

به اجاره داری مقدماتی
خود خوش آمدید
راهنمایی برای مستأجرین
جدید شورای شهر
لیدز

چاپ چهارم

ژانویه ۲۰۰۶

راهنمایی

اگر شما مایل هستید که این را با نماینده همسایگی و مسکن بحث نمائید، می باید با اداره مسکن همسایگی خود یا مرکز راهنمایی مسکن تماس بگیرید.

یک ترجمه ضبط شده از موافقت نامه به زبانهای زیر موجود می باشد:

بنگالی کنتونیز پنجابی اردو

این هم چنین می تواند در صورت درخواست با حروف درشت، خط مخصوص نابینایان (بریل)، و سایر زبانهای جامعه در دسترس گذارده شود.

به خانه جدید شورای شهر لیدز خود خوش آمدید

این محل برای کمک میباشد

بعنوان یک مستأجر شورای شهر لیدز شما دارای حقوق و مسئولیت هائی میباشید. شورا (کانسیل) نیز دارای حقوق و مسئولیت هائی میباشد. موافقت نامه جدید اجاره داری شما تمام این قوانین را توضیح می دهد.

ما این مقررات را بمنظور این که اطمینان حاصل گردد که شما از تمام مزایای اجاره داری کانسیل لذت میبرید، برقرار کرده ایم. ما مصمم هستیم که شما و جامعه شما را از رنج و عذاب رفتار ضد اجتماعی محافظت نمائیم. ما اطمینان داریم که شما مایل خواهید بود که به ما کمک نمائید.

بنابراین، ما به تمام مستأجران جدید یک دوره آزمایشی ۱۲ ماهه می دهیم که نشان دهند که ایشان میتوانند موافقت نامه اجاره داری را حفظ نمایند، از خانه خود مراقبت نمایند و مزاحم همسایگان نباشند. این دوره آزمایشی بعنوان اجاره داری مقدماتی نامیده میشود.

اجاره داری مقدماتی

بعنوان یک مستأجر جدید شما باید قبل از انتقال به خانه کانسیل خود یک اجاره داری مقدماتی را امضاء نمایند. اگر مشکلاتی در انتهای اجاره داری مقدماتی شما وجود نداشت، شما بصورت اتوماتیک یک مستأجر تضمین شده میگردید – که تمام حقوق اجاره داری شورای شهر لیدز به شما داده میشود.

ما امیدوار هستیم که دوره اجاره داری مقدماتی شما خالی از اشکال باشد و در نتیجه شما با ادامه آن یک مستأجر تضمین شده گردید. در صورتیکه شما مشکلی داشته باشید، ما همیشه سعی خواهیم کرده که به شما کمک کنیم. اما شما باید بدانید که در صورتیکه موافقت نامه اجاره داری را نقض نمائید، چه اتفاقی خواهد افتاد.

این جزوه به شما میگوید که در صورتیکه مشکلاتی در مورد اجاره داری مقدماتی شما وجود داشته باشد، چه اتفاقی می افتد. این به شما نشان می دهد که ما در مورد دریافت اجاره و محافظت افراد در برابر رفتار ضد اجتماعی جدی میباشیم. ما از این حقیقت آگاه هستیم که اکثریت زیادی از مستأجرین مقدماتی بسیار مسئول میباشند، و ایشان این احساس مسئولیت را ادامه میدهند تا بدون هیچ مشکلی تبدیل به مستأجر تضمین شده گردند.

و البته، بعنوان یک مستأجر مقدماتی، شما هم به همان اندازه مستأجر تضمین شده محافظت میگردید. اگر شما در دوره آزمایشی خود قربانی رفتار بد شخص دیگری شدید، ما با شما دقیقاً همانطوری که اگر شما در تمام مدت زندگی خود در

خانه کانسیل زندگی میکردید، کمک خواهیم کرد.

اگر شما هرگونه نگرانی در مورد اجاره داری خود یا هر قسمت دیگری از خدمات مسکن دارید، با اداره مسکن همسایگی خود مستقیماً تماس حاصل نمائید. ایشان در آنجا هستند که به شما کمک کنند

اجاره داری های مختلف

دو نوع اجاره داری وجود دارد:

- **مقدماتی**
- **تضمین شده**

شما بعنوان **مستأجر مقدماتی** اجاره داری خود را شروع مینمائید. این بدین معنی است که تمام حقوق یک مستأجر تضمین شده را ندارید و ممکن است که در صورتیکه موافقت نامه اجاره داری را نقض نمائید، سریعتر و آسانتر اخراج شوید.

راهنمایی

اگر ما مجبور شویم اقداماتی نظیر این را انجام دهیم، شما می توانید از دفتر راهنمایی همشهریان، مرکز حقوقی، مرکز راهنمایی مسکن یا یک وکیل راهنمایی دریافت نمائید.

بعنوان مستأجر تضمین شده شناخته شدن

اگر هیچ گونه مشکلی در طول اجاره داری مقدماتی شما وجود نداشته باشد، شما بصورت اتوماتیک در تاریخی که در روی موافقت نامه اجاره اداری شما نوشته شده است، یک مستأجر تضمین شده خواهید شد. ما در زمانی که این اتفاق بیفتد به شما بصورت کتبی اطلاع خواهیم داد.

حقوق

یک مستأجر کانسپل تضمین شده دارای حقوق و مسئولیت های قانونی می باشد (مانند حق بهسازی خانه خود با مسئولیت پرداخت اجاره). اما بعنوان یک مستأجر مقدماتی، قانون به شما حق خرید خانه خودتان؛ اجاره دادن بخشی از ملک؛ بهسازی خانه؛ تعویض خانه خود با مستأجر دیگر یا انتقال به یک صاحب ملک دیگر را نمی دهد.

اقدام نمودن

اما با وجودیکه شما بصورت عادی حق قانونی برای انجام این موارد را ندارید (بصورتی که یک مستأجر تضمین شده دارد)، شما میتوانید از اداره مسکن همسایگی محلی خود درخواست نمائید که مستأجر آورده، خانه خود را بهسازی یا تعویض نمائید. اداره مسکن همسایگی تصمیم خواهد گرفت که آیا شما میتوانید این اقدامات را انجام دهید یا خیر.

در صورتیکه مشکلاتی وجود داشته باشد

اکثر افراد به راحتی از دوره اجاره داری مقدماتی خود به اجاره داری تضمین شده وارد خواهد شد. ولی ما بسرعت بر علیه هر کسی که موافقت نامه اجاره داری خود را نقض نماید اقدام خواهیم نمود. ما همیشه در ابتدا تحقیق می کنیم که دریابیم که آیا مسائل میتوانند حل و فصل گردند – اما اگر مشکل جدی باشد، یا اگر مستأجر با تلاش ما برای یافتن یک راه حل همکاری ننماید، اقدام قانونی خواهیم کرد. گزینش هائی در اختیار ما می باشد که شامل این است که یا اجاره داری مقدماتی شما برای یک دوره شش ماهه تمدید گردد و یا مستقیماً از دادگاه برای اخراج شما درخواست گردد. با در نظر گرفتن تمام شرایط مربوطه تصمیم خواهیم گرفت که از کدام گزینه را استفاده نمائیم. ما در مورد تصمیم خود به شما اطلاع خواهیم داد.

اجاره

موافقت نامه اجاره داری شما می گوید که شما می باید اجاره خود را پرداخت نمائید، و این که شما می باید آن را به موقع پرداخت کنید. اگر شما چهار هفته از پرداخت اجاره خود عقب بیفتید، ما با شما تماس خواهیم گرفت و کنترل خواهیم کرد که شما مزایای صحیح دریافت می کنید و اجازه می دهیم که برای پرداخت پول بصورت منظم اضافه بر اجاره هفتگی خود توافق نمائید.

اگر ما بخواهیم یک مستأجر تضمین شده را اخراج نمائیم (بعنوان مثال به خاطر اینکه ایشان کرایه خود را پرداخت نمی کنند، یا مزاحم همسایگان خود هستند) ما مجبور هستیم که به ایشان این شانس را بدهیم که مورد خود را در یک دادرسی در دادگاه ارائه نمائید. سپس این به عهده قاضی می باشد که تصمیم بگیرد که آیا تخلیه خانه میتواند صورت گیرد.

اما اگر ما مجبور به اخراج یک مستأجر مقدماتی گردیم، ما می توانیم آن را آسانتر و سریعتر انجام دهیم.

تجدید نظر

ما به شما بصورت کتبی اطلاع خواهیم داد که آیا ما تصمیم گرفته ایم که برای اخراج شما به دادگاه رفته و یا تصمیم گرفته ایم که مدت اجاره داری مقدماتی شما را بمدت شش ماه دیگر تمدید نمائیم. در هر دو مورد شما میتوانید درخواست تجدید نظر پرونده را بنمائید، ولی باید این را در ظرف مدت ۱۴ روز انجام دهید. کارمندان شورای شهر (کانسِل) موقعیت را مجدداً بررسی خواهند کرد که اطمینان حاصل نمایند که تمام موارد بصورت صحیح انجام گرفته است. هیچکدام از ایشان قبلاً در این قضیه دخالت نداشته اند.

اگر این تجدید نظر، تصمیم گرفته شده را درمورد اخراج یا تمدید اجاره داری مقدماتی شما برای مدت شش ماه دیگر تأیید نمود، شما قادر نخواهید بود که نزد مرجع دیگری درخواست فرجام نمائید. اگر ما تصمیم بگیریم که اجاره اداری مقدماتی شما را تمدید نمائیم، دوره ای که شما بعنوان یک مستأجر مقدماتی صرف خواهید نمود، بمدت شش ماه دیگر تمدید خواهد گردید. این بدین معنی است که بجای اینکه شما بمدت ۱۲ ماه مستأجر مقدماتی باشید، ۱۸ ماه مستأجر مقدماتی خواهید بود. اجاره داری شما در صورتیکه ما از روش اعمال حقوقی خود تبعیت نمائیم و تجدید نظر (در صورت درخواست) این تصمیم را تأیید نماید، بصورت اتوماتیک تمدید میگردد.

اما در صورتیکه کرایه عقب افتاده شما به هشت هفته برسد، ما اقدام قانونی خواهیم نمود – یا حتی در بعضی موارد زودتر اقدام خواهیم کرد. گزینش هائی در اختیار ما می باشد که شامل این است که یا اجاره داری مقدماتی شما برای یک دوره شش ماهه تمدید گردد و یا مستقیماً از دادگاه برای اخراج شما درخواست گردد. با در نظر گرفتن تمام شرایط مربوطه تصمیم خواهیم گرفت که کدام گزینه را استفاده نمائیم. ما در مورد تصمیم خود به شما اطلاع خواهیم داد.

رفتار ضد اجتماعی

ما باید جامعه شما و ملک کانسیل را حفاظت نمائیم. بنابراین اگر کسی به ما بگوید که شما بصورت ضد اجتماعی رفتار کرده اید، ما در مورد شکایت بصورت کامل تحقیق خواهیم نمود – مدارک جمع آوری خواهیم کرد، با شاهدان مصاحبه خواهیم نمود و با پلیس صحبت خواهیم کرد. اگر این تحقیقات نشان دهد که شکایت موجه میباشد، ما اقدام قانونی خواهیم نمود. اگر مشکل کاملاً جزئی باشد، ما به شما خواهیم گفت که رفتار خود را تغییر دهید و ممکن است که یک میانجی متخصص در این مورد را نیز بیاوریم.

ما هم چنین میتوانیم اجاره داری مقدماتی شما را برای مدت شش ماه دیگر تمدید نمائیم که دریابیم که آیا آن رفتار ضد اجتماعی بهبود یافته است یا خیر. اگر بهبود حاصل نشده باشد، ما از دادگاه درخواست اخراج شما را خواهیم نمود.

اما اگر شما همکاری ننمائید، یا اگر اقدامات شما به مقدار زیادی ضد اجتماعی باشد (مانند خشونت یا آزار و اذیت های نژادی)، به شما شانس دوم داده نخواهد شد، ما فوریت برای خارج شما اقدام خواهیم نمود.

این مهم می باشد که بخاطر داشته باشید که شما فقط مسئول رفتار خود نمی باشید ...

ما در صورتی بر علیه شما اقدام خواهیم نمود که شخصی که متهم به رفتار ضد اجتماعی می باشد با شما زندگی کند، یا یک ملاقات کننده ای از خانه شما میباشد. این مهم نیست که مزاحمت در کجا اتفاق افتاده است – در خانه شما، خارج از آن یا هر جایی در محل.

سایر شرایط

ممکن است که در زمانی که ما میخواهیم برای اخراج شما اقدام نمائیم شرایطی دیگری وجود داشته باشد. این شامل مواردی می باشد که شما موافقت نامه اجاره داری مقدماتی خود را نقض کرده باشید. شما باید موافقت نامه اجاره داری خود را خوانده و اطمینان حاصل نمائید که بر طبق آن عمل می نمائید.

این همچنین امکان دارد که ما نیاز داشته باشیم که بخاطر احتیاج به تعمیرات عمده ساختمانی یا بخاطر اینکه خانه می باید تخریب گردد، شما را بخارج از خانه تان منتقل نمائیم. اما در این شرایط ما به شما یک خانه مناسب دیگر ارائه خواهیم نمود.