



نصائح وارشادات للمالكين

باعتبارك المالك، هل تساءلت يوماً ما عن حقوقك ومسؤولياتك فيما يتعلق بالمستأجرين لديك؟ هل وجدت صعوبة في أي وقت مضى لبناء علاقات معهم؟ تهدف هذه الوثيقة إلى تزويدكم بالمشورة والتوجيه لمساعدتكم على الحصول على أقصى استفادة من هذه العلاقة.



المجلس النرويجي للاجئين NRC

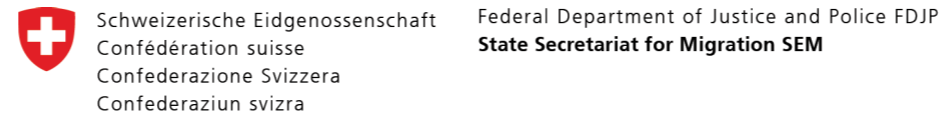
لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع قسم المعلومات والاستشارات والمساعدة القانونية لدى المجلس النرويجي لشؤون اللاجئين عن طريق الخط الساخن.

عمان : ٠٧٩٧٩٧٢٣٩٠

الأحد – الخميس الساعة ٩:٠٠ صباحاً - ٣:٠٠ مساءً

جميع المعلومات الواردة في هذا المنشور هي للإستخدام العام ولا تغني عن الحصول على استشارة قانونية من محام مجاز.

جميع خدمات المجلس النرويجي مجانيه وبدون أي مقابل



الإخلاء

يحق للمالك إخلاء المستأجر في الحالات التالية :

١. إذا أخل المستأجر عن دفع بدل الاجارة، أو الفواتير المتفق عليها من تاريخ تبليغه بذلك بموجب انذار عدلي خلال خمسة عشر يوماً. اذا تكرر تخلف المستأجر ثلاث مرات أو أكثر رغم انذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل يحق إخلاءه دون حاجة لانذار جديد.
٢. إذا أجر المستأجر المأجور أو قسما منه لشخص آخر او سمح له باشغاله دون موافقة المالك الخطية.
٣. اذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة.
٤. اذا استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها .
٥. اذا أُلحق المستأجر ضرراً بالعقار أو سمح باحداث ذلك الضرر.

على الأقل. دخول العقار دون موافقة المستأجر يعتبر عمل إجرامي ويحق للمستأجر تقديم شكوى جزائية بحقك إلى الجهات الأمنية المختصة.

الإيجار



١. قم بالاتفاق حول كيفية دفع الأجرة (نقدا أو بشيك أو غيرها) وقم بتحديد موعد محدد للدفعات.
٢. من المستحسن أن تبقي سجلا للإيجار. ومن الممكن استخدامه لتتبع المدفوعات كما يمكنك أن تصدر إيصالاً للمستأجرين عن دفعة الإيجار.



النزاعات

١. إذا واجهت مشاكل أو نزاعات مع المستأجر، عليك أن تحاول حلّها والتوصل إلى تسوية مرضية. وبالرغم من ذلك، وفي حال لم يؤد الحوار إلى حل الخلاف، فإنه لديك الخيار في طلب المساعدة من طرف ثالث مستقل. يمكن أن يقوم بدور الوسيط و يعمل مع كل من الأطراف (المالك والمستأجر) للمساعدة في حل المشكلة والتوصل إلى حل

فعليه أن يتحصل على إذن منك أولاً.

٥. باعتبارك مالكا، فأنت مسؤول عن دفع التكاليف على نفقتك الخاصة عن أي صيانة أو عيوب قد تحدث في العقار (مثل السبابة المكسورة، و التسريبات ...). المستأجرين مسؤولين عن الإصلاحات الطفيفة الناتجة عن سوء الاستخدام أو الإهمال أو اللامبالاة الصادرة عنهم.
٦. المالكين مسؤولين عن دفع جميع ضرائب الممتلكات وغيرها، والرسوم والمصروفات الناتجة عن ملكية العقار.
٧. إذا كنت مؤجرا لمنزل أو شقة مفروشة، ينصح بكتابة قائمة بالمحتويات.
٨. اذا كان عداد الماء أو الكهرباء في العقار مشتركا تأكد من الاتفاق مع المستاجر على طريقه تقاسم الفواتير، ولك الحق بإلحاق هذه الاتفاق بعقد الايجار.
٩. إذا قمت بتفويض أي من مسؤولياتك بشأن إصلاح العقار للمستأجر، تأكد من أن تطلب من المستأجر فواتير مفصلة توضح كافة الإصلاحات والمصروفات. كما أنّه يجوز للمستأجر القيام بالإصلاحات في حال انه / انها تقدم بطلب إلى المالك عن الإصلاحات، والمالك لم يتخذ أي إجراء، في هذه الحالة يحق للمستأجر إجراء الإصلاحات و ثم خصم فواتير الإصلاح من الإيجار.
١١. تصديق عقد الإيجار في البلدية هو إجراء إداري، لا يُجبر الأطراف على تصديق عقد الإيجار ، ويكون عقد الايجار مقبول من المحكمه ويجوز الاستدلال به بعد دفع الرسوم. قبل ان ينتقل المستاجر الى العقار، تأكد ان كل شيء يعمل (مثل الأقفال، والسبابة، والتوصيلات الكهربائية).
١٢. تأكد من ان عقد الايجار يوضح ما إذا كان المستأجر قادرا على تاجير العقار أم لا.

الوصول والخصوصية



١. قم بتمكين المستأجرين لديك من الاستفادة من المباني واحترام خصوصياتهم، وراحتهم وأمنهم.
٢. يستطيع المستأجر الوصول إلى المناطق المشتركة للعقار (مثال: الوصول إلى سطح البناء للتحقق من خزانات المياه)
٣. إذا كنت في حاجة للوصول إلى العقار لإجراء اصلاحات أو تفقد العقار، عليك إعطاء المستأجر إشعار قبل فترة معقولة. تواصل مع المستأجر في وقت مبكر لترتيب موعد مناسب لك لتقوم بهذه الزيارة. كدليل عام: اهدف إلى إشعار المستأجر قبل يوم واحد

حيث انك عرضت منزلك للإيجار، فمن المهم بالنسبة لك أن تعلم وتحترم شروط عقد الإيجار. عقد الإيجار يُنشئ علاقة قانونية بين الأطراف المتعاقدة ويولد التزامات على كل من المالك والمستأجر، ويعد عقد الإيجار مهماً لأنه يحمي موقفك بوصفك المالك للعقار وينظم استخدام المستأجر له، كما يحدد عقد الإيجار التزامات المالك والمستأجر، ويضمن لك وللمستأجر بشكل واضح كل ما يمكن وما لا يمكن القيام به خلال فترة الإيجار.

تأكد من قراءة وثيقة عقد الإيجار بعناية واشرح للمستأجر لديك ما هي المتطلبات. لتجنب سوء الفهم، من الجيد دائما أن تجلس مع المستأجر لديك وان تشرح البنود المختلفة المدرجة في عقد الإيجار.

من الممكن أن تتم صياغة وكتابة عقد الايجار من قبل المالك والمستاجر مجتمعين بطريقه تناسب مع احتياجات كلاهما، ويمكن الحصول على نموذج لعقد الإيجار من مكتب المجلس النرويجي للاجئين أو الموظفين.



العقار

١. قم بتسليم العقار في حالة جيدة.
٢. كن واضحا بخصوص الأجزاء المشمولة من العقار في عقد الإيجار وتوضيح المناطق التي يتم تقاسمها ويمكن الوصول إليها، وما هي الاجزاء التي تعتبر خاصة.
٣. كن واضحا حول كيفية استخدام العقار.
٤. كن واضحا حول كيفية تحسين العقار. إذا قرر المستأجر إجراء تغييرات رئيسية في العقار