

هنگام اجاره کردن یک خانه به چه مواردی
باید توجه کنم –

محتوای یک اجاره نامه



پیشگفتار:

خوانندگان عزیز،

آیا شما در جستجوی آپارتمان و یا در حال بستن قرارداد یا نقل مکان به یک آپارتمان برای خودتان هستید؟

در این بروشور، که توسط دفتر همپیوندی شهرستان فولاد. تهیه شده است، به شما اطلاعات و راهنمایی های مفیدی در خصوص مفاد موجود در اجاره نامه داده میشود، تا شما بدانید هنگام اجاره یک آپارتمان به چه مواردی توجه کنید و درحین یک قرارداد اجاره ای چه رفتاری داشته باشید.

همچنین حق و حقوق شما و آنچه که از صاحب خانه میتوانید انتظار داشته باشید، در این بروشور برای شما توضیح داده خواهد شد.

برایتان نقل مکان موفقیت آمیزی را آرزو داریم.

دفتر همپیوندی شما

شهرستان فولاد

۱ اجاره نامه چیست

اجاره نامه **حق و حقوق و وظایف بین مستأجر و مالک** را تعیین میکند و توسط موجر تنظیم میگردد. به این علت هنگام بستن اجاره نامه محتوای آن باید به دقت بررسی و فهمیده شود.

۲ مفاد اجاره نامه ۲,۱ اطلاعات مستأجرین

اساساً همه اشخاصی که به آپارتمان نقل مکان میکنند، باید در اجاره نامه ذکر شوند. مستأجر فقط اشخاصی محسوب میشوند که اجاره نامه را امضاء کرده باشند. به این ترتیب، تمامی حقوق و تعهدات اجاره نامه شامل آنها میگردد.

<p>توجه: افراد دیگر فقط با اجازه کتبی از قبل داده شده توسط مالک اجازه نقل مکان به آپارتمان را دارند.</p>

۲,۲ توصیف آپارتمان

در اینجا عمدتاً اندازه آپارتمان و همچنین تعداد اتاقها درج میشود. لطفاً صحت این اطلاعات را با دقت بررسی کنید. مهم بررسی وسایل ذکر شده در قرارداد که جزئی از اجاره آپارتمان هستند مانند کابینت آشپزخانه، میلمان و غیره است، که آیا این وسایل کاملاً آنجا موجود میباشند و اینکه آیا بدون نقص هستند.

وسایل غیر موجود را در قرارداد خط بزنید و کمبود و نقصان آن را در اجاره نامه ذکر نمایید.

۲,۳ اجاره بها، گرمایش و هزینه های جانبی و برق

اجاره بها:

اجاره بها مبلغی است که ماهیانه برای سکونت در آپارتمان به مالک پرداخت میگردد. اجاره ماه باید تا روز سوم همان ماه به حساب مالک ریخته شود.

اگر از مزایای قانون کمکهای اجتماعی دوم (جوبسنتر شهر فولدا) یا قانون سوسیال ۴ (اداره سوسیال شهر یا شهرستان فولدا) بهره میگیرید، قبل از وضع قرارداد از اداره مسؤلتنان در مورد میزان مناسب اجاره ماهیانه (اجاره سرد) اطلاعات کسب نمایید و همراه با یک فرم گواهی اجاره پر شده (تفکیک شده از هزینه های جانبی و گرمایش) یک اجازه نامه کتبی هم دریافت نمایید.

گرمایش - و هزینه های جانبی:

در کنار اجاره ماهیانه، هزینه های شوفاژ و هزینه های جانبی هم در اجاره نامه قید میشود. در برخی موارد هزینه گرمایش میتواند جداگانه به شرکت های ارائه دهنده قابل پرداخت باشد. در این صورت شما

ملزم هستید، با ارائه دهنده انرژی منتخب خود تماس بگیرید و یک قرارداد را با آنها امضا کنید.

در زمینه گرمایش و هزینه های جانبی، بین پیش پرداخت و نرخ واحد تمایز وجود دارد.

پیش پرداخت مبلغی است که ماهیانه توسط مستاجر به موجر پرداخت می شود و با صورت حساب سالیانه گرمایش و هزینه های جانبی تصویب می شود.

هزینه های گرمایش و جانبی، سالیانه تا حداکثر روز ۳۱ ماه ۱۲ سال بعد توسط موجر محاسبه می شود. در این مورد هزینه های مصرف شده با پرداخت های از قبل انجام شده مقایسه می شود.

در صورت مصرف بیشتر، هزینه های اضافه توسط مستاجر پرداخت می شود. اگر مصرف کمتر باشد، مبلغ اعتبار توسط موجر به مستاجر بازپرداخت می شود.

بنابراین شما فقط هزینه های مصرفی خودتان را متحمل می شوید.

نرخ واحد مبلغی است که توسط موجر تعیین می شود. این مبلغ سالیانه محاسبه نمی شود. در اینجا باید توجه شود که نرخ واحد تعیین شده مناسب باشد. برای مقایسه می توان راهنمای هزینه های گرمایش و هزینه های جانبی استان هسن را در نظر گرفت.

در مورد نرخ واحد ممکن است پیش بیاید که مصرف واقعی کاهش مییابد، ولی از نرخ واحد کاسته نمیشود. به طوری که بیشتر از مقدار مصرف، هزینه پرداخت میشود.

عکس این عمل هم میتواند صورت بگیرد، که مصرف شما بیشتر از میزان پرداختتان باشد.

در زمینه هزینه های گرمایش و مصرف آب، در صورت استفاده از مزایای درآمد پایه، (مزایای بیکاری دوم، پول سوسیال، مزایای کمکهای اجتماعی و غیره) معیارهای خاص مشخصی اعمال میشوند. لطفا در این زمینه با مرکز کارپایی شهرداری فولدا یا اداره کمکهای اجتماعی مربوطه تماس حاصل فرمایید.

برق

مابین برق خانگی، برق ساختمان و برق گرمایش تفاوت وجود دارد.

برق خانگی برقی است که داخل خود خانه استفاده میشود، مانند تلوزیون، یخچال و غیره. برق خانگی را معمولاً مستاجر خودش از شرکتهای انتخابی ارائه دهنده برق تهیه میکند. ثبت نام اداره برق توسط ماجر انجام نمیشود. در صورت استفاده از مزایای قانون کمکهای اجتماعی دوم خدمات و هزینه های برق خانگی در مبلغ تعیین شده دریافتی موجود میباشد.

هزینه های برق هم توسط شرکت ارائه دهنده برق سالیانه محاسبه میشود.

برق عمومی برقی است که در مکان های مشترک ساختمان، به عنوان مثال در پله ها تجمع می یابد. هزینه آن معمولا در هزینه های جانبی گنجانده شده است.

گرمایش:

در برخی از خانوارها، گرمایش آپارتمان توسط نفت یا گاز انجام نمی شود، بلکه به عنوان مثال از طریق بخاری های ذخیره سازی شب یا بخاری مادون قرمز. این منابع، گرمای شما را از برق خانگی تامین می کنند.

برای اینکه قادر به تقسیم میزان مصرف گرما و یا مصرف برق خانوارتان باشید، در صورت امکان موجرتان میباید اقدام به نصب یک کنتور مجزا نماید.

اساسا می توان گفت که شما باید به مصرف گرما، برق و آب خود توجه داشته باشید، در غیر این صورت باید پرداخت اضافی بالایی را انتظار داشته باشید. بنابراین به گرمایش و تهویه هوا و همچنین مصرف انرژی خود توجه کنید.

در صورت بروز هر گونه مشکل، شما همچنین می توانید به مرکز مشاوره صرفه جویی در انرژی کاریتاس فولدا مراجعه نمایید. از آنجا امکان تهیه یک چک لیست صرفه جویی در انرژی برای شما موجود می باشد.

۲,۴ ودیعه (پول پیش یا سپرده)

ودیعه (پول پیش) مبلغی است که در زمان شروع قرارداد اجاره نزد موجر گذاشته میشود. این مبلغ تضمینی است برای موجر در قبال خسارات اجاره.

به عنوان مثال، در برابر خسارت به آپارتمان اجاره شده، اجاره و یا هزینه های جانبی پرداخت نشده. اگر پس از پایان قرارداد، آپارتمان تحت شرایط ایده آل تحویل داده شود و هزینه های جانبی پرداخت نشده نداشته باشد، ودیعه پس از طی یک مهلت مناسب به صورت کامل به علاوه بهره آن به مستاجر پرداخت خواهد شد.

در صورت وجود خسارت هنگام تحویل و خروج از آپارتمان، به عنوان مثال به صورت اجاره بها پرداخت نشده، مالک می تواند بخش هایی از سپرده را برای بازپرداخت بدهی های معوقه نزد خود نگه دارد.

مبلغ سپرده میتواند حداکثر سه ماه اجاره بها سرد باشد، ماهیت و روش پرداخت و میزان آن باید در اجاره نامه درج شده باشد.

برخی از تعاونی های مسکن خواستار خرید سهام تعاونی هستند. بنابراین پیش پرداخت به صورت سپرده گذاشته نمیشود، بلکه سهمی در تعاونی مسکن کسب میشود.

اگر سوالی دارید، لطفاً با مالک خود تماس بگیرید.

۲,۵ مدت اجاره نامه

در اجاره نامه یک مدت زمان مشخص و یا یک توافق نامه می تواند تعیین شود که در طی آن هم مستاجر و هم موجر، هر دو طرف از لغو قرارداد اجتناب می کنند. با این حال در مورد اجاره بدون محدودیت زمانی، موجر در صورتی میتواند قرارداد را لغو کند که یک دلیل قانونی، مثل استفاده شخصی برای ختم قرارداد داشته باشد. مستاجرین با این حال همیشه می توانند یک قرارداد را بدون ممنوعیت با طی یک مهلت سه ماهه به پایان برسانند.

۲,۶ نوسازی / تعمیرات (کپک)

موجر ملزم است در طول دوره اجاره، مورد اجاره داده شده را طبق قرارداد و در شرایط مناسب برای استفاده قرار دهد. با این حال، موجر می تواند مقداری از هزینه های تعمیرات جزئی را از طریق یک توافقنامه در قرارداد به عهده مستاجر بگذارد. این مقررات، محدود به خرابی سر دوش، چکه کردن شیرآب، خرابی کرکره یا پریش برق، کلید برق، قفل در و پنجره میشود. میزان مبلغ هزینه ای که بر عهده

مستاجر میباید، میتواند حداکثر ۱۵۰ تا ۲۰۰ یورو در سال برای کل تعمیرات جزئی باشد.

در صورت بوجود آمدن خسارت در طول مدت اجاره، امکان این وجود دارد که پس از بررسی قبلی توسط یک شرکت بیمه و با بستن قرارداد بیمه مسکن، هزینه خسارت وارده تا حدی یا به طور کامل توسط شرکت بیمه پرداخت شود.

بنابراین بستن بیمه مسکن به شما توصیه میشود. برای مشاوره شما میتوانی به مرکز مصرف کنندگان فولدا مراجعه نمایید.

تعمیرات زیبایی / نوسازی قبل و بعد از نقل مکان

همه مقرراتی که مربوط به تعمیرات زیبایی میشوند هم قابل اجرا نیستند. اگر شما به یک آپارتمان بازسازی نشده نقل مکان کردید، مجبور به بازسازی کامل آن هم نیستید. ماجر فقط می تواند درخواست جبران فرسودگی و خسارت را هنگام تخلیه آپارتمان از شما داشته باشد. با این وجود، اگر هزینه بازسازی کامل یک آپارتمان بازسازی نشده در اجاره نامه به عهده مستاجر قید شده باشد، تمامی این ماده بی اعتبار میباشد.

اما اگر مستاجر مبلغ مالی معادل برای کارهای نوسازی را دریافت کرده است، مثل آن محسوب میشود که او به یک آپارتمان بازسازی شده نقل مکان کرده است. اگر آپارتمان بازسازی شده تحویل داده شده باشد، مستاجر موظف است هنگام تخلیه تعمیرات لازم

را با هزینه خودش انجام دهد.

مستاجرین باید آپارتمان را بررسی کنند و خسارات و نقص ها را پیدا کرده و در اجاره نامه اضافه نمایند.

کیک

اگر کپک زدگی ایجاد شود، موجر مسئول از بین بردن آسیب است. با این حال مستاجران وظیفه دارند چند بار هوای داخل خانه را تهویه کنند. پنجره ها باید به مدت ۵ تا ۱۰ دقیقه به طور کامل باز شوند، درجه شوفاژها باید در حین تهویه هوا پایین آورده شوند.

میزان تهویه هوا بستگی به عایق سازی پنجره ها دارد، به طوری که آپارتمان هایی با پنجره های عایق شده، بیشتر از پنجره های چوبی قدیمی به تهویه هوا احتیاج دارند. موجر باید در مورد گرمایش و تهویه صحیح، شما را به درستی مطلع سازد.

۲,۷ مقررات ساختمان

مقررات ساختمان شامل همه ساکنان ساختمان می شود و همزیستی همه هم اتاقی ها را تنظیم می کند. با حقوق و تعهدات مربوطه اش، یک نظم خاص را در ساختمان ایجاد می کند و باعث احترام گذاشتن همه ساکنان ساختمان به یکدیگر میشود. برای نمونه موارد زیر را شامل میشود،

ساعت آسایش: که در هر اجاره نامه بصورت جداگانه تعیین می شود. در این زمان، صدای تمام تجهیزات الکتریکی مانند سیستم های موسیقی و تلویزیون به اندازه ای که فقط داخل اطاق شنیده شوند، پایین آورده میشوند. اگر برای یک رویداد ویژه جشن گرفته می شود، به تمامی مستاجرین باید به موقع اطلاع رسانی شود.

نظافت: به منظور تمیزنگه داشته شدن ساختمان و زمین ملک برای همه مستاجرین، موجریک برنامه نظافت طرح ریزی می کند. در صورت عدم وجود قرارداد با یک شرکت نظافت، تمام مستاجرین باید این برنامه را دنبال کنند. در این طرح مستاجران می توانند موظف به نظافت نوبتی، به عنوان مثال نظافت راهروها، پله ها، حیاط، پیاده رو مقابل خانه و مانند آنها شوند و یا برف پارو کنند.

جداسازی زباله: برای جداسازی زباله در آلمان مقررات بسیار جدی وجود دارد. اگر زباله داخل سطل اشتباه ریخته شود، یا اصلاً توسط شهرداری برده نمیشود و یا سطل ها داخل زباله های باقی مانده ریخته میشوند. در صورت این اتفاق هزینه های دفع زباله افزایش می یابد و به مستاجر ها منتقل می شود.



Restmüll	Altpapier	Biomüll	Verpackungen
<p>Windeln, Zahnbürsten, sonstige Hygieneartikel, Scherben, Kehricht, Porzellan, Zigaretten, verschmutztes Papier (kein Toilettenpapier), Papiertaschentücher</p> <p>diapers/nappies, toothbrushes, other toiletries, shards, sweepings, porcelain, cigarettes, dirty paper (no toilet paper), tissues</p> <p>أوتار الإستحمام، فرشاة الأسنان، المشعل، شظايا المشعل، معصفت الأظفار</p> <p>ذاهود، بچون، كى لىبى، لوكه بوش، الجىبىك اشياء، شىبهه كى لوكه، عقالى، كرام ولى اعضاء، چىس كى بون و غىروه، سكرت، كند، كلف، (نولانت، بىور كى علالوم) لىوز و غىروه</p> <p>Xafayad, Rumi, akabahta nadaafadda, dhalooyin, sigaarka, warqadaha wasaqda ah(warqada musqusha ma ku jiro), warqada dalka</p> <p>زىقه هاى باقى عقاله - پىشاك - سولالت - جىسولالت - بىشكش - خاره - شىبهه - اتواج چىس - بىبىكار - نىشال كلفى</p>	<p>Briefe, Werbeflyer, Packpapier, Kartonagen (zerkleinert), Eierkartons, Kataloge, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Geschenkpapier, Schreibpapier, -hefte</p> <p>letters, advertising flyers, packing Paper, cartons (crushes), egg carton, catalogues, books, newspapers, magazines, gift wrap, writing paper, exercise book</p> <p>ورق التطهير، كلفىبات، الطبقات، كلفى، كاتالوجات، كرتونه لىبىن، القانو، ورق التطهير، المجلات، الصحف</p> <p>اعطوط، اشعارات، سىنگى، بىوز، كىر كى دوى، لىبى، طرخ سىل كى، القانو، كى خالى بىكته، بو، طرخ قى، كلفىس عقال، اشعارات، بىبىكار، سمالى، رىماد، كى كاتال و غىروه، راندىك، بىوز، لىوز، بو طرخ كى كلبىس</p> <p>Warqadaha, warqadaha warbinta, karbonada, karbonka ukunta, buugaagta, joomaka, majallado, warqadaha wax lagu qorto</p> <p>كافال عقاله - پىكته نامه - نامه - رىوز نامه، لىبى، كرتون - كاتال نامه - مرخ - كىلوك، كلفى - كلفى - كلفى نامه - نظرو بىبىكار كلفى</p>	<p>Speisereste, Eierschalen, Kaffeefilter, Teebeutel, verderbenes Obst, Küchentücher, Kleintierstreu, Schnittblumen, Pflanzen (ohne Topf)</p> <p>leftovers, eggshells, coffee filters, teabags, bad fruits, kitchen paper, small animal litter, cut flowers, plants (without pot)</p> <p>بقىه مرشام، قشر لىبىن، بقىا الطعام، مصلح، مصلح، مصلح، القوانه، القانده</p> <p>بىجا كلفى كلفا، القانو، كى جىل، كالى، كلفى، قالى كى چالى كى بىس، كى سله، بىل، كىل، كىل كى استعمال، شده تايل، چانوزون، كالى باخاجان، بىوز، بىوزون كى لىبان، لوز بىس و غىروه</p> <p>Cuntada hafo, qobka ukunta, fittaka kafeeyga, warqada jikada, qudaarta xun, fiyooraha, ubaxayada</p> <p>زىقه هاى لوكىك - عقالى عقاله - بىكته نامه - مرخ - قىلوكه، بو، چالى، لىوز، كلفى، چارى، سوه هاى نامه، مصلح، كلفى، كلفى (لوكىك عقاله) - كالى زىر، حوات، كرتوك، شىبهه هاى كى وكه</p>	<p>Tetrapack, Kunststoffflaschen (Shampoo, Duschgel, Spül...), Aulfolie, Spraydosen (leer), Plastikbecher, -beutel, -folien, -verschlüsse, Styropor, Konservendosen</p> <p>Tetra packs, plastic bottles (shampoo, shower gel, washing-up liquid, ...), aluminium foil, aerosol cans (empty), tins, plastic cups, plastic bags, plastic foils, plastic fastenings/tops, polystyrene</p> <p>اللىس، طىر، لىبىا، لىوز، بىبىكار، دوه، جوس، با پالى و غىروه كى خالى بىكته، پلاستىك كى لىبىا، عقال، لىل كى بولالى، شىبهه، واطىك، كرىم كى خالى بىكته، لىوز، بو طرخ كى پلاستىك كى لىبىا</p> <p>اللىس، طىر، لىبىا، لىوز، بىبىكار، دوه، جوس، با پالى و غىروه كى خالى بىكته، پلاستىك كى لىبىا، عقال، لىل كى بولالى، شىبهه، واطىك، كرىم كى خالى بىكته، لىوز، بو طرخ كى پلاستىك كى لىبىا</p> <p>Kartoonka caanaha, dhalooyin caag ah (shaambada, shaambada weekka), warqada aluminunka, gasaayada , kooobalka caaga ah, caagag</p> <p>سوله بىس - پاشكوى شىر و سوه - بىبىكار، بىبىكار، پلاستىك (شامپو، مصلح، لوز، لوز)، اتواج، اسوز، قىلوكه، كلفى، لىبىا، لىوز، بو طرخ كى پلاستىك كى لىبىا</p>

باطری ها، زباله های سنگین و شیشه ها جداگانه هستند. باتری ها را می توان در مغازه های الکتریکی تحویل داد. زباله های بزرگ تا دو بار در سال یا پس از اطلاع قبلی جمع آوری می شوند ، اما همچنین می توانند به مرکز بازیافت زباله های خانگی منتقل شوند. شیشه های خالی برطبق رنگشان تقسیم میشوند که هر کدام داخل مخازن مخصوص خود ریخته میشوند و درب آنها از قبل برداشته می شود. این مخازن تقریباً در هر محل یا در نقاط مرکزی آماده برای استفاده هستند.

مکانهای مشترک: این شامل بخش هایی از ملک است که همه مستاجرین میتوانند از آن استفاده کنند. این شامل اتاق لباسشویی، زیر شیروانی، باغچه و راه پله، راهرو و آسانسور و غیره میشود. مقررات ساختمان مشخص میکند، که به عنوان مثال آیا کالسکه یا دوچرخه اجازه قرار گرفتن در راهرو را دارند. کفش، کیسه های زباله و جعبه های نوشابه در پله ها و راهرو نگهداری نمیشوند. علاوه بر این ممکن است برای استفاده از باغچه، اتاق لباسشویی و زیر شیروانی مقررات مشخصی تعیین شود که مستاجرین موظف به رعایت کردن آن میباشند.

۳ اطلاعات عمومی

اگر آپارتمان ها یا خانه های اجاره شده فروخته شوند، قراردادهایی که با مالک قبلی بسته شده اند برای مستاجران معتبر میباشند.

در صورت موجود بودن آسانسور، هزینه تعمیر و نگهداری آن به عهده کلیه مستاجران خواهد بود، حتی کسانی که در طبقه همکف زندگی می کنند و از آن استفاده نمی کنند. اگر کابل تلویزیون ارائه شده باشد، هزینه آن نیز باید توسط مستاجران پرداخت شود؛ این نیز صرف نظر از استفاده آن است.

بنابراین، قبل از اینکه اجاره نامه بسته شود، تمامی نکات مبهم باید روشن شوند. اگر مشکلی دارید، می توانید با انجمن های مربوطه، اتحادیه ها، سازمان ها یا وکلای متخصص در قانون اجاره نامه تماس بگیرید.

مراجع همکاری مشارکتی:

**„Kaufhaus mit Herz“
Sozialkaufhaus der AWO**

Am Aschenbergplatz 14-16
36039 Fulda

ساعت های کاری:

دوشنبه – جمعه
۱۰ صبح تا ۱ بعد از ظهر
۳ بعد از ظهر تا ۶ عصر

caritasverband für die Regionen

(انجمن کاریتاس برای مناطق)

Fulda und Geisa e. V.

Energiesparcheck (صرفه جویی در مصرف انرژی)

Wilhelmstraße 8 und 10
36037 Fulda

تلفن: ۰۶۶۱-۲۴۲۸۳۶۶

Grümel Möbelmarkt und Elektrogeräte recycling

(بازار مبلمان گرومر و بازیافت لوازم الکتریکی)

Steubenallee 6
36041 Fulda

ساعت های کاری:

دوشنبه – جمعه
۹ صبح الی ۱۲:۳۰ ظهر
۱:۳۰ بعد از ظهر الی ۵ عصر