

مرحباً بكم
هذا التأجير المبدئي هو
مرشد لمستأجري مساكن مجلس
مدينة ليدز الجدد.

نصيحة

إذا رغبت في مناقشة هذا الأمر مع ممثل لقسم الجوار والإسكان؛ يجب عليك أن تتصل بمكتب إسكان جوارك أو بمركز استشارات الإسكان.

توجد ترجمة للاتفاق مسجلة على شريط للاستماع لها باللغات التالية:

البنغالية الكانتونية البنجابية الأردية

كما يمكن توفيرها بالخط الكبير لضعاف النظر، وبطريقة بريل للمكفوفين، وبلغات جالبات أخرى حسب الطلب.

هنا لمساعدتكم

مرحباً في مسكنك الجديد التابع لمجلس مدينة ليدز

كمستأجر لدي مجلس مدينة ليدز لك حقوق وعليك واجبات. المجلس أيضاً له حقوق وعليه واجبات. اتفاق تأجيرك الجديد يصف تلك القواعد.

لدينا هذه القواعد للتأكد من تمكنك من التمتع بكل فوائد مستأجر لدي المجلس. ونحن عاقدون العزم على حمايتك وحماية مجتمعك من البؤس الناتج من السلوك المعادي للمجتمع. ونحن متأكدون من أنك ستريد أن تساعدنا.

ولذا؛ نمح كل مستأجرينا الجدد فترة اختبار مدتها 12 شهراً لكي يثبتوا قدرتهم على الالتزام باتفاق التأجير، وأن يحافظوا على مسكنهم، وأن لا يضايقوا جيرانهم. تسمى فترة الاختبار هذه تأجير مبدئي.

التأجير المبدئي

وجب عليك كمستأجر جديد أن توقع على تأجير مبدئي قبل أن تنتقل إلى مسكنك التابع للمجلس. إن لم تحدث مشاكل بحلول نهاية فترة تأجيرك المبدئي؛ ستصبح تلقائياً مستأجراً مؤمناً – مما يتيح لك الاستمتاع بكل حقوق مستأجر لدي مجلس مدينة ليدز.

نرجو أن تكون فترة تأجيرك المبدئية خالية من المشاكل وأنت ستصبح بالتالي مستأجراً مؤمناً. سنحاول دائماً أن نساعدك إذا صادفتك أية مشاكل. ولكن يجب أن تعلم ما سيحدث إذا أخليت باتفاق التأجير، وهذه النشرة تشرح هذه الإجراءات.

هذه النشرة تخبرك بما يحدث إذا حدثت مشاكل متعلقة بعقد تأجيرك المبدئي. وذلك لكي نثبت لك بأننا جادون فيما يتعلق بحماية الإيجار وبحمية الناس من السلوك المعادي للمجتمع. نحن نقدر أن الغالبية العظمى من المستأجرين بعقد مبدئي على مستوى المسؤولية ويصبحون فيما بعد مستأجرين مؤمنين بدون مشاكل.

وطبعاً، كمستأجر بعقد مبدئي تتمتع بنفس الحماية مثل كل

المستأجرين المؤمنين. إذا كنت ضحية لسلوك سيئ لشخص آخر أثناء فترة اختبارك؛ سوف نساعدك بنفس الطريقة كما لو كنت قد أقمت في مسكن المجلس طوال حياتك.

إذا كانت هناك أمور تقلقك عن تأجيرك، أو عن أي جانب من خدمات الإسكان، اتصل بمكتب إسكانك المجاور المحلي على الفور. فمهمتهم مساعدتك.

عقود التأجير المختلفة

هناك نوعين من عقود التأجير:

مبدئي

مؤمن

إذا قررنا أن نطردك، فسنحتاج بالرغم من ذلك إلى تصريح من المحكمة لطردك ولكن عادة ما يتم التصريح بذلك مادامنا قد اتبعنا إجراءاتنا.

في حالات تتضمن تمديد؛ يتم تمديد عقد التأجير المبدئي لمدة 6 شهور أخرى. إذا قررنا أن نطردك، يجب أن نطلب تصريح بذلك من المحكمة.

أنت تبدأ كمستأجر مبدئي. هذا يعني ليست لديك كل حقوق المستأجر المؤمن، ويمكن طردك بطريقة أسرع وأسهل إذا خالفت اتفاق التأجير.

نصيحة

إذا اضطررنا أن نتخذ إجراءً مثل هذا، يمكنك أن تطلب النصيحة من مكتب مشورة المواطنين، أو من مركز قانوني، أو من مركز استشارات الإسكان، أو من محامي.

التحول إلى مستأجر مؤمن

إن لم تحدث مشاكل خلال فترة تأجيرك المبدئي؛ ستصبح مستأجراً مؤمناً تلقائياً بحلول التاريخ المدون على الصفحة الأولى من اتفاق تأجيرك. سنخطر بك بذلك كتابة، عندما يحين الوقت.

الحقوق

مستأجر المجلس المؤمن لديه حقوقاً قانونية ومسؤوليات (مثل حق تحسين مسكنه أو مسؤولية دفع الإيجار). ولكن، كمستأجر مبدئي، القانون لا يعطيك حق: شراء مسكنك التابع للمجلس، أو السماح بإقامة نزيل بمسكنك، أو أن تؤجر جزءاً من العقار من الباطن للغير، أو أن تقوم بأعمال تحسينات، أو أن تستبدل مسكنك بمسكن لمستأجر آخر، أو أن تنتقل لصاحب ملك آخر.

اتخاذ اللازم

ولكن بالرغم من عدم تمتعك بحقوق تلقائية للقيام بهذه الأمور (مثلما يتمتع مستأجر مؤمن)؛ يمكنك أن تطلب من مكتب إسكانك المجاور المحلي الموافقة على إقامة نزلاء لديك، أو الموافقة على تحسينك لمسكنك أو استبدال المسكن. مكتب الإسكان المجاور سيقدر إن كنت تستطيع أن تقوم بذلك.

إذا حدثت مشاكل

معظم الناس سينتقلون من فترة تأجيرهم المبدئي إلى تأجيرهم المؤمن بسلاسة . ولكن سوف نتحرك بسرعة ضد أي شخص يخالف اتفاق تأجيرهم. سوف نتحرى دائماً الأمر أولاً لنرى إن كان بالإمكان تسوية الأمور – إذا كانت المشكلة خطيرة ، أو إن لم يتعاون المستأجر مع جهودنا لإيجاد حل؛ فسننخذ إجراءً قانونياً. الخيارات المتاحة لنا تتضمن إما تمديد فترة تأجيرك المبدئي لمدة 6 شهور أخرى ، أو التقدم بطلب للمحكمة لطردك على الفور. سنقرر أي الخيارين نتخذه مع الوضع في الاعتبار كل الظروف المتعلقة بالأمر. سنخطرك بقرارنا.

الإيجار

اتفاق تأجيرك ينص على ضرورة أن تدفع إيجارك، وأنتك يجب أن تدفع في الموعد المحدد. إذا كنت متأخراً في الدفع لمدة 4 أسابيع؛ سنتصل بك. سنتأكد من حصولك على الإعانات الصحيحة ونسمح لك بعقد اتفاق لدفع المبلغ المتأخر على دفعات منتظمة بالإضافة إلى إيجارك الأسبوعي.

إذا أردنا أن نطرد مستأجراً مؤمناً (لعدم دفعه إيجاره - أو لأنه يضايق جيرانه مثلاً) يجب أن نمحه الفرصة لعرض رأيه فيما حدث من وجهة نظره هو في جلسة أمام المحكمة. وحينئذ يرجع الأمر إلى القاضي لتقرير إن كان الطرد يتم تنفيذه أم لا .

ولكن إذا اضطررنا أن نطرد مستأجراً مبدئياً فيمكننا أن نقوم بذلك بشكل أسهل وأسرع.

إعادة النظر

سنخبرك كتابة إذا كنا سنلجأ للمحكمة لطردك أو إذا قررنا مد فترة تأجيرك المبدئي لمدة 6 شهور أخرى. في كلتا الحالتين يمكنك أن تطلب إعادة نظر القضية، ولكن عليك أن تقوم بذلك خلال 14 يوماً. موظفو المجلس سيدرسون القضية مرة ثانية لتقرير ما إذا كان كل شيء قد تم كما يجب. لن يكون أحداً منهم قد شارك في القضية من قبل.

إذا قررت لجنة إعادة النظر تأييد الطرد، أو مد فترة تأجيرك المبدئي لمدة 6 شهور أخرى؛ لن تستطيع أن تستأنف لدي أي شخص آخر. إذا قررنا أن نمد فترة تأجيرك المبدئي فيتم تمديد فترة تأجيرك لمدة 6 شهور أخرى. وهذا يعني بدلاً من أن تكون مستأجراً مبدئياً لمدة 12 شهراً، ستكون مستأجراً مبدئياً لمدة 18 شهراً. يتم تمديد عقد تأجيرك تلقائياً إذا اتبعنا اجراءتنا ولجنة إعادة النظر (إذا طلبت) قد أيدت القرار.

ولكن، إن لم تتعاون، أو كان سلوكك معادياً جداً لمجتمع (مثل العنف أو التحرش العنصري)، فلن تعطى فرصة أخرى، سنتخذ إجراءً فورياً لطردك.

من المهم عليك أن تتذكر أنك لست فقط مسؤولاً عن سلوكك الشخصي ...

سنتخذ إجراءً ضدك إذا كان مرتكب السلوك المعادي للمجتمع يعيش معك، أو كان زائراً لمسكنك. لا يهم مكان حدوث السلوك المسبب للضيق – في مسكنك، أو خارجه أو في أي مكان مجاور.

ظروف أخرى

قد تكون هناك ظروف أخرى حيث نحتاج أن نتخذ إجراءً لطردك. قد يتضمن ذلك حالات تكون فيها مخالفاً لاتفاق تأجيرك المبدئي. يجب أن تقرأ اتفاق تأجيرك وتتأكد من أنك ملتزم به.

كما أنه من الممكن أننا قد نحتاج أن ننقلك من مسكنك لأن المسكن يحتاج لأعمال إصلاح رئيسية أو يجب أن يهدم. ولكن في هذه الحالة سنقدم لك مسكناً ملائماً آخراً.

ولكن، سنتخذ إجراءً قانونياً إذا وصلت المتأخرات إلى 8 أسابيع – أو حتى قبل ذلك في بعض الحالات. الخيارات المتاحة لنا تتضمن إما تمديد فترة تأجيرك لمدة 6 شهور أخرى أو التقدم بطلب للمحكمة لطردك على الفور. سنقرر أي الخيارين الذي سنتخذه مع الوضع في الاعتبار كل الظروف المتعلقة بالموضوع. سنخطرك بقرارنا.

السلوك المعادي للمجتمع

يجب أن نحمي مجتمعك وممتلكات المجلس. فإذا أخبرنا شخص بأنك تسلك سلوكاً معادياً للمجتمع بأي شكل؛ سوف نتحرى الشكوى بدقة - مع جمع الأدلة، ومقابلة واستجواب الشهود والتحدث مع الشرطة. إذا أظهر ذلك أن الشكوى محقة؛ سنتخذ إجراءً معيناً. إذا كانت المشكلة بسيطة جداً سنطلب منك أن تغير من سلوكك وقد نشرك أيضاً أخصائي في التوسط.

كما يمكننا تمديد فترة تأجيرك المبدئي لمدة 6 شهور أخرى لنرى إن كان السلوك سيتحسن. فإن لم يتحسن؛ سنتقدم بطلب إلى المحكمة لطردك.