



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