دليل سكنك الخاص

الخدمات الخاصة للمهاجرين
في مدينة هلسنكي

Helsinki

© Aino Heininen, Suomenlinna Governing Body

المحتوى

- السكن في فنلندا وهلسنكي
- السكن بالإيجار
- ما الأمور التي يجب مراعاتها عند البحث عن سكن؟
- وسطاء العقارات
- الاحتيال في سوق العقارات
- معلومات عن الشقق
- كيف أتقدم بطلب للحصول على شقة في المدينة أو البلدية؟
- كيف يمكنني التقدم بطلب للحصول على سكن من المؤسسات العمومية ذات النفع العام؟
- معايير الاختيار للسكن ARA
- كيف يمكنني التقدم بطلب للحصول على سكن من المؤجرين ذوي الاستقلالية المالية؟
- الدعم المالي لتكاليف السكن
- كيف أتقدم بطلب للحصول على شقة من أصحاب العقارات الخاصة؟
- توقيع عقد الإيجار
- التحويل (الانتقال من الشقة)
- شراء الأثاث
- الآفات في الأثاث
- كيفية التعرف على بق الفراش؟
- القواعد الداخلية لشركات الإسكان
- مبلغ التأمين
- فحص الشقة
- بدل السكن العام

السكن في فنلندا وهلسنكي

- السكن في فنلندا وهلسنكي آمن.
- توجد خدمات النقل العامة الشاملة في منطقة العاصمة.
- هلسنكي هي أغلى بلدية في فنلندا للسكن.
- يزداد سعر السكن كلما اقتربت من وسط المدينة.
- هناك طلب كبير على السكن وليس لديه الجميع إمكانية الحصول على سكن بأسعار معقولة.
- فانتا وإسبو هما أيضًا خيارات جيدة للسكن في هلسنكي

© Bar Holiday

السكن بالإيجار

- في فنلندا، الإيجار هو شيء شائع جدًا في السكن.
- توفر الشقق المؤجرة:
  - البلديات والمدن.
  - الجهات المؤجرة ذات الفائدة العامة غير الربحية.
  - الجهات المؤجرة الخاصة غير المدعومين.
  - الجهات المؤجرة الخاصة.

ما الأمور التي يجب مراعاتها عند البحث عن سكن؟

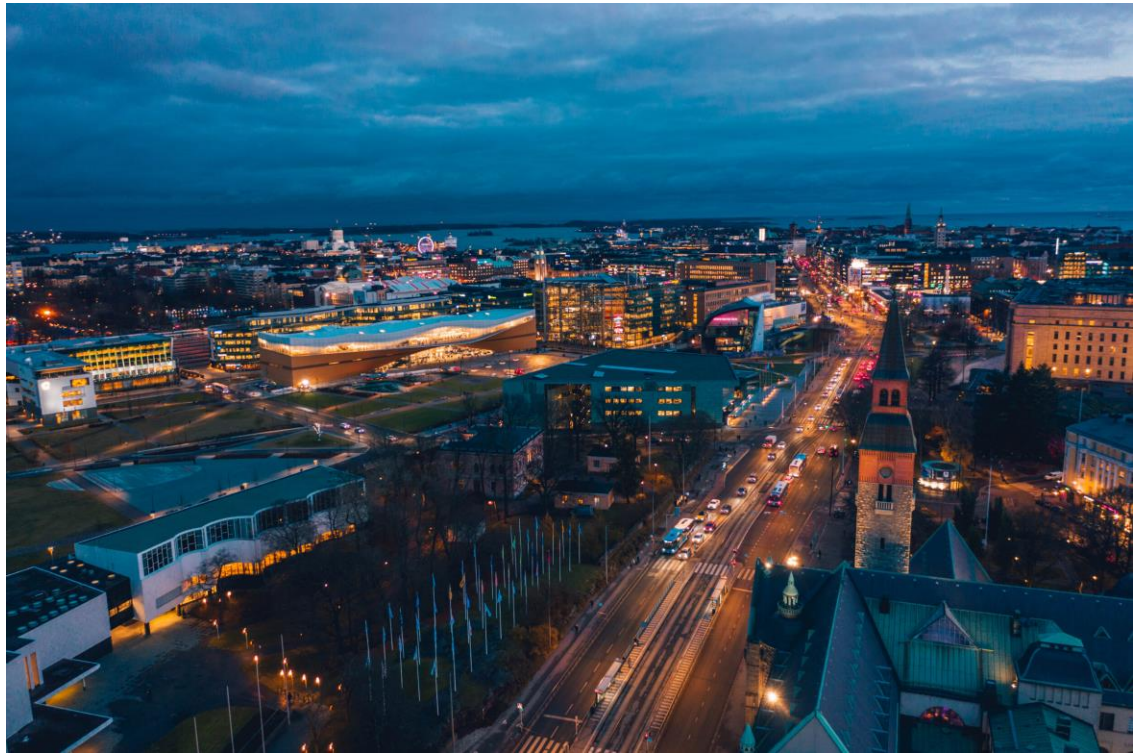
- إذا كنت تعمل ، يمكنك تحديد سعر الشقة التي تبحث عنها.
- إذا كنت تتلقى استحقاقات من الهيئة الوطنية للتأمين الاجتماعي ((Kela، مثل الدعم الأساسي للرعاية الاجتماعية، فيجب مراعاة حدود الإيجار المعقولة في منطقة العاصمة اعتبارًا من 1 يناير 2025:
  - شخص واحد = 715 يورو/شهر
  - شخصين = 895 يورو/شهر
  - ثلاثة أشخاص = 1023 يورو/شهر
  - أربعة أشخاص = 1122 يورو/شهر
  - 122 +
- إذا كان لدى طالب السكن قيود في الحركة، فيجب أن يتم ذكر ذلك في طلب السكن.

وسطاء العقارات

- كن حذرًا عند التعامل مع وسطاء العقارات.
- لا توافق على دفع عمولات التوسط أو أي رسوم أخرى قبل أن تستفسر من موظفك الخاص بهذا الشأن.
- قد يكون الوسيط من نفس الوسط المحيط بك أو موظفًا لأحد مزودي العقارات.
- قد يحاول الوسطاء الاستفادة من محنة الآخرين.
- ***أبلغ دائمًا موظفك الخاص إذا تواصل الوسيط معك بشأن العقار!***

الاحتيال في سوق العقارات

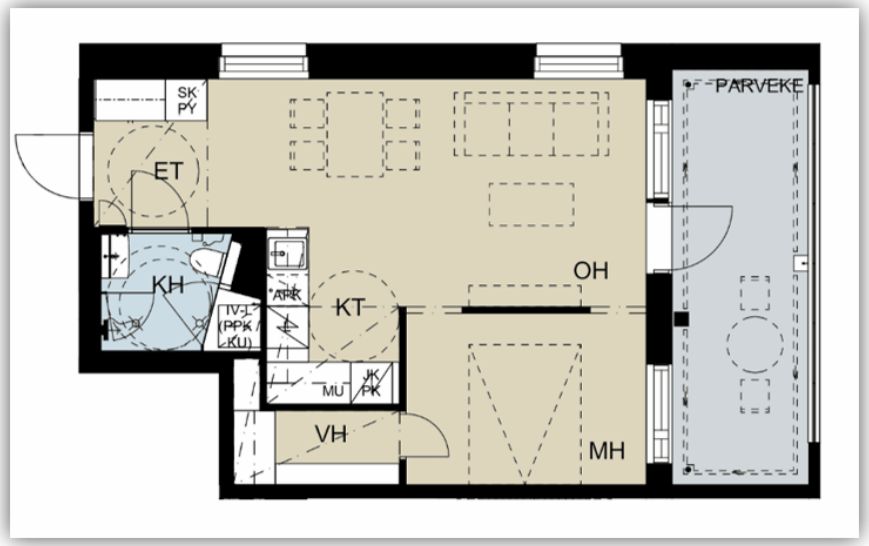
- حالات الاحتيال في استئجار الشقق في تزايد.
- قد تشير الأمور التالية إلى مؤشرات احتمالية لعمليات احتيالية:
  - سعر الشقة رخيص جدًا مقارنة ببقية الشقق في المنطقة.
  - لست متأكدًا تمامًا من الشخص الذي تتحدث معه بخصوص الشقة.
  - تتغير اللغة المستخدمة فجأة.
  - يتم إزالة إعلان الشقة من مواقع الإنترنت بدون سبب.
  - يوافق المالك على جميع اقتراحاتك.
  - يُطلب منك دفعة مقدمة.
- لا توافق على توقيع العقد قبل رؤية الشقة بنفسك أو قبل أن تتحدث وجهًا لوجه مع الشخص المعني بالشقة.



© Ioannis Koulousis, Helsinki Partners

معلومات عن الشقق

- يتم عرض الشقق في فنلندا عبر الإنترنت عادةً من خلال الصور والرسومات الهندسية.
- لا يُعتبر المطبخ جزءًا من عدد الغرف.
- توفر الرسومات الهندسية فهمًا أفضل للسكان حول الشقة.
- تذكر بعض الأماكن عادة بالاختصارات التالية:
  - ET = الممر / البهو
  - KH = الحمام
  - OH = غرفة المعيشة
  - MH = غرفة النوم
  - VH = غرفة الملابس
  - KT = المطبخ / منطقة الطهي
  - P = شرفة
- من الجيد أيضًا معرفة مساحة الشقة، والتي يمكن العثور عليها في عقد الإيجار



كيف يمكنني التقدم للحصول على شقة في المدينة أو البلدية؟

- بلديات هلسنكي وإسبو وفانتا يقدمون شققًا بأسعار معقولة.
- تكون إيجارات الشقق أرخص من إيجارات الشقق الخاصة أو الشقق الممولة.
- يتم التقدم للحصول على شقق بواسطة ملء نموذج طلب السكن.
- تقدم المدينة شقة للمتقدم بناءً على معايير البحث، ومقدار الحاجة إلى السكن.
- كلما قللت شروط الطلب، زادت فرص الحصول على شقة.
- بعد سنة من الإقامة في شقق البلدية، يمكنك التقدم بطلب لتغيير السكن.
- يمكنك الوصول إلى طلب السكن لكل بلدية عن طريق النقر على أزرار التحكم واستخدام الضغط على مفتاح Ctrl والنقر فوق شعارات المدن

heka

VAV

espoon asunnot

كيف يمكنني التقدم بطلب للحصول على سكن من المؤسسات العمومية ذات النفع العام؟

- تكون إيجارات الشقق أرخص من إيجارات المالكين الخاصين أو الشقق الممولة بحرية.
- يتم التقدم للحصول على شقق بواسطة ملء نموذج طلب السكن.
- يتم توفير الشقق للمتقدم بناءً على معايير البحث، والحاجة إلى السكن.
- بعض المؤجرين العموميين العاملين في منطقة العاصمة هم على سبيل المثال A-kruunu وM2-kodit وSetlementtiasunnot Oy.
- يمكنك الوصول إلى طلب السكن لكل مؤجر عمومي عن طريق النقر على شعاراتهم واستخدام الضغط على مفتاح Ctrl

A-Kruunu

M2

Setlementti asunnot

معايير اختيار السكن ARA

يتم توفير مساكن ARA، وهي عبارة عن شقق للإيجار بأسعار معقولة مدعومة من الدولة، من قبل البلديات، على سبيل المثال. يتم اختيار سكان مساكن ARAفي المقام الأول من بين أولئك الذين لديهم احتياجات سكنية أكثر إلحاحًا، والأقل ثراءً، وذوي الدخل الأدنى. تعتمد التحديدات على تصنيفات الإلحاح الموجودة في الشريحة التالية.

معايير الاختيار للسكن ARA

1. حاجة ملحة للسكن

- بلا مأوى أو تعيش مع الأقارب / الأصدقاء
- أعمل في هلسنكي لكن لا يوجد سكن
- المستأجر مع عقد إيجار منتهي
- لدى مقدم الطلب حاجة أساسية ودائمة لشقة يمكن الوصول إليها، ولا يمكن الوصول إلى السكن الحالي

2. حاجة فورية للسكن

- العيش في عقد إيجار محدد المدة وغير قابل للتمديد
- تمر بالطلاق / الانفصال
- شقة مكتظة، مما يعني أن عدد السكان أكثر من شخص واحد/غرفة
- سكان بلدية هلسنكي يستأجرون شقة ويعيشون في شقة أكبر من الحاجة
- البالغون الذين تزيد أعمارهم عن 18 عامًا لا يزالون يعيشون في المنزل
- تكاليف السكن المفرطة، مما يعني أن الأسرة تنفق أكثر من 40٪ من إجمالي الدخل على السكن (التعريف من إحصاءات الدخل وظروف المعيشة في الاتحاد الأوروبي)

3. حاجة السكن

- ترغب في الانتقال بسبب وسائل الراحة في الشقة والموقع وما إلى ذلك.

كيف يمكنني التقدم بطلب للحصول على سكن من المؤجرين ذوي الاستقلالية المالية؟

- في الشقق السكنية الخاصة، لا توجد شروط على الدخل أو حقوق الأولوية.
- يمكنك التقدم للحصول على وحدات سكنية خاصة من خلال مواقع المؤجرين الخاصين أو صفحات طلبات السكن.
- يمكنك اختيار الوحدة السكنية التي ترغب في التقدم لها.
- عادةً ما تكون رسوم التأمين المستردة للإيجار من المؤجرين الخاصين منخفضة جدًا.
- في هذه الصفحة، تتواجد ثلاثة مؤجرين رئيسيين، ولكن هناك أيضًا آخرون يعملون في هلسنكي وفنلندا.
- يمكنك تصفح الوحدات السكنية وتقديم الطلبات عن طريق النقر على شعارات المؤجرين واستخدام الضغط على مفتاح Ctrl

كيف أتقدم بطلب للحصول على شقة من أصحاب العقارات الخاصة؟

- تُبحث عن شقق المؤجرين الخاصين في فنلندا عادةً باستخدام محركات البحث.
- يتم أيضًا تأجير الشقق عبر وسائل التواصل الاجتماعي.
- يمكنك اختيار الوحدة السكنية التي ترغب في التقدم لها.
- من الضروري أن تكون حذرًا عند التعامل في سوق الشقق الخاصة.
- يزداد انتشار المحتالين في سوق العقارات.
- يمكنك البحث عن الشقق بالنقر على شعارات محركات البحث باستخدام مفتاح Ctrl

VUOKRAOVI.com

OIKOTIE

توقيع عقد الإيجار

- هناك نوعان مختلفان من عقود الإيجار:
  - عقد الإيجار غير المحدد المدة
  - عقد الإيجار المحدد المدة
- عقد الإيجار غير المحدد المدة سارٍ حتى يتم التوصل إلى اتفاق آخر
- عقد الإيجار المحدد المدة سارٍ لفترة محددة، وقد يستمر العقد بشكل غير محدد المدة بعد انتهاء فترة العقد المحددة

- **لا يمكن إنهاء عقد الإيجار المؤقت قبل انتهاء المدة المحددة، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العق.**
- أما فترات إنهاء العقد النموذجية فهي كالتالي:
  - يكون لدى المستأجر فترة إشعار بمدة شهر واحد في حالة إنهاء العقد
  - يكون لدى المؤجر فترة إشعار بمدة 3 أشهر في حالة استمرار فترة الإقامة أقل من عام
  - إذا قمت بإنهاء عقد الإيجار خلال الفترة المتفق عليها، فقد تضطر إلى دفع، على سبيل المثال، إيجار شهر إضافي للمالكالمؤجر فترة إشعار بمدة 6 أشهر إذا استمرت فترة الإقامة لأكثر من عام
- يوصى دائمًا بتوثيق عقد الإيجار كتابيًا لضمان حقوق المؤجر والمستأجر
- وعادةً ما يتطلب المؤجرون أن يحصل المستأجر على تأمين المنزل قبل توقيع عقد الإيجار

جمعية المستأجرين

- جمعية المستأجرين هي منظمة وطنية تعزز حقوق المستأجرين في فنلندا. إنها تعمل بشكل خاص كمدافع عن مصالح الأشخاص الذين يعيشون في المساكن المستأجرة وتسعى للتأكد من أن المستأجرين يحظون بمعاملة مناسبة في سوق الإسكان. وتهدف الجمعية أيضًا إلى تحسين شروط السكن بالإيجار والظروف السكنية العامة في فنلندا.
- https://www.vuokralaiset.fi/

التحويل (الانتقال من الشقة)

- عند الانتقال إلى منزل جديد:
  - قم بتقديم إشعار الانتقال إلى البريد ومكتب المعلومات الرقمية والسكان (يمكن تقديم الإشعار عبر الإنترنت أو من خلال ملء نموذج ورقي)
  - قم بإبلاغ مكتب التوظيف والتنمية الاقتصادية ((TE-officeوالبنك بعنوانك الجديد، وإذا لزم الأمر، دائرة الهجرة الفنلندية ((Migri
  - قم بإبلاغ جمعية العقارات بتاريخ الانتقال (ستحصل على اسمك في صندوق البريد)
  - قم بنقل عقود الكهرباء والغاز والتأمين والإنترنت إلى المنزل الجديد
- غالبًا ما تكون معلومات الجمعية السكنية (شركة الإدارة وشركة الصيانة وقواعد النظام) معروضة على لوحة الإعلانات في العقار
- يجب إلغاء الإشغال الحالي للشقة في الوقت المناسب قبل الانتقال لتجنب دفع الإيجارين لشقتين
- احجز شاحنة نقل أو خدمة نقل فورًا عندما تعلم أنك ستنتقل
  - يمكنك طلب عروض من شركات النقل المركزية من هنا، على سبيل المثال

الدعم المالي لتكاليف السكن

- يمكن للأشخاص ذوي الدخل المحدود أن يتقدموا بطلب لدى الضمان الاجتماعي للحصول على دعم الإسكان والدعم الأساسي للمعيشة
- يمكن الحصول على دعم الإسكان لتغطية التالي:
  - الإيجار
  - رسوم الجمعية السكنية
  - تكاليف الماء والتدفئة
- لا تقوم الضمان الاجتماعي بتغطية كامل تكاليف السكن، وإنما يتعين على الفرد دفع جزء منها بنفسه بحد أقصى 70% من نفقات السكن المعتمدة.
- عند تغير الحالة السكنية، مثل الانتقال إلى منزل آخر، من المهم إبلاغ الضمان الاجتماعي بالتغييرات
- يمكن التقدم بطلب للحصول على دعم الإسكان باستخدام استمارة AT1 من الضمان الاجتماعي أو بالنقر هنا
- يمكنك التقدم بطلب للحصول على الدعم الأساسي للمعيشة باستخدام استمارة TO1 أو بالنقر هنا
- إذا كنت تتلقى الدعم الأساسي للمعيشة، يمكن أن يمنحك الضمان الاجتماعي أيضًا:

  - مساعدة في التنقل بقيمة 120-180 يورو. في حالات استثنائية، قد يكون المبلغ أكبر
  - دعمًا لدفع تأمين الإيجار (قد لا يقبل المؤجر الخاص دفع الضمان الاجتماعي التأمين)

عند شراء الأثاث

- يتم بيع الأثاث من خلال العديد من متاجر الأثاث في فنلندا.
- بالإضافة إلى متاجر الأثاث، يمكنك شراء الأثاث بأسعار معقولة من الأفراد ومراكز إعادة التدوير.
- يعلن الأفراد عن أثاث للبيع على الإنترنت ووسائل التواصل الاجتماعي.
- توجد مراكز إعادة التدوير في جميع أنحاء منطقة العاصمة، كما هو الحال في Itäkeskus، Kaisaniemi، و.Kontula
- يوجد في كالاساتاما مركز كبير لإعادة التدوير يسمى Kyläsaari (Kyläsaarenkatu 8، 00580 Helsinki).

عند شراء الأثاث

- عند شراء أثاث معاد تدويره، من الجيد التأكد من أنك لا تشتري أثاثًا به آفات.
- عند الشراء من أفراد، يُنصح بفحص الأثاث بحثًا عن الآفات.
- عادة ما تكون مراكز إعادة التدوير أماكن آمنة لشراء الأثاث المستعمل، حيث يتم فحص الأثاث بحثًا عن الآفات قبل طرحه للبيع.
- من الممكن أيضًا شراء خدمة التوصيل إلى المنازل أو استئجار مقطورة من مراكز إعادة التدوير في منطقة العاصمة.

Kierrätys-
keskus

الآفات في الأثاث

- يمكن للأثاث في بعض الأحيان أن يحمل الآفات إلى المنزل.
- من أكثر الآفات التي يمكن أن تنتشر بالأثاث شيوعًا هي حشرة صغيرة يبلغ حجمها حوالي 4-7 ملم، وهي بق الفراش.
- في السنوات الأخيرة، زاد انتشار البق في فنلندا.
- في حين أن بق الفراش في حد ذاته غير ضار، إلا أنه يسبب الحكة والاحمرار والتورم في أماكن اللدغة.
- يعشش بق الفراش في هياكل الأثاث ويتغذى على دم الإنسان ليلاً.
- يعد التخلص من بق الفراش أمرًا صعبًا ومكلفًا ويستغرق وقتًا طويلاً.
- إذا تمت ملاحظة بق الفراش في إحدى الشقق، فيجب دائمًا إبلاغ شركة صيانة المبنى بذلك حتى تبدأ جهود القضاء عليه.
- يمكن أن ينتشر بق الفراش بسهولة من شقة إلى أخرى من خلال السكان أو هياكل المباني.

كيفية التعرف على بق الفراش؟

القواعد الداخلية لشركات الإسكان

- في فنلندا، تلتزم شركات الإسكان بالقواعد العامة للمنزل.
- في حالة انتهاك قواعد المنزل، يتلقى الشخص أولاً تحذيرًا، وإذا تم انتهاك القواعد مرة أخرى، يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار.
- تتضمن قواعد المنزل النموذجية ما يلي:
  - إخطار شركة الصيانة بانتقال الأشخاص إلى الشقة أو الخروج منها.
  - الالتزام بقواعد الأماكن المشتركة مثل الساونا وغرفة الغسيل.
  - ساعات الهدوء العامة (ساعات الهدوء في شركات الإسكان تتراوح عادة من الساعة 22:00 إلى الساعة 7:00).
- من الجيد أن تتعرف على قواعد المنزل الخاصة بشركة الإسكان الخاصة بك، والتي غالبًا ما توجد على لوحة الإعلانات في قاعة مدخل المبنى.

وديعة ضمان الإيجار

- وديعة التأمين هي مبلغ من المال يطلبه المالك كضمان للأضرار المحتملة أو الإيجار غير المدفوع من المستأجر عند استئجار شقة، قبل بدء عقد الإيجار.
- تعمل الوديعة بمثابة حماية للمالك ضد الأضرار المحتملة التي يسببها المستأجر أو الإيجار غير المدفوع.
- عادةً ما يعادل مبلغ التأمين إيجار شهر واحد أو أكثر ويتم دفعه عادةً قبل توقيع عقد الإيجار أو في بداية عقد الإيجار.
- هناك أيضًا طرق أخرى لترتيب الإيداع، مثل الالتزام بالدفع.
- إذا تسبب المستأجر في تلف العقار المستأجر أو فشل في دفع الإيجار، يحق للمالك استخدام وديعة التأمين لتغطية الأضرار أو الإيجار المفقود.
- إذا لم تكن هناك أضرار أو إيجارات مفقودة، يتم إرجاع مبلغ التأمين بالكامل إلى المستأجر في نهاية عقد الإيجار.

فحص الشقة

- بعد انتهاء عقد الإيجار، يتم إجراء فحص نقل للشقة التي تم إخلاؤها.
- أثناء فحص النقل، يتم التأكد من أن الشقة في نفس الحالة التي كانت عليها في بداية عقد الإيجار.
- يشمل الفحص تقييم أي أضرار في الشقة.
- إذا تسبب المستأجر في أضرار جسيمة للشقة خلال فترة الإيجار، يجوز للمالك استخدام مبلغ وديعة ضمان الإيجار لتغطية تكاليف الإصلاح.
- في بداية عقد الإيجار، من المستحسن أن يقوم المستأجر بإجراء معاينة متحركة لتوثيق أي أضرار وإبلاغ المالك عنها.

بدل سكن

- إن بدل السكن العام من كيلا هو دعم مالي في فنلندا يهدف إلى المساعدة في تكاليف السكن.
- قد يكون الأفراد الذين لديهم دخل منخفض وتكاليف سكن مرتفعة مقارنة بدخلهم مؤهلين للحصول على هذا الدعم.
- يتكون بدل السكن في كيلا من بدل سكن عام وجزء من تكاليف السكن من المساعدة الاجتماعية.
- يتم احتساب بدل السكن العام على أساس دخل الأسرة ويعتمد على عوامل مختلفة مثل تكاليف السكن وحجم الأسرة والدخل.
- انخفض بدل السكن العام اعتبارًا من 1 أبريل 2024.
- يمكنك استخدام حاسبة Kela لتحديد ما إذا كنت مؤهلاً للحصول على بدل السكن في البداية.
- آلة حاسبة: https://laskurit.kela.fi/yleisen-asumistuen-laskuri

إرشادات الانتقال

قبل الانتقال:

- قم بتقديم إشعار الانتقال في الوقت المناسب.
- أنهِ عقد الإيجار الحالي.
- تأكد من عقود الكهرباء والماء.
- احصل على التأمين المنزلي أو حوّله.

استعدادات الانتقال:

- احجز سيارة نقل أو خدمة انتقال.
- قم بالتعبئة مبكرًا.
- احصل على مواد التعبئة اللازمة.
- نظف الشقة القديمة.

إرشادات الانتقال

- في يوم الانتقال:
- افحص حالة المسكن الجديد.
- أعد المفاتيح للمسكن القديم.
- قم بالإشعارات اللازمة للمبنى السكني.

- بعد الانتقال:
- تحقق من العقود وتعليمات الاستخدام.
- افحص الكهرباء والأجهزة في المسكن الجديد.
- حدّث عنوانك للجهات المعنية.

- الدعم المالي المتعلق بالانتقال:
- الهيئة الوطنية للتأمين الاجتماعي (Kela) والدعم الأساسي للرعاية الاجتماعية.

معلومات الاتصال للخدمات الخاصة للمهاجرين

الاستشارة الهاتفية: +358931037577
من الإثنين إلى الجمعة 8:15 - 16:00

تابعنا على وسائل التواصل الإجتماعي

Maahan muuttaneiden erityispalvelut Helsinki

Helsinki

تابعنا على وسائل التواصل الإجتماعي

maahanmuuttaneidenep_helsinki

Helsinki