استئجار شقه

من يستأجر شقة له حقوق وإلتزامات قانونية مختلفة. مثلاً لا يُسمح للمؤجر بإنهاء عقد الشقة بين عشية وضحاها. لكن يجب على المستأجرين أيضاً الإلتزام بقواعد.

عقد الايــجار

في العادة يبرم الملّاك عقد إيجار خطي مع المستأجرين. ولكن من الممكن أيضاً الإتفاق شفهياً على عقد إيجار. ولكن لا يُنصح بذلك. على أي حال ينطبق على عقود الإيجار الحد الأدنى من الحقوق والإلتزامات القانونية المنصوص عليها في قانون الموجبات (Obligationenrecht | Droit des obligations).

الايجار

يتكون الإيجار عادة من الإيجار الصافي والتكاليف الجانبية (التدفئة والمياه الساخنة، الخ). المسموح تحصيل التكاليف الجانبية المدرجة في عقد الإيجار فقط. في العادة يجب دفع الإيجار شهرياً مقدّماً. لا يجوز للمالك زيادة الإيجار إلا في حالات مبررة. يجب أن يُعلن عن الزيادة في الوقت المناسب بواسطة إستمارة رسمية. إذا شعر المرء أن الزيادة غير مبررة فيمكن للمرء اللجوء إلى سلطة التسوية في المقاطعة (Schlichtungsbehörden | Autorités de conciliation) في غضون ٣٠ يوماً. بالإضافة إلى الإيجار يمكن للمالك أن يطلب وديعة (Kaution | Caution) بحد أقصى إيجار ٣ أشهر. يسترجع المرء هذه الوديعة عند مغادرة الشقة.

الانتقال الى منزل جديد

عند الإنتقال إلى شقة جديدة يجب وضع لائحة بالعيوب (Wohnungsabnahmeprotokoll | État des lieux) جنباً إلى جنب مع عقد الإيجار. في تلك الائحة يسجل المالك والمستأجر بشكل مشترك الأضرار الحالية للشقة. هذا يضمن أن المستأجرين لا يتعين عليهم دفع تعويضات عن أضرار المستأجرين السابقين. يجب على أي شخص لديه حيوانات أليفة أن يستفسر مسبقاً ما إذا كان من الممكن الإحتفاظ بها في الشقة. إنتباه: بعد الإنتقال على المرء تسجيل نفسه في البلدية الجديدة في غضون أسبوعين.

الاضرار في المنزل

يتعين على المستأجرين دفع الأضرار الطفيفة التي لحقت بالشقة بأنفسهم (مثل خرطوم دش جديد أو صحن صابون). في حالة حدوث ضرر كبير يتحمّل المالك التكاليف. إذا تسبب المستأجرون في الضرر فقد يضطرون إلى دفع ثمنه بأنفسهم. لهذه الحالات يحتاج المرء إلى تأمين المسؤولية الشخصية. إذا تعطّل شيء ما أو أراد المرء تغيير شيء في الشقة (مثلاً دهان الجدران) فيجب عليه الإتصال بالمالك. إذا كان هناك عيب كبير في الشقة (مثلاً عطل في التدفئة أو الغسالة، أو ضوضاء من أعمال البناء، الخ)، فيحق للمرء تخفيض الإيجار حتى يتم إصلاح العيب.

التبليغ بانتهاء التعاقد

يمكن للمستأجرين والملّاك في كانتون برن إنهاء عقد شقة فقط في تواريخ معينة خلال العام. عدا ذلك يجب تقديم إشعار الإنهاء كتابةً وفي الوقت المناسب. غالباً يتم تحديد تواريخ وفترات الإنهاء في عقد الإيجار. الحد الأدنى لفترة الإخطار للشقق ٣ أشهر. إذا قام المالك بإنهاء عقد الشقة فيجب عليه إستخدام إستمارة رسمية. كمستأجر لدى المرء ٣٠ يوماً للدفاع عن نفسه عند سلطة التسوية. هناك يمكن أيضاً الحصول على إستشارة قانونية مجانية. إذا رغب المستأجر في إنهاء العقد خارج المُهل والمواعيد المعمول بها (الإنهاء خارج الموعد) فهذا ممكن في ظروف معينة. عادة يجب على المرء البحث عن مستأجر جديد. يجب أن يستوفي هذا الشخص شروطًا معينة. في هذه الحالة يوصى بالإستفسار عن الإجراء بالظبط والقواعد المعمول بها.

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

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