

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