

## أهلاً بكم في المعيشة الجديدة



### لمحة عن المحتوى:

#### معلومات عن آجار الشقة

البحث عن شقة

-عقد الإيجار

-دفع آجار الشقة

-إلغاء عقد إيجار الشقة

-الشقة

- التعايش سوية

-معلومات هامة

-معلومات ومراكز الاستعلامات

نجيب على استفساراتكم

## التعايش سوية

ينبغي على كل مستأجر أن يأخذ بعين الاعتبار القوانين المفروضة على المستأجرين ويحترمها بما أنه لا يعيش لوحده في الشقة.

هنالك أيضاً بعض الأشياء التي تستدعي الانتباه والتي تكون غالباً مذكورة تحت بنود قوانين المنزل في عقد الإيجار.

يجب الالتزام بالهدوء التام بين الساعة ٢٢:٠٠ مساءً والساعة ٧:٠٠ صباحاً. كما يفضل الالتزام بالهدوء أيضاً طوال أيام العطل وأيام الأحد في المنزل.

وينبغي على المستأجر إنذار المستأجرين الآخرين مسبقاً ببنيتهم بإقامة حفل في المنزل، وإلا فإنه من الممكن أن تنتج مشاكل بينهم لعدم احتمالهم الضوضاء العالية.

تُستعمل بعض الأماكن في المنزل من قبل جميع المستأجرين مثل درج ومدخل المنزل وغرفة الغسيل، فينبغي على المستأجر الحفاظ عليها مرتبة وألا يضع أشياءه الخاصة به في هذه الأماكن.

لقد قمنا بتنظيم قوانين التعايش بالمنزل، لذلك من واجب كل مستأجر قراءتها بدقة وتمتعن.

## معلومات إضافية

### بعض النصائح المهمة:

يتوجب على المستأجر أن يحتفظ بالرسائل الكتابية بينه وبين المالك أو المسؤول المشرف عليه في مكان آمن.

بعض المستأجرين ملزمين وفقاً لعقد الإيجار بإرفاق أوراق التأمين على المنزل والتأمين ضد المسؤولية.

ونصح بإبرام عقد التأمين حتى في حال غياب وجوب إرفاقه بعقد الآجار، لأنه من الممكن أن يحدث ضرر كبير ومكلف جداً للمستأجر في حال لم يكن عنده تأمين جيد.

## معلومات ومراكز الاستعلامات

يمثل رابطة الإيجار الألمانية (Deutscher Mieterbund, DMB) فروعاً لها في جميع أنحاء ألمانيا.

ننصحك بالانتساب كعضو في أحد فروعها للاستفادة من امكانية الحصول على النصائح والمعلومات التي تخص جميع أمور الإيجارات.

تستطيع الاستفسار في مركز العمل الخاص بك إذا ما كان على اتفاق مع أحد فروع هيئة الذي أم بي DMB وفي حال وجود اتفاق مسبق بينهما، قم بطلب وثيقة تدعى (Verpflichtungsschein) والتي بدورها تؤهلك لأن تصبح عضو في هيئة الذي أم بي DMB.

هذا الكتيب متوفر أيضاً باللغات التالية:

الانكليزية

الفرنسية

الألمانية

### للطلب أرسل على العنوان التالي:

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit

und Gleichstellung

Poststelle

Hannah-Arendt-Platz 2

30159 Hannover

poststelle@ms.niedersachsen.de

البريد الإلكتروني:

(0511) 120 - 0

هاتف:

www.niedersachsen-packt-an.de

-في حالات الطوارئ يرجى الاتصال بالشرطة على الرقم 110

رقم الاطفائية والاسعاف الرقم 112



**Niedersachsen  
packt an**

Wir unterstützen das Bündnis.

ينبغي لكل من يرغب بالانتقال من مخيم اللاجئين إلى شقة مأجورة الاتصال بالبلدية المختصة للقيام بالتحضيرات الأولية، حيث سيتم هناك توضيح كيفية الحصول على شقة للأجار أو كيفية التواصل مع المالك.

إنّ المؤجر عادةً هو صاحب الشقة، فهو من يسمح للمستأجر باستعمالها ولذلك يترتب على المستأجر دفع إيجار الشقة بما أنه يعيش بها.

عندما يجد المستأجر شقة مناسبة له عليه إقناع مالك الشقة بأنه الشخص الأمثل لاستئجارها. يملأ المستأجر عادة استمارة بمعلوماته الشخصية المهمة:

العمر، الوضع الاجتماعي، العمل، الأطفال، وضع الإقامة، رب العمل، الحيوانات الأليفة... الخ.

يُطلب في أغلب الأحوال من المستأجر تقديم معلومات عن دخله المادي، فمن حق المؤجر أن يعرف إذا ما كان المستأجر قادراً مادياً على دفع الإيجار. وهناك معلومات عن ضمان القدرة على الدفع حيث يحصل المستأجر على وثائق من هيئات معينة يقدمها للمالك.

إذا كان المستأجر لا يستطيع الدفع بنفسه تقوم الدولة في بعض الحالات بدفع الإيجار.

يدفع المستأجر عادة الأجار شهرياً مقدماً.

يحق للمالك إلغاء عقد الإيجار بشكل فوري وجذري في حال تكرار المماطلة بدفع الإيجار، وفي هذه الحال ينبغي على المستأجر إخلاء الشقة. ويفضل التواصل مع المالك والمراكز الاجتماعية بالوقت المناسب في حال كان المستأجر لا يملك مالا كافياً، ويتفادى المستأجر غالباً بهذه الطريقة دفع أجار الشقة متأخراً.

**يجب على المستأجر أن يدفع دفعات إضافية مع دفعات الإيجار كل شهر وهذا ما يدعى بالكلفة الجانبية والتي تتضمن المستلزمات دائمة الاستخدام ويضعها المالك تحت تصرف المستأجر مثل الماء والتدفئة والتلفاز. غالباً ما يكون مبلغ الكلفة الجانبية متفق عليه في عقد الاجار بحيث يتم تحويله مع مبلغ الإيجار للمالك. يقتطع المالك بشكل لازم ومنتظم الكلفة الجانبية.**

**على المستأجر أن يحتفظ بجميع الأوراق المستلمة من المالك في مكان آمن وأن يقوم بتدقيق المعلومات فيها جيداً.**

### إلغاء عقد إيجار الشقة

يسمح لكلا المالك والمستأجر بإلغاء عقد إيجار الشقة، بالنسبة للمالك ينبغي عليه أن يعطي أسباب لإلغائه للعقد، أما المستأجر فلا يشترط منه ذكر أسباب لإلغائه عقد الإيجار لكن يتوجب عليه أن يعطي إنذار بترك الشقة بفترة زمنية لا تقل عن ثلاثة أشهر. تكون عادة الأسباب والمواعيد النهائية لإلغاء العقد مدونة فيه. بينما تخضع الأشياء غير المذكورة بالعقد إلى أحكام القانون الألماني.

في حال أعلن المالك أو المستأجر عن إلغاء العقد:

- من المفترض على المستأجر عند إلغاء عقد الشقة الذهاب إلى مركز الاستعلامات للاستفسار، حيث يوضح له هناك الإجراءات المطلوبة منه بحسب حالته.

- كما يفضل عند انتقال المستأجر إلى شقة أخرى استشارة مختص بهذه الأمور، لأن هناك إجراءات عند إخلاء الشقة تستوجب انتباهه.

يجب أن تكون الشقة نظيفة وخالية تماماً من أي خلل عندما ينتقل المستأجر الجديد إليها. ففي حال تواجد أي خلل غالباً ما يسجله المالك والمستأجر في بند خاص بالعقد.

على المستأجر التزام الحذر عند استلامه من المستأجر السابق أشياء معينة (مثل الأراضيات)، فعندما يستلم المستأجر الجديد هذه الأشياء من دون موافقة المالك عليها فينبغي عليه التخلص من هذه الأشياء فيما بعد (عند انتقاله من البيت) على حسابه الخاص إلا في حال اتفاه مع المستأجر بشأن هذا الأمر.

يستطيع المستأجر استخدام الشقة بحريّة، فالمعيشة فيها تعني بالضرورة أنها ستبلى على مرّ السنين. ويتقبل المالك اهتراء الشقة بسبب مرور الزمن عليها لأنه أمر طبيعي لا مفرّ منه، أما الأضرار والتخريبات الناتجة عن المستأجر فلا يمكن أن يتقبلها المالك، وعند ذلك يترتب على المستأجر دفع قيمة الأجزاء أو الأشياء المتضررة.

كما ننصح المستأجرين بعدم إجراء تغييرات جذرية في الشقة فقد تتسبب هذه التغييرات بمطالبات تعويض الأضرار من المالك.

يجب أن يكون المالك على دراية كاملة مسبقة عن انتقال أشخاص أكثر مما هو متفق عليه إلى الشقة، وبالإضافة إلى ذلك يجب مراعاة البنود في عقد الإيجار.

يجب على المستأجر إعلام المالك أو المسؤول عن أي أضرار كبيرة تحصل في المنزل والشقة، ويفضل أن يكون ذلك كتابياً. يتوجب على المستأجر دفع تكاليف إصلاح الأضرار الطفيفة في الشقة في كثير من الأحيان.

