

زندگی در خانه‌ای اجاره‌ای

اطلاعات و توصیه‌هایی برای شما که در خانه‌ای اجاره‌ای زندگی می‌کنید

در این بروشور اطلاعاتی مهم به همراه توصیه‌هایی برای شما که در خانه‌ای اجاره‌ای زندگی می‌کنید جمع‌آوری کرده‌ایم. در اینجا برایتان تشریح کرده‌ایم که چه چیزی مسئولیت صاحبخانه است و چه چیزی مسئولیت شماست، چگونه می‌توانید به بهترین وجه از آپارتمان خود نگهداری کنید و چیزهای دیگری که خوبست به آنها فکر کرد اگر تعداد زیادی با هم زندگی می‌کنند.

به این نکات توجه کنید

- این مسئولیت صاحبخانه است که آپارتمان در وضعیتی رضایت بخش باشد و همه چیز کار کند.
- این مسئولیت شماست که از آپارتمان خود نگهداری کنید و هرماه اجاره خود را به موقع پرداخت کنید.

اجاره را به موقع بپردازید.

بسیار مهم است که اجاره به موقع پرداخت شود. شما حداکثر در آخرین روز کاری هر ماه برای ماه آینده اجاره را می‌پردازید. اگر اجاره را به موقع نپردازید ممکن است قرارداد اجاره شما باطل شود. اگر بنا به هر دلیلی مشکلی در پرداخت اجاره برایتان پیش می‌آید باید بلافاصله با صاحبخانه تماس گرفته و اطلاع بدهید.

توصیه! خیلی‌ها براین گمان هستند که پرداخت اجاره با کمک «اتو ژيرو autogiro» یا «فاکتور الکترونیکی e-faktura» راحت‌تر است. اگر علاقمند به دریافت اطلاعات بیشتری در این باره هستید با شرکتی که صاحب خانه‌ی شماست تماس بگیرید

کلیدهای خودتان را کنترل کنید

هنگامی که شما به آپارتمانی اسباب‌کشی می‌کنید به شما تعدادی کلید تحویل داده می‌شود. بجز کلیدهای مربوط به آپارتمان کلیدهای جداگانه‌ای نیز برای دروازه ورودی به ساختمان، رختشویخانه و انباری بشما تحویل داده می‌شود. کنترل کنید که کلیدهای درست بشما تحویل داده شده و تعداد آنها نیز درست باشد. شما خود مسئولید که کلیدهایتان مرتب و منظم باشند. توجه داشته باشید که کلیدهای شما اشیاء با ارزش تلقی می‌شوند.

دستگاه هشدار دهنده‌ی آتش سوزی خود را آزمایش کنید.

در صورت بروز حریق یک دستگاه هشدار دهنده‌ی آتش سوزی می‌تواند زندگی شما و دیگران را نجات دهد. صاحبخانه ترتیبی خواهد داد که یک دستگاه هشدار دهنده‌ی حریق در آپارتمان شما وجود داشته باشد اما شما خود باید آن را آزمایش کنید و ببینید کار می‌کند یا نه. این آزمایش را بطور منظم و از راه فشار دادن دکمه تست انجام دهید. اینکار بویژه بعد از مدتی که شما در سفر بوده‌اید مهمتر می‌شود زیرا ممکن است باتری دستگاه تمام شده باشد. اگر دستگاه هشدار دهنده‌ی آتش سوزی کار نمی‌کند، با شرکت مالک آپارتمان‌تان تماس بگیرید.

آپارتمان خود را بیمه کنید

این مهم است که شما یک بیمه مسکن داشته باشید. اگر اتفاقی برای آپارتمان شما یا لوازم و وسایل‌تان بیفتد، بیمه مسکن می‌تواند از نظر اقتصادی از شما حفاظت کند. برای نمونه اگر آپارتمان شما دچار حریق شد شما می‌توانید از بیمه مسکن خود برای خسارات ناشی از آتش سوزی خسارت دریافت کنید. بیمه مسکن هم چنین می‌تواند یک وضعیت امنی برای شما بوجود بیاورد هنگامی که شما خود عامل خسارت دیدن جدی آپارتمان باشید، برای نمونه باعث آتش سوزی شوید.

اغلب بیمه‌های مسکن خسارات ناشی از سرقت و نیز هزینه‌های مربوط به دعوی حقوقی را پوشش می‌دهند.

توصیه! لیستی از اشیای قیمتی خود به همراه عکس آنها تهیه کنید. این لیست کار شما را برای درخواست خسارت ساده می کند.

4/Sidan/صفحه ۴

از آپارتمان خود نگهداری کنید

شما مسئول نگهداری از آپارتمان خود هستید. از این رو شما بایستی بطور مرتب:

- فیلتر هواکش بالای اجاق خوراکپزی را تمیز کنید.
- چاهک حمام خانه را از مو و سایر فضولات تمیز کنید.
- یخ جمع شده در یخچال و فریزر را آب کنید.
- پشت اجاق خوراکپزی و یخچال را تمیز کنید.
- کانال های تهویه هوای آپارتمان را کنترل و تمیز کنید.

مهم است که ایرادهای موجود را بلافاصله گزارش کنید

اگر بطور نمونه متوجه نشت آب در جایی از آپارتمان و یا گرفتار جانوران موذی مانند موش در خانه شدید در کوتاهترین زمان ممکنه موضوع را به آگاهی صاحبخانه برسانید. اگر موضوع را بلافاصله به صاحب خانه اطلاع ندهید ممکن است برای برخی از صدمات مجبور به پرداخت خسارت بشوید.

معمولا یک شماره تلفن کشیک بشما داده می شود تا در ساعات شب یا روزهای تعطیل بتوانید با آنجا تماس گرفته و اگر متوجه ایرادی شدید که باعث مشکلات فوری می شود آن ایراد را به آنجا گزارش کنید. پی جویی کنید و ببینید که چه مقرراتی برای آپارتمان شما در نظر گرفته شده است.

توصیه! شماره تلفن های مهم را در تلفن موبایل خود یادداشت کنید یا لیستی از این شماره ها را جایی در آپارتمان خود نگهدارید که بهنگام نیاز در دسترس شما باشد.

اگر لوله فاضلاب دچار گرفتگی شد چه باید بکنم؟

اگر دچار گرفتگی فاضلاب شدید اول تلاش کنید خودتان آنچه که باعث گرفتگی در لوله فاضلاب شده است را خارج کنید. اگر اینکار شدنی نیست، در اینصورت در کوتاهترین زمان ممکنه با شرکت مالک آپارتمان تان تماس می گیرید و ایراد را گزارش می کنید. هیچگاه از مواد شیمیایی برای باز کردن فاضلاب استفاده نکنید

شما خود مسئول پاک کردن منظم سیفون زیر دستشویی و یا وان حمام از مو و دیگر مواد زاید جمع شده در آن هستید.

آیا میتوانم در آپارتمانم تغییراتی بدهم؟

اگر شما خودتان میخواهید آپارتمان خود را بازسازی یا نوسازی کنید نخست باید موافقت صاحب خانه را جلب کنید. اگر میخواهید آپارتمان خود را رنگ کنید و یا کاغذ دیواری تازه ای بزنید اینکار باید بصورتی حرفه ای صورت بگیرد و تغییرات حاصله نبایستی بسیار متفاوت باشد. اگر مطمئن نیستید با صاحبخانه در این باره حرف بزنید. هزینه مواد اولیه برای نوسازی را خود شما می پردازید.

شما اجازه دارید تا میزان معینی در دیوارها و سقف سوراخ ایجاد کنید تا بتوانید چیزهایی را آویزان کنید. اما شاید بهتر باشد که پیش از این کار با صاحبخانه کنترل کنید زیرا ممکن است مجبور به پرداخت خسارت شوید اگر این کار به صورت نادرست انجام شود و یا تعداد سوراخها بیش از اندازه باشد. در حمام اجازه ندارید بدون تایید صاحب خانه سوراخ ایجاد کنید.

میتوانم خودم همه لامپها و دیگر تجهیزات برقی در آپارتمانم را عوض کنم؟

بخشی از آنها را خودتان میتوانید عوض کنید اما بشرطی که دارای اطلاعات لازم باشید. شما می توانید:

- لامپها را عوض کنید، چراغهای فلورسنت را هم همینطور
- می توانید دوشاخه برق وسایل برقی و فیوز را عوض کنید

- لامپ ها را در محیط خشک وصل و یا تعویض کنید.

اگر کلید خاموش و روشن کردن چراغ، پریز برق و یا تاسیسات ثابت احتیاج به تعویض یا نیاز به تعمیر دارند باید با صاحبخانه تماس بگیرید. بهنگام نصب وسایل برقی همیشه از برقکار مجاز استفاده کنید.

توصیه هایی برای تمیزکاری

خانه‌ها در سوئد به گونه ای ساخته شده‌اند که بتوانند در زمستان گرم بمانند از این رو این خانه‌ها ممکن است در برابر نم حساس باشند.

وقتی که شما آپارتمان خود را تمیز می‌کنید نباید بیش از اندازه از آب استفاده کنید. هرگز به روی کف آپارتمان آب خالی نکنید! دقت بخرج دهید که تمام کف آپارتمان و دیگر سطوح کاملاً خشک باشند. آپارتمان دارای کانال‌های تهویه هوا برای انتقال هوای نمناک است. از این رو مهم است که این کانالها در تمام طول سال باز باشند.

Sidan 5 / صفحه ۵

در صورت مشاهده نشت آب بی‌درنگ با صاحبخانه تماس بگیرید!

Sidan 6 / صفحه ۶

همه مستاجران در یک ساختمان اجازه‌ای مسئولیت مشترک برای فضاهای عمومی دارند.

Sidan 7 / صفحه ۷

توجه نشان دهید

ملاحظه دیگران را کردن بویژه میان ساعت ۲۲ تا ساعت ۷ بامداد روز بعد از اهمیت زیادی برخوردار است. برای اینکه مزاحم همسایگان خود نباشید به این نکات فکر کنید:

- در راه پله همه چیز بگوش همه می‌رسد. دودیدن، بازی کردن و کوبیدن محکم در می‌تواند برای همسایه شما مزاحمت باشد.
- بعنوان مستاجر شما مسئولیت دارید که میهمانان شما نیز مزاحمتی برای همسایگان فراهم نکنند.
- حجم صدای تلویزیون، کامپیوتر یا استریوی خود را طوری تنظیم کنید که برای مصرف خودتان باشد.
- از سوراخ کردن دیوار به کمک مته و یا کوبیدن میخ به دیوار در ساعات آخر شب خودداری کنید.
- راه انداختن میهمانی کار بسیار خوشایندی است اما پیش از آن به همسایگان خود خبر دهید که میهمان دارید.

۱. سکوت و آرامش حق شما در خانه است. اگر مزاحمتی احساس می‌کنید در گام اول باید خودتان با همسایه مزاحم تماس بگیرید.
۲. اگر با اینهمه همسایه به مزاحمت خود پایان نداد آنگاه با صاحبخانه تماس بگیرید.
۳. اگر مزاحمت کاملاً آشکار است و در شب هنگام یا در یک روز تعطیل رخ می‌دهد، می‌توانید به «کشیک مزاحمت» در شرکت مالک ساختمان خود – اگر آنها چنین سرویسی داشته باشند – زنگ بزنید و یا در موارد جدی مستقیماً با پلیس تماس بگیرید. خود را معرفی کنید، آدرس و شماره تلفن خود را بگویید و سپس بیان کنید که چه اتفاقی در حال رخ دادن است و چه کسی مزاحم شماست.

مستاجری که بطور مرتب مزاحم همسایگانش می‌شود ممکن است قرارداد اجاره اش لغو شود.

سپاسگزاریم از اینکه کالسکه بچه را در راه پله نمی‌گذارید!

راه پله یک راه تخلیه و خروج از ساختمان است و هیچگاه نباید مسدود باشد تا امدادگران بتوانند در صورت نیاز بهسولت به محل دسترسی داشته باشند.

از این رو شما نمی‌توانید کالسکه بچه، کفش یا دوچرخه را در راه پله یا در قسمت ورودی ساختمان نگهداری کنید.

کیسه زیاله، مبل و چیزهای دیگر نیز نباید آنجا باشد. این مقررات شامل راه ورود به زیرزمین ساختمان و اطراف انباری ها نیز می-شود.

زیرا گذشته از اینکه به این ترتیب در این مکان ها آت و آشغال جمع شده و مانع رفت و آمد می گردد خطر آتش سوزی در پی دارد.

توصیه! شاید در ساختمان شما یک انبار نگهداری از کالسکه بچه وجود داشته باشد! از صاحبخانه در این باره جویا شوید.

مقررات مربوط به رختشویخانه

شما از رختشویخانه بطور مشترک با همسایگان استفاده می کنید. هنگامی که شما می خواهید از رختشویخانه استفاده کنید، پیش از آن وقت می گیرید.

به وقت دیگران احترام بگذارید.

بعد از اینکه کار رختشویی شما به پایان رسید رختشویخانه را بدقت تمیز کنید.

آیا می توانم از حیوان خانگی در آپارتمانم نگهداری کنم؟

بله، اگر در قرارداد اجاره شما چیزی در این باره نوشته نشده باشد شما مجازید. اما به این نکات توجه کنید:

- حیوان خود را بدون مراقبت رها نکنید.
- همیشه در محیط مسکونی سگ را ببندید.
- مراقب باشید که سگ و یا گربه محیط را کثیف نکنند، بخصوص در نزدیکی محل بازی کودکان.

زیاله خود را بشکل درستی تفکیک کنید

پی ببرید که زیاله ها را کجا باید بیاندازید. روزنامه ها و بسته بندی ها باید جداگانه دور انداخته شوند. بسته بندی های دارای شیشه، فلز، پلاستیک، و کاغذ باید در ظرف های بازیافت جداگانه انداخته شود. گاهی باید پسمانده مواد خوراکی نیز تفکیک شود.

تفکیک زیاله های خطرناک مانند باتری، مواد شیمیایی و وسایل الکتریکی از اهمیت ویژه ای برخوردار است و نباید آنها را در ظرف زیاله های متفرقه قرار داد بلکه جای آنها در ظرف های بازیافت مشخصی است.

زیاله های درشت مانند مبل های مستعمل را گاهی می توان در مکان های خاصی که برای اینکار مشخص شده است قرار داد.

از صاحبخانه خود پرسید تا بدانید که برای ساختمان شما چه مقرراتی جاری است.

Sidan 8 / صفحه ۸

پرسش و پاسخ

در مبلغ اجاره کدام هزینه ها محاسبه شده است؟

در مبلغ اجاره اغلب همه چیز محاسبه شده است بجز هزینه برق. اگر در قرارداد اجاره شما چیزی نوشته نشده باشد در مبلغ اجاره شما هزینه گرما، آب، بردن زیاله و نظافت راه پله محاسبه شده است.

میتوانم آپارتمانم را با آپارتمان دیگری عوض کنم؟

بله، در صورتی که شما یک قرارداد اجاره دست اول داشته باشید و صاحبخانه شما این تعویض را بپذیرد. در برخی موارد «کمیته اجاره hyresnämnden» می تواند یک تعویض را بپذیرد حتی اگر صاحبخانه شما این تعویض را نپذیرفته باشد.

به چه چیزهایی قبل از ترک آپارتمان باید توجه داشته باشم؟

پیش از تحویل کلیدها باید آپارتمان بدقت تمیز شده باشد. صاحبخانه‌ها معمولاً یک لیست تمیزکاری بهنگام اسباب‌کشی به مستاجر می‌دهند که شما می‌توانید آن را به اجرا بگذارید. اگر آپارتمان به اندازه کافی تمیز نباشد ممکن است که بعداً شما برای هزینه نظافت آپارتمان به صاحب‌خانه بدهکار شوید.

پیش از آنکه شما از آپارتمان اسباب‌کشی کنید صاحبخانه یک معاینه از وضعیت آپارتمان بعمل می‌آورد. اگر خسارتی به آپارتمان وارد آمده باشد و یا آپارتمان بیش از اندازه‌ی عادی فرسوده شده باشد، خسارت‌های وارده را شما باید جبران کنید.

چه مدت می‌توانم در یک آپارتمان زندگی کنم؟

قرارداد اجاره می‌تواند از نظر زمانی محدود و یا دائمی باشد. بنا بر یک اصل کلی شما بعنوان کسی که قرارداد اجاره‌ی دست اول دارد از «حق تصرف» برخوردارید.

به این معنا که شما در عمل می‌توانید در آپارتمان خود تا هر زمان که خودتان می‌خواهید زندگی کنید مگر اینکه صاحبخانه دلایل بسیار قوی برای فسخ قرارداد اجاره‌ی شما داشته باشد.

آیا می‌توانم آپارتمان خود را به فرد دیگری اجاره دهم؟

بله، البته بشرطی که صاحبخانه بپذیرد. دلیل اجاره دادن دست دوم آپارتمان می‌تواند برای نمونه کار و یا تحصیل در یک شهر دیگر باشد و یا اینکه شما می‌خواهید بطور آزمایشی با شریک زندگی خود زندگی کنید. اگر شما بدون اجازه‌ی صاحبخانه خود آپارتمان‌تان را اجاره دهید ممکن است که قرارداد اجاره شما فسخ شود. توجه داشته باشید که این شما هستید که به عنوان دارنده‌ی قرارداد اجاره‌ی دست اول مسئول پرداخت اجاره بها و اینکه مزاحمتی برای همسایگان فراهم نشود هستید ولو اینکه فرد دیگری در آپارتمان شما زندگی می‌کند.

چگونه به هنگام اسباب‌کشی آدرس خود را عوض می‌کنم؟

وقتی شما اسباب‌کشی می‌کنید باید آدرس خود را به اداره مالیات گزارش دهید-اینکار هزینه‌ای ندارد. اگر می‌خواهید که اداره پست در طول یک دوره بطور خودکار پست ارسالی به آدرس قدیم شما را به آدرس جدیدتان بفرستد (باز ارسال) اینکار هزینه‌ای اضافی دارد. شما خود می‌توانید تقاضای انتقال و باز ارسال مراسلات پستی‌تان را در این وبسایت به ثبت برسانید:

www.adressandring.se

چگونه می‌توانم بهنگام اسباب‌کشی قرارداد آپارتمانم را فسخ کنم؟

شما بایستی قرارداد اجاره خود را بطور کتبی فسخ کنید. بعد از اعلام فسخ قرارداد باید ظرف مدت معینی همچنان اجاره بها را بپردازید. این دوره را دوران فسخ قرارداد می‌نامند. طول مدت دوران فسخ قرارداد در قرارداد اجاره شما نوشته شده است. برای نمونه اگر شما در تاریخ ۲۴ آوریل اعلام فسخ قرارداد کنید، قرارداد اجاره اغلب تقریباً سه ماه بعد و در ۳۱ ژوئیه خاتمه خواهد یافت و شما باید تا آن زمان اجاره بپردازید.

اگر موضوع دیگری وجود دارد که شما مایل به دانستن درباره آن هستید با صاحبخانه خود تماس بگیرید.