

کرایه کردن یک آپارتمان

مردم که یک آپارتمان را کرایه میکنند (مالک و کرایه نشین) دارای حقوق و مکلفیت اند. مثلاً، مالک آپارتمان یا نمایندگی املاک عموماً حق فسخ اجاره آپارتمان را از یک روز به روز دیگر ندارد. مگر همچنان کرایه نشینان باید به قوانین کرایه احترام بگذارند.

قرارداد اجاره

عموماً، مالک زمین (مالک یا نمایندگی املاک) و کرایه نشین یک قرارداد اجاره کتبی را امضاء میکنند. بدین ترتیب آنها یک توافقنامه اجاره را امضاء میکنند. همچنان این ممکن است که یک توافقنامه را به شکل شفاهی منعقد کرد، مگر این توصیه نمیشود. در همه موارد، قانون (کود مکلفیت ها) حقوق و مکلفیت های را که باید در اجاره بدو باش رعایت گردد تعریف میکند.

کرایه و ضمانت کرایه

عموماً، مقدار کرایه شامل کرایه خالص و هزینه ها (گرمایش، آب گرم و غیره) است. اتهامات باید در توافقنامه اجاره به وضوح نوشته شود. باید کرایه نشین کرایه را در آخر هر ماه برای ماه بعدی پرداخت کند. معمولاً، مالک زمین بر علاوه کرایه به یک سپرده امنیتی (که ضامن نیز نامیده میشود) نیاز دارد. این فقط نیاز دارد تا یک بار، در شروع دوره کرایه پرداخت گردد. عموماً، تضمین کرایه مساوی به 3 برابر مبلغ کرایه است. مثلاً، شما یک آپارتمان را برای پدر کرایه میکنید. 1000.-. با پرداخت اولین کرایه شما، شما باید برای تضمین کرایه 3000.- اضافی پرداخت کنید.

هدف از ضمانت یک کرایه چیست؟

وقتی که شما این آپارتمان را ترک میکنید، در صورتیکه شما به محل آسیب رسانده باشید، سپرده برای پرداخت کار تعمیر استفاده خواهد شد. در صورتیکه همه چیز درست باشد، شما این پول را پس خواهید گرفت.

یک کرایه بالاتر.

مالک زمین فقط در صورتیکه میتواند درخواست کرایه بالاتر کند که دلایل معتبر داشته باشد. در صورتیکه او کرایه را افزایش دهد، او باید افزایش را به اندازه کافی زود و به صورت کتبی، حداقل 10 روز قبل از شروع دوره فسخ، در یک فورم رسمی اعلام کند. در صورتیکه کرایه دار باور داشته باشد که افزایش غیرموجه است، آنها میتوانند رد کنند و یک اعتراض را ارائه کنند. یک اعتراض کتبی او را در ظرف 30 روز به کمیسیون مصالحه ولسوالی ارائه میکند.

وارد شدن به آپارتمان جدید / وضعیت ملک

وقتیکه به یک آپارتمان جدید نقل مکان میکنید، این مهم است که یک انوینتری لوازم را خانه پری کنید. برای انجام این کار، مالک زمین و کرایه دار با هم به آپارتمان نگاه می کنند. آنها یک لیست از تخریب های که در آپارتمان مبینند ترتیب میکنند: چه چیزی شکسته است، چه کار نمیکند. وقتیکه کرایه نشین آپارتمان را ترک میکند، این لیست نشان میدهد که او مسئول این خسارات نیست. بنابراین، او نیازی به پرداخت خسارات نخواهد داشت. این لیست مهم است، یک عکس بگیرید و آن را در فایل های خود نگه دارید. در صورتیکه کرایه نشین حیوانات خانگی داشته باشد، آنها باید آنرا از قبل اعلام کند. مالک میتواند بپذیرد و یا رد کند. وقتیکه شما نقل مکان میکنید، شما 2 هفته وقت دارید تا اداره شاروالی را از آدرس جدید خود اطلاع بدهید.

خسارت به ملک

در جریان دوره کرایه، تعمیرات ساده (بطور مثال، یک لوله جدید دوش یا ظرف صابون) توسط کرایه نشین پرداخت میشود. برای خرابی بیشتر قابل توجه (بطور مثال، ماشین ظرفشویی، تنور یا یخچال)، مالک مسئول پرداخت هزینه ترمیمات است. در صورتیکه کرایه نشین مسئول خسارت باشد، باید هزینه ترمیم را خودش بپردازد. به همین خاطر، لازم است که یک [بیمه مسئولیت مدنی خصوصی] تهیه کنید (90312). این بیمه است که برخی هزینه ها را پرداخت می کند. بسیاری از مالکان زمین از کرایه نشین میخواهند تا این بیمه را بگیرد. در صورتیکه شما میخواهید که در آپارتمان یک تغییر ایجاد کنید (بطور مثال، رنگ آمیزی دیوارها)، شما باید با مالک ملک تان تماس بگیرید. در صورتیکه در آپارتمان نقص قابل توجهی وجود داشته باشد (بطور مثال ماشین گرم کننده یا لباسشویی در اتاق لباسشویی کار نمیکند، سروصدا در جریان کار در تعمیر و غیره)، کرایه نشین میتواند تا زمانیکه کار تکمیل گردد تقاضای کاهش کرایه کند.

محافظت کرایه نشین (ASLOCA)

ASLOCA (Association Suisse des Locataires) (انجمن کرایه نشینان سوئیس) یک اتحادیه است که از حقوق کرایه نشینان دفاع میکند. این اتحادیه در سراسر سوئیس فعال است. اگر یک کرایه نشین عضو ASCOLA باشد و با مالک ملک درگیری داشته باشد، آنها میتوانند درخواست کمک کنند. ASLOCA جلسات مشاوره حقوقی ارائه میکند. میتواند کرایه نشین یک قرار ملاقات برای دریافت مشاوره تخصصی در مورد قانون کرایه گیری تعیین کند. برای معلومات بیشتر، میتوانید شما به بخش FAQ (پرسش های مکرر) وب سایت آنها مراجعه کنید.

فسخ

زمانیکه شما میخواهید یک قرارداد را متوقف کنید، شما باید آنرا فسخ کنید. برای فسخ یک قرارداد، باید به تاریخ های معین احترام گذاشته شود. این هم در مورد کرایه نشین و هم در مورد مالک ملک صدق میکند. بصورت عمومی، در کانتون Jura، تاریخ های برنامه ریزی شده 31 مارچ، 30 جون، 30 سپتمبر و 31 دسمبر است. بعضی اوقات، در بعضی از موافقت نامه های اجاره، موافقت نامه دیگری وجود دارد. بسیاری اوقات، تاریخ ها در قرارداد نشان داده شده اند. دوره لغو: شما باید خروج خود را حداقل 3 ماه قبل از تاریخ فسخ اعلام کنید. زمانیکه مالک زمین قرارداد را فسخ میکند (وقتیکه او از کرایه نشینی میخواهد که ترک کند)، او باید از یک سند رسمی استفاده کند. این اجباری است. کرایه نشین میتواند رد کند. میتواند او در جریان 30 روز به کمیسیون های مصالحه درخواست تجدید نظر کند. در صورتیکه شما میخواهید که آپارتمان خود را قبل از تاریخ توافق شده ترک کنید، شما میتوانید یک کرایه نشین نو را به صاحب ملک یا نمایندگی پیشنهاد کنید. اگر کرایه نشین جدید بتواند کرایه را پرداخت کند و بخواهد تحت همان شرایط آپارتمان را تصرف کند، شما میتوانید قبل از تاریخ تعیین شده آپارتمان را ترک کنید.

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

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