستأجر حينها اللجوء الى محكمة الصلح.

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

www.merhaba-aargau.ch/ar/housing/renting-an-apartment