



Kanton Bern
Canton de Berne

hallo-bern.ch
salut-berne.ch

سکونت

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

hallo-bern.ch

آگاهیهای مورد نیاز درباره آغاز خوب و نیک در محل زندگی جدید
سکونت



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 کارآسانی نیست و اجاره های ماهیانه گران هستند.

بازار مسکن

بیشتر ساکنان سوئیس، اجاره نشین یا کرایه نشین هستند. از آنجا که زمین های مخصوص برای ساخت و ساز بسیار اندک هستند، خانه های زیادی به ویژه در مرکز شهرها وجود نداشته و اجاره هایشان نیز بالاست. بنابراین دور از انتظار عجیب نیست، اگر کسی یک چهارم درآمد خود را برای اجاره خانه پرداخت نماید. برای همین جستجوی خانه در بیرون از شهر بسیار با صرفه تر خواهد بود. زیرا اغلب مناطق کوچکتر و دور افتاده هم، از امکانات وسیله حمل و نقل عمومی بخوبی برخوردارند.

جستجوی منزل و خانه مسکونی

در بسیاری از سایتهای اینترنتی می توان خانه ها و آپارتمانهای مسکونی را پیدا کرد. در روزنامه های محلی نیز آگهی های بنگاههای معاملات املاک چاپ می شوند. برخی از مالکان خانه، آگهی های خود را بر روی کاغذ نوشته و در تابلوی اعلانات فروشگاهها یا سایر مکانها (مانند دیوارهای شورای محلی) می چسبانند. اما بسیاری از خانه های مسکونی بطور عمومی آگهی نمی شوند. توصیه می شود در این مورد با آشنایان و دوستان خودتان مشورت و پرس و جو نمایید.

درخواست پیشنهاد به عنوان مستاجر

کسی که می خواهد ملک یا خانه ای را اجاره یا کرایه کند، مطابق معمول ابتدا قرار حضوری با مالک یا سرایدار برای دیدن آن هماهنگ می کند. اگر فرد تصمیم اجاره یا کرایه مردن ملک یا خانه را دارد، باید درخواستنامه بنویسد. ابتدا باید فرم مخصوصی را در این مورد تهیه و آنرا پر نماید. از این گذشته بیشتر مالکان خانه از شما درخواست تأییدیه سوابق جرائم (Betreibungsregisterauszug | Extrait du registre des poursuites) و همچنین داشتن اطلاعات کلی پیرامون حقوق ماهیانه شما را خواهند نمود. به این ترتیب توانایی شما در پرداخت اجاره ماهیانه از جانب آنان کنترل می گردد. تأییدیه سوابق جرائم را هرکس می تواند از اداره ثبت جرائم (Betreibungsamt | Office des poursuites) دریافت نماید. از آنجا که برای هرمنزل یا خانه اجاره ای معمولاً متقاضیان زن و مرد زیادی وجود دارند، توصیه می شود همزمان با درخواست اجاره برای یک منزل، برای منازل دیگری هم درخواست داده شود.

خرید آپارتمان و خانه

افراد دارای تابعیت های بیگانه که مجوز اقامت از نوع C را داشته باشند می توانند در استان یا ولایت برن بدون هیچ محدودیتی آپارتمان و خانه بخرند. برای همه شهروندان کشورهای اروپایی EU/EFTA که دارای اقامت از نوع B هستند، نیز چنین می باشد. برای ملیت های دیگر که دارای اقامت نوع B هستند، تنها در صورتی می توانند خانه بخرند، که خودشان در آن زندگی کنند. افراد دارای مجوز اقامت از نوع L و F می باشند، امکان خرید ملک وجود ندارد. آگاهی بیشتر در این زمینه را می توانید از اداره املاک (Grundbuchamt | Bureau du registre foncier) دریافت نمایید.



Kanton Bern
Canton de Berne

hallo-bern.ch
salut-berne.ch

اطلاعات بیشتر (لینک ها, نشانی های مهم, مدارک کمکی)
www.hallo-bern.ch/fa/housing/finding-an-apartment--house

hallo-bern.ch

آگاهیهای مورد نیاز درباره آغاز خوب و نیک در محل زندگی جدید
سکونت



اجاره منزل (آپارتمان)

کسی که منزلی را اجاره می کند ، دارای حقوق و وظایف قانونی گوناگونی است. مالکان یا اجاره دهندگان اجازه ندارند 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 یا اجاره نامه میان اجاره دهنده و اجاره کننده 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 هر حال در قراردادهای اجاره ای ، مواردی به عنوان کمترین حقوق پایه در نظر گرفته می شود که باید بر مبنای قوانین تعهدات الزامی (Obligationenrecht | Droit des obligations) حتما رعایت شوند.

اجاره ماهیانه

اجاره یا کرایه خانه معمولا از هزینه های گوناگون از جمله هزینه پایه و هزینه های جانبی (شواژ، آب گرم و سایر هزینه ها) تشکیل گردیده است. مالک خانه، تنها مجاز به دریافت آن دسته از هزینه ها می باشند که در قرارداد (اجاره نامه) به صورت کتبی نوشته شده باشد. اجاره منزل می بایست مطابق روش های معمول در ابتدای هر ماه پرداخت گردد. مالک خانه تنها در موارد خاصی می تواند اجاره را افزایش دهد. او می بایست افزایش بهای اجاره را در زمان مناسب و بصورت کتبی به مستاجر ابلاغ نماید. در صورتیکه از دید مستاجر این افزایش اجاره بها غیر منطقی و ناعادلانه تلقی گردد، میتواند ظرف مدت ۳۰ روز با مراجعه به (دفتر مخصوصی برای رسیدگی به شکایات (Schlichtungsbehörden | Autorités de conciliation) که به همین منظور در شورای محل وجود دارد نسبت به آن اعتراض نماید. مالک می تواند افزون بر اجاره ماهیانه، مبلغی را نیز به عنوان رهن (Kaution | caution) از مستاجر دریافت نماید. این مبلغ حداکثر برابر با سه ماه اجاره منزل بوده و در پایان قرارداد اجاره به مستاجر برگردانده می شود.

کوچ کردن (اسباب کشی)

در هنگام تحویل گرفتن محل سکونت باید حتما یک صورتجلسه تحویل منزل به همراه اجاره نامه تنظیم شود لیست کمبودها و اشکالات موجود در خانه (État des lieux | Wohnungsabnahmeprotokoll). در این صورتجلسه مالک و مستاجر در کنار 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 مسؤول خرابی ها و کمبودهای مستاجر قبلی نبوده و نباید هزینه ای را بابت آنها پرداخت نماید. اگر کسی حیوانات خانگی دارد، باید پیش از اجاره منزل یقین پیدا نمایند که در آنجا می توانند 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 با هزینه خودش باید 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 (مانند رنگ دیوارها)، باید حتمن اجاره دهنده 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

مالک و مستاجر می توانند تنها در زمانهای مشخصی از سال می توانند قراردادشان را فسخ نمایند. از این گذشته درخواست فسخ باید در زمان مناسب و معین و کتبی به مالک داده شود. در بیشتر موارد، تاریخ و زمان تعیین شده برای فسخ قرارداد در اجاره نامه نوشته شده است. برای آپارتمانهای اجاره ای مهلت فسخ قرارداد سه ماه تعیین گردیده. اگر مالک تمایل به فسخ قرارداد داشته باشد، باید از فرمهای مخصوص اداری که برای اینکار در نظر گرفته شده استفاده نماید. در صورتیکه مستاجر تمایلی به رفتن نداشته باشد، پس از دریافت این درخواست، ۳۰ روز مهلت خواهد داشت تا با مراجعه به دفتر مخصوصی برای رسیدگی به شکایات نسبت به این موضوع اعتراض نماید. در آنجا همچنین می توان مشاوره حقوقی رایگان دریافت کرد. اگر مستاجر بخواهد قرارداد را خارج از مهلت ها و تاریخ های قابل اجرا فسخ کند (فسخ خارج از مهلت مقرر)، این امر در شرایط خاصی امکان پذیر است. معمولاً، باید خود به دنبال مستاجر جدید باشد. این شخص باید شرایط تعیین شده را داشته باشد. در این مورد توصیه می شود، که روند دقیق و قوانین قابل اجرا را بررسی کند.

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

www.hallo-bern.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 با همسایگان خود بخوبی و با احترام رفتار کنید حتی اگر با هم اختلاف نظر دارید.

برقرار کردن ارتباط

در برخی از ساختمانها و محله ها ، همسایگان با هم بخوبی همسایه داری می کنند. (با برپایی جشن و مهمانی) و در برخی محله ها این روند کمتر معمول هست. کسی که تازه وارد است می تواند در هر صورت خودش را به دیگران معرفی نماید. این روش کاملاً عادی و مرسوم است. اگر همسایگان مایل نباشند ارتباط بیشتر داشته باشند به این معنا نیست، که این موضوع ربطی به همسایه تازه وارد داشته باشد. در این حالت بهتر است که هردو طرف دست کم تلاش کنند روابط همسایه داری را دوستانه و محترمانه نگهدارند. البته امکانات دیگری نیز برای نزدیک شدن و دوستی با همسایگان وجود دارد، برای مثال در انجمنها و کانونهای محلی.

قوانین ساختمان

تقریباً هر ساختمانی که در آن چندین خانواده بصورت مالک یا مستاجر زندگی می کنند برای خود مقررات خانه (Hausordnung | Règlement de maison) 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 رختشویخانه نوشته شده است. در کشور سوییس 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 سوییس 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 ترفند 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 حتماً پلیس را خبر نماید.

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

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



تلویزیون / اینترنت / تلفن

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

عوارض استفاده از رادیو و تلویزیون

هر فردی که در خانه و محل سکونت خود دستگاهی داشته باشد که بتواند با آن از برنامه های رادیو و تلویزیون استفاده کند (همچنین رایانه شخصی با کابل استفاده از اینترنت)، باید برای آن حق اشتراک رادیو-تلویزیون (Radio- und Fernsehgebühren | Redevance de radio-télévision) پرداخت نماید. با پرداخت این عوارض قانونی، برنامه های همگانی رادیو و تلویزیون دولتی سوئیس (SRG و SSR) مورد حمایت و پشتیبانی قرار گرفته و همچنین به رادیو و تلویزیونهای خصوصی نیز کمک خواهد شد. برای دریافت عوارض یادشده به شرکت serafe ماموریت داده شده است. افرادی که کمکهای مالی ضمیمه دریافت می کنند، از پرداخت این عوارض معاف می 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 میخواهید 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-bern.ch/fa/housing/tv--internet--telephone



جمع آوری زباله

برای جمع آوری و انتقال زباله ها، شهرداری هر محل (Gemeinde | commune) 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 درنظر 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 | Plan de ramassage) و تقویم زباله ها (Abfallkalender | Calendrier des déchets) دارد، که هر شخص درهنگام 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 درنظر گرفته شده مجاز نمی باشد. بطری های پاستیکی (Entsorgungsplan | Plan de ramassage oder Abfallkalender | Calendrier des déchets) 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 (Sonderabfälle | Déchets spéciaux) باید به طور خاص دفع شوند چون دارای 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-bern.ch/fa/housing/waste-disposal