

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