

توافقتنامه اجاره نشینی

این یک قرارداد قانونی است. در این قرارداد حقوق و مسئولیتهای شورای شهر منچستر و شما به عنوان مستاجر شرح داده شده است.

آدرس ملك اجاره داده شده طبق این توافقنامه:

شماره بیمه ملی

نام مستاجر(ها) عبارت است یا عبارتند از:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	1
<input type="text"/>	<input type="text"/>	2
<input type="text"/>	<input type="text"/>	3
<input type="text"/>	<input type="text"/>	4

این اجاره‌نشینی هفتگی از تاریخ..... آغاز می‌شود.

این توافقنامه تا تاریخ..... یک اجازه‌نشینی مقدماتی است که پس از آن "مستاجر قطعی" خواهید شد.

اجاره‌بهای هفتگی £ است. کارکنان مسکن به شما خواهند گفت که آیا می‌توانید برای کمک به پرداخت اجاره‌بها مزایای مسکن دریافت کنید یا خیر.

حداکثر تعداد افراد مجاز به زندگی در این محل..... است.

اگر موردی وجود دارد که متوجه نمی‌شوید لطفاً از کارکنان مسکن سوال کنید. شما همچنین می‌توانید از یکی از دفاتر مشاوره شهروندان یا مراکز حقوقی کمک بگیرید. مستاجران مشترک باید به بندهای 2.3 و 8.6 توجه ویژه داشته باشند.

همه مستاجران باید پس از خواندن این توافقنامه زیر آن را امضا نمایند.

"اطلاعاتی که من (یا ما) در این فرم درخواست مسکن ارائه داده‌ام درست بوده و هست.

من (یا ما) شرایط این توافقنامه اجاره‌نشینی را متوجه شدم و با آن موافقم."

<input type="text"/>	3	<input type="text"/>	1
<input type="text"/>	4	<input type="text"/>	2

مسئول خدمات محله..... گروه خدمات محلی.....

شماره پیوست اجاره‌نشینی..... تاریخ.....

1. درباره توافقنامه اجاره‌نشینی شما

- 1.1 دو نوع اجاره‌نشینی در شورای شهر وجود دارد:
- ♦ اجاره‌نشینی مقدماتی
 - ♦ اجاره‌نشینی قطعی
- 1.2 شما اجاره‌نشینی خود را به عنوان مستاجر مقدماتی آغاز می‌کنید. به عنوان یک مستاجر مقدماتی شما حقوق قانونی کمتری نسبت به مستاجر قطعی دارید.
- 1.3 اجاره‌نشینی مقدماتی شما یک دوره آزمایشی است. شما باید به ما نشان دهید که به اندازه کافی مسئولیت پذیر هستید که بتوانید خانه شورای شهر را نگه دارید. شما:
- ♦ نباید رفتارهای غیر اجتماعی داشته باشید، یا برای افراد ایجاد مزاحمت و آزار نمایید؛ و
 - ♦ باید اجاره‌بهای خود را به موقع بپردازید؛ و
 - ♦ از خانه خود مراقبت کنید.
- 1.4 اگر شما هر کدام از قوانین ذکر شده در توافقنامه را زیر پا بگذارید می‌توانیم شما را از خانه بیرون کنیم. به عنوان یک مستاجر مقدماتی بسیار سریعتر و راحت تر از یک مستاجر قطعی می‌توان شما را از خانه بیرون کرد. اما اگر به ما نشان دهید که می‌توانید مسئولیت پذیر باشید، در تاریخ ذکر شده روی صفحه رویی این توافقنامه به طور خودکار به مستاجر قطعی تبدیل خواهید شد.
- 1.5 وقتی تبدیل به یک مستاجر قطعی شدید حقوق قانونی کامل یک مستاجر شورای شهر را خواهید داشت. بدین معنی که شما می‌توانید خانه خود را تا هر وقت که می‌خواهید نگه دارید مگر زمانیکه یک دلیل حقوقی وجود داشته باشد که طبق آن شورای شهر بخواهد خانه را از شما پس بگیرد (که در قانون مصوب مسکن به این مورد "علت برای تملک" می‌گویند). دادگاه باید با تقاضای شورای شهر مبنی بر بیرون کردن شما از خانه یا انتقال شما به خانه دیگر موافقت کند. این می‌تواند به یک یا دو دلیل باشد:
- 1.6 به دلیل رفتار و عملکرد شما یا فردی که با شما زندگی می‌کند یا کسی که به دیدار شما آمده است: حتما قانونی از توافقنامه اجاره‌نشینی را زیر پا گذاشته‌اید یا در فرم تقاضای مسکن خود اطلاعات نادرست ارائه داده‌اید. در این موارد خانه دیگری را به شما پیشنهاد نمی‌دهیم.
- 1.7 به دلیل شرایط ویژه بدین معنی که شورای شهر باید شما را جابه‌جا کند: این مورد می‌تواند موقتی یا دائمی باشد. این شرایط در این توافقنامه شرح داده شده‌اند (بخشهای 3.6، 6.15، 8.9 را مشاهده کنید). خانه جایگزین مناسبی به شما پیشنهاد داده می‌شود، و معمولاً هزینه خسارت یا کمک برای جابه‌جایی دریافت می‌کنید (با هر دو) که این موضوع بستگی به شرایط شما دارد.
- 1.8 شما تا زمانیکه در دوره اجاره‌نشینی مقدماتی هستید بعضی از حقوقی که در این توافقنامه آمده است را ندارید. وقتی مستاجر قطعی شدید این حقوق را خواهید داشت. این موارد به صورت زیر مشخص شده‌اند:
- مستاجران مقدماتی این حق را ندارند.**
وقتی مستاجر قطعی شدید این حق را پیدا می‌کنید.
- 1.9 شما طی دوره اجاره‌نشینی مقدماتی خود مسئولیتهای اضافی دارید. وقتی مستاجر قطعی شدید این مسئولیتهای را نخواهید داشت. این مورد به صورت زیر مشخص شده است:
- فقط مستاجران مقدماتی وقتی مستاجر قطعی شدید این مسئولیت را ندارید**
- 1.10 اگر شورای شهر تصمیم بگیرد تا در جهت پایان دادن به اجاره‌نشینی شما اقدام نماید ما شما را از طریق ارسال اظهاریه قانونی به آدرس ذکر شده روی این توافقنامه موضوع را به اطلاع شما می‌رسانیم. اظهاریه برای شما ارسال می‌شود، یا در ملک گذاشته می‌شود یا به طور شخصی به شما داده می‌شود. اگر نیاز باشد تا هرگونه اظهاریه قانونی دیگری را برای شما ارسال نماییم از همین روش استفاده خواهیم کرد.

2. اجاره‌بهای شما

2.1 شما باید اجاره‌بهای خود را بپردازید. اجاره‌بها باید به موقع پرداخت شود. موعد پرداخت اجاره‌بها پایان هر هفته است اما اگر ترجیح می‌دهید شما می‌توانید آن را هر دو هفته یکبار یا هر ماه از پیش پرداخت نمایید. گاهی هفته‌های "رایگان" وجود دارند که اجاره‌بهایی دریافت نمی‌شود (با این حال افرادی که بدهی اجاره‌بها دارند باید در این هفته‌ها هم اجاره‌بها بپردازند).

2.2 اگر اجاره‌بهای خود را پرداخت نکنید، یا به طور مداوم آن را دیر پرداخت کنید، شورای شهر می‌تواند به دادگاه برود تا برای بیرون کردن شما از خانه‌تان اجازه قانونی دریافت نماید. اگر برای پرداخت اجاره‌بهای خود مشکل دارید، فوراً با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.

2.3 اگر مستاجر مشترک هستید هر کدام از شما برای پرداخت اجاره‌بها و بدهی اجاره‌بها مسئول هستید. شورای شهر می‌تواند همه بدهی‌های اجاره‌بها که به خانه شما مربوط می‌شود را از هر کدام از مستاجران مشترک دریافت کند. بنابراین اگر یکی از مستاجران مشترک خانه را ترک کند، مستاجر دیگر یا دیگر مستاجران مسئول پرداخت هرگونه بدهی اجاره‌بهای پرداخت نشده هستند.

2.4 مقدار اجاره‌بهایی که می‌پردازید به تسهیلاتی که در خانه شما وجود دارد و اندازه خانه، نوع و محل آن بستگی دارد.

2.5 اجاره‌بهای شما شامل مبلغی است که صرف مشارکت مستاجران در تصمیم‌گیری راجع به خدمات شورای شهر می‌شود.

2.6 ممکن است اجاره‌بها هر چند وقت یکبار زیاد یا کم شود- معمولاً یک بار در سال. حداقل چهار هفته پیش از هرگونه تغییر در اجاره‌بها به صورت کتبی به شما اطلاع داده می‌شود.

2.7 شما باید هرگونه مبلغی را که از اجاره‌نشینی پیشین به ما بدهکار هستید بپردازید - مانند بدهی‌های پیشین یا هزینه تعمیرات خسارات عمدی. اگر برنامه مشخص پرداخت را رعایت نکنید، شورای شهر می‌تواند به دادگاه برود تا برای بیرون کردن شما از خانه‌تان اجازه قانونی دریافت نماید.

2.8 ما حق داریم برای هرگونه خدمات جدیدی که برای خانه شما فراهم می‌کنیم از شما هزینه دریافت نماییم. این هزینه به عنوان بخشی از اجاره‌بهای شما دریافت می‌شود. پیش از آنکه این کار را انجام دهیم، حداقل چهار هفته قبل به صورت کتبی به شما اطلاع خواهیم داد.

2.9 بعضی از مستاجران هزینه خدمات اضافی را به عنوان بخشی از اجاره‌بهای خود پرداخت می‌کنند. کارکنان مسکن به شما می‌گویند که آیا جزو این دسته از مستاجران هستید یا خیر. اگر اجاره‌نشینی شما اینگونه است، بخش یا بخشهایی را که مسئول مسکن در اینجا علامت زده است مطالعه نمایید. حداقل یک هفته قبل از آنکه هرگونه تغییری در هزینه این خدمات صورت بگیرید، موضوع را به صورت کتبی، به شما می‌گوییم.

<p>گرمایش منطقه‌ای</p> <p>اجاره‌بهای شما شامل مبلغی برای هزینه گرمایش می‌شود. هر سال ما محاسبه می‌کنیم که به طور حقیقی چقدر از خدمات گرمایشی استفاده کرده‌اید. اگر هزینه گرمایشی که پرداخت کرده‌اید برای پوشش دادن این مصرف کافی نباشد شما باید باقیمانده آن را بپردازید. اگر مبلغی که به همراه اجاره‌بهای خود پرداخت کرده‌اید بیش از حد مورد نیاز باشد ما به التفاوت آن را به شما پرداخت می‌کنیم- با این حال این مبلغ ابتدا برای پرداخت هرگونه بدهی اجاره‌بها مصرف می‌شود.</p> <p>ما می‌توانیم یک کنتور پیش پرداخت کار بگذاریم که در اینصورت شما باید برای استفاده از خدمات گرمایشی ابتدا پول پرداخت کنید به جای آنکه هزینه آن را همراه با اجاره‌بها بپردازید.</p> <input type="checkbox"/>	<p>مبلغ ثابت برای گرمایش</p> <p>اجاره‌بهای شما شامل مبلغی برای هزینه گرمایش می‌شود.</p> <input type="checkbox"/>
<p>کاملاً مبله</p> <p>اجاره‌بهای شما شامل مبلغی می‌شود که برای میلمان و تجهیزاتی که ارائه دادیم پرداخت می‌شود. پیش از آنکه به خانه نقل مکان کنید لیستی از آنچه در خانه موجود است در اختیار شما قرار خواهد گرفت</p> <input type="checkbox"/>	<p>نیمه مبله</p> <p>اجاره‌بهای شما شامل مبلغی می‌شود که برای میلمان و تجهیزاتی که ارائه دادیم پرداخت می‌شود. پیش از آنکه به خانه نقل مکان کنید لیستی از آنچه در خانه موجود است در اختیار شما قرار خواهد گرفت</p> <input type="checkbox"/>
<p>سایر خدمات</p> <p>اجاره‌بهای شما شامل مبلغی برای پرداخت هزینه خدمات اضافی می‌شود. این خدمات عبارتند از:</p> <p>.....</p> <input type="checkbox"/>	

3. تعمیرات و بهینه‌سازی‌ها

مسئولیت‌های شورای شهر

- 3.1** ما باید ساختار و نمای ملك شما را (شامل ناودان، آبروها و لوله‌های رو کار) تعمیر نماییم. ما باید روال تعمیر و کار را رعایت نماییم:
- ♦ تاسیسات تامین آب، گاز، برق و فاضلاب. این موارد شامل دستشویی‌ها، سینکها، توالتها و حمامها می‌شود. این شامل دیگر تجهیزات و تزیینات یا وسائل متعلق به شما که آب، گاز یا برق مصرف می‌کنند نمی‌شود؛ و
 - ♦ تاسیسات تامین گرمایش و آب گرم؛ و
 - ♦ بخشهای مشاع- پله‌ها، چراغها، آسانسورها و سیستم دفع زباله.
- 3.2** ما باید قسمت خارجی خانه شما را طبق فاصله‌های زمانی منظم رنگ بزنیم.
- 3.3** ما باید تعمیرات را طی زمان قابل قبولی انجام دهیم. وقتی مورد تعمیری را به ما گزارش می‌دهید به شما خواهیم گفت که کار تا چه زمانی طول می‌کشد (این موضوع به میزان فوریت کار بستگی دارد).
- 3.4** ما باید پس از تعمیرات خانه را مرتب کنیم. ما دکوراسیون را تا حد امکان به صورتی که پیش از آغاز کار بود بر می‌گردانیم.
- 3.5** ما باید در برابر تقاضای شما برای تعمیر تأییدیه کتبی برای شما ارسال کنیم یا به شما بدهیم (مگر اینکه طی دو روز انجام شود). برای بررسی‌های آتی این تأییدیه را نزد خود نگه دارید.
- 3.6** شرایط ویژه‌ای وجود دارد که طی آن شورای شهر طبق قانون حق دارد خانه شما را تملك نماید زیرا لازم است عملیاتی در آن انجام شود. این شرایط عبارتند از:
- ♦ اگر لازم باشد خانه برای تعمیرات اساسی ساختمان یا برای بازسازی تخلیه شود و یا به دلیل اینکه خانه باید خراب شود. يك خانه مناسب جایگزین به شما پیشنهاد می‌شود. معمولاً هزینه خسارت یا کمک برای جابه‌جایی دریافت می‌کنید (یا هر دو) که این موضوع بستگی به شرایط شما دارد. جابه‌جایی شما ممکن است دائم یا موقت باشد.
 - ♦ اگر موافقت کنید که به طور موقت نقل مکان نمایید ما می‌توانیم خانه موقت شما را تحت تملك خود در آوریم تا عملیات در خانه اصلی شما به پایان برسد.

حقوق مستاجر

- 3.7** شما حق دارید تا انتظار داشته باشید که تعمیرات باید به موقع در خانه شما پایان پذیرد. در بعضی موارد شما "حق تعمیر" قانونی دارید- در صورتیکه تعمیرات خاصی به موقع به پایان نرسد ممکن است بتوانید خسارت دریافت کنید. برای اطلاعات بیشتر با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.
- 3.8** شما حق دارید خودتان خانه را بهینه‌سازی نمایید از طریق قرار دادن تجهیزاتی مانند گرمایش مرکزی، دوش یا شعله گاز. اما شما باید پیش از انجام دادن هر کدام از این قبیل کارها از شورای شهر اجازه کتبی دریافت کنید. ما از دادن اجازه خودداری نمی‌کنیم مگر اینکه دلیل خوبی وجود داشته باشد. (شما همچنین به تائید طرح و مقررات ساخت و ساز نیاز دارید).
- اگر در خانه بهینه‌سازی انجام دهید می‌توانید از ما برای تعمیر و نگهداری آن درخواست نمایید. اگر با این مورد موافقت کردید ممکن است اجاره‌بهای شما را افزایش دهیم تا هزینه‌های اضافی تعمیر و نگهداری را پوشش دهد. برای اطلاعات بیشتر با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.

مستاجران مقدماتی این حق را ندارند.
وقتی مستاجر قطعی شدید این حق را پیدا می‌کنید.

3. تعمیرات و بهینه‌سازی‌ها

مسئولیت‌های مستاجر

- 3.9 شما باید** هرگونه نقص یا آسیب را فوراً به شماره مرکز مسکن محلی خود اعلام نمایید. حتماً مطمئن شوید که يك تائیدیه کتبی مبنی بر اینکه تقاضای شما را دریافت کرده‌ایم به دست شما برسد یا برای شما ارسال شود (با این حال در صورتیکه تعمیرات طی دور روز انجام می‌شود نیازی به دریافت تائیدیه ندارید).
- 3.10 شما باید** هزینه تعمیر یا جایگزینی خسارت عمدی (برای مثال پنجره‌های خرد شده یا درهای شکسته) که توسط شما (یا هر فرد دیگری که در خانه شما زندگی می‌کند یا به دیدار شما می‌آید) ایجاد شده است را بپردازید. در صورتیکه خسارت به دلیل سهل انگاری شما به وجود آمده باشد نیز باید هزینه تعمیر یا جایگزینی را بپردازید. هزینه‌ها ممکن است همراه با اجاره‌بها از شما دریافت شوند.
- 3.11 شما مسئول** تعمیرات جزئی مانند رفع گرفتگی سینکها یا تعویض واش‌های شیر آب یا دستگیره‌های درهای داخلی هستید. اداره مسکن نورث‌واردز [Northwards Housing] بسیاری از این کارها را برای شما انجام می‌دهد در صورتیکه مسن یا معلول باشید.
- 3.12 شما باید** به کارکنان شورای شهر یا افرادی که از سوی شورای شهر فرستاده می‌شوند اجازه دهید تا وارد خانه شما شوند و تعمیرات و بهینه‌سازی‌ها را انجام دهند. هرگز بدون اینکه مدرک شناسایی رسمی فردی را مشاهده کنید به وی اجازه ورود ندهید. (اگر شك دارید طی ساعات اداری با شماره مرکز مسکن محلی خود، و یا با شماره اضطراری در ساعات دیگر تماس بگیرید- این شماره‌ها روی کارت اجاره شما وجود دارند.) در موارد اضطراری لازم است که فوراً وارد شویم تا از بروز خطر برای شما یا همسایگان‌تان جلوگیری شود. اگر به ما اجازه ورود ندهید ما می‌توانیم برای ورود به خانه شما اقدام قانونی انجام دهیم- امکان دارد مجبور شوید هزینه‌های این کار را بپردازید. یا در غیر اینصورت ممکن است به دلیل مانع شدن تحت پیگرد قانونی قرار بگیرید.
- 3.13 شما مسئول** دکوراسیون داخلی خانه خود هستید. اگر مسن یا معلول باشید ممکن است بتوانیم به شما کمک کنیم- برای اطلاعات بیشتر با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.
- 3.14 شما مسئول** تعمیر و نگهداری تجهیزات متعلق به خود هستید مانند چراغ خوراک‌پزی یا ماشین‌های لباسشویی و هرگونه بهینه‌سازی که خودتان انجام دادید (مگر اینکه با ما برای تعمیر و نگهداری آن به توافق رسیده باشید).
- 3.15 شما نباید** دیوارها یا هر قسمت دیگر از خانه را بدون کسب توافقنامه کتبی از سوی شورای شهر بردارید.
- 3.16 اگر** بدون کسب توافقنامه کتبی از سوی شورای شهر در خانه خود بهینه‌سازی یا تغییر ایجاد کنید امکان دارد از شما بخواهیم تا ملك را به همان حالتی که قبلاً بود بازگردانید. اگر این کار را انجام ندهید، شورای شهر این کار را انجام خواهد داد و شما باید هزینه آن را بپردازید.

4. مسئولیتهای اجتماعی

هر فرد حق دارد تا به روش خود از زندگی لذت ببرد در صورتیکه افرادی را که در نزدیکی وی زندگی میکنند ناراحت نکند. شورای شهر به مردم کمک می‌کند تا مشکلات خود را در صلح و آرامش حل کنند اما در صورتیکه این روش در موارد آزار و اذیت و مورد اجحاف واقع شدن شکست بخورد ما فوراً وارد عمل می‌شویم.

مسئولیتهای مستاجر

- 4.1 شما مسئول رفتار هر فردی (شامل کودکان) هستید که در خانه شما زندگی می‌کند یا به دیدار شما آمده است.** شما در خانه خود، در محوطه اطراف خانه، در مکانهای مشاع (پله‌ها، آسانسورها، پارک‌ها، تالار ورودی، سنگفرش، باغچه‌های مشترک، مکانهای پارکینگ) و در محله خانه خود مسئول هستید.
- 4.2 شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) نباید برای هیچ کسی ایجاد گرفتاری، اذیت یا مزاحمت نمایید.** مثالهایی از گرفتاری، اذیت یا مزاحمت عبارتند از:
- ♦ موسیقی با صدای بلند؛ جر و بحث و به هم کوبیدن در؛ پارس و فضولات سگ؛ حمله کردن در حال مستی؛ فروش مواد مخدر یا سوء استفاده از آن؛ بیرون ریختن زباله؛ انجام بازی‌های تویی نزدیک به خانه فرد دیگر.
- 4.3 شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) نباید فرد دیگری را آزار دهید.** مثالهایی از آزار دادن افراد عبارتند از:
- ♦ رفتار یا گفتار نژادپرستانه؛ اعمال یا تهدید به اعمال خشونت؛ استفاده از کلمات یا رفتار اجحاف و توهین‌آمیز؛ خسارت زدن یا تهدید به خسارت زدن به خانه یا اموال فرد دیگر؛ نوشتن دیوار نوشته‌های اجحاف و توهین‌آمیز؛ انجام هر کاری که آرامش، راحتی یا آسایش دیگران مختل کند.
- 4.4 شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) نباید به نا حق و از روی کینه از رفتار هر فرد دیگر شکایت کنید.**
- 4.5 شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) نباید از خانه خود یا مکانهای مشاع برای کارهای غیر قانونی مانند فروش مواد مخدر استفاده کنید.**
- 4.6 شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) نباید به ملک شورای شهر آسیب برسانید، آن را مخدوش کنید یا روی آن دیوار نوشته بنویسید.** در صورتی که این کارها را انجام دهید باید هزینه تعمیرات یا تعویض را بپردازید. این هزینه‌ها ممکن است به همراه اجاره‌ها از شما گرفته شود.
- 4.7 شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) نباید کار تجهیزات امنیتی و ایمنی موجود در بلوکهای مشاع را مختل نمایید- درها نباید به زور باز شوند و افراد غریبه نباید بدون مدرک شناسایی وارد شوند.** شما باید با کارکنان امنیتی همکاری نمایید.
- 4.8 شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) نباید هیچ کدام از قوانین آیین‌نامه‌ای شورای شهر را زیر پا بگذارید.** شما می‌توانید از يك کتابخانه عمومی درخواست کنید که قوانین آیین‌نامه‌ای را مشاهده نمایید.
- 4.9 شما نباید علیه شریک زندگی خود، شریک سابق زندگی‌تان یا هر فرد دیگر از اعضای خانواده یا خانه خشونت خانگی اعمال کنید، تهدید به خشونت کنید یا سوء استفاده روحی، عاطفی یا جنسیتی نمایید.**
- 4.10 شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) نباید سگ نگهداری کنید اگر:**
- ♦ در يك بلوک چند طبقه زندگی می‌کنید؛ یا
 - ♦ خانه شما دارای يك ورودی مشترک است و بین مستاجران و اداره محلی مسکن توافق "عدم وجود سگ" صورت گرفته باشد. برای اینکه بدانید آیا خانه شما جزو توافق "عدم وجود سگ" است یا خیر، یا برای آگاهی از چگونگی برقراری این توافق، با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.

* افرادی که اجاره‌نشینی آنان پیش از اکتبر 1990 آغاز شده است می‌توانند سگی را که پیش از این تاریخ داشته‌اند نگه دارند، اما نمی‌توانند از سگ جدیدی نگهداری کنند.

4. مسئولیتهای اجتماعی

ادامه مسئولیتهای مستاجر

- 4.11 شما** (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند) **نباید** از هرگونه حیوانی که شورای شهر تشخیص داده باشد برای خانه و باغچه شما نامناسب است نگهداری کنید. اگر هرگونه تردیدی دارید با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید. حیوان یا حیوانات خانگی شما نباید باعث ایجاد آذیت برای دیگر افراد شوند یا آنها را بترسانند.
- 4.12 شما باید** با شورای شهر و همسایگان همکاری کنید تا مکانهای مشاع را تمیز، مرتب و بدون مانع نگه دارید.
- 4.13 شما** (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند) **نباید** بدون کسب توافقنامه کتبی از سوی شورای شهر در خانه خود مشغول به کار شوید. ما معمولاً از دادن اجازه خودداری نمی‌کنیم مگر اینکه این کار ایجاد مزاحمت نماید یا احیاناً باعث آسیب دیدن ملک شود.
- 4.14 شما** (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) **نباید** وسیله نقلیه را در هیچ کجای ملک به جز "پارکینگ آسفالت شده" (راه یا مکان آسفالت یا سنگفرش شده مخصوص پارک خودرو) پارک نمایید. کاروانها یا خانه‌های متحرک نباید بدون اجازه کتبی از سوی شورای شهر در باغچه، راه، منطقه آسفالت یا سنگفرش شده اطراف خانه یا هر مکان مشاع پارکینگ شوند. شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) نباید وسیله خود را در هر محلی که باعث مسدود شدن راه اضطراری می‌شود پارک کنید.
- 4.15** اگر خانه شما دارای محل تعیین شده‌ای برای پارک خودروهای ساکنین دارد، فقط شما و خویشاوندانی که به ملاقات شما می‌آیند می‌توانید خودروهای خود را در این محل پارک کنید. شما نباید محل پارکینگ خود را در اختیار فرد دیگری قرار دهید یا آن را به فرد دیگری بفروشید.
- 4.16 شما** (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) **نباید** در فضا یا خیابان اطراف خانه تعمیرات اساسی خودرو انجام دهید یا خودروی غیر مجاز یا نامناسب برای جاده را در این مکانها پارک کنید.
- 4.17 شما** (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند) **نباید** بدون کسب توافقنامه کتبی از سوی شورای شهر در ملک ساختمانی مانند انبار، گاراژ یا لانه کبوتر درست کنید.
- 4.18 شما باید** حتماً باغچه خود را مرتب نگه دارید. چمنها باید کوتاه شوند و پرچین‌ها هرس شوند. اگر گیاهان باغچه بیش از حد رشد کنند - و دلیل خوبی برای عدم توانایی شما در مرتب نگه داشتن آنها وجود نداشته باشد- شورای شهر می‌تواند آن را برای شما مرتب کند و هزینه کار را از شما دریافت نماید. اگر مسن یا معلول باشید **ممکن است** بتوانیم به شما کمک کنیم- برای اطلاعات بیشتر با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.
- 4.19 شما** (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) **نباید** در خانه یا مکانهای مشاع از کیسول گاز، پارافین یا هرگونه ماده خطرناک دیگر استفاده کنید.

مسئولیتهای شورای شهر

- 4.20** در صورتیکه رفتارهای غیر اجتماعی را گزارش دهید ما **باید** به شما، و هر فرد دیگری که در خانه شما زندگی می‌کند، مشاوره و کمک ارائه دهیم. ما شکایات شما را بررسی می‌کنیم، شما را مطلع می‌نماییم و اقدام مناسب را برای برطرف کردن مشکل شما انجام می‌دهیم.

5. مشارکت مستاجر

5.1 اجاره‌بهای شما شامل مبلغی است که صرف مشارکت مستاجران در تصمیم‌گیری راجع به خدمات شورای شهر می‌شود.

مسئولیت‌های شورای شهر

5.2 در صورتیکه هر کدام از طرح‌های مسکن شورای شهر بر شما بسیار تاثیر گذار باشد ما باید نظر شما را درباره هر کدام از آنها جویا شویم- برای مثال ما درباره طرح‌های مدرنیزه کردن و بهینه‌سازی‌هایی که قصد داریم در منزل شما یا منطقه انجام دهیم با شما مشورت می‌کنیم. ما شما یا گروه مستاجران شما را در مسائل محلی مسکن مشارکت می‌دهیم.

5.3 ما باید نظر شما را درباره هرگونه تغییر برنامه‌ریزی شده در توافقنامه اجاره‌نشینی جویا شویم. در صورتیکه قصد اعمال این تغییرات وجود داشته باشد موضوع را به صورت کتبی به اطلاع شما خواهیم رساند.

5.4 ما باید هر ساله اطلاعات مربوط به کار و عملکرد خود را برای شما ارسال نماییم. این اطلاعات به شما می‌گوید که هزینه خدمات چگونه پرداخت می‌شود و مبلغی که می‌پردازید چگونه خرج می‌شود.

5.5 ما باید با شکایات شما به طور موثر و مناسب برخورد نماییم. اگر قصد دارید شکایت خود را مطرح نمایید، با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.

5.6 ما ملزم نیستیم درباره افزایش یا کاهش اجاره‌بها یا هزینه خدمات (که توسط برخی از مستاجران برای گرمایش یا اثاثیه پرداخت می‌شود) با شما مشورت نماییم. اما با این حال حداقل چهار هفته قبل از تغییر اجاره‌بها و يك هفته پیش از تغییر در هزینه خدمات موضوع را به صورت کتبی شما را مطلع می‌سازیم.

حقوق مستاجر

5.7 شما حق دارید اطلاعاتی که درباره شما، شریک زندگی‌تان یا خانواده‌تان داریم را مشاهده نمایید. (در شرایط خاص شما نمی‌توانید همه اطلاعات را مشاهده نمایید- برای مثال جزئیات مربوط به دیگر مستاجران). شما می‌توانید نسخه کپی این اطلاعات را دریافت کنید اما باید هزینه آن را بپردازید. با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.

5.8 شما حق دارید يك گروه اشتراکی محلی مستاجران تشکیل دهید. درباره گروه‌های موجود در منطقه خود یا درباره چگونگی تاسیس يك گروه با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.

5.9 شما حق دارید به جلسه ملاقات کمیته شورای شهر بیايید که در آن تصمیم گرفته می‌شود که خدمات شورای شهر چگونه اجرا و مدیریت می‌شوند. شما می‌توانید از طریق تماس با مرکز مشاوره منجستر واقع در ساختمان شهرداری اطلاعات بیشتری بدست آورید.

6. استفاده از خانه‌تان

حقوق مستاجر

شما حق دارید مستاجر ثانویه بیاورید. مستاجر ثانویه فردی است که با شما زندگی می‌کند، اما وقتی برای اولین بار وارد شدید جزو اعضای خانواده شما نبود. آنها حق اختصاصی نسبت به هیچ یک از بخشهای خانه را ندارند، و از طریق شما به بعضی از خدمات مانند آشپزی و نظافت دسترسی پیدا می‌کند.

شما حق دارید خانه خود را مجدداً اجاره دهید، اما برای این کار ابتدا باید توافقنامه کتبی شورای شهر را کسب نمایید. اجاره مجدد بدین معنیست که فردی که با شما زندگی می‌کند، اما وقتی در ابتدا وارد این خانه شدید جزو اعضای خانواده شما نبوده است، به شما اجازه بها پرداخت می‌کند تا حق اختصاصی نسبت به بخشی از خانه شما داشته باشد. آنان معمولاً کارهای آشپزی و نظافت مربوط به خود را انجام می‌دهند. شما نمی‌توانید کل ملک را اجاره مجدد دهید.

مسئولیت‌های مستاجر

اگر می‌خواهید فردی که به هنگام ورود شما به خانه عضو خانواده‌تان نبوده است، در خانه بماند (موقت یا دائمی)، باید ابتدا اجازه کتبی ما را دریافت نمایید. این افراد شامل کودکان، خوشاوندان، دوستان و مهمانان می‌شوند. ما معمولاً از دادن اجازه خودداری نمی‌کنیم مگر اینکه دلیل مناسبی وجود داشته باشد (مانند اینکه این فرد احتمالاً باعث ایجاد آزار و اذیت شود).

شما باید از ملک شورای شهر به عنوان خانه اصلی خود استفاده نمایید.

اگر قصد دارید برای مدت بیش از یک ماه از خانه خود دور باشید **باید** موضوع را از طریق شماره مرکز مسکن محلی اطلاع دهید. (این کار برای آن است که متوجه شویم شما خانه خود را رها نکرده‌اید).

اگر از این ملک به عنوان خانه اصلی خود استفاده نکنید، یا اگر وقتی قصد دارید خانه را برای مدت بیش از یک ماه ترک کنید موضوع را به ما اطلاع ندهید، ما برای پایان دادن به اجارمنشینی شما اقدام خواهیم نمود.

شما باید هرگونه نقص یا آسیب را فوراً از طریق شماره مرکز مسکن محلی خود اطلاع دهید.

شما باید ملک خود را در شرایط مناسب، به صورت قابل قبول پاکیزه و بدون مانع نگه دارید تا خطر آتش‌سوزی کاهش یابد و نیز به ما امکان دهد تا وارد خانه شویم تا تعمیرات و بهینه‌سازی‌ها را انجام دهیم. شما باید از تسهیلات به طور مسئولانه استفاده نمایید.

شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) **نباید** منابع تامین گاز یا برق، یا کنتورها را دستکاری کنید.

اگر خسارت به طور عمدی توسط شما یا به دلیل سهل انگاری شما (مثلاً گزارش ندادن نشتی لوله) ایجاد شده باشد **شما باید** هزینه تعمیرات یا جایگزینی را بپردازید. این هزینه‌ها امکان دارد به همراه اجاره‌بها از شما دریافت شود.

تعداد افرادی که در خانه شما زندگی می‌کنند **نباید** بیش از حداکثر مجاز باشد. تعداد افراد مجاز در صفحه رویی این توافقنامه آمده است.

شما (یا هر فردی که با شما زندگی می‌کند، یا به ملاقات شما آمده است) **نباید** داخل خانه یا داخل مکانهای مشاع (تالارهای ورودی، پله‌ها، پارکرها) موتور گازی یا موتورسیکلت نگهداری کنید.

شما باید حتماً باغچه خود را مرتب نگه دارید. چمنها باید کوتاه شوند و پرچین‌ها هرس شوند. اگر گیاهان باغچه بیش از حد رشد کنند - و دلیل خوبی برای عدم توانایی شما در مرتب نگه داشتن آنها وجود نداشته باشد- شورای شهر می‌تواند آن را برای شما مرتب کند و هزینه کار را از شما دریافت نماید. اگر مسن یا معلول باشید **ممکن است** بتوانیم به شما کمک کنیم- برای اطلاعات بیشتر با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.

شما مسئول دکوراسیون داخلی خانه خود هستید. اگر مسن یا معلول باشید **ممکن است** بتوانیم به شما کمک کنیم- برای اطلاعات بیشتر با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید.

مسئولیت‌های شورای شهر

شرایط ویژه‌ای وجود دارد که طبق آن شورای شهر حق قانونی دارد تا مالکیت خانه شما را به دست بگیرد. ما می‌توانیم وقتی که خانه دارای تسهیلات سازگاری برای فرد معلول یا مسن باشد که دیگر در آن زندگی نمی‌کنند شما را از خانه منتقل کنیم. اما ما این کار را فقط در **شرایط بسیار ویژه** انجام می‌دهیم- اگر ملک مورد نیاز فرد مسن یا معلول دیگری باشد که جای مناسب دیگری برای زندگی نداشته باشد. حتی اگر این اتفاق روی دهد پیش از آنکه مجبور به نقل مکان شوید خانه مناسب دیگری به شما پیشنهاد داده می‌شود.

توافقنامه

اجاره نشینی

7. نقل مکان به خانه دیگر شورای شهر

حقوق مستاجر

7.1

شما حق دارید برای نقل مکان به يك خانه دیگر شورای شهر درخواست دهید. اما ما فقط در صورتی خانه دیگری به شما پیشنهاد می‌دهیم که شرایط خاصی را دارا باشید. شما حق دارید قوانین ما در زمینه تصمیم‌گیری راجع به اینکه به چه کسی خانه شورای شهر پیشنهاد می‌شود را مشاهده نمایید. شما همچنین حق دارید خلاصه‌ای از قوانین ما در زمینه تصمیم‌گیری راجع به اینکه به چه کسی خانه شورای شهر پیشنهاد می‌شود را دریافت نمایید.

7.2

شما حق دارید خانه خود را با خانه مستاجر دیگری از شورای شهر، یا انجمن مسکن یا شورای شهر محلی دیگری عوض کنید (که به آن "معاوضه" می‌گویند). اما ابتدا باید توافقنامه کتبی شورای شهر را کسب نمایید. ما نمی‌توانیم از دادن اجازه خودداری کنیم مگر:

- ♦ ازدحام جمعیت در یکی از خانه‌ها بیش از حد شود- با شماره مرکز مسکن محلی خود تماس بگیرید تا از حداکثر تعداد افراد مجاز آگاهی پیدا کنید؛ یا
 - ♦ شورای شهر در حال اقدام قانونی برای تملك خانه هر کدام از مستاجران درگیر باشد؛ یا
 - ♦ معاوضه بدین معنا باشد که خانه‌ای که برای زندگی فرد مسن یا معلول سازگار شده است متعلق به فردی شود که نیازی به این سازگاری‌ها ندارد؛ یا
 - ♦ یکی از خانه‌ها به طور آشکار برای مستاجران جدید بزرگ باشد.
- همچنین ما شرایط خاصی را تعیین کرده‌ایم که پیش از آنکه معاوضه صورت بگیرد باید دارای این شرایط باشید:
- ♦ نباید هیچگونه بدهی اجاره‌بها داشته باشید (مگر اینکه دارای توافقنامه پرداخت بدهی اجاره‌بها در زمان مشخص باشید)؛ و
 - ♦ ملك و باغچه شما باید در شرایط خوبی باشد؛ و
 - ♦ اگر بدون کسب توافقنامه کتبی بهینه‌سازی یا تغییری در خانه ایجاد کرده باشید باید خانه را به حالتی که از پیش بود بازگردانید.
- اگر بدون توافقنامه کتبی ما خانه را معاوضه نمایید برای بیرون کردن شما از خانه اقدام قانونی انجام می‌دهیم. شما قادر نخواهید بود به خانه اصلی خود بازگردید و خانه جایگزین به شما پیشنهاد داده نخواهد شد.

مستاجران مقلماتی این حق را ندارند. وقتی مستاجر قطعی شدید این حق را پیدا می‌کنید

8. ترك كردن خانه‌تان و پايان دادن به اجاره‌نشینی

مسئولیت‌های مستاجر

- 8.1** حداقل چهار هفته پیش از اینکه قصد دارید خانه‌تان را ترك كنيد بايد موضوع را به اداره مسكن محلی خود اطلاع دهید. این زمان چهار هفته‌ای "اخطاریه" باید در يك روز دوشنبه پايان پذیرد و شما باید روزی که خانه را ترك می‌کنید کلیدهای خود را به اداره مسكن تحویل دهید.
- 8.2** شما باید به هنگام ترك كردن خانه ملك، تسهیلات و هرگونه اثاثیه‌ای را که ما فراهم کرده‌ایم با شرایط خوب به ما تحویل دهید. هیچ يك از اموال خود را در ملك باقی نگذارید- شورای شهر آنها را دور می‌اندازد.
- 8.3** در صورتی که خسارتی به عمد توسط شما یا به دلیل سهل انگاری شما ایجاد شده باشد شما باید هزینه تعمیر یا جایگزینی را پرداخت نمایید. شما ملزم به پرداخت هزینه فرسودگی معمول ملك هستید.
- 8.4** وقتی خانه را ترك می‌کنید نباید هیچ فردی دیگری در خانه باقی بماند. شما نمی‌توانید اجاره‌نشینی خود را به فرد دیگری منتقل نمایید (به آن "واگذاری" می‌گویند).
- 8.5** ما برای فردی که در آینده می‌تواند در خانه شورای شهر زندگی کند قوانینی داریم. مثالهایی از دلایلی که طبق آنها خانه دیگری از شورای شهر را به شما پیشنهاد نمی‌دهیم عبارتند از:
- ♦ شما را از خانه بیرون کرده باشند؛ یا
 - ♦ خانه خود را رها کرده باشید (ترك كردن بدون دادن اطلاع و تحویل دادن کلیدها)؛ یا شما
 - ♦ در حالیکه بدهی اجاره‌ها دارید خانه را ترك کرده باشید (و بدون توافقنامه برای بازپرداخت آن)؛ یا شما
 - ♦ خانه خود را با شرایط نامناسب و بدون پرداخت هزینه تعمیر یا جایگزینی ترك کرده باشید.
- 8.6** اگر مستاجر مشترك هستید هر کدام از شما می‌تواند با دادن اخطاریه چهار هفته‌ای اجاره‌نشینی را پايان دهد. ما تصمیم می‌گیریم که آیا مستاجران دیگر می‌توانند در خانه بمانند یا خیر.

حقوق مستاجر

- 8.7** طبق قانون اگر شما فوت کنید، اجاره‌نشینی خانه شما به شوهر یا زن‌تان، یا فردی که به عنوان شوهر یا زن با شما زندگی می‌کرده است می‌رسد. یا می‌تواند به يك خویشاوند برسد (پدر و مادر، فرزند، مادر بزرگ و پدر بزرگ، نوه، برادر، خواهر، دانی و عمو، خاله و عمه، پسر برادر و پسر خواهر، دختر برادر و دختر خواهر) در صورتیکه طی دوازده ماه گذشته با شما زندگی می‌کرده‌اند. سیاست شورای شهر این حقوق را قائل می‌شود: (a) اجاره‌نشینی شما می‌تواند به فردی منتقل شود که به عنوان زوج همجنسگرا با وی زندگی می‌کردید؛ (b) خویشاوندی که اجاره‌نشینی شما به وی می‌رسد باید فقط برای شش ماه گذشته با شما زندگی کرده باشد.
- 8.8** اگر هم اکنون اجاره‌نشینی را پس از فوت مستاجر پیشین بدست آورده‌اید، اگر شما فوت کنید اجاره‌نشینی به فرد دیگری واگذار نمی‌شود. اما امکان دارد با اینگونه توافقنامه اجاره‌نشینی جدیدی منعقد کنیم تا امکان ماندن در خانه را پیدا کنند.
- 8.9** اگر اجاره‌نشینی به يك خویشاوند برسد، و خانه بزرگتر از حد نیاز آنها باشد، ما حق داریم آنها را منتقل کنیم. اما يك خانه جایگزین مناسب به آنها پیشنهاد خواهیم داد. این یکی از شرایط خاصی است که ما حق قانونی داریم تا مالکیت خانه فردی را بدست بگیریم. اما در شرایط مشابه، شوهر یا زن شما، یا فردی را که به عنوان زوج با شما زندگی می‌کرده است را منتقل نمی‌کنیم.
- 8.10** شما حق دارید خانه شورای شهر خود را خریداری نمایید- مگر اینکه شما در نوع خاصی از خانه مستقر باشید مانند خانه‌های مخصوص افراد مسن یا معلول. شما باید مستاجر شورای شهر منچستر یا بخش دولتی مالکین بوده باشید (برای مثال دیگر شوراهای شهر یا انجمنهای مسکن) یا در خانه‌های مخصوص نظامیان مستقر بوده باشید. شما مجموعاً باید برای مدت دو سال یا بیشتر در چنین خانه‌ای زندگی کرده باشید- لزومی ندارد که این دوره دو سال پیوسته باشد.

مستاجران مقدماتی این حق را ندارند. وقتی مستاجر قطعی شدید این حق را پیدا می‌کنید

هر فرد حق دارد به روش خود از زندگی لذت ببرد به شرطی که افرادی را که در نزدیکی وی زندگی می‌کنند ناراحت نکند.

با پایبند بودن به این توافقنامه، شما و شورای شهر به تبدیل کردن منچستر به محلی بهتر برای زندگی کمک می‌کنید.



هرگونه اطلاعیه‌ای (در باره اقدامات قانونی و غیره) که به آدرس زیر ارسال شده باشد در شورای شهر مورد بررسی قرار می‌گیرد:
The City Solicitor's Division,
PO Box 532, Manchester M60 2LA