

سکونت

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

پیدا کردن منزل و خانه

بیشتر شهروندان کشور سوییس در منازل و خانه های اجاره ای زندگی می کنند. جستجو برای یافتن آپارتمان و خانه اجاره ای همیشه کار آسانی نیست و اجاره های ماهیانه گران هستند.

بازار مسکن

اکثر ساکنان سوئیس در آپارتمان های اجاره ای زندگی می کنند. از آنجایی که زمین ساختمانی کمیاب است، آپارتمان های خالی زیادی وجود ندارد، به ویژه در شهرها و جوامع مرکزی. قیمت اجاره بالاست خرج یک چهارم درآمد خود برای اجاره خانه امری غیرعادی نیست. می تواند ارزش جستجوی یک آپارتمان در خارج از مرکز را داشته باشد. اجاره بها در تعاونی های مسکن اغلب کمتر است. برای این منظور باید اوراق سهام (Anteilscheine) تعاونی در ابتدای اجاره خریداری شود. خانواده هایی که پول کمی دارند، تحت شرایط خاصی می توانند برای پرداخت های حمایتی برای اجاره خود (Familienmietzinsbeiträge) درخواست دهند.

جستجوی منزل و خانه مسکونی

پیشنهاد های خانه و آپارتمان های مسکونی را در بسیاری از سایتهای اینترنتی می توان پیدا کرد. در روزنامه های محلی نیز آگهی های بنگاه های معاملات املاک چاپ می شوند. برخی از مالکان و صاحبان خانه، آگهی های خود را بر روی کاغذهایی نوشته و در فروشگاهها یا سایر مکانها به تابلوهای مخصوص اینکار می چسبانند. اما بسیاری از منازل مسکونی هم بطور عمومی آگهی نمیشوند. توصیه میشود در این مورد با آشنایان و دوستان خودتان مشورت و پرس و جو نمایید.

درخواست پیشنهاد به عنوان مستاجر

هرکسی که به یک آپارتمان علاقه مند است معمولاً با صاحبخانه یا شرکت مدیریت املاک تماس می گیرد و برای مشاهده آن قرار ملاقات می گذارد. اگر می خواهید برای آپارتمان درخواست دهید، معمولاً باید فرم درخواست را پر کنید. علاوه بر این، اکثر مالکان به ثبت اجرای بدهی (Betreibungsregisterauszug) و اطلاعات تقریبی درآمد نیاز دارند. این برای بررسی پرداخت بدهی است. ثبت اجرای بدهی را می توانید از اداره اجرائیات مسئول (Betreibungsamt) درخواست کنید. از آنجایی که معمولاً متقاضیان متعددی برای یک آپارتمان وجود دارد، توصیه می شود برای آپارتمان های مختلف به طور همزمان اقدام کنید.

خرید آپارتمان و خانه

خارجی هایی که دارای مجوز اقامت C هستند می توانند آپارتمان ها یا خانه های نامحدود در ایالت Basel-Stadt خریداری کنند. این همچنین برای همه شهروندان اتحادیه اروپا/شهروندان انجمن تجارت آزاد اروپا با مجوز اقامت B صدق می کند. افرادی که از کشورهای دیگر دارای مجوز اقامت B هستند تنها در صورتی می توانند یک آپارتمان یا خانه بخرند که پس از آن در آن زندگی کنند. اگر خریدار قصد ندارد خودش در ملک قراردادی زندگی کند، برای خرید مجوز لازم است. در هر صورت برای خرید ملک به دفتر اسناد رسمی نیاز است. برای افرادی که دارای مجوزهای دیگر (L, F) هستند امکان خرید آپارتمان یا خانه وجود ندارد. هیئت داور برای اختلافات اجاره (Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten) اطلاعات دقیق تری را ارائه می دهد.

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

اجاره منزل (آپارتمان)

کسی که منزلی را اجاره می کند، دارای حقوق و وظایف قانونی گوناگونی است. برای نمونه، اجاره دهندگان (مالک و موجر) مجاز نیستند از 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

به عنوان یک قاعده، مالکان قرارداد اجاره کتبی را با مستاجران خود منعقد می کنند. با این حال، تنظیم قرارداد اجاره به صورت شفاهی نیز امکان پذیر است. با این حال، اینکار توصیه نمی شود. در هر صورت، حداقل حقوق و تعهدات قانونی مندرج در قانون تعهدات سوئیس (Obligationenrecht) در مورد قراردادهای اجاره اعمال می شود.

اجاره ماهیانه

اجاره معمولاً از خالص اجاره و هزینه های جانبی (Nebenkosten) (مانند گرمایش، آب گرم و غیره) تشکیل می شود. فقط هزینه های جانبی ذکر شده در قرارداد اجاره ممکن است درخواست شود. اجاره معمولاً باید ماهانه از قبل پرداخت شود. مالک فقط در موارد موجه می تواند اجاره بها را افزایش دهد. او باید افزایش زمان را در فرم رسمی اعلام کند. اگر احساس می کنید که افزایش غیرقابل توجیه است، می توانید ظرف 30 روز با اداره حل اختلافات (Schlichtungsbehörde) اپالت تماس بگیرید.

علاوه بر اجاره بها، صاحبخانه می تواند حداکثر 3 ماه اجاره بها و دیعه (Kaution) را مطالبه کند. وقتی اسباب کشی کنید، این پول را پس می گیرید. در موارد خاص به عنوان مستاجر می توانید با ارسال نامه سفارشی از صاحبخانه درخواست کاهش اجاره بها (Mietzinssenkung، کاهش اجاره بها) دهید. به عنوان مثال، اگر مبنای محاسبه به طور قابل توجهی تغییر کرده باشد.

کوچ کردن (اسباب کشی)

هنگام نقل مکان به یک آپارتمان جدید، لیستی از نقص ها (Wohnungsabnahmeprotokoll) باید همراه با قرارداد اجاره تهیه شود. در آن مالکان و مستاجران مشترکاً خسارت موجود به آپارتمان را ثبت می کنند. این تضمین می کند که مستاجران مجبور به پرداخت خسارت ناشی از مستاجران قبلی نیستند. اگر حیوانات خانگی دارید، باید از قبل پرس و جو کنید که آیا می توان آنها را در آپارتمان نگه داشت یا خیر. توجه: پس از نقل مکان، باید در مدت 2 هفته در محله مسکونی جدید خود ثبت نام کنید.

خرابی ها در منزل

ایرادها و خرابی های کوچک منزل را مستاجر می بایست با هزینه خودش 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 (برای مثال رنگ آمیزی دیوارها)، باید حتمن موجر و مالک منزل را در جریان بگذارید. چنانچه خرابی بزرگتری در خانه وجود داشته باشد (برای مثال خرابی شومیز 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

مستاجران باید قرارداد اجاره بی پایان آپارتمان خود را به موقع فسخ کنند. لغو معمولاً در پایان یک ماه (به جز 31 دسامبر) انجام می شود. در بیشتر موارد، تاریخ و دوره فسخ در قرارداد اجاره مشخص شده است. این معمولاً سه ماه است. اخطار فسخ باید به موقع و حداکثر یک روز قبل از شروع دوره اخطار توسط صاحبخانه دریافت شود. توصیه می شود نامه پایان کار را با پست سفارشی (Einschreiben) ارسال کنید. اگر صاحبخانه اخطار فسخ آپارتمان را بدهد، باید از فرم رسمی استفاده کند. به عنوان مستاجر، شما 30 روز فرصت دارید تا به هیئت داوران اعتراض کنید.

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

www.hallo-baselstadt.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 ارتباط و گفتگو را با سایر همسایگان برقرار نمایید، بخصوص در هنگام اختلاف نظر.

برقرار کردن ارتباط

در برخی از خانه ها یا محلات، همسایه ها با یکدیگر (با مهمانی ها و ...) ارتباط برقرار می کنند. در جاهای دیگر این کمتر رایج است. هر کسی که به آنجا نقل مکان می کند قطعاً می تواند خود را شخصاً معرفی کند، که در کانتون Basel-Stadt کاملاً رایج است. اگر همسایه ها نمی خواهند در تماس باشند، مقصر مستأجران جدید نیست. سپس باید به سادگی روی زندگی دوستانه در کنار یکدیگر تمرکز کنید. راه های دیگری برای ارتباط با مردم محلی وجود دارد، به عنوان مثال در انجمن ها..

قوانین ساختمان

تقریباً هر خانه ای که چندین مستأجر یا مالک در آن زندگی می کنند دارای قوانین خانه (Hausordnung) هستند. این اغلب همراه با قرارداد اجاره داده می شود. قوانینی را برای زندگی مشترک و استفاده از فضاهای مشترک مانند اتاق لباسشویی تعیین می کند. در سوئیس رعایت قوانین خانه بسیار مهم است. این امر بیش از هر چیز در مورد دوره های استراحت صدق می کند، که حتی برخی از آنها توسط قانون پیش بینی شده است.

مشاجره (دعوای 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 ماجر 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 حتمن پلیس را خبر نماید.

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

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

تلویزیون / اینترنت / تلفن

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

عوارض استفاده از رادیو و تلویزیون

اساساً، همه خانوارها در سوئیس باید هزینه های رادیو و تلویزیون مستقل از دستگاه (Radio- und Fernsehgebühren) را بپردازند. با این هزینه قانونی، برنامه های رادیو و تلویزیون عمومی سوئیس (SRG SSR) و همچنین ایستگاه های رادیویی و تلویزیونی خصوصی پشتیبانی می شوند. سرافه مسئول وصول هزینه ها می باشد. هزینه سالانه دریافت می شود. افرادی که خدمات تکمیلی دریافت می کنند می توانند از پرداخت هزینه معاف شوند.

تلفن، اینترنت، آنتن تلویزیون

ارائه دهندگان مختلفی در سوئیس برای تلفن، اینترنت و تلویزیون کابلی وجود دارد. برخی فقط در مناطق خاصی فعال هستند. بستگی به محل زندگی و حتی گاهی خانه دارد که می توانید از آن استفاده کنید. ارزش مقایسه را دارد زیرا خدمات و قیمت ها متفاوت است. اتصال به اینترنت در خانه معمولاً بسیار سریع است. فقط چند کافی نت وجود دارد، زیرا تقریباً همه خانواده ها به اینترنت متصل هستند.

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

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

جمع آوری زباله

برای جمع آوری و انتقال زباله ها، شهرداری هر محل (Gemeinde) 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 در نظر گرفته شده است.

جداسازی زباله ها / بازیافت زباله ها

تفکیک زباله به حفاظت از محیط زیست و صرفه جویی در هزینه کمک می کند. نقاط جمع آوری یا مجموعه های ویژه ای برای زباله های قابل بازیافت یا آلاینده (کاغذ، باتری، شیشه، مقوا، زباله های سبز، آلومینیوم، فلز، منسوجات، روغن و غیره) وجود دارد. این زباله ها در زباله های خانگی قرار نمی گیرند. هر شهرداری برنامه دفع (Entsorgungsplan) یا تقویم زباله (Abfallkalender) خود را دارد که هنگام ثبت نام دریافت می کنید. بیان می کند که کدام زباله را می توان در چه زمانی و در کجا دفع کرد. سوزاندن زباله یا ریختن آن در مکان هایی که برای این منظور در نظر گرفته نشده است ممنوع است. بطری های پلاستیکی (بطری های PET) و سایر بسته بندی ها را می توان به صورت رایگان تقریباً در تمام نقاط فروش دور انداخت.

کیسه های زباله / برچسب های مخصوص زباله

در Basel زباله هایی که قابل بازیافت نیستند (Hausmüll زباله های خانگی) باید در کیسه های زباله رسمی دفع شوند. در Bettingen و Riehen باید در گونی هایی با مهر زباله دور ریخته شود. هزینه دفع در قیمت گونی ها یا ژتون ها لحاظ می شود. گونی ها یا ژتون ها را می توان مثلاً در مراکز خرید و مغازه های شهرداری یا از خود شهرداری خریداری کرد. کیسه زباله باید در روزهای خاصی از هفته در خیابان (یا در موارد نادر در محل جمع آوری دیگر) گذاشته شود. دپو کردن زباله در روزهای دیگر مجاز نمی باشد. در ساختمان های آپارتمانی گاهی ظروف مخصوص زباله وجود دارد. اگر سوالی دارید، محله مسکونی یا همسایگان شما می توانند کمک کنند.

زباله های خطرناک

زباله های خطرناک (Sonderabfälle) باید به طور خاص دفع شوند زیرا حاوی سموم هستند یا برای محیط زیست مضر هستند. به عنوان مثال، رنگ ها، مواد شیمیایی، باتری ها، اقلام الکترونیکی، لامپ های کم مصرف و داروهای تاریخ مصرف گذشته از جمله این موارد هستند. آنها تحت هیچ شرایطی به زباله های خانگی تعلق ندارند. بیشتر اوقات می توان آنها را از جایی که خریداری کردید دور انداخت. سازنده و فروشندگان موظفند این زباله ها را به صورت رایگان پس بگیرند.

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

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