

دارایی و اجاره

پرسش و پاسخ برای پناهجویان در ترکیه

Mülteci
Hakları
Merkezi

Refugee
Rights
Turkey

KİRA VE MÜLK EDİNME

آوریل 2019

FARŞÇA

این منبع توسط سازمان حقوق پناهندگان ترکیه در قالب پروژه ای با همکاری شبکه همبستگی پناهندگان مستقر در ایالات متحده امریکا (RSN) فراهم شده است. اطلاعات موجود در این منبع فقط برای مقاصد اطلاعاتی می باشد.



Mülteci Hakları
Merkezi



Refugee Solidarity
Network

من در ترکیه یک پناهجو هستم. آیا میتوانم آپارتمان اجاره کنم؟

تمام خارجیانی که بصورت قانونی در ترکیه هستند، می توانند آپارتمان اجاره کنند. برای اجرای قرارداد اجاره، باید یک مدرک هویت معتبر ارائه دهید. تمامی مدارک شناسایی صادر شده توسط اداره کل مهاجرت، رسمی هستند و برای این هدف میتوان از آن استفاده کرد.

قرارداد اجاره چه چیزی است؟

قرارداد اجاره یک قرارداد قانونی است که در آن اجاره دهنده متعهد می شود که مستاجر حق استفاده از دارایی در مقابل پرداخت مبلغ مورد توافق را دارد.

آیا قرارداد اجاره را باید بصورت کتبی تنظیم کنم؟

هیچ الزام خاصی برای نوع قرارداد اجاره وجود ندارد. بنابر این یک قرارداد اجاره میتواند کتبی یا شفاهی بسته شود و نوع قرارداد نمیتواند بر علیه طرفین استفاده شود. با این حال، از آنجایی که یک قرارداد کتبی می تواند به عنوان یک شاهد یا مرجع در موارد بحث و دعوا مورد استفاده قرار بگیرد، برای شما مفید تر است که قرارداد بصورت کتبی باشد.

موارد مهم در مورد بستن قرارداد اجاره که باید از آنها آگاه باشم چه چیزهایی هستند؟

قراردادهای اجاره اغلب دارای دو بخش می باشند: شرایط عمومی و خصوصی. این بخشها معتبر و موثر خواهد بود مگر اینکه طرفین نتوانند به مقررات اجباری قانون مربوطه عمل کنند.

علاوه بر این، مهم است که قرارداد اجاره شامل جزئیات کامل هویت طرفین (اجاره دهنده و مستاجر)، آدرس مکان مورد اجاره، تاریخ شروع و مدت زمان، مبلغ مورد توافق اجاره، روش پرداخت، تعیین هدف مورد استفاده، شرایط فیزیکی مکان و وسایل (در صورت وجود) و میزان سپرده امنیتی (پول پیش) باشد. گنجاندن این موارد به صورت کتبی در صورت هر گونه اختلاف، دارای اهمیت حیاتی می باشد.

آیا قرارداد اجاره باید بصورت محضری باشد؟

لزومی برای محضری کردن قرارداد اجاره وجود ندارد، با این حال، اگر طرفین مایل به تقویت ارزش شواهد قرارداد هستند و می خواهند در صورت وقوع اختلاف، احتمال از دست دادن هر گونه حقی را از بین ببرند، میتوانند قرارداد را به صورت محضری در بیاورند. لطفاً آگاه باشید که در صورت محضری کردن قرارداد، باید مالیات تمبر را که بر ارزش ناخالص اجاره کل محاسبه میشود را پرداخت کنید.

نماینده معاملات املاکی کیست؟ آیا باید به او هم مبلغی پرداخت کنم؟

نماینده معاملات املاکی یک حرفه ای مجاز است که برای تسهیل معاملات اجاره ای یا فروش املاک کار می کند. در چارچوب یک قرارداد اجاره، نمایندگی معاملات املاک به عنوان میانجی بین اجاره دهنده و مستاجر عمل می کند.

اگر مستاجر برای قرارداد اجاره از نماینده معاملات املاکی خدماتی دریافت کند، نماینده معاملات املاکی حق دریافت یک کمیسیون یا یک مبلغ عامل را که نمیتواند بیش از مبلغ یک ماه اجاره مورد توافق باشد، را دارد. لطفاً آگاه باشید که این پرداخت تنها برای یک بار می باشد.

آیا باید اجاره را از طریق انتقال بانکی پرداخت کنم؟ آیا باید رسید دریافت کنم؟

تحت قانون فعلی موجود در ترکیه، اگر اجاره ماهانه 500 لیر ترک یا بیشتر باشد، باید اجاره را از طریق انتقال بانکی پرداخت کنید. پس از اتمام هر انتقال، شما یک بیانیه بانکی خواهید داشت. در صورت اختلاف احتمالی، و در صورت تمایل بهتر است و به نفع شماست که این بیانیه های بانکی را در نزد خودتان نگهداری کنید. برای پرداخت اجاره کمتر از 500 لیر ترک، به نفع شماست که رسیدی که حاوی جزئیات امضای اجاره دهنده باشد را تهیه کنید.

چه زمانی باید اجاره را پرداخت کنم؟

اگر در قرارداد اجاره، تاریخی برای زمان پرداخت ثبت نشده است، همانطور که معمول و مرسوم است، مبلغ اجاره باید در ۳ روز اول هر ماه پرداخت شود.

آیا امکان افزایش اجاره برای صاحب خانه وجود دارد؟ اگر بله، چطور؟

ممکن است افزایش اجاره در زمان تمدید قرارداد اجاره صورت بگیرد. با این حال، این افزایش نمی تواند بیش از میزان افزایش شاخص قیمت تولید کننده ترکیه (یعنی شاخص قیمت مصرف کننده) از دوره اجاره پیشین باشد.

سپرده امن (پول پیش) چیست؟ مبلغ این سپرده چقدر است؟ آیا میتوانم آن را پس بگیرم؟

سپرده امنیتی یک نوع تضمین برای اجاره دهنده برای پوشش خسارت به ملک یا اموال یا اجاره پرداخت نشده، می باشد. اگر قرارداد اجاره شما حاوی بندی در مورد سپرده های امنیتی باشد، بصورت قانونی نمی تواند از معادل سه ماه اجاره بیشتر باشد.

پس از خاتمه قرارداد و یا اگر شما ملک را تخلیه کنید، در صورتیکه هیچگونه صدمه ای به اموال اجاره داده شده زده باشید یا اجاره پرداخت نشده، نداشته باشید، حق برخورداری از سپرده امنیتی را دارید.

در هنگام بستن قرارداد اجاره، آیا مواردی دیگر وجود دارد که باید از آن آگاه باشم؟

مسائل مهمی در هنگام اجاره آپارتمان یا خانه وجود دارد که در ذهن داشته باشیم. اول و مهمتر از همه، این است که اطمینان حاصل کنیم که فردی که با او برای قرارداد مذاکره می کنیم، خود اجاره دهنده است و یا نماینده قانونی او می باشد. برای این منظور می‌توانید درخواست دیدن سند ملک را کنید. شما همچنین باید اطمینان حاصل کنید که ادرس ذکر شده در قرارداد، آدرس واقعی محل مورد نظر شماست.

به علاوه باید اطمینان حاصل کنید که شرایط خاص موجود در قرارداد، توافق شما را نشان می‌دهد. اینها می‌تواند شامل هزینه اجاره، نرخ افزایش، تاریخ و روش پرداخت، میزان سپرده امنیتی، هر شرط خاص برای باز پرداخت سپرده امنیتی، شرایط فیزیکی اموال در زمان اجاره و فهرست تجهیزات باشد. در نهایت، تمام برگه های قرارداد اجاره باید توسط هر دو طرف به منظور قابل اجرا بودن، امضا شود.

آیا روند خاصی وجود دارد که باید پس از اجرای قرارداد اجاره انجام گیرد؟

پس از بستن قرارداد، شما موظف هستید که تاسیسات آب، برق و گاز را به نام خود ثبت کنید. لطفاً همچنین آگاه باشید که در ظرف 20 روز باید تغییر آدرس خود را به اداره ثبت احوال اعلام کنید. برای تکمیل مراحل اعلان، شما باید یک مدرک شناسایی معتبر و یک رونوشت از قرارداد اجاره را ارائه دهید. شما همچنین این تغییر ادرس را باید به اداره مهاجرت استان هم اطلاع دهید.

آیا من مجبور به پرداخت تعمیرات خانه می باشم؟

اجاره دهنده مسئول هزینه های تعمیرات خارج از استفاده روزمره اموال (مانند جایگزینی وسایل فرسوده) خواهد بود. با این حال، شما مجبور به پرداخت هزینه ها برای تعمیرات ناشی از استفاده روزانه خواهید بود.

آیا من مجبور به پرداخت تعمیرات ساختمان می باشم؟

تعمیرات ساختمان، از جمله تعمیرات پشت بام، یا اتاق دیگ بخار یا هزینه های مربوط به نقاشی ساختمان، باید توسط اجاره دهنده پرداخت شود. با این حال، شما مسئول پرداخت هزینه های مشترک، مانند هزینه های خدمات نگهداری، تمیز کردن، و دیگر هزینه های مشترک از جمله هزینه های آب و برق مشترک می باشید.

مسئولیت من به عنوان یک مستاجر چه چیزهایی است؟

مسئولیت‌های کلیدی شما پرداخت به موقع اجاره، ملک اجاره شده را با دقت استفاده کردن، و پرداخت هزینه برای تمیز کردن و تعمیر و نگهداریهای اساسی می باشد. بدون رضایت اجاره دهنده بایستی از تغییرات یا بازسازی قابل توجه در ملک و اموال اجتناب کنید. در نهایت، اگر در مسکن مورد اجاره مشکلی بوجود آید که شما در آن دخیل

نبوده اید، اما ممکن است منجر به کاهش یا تاثیر گذاری روی ارزش ملک داشته باشد، این وظیفه شماست که آن را بدون تامل به اطلاع اجاره دهنده برسانید.

آیا مسئولیتها و یا مسائل دیگری وجود دارد که باید از آنها آگاهی داشته باشم؟

مگر در مواردی که در قرارداد یا قانون تعریف شده، اجاره دهنده مسئول پرداخت بیمه دارایی اجباری، مالیات و سایر وظایف مشابه می باشد. با این حال، پرداخت مالیات بهداشتی تحت مسئولیت مستاجر می باشد. برای اطلاعات دقیق در مورد میزان و نحوه پرداخت این مالیات، می توانید با شهرداری که ملک اجاره شده خود در محدوده آن قرار دارد، تماس بگیرید.

علاوه بر این، مستاجر موظف است با افراد ساکن در ساختمان و سایر همسایگان محترمانه رفتار کند. سر انجام، تحت قوانین ترکیه، ملک اجاره شده را بدون اجازه کتبی از اجاره دهنده نمیتوان به دیگری اجاره داد یا قرارداد اجاره را به نام شخص سومی برگرداند.

من با صاحب خانه ام اختلاف دارم. چه چیزی باید انجام دهم؟

در صورت اختلاف، مهم است تلاش کنیم که اختلاف را بصورت مسالمت آمیز حل کنیم. با این حال، اگر اختلاف نیاز به اجرای قانون داشته باشد، می توانید با تسلیم یک تقاضا نامه به پلیس یا دادستان عمومی، یک پرونده شکایت باز کنید. برای مثال، شما حق انحصاری اقامت دارید. این به آن معناست که بدون رضایت شما هیچ کس نباید وارد مسکن شما شود و شما اگر قبلاً رضایت ورود داده اید، حق دارید رضایت خود را هر زمانی که مایل بودید، پس بگیرید.

اگر اعتقاد دارید که اجاره دهنده شما در نقض تعهدات قراردادی عمل می کند و شما نمیتوانید به حل و فصل دوستانه برسید، می توانید درخواست دادرسی را در دادگاه صالحه ثبت کنید. شما می توانید در این روند، مشاوره قانونی یا نمایندگی قانونی دریافت کنید. اگر مایل به انجام هستید، لطفاً به یاد داشته باشید که موظف به پرداخت هزینه های وکیل و دادگاه می باشید.

به هر حال، اگر توانایی گرفتن وکیل ندارید، می توانید به انجمن کانون وکلای دادگستری استانتان مراجعه کرده و درخواست کمک حقوقی بنمایید. کانون وکلا یک ارگان عمومی حرفه ای متشکل از وکلا می باشد. تحت هر کانون وکلا، یک دفتر کمک حقوقی تاسیس شده است که هدفش ارائه خدمات حقوقی و کمک به افرادی است که نمی توانند هزینه وکیل و دادگستری را پرداخت کنند. تمام افرادی که خواستار حمایت بین المللی هستند، افرادی که دارای حفاظت بین المللی هستند، افرادی که تحت حفاظت موقت هستند و همچنین افراد بی وطن، حق استفاده از خدمات کمک حقوقی کانون وکلا در ترکیه را دارند. با این وجود، شما موظف هستید در خواستی ارائه داده و مدارکی چند به منظور توضیح یا اثبات تقاضایتان ارائه دهید. برای اطلاعات دقیقتر، لطفاً با انجمن کانون وکلای محلی در استانی که در آن ثبت هستید، تماس بگیرید.

می خواهیم یک محل کار اجاره کنیم. آیا این متفاوت از اجاره کردن یک خانه است؟

اگر مایل به اجاره فضایی برای مقاصد تجاری هستید، مجبور به گرفتن یک شماره شناسایی مالیاتی می باشید. اگر صاحب ملک یا اجاره دهنده یک فرد حقیقی می باشد، شما نیز مجبور به پرداخت مالیاتی به نام استوفاژ هستید. علاوه بر این، محدودیتهای قانونی در مورد نرخ افزایش اجاره و سپرده های امنیتی برای قرارداد اجاره برای محل کار تا سال 2020 قابل اجرا نیست.

آیا در ترکیه می توانم ملک خریداری کنم؟

برای گرفتن اطلاعات دقیق در مورد کشورهایی که شهروندان آنان می توانند در ترکیه ملک خریداری کنند و یاحقوق محدود همسانی دریافت کنند، می توانید با سفارتخانه ها یا کنسولگریهای ترکیه در خارج از کشور، وزارت امور خارجه در ریاست عمومی ثبت اسناد و کاداستر یا ادارات ثبت زمین مشورت کرده اطلاعات بگیرید.

پیش از خرید ملک، آیا مسائل دیگری وجود دارد که باید از آن آگاه باشم؟

تعداد مسائل مهمی وجود دارد که پیش از خرید ملک باید در ذهن داشته باشید. اول و مهمتر از همه، این است که اطمینان حاصل کنید که فردی که با او در مورد قرارداد فروش املاک مذاکره می کنید، مالک قانونی یا نماینده مجاز او می باشد. علاوه بر این، شما باید بررسی کنید که آیا محدودیت ممنوعیت فروش ملک وجود دارد یا خیر. صاحب قانونی ملک باید یک رونوشت از سند ملک که بروز رسانی شده است و دارای عنوان ثبت املاک و اسناد می باشد را برای خریدار فراهم کند. این به شما امکان می دهد که ببینید که آیا محدودیتی در روی ملک وجود دارد یا خیر. همانطور که قبلا هم ابراز شد، این بسیار مهم است که این رونوشت بروز رسانی شده باشد، چون اعتبار ثبت اسناد محدود به زمان صدور می باشد. بنابر این بسیار مهم است که معامله فروش املاک در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شود.

پس از خرید یک دارایی غیر منقول، آیا مسائل دیگری هم وجود دارد که باید از آن آگاه باشم؟

خارجیان هم همانند شهروندان ملزم به پرداخت هزینه سند می باشند. علاوه بر این، شماری از مالیاتها، شامل مالیات بر املاک، وجود دارند که باید توسط مالک پرداخت شود. در نهایت، خارجیها هم ملزم به اجرای طرح های بیمه اجباری می باشند.

به عنوان یک خارجی، آیا میتوانم در ترکیه خودرو بخرم؟

اگر دارای مدرک هویتی معتبر که توسط اداره کل مهاجرت ترکیه صادر شده است را می‌باشید، می‌توانید در ترکیه خودرو بخرید. هر فردی که مایل به راندن خودرو در ترکیه باشد، باید مجوز رانندگی معتبر داشته باشد.

شما همچنین از زمان ورودتان به ترکیه، میتوانید از گواهینامه رانندگی خود که در کشوری دیگر صادر شده است را استفاده کنید. با این وجود، پس از 6 ماه، باید برای تبدیل به یک گواهینامه ترک به اداره ثبت حمل و نقل مراجعه کنید. در این درخواست، علاوه بر گواهینامه ای که در کشور خودتان صادر شده، ممکن است موظف به ارائه مدارک دیگری هم باشید. برای کسب اطلاعات دقیقتر، لطفاً با ادارات ثبت حمل و نقل محلی خود در اداره های امنیتی استان تماس بگیرید.

لطفاً توجه داشته باشید که در درخواست تان برای تبدیل گواهینامه، موظف به ارائه کارت شناسایی معتبر با شماره شروع 99 و صادره توسط اداره کل مهاجرت می‌باشید. همچنین باید در یک کلاس رانندگی مجاز ثبت نام کرده و ازموهای نظری و عملی را بگذرانید.

در نهایت، صاحبان خودرو در ترکیه، متعهد به پرداخت مالیات و پیروی از طرح های بیمه اجباری می‌باشند.

بودجه این منبع توسط اداره جمعیت، پناهندگان و مهاجرت وزارت امور خارجه ایالات متحده ارائه شده است.



ABD Dışışleri Bakanlıđı
Nüfus, Mülteciler ve Göç Bürosu

Mülteci Hakları Merkezi
Refugee Rights Turkey

Refik Saydam Cad. Dilber Apt. No: 39 Kat: 4

Şişhane, Beyoğlu – İstanbul

T: +90 212 292 48 30

F: +90 212 292 48 33

E: info@mhd.org.tr

شما می توانید به تمامی کتابچه ها و ویدیو های اطلاعاتی ما برای پناهندگان
و پناهجویان در ترکیه از طریق بخش انتشارات وبسایت رسمی ما:

<https://www.mhd.org.tr>

و یا از طریق پورتال اطلاعاتی ما برای پناهندگان در ترکیه که در آوریل 2019
فعال گردیده دسترسی داشته باشید:

<https://multecihaklari.info>
<https://refugeerights.info>