قرارداد اجاره والون

دفترچه راهنما

" قرارداد اجاره والون ، دفترچه راهنما "

این بروشور توسط استان Namur راه اندازی شده و نتیجه همکاری نزدیک با چهار آژانس مسکن اجتماعی در قلمرو این استان میباشد. "قرارداد اجاره اقامتگاه اصلی در والونی"، یک سند رسمی ضروری ، برای تمام مستاجرین و مالکان، میباشد، که درک آن همچنان مشکل میباشد. از این موافقت ، پروژه منحصر به فرد تهیه شد، زیرا هیچ ابزار مشخص دیگری در قلمرو منطقه والون وجود ندارد.

موارد ارائه شده در آن، مفید خواهد بود، برای مثال، برای مردم آسیب پذیر یا آنان که فرانسوی زبان نیستند، که می توانند برای درک بهتر این محتوای حقوقی پیچیده با تصاویر تکیه کنند ، این وسیله شامل در واقع **یک نسخه‌ای ساده اما قانونی** از قرارداد اجاره میباشد، که همچنین به متخصصان خدمات مختلف یا انجمن‌های مرحله اول اجازه میدهد، یک وسیله مورد اعتماد و قابل استفاده با تصویر در دسترس داشته باشند.

در نهایت، هر فرد مشتاقی ، می تواند به لطف این اسناد، عناصر حقوقی و وظایف مختلف قرارداد اجاره اقامتگاه اصلی والونی را با سهولت بیشتری شناسایی کند.

" قرارداد اجاره منطقه والون ، روش استفاده" شامل 3 مورد جداگانه اما مکمل میباشد، که به افراد زیادی اجازه می دهد تا بهتر درک کنند که قرارداد اجاره چیست.

3 مدرکی که خواهید یافت عبارتند از:

41

کلیپ ویدیویی

یک **ویدیویی** که نکات سوال آفرین مراحل اجاره را در ارتباط با یک زوج مستاجر باز نمایی میکند.

29-36

تصویر سازی

مجموعه ای از **تصاویر** برای درک بهتر نکات ضروری این قرارداد.

3-28

قرارداد اجاره

این «**قرارداد اجاره** اقامتگاه اصلی در منطقه والونی» از نظر زبان نوشته شده درک آن را **آسان** می نماید، اما اعتبار قانونی خود را حفظ میکند.

تمام اسناد قابل دانلود کردن میباشد در اینجا یا

قرارداد اجاره

اقامتگاه اصلی

واژه
واژگان

آژانس های املاک اجتماعی (AIS) در استان نامور Namur :

AIS Andenne-Ciney | AIS Dinant-Philippeville | AIS Gembloux-Fosses |AIS Namur

این قرارداد اقامت اصلی مستقیما مستاجر را به صاحبخانه مرتبط می کند.

در این قرارداد **آژانس املاک اجتماعی** (AIS) نماینده صاحبخانه میباشد. بنام و بجای مالک دخالت می کند. ایشان نماینده اوست.

تصاویر قرارداد اجاره محل اقامتگاه اصلی

صفحه 30

هدف AIS این است که:

- ترویج **دسترسی به** مسکن سالم ؛
- توسعه آموزش سکونت پذیری برای **همراهی با مستأجرو** مسئول سازی **در برابر حقوق و تعهدات شان** (پرداخت اجاره خانه، نگهداری از منزل، بازدید AIS از محل سکونت و غیره)
- عمل کردن به عنوان واسطه **بین مالکان و مستاجران** دارای درآمدی در مرحله 1 (وضعیت بی ثبات)، 2 (درآمد کم) یا 3 (درآمد متوسط) میباشد.
- **حفظ ، معرفی مجدد یا ایجاد حداکثر مسکن در بخش** های دولتی و خصوصی.

AIS یک انجمن است که توسط دولت والون تایید شده است.

خلاصه

قرارداد اجاره محل اقامت اصلی

شرایط اصلی قرارداد 6
1. شناسایی مالک و مستاجر 6
2. محل سکونت اجاره ای 8
3. اجاره 9
4. مدت زمان اجاره 9

شرایط مربوط به قرارداد محل مسکونی اجاره شده 10
5. اقامتگاه اصلی 10
6. گواهی کارایی امکانات برقی و غیره 10
7. ارزیابی وضعیت مجل 11
8. تعمیرات و کارهای تعمیر و نگهداری 11
9. تغییرات مسکن اجاره ای توسط مستاجر 12
10. حیوانات 12

شرایط قرارداد مربوط به اجاره، هزینه ها، مالیات و بیمه 13
11. مخارج و هزینه هایی که به اجاره اضافه میشود 13
12. افزایش اجاره 17
13. تجدید نظر در مقدار اجاره برای قرارداد اجاره 9 ساله 18
14. تاخیر در پرداخت 18
15. عوارض و مالیات 18
16. ودیعه اجاره 19
17. بیمه 20

شرایط قرارداد مربوط به مدت و فسخ 21
18. پایان اجاره نامه کوتاه مدت (حداکثر 1 تا 3 سال) 21
19. پایان اجاره بلندمدت (حداکثر 9 سال) 23

شرایط متفرقه قرارداد 27
20. انتقال اجاره نامه 27
21. اجاره قسمتی از محل اقامت 27
22. بازدید از مسکن 27
23. ثبت اجاره نامه 28

شرایط اصلی قرارداد

1. شناسایی مالک و مستاجر

مشخصات **صاحبخانه** شامل :

نام خانوادگی : .....

اسم : .....

آدرس : .....

معرفی شده از طرف : .....

مشخصات **مستاجر** / مستاجران هست / هستند :

نام خانوادگی : .....

اسم : .....

تاریخ تولد : .....

محل تولد : .....

شماره ثبت ملی : .....

☐ * شریک رسمی زندگی ☐ * متاهل ☐ * مجرد

☐ * دیگر ☐ * بیوه ☐ * مطلقه

* فقط یک مورد را تیک بزنید

در صورت تغییر وضعیت خانوادگی در مدت زمان اجاره ، مستاجر میبایستی:
از طریق نامه سفارشی، مدرک جدیدی از تعداد افراد خانواده (کمپوزیسیون دو مناژ) را به صاحبخانه ارسال نماید.

نام خانوادگی : .....

اسم : .....

تاریخ تولد : .....

واژه
واژگان

محل تولد : .....

شماره ثبت ملی .....

☐ * مجرد	☐ * متاهل	☐ * شریک رسمی زندگی
☐ *مطلقه	☐ * بیوه	☐ * دیگر

* فقط یک مورد را تیک بزنید

در صورت تغییر وضعیت خانوادگی در مدت اجاره، مستاجر باید با نامه سفارشی ترکیب خانوار جدید را برای مالک ارسال کند.

مشخص کنید که آیا بزرگسالان یا کودکان دیگری در خانواده وجود دارد (نام خانوادگی - نام)

.....

.....

.....

.....

.....

اگر در یک مسکن چندین مستاجر هستند، که درمقابل یکدیگر وابسته و غیر قابل تقسیم باشند ، به معنی این است که هر یک ممکن است موظف به پرداخت کل مبلغ باشند:

- اجاره و هزینه های شارج؛
- تعمیرات خانه پس از استفاده روزمره از آن؛
- انواع مخارج در اشغال مسکن ؛
- بازسازی مسکن اجاره ای پس از پایان قرارداد اجاره.

واژه
واژگان

2. محل سکونت اجاره ای

2.1. موقعیت مسکن

شخص مالک آنجا را اجاره میدهد به مستاجری که می پذیرد .

☐ *
یک خانه با اتاق خواب (های)

☐ *
یک آپارتمان با اتاق خواب (های)

☐ *
استودیو

☐ *
عنوان مشخصه دیگر .....

نام محل سکونت/ ساختمان: .....

وضعیت طبقه آپارتمان در ساختمان مربوط: .....

آدرس کامل محل سکونت: .....

یکی از این چهار کادر را علامت بزنید و تعداد اتاق خواب های خانه را مشخص کنید. *

2.2. توضیحات محل اقامت

محل اقامت متشکل از :

☐ * سالن ناهارخوری
☐ * سالن پذیرایی
☐ * آشپزخانه
☐ * محل لباسشویی
☐ * اتاق - تعداد مشخص : .....
☐ * باغچه
☐ * زیر شیروانی
☐ * زیرزمین
☐ * گاراژ
☐ ، حیاط
☐ * ؛ تراس
☐ عنوان سایر قسمت های دیگر

مسکن مبله نیست.

* کادر(ها) را علامت بزنید و تعداد اتاق خواب های اقامتگاه را مشخص کنید.

واژه
واژگان

2.3. حداکثر تعداد افراد مجاز

حداکثر تعداد افرادی که مجاز به سکونت در مسکن را دارند، عبارتند از .....

در صورت زیاده روی در تعداد نفرات، شخص مالک می تواند از قاضی صلح تقاضای فسخ قرارداد را بنماید . او تنها در صورتی می تواند این کار را انجام دهد که امنیت ساکنان محل اجاره ای یا سایر ساکنان را به خطر بیفتد.

2.4. اقامتگاه و انتخاب اقامتگاه

شخص مستاجر اعلام می کند، که در **مسکن اجاره ای سکونت دارد.** او باید به شهرداری بخش جمعیت در محل اجاره مراجعه کند تا آدرس جدید خود را در آنجا اعلام کند. مستاجر اعلام می دارد که برای کلیه تعهدات ناشی از اجاره نامه ؛ این محل را انتخاب می کند.

در صورت تغییر اقامتگاه مستاجر باید به صاحبخانه اطلاع دهد.

3. اجاره

اجاره به شرط **پرداخت ماهانه اجاره به مبلغ** .....) یورو قبول و پذیرفته می شود. یورو

اجاره باید توسط **مستاجر هر ماه پرداخت شود. حداکثر** تا تاریخ..... هر ماه به حساب شماره ..... BE مالک واریز شود.

توجه، این اجاره شامل هزینه های شارج نمی شود (به ماده 11 مراجعه کنید)

4. مدت زمان اجاره

☐ *

قرارداد اجاره برای مدت یک سال منعقد می شود. شروع در ..... برای به پایان رساندن در .....

☐ *

قرارداد اجاره برای مدت 9 سال منعقد می شود. شروع در ..... برای اتمام در .....

یکی از این دو کادر را علامت بزنید

*

شرایط مربوط به قرارداد محل مسکونی اجاره شده

5. اقامتگاه اصلی

شخص صاحبخانه و شخص مستاجر توافق می کنند که منزل محل سکونت اصلی مستاجر میباشد. اکیدا ممنوع میباشد، که مستاجر بدون داشتن موافقت کتبی قبلی از طرف مالک این موضوع را تغییر بدهد.

6. گواهی کارایی امکانات برقی و غیره

مسکن اجاره شده همراه با یک گواهی عملکرد انرژی(برق ؛ آب وغیره) (گواهینامه PEB) صادر شده در تاریخ ...../ ...../ .....

این گواهی PEB نتیجه **گیری تائید بر عملکرد قابلیت محل سکونت میباشد** ..... (A+, A, B, C, D, E, F, G, H را بنویسید).

☐ *

مستاجر اعلام می کند که **گواهی PEB** را از مالک دریافت کرده است.

☐ *

مستاجر اعلام میکند که **مطلع** شده است:

- اینکه مالک هر کاری که می تواند انجام می دهد تا گواهی PEB را به وی ارائه دهد.
- گواهی PEB به محض دریافت به ایشان از طرف مالک ابلاغ خواهد شد;
- امکانات تولید آب گرم و شوفاژ و همچنین هر عنصری که ممکن است کیفیت مسکن اجاره ای را توصیف کند (شاسی در و پنجره، عایق دیوار و سقف، رطوبت و غیره).

* یکی از این دو کادر را علامت بزنید

7. ارزیابی وضعیت مجل

7.1. موقعیت سنجی محل سکونت در هنگام ورود

شخص مستاجر از اقامتگاه بازدید کرده و از وضعیت آن کاملا مطلع است.
شخص صاحبخانه و مستاجر با یکدیگر وضعیت محل سکونت اجاره ای را در ورود بررسی می کنند. بررسی محل سکونت انجام میشود، یا در مدت زمانیکه محل سکونت خالی میباشد، یا در طول مدت اولین ماه اشغال مسکن صورت میگیرد. این سند باید ثبت شود. یک نمونه از **مدل ارزیابی وضعیت مسکن در زمان ورود، از طریق لینک زیر قابل دسترس میباشد.**
http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/10
مالک و مستاجر می توانند مشترکاً یک کارشناس برای بررسی وضعیت مسکن اجاره ای ، در زمان ورود را تعیین کنند. در این صورت هزینه کارشناس بین مالک و مستاجر تقسیم می شود.

مالک یا مستاجر می تواند توسط یک کارشناس یا یک وکیل برای ارزیابی وضعیت مسکن اجاره ای، در زمان ورود کمک یا نمایندگی شود. در این صورت شخصی که درخواست کمک یا وکالت توسط کارشناس یا وکیل داده است، هزینه ها را به تنهایی پرداخت می کند.

در صورتی که صاحبخانه و مستاجر، موقعیت سنجی دقیق مسکن را انجام نداده باشند، به این معنی تلقی می شود که مسکن اجاره ای را در همان وضعیتی که در اتمام اجاره میباشد، دریافت کرده اند. شواهد خلاف بر آن را می توان همیشه به هر وسیله ممکن ارائه داد.

7.2. ارزیابی وضعیت مسکن در زمان ترک

در اتمام زمان قرارداد اجاره، مستاجر باید مسکن اجاره‌ای را طبق وضعیت ذکر شده، در زمان ورود تحویل دهد، به جز آنچه که ناپدید شده یا در اثر سایش و پارگی معمولی یا قدرت عمده ای آسیب دیده باشد .

هم مالک و هم مستأجر می توانند از دیگری تقاضا کنند، که با هم ارزیابی وضعیت مسکن در زمان خروج را انجام دهند.

مالک و مستاجر می توانند مشترکاً یک کارشناس برای انجام بررسی وضعیت مسکن اجاره ای ، در زمان خروج را تعیین کنند. در این صورت هزینه کارشناس بین مالک و مستاجر تقسیم می شود. مالک یا مستاجر می تواند توسط یک کارشناس یا یک وکیل برای ارزیابی وضعیت مسکن اجاره ای ، در زمان ورود کمک یا نمایندگی شود. در این صورت شخصی که درخواست کمک یا وکالت توسط کارشناس یا وکیل داده است، هزینه ها را به تنهایی پرداخت می کند.

8. تعمیرات و کارهای تعمیر و نگهداری

8.1. لیست کارهای تعمیراتی و نگهداری مسکن که بعهده مستاجر یا مالک میباشد

مالک و مستاجر باید به لیست تعمیرات مسکن مرتبط به استفاده روزانه شان و کارهای تعمیرات و نگهداری که توسط دولت والونی تصویب شده است، احترام بگذارند. **این لیست را میتوان از طریق لینک زیر قابل مشاهده میباشد .** http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/liste_non_limitative_des_reparations_locatives.pdf

8.2. الزام به اطلاع رسانی از طرف مستاجر

شخص مستاجر میبایستی فورا شخص مالک را از تعمیرات و کارهای مرتبط در تعمیراتی که صاحبخانه باید انجام دهد. مطلع نماید. او باید این کار را از طریق ایمیل یا نامه سفارشی انجام دهد. شخص مستاجر مسئول تمام عواقب ناشی از عدم اطلاع یا دیر اطلاع رسانی به مالک میباشد، مگر اینکه مستاجر ثابت کند که مالک این کارها یا تعمیرات را نمی توانست نادیده گرفته باشد.

8.3. تعمیرات فوری و عملیات برای بهبود عملکرد انرژی

در طول مدت اجاره، مستاجر باید بپذیرد:

- تمام تعمیرات فوری مسکن اجاره ای که نمی توان، پس از پایان قرارداد اجاره به انجام رساند؛
- تعمیرات فوری و عملیات برای بهبود عملکرد انرژی مسکن. فهرست تعمیرات مشخص شده توسط دولت والونی ؛

مستاجر باید آنها را بپذیرد حتی اگر آزاردهنده یا باعث محروم شدن از بخشی از مسکن اجاره ای باشد.

با این حال، اگر این تعمیرات فوری یا عملیات مربوط به بهبود عملکرد انرژی مسکن، بیش از چهل روز طول بکشد، اجاره خانه کمتر میشود، با در نظر گرفتن زمان و بخشی از مسکن که مستاجر از آن محروم شده است.
اگر این تعمیرات یا عملیات که در جهت بهبود عملکرد انرژی مسکن میباشد، بخشی(هایی) از مسکن را که برای سکونت گزیدن لازم میباشد را برای مستاجر و خانواده او را غیرممکن سازد ، وی میتواند اجاره نامه را فسخ نماید.

9. تغییرات مسکن اجاره ای توسط مستاجر

کلیه کارهای تزیینات، بهسازی، تغییرات مسکن اجاره ای تنها با توافق کتبی قبلی مالک قابل انجام است. تمام آن توسط مستاجر انجام و پرداخت میشود؛ با مسئولیت ریسک و خطر آن .
اگر بدون رضایت کتبی صاحبخانه، تغییراتی بهر حال در مسکن اجاره‌ای ایجاد شود، مالک می‌تواند:

- یا مجبور کردن به بازنمایی محل سکونت به حالت اولیه ،
- یا حفظ تغییرات ایجاد شده در محل اقامت ، بدون نیاز به پرداخت غرامت به مستاجر را نماید.

10. حیوانات

شخص مستاجر میتواند، در محل اقامت اجاره ای حیواناتی را داشته باشد. با این حال، مالک می تواند حیوانات را ممنوع کند. این ممنوعیت باید با توجه عملکرد آن توجیه شود ، بطور مثال، اندازه محل اقامت اجاره ای و نوع حیوانات نگهداری شده . این ممنوعیت نمی تواند بیش از اندازه باشد.

شرایط قرارداد مربوط به اجاره، هزینه ها، مالیات و بیمه

11. مخارج و هزینه هایی که به اجاره اضافه میشود .

مخارج و هزینه هایی که به اجاره اضافه میشود . آنها مربوط به قبوض مصرف آب، برق، گاز، شوفاژ، تلفن، اینترنت، تلویزیون، سوخت و غیره است.

مخارج و هزینه ها باید **بطور دقیق در حسابی جداگانه از اجاره درج** شود. اگر با هزینه های واقعی مطابقت دارد، صاحبخانه باید حداقل سالی یک بار این حساب و مدارک مربوطه را به مستاجر ارائه دهد.

در مورد مجتمع ساختمانی با آپارتمان های چندگانه، که مدیریت توسط یک نفر اداره می شود، این تعهدات در صورتی انجام گرفته که:

- مالک گزارشی از مخارج و هزینه ها را به مستاجر بدهد.

یا

- مالک به مستاجر یا نماینده وی اجازه می دهد، که اسناد را از یک فرد یا دفتر ثبت که مدیریت شرکت را بعهده دارد، دسترسی پیدا کند.

11.1. هزینه ها و مخارجی که مستقیماً به مسکن مربوط می شود

A. اگر کنتورهای جداگانه وجود دارد:

مالک و مستاجر با هم ارقام استفاده شده در روی کنتورهای جداگانه را بررسی می کنند، قبل از اینکه مستاجرین در آنجا سکونت کنند. این ارقام در فهرست ورودی وضعیت مسکن درج خواهد شد.

کنتورها دارای اعداد و کدهای زیر هستند:

☐ *

آب - شماره کنتور . .....

☐ *

گاز - شماره کنتور . ..... کد ..... EAN

*

☐

برق - شماره کنتور ..... کد ..... EAN.....

مستاجر مبلغ اشتراک آب، برق، گاز، تلفن، رادیو، تلویزیون، سوخت یا غیره را مستقیما به اداره تأمین کنندگان خود می پردازد. آنان همچنین تمامی هزینه های ماهانه مشترک اجاره ای مانند اجاره کنتور و ... را پرداخت می کنند.

* کادر (های) تیک

واژه
واژگان

B. اگر کنتورهای جداگانه وجود نداشته باشد:

شخص مستاجر هر ماه مبلغی را به مالک وازیر میکند، حداکثر تا تاریخ ذکر شده طبق ماده 3 برای :

یک سهم ☐
یک مبلغ ثابت ☐
یک مبلغ سپرده ☐

☐ *
آب
مبلغی به یورو ..... که این مقدار میباشد.

یک سهم ☐
یک مبلغ ثابت ☐
یک مبلغ سپرده ☐

☐ *
شوفاژ
مبلغی به یورو ..... که این مقدار میباشد.

یک سهم ☐
یک مبلغ ثابت ☐
یک مبلغ سپرده ☐

☐ *
آب گرم
مبلغی به یورو..... که این مقدار میباشد.

یک سهم ☐
یک مبلغ ثابت ☐
یک مبلغ سپرده ☐

☐ *
گاز
مبلغی به یورو ..... که این مقدار میباشد.

یک سهم ☐
یک مبلغ ثابت ☐
یک مبلغ سپرده ☐

☐ *
برق
مبلغی به یورو ..... که این مقدار میباشد.

یک سهم ☐
یک مبلغ ثابت ☐
یک مبلغ سپرده ☐

☐ *
.....
مبلغی به یورو ..... که این مقدار میباشد.

* تیک (های) کادر

واژه
واژگان

هر **سهم** به طریق زیر محاسبه می شود:

☐ *

تعداد مسکن های واقع در ساختمان، هزینه ها و مخارج بین هر منزل بطور برابر در نظر گرفته می شود.....

☐ *

از مساحت سطح خانه نسبت به کل مساحت تمام خانه های موجود در ساختمان، یعنی؛

☐ *

دیگر .....

نرخ ثابت عبارت است از پرداخت مبلغ ثابتی درهر ماه توسط مستاجر ، که شارژ وی را پوشش می دهد. هیچ صورتحسابی در پایان سال انجام نمی شود. شخص مالک نمی تواند ادعای تنظیم حساب را بکند.

مبلغ سپرده مبلغی است که توسط مستاجر در قبال مخارج واقعی پیش پرداخت می شود. در آخر سال، مالک با مبلغی که استفاده شده ؛ حساب را تنظیم میکند و بقیه اش را میفرستد. اختلاف ما بین مبلغ کل سپرده وازیر شده و مصرف واقعی محاسبه می شود.

اگر مقدار کل ذخایر در مقایسه با هزینه مصرف واقعی بسیار زیاد باشد، مالک باید ملبغ باقیمانده را به مستاجر بازپرداخت کند.

اگر مبلغ کل سپرده در مقایسه با هزینه مصرف واقعی به مقدار کافی زیاد نباشد، مستاجر باید اختلاف آن را به صاحبخانه بپردازد.

* کادر (های) تیک

واژه
واژگان

11.2. هزینه ها و مخارج مربوط به قسمت های مشترک ساختمان

شارژ و هزینه های مربوط به قسمت های مشترک ساختمان به شرح زیر برآورد می شود: ..... یورو در ماه / در سال
شخص مستاجر هر ماه به مالک وازیر میکند، حداکثر تا تاریخ ذکر شده طبق ماده 3 برای :

سهم مستاجر در هزینه های مشترک عبارت است از :

یک دونگ ☐
یک مبلغ ثابت ☐

☐ * برای .....
مبلغی به یورو که این مقدار میباشد.....

یک سهم ☐
یک مبلغ مشخص شده ☐

☐ * برای .....
مبلغی به یورو که این مقدار میباشد.....

یک سهم ☐
یک مبلغ مشخص شده ☐

☐ * برای .....
مبلغی به یورو که این مقدار میباشد.....

یک سهم ☐
یک مبلغ مشخص شده ☐

☐ * برای .....
مبلغی به یورو که این مقدار میباشد.....

یک سهم ☐
یک مبلغ مشخص شده ☐

☐ * برای .....
مبلغی به یورو که این مقدار میباشد.....

یک سهم ☐
یک مبلغ مشخص شده ☐

☐ * برای .....
مبلغی به یورو که این مقدار میباشد.....

* کادر (های) تیک

هر سهمیه به طریق زیر محاسبه می شود:

☐ * مساحت اقامتگاه اجاره ای نسبت به مساحت کل قسمت های خصوصی ساختمان، یا؛ .....

☐ * مساحت اقامتگاه اجاره ای نسبت به مساحت کل تمامی اقامتگاه های ساختمان، یعنی؛ .....

☐ * تعداد واحدهای اقامتگاه اجاره ای در قسمت های مشترک ساختمان یعنی واحدها.....

این واحد ها درحکم قرارداد مالکیت مشترک توضیح داده شده است.

توجه: در هر زمان مالک مانند مستاجر در صورت عدم رضایت می تواند از قاضی صلح تقاضای کمک کنند:

- تجدید نظر در هزینه ها و مخارج ثابت؛

یا

- تبدیل آنها به هزینه ها و مخارج واقعی

12. افزایش اجاره

☐ * مالک و مستاجر تصمیم می گیرند ، که هر سال اجاره را افزایش ندهند.

☐ * مالک و مستاجر تصمیم می گیرند هر سال مبلغ اجاره را اضافه کنند.
در تاریخ سالگرد شروع اجاره، به درخواست کتبی مالک، اجاره به شرط ثبت اجاره، پایه گذاری می شود.

اجاره اندکس شده (محاسبه شده براساس بالا رفتن مخارج زندگی) برابر است با:

$$\frac{\text{اجاره پایه} \times \text{میزان جدید}}{\text{میزان شروع}}$$

اجاره پایه عبارت است از اجاره مقرر شده در ماده 3 این قرارداد. میزان جدید به معنی ، نشانه سلامتی ماه قبل از ماه سالگرد شروع اجاره است؛ محاسبه شده بر اساس توان عموم در خرید
محاسبه میزان شروع با میزان سلامت در ماه قبل از ماهی است که در آن اجاره نامه امضا شده است.
خدمات عمومی فدرال (SPF) اقتصادی یک ماشین حساب اضافه اجاره را پیشنهاد میکند .

* کادر (های) تیک

13. تجدید نظر در مقدار اجاره برای قرارداد اجاره 9 ساله

اگر صاحبخانه و مستاجر موافقت کنند ، مقدار اجاره میتواند تغییر کند ، بین ماه نهم و ششم قبل از پایان هر دوره 3 ساله قابل تغییر میباشد. پرداخت اجاره تجدیدنظر شده در اولین روز سه ساله پس از توافق تجدید نظر به اجراء در میاید.

در صورت عدم توافق بین مالک و مستاجر، قاضی صلح می‌تواند با شرایط مقرر در ماده ۵۸ مصوبه اجاره‌نامه مسکونی، تجدیدنظر در مبلغ اجاره را صادر کند.

14. تاخیر در پرداخت

14.1. بهره در تاخیر

مستاجر باید مبلغ اجاره و هزینه های مربوطه را در تاریخ تعیین شده در ماده 3 را بپردازد.
اگر اجاره و هزینه ها طی **10 روز طبق تاریخ تعیین شده در ماده 3** پرداخت نشده باشد؛ا مالک می تواند به طور اتوماتیک بهره ای در تأخیر پرداخت اضافه کند.
این بهره به اینصورت محاسبه می شود:

- بعد از تاریخ پایان مبلغ مقرر؛
- به سود قانونی ؛

بهره برای هر ماه شروع شده برای کل ماه حساب میشود. مالک مجبور نیست اخطاریه رسمی ارسال کند.

14.2. هزینه های مربوط به یاد آوری

صاحبخانه میتواند هزینه یاد آوری **در مبلغ پرداخت نشده از طرف مستاجر** را اضافه کند.
هزینه های یادآوری عبارتند از :

- 5 یورو بعد از یادآوری دوم ارسال شده توسط نامه ساده.
- 15 یورو برای یادآوری (اعلام رسمی) ارسال شده با نامه سفارشی.

این هزینه ها به منظور پرداخت هزینه های اداری و مخارج فرستادن محاسبه میشود . این مبالغ ممکن است مورد بازنگری قرار گیرند، به ویژه هنگامی که نرخ پستی افزایش می یابد.

15. عوارض و مالیات

15.1. مالیات بر املاک

مالیات بر دارایی مسکن اجاره شده **توسط مستاجر قابل پرداخت نیست.**

15.2. دیگر مالیات ها و عوارض

کلیه مالیات ها و عوارض مسکن اجاره ای که توسط ایالت، منطقه، استان، شهرداری یا هر مقام دولتی دیگر تعیین شده است، باید توسط مستاجر پرداخت شود. در این مورد هم صدق میکند، بطور مثال ، پرداخت مالیات برای زباله .

16. ودیعه اجاره

قبل از ورود به مسکن ، شخص مستاجر باید ودیعه اجاره را به مالک ارائه دهد.

صاحبخانه از مستاجر تقاضای ودیعه اجاره می کند، به دلیل محافظت خود در زمانیکه مستاجر بدون پرداخت اجاره ، مخارج یا بدون تعمیر خسارت وارده کرده ، محل اقامت اجاره شده را ترک می کند،

☐ *

مستاجر **یک مقدار مبلغی** .....یورو (حداکثر دو ماه اجاره) را به حساب بانکی مسدود شده به نام خود واریز میکند. تمام بهره های آن به مستاجر تعلق میگیرد .

مبلغ ودیعه اجاره در اولویت به صاحبخانه تعلق خواهد گرفت، اگر مستاجر به تعهدات خود عمل نکند، .

☐ *

مستاجر از **CPAS** گارانتی اجاره را دریافت .....میکند. .....یورو (حداکثر سه ماه اجاره). CPAS این مبلغ را به مالک تضمین می کند. هر ماه، مستاجر مبلغ ودیعه (گارانتی) اجاره را در طول مدت اجاره و حداکثر ظرف مدت سه سال، به CPAS بازپرداخت می کند.

☐ *

مستاجر از بانک خود گارانتی اجاره به مبلغ ..... یورو (حداکثر سه ماه اجاره) دریافت می کند. بانک این مبلغ را به مالک تضمین می کند. مستاجر هر ماه مبلغ گارانتی اجاره را در مدت اجاره و حداکثر ظرف مدت سه سال به بانک بازپرداخت می کند.

پس از بازپرداخت کامل به بانک، به ودیعه اجاره بهره تعلق میگیرد.

مستاجر نمی تواند از ودیعه اجاره برای پرداخت اجاره یا مخارج استفاده کند.

* یکی از این سه کادر را علامت بزنید

17. بیمه

*

شخص مستاجر **باید یک قرارداد بیمه آتش** سوزی برای مسکن اجاره ای، قبل از ورود به اقامتگاه منعقد کند.. او اولین مدرک پرداخت فاکتور بیمه را در ماهی که وارد مسکن میشود، به مالک ارائه میدهد.

وی هر سال گواهی پرداخت فاکتورهای این بیمه را در ماه بعد از تاریخ سالگرد ورود به اقامتگاه به مالک ارائه می کند.

اگر مستاجر مدرکی مبنی بر پرداخت بیمه ارائه ندهد، مالک می‌تواند از بیمه خود بخواهد که به نام مستأجر، شرط چشم پوشی از رجوع را به قرارداد بیمه «خانه» خود اضافه کند. در این صورت مالک می تواند مخارج را به مستاجر انتقال دهد.

در صورت خسارت ناشی از آتش سوزی، آسیب از آب یا خرابی برق و غیره، مستاجر در صورتی که خسارت تقصیر وی باشد، مخارج بیمه را پرداخت می کند.

*

مالک یک بیمه انصراف از تجدید نظر خواهی را میگیرد، مورخ ..... / ..... / ..... برای مبلغی به .....یورو

برای مستاجر مدرک می آورد. هزینه های این بیمه به مستاجر منتقل می شود. مستاجر مختار است اثاثیه و مسئولیت خود را در قبال اشخاص ثالث (سایر ساکنان ساختمان، همسایگان و غیره) بیمه کند.

در هر صورت، مستاجر مراقب است که اثاثیه و مسئولیت خود را در قبال اشخاص ثالث (سایر ساکنان ساختمان، همسایگان و غیره) بیمه کند.

*

یکی از این دو کادر را علامت بزنید

شرایط قرارداد مربوط به مدت و فسخ

18. پایان اجاره نامه کوتاه مدت (حداکثر 1 تا 3 سال)

18.1. در پایان مدت زمان قرارداد اجاره

اجاره در پایان دوره یک ساله به پایان می رسد. به طور خودکار تمام نمی شود. شخص مالک یا مستاجر باید حداقل سه ماه **قبل از پایان مدت توافق شده در قرارداد اجاره؛ ترک آنجا را با نامه سفارشی ارسال کند** (به ماده 4 مراجعه کنید).

در صورت توافق مالک و مستاجر می توانند با همین شرایط بطور کوتاه مدت **قرارداد را تمدید** کنند. این تمدید قرارداد باید به صورت کتبی انجام شود. قرارد اجاره دو بار قابل تمدید است. توجه، جمع مدت زمان کلیه قرارداد های اجاره نمی تواند بیش از سه سال باشد.

اجاره کوتاه مدت از تاریخ شروع اولیه اجاره به نه ساله تبدیل خواهد شد؛ در صورتی که:

- زمان ترک آن سر وقت ارسال نشده باشد.

یا

- مستاجر بدون اعتراض مالک، علیرغم ارسال اخطاریه توسط وی، همچنان به تصرف خود در محل ادامه می دهد.

یا

- اگر قرارداد جدیدی بین مالک و مستاجر منعقد شود.

18.2. قبل از پایان گرفتن مدت اجاره

a) از طرف مالک:

پس از سال اول اجاره، مالک می‌تواند در هر زمانی که او **بخواهد مسکن را اشغال کند** (برای خود وی ، همسرش یا شریک قانونی ، فرزندان، نوه ها ، فرزند خواندگان وی یا همسر، فامیل وی و همسرش تا درجه دوم).

مالک باید:

- به اطلاع قبلی مدت سه ماه احترام بگذارد.
- واریز کردن خسارت معادل با یک ماه اجاره.

علاوه بر این، تمام شرایط زیر باید رعایت شود:

- مالک باید در اعلام اطلاعیه قبلی هویت و رابطه فامیلی با مالک درارتباط با شخصی که اقامتگاه را اشغال خواهد کرد را عنوان کند.

- در صورت درخواست مستاجر، مالک باید ظرف مدت دو ماه مدرکی دال بر رابطه خانوادگی ارائه دهد، در صورت عدم انجام آن ، مستاجر می تواند درخواست فسخ ترک را بکند. این درخواست مبنی بر باطل کردن ترک محل باید حداکثر تا دو ماه قبل از پایان مهلت ترک؛ به قاضی صلح تقدیم شود. در صورت گذشتن شدن زمان آن، تقاضای لغو ترک محل توسط قاضی صلح رد می شود.
- اشغال مسکن توسط شخصی که ازطرف مالک برای اعلام ترک مسکن مشخص شده، باید حداقل دو سال مدت اجاره طول .بکشد اشغال محل اقامت باید حداکثر یک سال پس از خروج مستاجر قبلی از محل اقامت شروع شود.

در صورتی که مالک نتواند هیچ توجیهی دال بر شرایط استثنایی در شرایط و مهلت مقرر مشخص شده، اقدام به اشغال آن ننماید؛ مستاجر استحقاق دریافت خسارتی معادل هجده ماه اجاره را دارد.

b) توسط مستاجر:

مستاجر می تواند در هر **زمان با اطلاع قبلی سه ماهه و خسارت** یک ماه از اجاره قرارداد را فسخ کند.

18.3. فوت مستاجر

مدت اجاره **به طور خودکار سه ماه پس از فوت مستاجر بدون** اطلاع قبلی بدون جبران خسارت پایان می یابد.

هر شخصی که در تاریخ فوت مستاجر بیش از شش ماه در مسکن اقامت داشته باشد می تواند به مالک اطلاع دهد که می خواهد اجاره نامه را تحویل بگیرد. از روز فوت مستاجر بمدت یک ماه فرصت دارد.

AIS میتواند به دلایل معتبر از تصرف اجاره نامه توسط این شخص امتناع کند. AIS یک ماه پس از روز اطلاع از تمایل به تصاحب اجاره نامه، فرصت دارد تا این شخص را از امتناع به تصرف قرارداد اجاره با خبر کند

اگر AIS در مدت مشخص شده مخالفت خود را اعلام نکند، اجاره نامه توسط شخص تحت همان شرایطی که قبل از مرگ مستاجر وجود داشت، تحویل می گیرد.

در صورتی که در هنگام فوت مستاجر منزل مسکونی خالی باشد و دیگر اثاثیه نداشته باشد، مالک می‌تواند به درخواست او یا به تقاضای قاضی صلح با درخواست یک طرفه، این موضوع را توسط مأمور اجرا تذکر دهد.با این فرض، اجاره نامه به طور خودکار در تاریخ گزارش بدون اخطار یا جبران خسارت خاتمه می یابد.

در صورتی که منزل مسکونی خالی باشد و همچنان اثاثیه مستاجر متوفی در آن وجود داشته باشد، مالک به مامور اجرایی ، به درخواست خود وی یا به درخواست قاضی صلح مبنی بر درخواست یک طرفه اعلام می نماید. حداکثر 3 ماه پس از تاریخ فوت، مامور اجرایی فهرستی از اثاثیه موجود در خانه تهیه می کند. در پایان مدت سه ماه پس از فوت، مالک می تواند مسکن را تخلیه کند. او باید این کار را به شیوه ای معقول و متناسب با ارزش مبلمان انجام دهد. بنابراین او می تواند آنها را بفروشد، تخلیه کند یا ذخیره کند. مالک ممکن است از ورثه مستاجر بخواهد که هزینه های فروش، تخلیه یا نگهداری اثاثیه را به او بازپرداخت کنند. AIS می تواند از قاضی صلح بخواهد که گارانتی اجاره را بابت مبالغی که به آن تعلق می گیرد به وی پرداخت شود. این درخواست با یک درخواست یکطرفه اعلام می شود.

19. پایان اجاره بلندمدت (حداکثر 9 سال)

19.1. در پایان مدت اجاره

قرارداد اجاره در پایان دوره 9 ساله به پایان می رسد. به طور خودکار تمام نمی شود:

- شخص مالک **حداقل شش ماه قبل از موعد مقرر، از طریق نامه سفارشی ترک محل باید ارسال کند.**
- شخص مستاجر باید حداقل **سه ماه قبل از اتمام موعد مقرر ، از طریق نامه سفارشی ترک محل را ارسال کند.**

در صورت عدم ارسال اخطار در مدت مقرر، قرارداد با همان شرایط برای مدت سه سال تمدید می شود.

19.2. قبل از پایان گرفتن مدت اجاره

a) توسط مالک به دلیل سکونت شخصی

مالک می‌تواند در هر زمانی که بخواهد به قرارداد اجاره مسکن پایان دهد، اگر بخواهد خود وی در منزل سکونت کند (برای خودش، همسرش یا شریک قانونی وی، فرزندان، نوه ها ، فرزندان خوانده خودش یا از همسرش ، بستگان به این ترتیب تا درجه سوم).

صاحبخانه باید حداقل شش ماه قبل؛ اعلامیه ترک را بطور کتبی ارسال کند. علاوه بر این، تمام شرایط زیر باید رعایت شود:

- مالک باید در اعلامیه ترک هویت و رابطه با صاحب شخصی که اقامتگاه را اشغال می کند را بنویسد.
- در صورت درخواست مستاجر، مالک باید ظرف مدت دو ماه مدرکی دال بر رابطه خانوادگی ارائه دهد، در صورت عدم انجام آن ، مستاجر می تواند درخواست فسخ ترک محل را بکند. این درخواست مبنی بر باطل کردن ترک محل باید به قاضی صلح حداکثر تا دو ماه قبل از پایان مهلت ترک؛ اعلام شود. در صورت گذشتن این مدت، تقاضای لغو ترک محل توسط قاضی صلح رد می شود.
- اشغال مسکن توسط شخصی که ازطرف مالک برای اعلام ترک مسکن مشخص شده، باید مدت اجاره حداقل دو سال طول بکشد. اشغال محل اقامت باید حداکثر یک سال پس از خروج مستاجر قبلی از محل اقامت شروع شود.

در صورتی که مالک بدون توجیه شرایط استثنایی در شرایط و مهلت مقرر اقدام به تصرف ننماید، مستاجرحق دریافت خسارتی معادل هجده ماه اجاره را دارد.

b) توسط مالک در جهت تعمیرات

شخص مالک می تواند اجاره نامه را فسخ کند، در صورتیکه وی در مسکن تعمیرات انجام میدهد.

اما مراقب باشید، او فقط می تواند این کار را در دو زمان انجام دهد:

- در پایان اولین دوره 3 ساله اجاره نامه؛
- در پایان دومین دوره 3 ساله اجاره نامه.

مالک باید حداقل شش ماه قبل از پایان این دوره های 3 ساله اخطار ترک محل بطور کتبی ارسال کند.

به عنوان استثناء، پس از اولین سال اجاره، مالک می تواند به دلیل انجام تعمیرات در چندین خانه که در یک ساختمان که در اختیار دارد، اجاره را فسخ نماید.

در این صورت مالک می تواند، چندین قرارداد را با ارسال کتبی ترک محل از شش ماه قبل از آن قرارداد را فسخ کند،

علاوه بر این، تعمیرات باید:

- احترام گذاشتن به دلیل و نوع محل اجاره شده ،
- اگر فقط مربوط به محل اقامت اجاره ای باشد، هزینه ای بیش از سه سال اجاره داشته باشد.
- هزینه کلی بیش از دو سال اجاره برای تمام خانه‌های ساختمان متعلق به همان مالکی باشد که مسکن اجاره‌ای در آن واقع شده است.
- شروع پس از شش ماه بعد از پایان اخطاریه ترک محل که از طرف مالک یا در صورت تمدید مدت قرارداد ، پایان سکونت مستاجر در محل میباشد.
- پایان یافتن ظرف بیست و چهار ماه پس از پایان اخطاریه مالک یا در صورت تمدید مدت اجاره، پایان سکونت مستاجر در محل میباشد.

در صورتی که مالک این کار را انجام ندهد، مستاجر می تواند درخواست لغو ترک را نماید. این درخواست ابطال مرخصی باید حداکثر تا دو ماه قبل از پایان مهلت ابلاغی به قاضی صلح تقدیم شود. در صورت گذشتن این مدت، تقاضای لغو ترک محل توسط قاضی صلح رد می شود.

در صورتی که مالک بدون توجیه شرایط استثنایی در شرایط و مهلت مقرر اقدام به تصرف ننماید مستاجر استحقاق دریافت خسارتی معادل هجده ماه اجاره را دارد.

مستاجر می تواند از مالک بخواهد که اسناد و مدارک توجیه کننده انجام کار را به صورت رایگان به وی ابلاغ کند.

c) توسط مالک بدون دلیل

مالک می تواند اجاره نامه را فسخ کند:

- در پایان اولین دوره 3 ساله اجاره نامه؛
- در پایان دومین دوره 3 ساله اجاره نامه.

واژه
واژگان

شخص مالک باید تمام شرایط زیر را رعایت کند:

- اعلام تقاضای ترک بطور کتبی و یک اخطاریه شش ماهه،
- پرداخت خسارت 9 ماه اجاره اگر قرارداد در اولین دوره 3 ساله به پایان میرسد.
- پرداخت خسارت شش ماه اجاره اگر قرارداد در دومین دوره سه ساله اتمام می یابد.

d) توسط مستاجر

شخص مستاجر می تواند در هر زمان که بخواهد با ارسال ترک و سه ماه اخطار از **قبل اجاره را فسخ کند.**

اگر مستاجر در اولین دروه 3 ساله اجاره را فسخ کند، مالک حق دریافت یک خسارت را دارد.

- در صورتی که مستاجر در سال اول اجاره را فسخ کند، غرامت آن 3 ماه اجاره است.
- اگر مستاجر در سال دوم اجاره را فسخ کند، غرامت آن 2 ماه اجاره است.
- اگر مستاجر در سال سوم اجاره را فسخ کند، غرامت آن 1 ماه اجاره است.

هنگامی که مالک قرارداد را فسخ می کند، مستاجر نیز می تواند در هر زمانی که بخواهد اجاره را با اخطاریه محدود به یک ماه فسخ کند. در این صورت مستاجر مجبور به پرداخت غرامت نیست.

در صورتیکه ، مالک میبایستی :

- شرایط ترک و اخطاریه را محترم بشمارد.
- هر گونه غرامتی را پرداخت کند

19.3. فوت مستاجر

مدت اجاره به طور **خودکار سه ماه پس از فوت مستاجر بدون** اطلاع قبلی یا جبران خسارت پایان می یابد.
هر کسی که در تاریخ فوت مستاجر بیش از شش ماه درمسکن اقامت داشته باشد، می‌تواند به صاحبخانه اطلاع دهد که می‌خواهد اجاره نامه را تحویل بگیرد. فرد مورد نظر بمدت یک ماه پس از روز فوت مستاجر فرصت دارد.
AIS ممکن است به دلایل معتبر از تصرف اجاره نامه توسط این شخص امتناع کند. AIS یک ماه از روز پس از اطلاع از تمایل به تصاحب اجاره نامه فرصت دارد، تا این شخص را از نظر خود مطلع کند.
اگر AIS در مدت مشخص شده امتناع نکند، اجاره نامه توسط شخص تحت همان شرایطی که قبل از مرگ مستاجر وجود داشت، تحویل می گیرد.

در صورتی که در هنگام فوت مستاجر منزل مسکونی خالی باشد و دیگر اثاثیه نداشته باش، مالک می‌تواند به درخواست او یا به تقاضای قاضی صلح با درخواست یک طرفه، این موضوع را توسط مأمور اجرا اعلام کند. در این صورت، قرارداد به طور خودکار در تاریخ گزارش بدون اخطار یا جبران خسارت خاتمه می یابد.

در صورتی که منزل مسکونی خالی باشد و همچنان اثاثیه مستاجر متوفی در آن وجود داشته باشد، مالک به درخواست خود یا به تقاضای قاضی صلح با درخواست یک طرفه، این موضوع را توسط ضابط اجرا اعلام می‌کند.

حداکثر 3 ماه پس از تاریخ فوت، مامور اجرایی فهرستی از اثاثیه موجود در خانه را تهیه می کند. در پایان مدت سه ماه پس از فوت، مالک می تواند محل اقامت را تخلیه کند. او باید این کار را به شیوه ای معقول و متناسب با ارزش مبلمان انجام دهد. بنابراین او می تواند آنها را بفروشد، تخلیه کند یا ذخیره کند. شخص مالک ممکن است از ورثه مستاجر بخواهد که هزینه های فروش،تخلیه یا نگهداری اثاثیه را به او بازپرداخت کنند.

AIS می تواند از قاضی صلح بخواهد که ضمانت اجاره را بابت مبالغی که به آن تعلق می گیرد به آن پرداخت شود. این درخواست با درخواست یک طرفه مطرح می شود.

شرایط متفرقه قرارداد

20. انتقال اجاره نامه

شخص مستاجر نمی تواند قرارداد **اجاره خود را واگذار** کند، مگر اینکه قبلا مجوز کتبی مالک را دریافت کرده باشد.

در این صورت مستاجری که اجاره خود را واگذار می کند کلا آزاد می شود، او دیگر مجبور نیست کرایه و آب و برق را بپردازد. او از هر گونه تعهدی معاف می شود، مگر اینکه در قرارداد واگذاری اجاره به نحو دیگری مقرر شده باشد.

21. اجاره قسمتی از محل اقامت

مستاجر نمی تواند **بخشی از مسکن خود را به شخص دیگری اجاره دهد، مگر اینکه** قبلا مجوز کتبی مالک را دریافت کرده باشد.

22. بازدید از مسکن

مالک می‌تواند سالی یک بار از مکان‌های اجاره‌ای بازدید کند تا مطمئن شود که در شرایط خوبی نگهداری می‌شوند. این روز بازدید با خبر دادن به مستاجر حداقل 8 روز قبل از بازدید به توافق میرسد.

در طول مدت اجاره، **AIS** از طریق یکی از نمایندگان خود می تواند هر زمان که لازم بداند از اقامتگاه بازدید کند. AIS روز و ساعت را از طریق پست یا تلفن تنظیم می کند. مستاجر موظف هست، که حضور داشته باشد و به تمامی قسمت های مسکن اجازه دسترسی را بدهد.

در صورت به فروش گذاشتن مسکن اجاره ای یا پیش از پایان اجاره نامه، به مدت ..... ماه قبل ، مستاجر باید به مستاجران متقاضی یا مالکان متقاضی ، اجازه بازدید کامل از محل اقامت را بمدت ..... روز در هفته (حداکثر 3 روز)، بمدت ..... ساعت (حداکثر 3 ساعت) در روز، که بین مالک و مستاجر تعیین می شود.

علاوه بر این، او باید اجازه دهد که پوسترهایی در مقابل جایی که قابل مشاهده ترین مکان بحساب میاید؛ نصب شود که فروش یا اجاره را اعلام می کند.

23. ثبت اجاره نامه

ثبت اجاره نامه باید توسط **مالک** انجام شود. هر گونه هزینه برایر با دیر کرد ثبت توسط مالک پرداخت می شود.

در صورت عدم ثبت اجاره نامه، مدت اخطار و غرامت مقرر در ماده 4 که مستاجر باید بپردازد، اعمال نمی شود. با این حال، مستاجر باید اخطاریه رسمی برای ثبت اجاره نامه را به مالک ارسال کرده باشد:

- ارسال سفارشی ؛

یا

- با استفاده از مامور قضایی؛

یا

- تحویل آن به دست مالک با امضا وی که دوبل آن را با ذکر تاریخ دریافت امضا کرده است.

مالک نبایستی به مدت یک ماه به این اطلاعیه رسمی واکنش نشان داده باشد.

انجام شده در ..... تاریخ..... / ..... / ..... به تعداد ..... نمونه از نسخه های اصلی برای ..... افراد قرارداد را امضا کنند، به اضافه یک نسخه برای یه ثبت رساندن.

مستاجر (ین) صاحبخانه (ها)

ضمیمه ها:

1. خلاصه یادداشت توضیحی آموزشی مقررات قانونی مربوط به اجاره نامه مسکونی که توسط دولت والون در اعمال ماده 3 §2 فرمان 15 مارس 2018 مربوط به اجاره نامه مسکونی ایجاد شده است. این یادداشت را می توان در ضمیمه صفحه 42 یا از طریق لینک http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/annexe_obligatoire_a_un_bail_de_residence_principale_pdf مشاهده کرد.

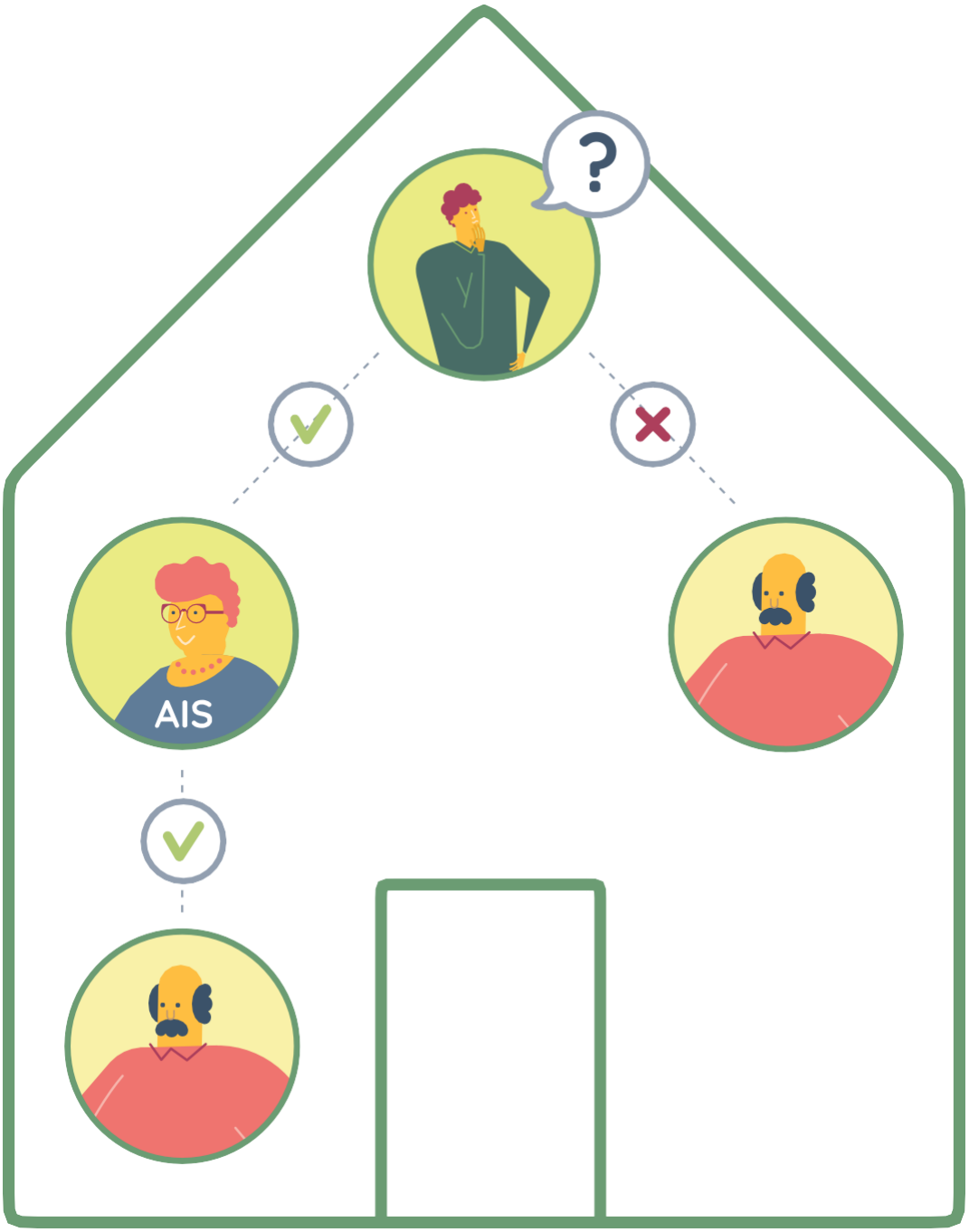
2. موقعیت محل در هنگام ورود. یک نمونه از موقعیت محل سکونت از طریق لینک زیر http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/10 در دسترس است

3. این لیست از طریق لینک زیر http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/liste_non_limitative_des_reparations_locatives

تصاویر قرارداد اجاره
مسکن اصلی

مسکن اجاره شده از طریق AIS

- شخص **مستاجر** باید همیشه با **AIS** تماس بگیرد.
- AIS معرف **مالک** می باشد.
- AIS **مستاجر را همراهی** می کند، در صورتی که سؤال یا درخواستی داشته باشند .



* *AIS* به معنی آژانس املاک و مستغلات اجتماعی میباشد

نگهداری از مسکن، محیط اطراف و احترام به همسایگان

- شخص مستاجر باید **محل اقامت را تمیز نگه دارد** : به طور مرتب کف، پنجره ها و غیره را تمیز کنید.
- مستاجر باید محل اقامت خود را **مرتب و نگهداری کند:** تعمیر و نگهداری آبگرمکن، تمیز نگهداشتن دودکش، نگهداری از باغچه و غیره.
- مستاجرین به **همسایگان خود احترام بگذارند.**

نظافت

بوی بد

سر و صدا

- شخص **مستاجر** باید همیشه دارای **توافقنامه کتبی مالک باشد**، اگر میخواهد **تعمیراتی در منزل** انجام دهد.

- مستاجر باید به مالک **اطلاع دهد** تعمیراتی را که در خانه باید صورت گیرد.

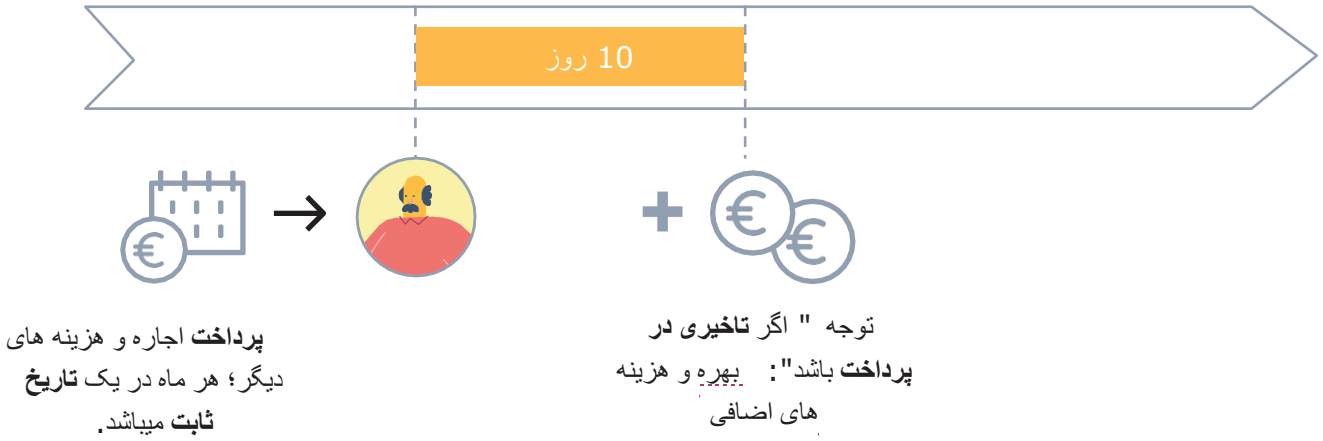
- مستاجر مراقبت حاصل میکند، از **تعمیر و نگهداری دستگاه گرم کننده** شوفاژ.

مستاجر و مالک هر دو مسئول وضعیت محل اقامت هستند، مسئولیت های هر یک در اینجا به تفصیل آمده است:
HTTP://LAMPSPW.WALLONIE.BE/DGO4/TINYMVC/APPS/LOGEMENT/VIEWS/DOCUMENTS/BAUX/FICHES/FR/LISTE_NON_LIMITATIVE_DES_REPARATIONS_LOCATIVES.PDF

پرداخت اجاره و هزینه های شارج

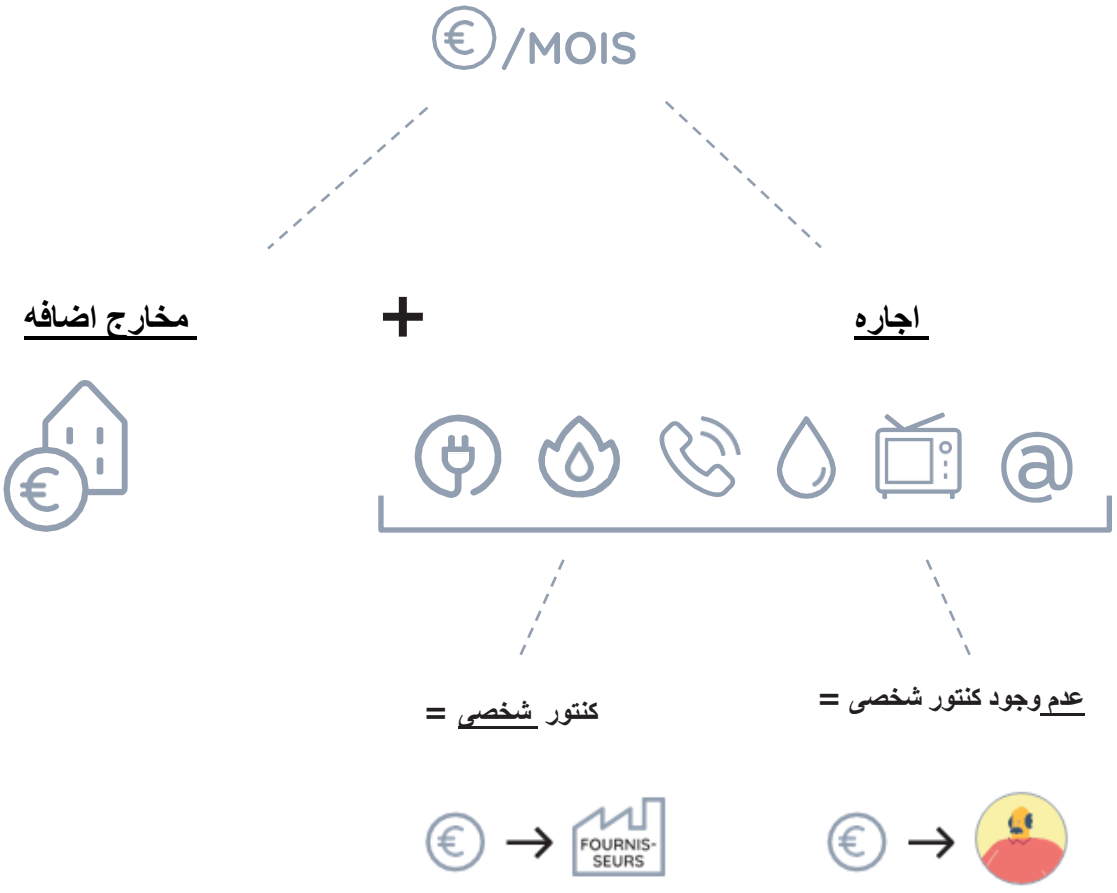
اجاره

› هر ماه، مستاجر **اجاره** را پرداخت می کند. این اجاره باید حداکثر تا تاریخ مقررشده در ماده 3 قرارداد اجاره به حساب مالک واریز شود.



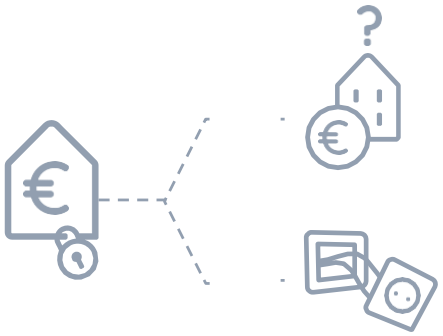
مخارج

› علاوه بر اجاره ، مستاجر هزینه های اضافه (مصرف آب، برق و غیره...) را نیز پرداخت می کند.



ودیعه اجاره

> ودیعه اجاره = کل مبلغی که مالک از مستاجر میخواهد در صورتیکه مستاجر مسکن را ترک کند ...



... **بدون پرداخت** اجاره ، مخارج

... **بدون تعمیرات** آسیب های وارده

> **قبل از ورود** به محل اقامت، مستاجر باید یک **ودیعه اجاره** به صاحبخانه ارائه دهد.

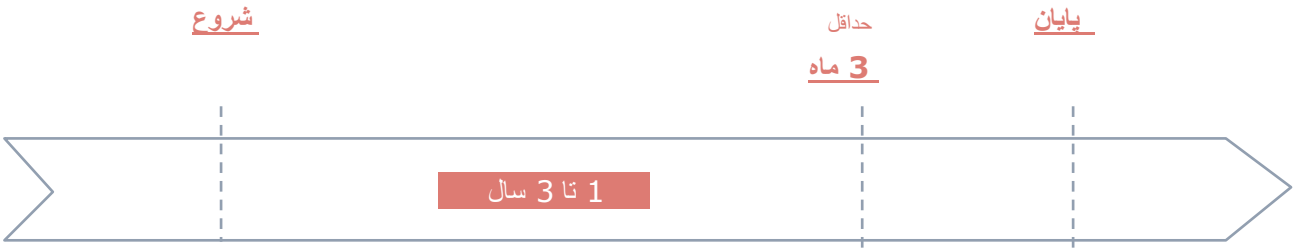
> مستاجر نمی تواند از ودیعه اجاره برای پرد اخت **اجاره یا هزینه ها** استفاده کند.

مدت قرارداد اجاره و اخطار

- قرارداد اجاره برای **مدت مشخصی** تعیین می شود. یک **آغاز** و یک **پایان** دارد.

شخص مستاجر و شخص مالک می توانند تحت شرایط معینی **اجاره نامه را خاتمه** دهند.

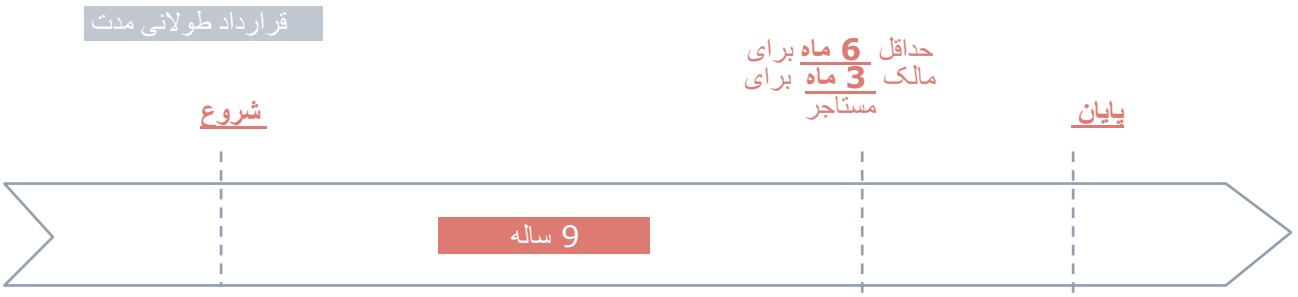
قرارداد اجاره کوتاه مدت



مسکن آزاد میشود .

ارسال **اعلام ترک** محل از طریق **پست سفارشی انجام میگیرد.**
قرارداد بطور خودکار پایان نمی گیرد.

قرارداد طولانی مدت



مسکن آزاد شده .

ارسال **اعلام ترک** محل از طریق **پست سفارشی انجام میگیرد.**
قرارداد بطور خودکار پایان نمی گیرد.

تعهدات مالک

مستاجر و مالک هر دو مسئول وضعیت محل اقامت هستند، مسئولیت های هر یک در اینجا به تفصیل آمده است:
HTTP://LAMPSPW.WALLONIE.BE/DGO4/TINYMVC/APPS/LOGEMENT/VIEWS/DOCUMENTS/BAUX/FICHES/FR/LISTE_NON_LIMITATIVE_DES_REPARATIONS_LOCATIVES.PDF

مالک مالیات بر املاک را پرداخت می کند.

شخص مالک باید **اجاره نامه را ثبت کند.**

مالک می تواند سالی یک بار از محل اجاره ای **بازدید** کند.

صاحبخانه باید **یک قسمتی** از **تعمیرات** مسکن و **کارهای تعمیرات در نگهداری** را انجام دهد.

واژگان

1. اجداد
اجداد به معنی پدر و مادر، پدر و مادر بزرگ ، والدین پدر و مادر بزرگ و غیره هستند. همه اعضای خانواده که در شجره نامه "بالاتر" بوده ؛ در بالا و در خط مستقیم قرار دارند. شامل دایی ، عمو ، خاله و عمه ها نمیشود، که در شجره نامه «بالاتر» هستند، اما در خط غیر مستقیم قرار دارند.

2. گواهی کارایی انرژی
یک سند رسمی(PEB) است که چگونگی عملکرد مصرف تمام امکانات منزل را نشان میدهد. یک کارت شناسایی از امکانات مسکن میباشد. هدف آن این است که به مستاجر اجازه دهد تا مسکن ها را بر اساس این معیار و نه صرفاً بر اساس مبلغ اجاره ، با یکدیگر مقایسه کند.

3. واگذاری
واگذاری اجاره نامه ای مدرکی است که بنابر آن مستاجر فعلی قرارداد اجاره خود را به مستاجر جدید منتقل می کند. مستاجر جدید (مستاجر تازه وارد) جایگزین مستاجر قدیمی (مستاجر در حال خروج) می شود.

4. شرایط استثنایی
شرایط استثنایی رویدادی غیر قابل پیش بینی یا مجموعه ای از حوادث است که به طور کلی یا جزئی مانع از اجرای قرارداد اجاره می شود. ماهیت آن می تواند اقلیمی (مانند طوفان)، بیماری همه گیر، باکتریولوژیک، نظامی، سیاسی باشد. در این شرایط استثنایی، قرارداد نامتناسب میباشد. از این رو لغو آن ضروری به نظر می رسد.

5. چشم پوشی از رجوع
بند انصراف از رجوع در قرارداد اجاره مقرر می‌دارد که اگر مسکن اجاره‌ای در پی آتش‌سوزی آسیب ببیند، مالک از مستاجر شکایت نخواهد کرد. بنابراین بیمه مالک است که خسارت ناشی از آتش سوزی را بدون اینکه بتواند علیه مستاجر عمل کند، پرداخت می کند.

6. شریک زندگی قانونی
زندگی مشترک قانونی شامل 2 نفر است که مایلند در چارچوب قانونی زندگی کنند. میبایستی شما زندگی مشترک خود را به خدمات جمعیت شهرداری منطقه خود اعلام کنید. زندگی مشترک قانونی نسبت به یکدیگر حقوق و تعهداتی را بهمراه دارد.

7. اطرافیان
فامیل همه اعضای خانواده یک شخص غیر از پدر و مادر، پدربزرگ و مادربزرگ و فرزندان. مربوط میشود به برادران و خواهران، عموها و عمه ها، پسرعموها و عمه ها هستند.

8. (کمپوزیسیون دوماژ) ترکیب خانواده
یک سند اداری است که می توان از شهرداری منطقه خود دریافت کرد. این سند نشان دهنده تمام افرادی که در یک آدرس اقامت دارند و بنابراین جز یک خانواده هستند.

9. اخطار ترک
سندی است که در آن پایان قرارداد اجاره اعلام می شود

10. نوادگان
به معنی اولاد، فرزندان، نوه ها و غیره هستند. همه اعضای خانواده که در قسمت "زیر" خط مستقیم شجره نامه قرار میگیرند. به معنی برادر کوچک، خواهر کوچک، برادرزاده و خواهرزاده نیست.

11. قصد	به معنی هدفی است که یک مسکن به اجاره داده میشود، به عنوان مثال، یک خانه، یک محل تجارت، دفاتر یا یک کارگاه.
12. خسارت و بهره	مبالغی هستند، که شخص برای جبران خسارت وارده در دادگاه مطالبه می کند.
13. خاتمه یافتن	تاریخی است که نشان دهنده پایان دوره پرداخت است. این تاریخی است که در آن باید اجاره و آب و برق پرداخت شود.
14. بررسی وضعیت محل	موقعیتی از جا ،امکانات، موجودی و شرح مفصلی از ملک اجاره شده می باشد. باید در همان ابتدای قرارداد اجاره (وضعیت ورودی) و در پایان (وضعیت خروجی) برآورد شود. این به شما این امکان را می دهد تا با مقایسه وضعیت محل در هنگام ورود و خروج، بدانید که در طول مدت اجاره چه خسارتی به ملک وارد شده است.
15. دادنامه دادگستری	دادنامه یک حکم دادرسی است که توسط مامور قضایی اجرا می شود. مثلاً احضاریه یا ابلاغ حکم یا اخطار توقیف.
16. فورس ماژور	فوری و ناگهانی رویدادی ناگهانی، غیر قابل پیش بینی و اجتناب ناپذیر است که نه مستاجر و نه مالک مقصر نیستند. این رویداد نه باید خواسته آنها بوده باشد و نه توسط آنها، حتی غیرمستقیم ایجاد شده باشد. به عنوان مثال، یک طوفان، یک زلزله، یک بیماری همه گیر و غیره.
17. فرانشیز	در قرارداد بیمه ، مبلغی به عنوان پیش پرداخت تعیین میشود برای کسی که بیمه میکند. بنابراین این مبلغ توسط بیمه شده قابل پرداخت است. به عنوان مثال، اگر بیمه آتش سوزی 250 یورو فرانشیز داشته باشد و پس از خسارت، هزینه تعمیرات 1200 یورو باشد، بیمه فقط 950 یورو پرداخت خواهد کرد.
18. غرامت	غرامت مبلغی است که باید برای جبران خسارت صاحبخانه یا مستاجر پرداخت شود.
19. غرامت در اشغال	غرامت تصرف مبلغی است که مستاجر بدهکار آن است، زیرا او در زمانی که در منزل مستقر هست و حق غرامت دارد. هنگامی که یک قرارداد اجاره به پایان می رسد، مستاجر برای مدت زمانی بین تاریخ پایان قرارداد و تاریخی که محل را ترک کرده است، غرامت اجاره را بدهکار است.
20. اندکس	نوعی محاسبه در قیمت مسکن به معنای تطبیق اجاره بها با تغییرات هزینه های زندگی بر اساس یک شاخص عینی است. برای اجاره، این شاخص سلامت است
21. نشانه سلامتی	میزان سلامتی برای محاسبه قیمت اجاره استفاده می‌شود. نشاندهنده تحول قیمت همه کالاها و خدمات به جز قیمت مشروبات الکلی، تنباکو و سوخت را نشان می دهد.
22. بهره	سود مبلغی است که بر روی اجاره یا تضمین اجاره محاسبه می شود (درصد).

23. نامه سفارشی	نامه ای ثبت شده که باید از طریق یک اداره پست در یک فرم خاص ارسال شود. یک سند (رسید) به فرستنده داده می شود. بدینوسیله تاریخ اعزام را ثابت می کند.
24. مستاجر	ستاجر کسی است که قرارداد اجاره را برای داشتن حق اشغال محل سکونت امضاء میکند.
25. اخطار رسمی	آخرین یادآوری کتبی است که از شخص می خواهد به تعهد خود عمل کند.
26. اخطار ترک	یا انصراف نیز نامیده می شود، یک سند کتبی است که در آن شخص به شخص دیگری از تمایل خود برای پایان دادن به قرارداد اجاره هشدار می دهد.
27. مالیات بر دارایی	مالیات بر دارایی مالیات بر ساختمان است. مبلغ آن درصدی از درآمد سالانه ساختمان است. این مالک است که هر سال این مالیات را به منطقه ای (والون، هلندی یا پایتخت بروکسل) که ساختمان در آن واقع شده است، پرداخت می کند.
28. مالک	مالک شخصی است که قرارداد اجاره را امضا می کند تا مسکن خود را در دسترس قرار دهد.
29. سهم	سهم بخشی از هزینه هایی است که مستاجر باید بپردازد.
30. درخواست یک طرفه	درخواست یک طرفه امکان طرح دعوای حقوقی را فراهم می کند
31. تجدیدنظر	تجدیدنظر در اجاره یا هزینه ها عبارت است از افزایش یا کاهش در اجاره یا هزینه های درخواستی مالک یا مستاجر. نباید آن را با اندکس سازی که تطبیق اجاره بها با تحول هزینه زندگی است اشتباه گرفت.
32. مسکن سالم	مسکن زمانی سالم است که شامل شرایط خاصی از نظر بهداشت، ایمنی و آسایش باشد.
33. نرخ سود	نرخ سود قانونی توسط قانون تعیین شده است و ممکن است هر سال تغییر کند.
34. اقوام درجه سه	اقوام درجه سه پدربزرگ و ما دربزرگ، عمه و عمه یا خواهرزاده و برادرزاده هستند.

کلیپ ویدیویی از قرارداد
اجاره محل سکونت اصلی

ویدیو را می‌توانید دانلود کنید اینجا یا در این لینک مشاهده کنید

ضمیمه قرارداد
اجاره محل اقامت اصلی

ضمیمه اجاره نامه اصلی سکونت

تعاریف

اجاره اقامتگاه اصلی (برخلاف اجاره نامه مشترک) مربوط به زمانی است که مستاجر می خواهد در ملک مورد اجاره اقامت کند.

اجاره دهنده شخصی است که ملک را اجاره می دهد (معمولا مالک). اجاره کننده شخصی است که ملک

را اجاره میکند (معمولا مستاجر).

اخطار یا **اخطار ترک** اطلاعیه رسمی است که شخص برای فسخ اجاره نامه برای شخص دیگری ارسال می کند.

هزینه های ثابت هزینه هایی هستند که شامل مبلغ ثابتی میباشد، که آن در قرارداد اجاره مشخص شده و مشمول تعدیل بعدی نمی باشد. جایی برای تصویه حساب نمی گذارد. طرفین می توانند در هر زمان با توافق طرفین این مبلغ را تغییر دهند یا هر یک از طرفین از قاضی صلح تقاضای رسیدگی به هزینه های ثابت یا تبدیل آنها به هزینه واقعی را بنمایند.

هزینه های موقت مخارجی که مبلغ آنها پیش پرداخت از هزینه های واقعی است. در پایان هر سه ماهه یا حداقل سالی یک بار صورتحساب تنظیم می شود و بر اساس مخارج واقعی برای مستاجر ارسال می شود. اگر کل مبلغ پیش پرداخت شده، در مقایسه با هزینه واقعی بیشتر باشد، مالک باید تفاوتش را به مستاجر بازپرداخت کند. از سوی دیگر، اگر مجموع پیش پرداخت برای تامین هزینه های واقعی کافی نباشد، مستاجر باید مابقی آن را به مالک پرداخت کند.

شرط انصراف از رجوع ، شرطی است که در صورت بروز خسارت ناشی از آتش سوزی، مالک (یا شرکت بیمه او) حق رجوع به مستاجر (یا بیمه او) را نخواهد داشت. بنابراین این بیمه آتش سوزی مالک است که خسارت وارده را جبران می کند. شرط انصراف رجوع امکان بیمه کردن اموال مستأجر یا مسئولیت وی در قبال اشخاص ثالث را فراهم نمی کند.

مقدمه: تبعیض

مالک مستاجر را آزادانه و بدون تبعیض انتخاب می کند.

به منظور اطمینان از شفافیت بهتر بازار اجاره، هر **پوستر اجاره، هر گونه اطلاعیه در مطبوعات، در وب سایت یا شکل دیگری از اطلاعیه عمومی مبنی بر اجاره مسکن** باید حاوی **مبلغ اجاره درخواستی و اطلاعات مربوط به هزینه های خصوصی و مشترک ضمیمه باشد.** در غیر این صورت، **شهرداری ها** می توانند 50 تا 200 یورو جریمه **اداری** برای مالک اعمال کنند.

اجاره‌دهنده می‌تواند برای اقدام به انتخاب و انعقاد قرارداد اجاره، و در صورت لزوم، اسناد و مدارک مربوط به آن را از مستاجر متقاضی تقاضا ئ **اطلاعات کلی زیر** را درخواست کند:

1. نام خانوادگی و اسم مستاجر متقاضی.
2. وسیله ارتباطی با کاندیدا.
3. آدرس متقاضی؛
4. تاریخ تولد یا، در صورت لزوم، اثبات کردن توانایی قرارداد بستن .
5. ترکیب خانوار؛
6. وضعیت تأهل مستأجر در صورت ازدواج یا زندگی مشترک قانونی.
7. مقدار منبع درآمد مالی که مستاجر در دسترس دارد؛
8. مدرک اثبات توانایی پرداخت سه ماه آخر اجاره ،

هیچ داده دیگری نمی‌توان از اجاره‌دهنده درخواست کرد، مگر اینکه هدفی قانونی را دنبال کند و درخواست با دلایل جدی، متناسب با هدف مورد نظر، توجیه شود.

به طور کلی، مالک نمی تواند به دلیل **تبعیض مستقیم یا غیرمستقیم** بر اساس: ملیت، نژاد ، رنگ پوست، اصل و نسب، منشاء ملی یا قومیت، جنسیت یا معیارهای مرتبط مانند بارداری، زایمان و. مادری یا حتی تراجنسیتی و تغییر جنسیت، سن، گرایش جنسی، وضعیت تاهل، تولد، ثروت، اعتقاد مذهبی یا فلسفی، باور سیاسی، اعتقاد اتحادیه، زبان، وضعیت سلامت فعلی یا آینده، ناتوانی، ویژگی فیزیکی یا ژنتیکی، منشاء اجتماعی.

UNIA یک نهاد عمومی مستقل است که علیه تبعیض و جهت فرصت های برابر مبارزه می کند. کاندیدهای مستاجرین که متعقد هستند که قربانی تبعیض هستند، می توانند با UNIA (https://www.unia.be – شماره تلفن رایگان 0800 12 800) مجانی تماس بگیرند، یا یا موسسه برابری زنان و مردان (http://igvm-iefh.belgium.be)

اجاره دهنده که متهم به تبعیض میشود، ممکن است مسئولیت مدنی خود را متوجه شود بنابراین قربانی تبعیض می تواند برای جبران خسارت معنوی متحمل شده، تقاضای دعوی مدنی نماید. غرامت ممکن است منعکس کننده خسارتی باشد که واقعاً متحمل شده است، یا اینکه شاکی باید میزان خسارت را نشان دهد، یا به مبلغ یکجا تعیین شده در 650 یورو یا به 1300 یورو نسبت به نوع
همچنین ممکن است در صورت لزوم، مالک برای توقف رفتار تبعیض آمیر جریمه و توقیف شود. این دعوای توقف به عنوان اقدام موقت نزد رئیس دادگاه بدوی مطرح می شود.

در شرایط خاص، اجاره دهنده، تبعیض کننده، با محکومیت زندان مواجه است
از یک ماه تا یک سال و جریمه ای از 50 تا 1000 یورو علاوه بر غرامت برای قربانی.

الزام عدم تبعیض در مورد مشاوران املاک نیز اعمال می شود.

1) تمایز بین یک قاعده اجباری و یک قانون تکمیلی

قاعده **الزامی** قاعده ای است که در قرارداد نمی توان از آن چشم پوشی کرد. قانون اعمال می شود حتی اگر طرفین در قرارداد خلاف آن را پیش بینی کرده باشند.

مصوبه 15 مارس 2018 در مورد اجاره مسکن مشخص می کند که چه زمانی یک شرط ضروری است.

یک قاعده **تکمیلی** قانونی است که در قرارداد می توان از آن صرف نظر کرد.

2) الزامات اساسی ایمنی، بهداشت و سکونت

الزامات اولیه ایمنی، بهداشت و مسکونیت در دستور دولت والون در 30 اوت 2007 ثبت شده است که حداقل معیارهای بهداشتی، معیارهای ازدحام بیش از حد و تعاریف ذکر شده در ماده 1، 19 درجه تا 22 بیز، والون کد مسکن والون را تعیین می کند. (https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284).

هنگامی که مسکن واجد این شرایط اولیه نباشد، مستاجر پس از اخطار رسمی مالک ، می‌تواند قاضی صلح حکم کند و درخواست انجام کارهای ضروری را در صورت لزوم با کاهش اجاره بها یا خاتمه آن درخواست کند. یا

در واقع، طبق قانون والون مسکن و سکونت پایدار ، همه مسکن ها باید حداقل معیارهای بهداشتی زیر را داشته باشند. این معیارها مربوط به:

1. ثبات؛
2. رطوبت ؛
3. امکانات برق و گاز;
4. تهویه؛
5. روشنایی طبیعی.
6. تجهیزات بهداشتی و تاسیسات گرمایشی؛
7. درجه ساختار و مساحت خانه، به ویژه با توجه به ترکیب خانواده ساکن.
8. وضعیت تردد در طبقات و پله ها

علاوه بر این، محل اقامت نباید خطری برای **سلامتی** ساکنین ایجاد کند.

برای اجاره یا به اجاره گذاشتن یک محل مسکونی کوچک شخصی (کمتر از 28 متر مربع) یا یک خانه اجاره ای بطور جمعی، مالک باید مجوز اجاره دادن را داشته باشد (برای اطلاعات در مورد این موضوع، با بخش مسکن خدمات عمومی والونی - یا به اداره شهرداری رجوع کنید. http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1 -).

علاوه بر این، همه محل‌های اقامتی مجهز به حداقل یک آشکارساز آتش‌سوزی در شرایط کار عالی هستند.

3) <u>اجاره نامه کتبی اجباری</u>

هر گونه اجاره نامه اصلی سکونت باید به صورت کتبی باشد. این نوشته حداقل باید مشخص کند:

- **هویت مستاجر و اجاره دهنده** : نام خانوادگی، دو اسم کوچک اول، محل و تاریخ تولد، اقامتگاه. اگر یک گروه باشد (به عنوان مثال یک شرکت، یک آژانس املاک): نام، دفتر ثبت و شماره شرکت.
- **تاریخ شروع** قرارداد اجاره.
- **مدت زمان** قرارداد اجاره.
- **نوع** اجاره نامه (به عنوان مثال اجاره نامه اصلی سکونت یا اجاره دانشجویی).
- تعیین کلیه **اماکن اجاره ای و بخش های اجاره ای در ساختمان.**
- **مبلغ اجاره بدون مخارج شارژ**
- مقدار و ماهیت هر گونه **مخارج مشترک** احتمالی
- میزان و ماهیت **هزینه های خصوصی** در صورت **ثابت** بودن.
- اشاره کرذز به ماهیت **ثابت** یا **موقت** هر گونه هزینه خصوصی و مشترک احتمالی.
- در مورد یک ساختمان که چندین واحد مسکونی وجود دارد، در صورتی که میزان هزینه ثابت نباشد، **روش محاسبه هزینه ها** و **تقسیم هزینه ها** باید مشخص گردد.
- وجود **کنتور های فردی** یا **جمعی.**
- تاریخ آخرین گواهی **PEB** زمانی که این مورد توسط فرمان 28 نوامبر 2013 مربوط به عملکرد انرژی ساختمان ها و همچنین شاخص عملکرد منتسب به ملک اجاره ای مورد نیاز است.

اجاره نامه باید **یک نسخه به تعداد طرفین** تنظیم گردد. در هر یک از نمونه ها تعداد **نسخه های اصلی** که تنظیم و امضاء شده درج میشود یک **نسخه اصلی** به هر یک از طرفین داده می شود. اگر فقط دو طرف قرارداد (یک مستاجر و یک مالک) وجود داشته باشد، بنابراین قرارداد باید حداقل در دو نسخه، یکی برای هر یک از طرفین تنظیم شود. اما در عمل، باید یک نسخه اضافی ضمیمه گردد، که یکی از آن برگه ها برای ثبت اجباری میباشد.

4) <u>**ثبت اجاره نامه**</u>

مالک باید اجاره نامه را در **اداره ثبت** محلی که مسکن اجاره ای در آن واقع شده است ثبت کند. اداره ثبت به «خدمات مالی عمومی فدرال» وابسته است. ثبت اجاره نامه هم در **محل دفتر** و هم از طریق پست و حتی الکترونیکی و یا **از طریق فکس** و یا از **طریق ایمیل** از طریق اپلیکیشن *Myrent* قابل انجام است.

ثبت نام در صورتی که ظرف دو ماه پس از امضای اجاره نامه انجام شود رایگان است .

عدم ثبت اجاره نامه ممکن است عواقبی برای فسخ اجاره توسط مستاجر داشته باشد (نگاه کنید به بند 5 ب) 2 و ج)).

5) مدت و فسخ (پایان) قرارداد اجاره

A. تذکر کلی در مورد چگونگی اخطار و نادیده گرفتن مهلت های اخطاریه

در هر صورت می توان در هر زمانی اخطار داد، مهلت زمان اخطار از اولین روز ماه بعد از ماه ارسال اخطار شروع می شود. اخطار باید یا از طریق پست سفارشی یا از طریق مامور قضایی رسانده شود و یا با در اختیار گذاشتن به شخص گیرنده که کپی را با ذکر تاریخ دریافت و امضا کرده باشد.

B. اجاره 9 ساله

بطور عموما

به جز مواردی که طرفین صریحا یک اجاره کوتاه مدت یا اجاره مادام العمر منعقد کرده باشند (نگاه کنید به بند ج و در زیر)، هر قرارداد اجاره ای بعنوان محل اقامت اصلی، دارای مدت 9 سال است. این به طور خودکار برای موارد زیر هم صدق می کند:

- قرارداد اجاره بطور شفاهی؛
- اجاره نامه کتبی بدون نوشتن مدت زمان ..
- اجاره نامه کتبی برای مدت معین از 3 تا 9 سال.

قرارداد اجاره در تاریخ انقضای عادی خود بدون داشتن دلیلی یا پرداخت غرامت توسط طرفین به پایان می رسد، مشروط بر اینکه مالک حداقل 6 ماه قبل از تاریخ انقضا اخطار به اطلاع رساند و مستاجر حداقل 3 ماه قبل از تاریخ انقضا اخطاریه ای مبنی بر پایان قرارداد اجاره ارسال کند.

در صورتی که در پایان دوره 9 ساله نه مالک و نه مستأجر اخطاریه خود را ارسال نکرده باشند، اجاره نامه هر بار برای مدت 3 سال با همان شرایط تمدید (تمدید) خواهد شد. سپس هر یک از طرفین این امکان را دارد که هر سه سال یکبار اجاره تمدید شده را بدون دلیل و بدون پرداخت غرامت فسخ کند.

امکان فسخ قرارداد در طول مدت دوره 9 ساله

1. فسخ قرارداد توسط اجاره دهنده

در طول مدت 9 سال، اجاره دهنده، در سه مورد امکان فسخ اجاره را طبق شرایطی دارد. این قوانین اجباری نمی باشد، بنابراین در قرار داد اجاره ، امکان رد یا محدود کردن سه مورد فسخ قرارداد از طرف مالک وجود دارد.

a) اجاره دهنده می تواند در هر زمانی که بخواهد قرارداد اجاره را به منظور **تصرف شخصی** ملک فسخ کند با اعلام 6 ماه قبل اخطاریه برای معتبر بودن باید دلیل و هویت شخصی را که شخصاً و عملاً ملک مورد اجاره را تصرف می کند ذکر شود.

شخصی که ملک را تصرف می کند ممکن است خود مالک ، همسر یا شریک زندگی قانونی وی، فرزندان، نوه ها یا فرزند خوانده های وی و فرزندان همسر یا شریک زندگی قانونی وی، فرزندان او (پدر، مادر، پدربزرگ و مادربزرگ) و فرزندان همسر یا فرزندان او باشند. شریک زندگی قانونی، برادران، خواهران، عموها، خاله‌ها، برادرزاده‌ها و خواهرزاده‌های او و همسر یا همزمان قانونی وی .

در صورتی که اخطار به منظور اجازه تصرف ملک توسط افراد درجه سه صادر شود، مدت اخطار نمی تواند قبل از پایان سه سال اول از زمان لازم الاجرا شدن اجاره نامه منقضی شود.

b) در پایان اولین و دومین (دوره 3 ساله) مالک می تواند با ابلاغ اخطارنامه 6 ماه از قبل، قرارداد اجاره را به منظور **انجام برخی تعمیرات** فسخ کند. اخطارنامه باید با دلیل و شامل داشتن شرایط مشخص تعیین شده نوشته شده باشد.

c) در پایان دوره سه ساله اول یا دوم (دوره 3 ساله) مالک می تواند بدون دلیل با اعلام ترک 6 ماه و پرداخت **غرامتی** به نفع مستاجر، مربوط به 9 یا 6 ماه اجاره نامه را فسخ کند. اجاره (بسته به اینکه در پایان دوره سه ساله اول یا دوم اخطار داده شده باشد).

2. فسخ قرارداد توسط مستاجر

مستاجر می تواند در **هر زمان** اجاره را فسخ کند مشروط بر اینکه **اخطار 3 ماهه** را به مالک اعلام کند. او هرگز ملزم به توجیه خود نیست. در طول مدت زمان سه سال قرارداد ، باید با تمام این غرامتی معادل 3، 2 یا 1 ماه اجاره به مالک پرداخت کند،.بسته به اینکه در سال اول، دوم یا سوم، مسکن را ترک کند،

راه خاصی در ارتباط با فسخ قرارداد اجاره در صورت ثبت نشدن اجاره نامه موجود میباشد..(نگاه کنید به بند 4). مستاجر می تواند در هر زمانی بدون اطلاع قبلی و بدون جبران خسارت، محل اجاره را ترک کند، در صورتی که اخطار رسمی قبلی مالک مبنی بر ثبت اجاره نامه ظرف یک ماه پیگیری نشده باشد.

اگر مالک ترک ملک را با پیش بینی 6 ماهه به این دلیل که می خواهد شخصاً ملک را تصرف کند، یا به دلیل تعمیرات در آنجا انجام دهد یا حتی بدون دلیل، اجاره را زودتر فسخ کند (نگاه کنید به نکته 5-(1 . (.B، مستأجر می تواند. اخطار متقابل (یعنی اخطار دادن به نوبت) 1 ماهه، بدون پرداخت غرامت، حتی اگر اخطار در طول سه سال اول قرارداد او باشد.

C. قرارداد اجاره کوتاه مدت

در فرمان 15 مارس 2018 در مورد اجاره نامه مسکونی، طرفین می توانند یک اجاره نامه یا سه قرارداد یکساله متوالی متفاوت را برای مدت مجموع **نه بیشتر از** 3 سال منعقد کنند.

در صورتی هیچگونه اخطار ترک قبل از سه ماه اعلام نشده باشد و یا اگر مستاجر به اشغال مسکن با توجه به پایان قراردادنامه ادامه داده باشد اجاره اولیه با همان شرایط تمدید می شود، اما برای مدت 9 سال با توجه به سه سال اول تمدید می شود.(یعنی اجاره 9 ساله می شود)..

از سال دوم اجاره، مالک می تواند هر زمان که بخواهد، با ارسال اخطاربیش از 3 ماه و پرداخت غرامتی معادل مقذار یک ماه اجاره به مستأجر به قرارداد پایان دهد ، به دلیل تصرف شخصی یا فامیلی در مسکن (والدین یا بستگان درجه دوم).

مستاجر می تواند در هر زمان با ارسال اخطار بیش از 3 ماه و پرداخت غرامتی معادل مبلغ اجاره 1 ماهه به مالک، اجاره را فسخ کند.

راه خاصی در ارتباط با فسخ قرارداد اجاره در صورت ثبت نشدن اجاره نامه موجود میباشد..(نگاه کنید به بند 4). مستاجر می تواند در هر زمانی بدون اطلاع قبلی و بدون جبران خسارت، محل اجاره را ترک کند، در صورتی که اخطار رسمی قبلی مالک مبنی بر ثبت اجاره نامه ظرف یک ماه پیگیری نشده باشد.

D. قرارداد اجاره بلند مدت

امکان انعقاد قرارداد اجاره برای مدت معین بیش از 9 سال وجود دارد. این اجارهنامه با همان مقرراتی که در مورد اجارهنامه 9 ساله میباشد، اعمال میشود (نگاه کنید به نکته 5) (B، به استثنای زمانی که مستاجر قرارداد اجاره را بدون دلیل در پایان سه سال سوم فسخ کند یا توجه به سه سال بعدی به مدت سه ماه اجاره تعیین میشود.

E. قرارداد اجاره مادام العمر

همچنین امکان انعقاد اجاره نامه مادام العمر مستاجر وجود دارد.

اجاره دهنده چنین اجاره نامه ای را نمی تواند زودتر فسخ کند، مگر اینکه در قرارداد به نحو دیگری مقرر شده باشد.

با تمام این، مستاجر می تواند در هر زمان، با اخطار 3 ماهه، اجاره را فسخ کند.

6) نوسان میزان کرایه بر اساس مخارج زندگی

اگر به صراحت حذف نشده باشد ، برابر سازی اجاره به شرط اینکه قرارداد نامه ثبت شده باشد ، **مجاز** میباشد.

برابر سازی اجاره را می توان در اولین روز هر سالگرد اجاره نامه درخواست کرد و طبق یک فرمول قانونی که مربوط به سنجش قیمت نشانه های سلامت عمومی را در نظر می گیرد محاسبه می شود:

اجاره پایه X تخمین میزان جدید

نشانه شروع

پایه اجاره ، اجاره ای است که در ابتدای اجاره توافق شده است.

از **نشانه جدید** به معنی نشانه سلامت از یک ماه قبل از سالگرد قرارداد اجاره ورود به قرار داد مرتبط میشود.

نشانه شروع، علامت سلامتی ماه قبل از تاریخ امضای اجاره نامه است.

میزان نشانه سلامت را می توان در آدرس زیر یافت: https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la- consump- tion/indexation-du-loyer

در صورتی که مالک پس از تاریخ سالگرد اجاره نامه درخواست اضاقه کردن مبلغ اجاره را داشته باشد، میزان آن فقط برای حداکثر تا 3 ماه قبل از درخواست، اثر خواهد داشت.

7) تجدید نظر در اجاره

در شرایط خاصی می توان در مبلغ اجاره اعم از افزایش یا کاهش آن تجدید نظر کرد. این بررسی فقط **در پایان هر سه سال** می تواند انجام شود. هم مالک و هم مستأجر می توانند درخواست کنند، اما فقط در یک دوره مشخص: بین ماه **های 9** مین و 6 مین ماه قبل از انقضا یک دوره 3 ساله.

پس از این درخواست، دو راه حل ممکن است:

a) یا طرفین در مورد اصل تجدید نظر در اجاره و میزان آن توافق کنند.
b) یا طرفین نمی توانند به توافق برسند؛ در این صورت، شاکی می‌تواند به قاضی صلح مراجعه کند، اما منحصراً بین 6 مین و 3 مین ماه قبل از انقضای دوره سه ساله جاری.

8) هزینه ها و مخارج

به عنوان یک قاعده کلی، مشخص نمی شود که مستاجر یا مالک باید از پرداخت بعضی هزینه ها تبرئه شوند. فقط مالیات بر دارایی باید توسط مالک پرداخت شود و بنابراین تحت هیچ شرایطی به خرج مستاجر نیست .

سایر هزینه ها و محارج باید همیشه از اجاره بها جدا شده و در حساب جداگانه ای نشان داده شود.

اگر هزینه ها و مخارج به طریق **ثابت** تعیین شده باشد (به عنوان مثال: مبلغ ثابت 75 یورو در ماه)، طرفین نمی توانند با در نظر گرفتن هزینه ها و مخارج واقعی که احتمالاً بیشتر یا کمتر از این مقدار ثابت هستند، آنها را به طور یک طرفه تطبیق دهند. با اینحال ، مستاجر و مالک می‌توانند در هر زمانی از قاضی صلح تقاضای بررسی میزان هزینه‌ها و مخارج ثابت یا تبدیل این مبلغ ثابت را به هزینه‌ها و مخارج واقعی کنند.

اگر هزینه ها و مخارج **به صورت ثابت** تعیین نشده باشد، قانون پیش بینی می کند که باید با هزینه های واقعی مطابقت داشته باشد. مستاجر هزینه های موقت را پرداخت می کند و این حق را دارد که مالک را ملزم به ارائه مدرکی مبنی بر صورت حساب فاکتورهای که برای وی فرستاده است را بنماید.

9) مقررات مرتبط با تعمیرات محل اجاره

اجاره دهنده موظف است؛ مراقبت کردن ملک مورد اجاره را در شرایطی تامین کند؛ که به آن هدف اجاره شده است..

مستاجر موظف است در صورت وجود خسارات وارده به ملک مورد اجاره و تعمیراتی را که باید انجام شود به مالک اطلاع دهد. مستاجر نیز میبایستی به تعمیرات محل اجاره رسیدگی کند. تعهدات مستاجر از نظر تعمیرات اجاره ای کاملاً محدود است: هیچ یک از تعمیراتی که صرفاً ناشی از کهنگی یا مشکل ناگهانی باشد بر عهده مستاجر نمی باشد.

این مقررات الزامی است.

دولت فهرستی گویا از توزیع متداول ترین تعمیرات اجاره ای بین مالک و مستاجر تهیه کرده است.

10) <u>بیمه آتش سوزی</u>

مستاجر مسئول آتش سوزی محل اجاره است مگر اینکه ثابت کند که بدون تقصیر او واقع شده است.

مسئولیت مستاجر باید تحت پوشش بیمه باشد. طرفین دو گزینه دارند:

a) یا **مستاجر** قبل از ورود به محل، بیمه آتش سوزی را برای ملک اجاره ای می گیرد. او باید سالانه فاکتور پرداخت بیمه آتش سوزی را ارائه دهد. اگر از طرف مستاجر اشتباها این مدرک را ارائه نکند، مالک می‌تواند از بیمه‌گر خود بخواهد که به نفع مستأجر، شرطی را برای انصراف از رجوع به قرارداد بیمه «خانه» وی اضافه کند. در این صورت ممکن است هزینه ها را از مستاجر متقبل شود. در صورتی که با مسئولیت مستاجر باشد، ممکن است مبلغ ورودی(فرانشیز) به حساب مستأجر گذاشته شود.

b) یا **مالک** یک قرارداد بیمه به شرط انصراف از رجوع به مستاجر را می بندد و فاکتور پرداخت آن را به مستاجر میدهد. هزینه های این بیمه به مستاجر منتقل می شود. مستاجر مسئول بیمه اثاثیه خود و مسئول در قبال اشخاص ثالث است.

11) <u>وضعیت محل</u>

A. <u>بررسی وضعیت مجل در هنگام ورود</u>

طرفین **باید** مشترکاً (یعنی با هم، مشروط به توافق هر دو طرف) موجودی دقیق وسایل را با هزینه مشترک تهیه کنند. این موجودی یا در دوره ای که محل خالی است و یا در ماه اول اشغال آنجا تهیه می شود.

این موجودی ضمیمه اجاره نامه بوده و مشمول ثبت نیز می باشد.

دولت یک مدل استاندارد برای موجودی اولیه وسایل با ارزش نشانگر اتخاذ کرده است.

B. <u>ارزیابی وضعیت مسکن در زمان ترک</u>

هر یک از طرفین میتوانند، کسی را برای شناختی از وضعیت مسکن در هنگام ترک منزل یطور جداگانه با خرج مشترک صورت دهند..

12) <u>انتقال ملک مورد اجاره</u>

هنگامی که یک ملک اجاره ای فروخته می شود، حمایت مستاجر همیشه یکسان نیست. بستگی زیادی به این دارد که آیا اجاره نامه **تاریخ معینی** قبل از فروش ملک مورد اجاره دارد یا خیر.

یک قرارداد اجاره معتبر، یعنی اجاره نامه ای که توسط دفتر اسناد رسمی تنظیم شده، همیشه تاریخ مشخصی دارد. اجاره نامه ای که بطور خصوصی نوشته می شود (یعنی معتبر نیست، اما با این وجود به امضای طرفین رسیده است) دارای تاریخ مشخصی از زمان روز ثبت (نگاه کنید به بند 4) یا از روز فوت یکی از امضاکنندگان اجاره نامه یا روزی که به موجب حکم یا به موجب سندی که از طرف مأمور دولتی از قبیل سر دفتر یا دادیار تنظیم شده است، وجود اجاره نامه ثابت شده است. اجاره شفاهی هرگز تاریخ معینی ندارد.

در صورتی که اجاره تاریخ معینی قبل از فروش ملک مورد اجاره داشته باشد، خریدار (مالک جدید) کلیه حقوق و تعهدات مالک سابق را بر عهده می گیرد.

در صورتی که اجاره **تاریخ معینی** قبل از واگذاری ملک مورد اجاره نداشته باشد (یعنی در زمان فروش ملک مورد اجاره)، دو احتمال وجود دارد:

a) یا اینکه مستاجر کمتر از 6 ماه در ملک ساکن است . در این صورت، خریدار می تواند اجاره را بدون دلیل یا غرامت فسخ کند.

b) یا مستاجر مدت 6 ماه ملک را اشغال کرده باشد. خریدار جانشین حقوق و تعهدات مالک نخستین می شود (یعنی در حقوق و تعهداتش جایگزین صاحبخانه اول می شود). با این حال، خریدار می‌تواند با رعایت اخطار 3 ماهه به مستأجر ظرف 3 ماه پس از فروش ملک، با شرایط مذکور در بند ب 5، قرارداد را فسخ کند.

13) کمک حقوقی و کمک قضایی

A. کمک حقوقی

کمک های حقوقی مرحله اول

هدف کمک حقوقی خط اول ارائه ای در یک مشاورت خلاصه اطلاعات عملی، اطلاعات حقوقی یا اولین نظر حقوقی، میباشد.

خطوط اطلاعاتی دائمی در دادگاه‌ها، دادگستری‌های صلح و خانه دادگستری و همچنین در برخی ادارات شهرداری، CPAS یا ASBL که دارای خدمات حقوقی هستند، برقرار می‌شود. برای اطلاع از مکان و زمان ارائه خدمات، توصیه می شود با کمیسیون های معاضدت حقوقی که اطلاعات تماس آن ها در وب سایت زیر موجود است، تماس بگیرید: https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique.

کمک حقوقی در مرحله اول توسط **متخصصان حقوقی**، اغلب وکلا ارائه می شود.

کمک حقوقی مرحله اول **رایگان** و در **دسترس همه**، بدون شرط درآمد و بدون قرار ملاقات میباشد.

کمک های حقوقی مرحله دوم

کمک حقوقی مرحله دوم این امکان را فراهم می کند، تحت بعضی شرایط وکیلی مشخص شود، که هزینه های خدمات آن بطور کامل (نرخ ثابت شامل هزینه های اداری) یا تا حدی رایگان میباشد، بستگی به درآمد شخص خواهد داشت.

دفاتر کمک حقوقی (B.A.J.) مسئول بررسی رعایت شرایط اعطا، اعطای کمک حقوقی ردیف دوم و تعیین وکیل هستند. دفاتر توسط وکلا سازماندهی می شوند. جهت دریافت آدرس و روزهای دائمی نزدیکترین دفتر کمکهای حقوقی به لینک زیر مراجعه نمایید: https://avocats.be/de/bureaux- daide-juridique-baj.
درخواست کمکهای حقوقی را می توان از طریق پست به اداره معاضدات حقوقی حوزه قضایی مربوط و یا با مراجعه مستقیم به محل ارسال کرد.

B. (کمک های قضایی).

کمک حقوقی شامل توزیع کلی یا جزئی برای کسانی است که درآمد لازم برای پرداخت «هزینه‌های دادگاه» را ندارند. همچنین به این افراد ؛ رایگان بودن ادارات امور عمومی و مأموران دولتی و وزارتی (دادرسان، دفاتر اسناد رسمی و ...) و همچنین کمک رایگان مشاور فنی در حین کارشناسی حقوقی ارائه می کند.
مزایای کمک حقوقی به **افرادی تعلق می گیرد که ثابت** کنند امورات زندگی آنها کافی نیست. تصمیم اداره کمکهای حقوقی مبنی بر اعطای کمک حقوقی خط دوم، "بطور کامل " (در قبال مبلغ مقطوع شامل هزینه های اداری) یا تا حدی رایگان، در صورت دلیلی بر ناکافی بودن معیشت زندگی است انجام میشود.

تقاضای درخواست کمک حقوقی به قاضی که به پرونده رسیدگی کتذ یا رسیدگی خواهد کرد، ارسال می شود در امور اجاره، قاضی صلح که بعهده میگیرد یا قبلا پرونده را عهده دار میباشد.