

معلومات إضافية عن أحكام عقد الإيجار

هاته الوثيقة توجبه للمتعاملين مع توقيع على عقود الإيجار التي تُبرم مع شركة سكن كريستيانسان FK لإيجار سكن لذوي مستوى معيشي صعب/ للمعانين من ضيق الحال، بموجب المادة 98 والمادة 118-1 من قانون الإيجار. عقد الإيجار هو المعمول به بين الطرفين، الهدف من هذه الوثيقة هو شرح لبعض الأحكام.

0. المعلومات الشخصية

الاسم والرقم الشخصي للمستأجر/ للمستأجرين، رقم الهاتف، عنوان البريد الإلكتروني، الأفراد القاطنين بالبيت عند إبرام عقد الإيجار.

1. موضوع الإيجار

المعلومات التقنية/ الفنية، و معلومات يمكن استعمالها في سجل النفوس.

2. العلاقة بقانون الإيجار

معلومات عن أي قانون يخص العقد. كقاعدة أساسية فإن أحكام قانون الإيجار ثابتة/ مطلقة. في هذا السياق يعني ذلك أنه لا يمكن الإتفاق على أي شيء يعطي وقاية أدنى مما يتضمنه القانون. وفي الوقت نفس الوقت يخص هذا العقدُ سكنًا لمن يعاني من مواجهة صعوبات بسوق السكن. هذا يعني أن العقد له بعض الأحكام التي تقيد حقوقك بالمقارنة مع إيجار سكن عادي.

3. مدة عقد الإيجار

معلومات حول كم مدة عقد الإيجار. إذا تم الإتفاق على مدة إيجار أقل من ثلاث سنوات فيكتب/ يسجل ما سبب الإتفاق على مدة إيجار أقصر مما يكون في القاعدة الرئيسية، والتي هي ثلاث سنوات. (أشر إلى: مثلا أن الساكن لا يستطيع ان يقطن في هذا السكن أو يتكيف/ يتماشى مع الشروط التي تضعها بيئة السكن، أو أن المستأجر يحتاج سكن مؤقت في انتظار سكن آخر).

4. تسليم السكن

عندما تستلم السكن يجب أن يكون مرتبا، نظيفا وفي وضع اعتيادي جيد.

إذا لم توافق على أن وضع السكن جيد بما لا يكفي أو أنه غير مرتب/ لم يُنظف، فيجب إشعار شركة السكن في أقرب وقت ممكن. إشعار كهذا ينبغي أن يتم تسليمه كتابيا. إذا انتظرت طويلا فقد تخسر مطالبك.

5. مبلغ الإيجار وتنظيم إيجار البيت

1.5 إيجار البيت

إيجار البيت الذي ستدفعه كل شهر. ما يشملهُ أو لربما إضافة إلى إيجار البيت (مثلا الكهرباء، التدفئة عن بعد والتدفئة).

تسلم لك استمارة الكهرباء الذي يجب إرجاعها إلى شركة السكن في غضون أسبوع.

يجب أن يكون عندك تأمين على الأثاث المنزلي وعلى ممتلكاتك المنقولة. هذا يعني تأمين على الأغراض الخاصة بك (الملابس، الموبيليا، والأثاث، إلخ....) وهذا مهم جدا. إذالم يكن عندك تأمين على أثاث البيت فيمكن لهذا أن

يؤدي إلى عدم حصولك على التعويضات إذا حصل مكروه للسكن (حريق، تسرب الماء في الشقة، سرقة، إلخ) (انظر كذلك النقطة 3.6)

2.5 دفع/ تسديد الإيجار

تستلم الفاتورة الأولى مع العقد. تُظهر الفاتورة فترة الإيجار، رقم تعريف العميل KID.nr ورقم الحساب. تاريخ الإستحقاق العادي هو يوم 20 من كل شهر. يجب أن تعقد اتفاقية تحويل على حسابك (أفتالا جيرو). وهكذا يتم خصم إيجارك أوتوماتيكيا من حسابك عند الإستحقاق. شركة السكن تقوم بتسليم/إرسال النموذج.

3.5 تعديل الإيجار

يمكن تعديل الإيجار كل سنة حسب تغيرات مؤشر أسعار المستهلكين (صعود قيمة العملة)، ولكن المبكر هو سنة بعد إبرام عقد الإيجار. وستحصل على إخطار خطي على الأقل شهر قبل التغيير المحتمل. وبتاريخ اليوم الإخطار قبل 12/1 وينطبق على كلا الطرفين.

4.5 ضبط الإيجار الجاري

يمكن أن يحصل تغيير في الإيجار الجاري بعد مرور سنتين ونصف على الأقل. حتى يصبح متساويا لقيمة السوق المفترضة لسكن مماثل. ستحصل على إخطار خطي على الأقل 6 أشهر قبل التغيير المحتمل. وبتاريخ اليوم الإخطار قبل 7/1. ينطبق على كلا الطرفين.

6. التزامات المستأجر في فترة الإيجار

1.6 الهدوء والنظام

على المؤجر أن يحافظ على الهدوء والنظام السكني.

2.6 التزام المؤجر بالصيانة

يجب على المؤجر الحفاظ على صيانة السكن من الخارج. وهكذا صيانة التي ليس لك مسؤولية عليها. الصيانة التي هي تحت مسؤوليتك موصوفة في النقطة 5.7.

3.6 التزام المؤجر بالتعويض

قد يكون المؤجر في بعض الحالات ملزما بدفع التعويضات لك، مثلا إذا لم يسمح لك بالانتقال إلى السكن كما هو متفق عليه.

لايمكنك المطالبة بتغطية الخسارة غير المباشرة. يمكن أن تكون مثلا خسارة نتيجة أضرار ألحقت بأشياء سببها مثلا حريق، فيضان، كارثة طبيعية إلخ. على الرغم من أن الضرر لم يحصل بسببك فلن تحصل على تعويضات. ولا يمكنك أيضا المطالبة بالتعويضات من قبل شركة السكن (انظر كذلك النقطة 1.5).

7. واجبات المستأجر في فترة الإيجار

1.7 استعمال المستأجر

لا يستخدم المنزل إلا للسكن (وليس لأغراض أخرى).

إنه لم الضروري أن تحافظ على السكن وأن تستخدمه بطريقة لا تلحق أضرارا بالسكن أو بتجهيزات السكن الثابتة. إذا ألحقت ضررا بالسكن، فقد تكون ملزما بدفع التعويضات (النقطة 8). لن يتم إصلاح الضرر قبل أن يحصل

المؤجر على كفالة منك على أنك ستدفع ثمن الإصلاح (النقطة 5.7). قد تتعرض كذلك إلى الطرد من السكن (انظر النقطة 11).

مهم كذلك إذا ما حصل ضرر أن تلتزم بإشعار المؤجر به في أسرع وقت ممكن. (انظر النقطة 6.7).

2.7 الهدوء والنظام واتباع قواعد النظام السكني

كل سكن له قواعد نظام سكني بالإضافة إلى الممنوعات والتوصيات التي تم وضعت ضمن قائمة في هته النقطة.

• هدوء الليل بين الساعة 23:00 والساعة 07:00 صباحاً

• ممنوع العنف والتهديد

• ممنوع استعمال المخدرات محضورة وأشياء أخرى غير قانونية (مثلاً حيوانات غريبة / مجلوبة)

من المهم أن تطلع على قواعد النظام السكني. تذكر أن سكاناً آخرين قد يكونوا مقيمين بالمبنى وأنت مسؤول على مراعاتك لهم. لك كذلك مسؤولية الحفاظ على أن التزام زوارك بقواعد النظام السكني انتهاك قواعد النظام السكني يمكن أن يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار والطرده.

3.7 ممنوع التدخين في الداخل.

التدخين غير مسموح به لا داخل منزلك، لا في هياكل الشبائيك ولا أي أماكن أخرى في الداخل، ويجب الحرص على ألا يدخن زوارك.

فإذا بالرغم من ذلك حصل ودخنت ، فيجب عليك أن تدفع تعويضات في حالة ما إذا سبب التدخين في ضرر.

4.7 الحيوانات المنزلية (الأيفة)

غير مسموح بها داخل السكن (كلب، قط أو حيوانات أليفة أخرى).

5.7 التزام المستأجر بالصيانة

تحصل في هذه النقطة على معلومات تتعلق بما عليك من التزامات الصيانة.

يجب عليك العناية بالسكن وأن تتعاطى معه باحتراس/يحدر قدر ما يمكنك.

لك مسؤولية على صيانة

• أقفال الأبواب

• صنابير المياه/ الجفنيات

• المراحيض

• المقابيس والمفاتيح/ الأزرار الكهربائية(صمامات/ فيوزات الكهرباء)

• سخانات المياه(فازانات)

• الأثاث والأجهزة المنزلية (أي المنقولات التي عي ليست ممتلكات ثابتة في العقار)

• صيانة وتصلح أجهزة الطبخ الكهربائية ومضخات تكييف الحرارة

• صيانة كاشفات الحريق (والغازات والدخان) وأجهزة كمطفأة الحريق.

تشتمل/تنطوي هذه المسؤولية على أن تتأكد من أن التجهيزات كلها تشتغل، يعني ذلك أن تراقب بتكرار ما إذا

كانت تشتغل كما يجب ،مثلاً ضرورة تجريب أجهزة الإنظار بالحريق والتحقق من البطاريات.

خارج السكن لك المسؤولية على :

• قص العشب

• قص أو قطع شجيرات (التحوط)

• لم النفايا وما شبه ذلك

• جرف الثلج ، ونثر حصوات(رمل وملح) لإذابة الثلج وجعل الطريق أكثر سلامة

• المشاركة في العمل بالتنظيف الجماعي (بالجمعية السكنية أم بنليات الملك المشترك)

انتهاك التزامات الخاصة بالصيانة قد تؤدي بك إلى تحمل مسؤولية التعويضات والطرده المحتمل. إذا ألحقت ضرراً بالسكن فيجب تعويض خسارة المؤجر. لا يتم إصلاح الضرر قبل أن يحصل المؤجر على شكل من أشكال الضمان بأنك سوف تغطي تكاليف الضرر.

6.7 الزام المستأجر بالإبلاغ عند الضرر

إذا حصل ضرر في السكن فمهم إبلاغ المؤجر بذلك في أقرب وقت ممكن. الأهمية خاصة لأنه كلما أصبح حجم الضرر أكبر كلما تطلب ذلك وقتاً أطول للتعاطي مع الوضع، على سبيل المثال تسرب الماء.

من الواجب عليك كذلك أن تعمل ما في وسعك لتفادي اضرار إضافية. إذا اكتشفت تسرب ماء، فيجب عليك مثلاً أن تسد صنوبر/الحنفية الرئيسي وتنشف الماء المتسرب.

إذا لم تُبلغ/ لم تفعل شيئاً لتصلح الضرر فقد يتم إلزامك بدفع التعويضات كما تتعرض للطرده.

7.7 أمر بتدابير التدريب على - ومتابعة السكن

لمساعدة نفسك بالسيطرة على وضع السكن والالتزامات التي تتضمنها، فأنت ملزم بالترحيب بالمساعدة الضرورية والمتابعة. يمكن مثلاً أن تكون مساعدة للصيانة، المشاورة، التوجيهات، ويجب قبول الزيارات المفاجئة في بيتك حتى يتمكن المؤجر من تحديد نوع المساعدة التي أنت بحاجة لها.

8.7 التغييرات في العقار

يجب أن تقبل بالتغييرات أو الإصلاحات التي يقوم بها المؤجر في العقار. لا يمكنك أن تقوم بأي تغييرات في العقار دون المصادقة عليها من قبل المؤجر.

9.7 واجب المستأجر للسماح للمؤجر بالدخول إلى السكن

يجب أن تقبل أن يدخل المؤجر لبيتك للمراقبة/الإشراف، عمل صيانة أو إصلاح إلخ. كقاعدة أساسية يتم إخطارك مسبقاً.

8. مسؤولية المستأجر على التعويضات – وعواقب توزيع سكن جديد

إذا لم تراعي التزامات النقطة 7، فيمكن للمؤجر أن يطالبك بالتعويضات.

إذا طردت من السكن بسبب خرقك للاتفاقية، فيمكن أن يكون لذلك عواقب إذا ما كان سيمنح لك سكناً من البلدية في وقت لاحق.

9. الإيجار من الباطن

ممنوع إيجار السكن من الباطن لأخرين، كما لا يمكنك أن تسلم السكن إلى أشخاص آخرين دون المصادقة على ذلك من قبل المؤجر.

إذا كنت ستغيب مؤقتاً، فبإمكان المؤجر استعمال السكن في فترة غيابك.

10. تسجيل أعضاء القاطن في البيت

لا يمكن لأشخاص آخرين أن ينتقلوا معك إلى البيت بدون مصادقة من المؤج عليها. ويخص الأمر كذلك أعضاء العائلة المقربين منك.

11. الإكراه بالتخلي

إذا لم تنقيد/تراعي بأحكام عقد الإيجار فبإمكان المؤجر أن يفسخ عقد الإيجار. ويعني هذا إلزامك بإخلاء السكن مباشرة. إذا لم ترحل من السكن. فسوف تتعرض للطرد من قبل مأمور التنفيذ دون أن يحصل المؤجر على حكم. إذا تخلفت عن دفع الإيجار فقد تتعرض كذلك للطرد من قبل مأمور التنفيذ بدون حكم. عند نفاذ/ نهاية مدة الإيجار، وإن لم تكن قد قدمت طلب بتجديد العقد فيجب إملاء ذلك. إذا لم تملي هذا الطلب فيمكن طردك من قبل مأمور التنفيذ دون حكم.

12. إخلاء السكن

1.12 عرض السكن قبل الإنتقال منه

أنت ملزم في الفترة قبل مدة الإيجار بأن تترك المجال لمستأجرين آخرين أن يشاهدوا السكن.

2.12 تسليم السكن

عندما تنتهي مدة الإيجار، يجب عليك إخلاء البيت وإرجاع المفاتيح إلى المؤجر، يجب أن تترك البيت نظيفاً ومرتباً. ويجب أن تأخذ معك جميع الأشياء التي تعود لك.

3.12 الممتلكات الخاصة المتروكة/ المخلفة

إذا لم تأخذ معك أغراضك الخاصة بك، فقد تتعرض لخطر رميها أو بيعها من قبل المؤجر.

13. مكان إقامة دعوى

مكان إقامة دعوى مصطلح قانوني، يقرر في أي مكان سوف يُنظرُ إلى الدعوى في محكمة ابتدائية .

14. مرفق

عقد الإيجار هو الذي يعدل وضع الإتفاقية هته الوثيقة هي فقد ستساعدك على فهم عقد الإيجار إذا كان هنالك تعارض /اختلاف بين هذه الوثيقة وعقد الإيجار فإن عقد الإيجار هو الذي يكون ساري المفعول . قواعد النظام السكني هي كذلك جزء من عقد الإيجار.

15. إرجاع/ تسليم المفاتيح

معلومات عن عدد المفاتيح التي تسلّم لك عند الانتقال إلى السكن.

16. التوقيع

كل طرف يكون لديه نسخة من عقد العقار.