

اتفاقية عقد إيجار

هذا العقد قانوني. انه يصف حقوق و مسؤوليات مجلس مدينة مانشستر و مسؤوليتك كمستأجر.

عنوان الملكية المؤجرة في هذه الاتفاقية هو:

رقم التأمين القومي

المستأجر (المستأجرون) كما يلي:

		1
		2
		3
		4

يبدأ هذا الإيجار الأسبوعي من

هذه هو عقد استئجار تمهيدي حتى..... حيث تصبح 'مستأجر نهائي'

مبلغ الإيجار الأسبوعي هو..... £ . جنيهات إسترلينية. على موظفي السكن إخطارك إذا كان في إمكانك المطالبة بمنحة سكن لمساعدتك في دفع قيمة الإيجار.

أقصى عدد من الأفراد مسموح لهم الإقامة هنا هو

إذا كان هناك ما لا تفهمه أرجوك استفسر عنه من موظفي الإسكان. يمكنك الحصول على المساعدة أيضا من مكتب نصيحة السكان أو المركز القانوني. السكان المشاركون في سكن واحد يجب أن يراعوا بشكل خاص الأجزاء 2-3 و 8-6

يجب على كل المستأجرين التوقيع في الأسفل بعد قراءة العقد
"البيانات التي تقدمت بها (تقدمنا بها) في نموذج طلب سكن كانت ولا تزال سليمة.
أنا (أو نحن) نفهم و توافق على الشروط المتضمنة في هذا العقد"

	3		1
	4		2

المسؤول عن خدمة المنطقة فريق الخدمات المحلية.....

رقم المستأجر المرجعي التاريخ.....

1. تفاصيل اتفاقية عقد الإيجار

- 1.1 هناك نوعان من الإيجار من المجلس:
◆ إيجار تمهيدي
◆ إيجار نهائي
- 1.2 سوف تبدأ بإيجار تمهيدي. كمستأجر تمهيدي فيحق لك حقوق قانونية أقل من الإيجار النهائي.
- 1.3 فترة الإيجار التمهيدي هي فترة اختبار. يجب أن تبين لنا مدى مسؤوليتك في المحافظة على مسكن المجلس، يجب عليك:
◆ عدم التصرف بشكل غير اجتماعي، التسبب في إي إزعاج أو سوء معاملة الغير؛ و
◆ تسدد قيمة الإيجار في الموعد المحدد، و
◆ العناية بمسكنك.
- 1.4 في حالة خرقك لأي من شروط هذا العقد فقد تتعرض للطرد. كمستأجر تمهيدي يمكن طردك بسرعة أكبر وبسهولة من المستأجر النهائي. ولكن إذا برهنت لنا أنك يمكن أن تتصرف بشكل مسؤول، سوف تصبح بشكل تلقائي مستأجر دائم في التاريخ المسجل في مقدمة هذا العقد.
- 1.5 عندما تصبح مستأجراً نهائياً تحصل على كافة الحقوق القانونية من المجلس. هذا يعني أنك تحتفظ بمسكنك طالما شئت ذلك، إلا إذا طرأ سبباً قانونياً يدفع المجلس لاسترداده (يسمى ذلك "أساس الاستحواذ" في قانون الإسكان). يجب على المحكمة أن توافق على طلب المجلس لطردك أو لانتقالك لمسكن آخر. قد يكون ذلك لسبب أو لسببين).
- 1.6 قد يرجع السبب لتصرفك أو تصرف أحد المقيمين معك أو في ضيافتك:
من الضروري أن تكون قد قمت بخرق شرط من شروط اتفاقية عقد الإيجار أو أعطيت بيانات غير صحيحة في طلب الإسكان. في مثل هذه الحالات لن نقوم بعرض مسكن بديل لك.
- 1.7 في بعض الحالات الخاصة يجب على المجلس نقلك من المسكن:
قد يكون ذلك بشكل مؤقت أو دائم. يوجد وصف لهذه الحالات في العقد (أنظر الأجزاء 3، 6، 8، 15، 6، 8-9). سوف يتم عرض مسكن مناسب بديل، ومن الطبيعي سوف يتم تعويضك أو مساعدتك في تكاليف الانتقال (أو كليهما) حسب الظروف.
- 1.8 لن تحصل على بعض الحقوق في هذا العقد خلال فترة الإيجار التمهيدي ولكنك سوف تحصل على هذه الحقوق عندما تصبح مستأجراً نهائياً. وهم عليهم علامة كما يلي:
- المستأجر التمهيدي لا يتمتع بهذا الحق. تحصل على هذا الحق عندما تصبح مستأجراً نهائياً.**
- 1.9 عليك مسؤولية إضافية خلال فترة الإيجار التمهيدي. لن تطالب بهذه المسؤولية عندما تصبح مستأجراً نهائياً. و هي عليها علامة كما يلي:
- المستأجر التمهيدي فقط لا تتحمل هذه المسؤولية عندما تصبح مستأجراً نهائياً.**
- 1.10 إذا قرر المجلس إنهاء عقد إيجارك سوف نخطرك بإرسال الإخطار الرسمي المطلوب للعنوان المسجل في مقدمة هذا العقد. سوف يتم إرسال الإخطار لك بالبريد، أو سوف يترك لك في المسكن أو يسلك لك شخصياً. إذا كنا في حاجة لإرسال أي إخطار رسمي مطلوب آخر سوف نتبع نفس الإجراء.

عقد

إيجار

- 2.1** يجب عليك تسديد قيمة إيجارك. يجب التسديد في الموعد المحدد. يستحق تسديد الإيجار كل أسبوع لكن من الممكن أن تسدد الإيجار مقدما كل أسبوعين أو كل شهر إذا فضلت ذلك. أحيانا هناك بعض الأسابيع "المجانية" عندما لا يستحق عليك تسديد إيجار(على الرغم من أن الأشخاص الذين عليهم متأخرات في تسديد الإيجار يجب عليهم الاستمرار في التسديد في هذه الأسابيع).
- 2.2** إذا لم تسدد قيمة الإيجار المستحق عليك، أو تسدده بشكل متأخر على الدوام، يمكن لمجلس المدينة التوجه للمحكمة للحصول على إذن رسمي لطردك من مسكنك. إذا واجهتك أي صعوبات في تسديد قيمة الإيجار المستحق عليك، اتصل فوراً برقم الإسكان المحلي الذي تتبعه.
- 2.3** إذا كان سكنك مع مستأجرين آخرين كل منكم سيكون مسؤولاً عن الإيجار بأكمله وعن أي متأخرات في تسديد الإيجار. يمكن لمجلس المدينة تحصيل متأخرات الإيجار على مسكنك مع أي فرد مشترك في الإيجار. ففي حالة رحيل أحد المستأجرين، تقع مسؤولية تسديد الإيجار المتبقي على المستأجر الباقي أو المستأجرين الباقين.
- 2.4** مبلغ الإيجار الذي تسدده يعتمد على المرافق المتوفرة في مسكنك و حجمه، نوعه وموقعه.
- 2.5** يشمل إيجارك قيمة ما تدفعه لمشاركة المستأجر في قرارات تتعلق بخدمة الإسكان بمجلس المدينة.
- 2.6** من الممكن زيادة قيمة الإيجار أو تخفيضه من وقت لآخر - في العادة مرة كل عام. سيتم إخطارك كتابيا على الأقل أربعة أسابيع قبل تغيير قيمة الإيجار.
- 2.7** يجب عليك تسديد أي مبالغ متأخرة لنا من أي استئجار سابق- مثل متأخرات في دفع الإيجار أو تكلفة إصلاح أي تلف متعمد. إذا لم تلتزم بخطة التسديد المحددة، في إمكان مجلس المدينة أن يتقدم للمحكمة للحصول على إذن قانوني بطردك من مسكنك.
- 2.8** من حقنا مطالبتك بتسديد قيمة أي خدمة جديدة نزودك بها في مسكنك. سيتم خصم التكلفة كجزء من الإيجار. سوف نخبرك كتابة، على الأقل أربعة أسابيع قبل أن نقوم بتنفيذ ذلك.
- 2.9** بعض المستأجرين يدفعون مقابل خدمات إضافية كجزء من الإيجار. سوف يخبرك موظف الإسكان إذا كنت أخذ هؤلاء السكان. إذا كان لديك مسكن مثل هذا المسك، اقرأ الجزء أو الأجزاء التي علم عليها مسؤول الإسكان في الأسفل. سوف نخبرك كتابيا، على الأقل بمدة أسبوع واحد قبل تغيير رسوم هذه الخدمة.

<p>تدفئة منطقة</p> <p>يشمل إيجارك مبلغا لتسديد قيمة التدفئة التي تستخدمها. نحسب كل عام كمية التدفئة التي تستخدمها بالفعل. إذا كانت قيمة التدفئة التي سددتها في إيجارك غير كافية لتغطية استهلاكك سوف تطالب بتسديد القيمة الزائدة. إذا كان المبلغ الذي سددته في إيجارك أكثر استخدامك الفعلي سيتم دفع الفرق لك- على الرغم من انه المبلغ سوف يستخدم لتسديد المتأخرات في الإيجار أولا.</p> <p>من حقنا تركيب عداد للدفع المقدم بحيث تسدد قيمة التدفئة قبل استعمالك الفعلي بدلا من تسديد قيمته في مبلغ إيجارك.</p> <input type="checkbox"/>	<p>تدفئة ثابتة</p> <p>يشمل إيجارك مبلغا لتسديد قيمة التدفئة الخاصة بك.</p> <input type="checkbox"/>
<p>تأثيث كامل</p> <p>يشمل إيجارك مبلغا لتسديد قيمة الأثاث والمعدات التي توفرها لك. سوف تحصل على قائمة تضم المحتويات قبل سكنك.</p> <input type="checkbox"/>	<p>تأثيث جزئي</p> <p>يشمل إيجارك مبلغا لتسديد قيمة الأثاث والمعدات التي توفرها لك. سوف تحصل على قائمة تضم المحتويات قبل سكنك.</p> <input type="checkbox"/>
<p>خدمات أخرى</p> <p>يشمل إيجارك مبلغا لتسديد قيمة خدمات إضافية. وهي:</p> <p>.....</p>	

3. إصلاحات وتحسينات

مسؤوليات المجلس

- 3.1 يجب علينا المحافظة على إصلاحات مسكنك من الخارج والداخل (يشمل ذلك الصرف، البالوعات، والمواسير الخارجية). يجب علينا كذلك الحفاظ على التركيبات الخاصة بتزويد الماء، الغاز، الكهرباء والأدوات الصحية في حالة سليمة. ويشمل ذلك:
- ◆ الأحواض، البالوعات و الحمامات. لا يشمل ذلك التركيبات الأخرى أو معدائك الخاصة التي تستخدم الماء، الغاز والكهرباء، والتركيبات للتدفئة أو الماء الساخن، و
 - ◆ الأجزاء المشتركة- درجات السلم، المصابيح الكهربائية، المصاعد و
 - ◆ الأجزاء المشتركة- درجات السلم، المصابيح الكهربائية، المصاعد و أنابيب المهملات
- 3.2 يجب علينا طلاء المسكن من الخارج على فترات منتظمة.
- 3.3 يجب علينا تنفيذ الإصلاحات في وقت معقول. عندما تبلغ عن أصلح سوف نخبرك بموعد بدء الإصلاح بواسطة (تبعاً لدرجة الأهمية).
- 3.4 يجب علينا تنظيف المكان بعد الانتهاء من الإصلاحات. سوف نعيد الديكور لشكله الأصلي قبل الإصلاح بقدر الامكان.
- 3.5 يجب أن تسلمك أو نرسل لك كتابيا لتأكيد طلب الإصلاح الذي قدمته (إلا إذا كان سيتم في خلال يومين). احتفظ بهذا التأكيد فقد تحتاج لعمل أي استفسار في وقت لاحق.
- 3.6 في بعض الحالات الخاصة يحق لمجلس المدينة قانونا الحصول على مسكنك لإجراء أعمال به. وهي كما يلي:
- ◆ إذا كان من الضروري إخلاء المسكن لإصلاحات كبرى في المبنى أو لاستكمال أي تحديث أو بسبب ضرورة هدمه. سوف يعرض عليك مسكن بديل مناسب. من المعتاد أن تحصل على تعويض أو مساعدة في تكاليف الانتقال (أو كلاهما) حسب الحالة. قد يكون انتقالك بشكل دائم أو مؤقت.
 - ◆ إذا وافقت على انتقال مؤقت من حقنا استرداد المسكن المؤقت عند استكمال الأعمال في مسكنك الأصلي.

حقوق المستأجر

- 3.7 من حقه الحصول على الإصلاحات في الوقت المحدد. في بعض الحالات لك 'حق قانوني' للإصلاح- يمكنك الحصول على تعويض إذا لم تحصل على الإصلاحات في الوقت المحدد. اتصل برقم الإسكان المحلي للحصول على مزيد من البيانات.
- 3.8 من حقه تركيب التحسينات الخاصة بك مثل التدفئة المركزية، الدش أو مدفئة غاز. لكنك يجب أن تحصل على عقد مكتوب من مجلس المدينة قبل الشروع في العمل. لن نمنع عنك الحصول على إذن طالما لديك ما يبرره. (قد تحتاج أيضا موافقة نظام التخطيط والمباني).
- إذا قمت بتنفيذ تحسين ما يمكنك أن تطلب منا إصلاحه وصيانته لك. إذا حصلت على هذا العقد يمكننا زيادة قيمة الإيجار ليشمل التكاليف الإضافية للإصلاحات والصيانة. اتصل بمكتب الإسكان المحلي للحصول على مزيد من البيانات.

المستأجر التمهيدي لا يتمتع بهذا الحق. تحصل على هذا الحق عندما تصبح مستأجرا نهائيا.

3. إصلاحات وتحسينات

مسؤوليات المستاجر

- 3.9 يجب عليك الإبلاغ عن أي تصدعات أو تلف فورا لرقم الإسكان المحلي الذي تتبعه. تأكد من حصولك أو إرسال تأكيد كتابي لك يفيد أننا قد استلمنا طلب منك للتصليح (على الرغم من أنك لن تتلقى تأكيدا إذا كان هذا الإصلاح سيتم في خلال يومين).
- 3.10 يجب عليك أن تدفع مقابل الإصلاح أو الاستبدال إذا كنت أنت (أو أي شخص يسكن معك أو يزورك في منزلك) قد تسببت/ تسبب في التلف المتعمد (كسر نوافذ أو أبواب على سبيل المثال). يجب عليك أيضا الدفع مقابل الإصلاح أو الاستبدال إذا كان بسبب إهمالك. قد تضاف قيمة الإصلاحات لمبلغ إيجارك.
- 3.11 أنت مسؤول عن الإصلاحات البسيطة مثل سد في بالوعة أو استبدال صنوبر أو مقابض الأبواب الداخلية. سيتولى نورث و رذ للإسكان القيام بتلك المهام لك إذا كنت كبير في السن أو عاجز.
- 3.12 عليك أن تسمح للعاملين الذين يرسلهم لك المجلس بفحص وإجراء الإصلاحات والتحسينات. لا تدع أي شخص يدخل بدون إظهار بطاقة التعريف الرسمية الخاصة به. (إذا ساورك الشك اتصل برقم الإسكان المحلي خلال ساعات العمل الرسمية، أو على رقم الطوارئ في الأوقات الأخرى- ستجد هذه الأرقام على بطاقة الإيجار الخاصة بك). في حالات الطوارئ سنحتاج للدخول فورا لمنع تعرضك للخطر أنت وجيرانك. إذا لم تسمح لنا بالدخول سننخذ الإجراءات القانونية لدخول مسكنك- قد يتطلب منك تسديد قيمة التكاليف. أو ستتم محاكمتك لإعاقتنا.
- 3.13 أنت مسؤول عن زخرفة مسكنك من الداخل. قد نتمكن من مساعدتك إذا كنت كبيرا في السن أو معاق- اتصل برقم الإسكان المحلي الذي تتبعه للحصول على مزيد من البيانات.
- 3.14 أنت مسؤول عن إصلاح وصيانة الأجهزة الخاصة بك مثل الفرن المنزلي أو ماكينات غسل الملابس و أي تحسينات أضفتها بنفسك (إلا إذا كانت هناك تعاقد معك نتولى بموجبه الإصلاحات والصيانة)
- 3.15 غير مسموح لك بإزالة حوائط أو التخلص من أي جزء من مسكنك بدون الحصول على موافقة كتابية من مجلس المدينة.
- 3.16 إذا قمت بعمل تحسينات أو تغييرات في مسكنك بدون الحصول على اتفاق كتابي بذلك يحق لنا أن نطالبك بإعادة المسكن كما كان عليه قبل التعديلات. إذا لم تنفذ طلبنا، سيتولى مجلس المدينة تنفيذ ذلك مع مطالبتك بدفع التكاليف.

كل شخص له الحق في التمتع بحياته في مسكنه شريطة أن لا يزعج غيره من الناس الذين يعيشون حوله. سيساعد مجلس المدينة الناس في حل مشاكلهم بشكل سلمي ولكننا سنتصرف بسرعة عندما نفشل في ذلك وفي حالات المضايقات و الاحتيايل.

مسؤوليات المستاجر

- 4.1** أنت مسؤول عن سلوك الجميع (يشمل ذلك الأطفال) الذين يعيشون في مسكنك أو في ضيافتك. أنت مسؤول في مسكنك، على الأرض المحيطة، مناطق الاستعمال المشتركة (السلام، المصاعد، منبسط السلم، ردهات الدخول، الرصيف، الحدائق المشتركة، مناطق ركن السيارات) و في المنطقة حول مسكنك
- 4.2** أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب ألا** تتسبب/ يتسبب في أي إزعاج، أذى أو مضايقات لأي شخص. على سبيل المثال المضايقات التي:
- ◆ تشمل أصوات مرتفعة للموسيقى، النقاش بصوت مرتفع و إغلاق الأبواب بعنف، نباح الكلاب و معاكساتهم، سكر كراهه، بيع المخدرات أو تناول المخدرات، إلقاء القاذورات، لعب الكرة على مقربة من مسكن الغير.
- 4.3** أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب ألا** تتسبب/ يتسبب في أي مضايقة لأي شخص، على سبيل المثال تشمل المضايقات:
- ◆ سلوك عنصري أو لغوي، استعمال أو التهديد باستعمال العنف، استعمال كلمات بذيئة أو مهينه، كتابة كلمات تهديد، إهانة أو مضايقة على الحوائط، القيام بأي تصرف يتداخل مع السلام، الراحة أو وسيلة راحة الغير.
- 4.4** أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب ألا** تتقدم بتقديم بشكاوى كاذبة عن سلوك الغير.
- 4.5** أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب ألا** تستخدم / يستخدم مسكنك أو أي منطقة عامة لأي نشاط غير قانوني مثل بيع المخدرات.
- 4.6** أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب ألا** تتسبب في تلف / يتسبب في تلف، نشوية أو الكتابة على الحوائط مساكن مجلس المدينة. سوف تطالب بدفع قيمة الإصلاحات أو الاستبدال. سيتم إضافة المصروفات على إيجارك.
- 4.7** أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب ألا** تقحم نفسك / يقحموا أنفسهم في استعمال معدات الأمن والسلامة في المجمع السكني – لا يجب دخول الغرباء بدون تعريف هويتهم. يجب عليك التعاون مع موظفي الأمن.
- 4.8** أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب ألا** تنتهك/ ينتهك قوانين المجلس الداخلية. يمكنك الإطلاع على القوانين الداخلية في المكتبة العامة.
- 4.9** أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب ألا** تفرض/ يفرض عنف منزلي، تهدد بالعنف أو استعمال عنف ذهني أو عاطفي أو جنسي ضد شركتك (شريكك)، شريكك (شريكك) السابق أو أي عضو آخر من أعضاء الأسرة أو المسكن.
- 4.10** أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب ألا** ترعي كلبا إذا:
- ◆ كنت تسكن في مجمع متعدد السكان* أو
 - ◆ مسكنك له مدخل عام و لا توجد اتفاقية 'بدون كلاب'، بين السكان ومكتب الإسكان المحلي. لكي تعلم هل مسكنك يتبع اتفاقية 'بدون كلاب'، أو كيفية إعداد اتفاقية، اتصل برقم الإسكان المحلي الذي تتبعه.

* الأشخاص الذين لديهم عقد إيجار قبل أكتوبر 1990 يمكنهم الاحتفاظ بكلب إذا كان معهم قبل هذا التاريخ ولكنهم لا يستطيعون الاحتفاظ بكلب غيره.

مسؤوليات المستاجر (تكملة)

- 4.11 أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب** ألا ترعى/ يرعى أي حيوان يقرر مجلس المدينة أنه غير مناسب لمسكنك أو حديقتك. إذا لم تكن متأكدًا اتصل برقم الإسكان المحلي الذي تتبعه. لا يجب على حيوانك أو حيواناتك الأليفة إزعاج أو إخافة الغير من الناس.
- 4.12 يجب عليك التعاون مع مجلس المدينة ومع جيرانك للحفاظ على نظافة المناطق المشتركة نظيفة، مرتبة وخالية من العوائق.
- 4.13 أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب** ألا تدير/ يدير أي نشاط تجاري من مسكنك بدون الاتفاق على ذلك كتابيا مع مجلس المدينة. في العادة لن نرفض السماح بذلك إلا إذا كان النشاط التجاري يتسبب في إزعاج أو قد يتلف المسكن.
- 4.14 أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب** ألا تركن/ يركن سيارة في أي مكان في مسكنك إلا على " الهارد ستاندينغ" (طريق خاص أو منطقة مرصوفة مخصصة لركن السيارات). لا يجب ركن الكرفانات والمنازل المتنقلة في الحديقة، الطرق الخاصة، المناطق المرصوفة حول مسكنك أو أي مواقف السيارات المشتركة بدون الحصول على موافقة كتابية من مجلس المدينة. **لا يجب عليك** (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) أن تركن/ يركن في أي مكان يمكن أن يعيق خدمات الطوارئ.
- 4.15 إذا كان هناك في منطقة سكنك مساحة مخصصة كموقف لسيارات السكان، يجب ألا يقف هناك أي شخص سواء أنت و ضيوفك. غير مسموح لك السماح أو بيع أماكن مواقف السيارات لأي شخص آخر.
- 4.16 أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب** ألا تُجري/ يُجري أي إصلاحات كبرى أو سيارة بشكل غير قانوني أو سيارة غير مناسبة للسير في الأرض المحيطة بمسكنك أو على الطريق.
- 4.17 أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب** ألا تضع/ يضع هياكل مثل سقيفة، جراجات أو أماكن للحمام في أي مكان في مسكنك بدون الحصول على موافقة كتابية بذلك من مجلس المدينة.
- 4.18 **يجب عليك** المحافظة على نظافة وترتيب حديقتك. يجب قص العشب وتقليم الشجيرات المحيطة بالحديقة. إذا كثرت الخضرة بشكل كبير في حديقتك بلا سبب جيد لعدم رعايتك للحديقة- يمكن لمجلس المدينة القيام بهذه المهمة ومطالبتك بتكاليف هذا العمل. قد نتمكن من مساعدتك إذا كنت كبيرا في السن أو معاق- اتصل برقم الإسكان المحلي الخاص الذي تتبعه للحصول على مزيد من البيانات.
- 4.19 أنت (أو أي شخص يسكن معك، أو في ضيافتك في مسكنك) **يجب** ألا تحتفظ/ يحتفظ أو تستعمل/ يستعمل غاز معبأ، كبروسين، بترول أو أي مواد خطرة أخرى في مسكنك أو في المناطق العامة.

مسؤوليات المجلس

- 4.20 يجب علينا أن نمدك أنت، وأي شخص يسكن معك، بالمساعدة والنصيحة إذا أبلغت عن سلوك غير اجتماعي. سوف نتحرى شكاوك، و نخبرك بالنتيجة ونتخذ التصرف المناسب لحل هذه المشكلة.

5. مشاركة المستأجر

5.1 تشمل قيمة إيجارك مبلغاً مدفوعاً عن مشاركة المستأجر في القرارات الخاصة بالخدمات السكنية التابعة لمجلس المدينة.

مسؤوليات المجلس

5.2 يجب أن نستطلع آرائك عن أي من خطط مجلس المدينة السكنية والتي يكون لها تأثير مباشر عليك، على سبيل المثال سوف نقوم باستشارتك فيما يتعلق بأي خطط تحديث أو تطوير متعلقة بمنزلك أو المنطقة المحيطة به. كما سنشاركك أو جماعة المستأجرين التابع لها في الأمور المتعلقة بالشؤون السكنية المحلية.

5.3 يجب أن نستطلع آرائك عن أي تغيير في اتفاقية الإيجار، كما سيتم إخطارك كتابة عند بدء تنفيذ هذه التغييرات.

5.4 سنقوم بار سال معلومات خاصة بعملنا وأدائنا سنوياً. وسوف تشمل بها كيفية الإنفاق على الخدمات وكيف يتم التصرف فيما تدفعه من مال.

5.5 يجب أن نتعامل مع شكواك بجدية، إذا أردت تقديم شكوى فاتصل برقم الإسكان المحلي التابع له.

5.6 لا يجب الرجوع إليك عند اتخاذ قرار بزيادة أو خفض قيمة الإيجار أو قيمة الخدمات (التي يقوم بعض المستأجرين بدفعها عن التدفئة و الأثاث). ولكن سوف نقوم بإخطارك كتابة قبل أربعة أسابيع من أي تغيير في قيمة الإيجار وقبل أسبوع من أي تغيير في قيمة الخدمات.

حقوق المستأجر

5.7 لك الحق في الإطلاع على المعلومات الخاصة بك أو شركائك أو بعائلتك لدينا (في بعض الأوقات لن ينتهي لك الإطلاع على أي شيء- على سبيل المثال المعلومات الخاصة بالمستأجرين الآخرين) يمكنك الحصول على نسخ من هذه المعلومات ولكن لا بد من دفع قيمتها. لمزيد من المعلومات اتصل برقم الإسكان المحلي التابع له.

5.8 لك الحق في أن تؤسس جماعة مستأجرين أو تشارك بإجداهم. لمزيد من المعلومات عن جماعات المستأجرين في منطقتك أو كيفية تأسيس جماعة اتصل برقم الإسكان المحلي التابع له.

5.9 لك الحق في حضور اجتماعات لجنة مجلس المدينة والتي تحدد كيفية إدارة وتنفيذ خدمات المجلس. يمكن الحصول على المزيد من المعلومات عند الاتصال بمكتب استشارات مانسستر في دار البلدية.

6. استخدام مسكنك

حقوق الساكن

لك الحق في اصطحاب رفقاء بالسكن. الرفيق بالسكن هو الشخص الذي يقيم معك ولم يكن ممن تواجدوا معك عند انتقالك لمسكنك، وليس له أي حق خاص في أي جزء من مسكنك، وقد يحصل على بعض الخدمات كإعداد الطعام والتنظيف.

6.1

المستأجر التمهيدي لا يتمتع بهذا الحق. تحصل على هذا الحق عندما تصبح مستأجراً نهائياً.

لك الحق في أن تُوَجَّر المسكن من الباطن، ولكن بعد الحصول على موافقة كتابية من مجلس المدينة. بمعنى أن يكون هناك شخص يقيم معك بمنزلك ولم يكن ممن حضروا معك عند انتقالك لمسكنك يقوم بدفع مبلغاً من المال مقابل أن يكون له الحق في جزء خاص به بمنزلك. وعادة ما يقومون بإعداد طعام و التنظيف لأنفسهم. ولا يمكنك تأجير كل المنزل من الباطن.

6.2

المستأجر التمهيدي لا يتمتع بهذا الحق. تحصل على هذا الحق عندما تصبح مستأجراً نهائياً.

مسؤوليات المستأجر

عند رغبتك في إقامة أي شخص لم يحضر معك عند انتقالك لمنزلك (بشكل دائم أو مؤقت)، لا بد من الحصول على تصريح كتابي أولاً. وهذا يتضمن الأطفال و الأقارب و الأصدقاء و الضيوف. لن نرفض أي تصريح إلا في حالة وجود أسباب وجيهة (مثل توقع قيام هذا الشخص بالتسبب في إزعاج).

6.3

المستأجر التمهيدي فقط لا تتحمل هذه المسؤولية عندما تصبح مستأجراً نهائياً.

يجب أن تستخدم المنزل التابع للمجلس كمنزل رئيسي لك.

6.4

يجب أن تخطر الإسكان المحلي بغيابك عن المنزل إذا زادت المدة عن شهر. (وهذا حتى نتأكد من أنك لم تهجر منزلك)

6.5

إذا لم تتخذ منزلك هذا كمنزل رئيسي لك أو إن لم نخبرنا بغيابك عن المنزل، لمدة تزيد عن شهر، سوف نتخذ الإجراءات اللازمة لإنهاء استئجارك للمنزل.

6.6

يجب إعلام الإسكان المحلي بأي خلل أو أضرار تحدث فور حدوثها.

6.7

لا بد من الحفاظ على منزلك في حالة جيدة ونظيفة ويخلو من أي معوقات لخفض نسبة حدوث حرائق، كما يجب أن تسمح لنا بالدخول للمنزل لإجراء بعض أعمال الإصلاح والصيانة. يجب أن تستخدم مرافق المنزل بشكل مسؤول.

6.8

لا يجب عليك (أو أي من المقيمين معك أو من يقومون بزيارتك) العبث في عدادات أو أجهزة الغاز والكهرباء.

6.9

يجب أن تتحمل نفقة إصلاح أو استبدال أي شيء تسببت في تلفه سواء كان ذلك عمداً أو عن غير عمد (مثل عدم إبلاغك عن تسرب الماء من أحد المواسير) سيتم إضافة قيمة هذه الإصلاحات على قيمة الإيجار.

6.10

لا يجب أن يقيم معك بالمنزل عدد من الأشخاص أكثر مما هو مصرح به. موضع العدد المصرح به في مقدمة العقد.

6.11

لا يجب عليك (أو أي من المقيمين معك أو من يقومون بزيارتك) ترك دراجة أو دراجة بخارية داخل منزلك أو في مدخل المنزل (المدخل أو الدرج أو السلم).

6.12

يجب عليك التأكد من نظافة حديقتك، يجب إزالة المروج و تشذيب الأشجار. في حالة ترك الحديقة دون تهذيب ودون وجود سبب وجيه لعدم قيامك بذلك سيقوم مجلس المدينة بتنظيف الحديقة وتحميلك نفقة ذلك. لكن يمكننا تقديم المساعدة إذا كنت من كبار السن أو المعاقين. لمزيد من المعلومات اتصل برقم الإسكان المحلي التابع له.

6.13

أنت المسؤول عن زخرفة وتنسيق المنزل من الداخل. لكن يمكننا تقديم المساعدة لك إذا كنت من كبار السن أو المعاقين- لمزيد من المعلومات اتصل برقم الإسكان المحلي التابع له.

6.14

مسؤوليات المجلس

هناك ظروف خاصة تعطي المجلس المدينة الحق الشرعي في التصرف في منزلك، فيمكننا نقلك من المنزل إذا كان المنزل معد لسكن شخص مسن أو معاق ولم يعد يقيم بهذا المنزل – لكننا نقوم بذلك في حالات استثنائية محدودة- عندما يكون هناك مسن أو معاق بحاجة لهذا المنزل وليس لديه مسكن مناسب يقيم به. وفي حالة حدوث ذلك سوف يقدم لك منزل آخر مناسب قبل نقلك من هذا المنزل.

6.15

عقد

إيجار

7. الانتقال لمسكن آخر من مساكن المجلس

حقوق المستأجر

7.1

لك الحق في أن تتقدم بطلب نقلك إلى بيت آخر تابع لمجلس المدينة. ولكن سوف نقدم لك المنزل في حالة انطباق بعض الشروط عليك. لك الحق في الإطلاع على اللوائح التي تحدد من يحصل على منزل تابع لمجلس المدينة. وكذلك في الحصول على ملخص مجاني لهذه اللوائح.

7.2

المستأجر التمهيدي لا يتمتع بهذا الحق. تحصل على هذا الحق عندما تصبح مستأجراً نهائياً.

لك الحق في تبديل منزلك مع منزل مستأجر آخر داخل مجلس المدينة أو جمعية الإسكان أو أي مجلس محلي آخر. لكن لا بد من الحصول على الموافقة الكتابية من مجلس المدينة أولاً. نحن لا نرفض أي تصريح إلا في الحالات التالية:

- ◆ إذا كان أحد انتقالك سيتسبب في ازدحام المنزل، ويمكنك الاتصال برقم الإسكان المحلي لمعرفة الحد الأقصى للعدد المسموح به. أو
- ◆ في حالة اتخاذ مجلس المدينة لإجراءات قانونية للحصول على ملكية أحد هذين المنزلين. أو
- ◆ عندما يعني الاستبدال أن أحد هذه المنازل المجهز لكبار السن أو المعاقين ولن يسكن فيه من يحتاج للتجهيزات، أو
- ◆ في حالة أن تكون مساحة أحد هذه المنازل كبيرة بالنسبة لعدد السكان الجدد.

كما أنه هناك بعض الشروط يجب أن تنطبق عليك كي تتم عملية الاستبدال:
◆ يجب ألا تكون مدين بأي إيجار (إلا إذا كنت تخضع لاتفاقية سداد الإيجار المتأخر في وقت محدد) و

- ◆ أن يكون منزلك وحديقتك بحالة جيدة، و
- ◆ إذا كنت قد قمت ببعض التعديلات والتبديلات بالمنزل دون موافقتنا الكتابية، فيجب إعادة المنزل إلى سابق عهده.

إذا كنت قد قمت بهذه التعديلات والتبديلات دون موافقتنا الكتابية، فسوف نتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لطردك واسترداد المنزل. ولن نستطيع العودة لمنزلك الأصلي ولا الحصول على بديل.

8. ترك مسكنك وإنهاء عقد إيجارك

مسؤوليات المستأجر

- 8.1 يجب أن تخطر مكتب الإسكان المحلي بتركك للمنزل وذلك قبل أربعة أسابيع. يجب أن تنتهي مدة الأربعة أسابيع يوم اثنين ويجب أن تقوم بتسليم المفاتيح يوم مغادرتك للمنزل.
- 8.2 عند تركك للمنزل يجب أن يكون المنزل والتجهيزات والأثاث به في حالة جيدة. لا تترك أي متعلقات لك بالمنزل حيث سيقوم مجلس المدينة بالتخلص منها.
- 8.3 يجب أن تتحمل نفقة إصلاح أو استبدال أي شيء تسببت في تلفه سواء كان ذلك عمداً أو عن بسبب إهمال. ولكن لا يجب أن تتحمل نفقة استهلاك الأشياء على نحو طبيعي.
- 8.4 عند تركك للمنزل، لا يجب عليك ترك أي شخص آخر يقيم بالمنزل. فلا يمكنك التنازل عن استئجارك للمنزل لأي شخص آخر (والذي يطلق عليه نقل ملكية).
- 8.5 هناك لوائح تحدد من هو الذي سوف يأخذ منزل آخر تابع للمجلس في المستقبل. أمثلة لعدم منحك منزل آخر تابع لمجلس المدينة في:
- ◆ حالة طردك من المنزل من قبل؛ أو
 - ◆ أن تهجر منزلك (أي تتركه دون إخطار سابق أو دون أن تترك المفاتيح)؛ أو
 - ◆ في حالة تركك للمنزل وأنت مدين بقيمة الإيجار (ودون الوصول لاتفاق للسداد)؛ أو
 - ◆ في حالة تركك للمنزل وهو في حالة سيئة جداً دون أن تتحمل نفقة الإصلاح أو الاستبدال به.
- 8.6 إذا كنت ضمن مجموعة مستأجرين مشتركين، أي منكم يمكنه إنهاء استئجار المنزل وذلك عند تقدمه بإخطار ترك المنزل قبل أربعة أسابيع من ذلك. وسوف نقرر بشأن بقاء أحد المستأجرين بالمنزل.

حقوق المستأجر

- 8.7 ينص القانون أنه في حالة وفاتك ينتقل الإيجار لزوجك أو زوجتك أو للشخص الذي كان يقيم معك كزوج أو زوجه. أو يمكن أن ينتقل للأقارب (كالأبوين أو الأبناء أو الأجداد أو الأحفاد أو الأخ أو الأخت أو الخال أو الخالة أو العم أو العمة أو ابن الأخ أو ابن الأخت) في حالة ما إذا كانوا يقيموا معك في آخر عام (12 شهر). تضيف سياسة المجلس الحقوق التالية: (أ) يمكن نقل الإيجار إلى الشخص الذي يعيش معك سواء رجل أو امرأة من الشواذ جنسياً. (ب) يجب أن يكون أحد أقاربك الذي سوف ينتقل له إيجار المنزل قد أقام معك آخر ستة أشهر فقط.
- 8.8 إذا كنت قد انتقل لك الإيجار عقب وفاة مستأجر سابق، فلن ينتقل إيجار المنزل لأي شخص آخر بعد وفاتك. ولكن يمكن الاتفاق على عقد الإيجار جديد معهم والسماح لهم بالإقامة بالمنزل.
- 8.9 في حالة انتقال المسكن لأحد أقاربك وكانت مساحة المنزل أكبر من عدد السكان فلنا الحق في نقلهم من المنزل، ولكن سوف نقدم لهم منزل آخر كبديل مناسب. وهذه هي أحد الحالات القانونية التي يحق لنا فيها الحصول على ملكية أحد المنازل من شخص ما. ولكننا لن نقوم بنقل من كان يقيم معك إذا كان هذا الشخص هو زوجك أو زوجتك، أو من كان يقيم معك كرفيق لك في نفس الوضع.
- 8.10 لك الحق في شراء منزلك التابع للمجلس- إلا إذا كنت تقيم إقامة خاصة ككبار السن أو المعاقين. فلا بد وأنك مستأجر من مجلس مدينة مانتشستر أو من أي قطاع عام آخر (مثل مجالس المدينة الأخرى أو الجمعيات الإسكانية) أو تقيم في استراحة القوات المسلحة. يجب أن تكون قد قضيت في هذا النوع من المساكن لمدة عامين كاملين أو أكثر- ولا يشترط أن تكون مدة العامين متواصلة.

المستأجر التمهيدي لا يتمتع بهذا الحق. تحصل على هذا الحق عندما تصبح مستأجراً نهائياً.

يحق لكل شخص أن يستمتع بحياته
بالطريقة التي تحلو له بشرط عدم إزعاج
الناس الذين يعيشون على مقربة منهم.
بالالتزام بعقد الاستئجار هذا، سوف تساعد أنت و
مجلس المدينة على جعل مانشستر مكان أفضل
للمعيشة فيه



MANCHESTER
CITY COUNCIL

إي إخطار (سواء بشأن إجراءات أو غير ذلك) يمكن
إرساله لمجلس المدينة أو توصيله إلى:
قسم محامي المدينة،
صندوق بريد 532، مانشستر M60 2LA