

## 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

اصولا یک قرارداد کتبی (اجاره نامه) میان موجر و مستاجر نوشته شده و به امضا می رسد. این امکان نیز وجود دارد که قرارداد فوق به صورت شفاهی بین دوطرف بسته شود، ولی این روش توصیه نمی گردد. به هر حال در قراردادهای اجاره ای ، مواردی به عنوان کمترین حقوق پایه در نظر گرفته می شود که باید بر مبنای قوانین تعهدات الزامی (Obligationenrecht) حتمن رعایت شوند.

### اجاره ماهیانه

اجاره ماهیانه معمولا از هزینه های گوناگون از جمله هزینه پایه و هزینه های جانبی (Nebenkosten) (شوقاژ، آب گرم و سایر هزینه ها) تشکیل گردیده است. مالک خانه، تنها مجاز به دریافت آن دسته از هزینه ها می باشند که در قرارداد (اجاره نامه) به صورت کتبی نوشته شده باشد. اجاره منزل می بایست مطابق روش های معمول در ابتدای هر ماه پرداخت گردد. مالک خانه تنها در موارد خاصی می تواند اجاره را افزایش دهد. او می بایست افزایش بهای اجاره را در زمان مناسب و بصورت کتبی به مستاجر ابلاغ نماید. در صورتیکه از دید مستاجر این افزایش اجاره بها غیر منطقی و ناعادلانه تلقی گردد، میتواند ظرف مدت ۳۰ روز با مراجعه به (دفتر مخصوصی برای رسیدگی به شکایات (Schlichtungsbehörde) که به همین منظور در شورای محل وجود دارد نسبت به آن اعتراض نماید. مالک می تواند افزون بر اجاره ماهیانه، مبلغی را نیز به عنوان رهن (Kaution) از مستاجر دریافت نماید. این مبلغ حداکثر برابر با سه ماه اجاره منزل بوده و در پایان قرارداد اجاره به مستاجر برگردانده می شود.

### کوچ کردن (اسباب کشی)

در هنگام تحویل گرفتن محل سکونت باید حتمن یک صورتجلسه تحویل منزل به همراه اجاره نامه تنظیم شود لیست کمبودها و اشکالات موجود درخانه (Wohnungsabnahmeprotokoll). در این صورتجلسه مالک و مستاجر درکنار یکدیگر لیستی از ایرادها و کمبودهای منزل را تهیه کرده و امضا می نمایند. به این ترتیب اطمینان بوجود می آید که مستاجر تازه وارد مسؤل خرابی ها و کمبودهای مستاجر قبلی نبوده و نباید هزینه ای را بابت آنها پرداخت نماید. اگر کسانی دارای حیوانات خانگی باشند باید پیش از اجاره منزل یقین پیدا نمایند که در آنجا میتوانند از حیوانات خود نگهداری کنند. توجه : پس از اسباب کشی در منزل تازه ، دوهفته فرصت خواهید داشت که نشانی محل جدید خود را در شورای محلی به ثبت برسانید

## 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 شوفاز 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

مالک و مستاجر تنها در زمانهای مشخصی از سال می توانند قراردادشان را فسخ نمایند. در شهر آرگاو زمانهای تعیین شده برای اینکار عبارتند از : ۳۱ ماه مارچ ، ۳۰ ماه جون و ۳۰ ماه سپتامبر. از این گذشته درخواست فسخ می بایست در زمان مناسب و به موقع تحویل مالک شود. در بیشتر موارد، تاریخ و زمان تعیین شده برای فسخ قرارداد در اجاره نامه نوشته شده است. برای آپارتمانهای اجاره ای مهلت فسخ قرارداد سه ماه تعیین گردیده. اگر مالک تمایل به فسخ قرارداد داشته باشد ، باید از فرمهای مخصوص اداری که برای اینکار در نظر گرفته شده استفاده نماید. در صورتیکه شما به عنوان مستاجر تمایلی به رفتن نداشته باشید، پس از دریافت این درخواست، ۳۰ روز مهلت خواهید داشت تا با مراجعه به دفتر مخصوصی برای رسیدگی به شکایات نسبت به این موضوع اعتراض نمایید.

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

[www.ciao-aargau.ch/fa/housing/renting-an-apartment](http://www.ciao-aargau.ch/fa/housing/renting-an-apartment)