

معلومات خاصة بمستأجري المساكن التابعة لمدينة جنيف



VILLE DE
GENÈVE

لقد حصلتم على سكن اجتماعي تابع لمدينة جنيف، تُشرف على إدارته إدارة العقارات البلدية. (Gérance immobilière Municipale – GIM)

أهلاً وسهلاً بكم في سكنكم !

تحتوي الصفحات التالية على أهم المعلومات المتعلقة بالسكن والنظام
الداخلي الساري وبحقوقكم وواجباتكم كمستأجرين لهذا السكن.

ويبقى موظفو إدارة GIM تحت تصرفكم للمزيد من المعلومات أو
الإيضاحات بعد اطلاعكم على هذا الكتيب.

نتمنى لكم قراءة ممتعة!

عنوان الإدارة:

Gérance immobilière municipale
5 rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale 3983
1211 Genève 3

الهاتف: 022 418 34 05 (من 8:00 إلى 12:00)
البريد الإلكتروني: infogim@ville-ge.ch
www.ville-geneve.ch/gim
www.ville-geneve.ch/logement-social

الفهرس

2	لتسهيل دخولكم إلى سكنكم الجديد
3	ماذا يعني السكن الاجتماعي في مدينة جنيف؟
4	عدد غرف سكنكم (نسبة الاكتظاظ)
5	سعر الإيجار
9	واجباتكم
11	أسباب إنهاء عقد الإيجار
12	قواعد العيش المشترك
15	الأمن
17	النظافة

ملاحظة: استعمال صيغة المذكور في هذا الكتيب يُقصد به المذكور والمؤنث معاً.

ماذا يعني السكن الاجتماعي في مدينة جنيف؟

تمتلك مدينة جنيف أكثر من 5300 وحدة سكنية؛ 95 في المائة منها وحدات سكنية اجتماعية:

- يستند سعر الإيجار إلى دخل وثروة جميع الأشخاص الذين يسكنون الوحدة السكنية وكذلك إلى نسبة دواهم المهني.
- يعتمد عدد غرف الوحدة السكنية الاجتماعية الممنوحة على عدد الأشخاص الذين يسكنون فيها.

من أجل أن يستفيد الأفراد والأسر الذين هم في أمس الحاجة إلى المساكن الاجتماعية، تطلب إدارة GIM سنوياً من جميع المستأجرين ما يلي:

- إبلاغها بأي تغيير في الدخل؛
- إبلاغها بأي تغيير في عدد الأشخاص الذين يسكنون في الوحدة السكنية؛
- إبلاغها بأي تغييرات في عدد ساعات العمل.



لتسهيل دخولكم إلى سكنكم الجديد

العنوان الجديد

ينبغي إبلاغ الجهات التالية بعنوانكم الجديد: مكتب البريد ومكتب سكان المقاطعة (OCP, l'Office cantonal de la population) وجميع الأشخاص/المؤسسات التي تتعاملون معها عادةً (مثل أرباب العمل وشركات التأمين والمدارس ومكتب المركبات والملاحة التابع لمقاطعة جنيف الخ) (Office cantonal des automobiles et de la navigation)

ينبغي وضع ملصقة مؤقتة على صندوق البريد الخاص بكم تكتبون عليها اسمكم في اليوم الذي تقومون فيه بفحص حالة السكن واستلامه. وينبغي إزالة هذه الملصقة عندما تستلمون اللوائح النهائية.

الكهرباء

ينبغي الاتصال بخدمة العملاء التابعة للخدمات الصناعية بجنيف (SIG - Services industriels genevois) وإعلان استلامكم السكن والتسجيل لديها من أجل الحصول على التيار الكهربائي بأسرع وقت: 0844 800 808.

الهاتف

ينبغي الاتصال بشركة اتصالات من اختياركم من أجل إبرام عقد اشتراك هاتفي وضمن تشغيل خطكم الهاتفي (على نفقتكم).

جهاز الاتصال الداخلي (إنترفون)

إذا كانت بنايتكم مزودةً بجهاز اتصال داخلي، ينبغي الاتصال بإدارة العقارات البلدية (Gérance immobilière municipale) وإعطائهم رقم هاتفكم من أجل تسجيل اسمكم على صندوق فتح الباب الرئيسي للبنية.

عدد غرف سكنكم (نسبة الاكتظاظ)

يعتمد عدد غرف السكن الاجتماعي الممنوحة على عدد الأشخاص الذين يسكنون فيه. بصفة عامة، يمكن لشخص واحد مع أو بدون أطفال الحصول على غرفتين إضافيتين حسب عدد الساكنين في السكن. ولكن في أوقات نقص الوحدات السكنية، لا يمكن أن تطبق هذه القواعد دائماً. الأزواج مع أو بدون أطفال، يحصلون قدر المستطاع على غرفة إضافية حسب عدد الساكنين في السكن.

أمثلة

3 غرف	السيدة الميدا - وحدها بدون أطفال
3 غرف	السيد والسيدة شاكيري - زوجان بدون أطفال
4 غرف	السيدة شنايدر - أم معها طفل واحد
5 غرف	عائلة حسيني - زوجان ومعهما طفلان
7 غرف	عائلة جونغو - زوجان ومعهم 4 أطفال

سعر الإيجار

ليس من السهل دائماً فهم كيفية حساب سعر الإيجار للسكن الاجتماعي. وفيما يلي بعض الإرشادات:

يتم تحديد الإيجار أولاً على أساس دخل الأسرة السنوي.



يحسب الدخل السنوي للأسرة بمراعاة دخلكم السنوي الإجمالي و ثروتكم ومصروفات نفقة عائلاتكم.

دخلكم السنوي الإجمالي

8% من الدخل السنوي المرتبط بالراتب



2600 فرنك لنفقة العائلة
(الأطفال و/أو أحد الأباء تحت الرعاية)



15/1 من الثروة



الدخل السنوي لأسرتكم



يتراوح سعر الإيجار بين 12% و 22% من الدخل السنوي لأسرتكم.

- الحد الأدنى 12% من الدخل السنوي للأسرة إذا كان دخلكم السنوي يساوي أو يقل عن 20999 فرنك سويسري.
 - الحد الأقصى 22% من الدخل السنوي للأسرة إذا كان دخلكم السنوي يساوي أو أكثر من 120000 فرنك سويسري.
- بين هذين المستويين، يزيد المعدل بنسبة 1.0% لكل 1000 فرنك كدخل إضافي.



وَيُحْتَسَبُ الإيجار أيضا على أساس نسبة مهنتك.



حدّد المجلس البلدي أدنى نسبة عمل «قياسية» للشخص السليم على النحو التالي:

80% للفرد الواحد
100% لزوجين معهما أطفال
150% لزوجين بدون أطفال

إذا لم تتحقق نسب العمل هذه، يتم زيادة الدخل المرتبط بالعمل المهني لكي تتحقق، إلا في حالة الأسر وحيدة الوالد/الوالدة.

أمثلة

السيدة الميدا، وحدها بدون أطفال، تعمل بنسبة 60%.
تكسب 36000 فرنك سويسري في السنة (3000 فرنك سويسري شهريا).
سيتم حساب دخلها السنوي للأسرة (والذي هو الأساس لتحديد مبلغ الإيجار) كما لو عملت بنسبة 80%.
ولذلك سيكون 48000 فرنك سويسري.

أمثلة

يبلغ دخل الأسرة السنوي للسيد والسيدة شاكيربي
50000 فرنك سويسري.

المعدل الأدنى : 12%

زيادة المعدل بنسبة 1.0% لكل 1000 فرنك من الدخل الإضافي
 $30 \times 1.0\% = 3\%$

نسبة الإيجار من الدخل
 $12\% + 3\% = 15\%$

الإيجار السنوي دون الأعباء¹
15% من 50000 = 7500 فرنك سويسري

الإيجار السنوي دون الأعباء: 625 فرنك سويسري.

¹ الأعباء: مبلغ شهري لسعر استهلاك المياه والتدفئة وكذلك قنوات التلفزيون الموصولة، ويضاف إلى الإيجار. ويدفع مبلغ استهلاك الكهرباء بشكل فردي من قبل كل مستأجر وليس كجزء من الأعباء المضافة إلى سعر الإيجار.

واجباتكم

من أجل أن تتمكن إدارة MIG من مواصلة سياستها الاجتماعية بخصوص السكن وتكون عادلة ومنصفة، فمن المهم أن يقوم جميع المستأجرين بالواجبات التالية:

• الاعلان عن أي زيادة أو نقصان في دخل الأسرة

(دخل جميع الأشخاص الذين يعيشون في المسكن). وسيتم تعديل الإيجار بالزيادة أو النقصان، لأخذ الوضع الاقتصادي الجديد بعين الاعتبار. وتعلن إدارة MIG عن هذا التعديل للمستأجرين ويصبح التعديل ساري المفعول عند إنتهاء عقد الإيجار (تاريخ إنتهاء العقد). في حال انخفاض الدخل بشكل كبير ووفقا لاستعجال الوضع، يمكن طلب خفض الإيجار لتاريخ يسبق نهاية عقد الإيجار.

• الإعلان عن تغيير عدد الأشخاص الذين يعيشون في المسكن، وقد يؤثر ذلك أيضا على الإيجار.

على سبيل المثال، إذا كان زوجان يؤجران سكنا فيه 4 غرف وعندهم ولد قد بلغ سن الرشد وترك السكن فعليهما إبلاغ إدارة MIG. قد يؤدي هذا التغيير إلى ارتفاع الإيجار بنسبة 25% لأنه سيصبح عدد غرف السكن يتجاوز الأشخاص المقيمين في السكن. وينبغي أيضا أن يتم الإعلان بسرعة عن ولادة طفل جديد في الأسرة، بحيث يتم خصم الأعباء الجديدة من الدخل.

في النهاية، قد يتغير الإيجار اعتمادا على عدد الأشخاص الذين يعيشون في السكن.

إذا نقص عدد الأشخاص الذين يعيشون في السكن، يزيد مبلغ الإيجار كالتالي :

25%+ على كل غرفة إضافية بالنسبة للعدد المقبول
50%+ على كل غرفتين إضافيتين بالنسبة للعدد المقبول
75%+ على ثلاث غرف إضافية بالنسبة للعدد المقبول

أمثلة

غادر واحد من أولاد عائلة حسيني سكن الأسرة لمتابعة دراسته في لوزان. فتصبح العائلة مكونة من 3 أشخاص في شقة مكونة من 5 غرف.
يزيد مبلغ إيجار العائلة إذا بنسبة 25%.

ملاحظة: يمكن للعائلة أن تقدم طلبا بخصوص سكن أصغر. ولكن في حالة نقص المساكن، لا يوجد أي ضمان للأسف أن يكون سكن ملائم متاحا.

في حالة ولادة طفل، سيتم أخذ خصم جديد في الاعتبار من الأعباء عند حساب الدخل السنوي للأسرة وسيؤثر ذلك على مستوى الإيجار.

أسباب إنهاء عقد الإيجار

من المهم معرفة أن إدارة MIG يمكننا إنهاء عقد الإيجار إذا:

- إذا لم يقدم المستأجر الوثائق التي طلبتها منه إدارة GIM؛
- إذا أصبح عدد غرف السكن يتجاوز الأشخاص المقيمين في السكن مقارنة بعدد الأشخاص المُعلن عنهم؛
- إذا كان دخل المستأجر مرتفعا جدا لتبرير استئجاره لسكن اجتماعي؛
- إذا أُجّر المستأجرون مسكنهم من الباطن بدون إذن،
- إذا لم يعد يتوفر في المستأجر شروط منح سكن اجتماعي؛
- إذا كان المستأجر يتسبب في إزعاج شديد ومتكرر للجيران؛
- إذا كان المستأجر لا يدفع الإيجار.

الإيضاحات الواردة في هذا الفصل منصوص عليها في المادتين 8 و 14 من نظام GIM الذي قُدّم لكم عند دخولكم إلى مسكنكم.
في حالة الشك، يمكنكم الرجوع إليه أو الذهاب مباشرة إلى إدارة GIM، المستعدة دائما لتقديم لكم المعلومات اللازمة.



• إرسال الوثائق المطلوبة إلى إدارة GIM.

تطلب إدارة GIM كل سنة من المستأجرين أن يرسلوا لها معلومات لتحديد دخل وثروة الأسرة وعدد الأشخاص الذين يعيشون في السكن. **وتمكنها هذه الوثائق من تقييم ما إذا كان ينبغي تعديل الإيجار أم لا (رفع أو خفض)**. يُرسل هذا الطلب بالبريد وهو يحدد للمستأجر ما هي الوثائق التي يجب إرسالها وفي حدود أي فترة زمنية.

• يمنع تأجير السكن من الباطن.

قد يبدو تأجير السكن من الباطن في حال الغياب عنه أو حتى إحدى الغرف الفارغة أمرا عمليا بالنسبة للمستأجر. ولكن يحظر مثل هذا الإيجار من الباطن في المساكن الاجتماعية، ولا يمكن أن يسمح بذلك إلا استثنائياً في حالات محددة، والتي يجب أن تُفسّر كتابياً إلى إدارة GIM. لا يمكن الإيجار من الباطن إلى في حالة اتفاق رسمي.

قواعد التعايش

حسن الجوار

في جنيف، تتعايش عدة ثقافات وأنماط حياة مع بعضها البعض.

وإيكم بعض النصائح للحفاظ على علاقات حسن الجوار:

- احترام قواعد الحياة في المجتمع، والامتناع عن تعكير راحة جيرانكم.
- يمنع التسبب في الضوضاء المفرطة والضجيج ليلا ونهارا.
- يحظر استخدام الأجهزة التي تسبب ضجيجا كبيرا (مثل المكينة الكهربائية والخلط المنزلي...) من الساعة التاسعة مساء إلى الساعة صباحاً.

نصائح عملية:

- تودون القيام بحفل؟ فكمروا في إعلام جيرانكم بالأمر
- تجنبوا ألعاب الأطفال المزعجة جدا.
- اتخاذ الاحتياطات اللازمة حتى لا يصبح حيوانكم مصدر إزعاج.
- حاولوا وضع غطاء أرضي «موكيت» أو سجادة تمتص الصوت.

ما العمل في حال حدوث مشاكل؟

احترام الهدوء هو حق أساسي يكفله كل من قانون المقاطعات والقانون الاتحادي والقواعد المطبقة على الإيجار السكني.

الحساسية من الضجيج تختلف من فرد إلى آخر، ويمكن تحمّل المستويات العالية بشكل مختلف للغاية من قبل أشخاص مختلفين

في جميع الحالات، العيش معا يعني الأخذ بعين الاعتبار توقعات الجيران المعقولة بروح من الاحترام المتبادل، وأحيانا من خلال إيجاد حلول وسطية. تعكس الشكوى المقدمة شعورا صادقا بعدم الراحة، وتكون في بعض الأحيان أيضا نتيجة لسوء التفاهم أو جهل الطرف الآخر. في البداية: افتحوا الحوار قبل الإبلاغ عن أي الإزعاج.

كما يمكنك الاتصال: بجمعية جنيف للوساطة بين الجيران (AsMéd-GE)

ستساعدكم على إنشاء أو إعادة التواصل بين الأطراف المتنازعة بروح من القبول مع احترام الاختلافات.

ويسمح إبداء حسن النية في كثير من الحالات بتجنب الصراعات التي تصفب جوا ثقيلًا بشكل دائم.

إذا استمر الإزعاج على الرغم من كل الجهود التي تبذلونها يمكنكم استدعاء الشرطة (في الوقت نفسه) و / أو إبلاغ إدارة GIM في وقت لاحق.

أمثلة عن أنواع الضجيج

الضجيج المقبول

صراخ وبكاء الطفل

النقل وتركيب الأثاث خلال أيام الأسبوع من الساعة 7 صباحا إلى 9 مساء

المكينة الكهربائية أثناء النهار

استخدام الآلات الموسيقية من وقت لآخر أثناء النهار

القيام بالأعمال اليدوية من وقت لآخر خلال أيام الأسبوع من الساعة 7 صباحا إلى 9 مساء

الضوضاء المفرطة

قفز الاطفال على الأرض

تحريك الاثاث بلا مبالاة بشكل يجعله يصدر صوتا مزعجا ومتكررا

القيام بأعمال تنظيف البيت خلال الليل

رفع صوت الموسيقى حتى يمر عبر الحائط

المبالغة في استخدام الآلات الموسيقية (على سبيل المثال من قبل المهنيين)

القيام بالأعمال اليدوية حتى وإن كانت بشكل مؤقت خلال الليل

الأمن

توصيل آلات الغسيل

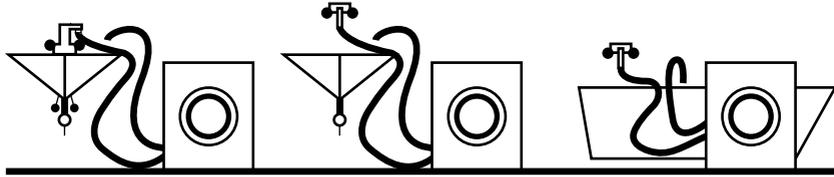
نود لفت انتباهكم إلى أن التوصيل غير المطابق قد يسبب خلافاً في إمدادات المياه الساخنة للمبنى.

يجب أن يقوم شخص مُعتمد بتثبيت التوصيلات
ويجب إعلان ذلك لإدارة العقارات.



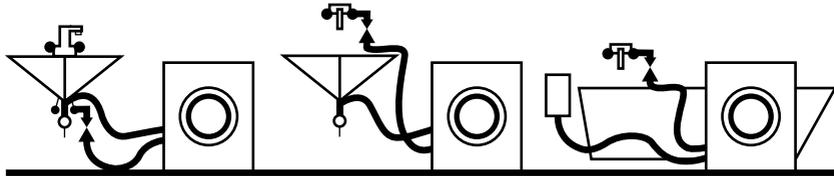
أمثلة عن التوصيلات

التوصيلات الممنوعة



يُمنع توصيل الغسالات في عنق الصنابير وترك تدفق خروج الماء مفتوحاً

التوصيلات المطابقة



يتم توصيل الغسالات إلى صمام خاص يقوم بتثبيته شخص مُعتمد
ويجب أن يكون التدفق موصولاً بشكل دائم.

هناك نزاع مع شخص ما في منطقتكم؟

هناك مجموعة من المتطوعين المدربين رهن إشارتكم للاستماع لكم ودعمكم من أجل إيجاد الحلول.

اتصلوا بجمعية AsMéd-GE

خدمة الهاتف: 022 321 11 55
الرد الآلي 7 أيام طيلة الاسبوع

الاستقبال: الخميس من الساعة 6 والنصف مساءً إلى
الساعة 8 ونصف مساءً
7, avenue des Cavaliers, 1224 Chêne-Bougeries

www.mediation-de-voisinage.ch
info-ge@mediation-de-voisinage.ch

النظافة

المساحات المشتركة (مثل المدخل ومكان حاويات القمامة وغرفة الغسيل الخ)

على كل مستأجر أن يحترم المساحات المشتركة وعدم تسيخها وعدم وضع النفايات فيها. حراس المبنى مسؤولون عن تنظيف الأرضيات وإخراج حاوية القمامة.

الحمام

يمنع إطعام الحمام تحت طائلة دفع غرامة. أي تجمع كبير للحمام يتسبب في:

- بُقع وسخة
- غبار الفضلات الذي يمكن أن يسبب الحساسية
- أضرار تلحق بالنباتات
- تدجين الحمام مما يعرضه للانقراض

بق الفراش

بق الفراش حشرات ليلية وطفيليات تتغذى من دم الإنسان. لا يرتبط وجودها بالنظافة. تسبب هذه الحشرات إزعاجا حقيقيا ومن الضروري التخلص منها

كيفية الكشف عن وجود بق الفراش؟

وجود حكة و لدغات على الجلد قد تكون دلائل على وجود بق الفراش، وكذلك البقع السوداء على خياطة الفراش وبقع دم على الأغطية والوسادات. لدغات البق تشبه لدغات البعوض. تسبب لدغاته الحكة الجلدية. عادة ما نجد ثلاث أو أربع لدغات في خط مستقيم أو متجمعة في نفس المكان على الجلد

إذا لاحظتم وجود بق الفراش في سكنكم، فمن الضروري استدعاء إدارة GIM وهي سترسل شركة تطهير.

الحوادث المنزلية

كل عام يموت في سويسرا 1500 شخص نتيجة للحوادث في المنازل: وأغلبهم من الأطفال الصغار وكبار السن.

من المهم تأمين السكن. وفيما يلي بعض النقاط للتذكير:

- السجاد الكبير يحمي من السقوط.
- سجادة حمام الاغتسال تحمي من الانزلاق.
- غطاء مخرج الكهرباء هو تأمين لسلامة الأطفال من سن 0 إلى 5 سنوات.
- وضع الادوية في مكان آمن ومقفل بالمفتاح
- أدوات الحماية ضد مخاطر المطبخ (مثل الموقد والسوائل الساخنة، الخ) ليست مكلفة ومفيدة!





النفايات

فرز النفايات لإمكان إعادة تدويرها هي طريقة للمشاركة في الحفاظ على كوكبنا.

فرز النفايات ليس بالأمر المعقد!

النفايات ذات الحجم الكبير

ما هي؟

7 أشياء ذات حجم متوسط مرتبطة بالبيوت (مثل طاولة أو كرسي أو أفرشة إلخ)

كيف؟

أخذ موعد مع خدمة النفايات على الرقم 0800 22 42 22 (المكالمات والخدمة مجانية)

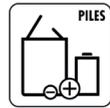


باستثناء: تفريغ كامل لشقة أو مخزن أو أنبار والأجهزة الكهربائية والإلكترونيات والأجهزة المنزلية والمصابيح والنفايات الخاصة (مثل الدهانات والمذيبات والإطارات وبطاريات السيارات إلخ).

البطاريات
الزجاج
بلاستيك PET
الألمونيوم والحديد الأبيض

كيف؟

في أقرب (écopoint) مكان مخصص لجمع النفايات من مسكنكم: أنظر recycling-map.ch



النفايات

ما هي؟

هي: جميع النفايات المنزلية التي لا يمكن فرزها.

كيف؟

كيف: في أكياس بلاستيكية سوداء مع معيار OKS والتي يتم وضعها في حاويات النفايات التابعة للمبنى.



النفايات العضوية

ما هي؟

بقايا الطعام والنباتات والزهور، والمنتجات التالفة، والقشور والفروع والعشب والأوراق الميتة والخبث

كيف؟

في أكياس خاصة قابلة للتحلل والتي يتم وضعها في حاويات النفايات التابعة للمبنى. الأكياس البلاستيكية الخضراء لم تعد مقبولة.



الورق والكرتون

ما هي؟

الأوراق القديمة والكراتين المطوية والمظاريف الورقية والمجلات والجرائد إلخ.

كيف؟

في حاويات النفايات التابعة للمبنى.



للسؤال عن النفايات الأخرى، يرجى زيارة الموقع التالي:

www.ville-geneve.ch/proprete-recyclage



فريق العمل

التصميم

مدينة جنيف، قسم المالية والإسكان
بالتعاون مع إدارة الاندماج الاجتماعي والتضامن

شكر خاص

لجمعية تعزيز حقوق الانسان
المساعدة المتبادلة البروتستانتية
الجامعة الألبانية الشعبية

حقوق الصور

مدينة جنيف (Alain Grandchamp : الغلاف، الصفحة 19 :
Didier Jordan : الصفحة 3 : Claudio Merlini : الصفحة 16)

التصميم

LUNIC

الطباعة

Centrale municipale d'achat et d'impression
يونيو 2016

أرقام الطوارئ

التدفئة

مدينة جنيف - خدمة الطاقة (Service de l'énergie) :
+41 22 418 58 50

الكهرباء - الماء - الغاز

(Services Industriels de Genève) SIG
(الخدمات الصناعية في جنيف):

خدمة الطوارئ 24 ساعة / 24 ساعة :
+41 22 420 88 11

خدمة الزبائن :
0844 80 08 08

تفريغ أنابيب خروج مياه الصرف الصحي - فيضانات

شركة Canalisations Services SA :
+41 22 700 93 30

شركة Ferblanterie Sanitaire Sàrl :
+41 22 885 03 83

الإطفاء : 118

الشرطة : 117

الإسعاف : 144

الهاتف: 022 418 34 05 (من 8:00 إلى 12:00)
البريد الإلكتروني: infogim@ville-ge.ch
www.ville-geneve.ch/gim
www.ville-geneve.ch/logement-socia

Gérance immobilière municipale
6 rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale 3983
1211 Genève 3