

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 مقدماً في نهاية الشهر عن الشهر التالي.

غالبًا ما يطلب 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 الإخبار بالفسخ، كتابةً عبر نموذج رسمي. إذا شعر المستأجر أن الزيادة غير مبررة، فيمكنه الدفاع عن نفسه وتقديم اعتراض. يجب تقديم الاعتراض كتابياً خلال 30 يوماً 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. تتكفل 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 بتحفيض الإيجار حتى يتم إصلاح العيب أو الانتهاء من الأعمال.

حماية المستأجر (ASLOCA)

تعمل منظمة ASLOCA (الرابطة السويسرية للمستأجرين) على الدفاع عن حقوق المستأجرات 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 للمستأجرات والمستأجرين 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 المرب 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