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