

زندگی در سوئیس

اطلاعات مربوط به
اجاره آپارتمان و



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

سکونت در سوئیس

فهرست مطالب

- 5 تخصیص نقش‌ها
چه کسی چه کار می‌کند؟
- 7 یافتن آپارتمان
در کجا جستجو کنیم؟
- 9 اجاره آپارتمان
ارائه درخواست و تحویل آپارتمان
- 13 سکونت
زندگی مشترک و آنچه که در صورت
بروز خسارت باید انجام داد
- 17 فسخ قرارداد و تخلیه
چه باید بکنم؟
- 19 در صورت بروز مشکل
اطلاعات و توصیه‌ها
- 21 خوب است بدانید
نکاتی برای زندگی روزمره
- 22 اطلاعات بیشتر
پیوندها



اطلاعات مربوط به اجاره آپارتمان

بیشتر مردم سوئیس در آپارتمان‌های اجاره‌ای زندگی می‌کنند. به طور دقیق‌تر: تقریباً ۶۰ درصد از جمعیت، مستاجر هستند. شرایط مربوط به اجاره آپارتمان توسط قانون و قرارداد اجاره تنظیم می‌شود. با این حال، قوانین و شرایط موجود در قراردادها همواره به راحتی قابل درک نیستند. این برگه اطلاعات، مهمترین نکات را توضیح می‌دهد و شرح می‌دهد که چه کسی می‌تواند در مورد سوالات کمک کند. منبع اطلاعات بیشتر، وبسایت www.ch.ch است (کلمات کلیدی: مسکن، اجاره).



تخصیص نقش

- به خصوص در مناطق شهری آپارتمان‌هایی وجود دارند که متعلق به **تعاونی‌های مسکن** هستند. برای اجاره این آپارتمان‌ها، معمولاً باید عضو این تعاونی‌ها شوید. عضویت معمولاً شامل هزینه مالی می‌شود. اعضای تعاونی‌های مسکن مزایای خاصی دارند: آنها می‌توانند در مورد بسیاری از موارد مربوط به مسکن اظهار نظر و تصمیم‌گیری کنند و از حقوق ویژه‌ای برخوردارند. آنها همچنین مسئولیت‌های خاصی دارند.
- **صاحبخانه مالک آپارتمان است.** خود او در آپارتمان زندگی نمی‌کند، بلکه به دیگران اجازه می‌دهد در ازای پرداخت هزینه از آن استفاده کنند.
- **مستاجر** آپارتمان نمی‌خرد، بلکه آن را اجاره می‌کند و برای مدت زمان مشخصی در آن ساکن می‌شود. او اجاره بها، یعنی کرایه پرداخت می‌کند. این مبلغ معمولاً باید ماهانه از قبل پرداخت شود.
- صاحبخانه ممکن است یک **شرکت مدیریت املاک** را برای رسیدگی به همه امور مربوط به مستاجر تعیین کند. در این مورد، مدیریت املاک نقطه تماس مستاجران است.
- به خصوص در ساختمان‌های بزرگتر یا بلوک‌های آپارتمانی، **سراپادارانی** وجود دارند. آنها مسئول تعمیرات جزئی و امنیت و نگهداری ساختمان هستند. آنها همچنین به سوالات مستاجران پاسخ می‌دهند.



یافتن آپارتمان

یافتن آپارتمان بسته به موقعیت مکانی و بودجه می‌تواند دشوار یا آسان باشد. اجاره آپارتمان در یک شهر یا مناطق شهری اغلب به طور قابل توجهی گران‌تر از آپارتمان‌های خارج از مراکز شهر و حومه شهر است. **یک جستجوی موفق همیشه نیاز به کمی صبر دارد.** منابع یا نقاط تماس زیر در دسترس هستند:

- **اینترنت:** در اینجا پلتفرم‌های جستجوی مختلفی را خواهید یافت که می‌توانید با معیارهای مورد نظر خود، اشتراک جستجو را تنظیم کنید.
- **روزنامه‌های محلی و منطقه‌ای و روزنامه‌های رایگان:** آنها همچنین لیست آپارتمان‌ها را فهرست می‌کنند.
- **شرکت‌های مدیریت املاک و تعاونی‌های مسکن:** تعاونی‌های مسکن شرایط ویژه‌ای دارند و اغلب لیست انتظار طولانی‌تری دارند.

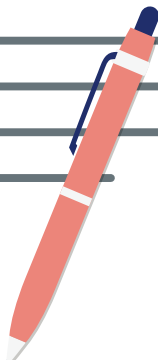
- **مقامات شهری یا شهرداری، و همچنین باشگاه‌ها و سازمان‌ها:** کسانی که بودجه بسیار کمی دارند یا به طور کلی در یافتن مسکن مناسب مشکل دارند، می‌توانند به این آژانس‌ها نیز مراجعه کنند.



☒

☐

☐



M. Lums

اجاره آپارتمان

با این حال، هیچ هزینه‌ای در رابطه با جستجوی آپارتمان - به عنوان مثال، برای «رزرو» یک آپارتمان یا به دلیل انصراف از درخواست - دریافت نمی‌شود. این امر همچنین در صورتی اعمال می‌شود که فرم ثبت نام تاریخ سررسید چنین هزینه‌ای را مشخص کند.

صاحبخانه‌ها می‌توانند خودشان در مورد ترکیب مستاجران املاک خود تصمیم بگیرند. بنابراین هنگام انعقاد قرارداد اجاره، انتخاب از بین متقاضیان آزاد است. با این حال، به دلیل حق قانون اساسی برای رفتار برابر، نباید در انتخاب معیارهای تبعیض‌آمیز اعمال شود. افرادی که با این وجود تحت تأثیر تبعیض قرار گرفته‌اند، این فرصت را دارند که از خدمات مشاوره‌ای ارائه شده در چارچوب برنامه‌های ادغام کانتون (KIP) بهره‌مند شوند:

pic.ch/de-www.kip

هر کسی که به آپارتمانی علاقه‌مند باشد، معمولاً فرم ثبت‌نام را پر می‌کند. اطلاعات زیر، از جمله موارد دیگر، باید در آن فرم ارائه شود:

- شغل/کار
- درآمد ماهانه
- تعداد فرزندان
- ملیت یا اجازه اقامت
- کارفرما

کسانی که حیوان خانگی دارند باید از قبل استعلام کنند که آیا صاحبخانه اصلاً اجازه نگهداری حیوانات خانگی را می‌دهد یا خیر.

معمولاً یک نسخه از استخراج از فهرست پیگرد های قانونی لازم است. این مدرکی است که نشان می‌دهد مستاجر می‌تواند قیوض را پرداخت کند و هیچ بدهی ندارد. این نسخه را می‌توان به دو روش درخواست کرد.

- آنلاین: برای مثال، در اداره پست <
- چکیده از دفتر ثبت وصول بدهی
- حضوری: در گیشه دفتر وصول بدهی
- کانتون محل اقامت. لیست موجود در
- www.ch.ch <چکیده از دفتر ثبت وصول بدهی.

پرداخت ودیعه

انعقاد قرارداد اجاره

قرارداد اجاره بین موجر و مستاجر منعقد می‌شود. در بیشتر موارد، قرارداد اجاره شامل شرایط و ضوابط عمومی و قوانین خانه نیز می‌شود. با امضا، مستاجر موافقت می‌کند که از قرارداد پیروی کند. مهم است که تمام نکات قرارداد را به طور کامل درک کنید و اگر چیزی مبهم است، قبل از امضا سؤال کنید. بسیاری از شهرداری‌ها دارای پیشخوان‌هایی هستند که می‌توانند به روشن شدن عبارات دشوار کمک کنند (دفاتر موجود در برن، فیرویل ویل - همچنین به فصل «در صورت بروز مشکل» مراجعه کنید).

در برخی کانتون‌ها، صاحبخانه همچنین باید فرمی را ضمیمه کند که به مستاجر اطلاع می‌دهد چگونه از خود در برابر اجاره اولیه بیش از حد بالا دفاع کند. www.bwo.admin.ch > قانون اجاره > قانون اجاره > به پایین بروید تا به اسناد برسید > فرم الزامی - زیر اسناد

هر کسی که قرارداد اجاره را امضا کرده است معمولاً باید مبلغ ثابتی را به عنوان وثیقه پرداخت کند. به این مبلغ، وثیقه یا در برخی مناطق، ودیعه گفته می‌شود. این مبلغ حداکثر معادل سه ماه اجاره بها است و به یک حساب بانکی ویژه، به اصطلاح حساب ودیعه اجاره، واریز می‌شود.

این حساب به نام مستاجر است. ودیعه به عنوان وثیقه برای صاحبخانه عمل می‌کند. پس از نقل مکان، مستاجر ودیعه به علاوه سود آن را پس می‌گیرد.

در تعاونی‌های مسکن، مستاجران معمولاً ودیعه پرداخت نمی‌کنند، بلکه سهام خریداری می‌کنند.

نقل مکان به یک آپارتمان

مستاجر حق دارد به یک آپارتمان تمیز و قابل استفاده نقل مکان کند. تحویل آپارتمان قبل از نقل مکان به آپارتمان جدید انجام می‌شود. موجر و مستاجر به طور مشترک وضعیت آپارتمان را بررسی کرده و هرگونه نقص را کتباً در گزارشی ثبت می‌کنند. این امر در مورد خسارات جزئی مانند

پریز برق معیوب یا آینه حمام آسیب دیده نیز صدق می‌کند.

مهم: اگر مستاجر اقلامی، مثلاً میلمان را از مستاجر قبلی تحویل بگیرد، ممکن است هنگام تخلیه مجبور باشد آنها را با هزینه خود جابجا کند یا دور بریزد.

پرداخت اجاره و قبوض آب و برق

به طور کلی، مستاجر اجاره هر ماه را از قبل برای ماه بعد پرداخت می‌کند.

او معمولاً قبوض آب و برق را نیز پرداخت می‌کند. این قبوض شامل هزینه‌های گرمایش، آب گرم یا تلویزیون کابلی می‌شود. صاحبخانه می‌تواند قبوض آب و برق را به طور متفاوتی محاسبه کند.

اگر قبوض «به صورت علی‌الحساب» - یعنی به عنوان پیش‌پرداخت دریافت شوند، صاحبخانه باید حداقل سالی یک بار فاکتور دقیقی ارائه دهد. ممکن است مستاجر مجبور به پرداخت مبلغ اضافی شود. با این حال، ممکن است مبلغی نیز به او بازپرداخت شود. قبوض آب و برق باید همیشه با دقت بررسی شود.

اگر صاحبخانه مایل به افزایش اجاره بها باشد، این کار باید با استفاده از فرم رسمی انجام شود. افزایش اجاره بها می‌تواند، به عنوان مثال، پس از بازسازی یا در صورت افزایش نرخ بهره مرجع وام مسکن رخ دهد. هر کسی که افزایش اجاره بها را غیرموجه بداند، 30 روز فرصت دارد تا اعتراض کتبی خود را به هیئت داورى ارائه دهد (به فصل «در صورت بروز مشکلات» مراجعه کنید). هیئت داورى، مرجع تماس مستاجران و مالکان در هنگام بروز اختلافات مربوط به اجاره بها است.

با این حال، دلایلی نیز وجود دارد که مستاجر

می‌تواند درخواست کاهش اجاره بها را داشته

باشد. به عنوان مثال، اگر نرخ بهره مرجع وام مسکن کاهش یافته باشد، این مورد صدق می‌کند. دلیل دیگر، کارهای تعمیر و نگهداری است. اگر

استفاده از آپارتمان در نتیجه آن محدود شده یا اصلاً امکان‌پذیر نباشد، می‌توان درخواست کاهش موقت اجاره بها را داد.

برای آپارتمان‌های ساخته شده با کمک‌های دولتی، قوانین ویژه‌ای برای تعدیل اجاره بها اعمال می‌شود.



سکونت

زندگی مشترک

برای همزیستی مسالمت‌آمیز، مهم است که مستاجران مختلف به یکدیگر توجه داشته باشند و از قوانین خاصی پیروی کنند.

زمان سکوت شبانه معمولاً از ساعت 10 شب تا 7 صبح و زمان سکوت ظهر از ساعت 12 ظهر تا 1 بعد از ظهر است. در این زمان‌ها، موارد زیر اعمال می‌شود:

- صدای تلویزیون و دستگاه‌های موسیقی را در حد اتاق نگه دارید.
- در هیچ فعالیت پر سر و صدایی شرکت نکنید.

در روزهای یکشنبه و تعطیلات رسمی باید از ایجاد سر و صدا خودداری شود. مهمانی‌ها باید از قبل به همسایگان اطلاع داده شوند. ورودی، راه پله، اتاق رختشویی، انباری و غیره برای همه مستاجران در دسترس است. مهم است که این فضاهای مشترک را با وسایل شخصی خود شلوغ نکنید و نظافت را رعایت کنید. در بسیاری از ساختمان‌ها، مقرراتی در مورد اینکه چه کسی و چه زمانی می‌تواند از اتاق رختشویی استفاده کند، وجود دارد. این موضوع یا در قرارداد اجاره یا در خود اتاق رختشویی ذکر شده است.

اگرچه میزان مشخصی از فرسودگی در یک آپارتمان در طول سال‌ها طبیعی است، اما مستاجران معمولاً باید با میلمان، آپارتمان و ساختمان با احتیاط رفتار کنند. هر کسی که در مورد لوازم و سیستم‌هایی مانند ماشین لباسشویی، خشک‌کن، پنکه، سیستم گرمایش و غیره سؤالی دارد، باید مستقیماً با سرایدار یا صاحبخانه تماس بگیرد.

هر کسی که می‌خواهد در آپارتمان تغییراتی ایجاد کند، ابتدا به رضایت کتبی صاحبخانه نیاز دارد. چنین تغییراتی می‌تواند شامل رنگ‌آمیزی دیوارها، تعویض فرش، نصب ماشین لباسشویی و غیره باشد.

اگر مستاجر ازدواج کند یا طلاق بگیرد، یا اگر افراد دیگری بخواهند به آپارتمان نقل مکان کنند، باید به صاحبخانه اطلاع داده شود.

در صورت بروز خسارت عمده، باید فوراً به سرایدار یا صاحبخانه اطلاع داده شود. اگر آنها اقدامی نکنند، مستاجر باید خسارت را کتباً، ترجیحاً از طریق پست سفارشی، گزارش دهد.

اگر مستاجر خود باعث خسارت شده باشد، باید حداقل بخشی از هزینه‌ها را بپردازد. اگر خود مستاجر مسئول آن نباشد، صاحبخانه هزینه‌ها را پوشش خواهد داد.

حیوانات خانگی مانند سگ یا گربه در همه آپارتمان‌ها مجاز نیستند. هر کسی که می‌خواهد با حیوان خانگی به آپارتمان نقل مکان کند یا حیوان خانگی را در آپارتمان نگه دارد، باید با صاحبخانه مجاز بودن و شرایط این امر را شفاف‌سازی کند.

سیگار کشیدن اغلب در راه پله، آسانسور یا قسمت‌های مشترک ممنوع است. همچنین آپارتمان‌هایی وجود دارند که فقط به افراد غیرسیگاری اجازه داده می‌شوند.

بسیاری از این مقررات در قوانین خانه ذکر شده‌اند. اگر اختلافات بین همسایگان، مثلاً به دلیل سر و صدا یا بی‌نظمی، قابل حل نباشد، مستاجران می‌توانند با سرایدار یا صاحبخانه تماس بگیرند.

وقتی چیزی خراب می‌شود

مستاجران باید تعمیرات ساده یا تمیزکاری را خودشان انجام دهند و هزینه آن را بپردازند. این موارد شامل تعمیراتی مانند تعویض فیلتر فن تهویه، تعویض سینی فر یا تعویض شلنگ دوش می‌شود.





فسخ قرارداد و تخلیه

قرارداد اجاره می‌تواند توسط مستاجر و صاحبخانه فسخ شود. تاریخ‌ها و مهلت‌هایی که باید رعایت شوند در قرارداد مشخص شده‌اند.

اگر مستاجر اجاره را فسخ کند، باید این کار را به صورت کتبی، ترجیحاً از طریق پست سفارشی، انجام دهد. برای زوج‌های متأهل، فسخ فقط در صورتی معتبر است که هر دو همسر نامه فسخ را امضا کرده باشند.

هر کسی که مایل به تخلیه زودهنگام آپارتمان - یعنی در زمانی متفاوت از زمان توافق شده در قرارداد - باشد، می‌تواند مستاجر جایگزینی را به صاحبخانه پیشنهاد دهد که مایل به ادامه قرارداد اجاره باشد.

صاحبخانه تقریباً یک ماه فرصت دارد تا واجد شرایط بودن نامزدها برای تحویل گرفتن قرارداد را تایید کنند. اگر چنین شرایطی نباشد، مستاجر باید اجاره را تا تاریخ توافق شده در قرارداد پرداخت کند.

اگر صاحبخانه اخطار فسخ قرارداد را بدهد، باید از فرم رسمی استفاده کند. برای زوج‌های متأهل، هر همسر فرمی را در یک پاکت جداگانه دریافت می‌کند. هر کسی

که اخطار فسخ قرارداد را دریافت می‌کند، 30 روز فرصت دارد تا اعتراض کتبی خود را به مرجع داورى ارائه دهد.

تخلیه آپارتمان

هنگام تخلیه، مستاجر باید آپارتمان را کاملاً تمیز کند. چک لیست‌های این نظافت نهایی به صورت آنلاین در دسترس هستند. گاهی اوقات برخی وسیله‌ها نیاز به تعویض دارند. در صورت داشتن هرگونه سوال، بهتر است از همان ابتدا با سرایدار یا صاحبخانه تماس بگیرید.

هنگام تحویل آپارتمان، صاحبخانه و مستاجر به طور مشترک وضعیت آپارتمان را بررسی کرده و هرگونه نقص را به صورت کتبی ثبت می‌کنند. این امر در مورد خسارات جزئی نیز صدق می‌کند. آنها با هم توافق می‌کنند که در صورت لزوم، چه کسی هزینه‌های تعمیرات را پوشش دهد. انجمن‌های مستاجران اطلاعاتی در مورد خساراتی که مستاجران مسئول آن هستند، ارائه می‌دهند. مهم است که مستاجر همه نکات را دقیقاً درک کند. زیرا با امضای خود، تایید می‌کند که موافق است و هرگونه هزینه‌ای را تقبل می‌کند.



در صورت بروز مشکل

اگر طرفین نتوانند خودشان اختلاف را حل کنند، می‌توان از یک نهاد بی‌طرف استفاده کرد. هر کانتون برای این منظور یک مرجع داوری دارد. این مرجع در اختلافات بین مستاجران و صاحبخانه‌ها میانجیگری می‌کند. همچنین اطلاعاتی در مورد سوالات مربوط به فسخ قرارداد، افزایش اجاره بها و غیره ارائه می‌دهد. مشاوره و مذاکره رایگان است. لیست مراجع داوری از انجمن مستاجران www.mieterverband.ch در دسترس است.

انجمن‌های صاحبخانه و مستاجر نیز اطلاعات و مشاوره ارائه می‌دهند.
www.bwo.admin.ch < چگونه زندگی می‌کنیم >
< برگه اطلاعات «زندگی در سوئیس» > نکات و راهنمایی‌ها.

اگر مستاجر با مشکلات مالی مواجه شد، باید فوراً با صاحبخانه و مقامات خدمات اجتماعی محلی تماس بگیرد. هر کسی که اجاره را با تاخیر پرداخت کند یا اصلاً پرداخت نکند، ممکن است پس از یک دوره اخطار، از خانه اخراج شود. بسیاری از تعاونی‌های مسکن، مرکز مشاوره اجتماعی مخصوص به خود را برای مستاجران‌شان دارند.

همچنین مراکز مشاوره دولتی و خصوصی مختلف یا به اصطلاح «دفاتر پیشخوان» در سراسر سوئیس وجود دارد. آنها می‌توانند به عنوان مثال در یافتن آپارتمان، نوشتن نامه، در صورت نیاز به ترجمه یا در مورد مشکلات بین همسایگان کمک کنند.

مثال‌ها

Wil: fairwil.ch
برن: www.begh.ch < خدمات پیشخوان
زوریخ: domicilwohnen.ch
بازل: www.ig-wohnen.ch < پیشنهاد > آژانس مسکن
لوگانو: www.lugano.ch/temi-servizi/
sociale/prestazioni-sociali/servizio-
accompagnamento-sociale
لوسرن: www.stadtluern.ch/اطلاعات
خدمات/145
واد: www.relais.ch



خوب است بدانید

- تهویه و گرمایش مناسب باعث صرفه‌جویی در مصرف انرژی و هزینه‌های گرمایش می‌شود. می‌توانید از سرایدار یا صاحبخانه و همچنین از شهرداری یا کانتون راهنمایی بگیرید.
- شماره‌های اضطراری در سوئیس عبارتند از: پلیس ۱۱۷، آتش‌نشانی ۱۱۸، ۱۴۴ آمبولانس.
- اکیداً توصیه می‌شود که بیمه وسایل منزل و بیمه مسئولیت مدنی تهیه کنید. برخی از قراردادهای اجاره حتی این بیمه را الزامی می‌دانند. این بیمه‌ها انواع خاصی از خسارت را پوشش می‌دهند. برای مثال، اگر وان حمام سرریز شده به کف آسیب برساند یا اگر ترک در سینک وجود داشته باشد.
- اسناد و مدارک مربوط به اجاره باید همواره نگهداری شوند. این موضوع شامل اسنادی می‌شود که مستاجر از صاحبخانه دریافت می‌کند و همچنین اسنادی که برای صاحبخانه ارسال می‌کند. این اسناد شامل، به عنوان مثال، قرارداد اجاره، اسناد مربوط به افزایش یا کاهش اجاره بها، گزارش نقل مکان یا قبوض آب و برق می‌شود.
- در بیشتر شهرداری‌ها، زباله‌ها یک یا دو بار در هفته جمع‌آوری می‌شوند. همچنین در برخی شهرداری‌ها، کیسه‌های زباله باید در ظروف مخصوص جمع‌آوری قرار داده شوند. برای دفع، باید از کیسه‌های زباله مخصوص یا برچسب‌های زباله استفاده شود که معمولاً در فروشگاه‌های مواد غذایی محلی قابل خریداری هستند. ضایعات کاغذ، شیشه، فلز، کمپوست، بطری‌های PET و غیره به طور جداگانه جمع‌آوری می‌شوند یا باید در نقاط جمع‌آوری مرکزی دفع شوند. شهرداری می‌تواند در این خصوص اطلاعات ارائه دهد.

اطلاعات بیشتر

www.ch.ch

www.bwo.admin.ch

www.bwo.admin.ch < چگونه زندگی می‌کنیم > برگه
اطلاعات «زندگی در سوئیس» <
نکات و راهنمایی‌ها

www.edi.admin.ch < اداره فدرال مبارزه با
نژادپرستی > حقوقی و مشاوره < مراکز تماس و مشاوره

www.bwo.admin.ch < بازار مسکن BWO
< مطالعات و انتشارات
«بازار مسکن» < تبعیض قومی در بازار مسکن سوئیس

انجمن حرفه‌ای سرایداران سوئیس SFH

www.sfh.ch

انجمن مستأجران سوئیس

www.mieterverband.ch

انجمن املاک و مستغلات سوئیس SVIT

www.svit.ch

اتحادیه متخصصان املاک و مستغلات

سوئیس (USPI Suisse)

www.uspi-suisse.ch

تعاونی‌های مسکن سوئیس، انجمن توسعه‌دهندگان

مسکن غیرانتفاعی

www.wbg-schweiz.ch

ناشر

دفتر فدرال مسکن BWO

طرح/تصاویر: [Les graphistes.ch](http://Lesgraphistes.ch)

سازمان‌های همکار انجمن حرفه‌ای

سرایداران آموزش‌دیده www.bvah.ch

کمیسیون مهاجرت فدرال EKM

www.ekm.admin.ch

فدراسیون فرانسوی زبان املاک و مستغلات

سوئیس FRI www.fri.ch

انجمن مالکان خانه سوئیس (HEV Schweiz)

www.hev-schweiz.ch

www.casafair.ch Casafair



2025

موجود به زبان‌های مختلف ماده

Nr. 725.037.far

مخاطبین و دانلودها از طریق

www.bundespublikationen.admin.ch