

السكن

العثور على شقة/منزل

استئجار شقة

الجيران

التلفزيون/الإنترنت/الهاتف

التخلص من النفايات

العثور على شقة/منزل

يعيش الكثير من الناس في سويسرا في شقق مستأجرة. إن البحث عن سكن ليس بالأمر السهل دائمًا، وعادةً ما تكون الإيجارات مرتفعة.

سوق الإسكان (سوق العقارات)

يعيش الكثير من سكان سويسرا في شقق مستأجرة. إنهم مستأجرون. الأراضي الصالحة للبناء نادرة. لهذا السبب، لا تتوفر الكثير من الشقق الشاغرة، لا سيما في المدن. وعادةً ما تكون الإيجارات مرتفعة. غالباً ما يتم تخصيص حوالي ربع الدخل الشهري للإيجار.
تكون الإيجارات أرخص خارج نطاق المدن. في كانتون جورا، تتمتع وسائل النقل العام ببنية تحتية جيدة جدًا. يمكن الوصول إلى جميع البلدات تقريبًا بواسطة وسائل النقل العام.

البحث عن شقة/منزل

تُنشر عروض الشقق الشاغرة على الموقع الإلكتروني أو في الصحف المحلية. كما يمكن العثور على الإعلانات على لوحات الإعلانات أو في مراكز التسويق. في بعض الأحيان، لا توجد إعلانات عامة لبعض الشقق الشاغرة. لذلك، يُنصح بالاستفسار لدى الأصدقاء والمعارف.

تجهيز وثائق طلب التقديم

هل أنت مهتم بشقة ما؟
إذاً، يجب عليك التواصل مع المالك أو إدارة العقارات. سيتم الاتفاق على موعد لمعاينة الشقة.
هل أعجبتك الشقة؟
يجب عليك تعبئة نموذج وتجهيز وثائق طلب التقديم: بيانات الراتب (أو إثباتات الدخل الأخرى) ومستخرج تحصيل ديون حديث من Office des poursuites (مكتب تحصيل الديون).
يمكنك طلب هذا المستخرج من Office des poursuites (مكتب تحصيل الديون) في منطقتك. كما يمكنك طلبه عبر الإنترنت أيضًا.
من خلال هذه الوثائق، يتحقق المالك أو إدارة العقارات مما إذا كان بإمكانك دفع إيجار هذه الشقة.
غالباً ما يكون هناك عدة طلبات تقديم لشقة واحدة.
نصيحة: قدم طلبات لعدة شقق في وقت واحد.

شراء شقة/منزل

في كانتون جورا، يمكن للأشخاص السويسريين أو الرعايا الأجانب الحاملين لتصريح الإقامة (C) شراء شقق أو منازل دون قيود، سواء للسكن فيها أو لتأجيرها.
ويمكن أيضًا للأشخاص القادمين من دول أوروبية (الاتحاد الأوروبي أو رابطة التجارة الحرة الأوروبية) الحاملين لتصريح الإقامة (B) القيام بذلك.
أما الأشخاص من دول أخرى الحامليون لتصريح الإقامة (B)، فيمكنهم شراء شقة أو منزل بغض النظر السكن فيه بأنفسهم فقط.
لا يُسمح للأشخاص الحاملين لتصاريح أخرى (L أو F) بشراء شقق أو منازل.
يمكنك الحصول على مزيد من المعلومات من registre foncier (مكتب السجل العقاري).

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

www.bonjour-jura.ch/ar/habitat/trouver-un-appartement-une-maison

استئجار شقة

من يؤجر شقة (المالك) أو يستأجرها (المستأجر)، تترتب عليه حقوق وواجبات. على سبيل المثال، لا يحق لمالك الشقة أو إدارة العقارات عادةً إنهاء عقد الإيجار بين عشية وضحاها. ولكن يجب أيضًا على المستأجرين والمستأجرين الالتزام بقواعد الإيجار.

عقد الإيجار

عادةً ما يوقع المؤجر (المالك أو إدارة العقارات) والمستأجر عقد إيجار خطى. أنت تبرم عقد إيجار. يمكن أيضًا إبرام عقد الإيجار شفهياً، ولكن لا يُنصح بذلك. في كل الأحوال، تخضع عقود الإيجار للحقوق والواجبات القانونية المنصوص عليها في قانون الالتزامات (Obligationenrecht).

الإيجار وتأمين الإيجار

يتكون الإيجار في الحالات العادلة من صافي قيمة الإيجار والتکاليف الجانبية (التدفئة، الماء الساخن، إلخ). يجب ذكر التکاليف الجانبية بوضوح في عقد الإيجار. كقاعدة عامة، يجب دفع الإيجار مقدمًا في نهاية الشهر عن الشهر التالي.

غالبًا ما يتطلب المؤجر مبلغ ضمان إيجار (يسمى أيضًا تأمين إيجار) بالإضافة إلى الإيجار. يجب دفع هذا المبلغ مرة واحدة عند بدء الإيجار.

عادةً ما يعادل ضمان الإيجار قيمة إيجار 3 أشهر.

على سبيل المثال، استأجرت شقة بمبلغ 1000 فرنك سويسري. مع أول إيجار، يجب عليك دفع مبلغ ضمان إيجار إضافي قدره 3000 فرنك سويسري.

ما هو الغرض من ضمان الإيجار؟

إذا غادرت الشقة وكان هناك شيء تالف، فسيتم استخدام ضمان الإيجار لدفع تکاليف الإصلاحات.

إذا كان كل شيء على ما يرام، فستسترد المبلغ.

إيجار أعلى.

لا يحق للمؤجر المطالبة بإيجار أعلى إلا في حالات مبررة.

إذا قام بزيادة الإيجار، فيجب عليه الإعلان عن الزيادة في وقت مبكر، ولكن قبل 10 أيام على الأقل من بدء مهلة الإخطار بالفسخ، كتابةً عبر نموذج رسمي. إذا شعر المستأجر أن الزيادة غير مبررة، فيمكنه الدفاع عن نفسه وتقديم اعتراض. يجب تقديم الاعتراض كتابيًّا خلال 30 يومًا لدى لجنة التحكيم (commission de conciliation) في المنطقة.

الانتقال إلى الشقة الجديدة/محضر استلام الشقة

عند الانتقال إلى شقة جديدة، من المهم إعداد قائمة بالعيوب. حيث يقوم المؤجر والمستأجر بمعاينة الشقة معاً.

يقومون بعمل قائمة بالأضرار الموجودة في الشقة: ما هو تالف وما لا يعمل.

عند مغادرة الشقة، تثبت هذه القائمة أن المستأجر ليس مسؤولاً عن تلك الأضرار. وبهذه الطريقة، لن يضطر المستأجر لدفع تکاليف تلك الأضرار.

هذه القائمة مهمة. احتفظ بها وقم بتصوير الأضرار.

إذا كان لدى المستأجر حيوانات أليفة، فيجب عليه الإبلاغ عن ذلك مسبقاً.

يمكن للمالك الموافقة أو الرفض.

عند الانتقال، لديك مهلة أسبوعين لإبلاغ إدارة البلدية بعنوان سكنك الجديد.

الأضرار في الشقة

خلال فترة الإيجار، يتحمل المستأجر تكاليف الإصلاحات البسيطة (مثل خرطوم دش جديد أو وعاء صابون). في حالة الأضرار الجسيمة (مثل غسالة الأطباق، أو الفرن، أو الثلاجة)، يجب على المؤجر تحمل تكاليف الإصلاح. إذا كان المستأجر هو المتسبب في الضرر، فيجب عليه دفع تكاليف الإصلاح بنفسه. لذلك، يجب عليك إبرام عقد تأمين للمسؤولية الشخصية. تتکلف شركة التأمين بدفع تكاليف معينة. يطلب العديد من المؤجرين من المستأجر إبرام مثل هذا التأمين.

إذا كنت ترغب في تغيير أي شيء في الشقة (مثل طلاء الجدران)، يجب عليك التواصل مع المؤجر. في حالة وجود عيب كبير في الشقة (مثل تعطل التدفئة أو الغسالة في غرفة الغسيل، أو ضجيج بسبب أعمال بناء في المبني، إلخ)، يمكن للمستأجر المطالبة بتخفيف إيجاره حتى يتم إصلاح العيب أو الانتهاء من الأعمال.

حماية المستأجر (ASLOCA)

تعمل منظمة ASLOCA (الرابطة السويسرية للمستأجرين) على الدفاع عن حقوق المستأجرين والمستأجرين. وهي تنشط في جميع أنحاء سويسرا. إذا كان المستأجر عضواً في منظمة ASLOCA ونشأ نزاع مع المؤجر، فيمكنه طلب المساعدة. تقدم منظمة ASLOCA استشارات قانونية. يمكن للمستأجرين حجز موعد للحصول على استشارة مهنية حول قانون الإيجار. تجد مزيداً من المعلومات ضمن الأسئلة الشائعة (FAQ) على موقعهم الإلكتروني.

إنهاء عقد الإيجار (الفسخ)

إذا أراد المرء إنهاء عقد، فيجب عليه تقديم إخطار بالفسخ. لفسخ العقد، يجب الالتزام بمواعيد محددة. يسري هذا الأمر على كل من المستأجر والمؤجر. في كانتون جورا، مواعيد فسخ العقود المعتادة هي 31 مارس، و30 يونيو، و30 سبتمبر، و31 ديسمبر. أحياناً يكون هناك اتفاق آخر منصوص عليه في عقد الإيجار. في كثير جداً من الأحيان تكون المواعيد مذكورة في العقد.

مهلة الإخطار بالفسخ: يجب الإبلاغ عن الرحيل قبل 3 أشهر على الأقل من موعد فسخ العقد. إذا قام المؤجر بفسخ العقد (إذا طلب رحيل المستأجر)، فيجب عليه استخدام وثيقة رسمية. هذا الأمر إلزامي. يمكن للمستأجر الاعتراض على ذلك. يمكنه تقديم اعتراض لدى لجنة تحكيم خلال 30 يوماً. إذا كنت ترغب في الانتقال قبل الموعد المحدد، فيمكنك اقتراح مستأجر بديل (Nachmieter) على المؤجر أو إدارة العقارات. إذا كان المستأجر البديل قادرًا على دفع الإيجار ومستعدًا لتسليم الشقة بنفس الشروط، فيمكنك حينئذ الانتقال منها مبكراً.

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

www.bonjour-jura.ch/ar/habitat/louer-un-appartement

الجيران

العلاقة الطيبة مع الجيران تجعل الحياة أكثر راحة. من المعتاد في سويسرا أن يقدم المرء نفسه لجيرانه عند الانتقال إلى شقة جديدة.

التواصل (بناء الروابط)

إن العلاقة الطيبة مع الجيران تجعل الحياة أكثر متعة للجميع. لتسهيل التعايش المشترك، ينبغي للمرء تقديم نفسه للجيران عند الانتقال إلى شقة جديدة أو منزل جديد. في الكثير من الأحياء، جرت عادة الجيران على الالتقاء بين الحين والآخر، مثلًا في احتفال الحي أو في حفلات الشواء. لكل شخص الحرية في الحفاظ على علاقات منتظمة وصادقات مع جيرانه. يمكنك أيضًا تكوين معارف بطرق أخرى: من خلال المشاركة في أنشطة الجمعيات والنوادي في منطقتك (الرياضة، الغناء أو غيرها).

لائحة السكن

في المساكن متعددة الأسر، توجد عادةً لائحة السكن. غالباً ما تستلم لائحة السكن مع عقد الإيجار. تحدد هذه اللائحة القواعد الازمة للتعايش المشترك الجيد. على سبيل المثال، كيفية استخدام غرفة الغسيل والمرافق المشتركة. من المهم الالتزام بلائحة السكن. يجب احترام أوقات الراحة والهدوء بشكل خاص. هذا ما ينص عليه القانون. إذا كنت ترغب في إقامة حفلة أو مناسبة، فيجب عليك إبلاغ جيرانك بكل تأكيد. يمكنك وضع ملاحظة صغيرة عند مدخل المبني. تذكر فيها أنه قد يكون هناك بعض الضجيج. الناس يقدرون إبلاغهم مسبقاً.

النزاعات

إذا لم يلتزم أحد الجيران بلائحة السكن، فقد يكون ذلك أمراً مزعجاً. في حال حدوث خلاف بين الجيران، يجب أولاً التحدث معهم بهدوء واحترام. إذا لم يتغير الوضع، فيمكنك الاتصال بالمالك أو إدارة العقارات. يمكنك أيضًا الاستعانة بالوساطة (Mediation). الوسيط هو شخص محايي يستمع إلى الأطراف ويساعد الناس على التحدث مع بعضهم البعض وإيجاد حل مشترك. إذا كان الوضع خطيراً أو كان هناك خطر على شخص ما (مثل التهديد أو العنف)، فيمكنك الاتصال بالشرطة. رقم الطوارئ في سويسرا هو 117.

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

www.bonjour-jura.ch/ar/habitat/le-voisinage

التلفزيون/الإنترنت/الهاتف

توجد في سويسرا شركات مختلفة تقدم خدمات الإنترنت والهاتف والتلفزيون الكبلي. تعتمد هذه العروض جزئياً على مكان السكن. يجب على جميع السكان تقريباً دفع رسوم مقابل خدمات الراديو والتلفزيون.

رسوم الراديو والتلفزيون

يجب على جميع الأسر (الشقق) التي تمتلك جهازاً لاستقبال برامج الراديو أو التلفزيون دفع رسوم للسماح لها باستخدام الراديو والتلفزيون. يسري ذلك أيضاً على أجهزة الكمبيوتر أو الهواتف المزودة باتصال بالإنترنت. إنها رسوم الراديو والتلفزيون.

تُستخدم هذه الرسوم لدعم برامج SSR (télévision et radio Suisse) (هيئة الإذاعة والتلفزيون السويسرية). وتقوم شركة Serafe بتحصيل هذه الرسوم. الأشخاص الذين يتلقون إعانات تكميلية (EL) ليسوا ملزمين بدفع هذه الرسوم.

الهاتف، الإنترت، التلفزيون الكبلي

توفر في سويسرا شركات مختلفة لخدمات الهاتف، وإنترنت، والتلفزيون. تختلف الشركات من منطقة إلى أخرى، وأحياناً تختلف حتى من بناءة سكنية إلى أخرى. تختلف الأسعار والخدمات باختلاف الشركة المزودة. نصيحة: قارن بين العروض.

عادةً ما تكون وصلات الإنترنت المنزلية سريعة جداً. لا يوجد الكثير من "مقاهي الإنترنط" في سويسرا، لأن الجميع تقريباً لديهم اتصال بالإنترنت في منازلهم.

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

www.bonjour-jura.ch/ar/habitat/tv-internet-telephone

التخلص من النفايات

تتولى البلدية مسؤولية جمع القمامات. لكل بلدية قواعدها الخاصة. فصل النفايات أمر مهم. لذا، توجد نقاط تجميع خاصة.

فصل النفايات/إعادة التدوير

يسهم فصل النفايات في حماية البيئة وتوفير المال. توجد أماكن مخصصة لجمع النفايات القابلة لإعادة التدوير أو المواد الخطيرة (الورق، البطاريات، الزجاج، الكرتون، النفايات الخضراء، الألومنيوم، المعادن، المنسوجات، الزيوت المستعملة، إلخ). لا يجوز وضع أي من هذه النفايات في كيس القمامات. يمكن إعادة زجاجات البولي إيثيلين تيريفثالات (PET) وغيرها من مواد التعبئة والتغليف إلى محلات المواد الغذائية مجاناً.

لكل بلدية تقويم أو جدول زمني لجمع النفايات، يوضح أيام وأماكن التخلص من أنواع النفايات المختلفة. ستحصل عادةً على هذه الوثيقة عند تسجيلك في بلدية جديدة. يُمنع منعاً باتاً حرق النفايات بنفسك أو التخلص منها في الطبيعة أو في الشارع.

أكياس القمامات/طوابع الرسوم

يجب وضع النفايات غير القابلة لإعادة التدوير (النفايات المنزلية: بقايا الطعام، الورق المطلية) في أكياس القمامات الرسمية أو في الأكياس التي تحمل طابع رسوم. رسوم النفايات مشمولة بالفعل في سعر الأكياس الرسمية أو طابع الرسوم. لكل بلدية أكياسها أو طوابع الرسوم الخاصة بها. يمكنك شراؤها من المتاجر المحلية، ومرافق التسوق، وإدارة البلدية.

يُسمح لك بوضع أكياس القمامات على الرصيف (أو في نقطة التجميع) في يوم الجمع المحدد في التقويم فقط. كما يمكنك وضعها في حاويات مولوك "Moloks" (حاويات أسطوانية الشكل شبه مدفونة) في الأوقات المحددة في الموقع.

لا يُسمح بوضع الأكياس خارج هذه الأيام والأوقات.
يجب عليك الالتزام بهذه الأوقات.

توفر في بعض المباني حاويات يمكن للسكان التخلص من نفاياتهم فيها.

النفايات الخطرة

بعض أنواع النفايات سامة أو ملوثة للبيئة. على سبيل المثال: الدهانات، والمواد الكيميائية، والبطاريات، والمنتجات الإلكترونية، والمصابيح الموفقة للطاقة (LED)، والأدوية منتهية الصلاحية أيضاً. لا يُسمح بوضع هذه الأنواع من النفايات في أكياس القمامات. يُرجى إعادة النفايات إلى المتجر الذي اشتريت منه المنتجات (الأدوية إلى الصيدلية). هذا الأمر مجاني. المتاجر ملزمة باستلامها.

ويمكنك أيضاً إعادة النفايات السامة إلى نقاط التجميع الإقليمية للنفايات المنزلية الخطرة في Delémont (Porrentruy (Pruntrut (Delsberg Saignelégier).

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

www.bonjour-jura.ch/ar/habitat/lenlevement-des-dechets