سکونت

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

پیداکردن منزل و خانه

بیشتر شهروندان کشور سوییس در منازل وخانه 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

بیشتر ساکنان زن و مرد سوییس، در خانه های اجاره ای زندگی می کنند. از انجا که زمین های مخصوص برای ساخت و ساز بسیار اندک هستند، منازل و خانه های زیادی به ویژه در مراکز شهرها وجود نداشته و اجاره هایشان نیز بالاست. بنابراین دور از انتظار و عجیب نیست اگر کسی یک چهارم درآمد خود را برای اجاره خانه پرداخت نماید. برای همین جستجوی خانه ای بیرون از شهر بسیار با صرفه تر خواهد بود. زیرا اغلب مناطق کوچکتر و دور افتاده هم از امکانات وسیله حمل و نقل عمومی بخوبی برخوردارند.

جستجوی منزل و خانه مسکونی

پیشنهادهای خانه و آپارتمانهای مسکونی را در بسیاری از سایتهای اینترنتی می توان پیدا کرد. در روزنامه های محلی نیز آگهی های بنگاههای 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 (برای نمونه دیوارهای شورای محلی) 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 وجو نمایید.

درخواست پیشنهاد به عنوان مستاجر

هر کسی 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 یک عصاره از ثبت اجرای بدهی **(Betreibungsregisterauszug)**و اطلاعات تقریبی درآمد نیاز دارند. این برای بررسی پرداخت بدهی است. گزیده را می توانید از اداره اجرائیات مسئول **(Betreibungsamt)**دریافت کنید. از آنجایی که معمولا متقاضیان زیادی برای یک آپارتمان وجود دارد، توصیه می شود برای آپارتمان های مختلف به طور همزمان اقدام کنید.

خرید آپارتمان و خانه

اتباع خارجی با مجوز اسکان C می توانند بدون محدودیت آپارتمان یا خانه در کانتون **Glarus** خریداری کنند. این همچنین برای همه شهروندان اتحادیه اروپا/EFTA 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. امکان خرید آپارتمان یا خانه برای افراد دارای مجوزهای دیگر (L, F) وجود ندارد. اطلاعات دقیق تر را می توان از اداره ثبت اسناد و املاک مسئول **(Grundbuchamt)** دریافت کرد.

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

www.hallo-glarus.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 با مستاجران خود منعقد می کنند. با این حال، تنظیم قرارداد اجاره به صورت شفاهی نیز امکان پذیر است. با این وجود، قرارداد اجاره به صورت شفاهی توصیه نمی شود. در هر صورت حداقل حقوق و تعهدات قانونی مندرج در قانون تعهدات **(Obligationenrecht)**در مورد قراردادهای اجاره اعمال می شود.

اجاره ماهیانه

اجاره معمولاً از خالص اجاره و هزینه های جانبی **(Nebenkosten)** (گرمایش، آب گرم و غیره) تشکیل می شود. فقط هزینه های جانبی ذکر شده در قرارداد اجاره میتواند مطالبه شود. اجاره معمولا 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 می‌کنید که افزایش غیرقابل توجیه است، می‌توانید ظرف 30 روز با مرجع سازش (Schlichtungsbehörde) کانتون تماس بگیرید. علاوه بر اجاره بها، مالک می تواند حداکثر تا 3 ماه **(Kaution)** اجاره بها را مطالبه کند. زمان تخلیه آن 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 باید همراه با قرارداد اجاره **(Wohnungsabnahmeprotokoll)** 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. هر کسی که حیوان خانگی دارد باید از قبل پرس و جو کند که آیا مجاز است آنها را در آپارتمان نگه دارد 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 شوفاژ 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 آپارتمان خود را به موقع فسخ کنند. این معمولاً سه ماه است، اما در ایالت گلاروس می توانید در پایان هر ماه آن را لغو کنید. فسخ معمولاً در پایان یک ماه (به جز 31 دسامبر) است.تاریخ و دوره های فسخ معمولاً در قرارداد اجاره مشخص می شود. اخطار فسخ باید به موقع به صاحبخانه برسد. حداکثر یک روز قبل از شروع دوره اخطار**(Kündigungsfrist)**. توصیه می شود نامه پایان کار را با پست سفارشی **(Einschreiben)** ارسال کنید. برای آپارتمان ها حداقل مهلت اطلاع رسانی 3 ماه است. اگر صاحبخانه آپارتمان را فسخ کند، باید از فرم رسمی استفاده کند. به عنوان مستاجر، 30 روز فرصت دارید تا به هیئت داوری اعتراض کنید.

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

www.hallo-glarus.ch/fa/housing/renting-an-apartment

همسایگی

رابطه همسایگی بین زنان و مردان هرمحله 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 **Glarus** کاملاً رایج است. اگر همسایه‌ها نمی‌خواهند در تماس باشند، مقصر مستاجران جدید نیست. سپس باید به سادگی روی زندگی دوستانه در کنار یکدیگر تمرکز کنید. راه های دیگری نیز برای ارتباط با مردم محلی وجود دارد، به عنوان مثال در باشگاه 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 آپارتمانی 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 برخی از آنها حتی توسط قانون پیش بینی شده است.

مشاجره (دعواهای 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 موجر ویا 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-glarus.ch/fa/housing/neighbourhood

تلویزیون / اینترنت / تلفن

ارائه دهندگان مختلفی برای اینترنت، تلفن و تلویزیون کابلی وجود دارد. پیشنهادات تا حدی به محل زندگی شما بستگی دارد. تقریباً همه ساکنان باید برای رادیو و تلویزیون هزینه بپردازند (Radio- und Fernsehgebühren).

عوارض استفاده از رادیو و تلویزیون

هر فردی که در خانه و محل سکونت خود دستگاهی داشته باشد که بتواند با آن از برنامه های رادیو وتلویزیون استفاده نماید (همچنین رایانه شخصی با کابل استفاده از اینترنت) ، باید برای آن حق اشتراک رادیوتلویزیون پرداخت نماید. با پرداخت این عوارض قانونی، برنامه های همگانی رادیو و تلویزیون دولتی سوییس (SSR و SRG) مورد حمایت و پشتیبانی قرار گرفته و همچنین به رادیو و تلویزیونهای خصوصی نیز کمک خواهد شد. برای دریافت عوارض یادشده به شرکت serafe ماموریت داده شده است. افرادی که کمکهای مالی ضمیمه دریافت می کنند، می توانند خودشان را از پرداخت این عوارض معاف نمایند.

تلفن، اینترنت، آنتن تلویزیون

در کشور سوئیس شرکت های مختلفی ارائه دهندگان خط تلفن، اینترنت و تلویزیون هستند. بعضی از آنها فقط در مناطق مشخصی فعال هستند. این بستگی به محل اقامت و گاهی اوقات حتی خانه دارد که ازکدام یک از برنامه ها قرار هست استفاده شود. خوب هست که خدمات و قیمت ها قایسه شوند، زیرا آنها متفاوت هستند. اگر می خواهید ماهواره ای نصب کنید، ابتدا باید با صاحبخانه درباره آن صحبت کنید یا از همسایگان پرس و جو کنید. اتصال اینترنت در خانه معمولا بسیار سریع است. کافی نت اینترنتی زیادی وجود ندارد، زیرا تقریبا تمام خانوارها دارای خط اینترنت هستند.

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

www.hallo-glarus.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 درنظر 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 در زباله های خانگی نیست. 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. بطری‌های پلاستیکی**(PET-Flaschen)** و سایر بسته‌بندی‌ها را می‌توان به صورت رایگان تقریباً در تمام نقاط فروش دور انداخت.

کیسه های زباله / برچسب های مخصوص زباله

زباله هایی که قابل بازیافت نیستند (زباله های خانگی) باید در کیسه های زباله رسمی یا کیسه های دارای مهر زباله دفع شوند. هزینه دفع در قیمت گونی ها یا ژتون ها لحاظ می شود. برای دفع زباله های خانگی باید از کیسه های رسمی گلاروس یا مهرهای کالاهای حجیم تهیه شده برای این منظور استفاده شود. اینها را می توان برای مثال در مراکز خرید و مغازه ها یافت. کیسه زباله باید در روزهای خاصی از هفته در خیابان (یا در موارد نادر در محل جمع آوری دیگر) گذاشته شود. انباشت 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-glarus.ch/fa/housing/waste-disposal