

استئجار شقة

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 المشرعة لهذا الغرض.

عقد الايجار

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

الايجار

قيمة الايجار تتضمن في الغالب ايجار المنزل والمصاريف الجانبية (Nebenkosten) (التدفئة والماء الحار... الخ) سويه. لا يمكن طلب مصاريف اضافية غير المصاريف الجانبية المنصوص عليها في عقد الايجار. ايجار السكن يدفع مسبقا وفي بداية الشهر. لا يمكن 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 السكان 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 اضرار تسبب فيها المستأجر السابق. يجب على مربى الحيوانات المنزليه التأكد من امكانية تربيتها واصطحابها الى المنزل الجديد. انتباه: على السكان الجديد ابلاغ الدائره البلديه الجديده 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 انتهاء التعاقد محدده بمواعيد سنويه في العاده. كانتون آركاو حدد هذه المواعيد بصورة 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 محدده بثلاثة اشهر. فاذا طلب المؤجر اخلاء منزله قبل الوقت المتفق عليه، فيجب عليه تعبئة استماره رسميه معه 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)

dev.hallo-aargau.ch/ar/housing/renting-an-apartment