

ما الذي يجب مراعاته عند استئجار
منزل؟ -

مضامين عقد الكراء



مقدمة.

أعزائي القراء عزيزاتي القارئات،

هل تبحثون عن منزل أو أنكم على وشك إبرام عقد أو الانتقال إلى شقتكم الخاصة؟

تجدون في هذا الكتيب، الذي جمعه مكتب إدماج الأجانب التابع لمقاطعة فولدا، معلومات ونصائح مفيدة حول مضامين عقد الإيجار، وذلك حتى تعلموا ما يجب الانتباه إليه عند استئجار منزل و كيفية التصرف في إطار عقد الإيجار. كما يبين هذا المنشور حقوقك و ما يمكن أن تتوقعه من الطرف المؤجر.

نتمنى لك حظا موفقا أثناء انتقالك إلى المسكن القادم!

مكتب إدماج الأجانب

مقاطعة فولدا

1 ما هو عقد الإيجار

ينظم عقد الإيجار الحقوق و الواجبات بين المستأجرين و المؤجرين و يتم تحرير العقد من قبل الطرف المؤجر للمسكن. يجب عليكم عند إبرام عقد الإيجار فحص و فهم مضامينه بدقة.

2 مضمون عقد الإيجار

2.1 معلومات عن المستأجرين

يجب في الأساس الإبلاغ عن جميع الأشخاص الذين ينتقلون إلى الشقة، أيضا في عقد الإيجار. المستأجرون هم فقط الأشخاص الذين وقعوا عقد الإيجار. أي أنهم يخضعون لجميع حقوق و التزامات عقد الإيجار.

انتباه: لا يجوز للأشخاص الآخرين الانتقال إلى الشقة إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من مؤجرها.

2.2 وصف الشقة

يتم قبل كل شيء تبيان مساحة الشقة و كذلك عدد غرفها. حيث يرجى التحقق من هذه المعلومات للتأكد من صحتها. و من المهم أيضا التحقق من أن جميع العناصر المستأجرة المذكورة في العقد، مثل المطبخ المجهز و الأثاث و ما إلى ذلك. و أنها أيضا

موجودة و خالية من العيوب. كما يجب حذف العناصر المفقودة من العقد و تسمية العيوب داخل عقد الإيجار.

2.3 الإيجار و تكاليف التدفئة و التكاليف الإضافية / الكهرباء

الإيجار:

الإيجار هو المبلغ الذي يتعين دفعه شهريًا إلى المؤجر ليحتل الشقة. يجب أن يؤدي الإيجار في موعد لا يتجاوز اليوم الثالث من الشهر المعني ليتم تحويله إلى المؤجر.

إذا كنت تعتمد على المساعدات بناء على قانون الشؤون الاجتماعية رقم II (SGB II) (مكتب التشغيل التابع للمقاطعة) أو على قانون الشؤون الاجتماعية رقم XII (SGB XII) (مكتب الشؤون الاجتماعية التابع للمدينة أو لمقاطعة فولدا)، فيجب عليك قبل إبرام العقد إبلاغ المصالح المختصة بشأن الإيجار الثابت و بشهادة الإيجار التي تم ملؤها بشكل كامل (تفصيل التدفئة و التكاليف الإضافية) قبل إبرام العقد و أيضا الحصول على موافقة خطية بذلك.

التدفئة و التكاليف الإضافية.

إلى جانب الإيجار الثابت، يتم سرد تكلفة التدفئة و التكاليف الجانبية الأخرى داخل عقد الإيجار. و في بعض الحالات، يمكن أيضا دفع تكاليف التدفئة بشكل منفصل إلى المزود. في هذه الحالة يجب عليك

الاتصال

بمزود الطاقة الذي تختاره و توقيع عقد معه.

و بالنسبة لتكاليف التدفئة و التكاليف الإضافية يتم التمييز بين **الدفع المسبق و المبالغ الإجمالية المقطوعة.**

و بالنسبة **للدفع المسبق** فإن الأمر يتعلق بمبلغ يدفعه المستأجر شهريا إلى المؤجر و يقارن بالفاتورة السنوية الخاصة بتكاليف التدفئة و التكاليف الإضافية.

يتم تحرير فاتورة التدفئة و التكاليف الإضافية سنويا إلى غاية 12/31 من السنة التالية على أقصى تقدير من قبل المؤجر. حيث تتم مقارنة التكاليف المحسوبة فعليا مع المبالغ المدفوعة مقدما.

و في حالة السداد اللاحق فإنه يجب على المستأجر أداء ذلك، و في حال وجود رصيد متبقي فيجب على المؤجر إرجاعه إلى المستأجر.

لذلك فإنه يتم دفع التكاليف الفعلية فقط.

أما بالنسبة **للمبالغ الإجمالية المقطوعة** فإن الأمر يتعلق بمبلغ يحدده المؤجر. حيث لا توجد فاتورة سنوية. و تجدر الإشارة إلى أن المبالغ الإجمالية يجب أن تقع ضمن حدود معقولة، و من أجل المقارنة يمكن للمرء أن يأخذ معدل تكاليف التدفئة و معدل التكاليف الإضافية داخل ولاية هيسن.

وبالنسبة للمبالغ الإجمالية المقطوعة، يمكن أن يحدث انخفاض في الاستهلاك الفعلي، ولكن ليس في المبالغ الإجمالية المقطوعة، بحيث تدفع أكثر مما تم استهلاكه بالفعل.

لكن العكس يمكن أن يحدث أيضا إذا استهلكت أكثر مما تدفع.

و في مجال تكاليف التدفئة و استهلاك المياه، تنطبق الاستحقاقات الأساسية فيما يتعلق بالفوائد الأساسية (إعانة البطالة رقم II، العلاوة الاجتماعية، المساعدة الاجتماعية إلخ). يرجى الاتصال بمكتب التشغيل التابع لمقاطعة فولدا أو مكتب الرعاية الاجتماعية المسؤول.

الكهرباء

حيث يمكن التمييز بين كهرباء التدبير المنزلي، الكهرباء المشتركة و كهرباء التدفئة.

إن الكهرباء المنزلية هي الكهرباء اللازمة للتدبير المنزلي الخاص، مثل التلفاز و الثلاجة إلخ. و عادة ما يدفع كل مستأجر تكاليف الكهرباء المنزلية مباشرة إلى مزود الكهرباء الذي كانت له الحرية في اختياره، و لا يقوم مؤجر العقار بتسجيل الكهرباء. و فيما يتعلق بقانون الشؤون الاجتماعية (SGB II)، حيث يتم تضمين تكاليف الكهرباء المنزلية في المساعدات الممنوحة.

يتم محاسبة تكاليف الكهرباء سنويا أيضا من قبل المزود بالكهرباء.

الكهرباء المشتركة هي الكهرباء المستهلكة داخل الفضاءات المشتركة، على سبيل المثال في السلالم. هذا عادة ما يتم تضمينه في التكاليف الإضافية.

الكهرباء من أجل التدفئة:

في بعض المنازل، لا يتم تدفئة الشقة عن طريق البنزين أو الغاز، ولكن على سبيل المثال عن طريق سخانات التخزين الليلي أو سخانات الأشعة تحت الحمراء. هذه تجلب مصادر الحرارة من الكهرباء المنزلية.

من أجل أن تكون قادراً على تمييز نسبة استهلاك التدفئة أو الكهرباء المنزلية، ينبغي أن يتم تركيب عدادات منفصلة إن أمكن من قبل المؤجر.

بشكل أساسي، يمكن القول أن على المرء الانتباه إلى نسبة استهلاكه للتدفئة و الكهرباء و المياه ، وإلا فعلى المرء توقع مبلغ أداء مرتفع. لذلك يجب الانتباه إلى سلوك التدفئة و التهوية، بالإضافة إلى استهلاك الطاقة.

في حالة وجود صعوبات، يمكنكم أيضا الرجوع إلى مصلحة الإرشاد الخاصة بتوفير الطاقة التابعة لمنظمة كاريتاس فولدا، حيث يمكنك الحصول على فحص من أجل توفير الطاقة.

2.4 إيداع الإيجار

يعتبر إيداع الإيجار مبلغ ضمان بالنسبة للمؤجر و يودع في بداية عقد الإيجار لدى المؤجر. و يساعد على تأمين المؤجر ضد الأضرار المترتبة عن الإيجار مثل الأضرار التي لحقت بالشقة المستأجرة أو الإيجار غير المدفوع أو التكاليف الإضافية التي لم تتم تأديتها. إذا تم تسليم الشقة بعد إنهاء عقد الإيجار في حالة ممتازة ولا توجد مطالبات، مثل التكاليف الإضافية الغير مؤداة، يتم دفع الوديعة إلى المستأجر بشكل كامل مع الفائدة المترتبة.

في حال وجود أضرار متعلقة بالكرء أثناء الخروج من الشقة أو تسليمها لشخص آخر، مثل الإيجار غير المدفوع، يجوز للمؤجر حجز الجزء المتبقي من إيداع الإيجار من اجل سداد متأخرات الإيجار الحالية.

قد تصل قيمة إيداع الإيجار إلى ثلاثة أضعاف قيمة الإيجار كحد أقصى، ، ويجب إدراج طريقة أداء المبلغ و قيمته في عقد الإيجار.

بعض التعاونيات السكنية تتطلب الحصول على أسهم تعاونية. لذلك فإنك لا تؤدي إيداع ضمان الايجار ، بل تقوم بشراء حصة من التعاونية السكنية.

إذا كان لديك أي أسئلة ، يرجى الاتصال بالمؤجر الخاص بك.

2.5 مدة الإيجار

داخل عقود الإيجار يمكن تعيين حد زمني أو اتفاق، أن كل من المستأجر و المؤجر يتخلى كلا الطرفين فيه عن إنهاء العقد. ومع ذلك، فإنه من أجل عقود الإيجار دون حد زمني بحيث يمكن إنهاء المؤجر بشكل صحيح فقط، إذا كان هناك سبب قانوني ينهي العقد مثل الاحتياج الشخصي. أما بالنسبة للمستأجرين فيمكنهم في حال عدم وجود تاريخ إنهاء العقد إعلام المؤجر بإنهاء العقد بشكل عام بثلاثة أشهر.

2.6 تحديث / إصلاح (الغمولة)

يلتزم المؤجر باستلام العقار المؤجر خلال فترة الإيجار في حالة مناسبة للاستخدام التعاقدية. ومع ذلك يمكن للمؤجر نقل تكاليف إصلاحات صغيرة للمستأجر جزئياً عن طريق اتفاق في عقد الإيجار. تقتصر هذه اللائحة على الأضرار التي تلحق برؤوس الدش، أو صنوبر التنقيط، أو تلف الستائر أو المقابس، أو مفاتيح الإضاءة، أو النوافذ، أو أقفال الأبواب.

قد تكون التكاليف المستحقة بحد أقصى خلال عام واحد إلى 200-150 يورو لجميع الإصلاحات الطفيفة معا.

في حالة حدوث أي ضرر ناتج عن حدوثه في عقد الإيجار ، يمكن أن يتم الاستيلاء عليه جزئياً أو كلياً من قبل شركة التأمين بعد أن تقوم شركة التأمين بتحصيل تأمين ضد المسؤولية.

لذلك من المستحسن إبرام وثيقة تأمين على المسؤولية. يمكنك الحصول على بعض النصائح من مركز حماية المستهلك.

إصلاحات الجمال / تجديد الدخول و الخروج

ليس كل البنود الخاصة بإصلاحات الجمال فعالة. إذا انتقلت إلى شقة غير مأهولة، فلن تحتاج إلى تجديدها بالكامل. يمكن أن يطلب من المستأجر فقط إزالة البلى المترتب عن الاستهلاك العادي. إذا كان مطلوباً إجراء تجديد كامل على حساب المستأجر لشقة غير مجددة في عقد الإيجار، فإن العبارة بأكملها غير صالحة.

ولكن إذا كان المستأجرون قد حصلوا على مكافئ مالي لأعمال التجديد، فإن الأمر يبدو كما لو أن المستأجرين قد استلموا شقة تم تجديدها. إذا تم تجديد الشقة.

فعلى المستأجرين إجراء التجديدات اللازمة على نفقتهم الخاصة عند المغادرة.

يجب على المستأجرين التجول داخل الشقة والبحث عن الأضرار والعيوب و إدراجها داخل عقد الإيجار.

العمولة:

في حالة حدوث العفن، يكون المؤجر مسؤولاً عن إزالة الضرر. ومع ذلك، يقع المستأجرون في المطبات مرارا وتكرارا، يجب أن تكون النوافذ مفتوحة بالكامل لمدة 5 إلى 10 دقائق، و أن يتم توقيف التدفئة أثناء عملية التهوية. يعتمد عدد عمليات التهوية على نوع عزل النوافذ، لذلك من الضروري تكرار عملية التهوية أكثر للنوافذ المعزولة بشكل جيد من النوافذ الخشبية القديمة. يجب على المؤجر أن يشير إلى سلوك التدفئة والتهوية اللازمة بشكل صحيح.

2.7 النظام الداخلي للمنزل

تنطبق قواعد النظام الداخلي للمنزل على جميع المقيمين في المنزل وتنظم التعايش بين جميع الغرف. و تعمل من الحقوق و الواجبات، على تحقيق النظام داخل المنزل. و أن يحترم كل سكان المنزل بعضهم البعض. من بين أمور أخرى يتضمن النظام الداخلي للمنزل:

أوقات السكنية: التي يتم تنظيمها بشكل فردي في كل عقد إيجار. حيث يجب خلال هذا الوقت تشغيل جميع المعدات الكهربائية مثل أنظمة الموسيقى و أجهزة التلفزيون بصوت لا يتجاوز حجم الغرفة. إذا تم تنظيم حفل بخصوص المناسبات الخاصة، فيجب إبلاغ جميع المستأجرين في الوقت المناسب.

جدول التنظيف: من أجل الحفاظ على المنزل والممتلكات في حالة نظيفة لجميع المستأجرين، يضع المؤجر خطة التنظيف. ما لم يتم تكليف خدمة تنظيف، يجب على جميع المستأجرين الالتزام بخطة التنظيف هذه. ، و من أجل يمكن أن يلزم المستأجرون بالتناوب، على سبيل المثال على تنظيف الممرات، و السلالم، و الفناء، والرصيف أمام المنزل وما شابه ذلك أو إخلاءه من الثلوج.

فرز النفايات: و من أجل فصل النفايات، هناك مبادئ توجيهية صارمة في ألمانيا. إذا دخلت القمامة في حاوية الأزبال الخطأ، فلا يتم عادة التخلص من الأزبال أو تفرغ الحاويات داخل صنف النفايات المتبقية. عندما يحدث ذلك ، و إذا تم ذلك فإن تكاليف التخلص من النفايات يرتفع و يتم نقلها إلى المستأجرين.

Restmüll	Altpapier	Biomüll	Verpackungen

Restmüll	Altpapier	Biomüll	Verpackungen
<p>Windeln, Zahnbürsten, sonstige Hygieneartikel, Scherben, Kehrricht, Porzellan, Zigaretten, verschmutztes Papier (kein Toilettenpapier), Papiertaschentücher</p>	<p>Briefe, Werbeflyer, Packpapier, Kartonagen (zerkleinert), Eierkartons, Kataloge, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Geschenkpapier, Schreibpapier, -hefte</p>	<p>Speisereste, Eierschalen, Kaffeefilter, Teebeutel, verdorbenes Obst, Küchentücher, Kleintierstreu, Schnittblumen, Pflanzen (ohne Topf)</p>	<p>Tetrapack, Kunststoffflaschen (Shampoo, Duschgel, Spül-, ...), Alufolie, Spraydosen (leer), Plastikbecher, -beutel, -folien, -verschlüsse, Styropor, Konservendosen</p>
<p>diapers/nappies, toothbrushes, other toiletries, shards, sweepings, porcelain, cigarettes, dirty paper (no toilet paper), tissues</p>	<p>letters, advertising flyers, packing Paper, cartons (crushes), egg carton, catalogues, books, newspapers, magazines, gift wrap, writing paper, exercise book</p>	<p>leftovers, eggshells, coffee filters, teabags, bad fruits, kitchen paper, small animal litter, cut flowers, plants (without pot)</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>أرثات الأمسدة فرشة أمسان الصبني شظايا المصفاة التجميل حفاصات الأطفال</p>	<p>ورق النظيف، الكتيبات المطبعت و كتصنيف كتلوجات كرتونة البيض الغفائر و ورق لتعليق السمكات المصطف</p>	<p>بقايا مرسحة قدر البيض، بقايا الطعام مصنوع من شظايا المطبخ، الفرائض القاسية</p>	<p>الاشربة البلاستيكية، مغلف في كرتون البلاستيك، صلب، الجاهز الجودير</p>
<p>دايمرد، بچون كې نېپس، نوته بوش، بالچينك اشياء شويون كې لكزه، صفاي كرتون وان اشياء چين كې بزتن وغيره مسكوت، گنسه گنسه گنسه (توانلن كې حلاوه) كوتوز وغيره</p>	<p>مخطوط، انشازات، بېنگ بېيز، گنه كې دابون اچس طرح جمل كې دابون نر خاي بنگ، بز طرح كې كتاب، مثلا اشياء ات مياكلان رساله تخلفه كې كاز وغيره واننگ بېيز، ايز بر طرح كې كتابين</p>	<p>بچا كهجا كاتو انون كې چينك كافي قدر، چاي كې پني، گنه سازه پهل، كچن كې استعمال شده كافي مازونو، كا پانچان، پهل، بچون كې نېبان اوو پني وغيره</p>	<p>دوده، جوس، يا پاي وغيره كې خال بېنگ، پلاستيك كې اشياء مډال تپل كې بوتلن، شويون، واشنگ كرتون كې خال بېنگ ايز بر طرح كې پلاستيك كې اشياء</p>
<p>Xafayad, Rumi, alaaba nadaafadda, dhalooyin, sigaarka, warqadaha wasaqda ah(warqada musqusha ma ku jiro), warqada diifka</p>	<p>Warqadaha, warqadaha warbixinta, kartoonada, kartoonka ukunta, buugaagta, joomalka, majalado, warqadaha wax lagu qorto</p>	<p>Cuntada harto, qobka ukunta, fitarka kafeyga, warqada jikada, qudaarta xun, fiyooraha, ubaxyada</p>	<p>Kartoonka caanaha, dhalooyin caag ah (shambada, shambada weelka), warqada aluminunka gasaayada, koobabka caaga ah, caagag</p>
<p>زبانه هاي بقی مده پوشك، مسوك، محصولات بهداشتي، غراره شیشه - انواع چوبی - مسوكار - سمنال كاغذی</p>	<p>كاغذ بظله پكت نامه - نامه، روز نامه، الكهر، كارتن كاغذ نغم مرغ - كتلرگ، كتاب - كاغذ حديه، دفتر و ديگر كاغذها</p>	<p>زبانه هاي لگهريك غذاي ماده، پوست تخم مرغ - فلتا، قهوه، چاي لوبونان كيسه چاي، ميوه هاي ناسد، سمنال كاغذي (شيشه خله) - كاغذ زير حيونات كرتوك - شامه هاي گل و گره</p>	<p>سسته پاي ها پاکتاي شير و ليمو، بطاريههاي پلاستيكي (شامبو) - ماع طرفروني - زل دروي - انواع اسپري - قوطيهاي مسكو، لوبوفا، درها و كيسه هاي پلاستيكي</p>

يستثنى من ذلك البطاريات والنفايات الضخمة والزجاج المستعمل. يمكن الاستغناء عن البطاريات لدى المحلات الكهربائية. يتم جمع النفايات الكبيرة مرتين في السنة أو بعد طلب مسبق، ولكن يمكن أيضا إحضارها إلى مركز إعادة التدوير. يرمى الزجاج القديم في الحاويات الزجاجية، وهنا يتم فرز حسب اللون و إزالة الغطاء من قبل. تكون الحاويات جاهزة للاستخدام في كل مكان تقريبا أو في النقاط المركزية.

المناطق المشتركة. ويشمل ذلك أجزاء من الممتلكات التي قد يستخدمها جميع المستأجرين. وتشمل هذه غرفة الغسيل، السطح، الحديقة و السلالم و ممر المنزل و المصعد. ينظم القانون الداخلي للمنزل على سبيل المثال ما إذا كان يمكن إيقاف عربة الأطفال أو الدراجة في الممر. حيث لا يسمح بوضع الأحذية و أكياس القمامة و صناديق المشروبات في السلالم أو في الردهة. بالإضافة إلى ذلك، قد تكون هناك خطط استخدام محددة لاستخدام الحديقة و غرفة الغسيل و السطح، والتي يجب على المستأجرين الالتزام بها.

إذا تم بيع الشقق أو المنازل المؤجرة، فإن عقود الإيجار المبرمة مع مع المؤجر السابق تظل سارية المفعول.

و في حال وجود مصعد، سيتم تقاسم تكاليف الصيانة والإصلاح بين جميع المستأجرين، بما في ذلك أولئك الذين يعيشون في الطابق الأرضي ولا يستخدمونه. إذا تم توفير توصيل كابل، يجب أن يتحمل المستأجرون هذه التكاليف أيضا. و هذا ينطبق أيضا بغض النظر عن الاستخدام.

لذلك فإنه قبل إبرام عقد الإيجار ينبغي توضيح جميع المسائل المتعلقة و في حال وجود مشاكل يمكنكم التوجه إلى الجمعيات أو الرابطات أو المنظمات أو المحامين المتخصصين في قانون الكراء.

عروض شركاء التعاون:

"متجر له قلب"

متجر إجتماعي من رابطة العمال الخيرية

شارع أم آشنبيرغ بلاتس 14-16

36039 فولدا

أوقات المقابلة:

من الاثنين إلى الجمعة من الساعة 10:00 حتى 13:00

من الساعة 15:00 حتى 18:00

جمعية كاريتاس من أجل مناطق

فولدا و غايزا جمعية مسجلة.

فحص توفير الطاقة

شارع فيلهيلم شتراسه 8 و 10

36037 فولدا

0661-2428 366

سوق جروميل للأثاث وإعادة تدوير الأجهزة الكهربائية

شتوبين آلي 6

36041 فولدا:

أوقات المقابلة:

من الإثنين إلى الجمعة من الساعة 09:00 حتى 12:30

من الساعة 13:30 حتى 17:00

Impressum:

Herausgeber:

Integrationsbüro Landkreis Fulda Heinrich-von-Bibra-Platz 5 –
9 36037 Fulda

Redaktion:

Elena Tritschler, Arkan Yilmaz

Layout:

Elena Tritschler

Übersetzung:

Übersetzungsbüro Fuld@
Eichzamel 15a
36100 Petersberg

Druck:

Landkreis Fulda Wörthstraße 15 36037 Fulda