

# السكن في سويسرا

كل المعلومات التي نحتاجها عند استئجار شقة





في سويسرا، يعيش شخصان من أصل ثلاثة في شقق مستأجرة. أما شروط الايجار فيحددها القانون من جهة، وعقد الايجار من جهة أخرى. لكن هذا لا يعني أن المستأجر يعرف جميع حقوقه وواجباته!

يوفر هذا الكتيب معلومات مفيدة بالإضافة الى المراجع الخاصة بالأقسام والمراكز المؤهلة لإعطاء المشورة والاجابة على أسئلة المستأجرين.

#### المواضيع المطروحة:

- ما هو دور كل طرف؟ أبرز الأشخاص المعنيين
- استئجار شقة: بدء من ملف تقديم الطلب حتى تاريخ مغادرة الشقة
- التعايش: كيفية التعامل مع الجيران
- معلومات مفيدة: بعض النصائح التي تسهل حياتنا اليومية
- مراكز المعلومات والمشورة: توفر المعلومات والنصائح الشخصية

## ما هو دور كل طرف؟

- المالك هو صاحب الشقة. لا يسكن فيها بنفسه بل يؤجرها لشخص آخر (المستأجر).
- المستأجر لا يشتري الشقة، لكنه يعيش فيها لفترة محددة من الزمن. وبالمقابل، يدفع بدل الإيجار للمالك، كل شهر مبدئياً.
- غالباً ما يعين المالك شركة لإدارة الممتلكات تتكفل بكل القضايا ذات الصلة بالإيجار والمستأجر. في حالات مماثلة، يجري التعاطي بشكل مباشر بين الشركة والمستأجر.
- يتم تعيين حارس خاص بالمبنى بخاصة في المباني الكبيرة الحجم، فيجيب على تساؤلات المستأجرين، ويهتم بأعمال الإصلاحات الصغيرة، ويسهر على الأمن وأعمال الصيانة.
- كثيرة هي الشقق التي تعود ملكيتها الى ما يسمى بالـتعاونيات السكنية وبخاصة في المناطق الحضرية. إجمالاً، يكون المستأجرون أعضاء في التعاونية السكنية، فيساهمون في اتخاذ القرارات المشتركة وتكون لديهم واجبات وحقوق محددة.



# استئجار شقة

## تقديم طلب الحصول على مسكن

على كل شخص مهتم باستئجار شقة أن يملأ أولاً طلب التسجيل. والمطلوب توفير بيانات ومعلومات مثل السن، والوضع الاجتماعي (متأهل أو أعزب)، وعدد الأطفال، والمهنة، وصاحب العمل، والراتب، ونوع الإقامة، والحيوانات الأليفة، الخ. وكي يثبت الشخص قدرته على دفع الإيجار، غالباً ما يُطلب منه توفير نسخة عن السجل العدلي. ويمكن الحصول على هذه الوثيقة لدى السلطة المحلية المسؤولة عن الملاحقات القضائية في مكان إقامته.

## إبرام عقد الإيجار

في العادة، يوقع المالك والمستأجر على عقد إيجار مكتوب. وبالتوقيع على العقد، يلتزم كلا الطرفين باحترام بنود العقد. لذلك من المهم قراءة وفهم العقد بشكل تام قبل التوقيع عليه.

وفي معظم الحالات، يتضمن عقد الإيجار شروطاً عامة بالإضافة الى نظام وقواعد خاصة بالمبنى. وهذه الشروط هي أيضاً جزء من العقد.

كذلك، في بعض الكانتونات (مثل نيدفالد Nidwald، زوغ Zoug، زيوريخ Zurich، فريبورغ Fribourg، نوشاتيل Neuchâtel، وجنيف Genève، وفو Vaud) على المالك أن يرفق بعقد الإيجار استمارة تطلع المستأجر على كيفية الاعتراض على رسوم الإيجار فيما لو كانت مرتفعة أكثر من اللزوم في البداية.

## دفع الكفالة

كثيراً ما يضطر المستأجر لدفع مبلغ معين من المال مسبقاً، أو ما يسمى كفالة. وقد تصل قيمة الكفالة الى ثلاثة إيجارات شهرية كحد أقصى، وهي تُدفع في حساب مصرفي خاص (حساب ضمان الإيجار) يكون باسم المستأجر. وتكون هذه الكفالة بمثابة ضمان للمالك. وعندما يغادر المستأجر الشقة، يستعيد الكفالة مع الفائدة. بالنسبة الى تعاونيات السكن، ليس المستأجر ملزماً بدفع الكفالة، لكنه يدفع مساهمة بقيمة معينة (قد تساوي أكثر بكثير من ثلاثة إيجارات شهرية) ليصبح عضواً في التعاونية.

## الانتقال الى الشقة

من حق المستأجر أن ينتقل الى شقة تكون نظيفة وفي حالة جيدة. وقبل أن ينتقل المستأجر الجديد الى الشقة، تتم عملية تسليم الشقة. أي أن المالك والمستأجر يتحققان معاً من وضع الشقة، ويدونان كل العيوب والأضرار (مهما كانت طفيفة). ملاحظة: إذا احتفظ المستأجر بأثاث أو بأرضية من الموكيت مثلاً وضعها المستأجر السابق بدون طلب إذن المالك، فقد يضطر الى التخلص منها على حسابه الخاص عند مغادرته الشقة.

## دفع الإيجار والأعباء

بشكل عام، يدفع المستأجر بدل الإيجار الشهري مسبقاً. وفي معظم الحالات، يدفع أيضاً تكاليف إضافية، مثل التدفئة، أو المياه الساخنة، أو خدمة «الكيبل» للتلفزيون. ويمكن للمالك اعتماد طرق مختلفة في فوترة هذه التكاليف. إذا كان يتم دفع التكاليف مسبقاً، على المالك تقديم كشف مفصّل، على الأقل مرة في السنة. وقد يبيّن الكشف وجود فارق ما فيضطر المستأجر دفع مبلغ إضافي لتغطية التكاليف، أو استرداد قسم منه إذا كان المبلغ المدفوع أكبر من التكاليف الفعلية. وعلى غرار أي فاتورة أخرى، يجب أن تخضع عملية احتساب المصاريف لتدقيق صارم.



وإذا رغب المالك في رفع الإيجار، (مثلاً بعد أعمال الترميم، أو بسبب ارتفاع الفائدة على الرهن العقاري)، عليه ملء طلب رسمي بذلك. وإذا اعتبر المستأجر أن هذا القرار غير مبرر، عليه الاستئناف خطياً لدى وكالة التحكيم في غضون ثلاثين يوماً كحد أقصى. أما في بعض الحالات الأخرى، فقد يطلب المستأجر من المالك تخفيض الإيجار، (مثلاً في حال انخفاض الفائدة على الرهن العقاري).



بعض المساكن تم بناؤها بفضل مساعدات من الأموال العامة، وتخضع زيادة بدل الإيجار لقواعد خاصة.



## المسكن

مع مرور الوقت، من الطبيعي أن تسوء وتتدهور حالة المساكن. لذا من المهم الاعتناء بالمنشآت، والشقق، والمباني. ويوسع المستأجرين توجيه أسئلتهم المتعلقة بالمنشآت والأجهزة (الغسالة، النشافة، المراوح، جهاز التدفئة،... الخ) الى الحارس أو الى المالك نفسه. وإذا شاء المستأجر ادخال أي تغيير على المسكن (مثل إعادة طلاء الجدران، استبدال السجاد، تركيب غسالة،... الخ)، يجب أن يحصل أولاً على إذن بالموافقة خطياً من المالك.

يجب على المستأجر، في حال تزوج أو طلق، إبلاغ المالك بالأمر، وكذلك في حال أراد شخص أو أكثر الانتقال إلى الشقة.

## الأضرار والتصلّيات

في حال وقوع أضرار فادحة، ينبغي إبلاغ حارس المبنى أو المالك على الفور. وفي حال لم يتخذ المالك أي إجراءات، يُنصح المستأجر بإعادة تبليغه خطياً عبر البريد المسجّل.

أما الإصلاحات وأعمال النظافة البسيطة فتكون على عاتق المستأجر وعلى حسابه الخاص (مثلاً تغيير فلتر شفاط الرائحة، أو سطح الفرن، أو خرطوم الدش).

إذا تسبّب المستأجر بضرر ما، عليه تحمّل التكاليف، أو على الأقل جزء منها. أما إذا لم يكن مسؤولاً عن أي ضرر، فعندئذ على المالك أن يتكفّل بالإصلاحات. وخلال أعمال الصيانة، إذا أصبح جزء من الشقة غير صالح للاستعمال، يمكن للمستأجر المطالبة بتخفيض الإيجار.

## ماذا لو حصلت صعوبات

في حال وقوع نزاع أو عجز المستأجر والمالك عن التوصل إلى اتفاق، يمكن اللجوء عندئذ إلى قسم مستقل لمساعدتهما. ففي كل كانتون توجد سلطة تحكيم لهذا الغرض.

وفي حال تعرّض المستأجر لصعوبات ومشاكل مالية، يحسن به الإتصال بالمالك وبالخدمات الاجتماعية المحلية على الفور. في الواقع، وفي حال تأخر المستأجر عن دفع الإيجار أو أحجم عن دفعه، يحق للمالك إنهاء العقد، بعد إرسال تحذير للمستأجر، ويترد هذا الأخير من الشقة بعد مهلة قصيرة جداً.

## إنهاء عقد الإيجار

يمكن للمستأجر أو للمالك إنهاء عقد الإيجار. فتواريخ الاستحقاق والمهل كلها واردة في العقد.

إذا أراد المستأجر إنهاء العقد، عليه أن يكتب ذلك خطياً. ومن المستحسن أن يكون عن طريق البريد المسجل. وللزوجين كذلك نفس الحقوق. يعني أن طلب إلغاء العقد يكون صالحاً فقط إذا وقّعه كل من الزوجين مجتمعين. وكل مستأجر يريد الخروج من المسكن في وقت مخالف للتاريخ الوارد في العقد، عليه أن يوصي المالك بمستأجر آخر ويكون هذا الأخير على استعداد لإمضاء عقد الإيجار بنفس الشروط السابقة. وأمام المالك فترة شهر يتحقق خلالها مما إذا كان المستأجر الجديد قادراً على الإيفاء بشروط العقد وعلى دفع الإيجار. وإلا تعيّن على المستأجر مواصلة دفع الإيجار حتى استحقاق المهلة الواردة في العقد.

إذا أراد المالك إنهاء العقد، عليه تعميم استمارة رسمية، يرسل نسخة منها لكل من الزوجين الموجودين في المسكن في مغلف منفصل. وفي بعض الحالات الخاصة، يوسع المالك إنهاء العقد بعد إشعار قصير، مثلاً متى لم يتم تسديد بدل الإيجار. أما المستأجر الذي أُلغي عقده، فيمكنه الاستئناف خطياً لدى سلطة التحكيم في غضون ثلاثين يوماً.

## مغادرة الشقة

يجب على المستأجر الذي يغادر الشقة أن يتركها في حالة نظيفة ومرتبّة. وإذا أراد أن يعرف ما الذي يفترض عليه إصلاحه قبل مغادرته الشقة، من الأفضل أن يتصل بحارس المبنى أو بالمالك في الوقت المناسب.

يستعرض المالك والمستأجر حالة الشقة، ويقوم كل واحد منهما بتسجيل كل العيوب أو الأضرار (مهما كانت طفيفة) في تقرير خطي. ويتفقان مع بعضهما على توزيع مسؤولية الإصلاحات. ومن المهم أن يعرف المستأجر تماماً كل النقاط المتفق عليها. وبمجرد أن يوقّعا على التقرير، يصبح المستأجر ملزماً بتغطية تكاليف الإصلاحات بدون تردد.



# التعايش مع الجيران

من أجل التعايش الجيد مع الجيران، على المقيمين في المساكن اظهار الاحترام المتبادل والالتزام بقواعد معينة. على سبيل المثال:

- تمتد فترة الراحة الليلية إجمالاً من الساعة العاشرة مساءً حتى الساعة صباحاً، أما راحة الظهيرة فهي من الثانية عشرة ظهراً حتى الساعة الواحدة. وفي خلال هذه الأوقات، يجب الحرص على أن يكون مستوى صوت التلفزيون والمعدات الموسيقية منخفضاً، كما يجب تجنب كل الأنشطة الصاخبة.
  - ويجب تجنب الضوضاء أيام الآحاد والعطل الرسمية. إذا رغب المستأجر في إحياء حفلة، يستحسن به إبلاغ جيرانه مسبقاً.
  - المداخل، والسلالم، وغرف الغسيل، والمواقف... الخ، هي بتصرف جميع المستأجرين. من المهم عدم اعاقه هذه الأماكن المشتركة من مثل وضع أغراض شخصية فيها، كما ينبغي السهر على نظافتها.
  - في العديد من المباني يوجد نظام يحدد وقتاً معيناً لكل مستأجر لاستخدام غرفة الغسيل.
  - في بعض المساكن، لا يُسمح بوجود الحيوانات الأليفة مثل الكلاب والقطط. ويتضمن عقد الإيجار المعلومات بشأن هذا الموضوع.
  - في العديد من المباني يُمنع التدخين على السلالم وفي المصاعد أو حتى في الأماكن ذات الاستخدام المشترك. بعض الشقق لا يتم تأجيرها إلا لغير المدخنين.
- معظم هذه القواعد مذكورة في النظام الداخلي للمبنى. إذا لم يتمكن الجيران من حل مشاكلهم بأنفسهم (مثل الشكاوى المتعلقة بالضوضاء أو عدم الترتيب)، يمكن للمستأجرين طلب المساعدة من الحارس أو المالك.







## معلومات مفيدة



يجب حفظ جميع وثائق المراسلات المتعلقة بعقد الإيجار التي بعث بها المالك، بالإضافة الى نسخ من كل ما يرسل للمستأجر (على سبيل المثال عقد الإيجار، ارتفاع أو انخفاض الإيجار، التقرير حول وضع المسكن، الفواتير الخاصة بالتكاليف والأعباء الإضافية) في مكان أمين.

- في العادة، يتم جمع القمامة مرة واحدة في الأسبوع. معظم المجالس المحلية تطلب استخدام أكياس خاصة للنفايات أو الأكياس الخاضعة لرسوم. أما الأوراق، والزجاج، والمعادن، وبقايا الأغذية، وغيرها، فيتم جمعها بشكل منفصل أو يمكن التخلص منها في نقاط التجميع. يمكن الحصول على مزيد من المعلومات من المجلس المحلي.
- من أجل ابقاء تكاليف الطاقة والتدفئة منخفضة قدر المستطاع، من المستحسن الاستعلام حول أفضل طريقة لتهوية الشقة وتدفئتها. يمكن للحارس والمالك تقديم النصائح وكذلك السلطة المحلية أو سلطة الكانتون.
- أرقام الطوارئ في سويسرا هي: ١١٧ الشرطة، ١١٨ الاطفاء، ١٤٤ الإسعاف.



يُنصح المستأجر بشراء بوليصة تأمين على المنزل وبوليصة تأمين على المسؤولية المدنية. في بعض عقود الإيجار، قد يكون ذلك إلزامياً. هذه البوالص تغطي بعض الأضرار (مثلاً تلك الناتجة عن فيض مغطس الحمام فيلحق الضرر بالأرضية أو إذا تشققت المغسلة).



# مراكز الاستعلام والمشورة



توفر سلطة التحكيم معلومات حول كافة المشاكل والقضايا ذات الصلة بالإيجار، مثلاً في حال إنهاء العقد أو رفع بدل الإيجار،... الخ. وفي حال وقوع نزاع، يلعب دور الوسيط بين المستأجر والمالك دوره. وتكون جميع المشاورات والمفاوضات مجانية.

وتقدم جمعيات المستأجرين والمالكين أيضاً المعلومات والمشورة.

وبالإضافة إلى ذلك، يوجد العديد من مراكز المشورة التي تديرها الدولة والقطاع الخاص في جميع أنحاء سويسرا. فهي قد تساعد في العثور على شقة، وفي كتابة الرسائل، وتوفير الترجمة، كما تعطي المشورة والنصح بشأن المشاكل مع الجيران.

كثيرة هي التعاونيات السكنية التي تدير مراكز خاصة بها توفر المشورة الاجتماعية للمستأجرين لديها.

يمكن الحصول على عناوين المراكز المذكورة أعلاه من السلطة المحلية أو على العنوان الإلكتروني التالي:

[www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

صدر هذا الكتيب عن:

Ascloa Association Suisse des locataires [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
Berufsverband ausgebildeter Hauswarte [www.bvah.ch](http://www.bvah.ch)  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)  
Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen EKM [www.ekm.admin.ch](http://www.ekm.admin.ch)  
Fédération romande immobilière FRI [www.fri.ch](http://www.fri.ch)  
Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)  
Hausverein Schweiz [www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)  
Migros-Kulturprozent [www.migros-kulturprozent.ch](http://www.migros-kulturprozent.ch)  
Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH [www.sfh.ch](http://www.sfh.ch)  
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz [www.svit.ch](http://www.svit.ch)  
Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) [www.uspi-suisse.ch](http://www.uspi-suisse.ch)  
Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

حزيران/ يونيو ٢٠٠٦

متوفر بالألمانية، والفرنسية، والاطالانية، والألبانية، والعربية، والانكليزية، واليونانية، والكرواتية، والكردية، والبرتغالية، والروسية، والصربية، والاسبانية، والتاميل، والتركية.

أما العناوين فيمكن إيجادها وتحميلها على الموقع الإلكتروني [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

