Arabiska

أن تسكن في شقة إيجار



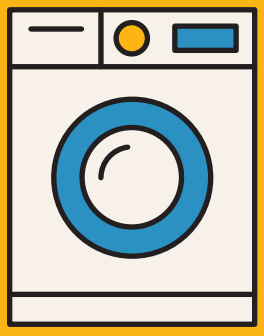






معلومات مهمة ونصائح لكل المقيمين في شقة إيجار





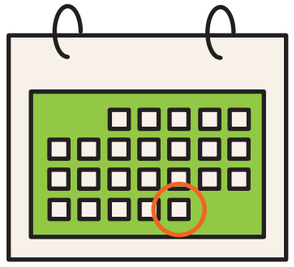
جَمَّعنا في هذا الكتيّب معلومات ونصائح مهمة لكل من يقيم في شقة مستأجرة. ستجد هنا شرحاً لما تشمله مسئوليتك وما تشمله مسئولية مالك العقار وأفضل سبيل للاعتناء بشقتك وغير ذلك من أمور جديرة بالتنبه إليها عند سكن كثير من الناس معاً.



معلومات مهمة يجب التوقف عندها

- **يتحمل مالك العقار مسئولية كون الشقة في حالة جيدة ويمكن استخدامها.**
- **تتحمل أنت مسئولية الاعتناء وسداد الإيجار في الوقت المحدد كل شهر.**

سدد الإيجار في الوقت المحدد



من المهم سداد الإيجار في الوقت المحدد. وتسدد الإيجار عن الشهر القادم **في موعد أقصاه آخر يوم عمل من كل شهر.**

وإذا لم تسدد الإيجار في الوقت المحدد، فقد تفقد عقد الإيجار الخاص بك. ولذلك ينبغي لك الاتصال بمالك العقار الخاص بك بأسرع وقت ممكن إذا كان سببٌ ما سيتسبب في مشاكل تخص السداد.

نصائح! الكثيرون يرون أنه المريح سداد الإيجار عن طريق السحب المباشر أو الفاتورة الإلكترونية. تحدث مع أحد موظفي شركة الإسكان إذا احتجت لمزيد من المعلومات عن هذا الأمر.

تأكد من مفاتيحك



تستلم عندما تنتقل إلى الشقة عدداً من المفاتيح. وتحصل في الغالب بالإضافة على مفاتيح الشقة على مفاتيح أخرى لبوابة العمارة وغرفة غسيل الملابس والمستودع.

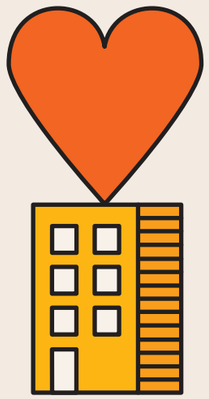
تأكد من أنك حصلت على المفاتيح الصحيحة وأن العدد صحيح. أنت تتحمل مسئولية المحافظة على هذه المفاتيح. ضع في اعتبارك أن المفاتيح هي أشياء ثمينة.

اختبر جهاز إنذار الحريق لديك



بإمكان جهاز إنذار الحريق أن يحمي حياتك وحياة الآخرين في حالة نشوب الحريق. ويتحمل مالك العقار مسئولية ضمان وجود جهاز إنذار حريق في شقتك ولكن يجب عليك اختبار أنه يعمل. اختبره بانتظام عن طريق الضغط على زر الاختبار. وهذا ذو أهمية خاصة إذا كنت قد مسافراً لكون البطارية قد تكون نفدت.

اتصل بشركة الإسكان إذا كان جهاز إنذار الحريق لا يعمل.



تدبير تأمين منزلي

من المهم أن يكون لك تأمين منزلي. إذ بإمكانه أن يحميك ماليا إذا وقع شيء لشقتك أو ممتلكاتك. وإذا نشب على سبيل المثال حريقٌ فيمكنك عن طريق التأمين المنزلي الحصول على تعويض عن الأشياء التي تعرضت للتلف في الحريق.

كما بإمكان التأمين المنزلي أن يشكل أماناً إذا تسببت في ضرر جسيم، على سبيل المثال إضرام حريق.

معظم التأمينات المنزلية تشمل أيضا الحماية من السرقة والحماية القانونية.

نصائح!

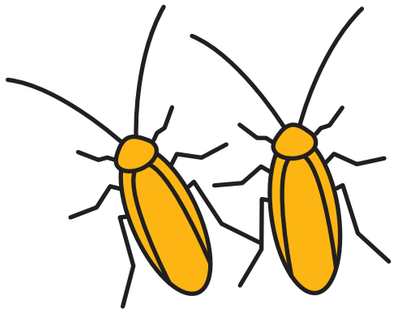
اكتب قائمة بالأشياء الثمينة التي تمتلكها والتقاط أيضاً الصور لها. فهذا قد ييسر عليك في حالة تقديمك لطلب التعويض.

اعتني بشقتك

تتحمل مسئولية الاعتناء بشقتك. ولهذا فأنت بحاجة للآتي بانتظام:

- ✓ **تنظيف مُرَشّح/فيلتر مروحة المطبخ.**
- ✓ **إزالة الشعر والأوساخ من بالوعة الاستحمام.**
- ✓ **إزالة الجليد من البراد والثلاجة.**
- ✓ **نظف خلف المَوْقد/البوتوجاز والبراد.**
- ✓ **افحص ونظف فَتحات التهوية في الشقة.**

الإبلاغ عن الأعطاب مباشرةً أمر مهم



اتصل بمالك عقارك بأسرع وقت ممكن إذا اكتشفت مثلاً: تسرب مياه أو إذا أصيب البيت بالآفات. هناك بعض الأضرار التي قد يجب عليك سداد التعويض عنها إذا لم تبلغ عن الضرر مباشرة. ويوجد في العادة رقم خفارة خاص يمكنك الاتصال به في المساء أو عطلة نهاية الأسبوع إذا اكتشفت عطباً يتسبب في مشاكل مُلِحَّة. تعرف على ما الذي يسري بخصوص شقتك.

نصائح! احتفظ بأرقام الهواتف المهمة على هاتفك المحمول أو قم بإعداد قائمة في مكان جيد في الشقة بحيث تكون في متناول يدك عند الحاجة.

ماذا أفعل إذا انسدت البالوعة؟

إذا انسدت البالوعة لديك فيمكنك أولاً محاولة إزالة الشيء العالق. وإذا لم يكن ذلك ممكناً فعليك الاتصال بشركة الإسكان والإبلاغ عن العطب بأسرع وقت. لا تستخدم أبداً أي مستحضر كيميائي، مثل الغسول، لتنظيف البالوعة.

وتتحمل أنت مسئولية إزالة بقايا الشعر وغيرها من النفايات من الصمام السفلي للبانيو والمغسل بانتظام بين الحين والآخر.



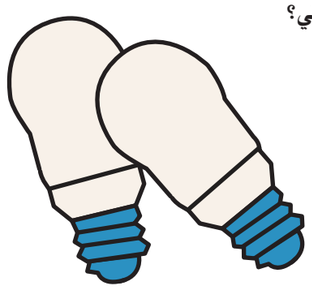


هل يحق لي أن أعدل بالشقة؟

إذا كنت ترغب في تجديد الشقة فيجب أن يوافق مالك العقار أولاً على ذلك. وإذا كنت ترغب في دهان الجدران أو لصق ورق جدران فيجب القيام بهذا على نحو محترف، على ألا يكون التغيير واسع النطاق جداً. تحدث مع مالك العقار إذا كنت محتاراً. وتقع مسئولية توفير المواد في هذه الحالة عليك أنت.

ويُسمح لك، إلى حد ما، بحفر الثقوب في الجدران والأسقف لتعليق الأشياء. ولكن تحقق سلفاً من مالك العقار، لكونك قد تصبح مسئولاً عن التعويض في حالة القيام بالعمل على نحو مغلوط أو إذا كان عدد الثقوب كبيراً جداً. لا يُسمح لك في الحمام بحفر أي ثقوب دون موافقة مالك العقار.

هل يُسمح لي بتبديل المصابيح بنفسي وغيرها من الملحقات الكهربائية في شقتي؟



بعض الأمور يمكنك القيام بها بنفسك، ولكن يجب أن تكون على معرفة مادا تفعل. ويحق لك:

- تبديل المصابيح ومصابيح النيون
- تغيير المقابس والفيوزات
- توصيل واستبدال المصابيح في الأماكن الجافة.

إذا كان مقلاد الضوء أو المخرج الكهربائي بالجدار أو التمديدات الثابتة بحاجة للاستبدال أو التصليح فعليك الاتصال بشركة الإسكان.

استعن دائماً بكهربائي مؤهل لدى إنجاز التمديدات الكهربائية.



نصائح لتنظيف المنزل

تُبنى المنازل في السويد لتكون دافئة في فصل الشتاء وقد تكون بالتالي حساسةً للرطوبة. وعندما تنظف الشقة فيجب عليك عدم استخدام أكثر من حاجتك من الماء. **لا تسكب الماء أبداً على الأرضية!** واحرص على أن تصبح جميع الأرضيات وسائر الأماكن جافة. وبالشقة صمامات للتخلص من الهواء الرطب. ولذلك، فإنه من المهم أن تبقى الصمامات مفتوحة على مدار السنة.





جميع المستأجرين في المبنى السكني يتحملون معاً مسئولية الأماكن العامة.

اظهر الاحترام

مراعاة الآخرين أمر ذو أهمية خاصة بين الساعات 22:00 و 07:00 من أجل عدم إزعاج جيرانك، ضع في الاعتبار الآتي:

- **عند السلالم يوصل الصوت بسرعة. يشكل الركض واللعب وإغلاق الأبواب صوت مُدو هذا مصدر إزعاج. وانتبه أيضاً أنك تتحمل بوصفك ساكناً مسؤولية عدم إزعاج ضيوفك للجيران.**
- **ضبط مستوى صوت تلفزيونك أو كمبيوترك أو الستيريو الخاص بك.**
- **تجنب حفر الثقوب أو دق المسامير في الجدار في وقت متأخر من المساء.**
- **عقد الحفلات أمر لطيف، ولكن يُرجى إبلاغ جيرانك في متسع من الوقت.**



1. ومن حقك أن تنعم بالهدوء والسكينة في منزلك. وإذا تعرضت للإزعاج فعليك في المقام الأول الاتصال بمن يزعجك من الجيران مباشرةً.



2. إذا لم يتوقف الجار على أي حال عن إزعاجك – فاتصل بشركة الإسكان.



3. إذا كان الإزعاج شديداً في إحدى الليالي أو عطلة نهاية الأسبوع فبإمكانك الاتصال بخدمة خفارة الإزعاج التابعة لشركة الإسكان إذا وُجدت أو في الحالات الشديدة بالشرطة مباشرةً. أخبرهم عن اسمك وعنوانك. ورقم هاتفك وما الذي يجري ومن الذي يزعجك.

المستأجر الذي يتكرر منه إزعاج جيرانه مُهدد بإنهاء عقد شقته.

شكراً لك لعدم وضعك عربة الأطفال في منطقة السلالم!

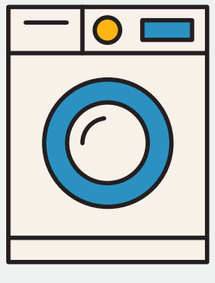
السلالم سبيل الإخلاء ويجب الإبقاء عليها فارغة كي تتمكن خدمات الإنقاذ من الوصول إلى هدفها إذا لزم الأمر.

ولهذا فلا يصح تخزين عربات الأطفال أو الأحذية أو الدراجات الهوائية في منطقة السلالم أو المدخل. وكذلك أكياس القمامة أو الأثاث أو غيرها من الأشياء. وهذا ينطبق أيضاً على ممرات البدروم وخارج المخازن.

بالإضافة إلى أنها تمتلئ بالمهملات ويصعب التحرك فيها، فقد تزيد من خطر نشوب الحريق.



نصائح! هل هناك يا ترى مخزناً لعربات الأطفال في عمارتك؟ اسأل مالك عقارك.



قواعد غرفة غسيل الملابس

تتقاسم غرفة الغسيل مع جيرانك. وعندما تنوي استخدام غرفة الغسيل فعليك حجز موعد سلفاً. وعليك احترام المواعيد المحجوزة.

نظف المكان بعناية بعد فراغك من الغسيل واترك غرفة الغسيل كما تريد أن تراها.

يمكنني امتلاك حيوانات أليفة في الشقة؟



نعم، إذا كان عقد الإيجار لا ينص على غير ذلك فهذا مسموح به.

تنبه إلى:

- لا تدع الحيوانات دون إشراف عليها.
- أبقِ الكلاب دائماً مربوطة داخل المنطقة السكنية.
- احرص على أن الكلاب والقطط لا توسخ المنطقة، بالأخص بالقرب من ملاعب الأطفال.



افرز قمامتك فرزاً صحيحاً

تعرف على مكان الإلقاء بمهملاتك. الصحف والمعلبات يجب فرزها على حدة. العلب الزجاجية والمعدنية، البلاستيكية والورقية توضع في حاويات خاصة. ويجب في بعض الأحيان فرز النفايات الغذائية كذلك. النفايات الخطرة مثل البطاريات والمواد الكيميائية والأجهزة الكهربائية من الأهمية بمكان ألا تضعها بين النفايات الأخرى بل في الحاويات المحددة خصيصاً. يمكن أحياناً وضع النفايات الضخمة، مثل الأثاث التالف، في أماكن خاصة على أن تكون وقتها مُعَلّمة لهذا الغرض. اسأل مالك عقارك عمّا يسري بخصوص عمارتك.

أسئلة وأجوبة

ما لذي يشمله الإيجار؟

يشمل الإيجار عادةً كل شيء ما عدا كهرباء المنزل. ما لم ينص عقد التأجير على خلاف ذلك فعليك سداد تكلفة التدفئة والمياه وجمع القمامة وتنظيف السلالم من خلال إيجارك.

كم من الوقت يحق لي أن أسكن في الشقة؟

يمكن لعقد الإيجار أن يكون لفترة تأجير محدودة أو يسري لحين إشعار آخر. وكقاعدة عامة، فتتمتع بوصفك مستأجر الشقة المباشر بما يُعرف بحماية الحيازة (besittningsskydd) وهذا يعني أنه يحق لك من حيث المبدأ البقاء في الشقة ما شئت وإذا أسباب قوية جداً تدعو لإنهاء العقد.

وماذا يمكن أن تكون أسباب إنهاء العقد؟

أسباب إنهاء العقد قد تكون سوء تصرفك بوصفك مستأجراً وذلك من خلال الإزعاج أو عدم الاعتناء بالشقة أو عدم سدد الإيجار في الوقت المحدد أو تأجير الشقة من الباطن دون الحصول على إذن. كما قد توجد أسباب أخرى لإنهاء العقد، مثل هدم البيت أو إخضاعه لإعادة بناء شاملة.

هل يمكنني استبدال شقتي بشقة أخرى؟

نعم، إذا كنت صاحب عقد استئجار شقة مباشر ومالك العقار وافق على الاستبدال. وفي بعض الحالات يمكن للجنة الإيجار الموافقة على الاستبدال حتى إذا كان مالك عقارك قد رفض.

هل يمكنني إيجار شقتي لأي شخص آخر؟

نعم، في حال موافقة مالك العقار على ذلك. أسباب تأجير الشقة لشخص آخر قد تكون على سبيل المثال أنك ستدرس أو تعمل في مدينة أخرى أو تريد تجربة العيش كمتعايش بدون زواج. إذا أجرت شقتك بدون إذن مالك العقار فمن الممكن أن يُنهى عقدك. ضع في اعتبارك أنك من يتحمل مسئولية أن الإيجار يجري سداده وأن الجيران لا يتعرضون للإزعاج حتى لو كان هناك شخص آخر يقيم في شقتك.

كيف يمكنني إنهاء عقد شقتي إذا أردت الانتقال؟

ينبغي دائماً أن تنهي عقد الإيجار كتابياً. ويجب عليك الاستمرار في سداد إيجار الشقة خلال فترة محددة. ويُسمى هذا بفترة إشعار الإنهاء. فترة إشعار الإنهاء الخاصة بك واردة في عقد الإيجار.

فعلى سبيل المثال، إذا قدمت إشعار الإنهاء الخاص بالشقة في 24 نيسان / أبريل فإن العقد ينتهي عادةً في 31 تموز / يوليو وعليك سداد الإيجار حتى ذلك الحين.

ما الذي يجب عليّ التنبه إليه قبل مغادرة الشقة؟

يجب تنظيف الشقة بعناية فائقة قبل إرجاعك المفاتيح. ويوزع مالك العقار في العادة قائمة تفقد تخص التنظيف النهائي يمكنك الالتزام بها. وإذا لم تكن الشقة نُظفت بما فيه الكفاية فقد تتحمل تكاليف التنظيف لاحقاً. ويجري مالك العقار قبل انتقالك معاينةً للشقة. وفي حالة وجود أضرار أو نسبة غير عادية من الاهتراء في الشقة، فقد تصبح ملزماً بسداد تعويض.

كيف أجري تغيير العنوان عند الانتقال؟

يجب عليك عند الانتقال إبلاغ عنوانك الجديد إلى مصلحة الضرائب.

– هذا أمر مجاني. إذا كنت ترغب في أن يُعاد إرسال البريد تلقائياً خلال فترة من الزمن إلى عنوانك الجديد (تحويل بريد) فعليك سداد تكلفة إضافية. ويمكنك الإبلاغ عن الانتقال وطلب تحويل البريد على موقع (Svensk Adressändring) لتغيير العنوان، www.adressandring.se.

اتصل بشركة الإسكان الخاصة بك إذا كان هناك شيء آخر تود الاستفسار عنه.

حقوق الملكية الفكرية محفوظة لشركة الإسكان للمنفعة العامة في السويد (SABO) رقم المنشور: 13757-2016 الإنتاج الفني: SABO Kommunikation، الرسوم: فريا إيستيمو، الصور: أنيت يانسون-جوجت/Fotonettan AB، الطباعة: مطبعة (Åtta.45 Tryckeri AB)، يارفيلا