

السكن

السكن/ أيجاد منزل
أستئجار شقه
الجيران
التلفزيون/ الانترنت/ التلفون
التخلص من النفايات

السكن / ايجاد منزل

الاجليبه الساحقه من الناس في سويسرا يسكنون في منازل مؤجره. وايجاد منزل شاغر للايجار ليس بالامر الهين وبدلات الايجار عاليه.

سوق الاسكان

يسكن غالبية الناس في سويسرا في مساكن مؤجره. مساحة البناء محدوده وخصوصا في المدن ومراكز المدن، لذلك فأن ايجاد شقة او منزل في هذه أمر في غاية الصعوبه . ان قيمة ايجارات المساكن تستهلك في العاده ربع الدخل الشهري للفرد، ولهذا فأن من الاجدى البحث عن الاماكن الشاغره خارج مركز المدينة. عادة ما تكون الإيجارات في الجمعيات السكنية منخفضة. ينبغي شراء أسهم (Anteilscheine) لدى الجمعية السكنية قبيل الاستئجار. يمكن للعائلات ذوي الدخل المحدود تقديم طلب للحصول على معونة لدفع الإيجار (Familienmietzinsbeiträge) في حال توفر شروط معينة.

السكن / البحث عن منزل

عروض المنازل المهيأه للايجار تعلن في العديد من المواقع الالكترونيه و كذلك في الصحف المحليه. يفضل بعض اصحاب العقارات الاعلان عن منازلهم الفارغة في لوحات اعلان الاسواق المركزيه او في الادارات الرسميه. لا يحبذ الكثير من اصحاب العقارات الاعلان عن بيوتهم الفارغه على المأل، من الاجدى لذلك سؤال الاقرباء والاصدقاء عنها.

طلب كمستأجر

غالبا ما يتطلب تحديد موعد من اجل زيارة المنزل، فعندما يقتنع المرء بالبيت عليه بتعبأه استثماره معده لهذا الغرض وغالبا ما يطلب صاحب العقار صورة قيد من سجل الديون (Betreibungsregisterauszug) ومعلومات عن الدخل الشهري للتأكد من امكانية دفع الايجار. يمكن طلب صورة القيد من سجل الديون من خلال المسؤولين في ادارة سجل الديون (Betreibungsamt) . حيث يقوم صاحب العقار بالاطلاع على الاوراق المرسله ويقارنها بالاوراق المرسله من قبل الراغبين الاخرين بالشقه او العقار، ويقرر فيما بعد بخصوص الشخص الذي سيستأجر المنزل أو العقار، لذلك فمن الاجدى بأن يقوم الباحث عن سكن بزيارة مساكن متعدده في نفس الوقت وعدم اقتصار البحث على منزل واحد.

شقه / شراء منزل

يمكن للاجانب من كلا الجنسين و الحائزين على الاقامه الدائمه النوع C ، تملك عقار في كانتون Basel-Stadt بدون عوائق ، وهذا ينطبق ايضا على المواطنين من الاتحاد الاوربي و دول الايفتا، والذين بحوزتهم الاقامه من النوع B. كما يمكن للاشخاص الذين يتمتعون بحق الاقامه B من غير الدول المذكوره اعلاه شراء منزل للسكن الشخصي فقط. إذا كان المشتري لا ينوي السكن في المنزل فعليه الحصول على ترخيص للشراء. يتطلب شراء عقار بكل الأحوال كاتباً للعدل. ولا يحق للحائزين على الاقامة من نوع (F, L) من تملك اي عقار. معلومات تفصيليه أخرى يمكن الحصول عليها من لجنة مصالحة خصومات الإيجار (Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten).

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

www.hallo-baselstadt.ch/ar/housing/finding-an-apartment--house

استئجار شقة

يملك المستأجر حقوق قانونية مختلفة وبالمقابل عليه الكثير من الواجبات. من الحقوق ان المؤجر لا يحق له الامر بأخلاء المنزل في اي وقت يشاء. وعلى المستأجر أو المستأجرة ايضا احترام القواعد المشرعه لهذا الغرض.

عقد الايجار

يتطلب في العاده تنظيم عقد ايجار خطي بين المؤجر والمستأجر أو المستأجرة. يمكن ايضا ان يتم ترتيب اتفاق الايجار شفويا، وهو أمر لاينصح به، و على اية حال فأن الحقوق والواجبات تقتصر على المقاييس الدنيا واستنادا الى قانون الموجبات (Obligationenrecht).

الايجار

قيمة الايجار تتضمن في الغالب ايجار المنزل والمصاريف الجانبية (Nebenkosten) (مثل التدفئة والماء الساخن وغير ذلك) سويه. لا يمكن طلب مصاريف اضافيه غير المصاريف الجانبية المنصوص عليها في عقد الايجار. ايجار السكن يدفع مسبقا وفي بداية الشهر. لايمكن للمؤجر من زيادة قيمة بدل الايجار الا في حاله مبرره، وهذه الحالات يجب الاعلان عنها مسبقا من خلال استماره رسميه معده لهذا الغرض. يمكن للمستأجر الاعتراض على زيادة بدل الايجار خلال فتره اقصاها 30 يوم في محكمة الصلح (Schlichtungsbehörde) في المقاطعه. ويملك المؤجر صلاحية طلب ضمان مالي (Kaution) عن بدل ايجار على ان لا يتجاوز مبلغ 3 اشهر من قيمة الايجار. يسترجع الضمان المالي بعد الانتقال من المنزل. بإمكان المستأجر تقديم طلب إلى المؤجر بالبريد المسجل لتخفيض الإيجار (Mietzinssenkung) وذلك في حال طرأ تغيير كبير على أسس حساب الأجرة.

الانتقال الى منزل جديد

على الساكن الجديد تنظيم قائمه بالعيوب الموجوده بالمنزل حال الانتقال اليه (Wohnungsabnahmeprotokoll). فيها يثبت المستأجر والمؤجر اهم العيوب الموجوده في المنزل. من اجل تجنب دفع المستأجر او المستأجرة تكاليف اضرار تسبب فيها المستأجر السابق. يجب على مربي الحيوانات المنزليه التأكد من امكانية تربيتها واصطحابها الى المنزل الجديد. انتباه: على الساكن الجديد ابلاغ الدائره البلديه الجديده بانتقاله خلال مدة اقصاها اسبوعين من تاريخ انتقاله اليها.

الاضرار في المنزل

الاضرار البسيطة في المنزل يتحملها المستأجر او المستأجرة مثل (خرطوم دوش الحمام او اضرار في صحن الصابون). الاضرار الكبيره يتحملها المؤجر. اما اذا كانت الاضرار سببها المستأجر او المستأجرة ، فعليهم في هذه الحاله تحمل نفقات التصليح. تعرض وكالات التأمين خدماتها من خلال الاشتراك في التأمين عن المسؤولين الشخصيه. عند وجود رغبه في تغيير مواصفات المنزل مثال على ذلك (صبغ الحائط) فيجب ابلاغ المؤجر بذلك. يحق للمستأجر التقليل من قيمة بدل الايجار اذا كان المنزل يعاني من عيوب لم تصلح رغم مرور فترة طويله عليها مثل (عيوب في التدفئة او في ماكينة غسيل الملابس او الضوضاء بسبب أعمال البناء) والى ان يتم تصليح العطب.

التبليغ بانتهاء التعاقد

على المستأجرين فسخ عقد إيجار مسكنهم الدائم في الفترة المخصصة لذلك، والتي عادة ما تكون عبارة عن ثلاثة أشهر. غالباً ما يتم فسخ العقد في نهاية الشهر (ما عدا الثالث عشر من كانون الأول/ديسمبر). غالباً ما يتبنت التبليغ بانتهاء التعاقد في عقد الإيجار. يجب أن يصل بلاغ فسخ الإيجار إلى المؤجر في الوقت المناسب، في مدة أقصاها يوم قبل بدء فترة فسخ التعاقد (Kündigungsfrist). ينصح بإرسال بلاغ فسخ التعاقد عن طريق البريد المسجل (Einschreiben). الحد الأدنى لانتهاء التعاقد في المنازل محددة بثلاثة أشهر. فإذا طلب المؤجر إخلاء منزله قبل الوقت المتفق عليه، فيجب عليه تعبئة استماره رسميه معده لهذا الغرض. للمستأجر او للمستأجره الحق في الاعتراض خلال مدة 30 يوم من تاريخ وصول البلاغ. يمكن للمستأجر حينها اللجوء الى محكمة الصلح.

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

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

الجيران

التواصل المكثف في المنزل او الحي السكني ليس متشابها في كل مكان. ولكنه أمر ينصح به، ان التواصل الاجتماعي بين الجيران و بين ابناء الحي ضروري لتقوية الاواصر والتأثير الايجابي في حل النزاعات.

التواصل مع الجيران

الحفاظ على تواصل منتظم بين الجيران و ابناء الحي يكون في اغلب الاحيان من خلال (الاحتفالات.. الخ) ، في اماكن اخرى الامر غير معمول به. يمكن للمنتقلين الى الحي حديثا التعريف بأنفسهم شخصيا، وهذا الامر مألوف في كانتون Basel-Stadt. هناك بعض الاشخاص لا يحبذون إقامة علاقات مع الجيران، هذا لا يعني ان لديهم شيء ضدك. المطلوب ان يحاول المرء ان يكون ودودا اتجاه جيرانه وعلى كل حال فأن الالتقاء والتواصل يمكن يحصل في الاندية.

نظام و قواعد المنزل

يوجد في كل العمارات التي يسكن فيها سكان آخرين قواعد منزلية (Hausordnung). هذه القواعد مثبتة في العادة في عقد الايجار. هذه القواعد تنظم كيفية العيش المشترك و الحفاظ على ممتلكات العماره وتنظيم طرق استخدامها وعلى سبيل المثال تتوفر قواعد اساسية لتنظيم استخدام غرفة الغسيل من قبل السكان. الالتزام بالقواعد المنزليه له اهمية قصوى في سويسرا، وينطبق هذا على مواقيت الهدوء وعدم الازعاج، عدم الالتزام بهذه القواعد يعرض صاحبها جزئيا الى المساءلة القانونية.

الصراعات

عند شعور المرء بالازعاج من قبل احد الجيران بسبب عدم التزامه بقواعد المنزل، ينصح بمحاولة التكمم معه لحل المشكلة و اذا لم ينفع الامر فعليه التحدث مع المؤجر او المسؤولين عن ادارة شؤون المنزل، و اذا لم ينفع ايضا، يمكن حينها الاتصال بالشرطة على رقم (الهاتف 117). الشكوى عند الشرطة ضرورية عند حدوث عنف وشهود على الواقعة، وذلك مراعاة لاحساس الجيران من الجنسين.

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

www.hallo-baselstadt.ch/ar/housing/neighbourhood

التلفزيون/ الانترنت/ التلفون

توجد شركات (انترنت و تلفزيون و تلفون) عديدة تقدم خدماتها للزبائن. بعض هذه الخدمات مرتبطه بمحل السكن. رسوم الراديو والتلفزيون واجبة على اغلبيه السكان من الجنسين في سويسرا.

رسوم الراديو و التلفزيون

ينبغي على كل منزل في سويسرا دفع رسوم إذاعة وتلفزيون بغض النظر عن الأجهزة المستخدمة (Radio- und Fernsehgebühren). رسوم الاشتراك القانونيه هذه تمول محطة الراديو و التلفزيون السويسرية محطة (SRG SSR) وقسم من محطات الراديو والتلفزيون الاهلية. شركة serafe هي المخوله عن جباية الرسوم من المستفيدين. يتم جباية الرسوم سنوياً. يمكن للذين يحصلون على معونات تكميلية تقديم طلبات للاعفاء من الرسوم.

التلفون، الانترنت، والتلفزيون كابل

تقدم شركات مختلفه خدماتها في سويسرا الى الزبائن. فسم من الشركات تكون عاملة في مناطق محددة وبعضها يمكن يكون مختلفا حتى في العماره الواحد. رسوم هذه الشركات تختلف باسعارها، لذلك فأن الاجدى للاهالي التمحيص من اجل ايجاد الشركة المناسبه، لان اسعارها وخدماتها مختلفه. خدمات الانترنت المنزليه في العاده قوية و سريعة، لهذا فأن مقاهي الانترنت متوفره على نطاق ضيق، بسبب توفرها في غالبية المنازل.

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

www.hallo-baselstadt.ch/ar/housing/tv--internet--telephone

التخلص من النفايات

البلدية هي المسؤوله عن التخلص من النفايات، لهذا فأن لكل بلدية قواعد خاصه بها. والتي يتم من خلالها تصنيف النفايات وطريقة جمعها. ولهذ الغرض فأن البلديات تنشأ اماكن خاصه ومفتوحه للجميع لجمع النفايات.

تصنيف النفايات / اعادة تدوير النفايات

تصنيف النفايات يساعد في حماية البيئه وإدخار النقود. المواد التي يمكن تصنيعها مرة اخرى أو الملوثة للبيئه، توفر لها امكن خاصه للتجميع، وهذه المواد تتمثل في (الورق، البطاريات، الزجاج، الكارتون، النفايات الخضراء، الالومينيوم، الحديد، القماش، زيت...الخ) ولا توضع مع الفضلات المنزليه. لكل بلدية جدول خاص يسمى جدول التخلص من النفايات (Entsorgungsplan) او اجنده رمي النفايات (Abfallkalender). يحصل المرء على الجدول بعد التبليغ عن منطقة السكن للتعرف على توقيتات التخلص من النفايات المختلفه. يمنع حرق النفايات او رميها في غير الاماكن المخصصه. عبوات البلاستيك يمكن التخلص منها مجانا في اغلب الاسواق المركزية (PET-Flaschen).

اكياس النفايات / ملصق النفايات

النفايات الغير قابله للتدوير تسمى (فضلات المنزل، Hausmüll)، هذه الفضلات يجب أن تجمع في Basel في اكياس رسمية معدة لهذا الغرض. في ريهين وبيتينجين اكياس يلصق عليها لصقة حاوية النفايات ، لكي يمكن التخلص منها لاحقا. يمكن شراء اكياس النفايات او لاصق حاوية النفايات من السوق. اكياس النفايات تباع في الاسواق المركزية ، المحلات او في مبنى مقر البلدية. اكياس النفايات يمكن التخلص منها في أيام محدده في الاسبوع من خلال صفها في الشارع، أو في (حالات نادره يتوجب صفها في أماكن تجميع أخرى). لايسمح بصف الفضلات في الشارع في الأيام الغير محدده. يوجد في بعض البنائيات حاويات خاصه لتجميع النفايات. للمزيد يمكن التواصل مع مبنى البلدية او الاستفسار من الجيران.

النفايات الخطره

يجب التخلص من النفايات الخطره (Sonderabfälle) بطريقة خاصه، لانها تحتوي على مواد مسممة أو تسبب تلوثا بالبيئه، من ضمن المواد تلك الاصباغ، المواد الكيمائيه، البطاريات، المواد الالكترونيه، أضوية الانارة، أو الادوية المنتهية الصلاحيه. لاتعتبر هذه النفايات بكل حال من الاحوال منزليه. التخلص من هذه النفايات يمكن ان يكون في المحلات التي تم شراء البضائع منها. المنتجون والتجار مجبرون على إسترجاع هذه النفايات مجانا.

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

www.hallo-baselstadt.ch/ar/housing/waste-disposal