

أين يمكنك أن تجد شقق لتستأجرها؟

1 هنالك الكثير من المواقع على الانترنت تجد فيها عروضاً للتأجير. ولدينا هنا قائمة مختصرة لأهمها:

olx.pl ← morizon.pl ←
gumtree.pl ← otodom.pl ←
domiporta.pl ← dom.gratka.pl ←

2 يمكنك الاستعانة بخدمات المكاتب العقارية المتخصصة.

الوكالات العقارية المتخصصة هي تلك التي تتقاضى مبلغاً من المال مقابل خدماتها في إيجاد مكان لك لتستأجره. ننصحك بشدة أن تستعين بالمكاتب المرخصة لكي تعرف أين تذهب أموالك التي تدفعها. يمكنك أن تجد قائمة بالمكاتب المرخص لها على هذا الموقع:

www.pfrn.pl



انتهاء أو فسخ العقد:

1 كلا المستأجر والمأجر مخولان بانتهاء عقد الأجار.

2 على إشعار انتهاء العقد أن يكون مكتوباً ويسلم في وقت مناسب.

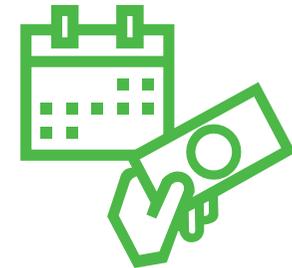
أ- إذا ما تم إبرام العقد وذلك لمدة مفتوحة بدون

تحديد تاريخ انتهائه، حينها يتم فسخ العقد بعد التاريخ المذكور في مقدمته. وإذا لم يكن هنالك ضوابط قانونية في هذا العقد، يتم حيناً تطبيق القوانين المرعية.

ب- إذا ما تم إبرام العقد لمدة محددة من الزمن، حينها يتم فسخ العقد بعد التاريخ المذكور في مقدمته.

* متى يتوجب عليك دفع الأجار عند فسخ العقد:

- 1 شهرياً - في موعد أقصاه ثلاثة أشهر مقدماً عن تاريخ انتهاء كل شهر. فعلى سبيل المثال، اذا فسخت العقد في الثامن من آذار، فإن انتهاء صلاحية هذا الفسخ سيكون في الثلاثين من حزيران.
- 2 اذا كانت فترة تسديد الأجار المترتب لانتجاوز الشهر الواحد، يجب الدفع سلفاً قبل ثلاثة أشهر من انتهاء الربع السنوي لفسخ العقد.
- 3 اذا كانت فترة تسديد الأجار المترتب أقل من شهر واحد، يجب الدفع سلفاً قبل ثلاثة أيام من فسخ العقد.
- 4 اذا كان العقد يومياً، يجب الدفع قبل يوم واحد من فسخ العقد.



عقد الأجار

APARTMENT LEASE

يتوجب عند تأجير عقار ما كتابة عقد أجار بين الطرفين. ولهذا فمن المهم معرفة بعض القواعد الأساسية العامة.

المالك: هو الشخص المخول بتوقيع عقد الأجار معك
المستأجر: هو الشخص الذي سيحق له بموجب العقد أن يستخدم المسكن لفترة من الزمن يتفق عليها الطرفان.

ماهي النقاط الأساسية في عقد الأجار؟

← يجب كتابة مكان وتاريخ توقيع العقد.

← المعلومات الشخصية لكلا طرفي العقد (الاسم، الكنية، مكان وتاريخ الولادة، عنوان السكن، عنوان البريد الالكتروني، الرقم الوطني (إن وجد)، رقم هوية مالك العقار ورقم جواز سفرك أو بطاقة الإقامة.

← العنوان الدقيق للعقار المؤجر (المدينة، رقم الشارع، رقم المنزل أو الشقة).

← لا يوجد صيغة محددة لمثل هذا النوع من الاتفاقيات أو العقود، ولكن يجب أن تكتب بشكل واضح (في اللغتين البولونية و الانكليزية) وذلك حتى تفهم بالضبط على ماذا توقع.

← الأجار: هو مبلغ معين من المال يُدفع لمالك العقار ويعني أيضاً حق المستأجر بالانتفاع من هذا العقار بالمقابل. غالباً ما يشمل الأجار على المصاريف الأخرى كالكهرباء والماء والغاز والتدفئة المركزية والذي قد وفّرهما مالك العقار وسدد مستحقاتها للجهات المعنية.

← أوراق ملحقة اضافية للعقد كصور فوتوغرافية عن العقار أو بروتوكول تسليم العقار.

← الحالات التي يحق فيها للمالك أن ينهي عقد الأجار فوراً (راجع فقرة هام في الأسفل).

ماذا تعني «الوديعة»؟

← هي مبلغ من المال يتوجب عليك دفعه في حال كان هنالك ضرر ما قد حل بالعقار عند تسليمه أو في حال التأخر بدفع الفواتير المترتبة. الغرض الرئيسي من نظام الوديعة هي أن تحمي المالك من أية دفعات اضافية طوال فترة اقامتك في عقاره.

← عادة ماتعادل الوديعة أجار شهر واحد وبحسب القوانين المرعية، لا يمكن أن تتجاوز الوديعة أكثر من ٢١ ضعفاً من قيمة الأجار الشهري تبدأ من تاريخ توقيع العقد.

استرجاع قيمة الوديعة:

يسترجع المستأجر قيمة الوديعة خلال مدة أقصاها شهر واحد من انتهاء عقد الأجار وذلك إما أن:

1 يُعاد المبلغ كاملاً اذا ما أثبت المؤجر بأن عقاره لم يتعرض لأي ضرر أو بأنه لا توجد نفقات اضافية.

2 يُعاد قسم من مبلغ الوديعة بعد اقتطاع مبلغ معين منها.

3 يحق للمالك أن يحتفظ بمبلغ الوديعة كاملاً اذا ما كان عقاره قد تعرّض لتخريب ما وكانت قيمة الوديعة تغطي النفقات المطلوبة.

بروتوكول التسليم:

تعتبر هذه الوثيقة شديدة الأهمية كوثيقة ملحقة بعقد الأجار إذ أنها لا تحمي المالك فقط بل تحميك أنت كمستأجر. يتم فيها ذكر تفصيلي لإكساء العقار وفرشه والحالة التي عليها كل من الإكساء والفرش. تكتسب هذه التفاصيل الأحترازية أهمية خاصة وذلك لتفادي أية كلف إضافية أثناء إخلاء العقار من قبل المستأجر. يُنصح دائماً بالتقاط صور فوتوغرافية وذلك لأرفاقها ببروتوكول التسليم واثبات الحالة الراهنة للعقار.

ما الذي يتضمنه بروتوكول التسليم*؟

← تسجيل لعدادي الماء والكهرباء وذلك منذ تاريخ دخول المستأجر للعقار.

← قائمة تفصيلية بالمعدات الموجودة وحالتها الفنية.

← حالة الجدران والسقف والأرضية والأبواب والنوافذ ومنافذ الإضاءة.

← عدد المفاتيح والرمز الذي يفتح الباب الرئيسي للمبنى الخ.

* تذكر بأنه على البروتوكول المذكور أن يكون مفضلاً قدر الامكان وذلك للمساعدة في تفادي أية كلف اضافية من الأضرار التي قد تسبب بها مستأجرون سابقون.

هام:

يحق لمالك العقار فسخ العقد من دون الألتزام بالمدة المكتوبة في العقد وذلك في حال تجاوز عدد شاغري العقار العدد المتفق عليه في العقد أو اذا ما كان سلوك المستأجر يسبب ازعاجاً للقاطنين الآخرين.

