

## 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 مربى 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](http://www.hallo-baselstadt.ch/ar/housing/renting-an-apartment)