

سکونت

پیدا کردن منزل و خانه
اجاره منزل (آپارتمان)
همسایگی
تلویزیون / اینترنت / تلفن
جمع آوری زباله

پیدا کردن منزل و خانه

بیشتر شهروندان کشور سوئیس در منازل و خانه های اجاره ای زندگی می کنند. جستجو برای یافتن آپارتمان و خانه اجاره ای همیشه کار آسانی نیست و اجاره های ماهیانه گران هستند.

بازار مسکن

اکثر ساکنان سوئیس در آپارتمان های اجاره ای زندگی می کنند. از آنجایی که زمین ساخت و ساز کمیاب است، آپارتمان های خالی زیادی وجود ندارد، به خصوص در جوامع مرکزی. قیمت اجاره بالاست غیر معمول نیست که یک چهارم درآمد خود را صرف اجاره خانه کنید. می تواند ارزش جستجوی یک آپارتمان در خارج از مراکز شهر را داشته باشد. حتی شهرهای کوچکتر معمولاً به خوبی به حمل و نقل عمومی متصل هستند.

جستجوی منزل و خانه مسکونی

پیشنهاد های خانه و آپارتمان های مسکونی را در بسیاری از سایتهای اینترنتی می توان پیدا کرد. در روزنامه های محلی نیز آگهی های بنگاه های معاملات املاک چاپ می شوند. برخی از مالکان و صاحبان خانه، آگهی های خود را بر روی کاغذ هایی نوشته و در فروشگاهها یا سایر مکانها (برای نمونه دیوارهای شورای محلی) به تابلوهای مخصوص اینکار می چسبانند. اما بسیاری از منازل مسکونی هم بطور عمومی آگهی نمیشوند. توصیه میشود در این مورد با آشنایان و دوستان خودتان مشورت و پرس و جو نمایید.

درخواست پیشنهاد به عنوان مستاجر

هر کسی که به یک آپارتمان علاقه مند است معمولاً با صاحبخانه یا شرکت مدیریت املاک تماس می گیرد و قرار ملاقاتی برای مشاهده آن ترتیب می دهد. اگر می خواهید برای آپارتمان درخواست دهید، معمولاً باید فرم درخواست را پر کنید. علاوه بر این، بیشتر مالکان به استخراجی از ثبت وصول بدهی و اطلاعات تقریبی در مورد درآمد نیاز دارند. این برای بررسی پرداخت بدهی است. گزیده را می توان از اداره مسئول وصول بدهی دریافت کرد. از آنجایی که معمولاً متقاضیان متعددی برای آپارتمان وجود دارد، توصیه می شود برای آپارتمان های مختلف به طور همزمان اقدام کنید.

خرید آپارتمان و خانه

اتباع خارجی با مجوز اقامت دائم C می توانند آپارتمان ها یا خانه های نامحدود در ایالت Basel-Landschaft خریداری کنند. این همچنین برای همه شهروندان اتحادیه اروپا/EFTA که دارای مجوز اقامت B هستند، صدق می کند. افرادی که از کشورهای دیگر دارای مجوز اقامت B هستند، تنها در صورتی می توانند یک آپارتمان یا خانه خریداری کنند که پس از آن در آن زندگی کنند. اگر خریدار قصد ندارد خودش در ملک قراردادی زندگی کند، برای خرید مجوز لازم است. برای افرادی که دارای مجوزهای دیگر (L, F) هستند امکان خرید آپارتمان یا خانه وجود ندارد. اداره ثبت اسناد و املاک اطلاعات دقیق تری ارائه می دهد..

اطلاعات بیشتر (لینک ها، نشانی های مهم، مدارک کمکی)

www.hallo-baselland.ch/fa/housing/finding-an-apartment--house

اجاره منزل (آپارتمان)

کسی که منزلی را اجاره می کند ، دارای حقوق و وظایف قانونی گوناگونی است. برای نمونه، اجاره دهندگان (مالک و موجر) مجاز نیستند از امروز به فردا مستاجری را از خانه بیرون کرده و قراردادش را باطل نمایند. البته مستاجرین نیز باید تابع قوانین و دستورات مخصوص ساختمان باشند.

اجاره نامه

اصولا یک قرارداد کتبی (اجاره نامه) میان موجر و مستاجر نوشته شده و به امضا می رسد. این امکان نیز وجود دارد که قرارداد فوق به صورت شفاهی بین دوطرف بسته شود. ولی این روش توصیه نمی گردد. به هرحال در قراردادهای اجاره ای ، مواردی به عنوان کمترین حقوق پایه در نظر گرفته می شود که باید بر مبنای قوانین تعهدات الزامی (Obligationenrecht) حتمن رعایت شوند.

اجاره ماهیانه

اجاره به طور معمول شامل اجاره خالص و هزینه های جانبی (گرمایش، آب گرم و غیره) است. فقط هزینه های جانبی ذکر شده در قرارداد اجاره ممکن است درخواست شود. اجاره معمولا باید ماهانه از قبل پرداخت شود. مالک فقط در موارد موجه می تواند اجاره بها را افزایش دهد. او باید افزایش زمان را در فرم رسمی اعلام کند. اگر احساس می کنید افزایش غیرقابل توجیه است، 30 روز فرصت دارید تا با هیئت داورى منطقه تماس بگیرید. علاوه بر اجاره بها، مالک می تواند حداکثر 3 ماه اجاره بها را مطالبه کند. وقتی بیرون می روید، این را پس می گیرید. در موارد خاص، به عنوان مستاجر، می توانید با نامه سفارشی برای کاهش اجاره (Mietzinsenkung) از صاحبخانه درخواست کنید. به عنوان مثال، اگر مبنای محاسبه به طور قابل توجهی تغییر کرده باشد.

کوچ کردن (اسباب کشی)

در هنگام تحویل گرفتن محل سکونت باید حتمن یک صورتجلسه تحویل منزل به همراه اجاره نامه تنظیم شود لیست کمبودها و اشکالات موجود درخانه (Wohnungsabnahmeprotokoll). در این صورتجلسه مالک و مستاجر درکنار یکدیگر لیستی از ایرادها و کمبودهای منزل را تهیه کرده و امضا می نمایند. به این ترتیب اطمینان بوجود می آید که مستاجر تازه وارد مسؤل خرابی ها و کمبودهای مستاجر قبلی نبوده و نباید هزینه ای را بابت آنها پرداخت نماید. اگر کسانی دارای حیوانات خانگی باشند باید پیش از اجاره منزل یقین پیدا نمایند که در آنجا میتوانند از حیوانات خود نگهداری کنند. توجه : پس از اسباب کشی در منزل تازه ، دوهفته فرصت خواهید داشت که نشانی محل جدید خود را در شورای محلی به ثبت برسانید

خرابی ها در منزل

ایرادها و خرابی های کوچک منزل را مستاجر می بایست با هزینه خودش برطرف نماید (برای نمونه تعویض شیلنگ دوش حمام یا جای صابون). اما هزینه خرابی های بزرگتر را مالک به عهده خواهد گرفت. در صورتیکه مستاجر خودش عامل خرابی بوده باشد باید خود هزینه های تعمیر را پرداخت نماید. در چنین مواردی، فرد نیاز به داشتن بیمه حوادث شخصی دارد. اگر در منزل خرابی بوجود آمده و یا نیازی به انجام تغییرات باشد (برای مثال رنگ آمیزی دیوارها)، باید حتمن موجر و مالک منزل را در جریان بگذارید. چنانچه خرابی بزرگتری در خانه وجود داشته باشد (برای مثال خرابی شوفاژ یا ماشین لباسشویی، وجود سروصدا به خاطر انجام کارهای ساختمانی دیگران و سایر موارد)، مستاجر این حق را دارد که تا زمان برطرف شدن عیب اجاره کمتری بپردازد.

فسخ اجاره نامه

مستاجران باید قرارداد اجاره بی پایان آپارتمان خود را به موقع فسخ کنند. این معمولاً سه ماه است. لغو معمولاً در پایان ماه (به جز 31 دسامبر) انجام می شود. در اغلب موارد، تاریخ و دوره فسخ در قرارداد اجاره مشخص شده است. اخطار فسخ باید به موقع و حداکثر یک روز قبل از شروع مهلت اخطار (Kündigungsfrist) به صاحبخانه برسد. توصیه می شود نامه پایان کار را با پست سفارشی (Einschreiben) ارسال کنید. برای آپارتمان ها حداقل مهلت اطلاع رسانی 3 ماه است. اگر صاحبخانه آپارتمان را فسخ کند، باید از فرم رسمی استفاده کند. به عنوان مستاجر، 30 روز فرصت دارید تا به هیئت داورى اعتراض کنید.

اطلاعات بیشتر (لینک ها، نشانی های مهم، مدارک کمکی)

www.hallo-baselland.ch/fa/housing/renting-an-apartment

همسایگی

رابطه همسایگی بین زنان و مردان هر محله همیشه بطور یکسان خوب و عمیق نیست. اما توصیه می شود که در هر صورت تلاش کنید ارتباط و گفتگو را با سایر همسایگان برقرار نمایید، بخصوص در هنگام اختلاف نظر.

برقرار کردن ارتباط

در برخی از ساختمانها و مکانهای زندگی، همسایگان زن و مرد ارتباطهای محکمی با یکدیگر برقرار می نمایند (با برپایی جشن و مهمانی) و در برخی مناطق هم این ارتباط کمتر اتفاق می افتد. کسی که تازه وارد است می تواند در هر صورت خودش را به دیگران معرفی نماید. این کار در شهر Basel-Landschaft کاملن عادی و مرسوم است. اگر همسایگان مایل نباشند ارتباطی با دیگران داشته باشند به این معنی نیست که این موضوع ربطی به همسایه تازه وارد داشته باشد. در چنین حالتی بهتر است که هردو طرف تلاش کنند اقامت دوستانه و قابل احترامی در کنار یکدیگر برقرار نمایند. البته امکانات دیگری نیز برای نزدیک شدن و دوستی با همسایگان وجود دارد، برای مثال در مجموعه های محلی.

قوانین ساختمان

تقریباً هر ساختمانی که در آن چندین خانواده بصورت مالک یا مستاجر زندگی می کنند برای خود مقررات خانه (Hausordnung) دارد. این قوانین معمولاً همزمان با امضای اجاره نامه تحویل داده می شود. در این برگه، قوانین مربوط به زندگی دسته جمعی و همچنین استفاده از سالنهای عمومی از جمله سالن رختشورخانه نوشته شده است. در کشور سوئیس به رعایت کردن قوانین مربوط به ساختمان اهمیت ویژه ای داده می شود. این موارد بخصوص در مورد ساعتهای سکوت و آرامش، در قوانین کشور سوئیس هم به تصویب رسیده است.

مشاجره (دعواهای حقوقی)

چنانچه افرادی به قوانین ساختمان بی توجهی نموده و سبب سلب آسایش دیگران گردند، توصیه می شود که ابتدا با چنین افرادی وارد گفتگو شد. اگر این طرفند موثر واقع نشد، می توان به موجر و یا سرایدار ساختمان مراجعه نمود. در شرایط سخت و دشوار می توان به پلیس گزارش داد (با شماره تلفن ۱۱۷). اگر کسی شاهد برخورد و یا نزاع در منزل همسایه ای بوده و برای سلامتی افراد آن منزل احساس نگرانی کرد باید حتمن پلیس را خبر نماید.

اطلاعات بیشتر (لینک ها، نشانی های مهم، مدارک کمکی)

www.hallo-baselland.ch/fa/housing/neighbourhood

تلویزیون / اینترنت / تلفن

برای اینترنت ، تلفن و برنامه های ماهواره ای تلویزیون ، شرکتهای عرضه کننده گوناگونی وجود دارند. هزینه هایی که این شرکتهای برای خدمات خود درخواست می کنند از هر محله به محله دیگر متفاوت می باشد. تقریباً تمامی ساکنین زن و مرد هر محل باید برای آرایه این خدمات پول بپردازند.

عوارض استفاده از رادیو و تلویزیون

اساساً، همه خانوادهها در سوئیس باید هزینه های رادیو و تلویزیون مستقل از دستگاه را بپردازند. با این هزینه قانونی، برنامه های رادیو و تلویزیون عمومی سوئیس (SRG SSR) و همچنین ایستگاه های رادیویی و تلویزیونی خصوصی پشتیبانی می شوند. سرافه مسئول وصول هزینه ها می باشد. هزینه سالانه دریافت می شود. افرادی که خدمات تکمیلی دریافت می کنند می توانند از پرداخت هزینه معاف شوند.

تلفن، اینترنت، آنتن تلویزیون

در کشور سوئیس شرکت های مختلفی ارائه دهندگان خط تلفن، اینترنت و تلویزیون هستند. بعضی از آنها فقط در مناطق مشخصی فعال هستند. این بستگی به محل اقامت و گاهی اوقات حتی خانه دارد که از کدام یک از برنامه ها قرار هست استفاده شود. خوب هست که خدمات و قیمت ها قایسه شوند، زیرا آنها متفاوت هستند. اگر می خواهید ماهواره ای نصب کنید، ابتدا باید با صاحبخانه درباره آن صحبت کنید یا از همسایگان پرس و جو کنید. اتصال اینترنت در خانه معمولاً بسیار سریع است. کافی نت اینترنتی زیادی وجود ندارد، زیرا تقریباً تمام خانوارها دارای خط اینترنت هستند.

اطلاعات بیشتر (لینک ها، نشانی های مهم، مدارک کمکی)

www.hallo-baselland.ch/fa/housing/tv--internet--telephone

جمع آوری زباله

برای جمع آوری و انتقال زباله ها، شهرداری هر محل (Gemeinde) مسؤل می باشد. به همین منظور هر شورای محلی برای خودش قوانین خاص خود را دارد. جداسازی زباله ها از یکدیگر اهمیت خاصی دارد، به همین دلیل محل های مخصوصی برای جمع آوری هرنوع زباله در نظر گرفته شده است.

جداسازی زباله ها / بازیافت زباله ها

جداسازی زباله ها به حفظ و نگهداری از محیط زیست کمک کرده و افزون بر آن سبب صرفه جویی مالی نیز می گردد. برای زباله های قابل بازیافت یا زباله های مضر (کاغذ ، باتری ، شیشه ، کارتن ، زباله های سبز ، آلومینیوم ، فلز(آهن) ، پارچه ، روغن و سایر)، مکانهای خاص و ظروف مخصوصی در نظر گرفته شده است. اینگونه زباله ها نباید در سطل های زباله منازل ریخته شوند. هر شهرداری و منطقه برای خود جدول زمان بندی حمل زباله های

(Entsorgungsplan) و (تقویم زباله ها)(Abfallkalender) دارد که هر شخص در هنگام جابجایی منزل و ثبت آدرس تازه خود آنرا دریافت می نماید. در این جدول ها مشخص گردیده که چه نوع زباله ای در چه زمان و در کدام محل می تواند تحویل داده شود. آتش زدن زباله و یا ریختن آن در هرجایی بجز مکانهای در نظر گرفته شده مجاز نمی باشد. بطری های پلاستیکی

(PET-Flaschen) و سایر ظروف بسته بندی را تقریباً تمامی فروشگاهها و سوپرمارکتها به صورت رایگان دریافت می نمایند.

کیسه های زباله / برچسب های مخصوص زباله

زباله هایی که نمی توانند بازیافت شوند (زباله های خانگی) باید در کیسه های زباله رسمی یا کیسه های زباله ای انداخته شوند. قیمت کیسه ها یا علامت های تجاری شامل هزینه دفع می شود. هر منطقه و شهرداری دارای کیسه یا برچسب خاص خود است که می توان آنها را از مراکز خرید و مغازه ها ی خود منطقه خرید. کیسه ها را باید در روزهای خاص هفته، کنار جاده ، خیابان (یا، در موارد نادر، در یک نقطه جمع آوری دیگر) گذاشت. گذاشتن کیسه زباله در روزهای دیگر مجاز نیست. گاهی در برخی از خانه های چند واحدی، کانتینر مخصوص برای انداختن کیسه های سباله وجود دارد. اگر سوالی بود، از شهرداری محل یا همسایگان می توان پرسید و راهنمایی دریافت کرد.

زباله های خطرناک

زباله های خاص باید به طور خاص دفع شوند چون حذارای سموم یا برای محیط زیست زیان آور هستند. اینها شامل، رنگ، مواد شیمیایی، باتری، کالاهای الکتریکی، لامپ های صرفه جویی در انرژی و حتی داروهای باقیمانده هستند. تحت هیچ شرایطی آنها متعلق به ضایعات خانگی نیستند. اغلب آنها می توانند از جایی که آنها خریداری شده اند پس داده شوند. تولید کنندگان و فروشندگان موظف هستند که این ضایعات را به صورت رایگان تحویل بگیرند.

اطلاعات بیشتر (لینک ها، نشانی های مهم، مدارک کمکی)

www.hallo-baselland.ch/fa/housing/waste-disposal