

قرارداد
اجاره

برای مستاجران شورایی در ساوث تینساید

شورای شهر ساوث تینساید

این اطلاعات به زبان ها و فرمت های دیگر از قبیل نسخه های الکترونیکی (مانند ایمیل)، یا چاپ شده با حروف درشت، به خط بریل یا روی نوار صوتی قابل ارائه می باشد. لطفاً با گروه ارتباطات در شماره تلفن 0191 4268370 تماس بگیرید.

مقدمه

مسکن مسئله خیلی مهمی است. تامین مسکن با کیفیت مناسب و خدمات عالی مسکن برای مشتریان سرلوحه فعالیت های شورای شهر ساوث تینساید و سعی و تلاش این مجموعه برای بهتر کردن آینده ساوث تینساید به شمار می آید.

مشتریان اهمیت فراوانی برای ما دارند و این قرارداد اجاره به ما کمک می کند تا امنیت و آرامش محله هامان را حفظ کنیم. برای رسیدن به این هدف به همکاری شما نیاز داریم. ما به شما در حل مشکلات کمک می کنیم و اگر چاره ساز نبود، اقدامات لازم را بعمل خواهیم آورد. اگر قربانی رفتارهای ضد اجتماعی شده باشید می توانید روی کمک و راهنمایی ما حساب کنید.

برای اینکه بتوانیم خدماتی در مجموع ممتاز ارائه کنیم، شورا خدمات متنوعی برای حفظ امنیت و سلامت محله ها انجام می دهد. اغلب این کار را با همکاری سازمان ها و پیمانکاران دیگر انجام می دهیم. امکان دسترسی الکترونیکی به بسیاری از خدمات از طریق وب سایت ما، www.southtynesidehomes.org.uk میسر است.

در کتاب راهنمای مستاجران، که جزو این قرارداد به شمار نمی آید روش استفاده از خدمات متنوع ما توضیح داده شده است، خدماتی که در حفظ و مدیریت ملک اجاره ای به شما کمک می کنند.

اگر نیاز به اطلاعات بیشتر در خصوص نقش شورای شهر ساوث تینساید در تامین خدمات مسکن دارید، لطفاً به گروه ارتباطات در شماره 0191 426 8370 تلفن کرده یا برای آنها به نشانی communications@southtynesidehomes.org.uk ایمیل بفرستید.

ممنون از شما که مستاجر شورای شهر ساوث تینساید هستید.

فهرست مطالب

صفحه	
1	بخش یک – قرارداد اجاره شرح قرارداد اجاره
3	بخش دو – مستاجران مقدماتی بخش ویژه مستاجران مقدماتی
4	بخش سه – حقوق شما حقوق مستاجران
5	بخش چهار – مسئولیت های ما مسئولیت های عمومی شورا
7	بخش پنج – کرایه و سایر پرداخت ها مسئولیت های شما برای پرداخت کرایه و سایر مبالغ
8	بخش شش – تعمیرات و نگهداری مسئولیت های شما برای تعمیرات و نگهداری از خانه خود
10	بخش هفت – زندگی در خانه خود مسئولیت های شما برای حفظ بهداشت، مسائل مربوط به باغچه ها، حیوانات خانگی، ماشین ها و غیره
13	بخش هشت – زندگی در جامعه محلی خود مسئولیت های شما برای جلوگیری از بروز رفتارهای ضد اجتماعی و آزار و اذیت
15	بخش نه – نقل مکان مسئولیت های شما در هنگام نقل مکان
16	بخش ده - برخورد با مستاجران عواقب عدم رعایت مفاد قرارداد
17	بخش یازده – تسلیم اعلامیه ها و درخواست اجازه نامه های کتبی نشانی های رسمی برای تسلیم اعلامیه ها و درخواست اجازه نامه های کتبی
18	بخش دوازده – تعاریف / لغت نامه
20	محل امضاء

بخش 1

قرارداد اجاره

1.1 این قرارداد اجاره میان شورای شهر ساوث تینساید "موجر" و شما "مستاجر" منعقد گردیده است. موضوع این قرارداد اجاره عبارتست از:

1.2 این سندی است که موقع اجاره کردن ملکی از شورای شهر ساوث تینساید باید امضاء کنید. این یک قرارداد قانونی و الزام آور میان شما و شورای شهر است و اطلاعاتی مانند نام، تاریخ شروع اجاره و کرایه اولیه در آن نوشته شده است.

1.3 حقوق و مسئولیت های شما بعنوان یک مستاجر و حقوق و مسئولیت های شورای شهر بعنوان موجر در این سند توضیح داده شده است. شما باید قبل از امضاء کردن این سند متن آنرا بطور کامل مطالعه کنید.

1.4 شما با امضای این قرارداد مستاجر مقدماتی یا مستاجر قطعی شورای شهر می شوید و باید تمام شرایط قرارداد اجاره را رعایت کنید. اجاره مقدماتی معمولاً 12 ماه بطول می انجامد، و بعد از آن بطور معمول به یک مستاجر قطعی تبدیل می شوید. اجاره قطعی به کسانی داده می شود که قبلاً بیش از 12 ماه مستاجر بوده باشند. مسئول مسکن درباره نوع اجاره پیشنهادی به شما توضیح می دهد، نوع اجاره روی صفحه ای که امضاء می کنید نیز نوشته می شود.

1.5 اگر این اجاره از نوع اشتراکی است، تک تک مستاجران باید تعهدات عنوان شده در این قرارداد را اجراء نموده و مسئول اعمال و رفتار تمام دیگر مستاجران خواهند بود.

1.6 شما می توانید تا هر زمانی که مایل بودید در خانه خود اقامت کنید مگر اینکه به یک دلیل قانونی مجبور به پس گرفتن آن بشویم. شورای شهر فقط با تایید دادگاه می تواند خانه شما را پس بگیرد.

بخش 1

1.7 اگر شورای شهر بخواهد تغییراتی در قرارداد اجاره تان بدهد (بجز بالا بردن کرایه و یا سایر پرداخت ها) باید با شما مشورت کند. شورا چهار هفته قبل از اعمال هرگونه تغییری در قرارداد، مسئله را کتباً به شما اعلام خواهد کرد.

1.8 اگر شورا به دلیل رفتارهای ضد اجتماعی، عدم پرداخت کرایه یا هر دلیل دیگر بخواهد اقداماتی بر علیه شما انجام دهد، این اقدامات نباید باعث شود که خانه خود را از دست بدهید ولی ممکن است حتی اگر بی خانمان شوید، دیگر فرصت گرفتن مسکن از شورا را در آینده نداشته باشید.

1.9 اگر هر یک از شروط این قرارداد را زیر پا بگذارید، شورا می تواند بر علیه شما اقدام قانونی بعمل آورد، یعنی مثلاً حکم تخلیه، حکم رفتار ضد اجتماعی، حکم توقیف، حکم تنزل رتبه یا حکمی برای گرفتن حق خریدن خانه از شما دریافت نماید.

1.10 اگر به خاطر زیر پا گذاشتن این قرارداد شما را به دادگاه ببریم باید تمام هزینه های شورا را پرداخت کنید.

بخش 2

مستاجران مقدماتی

2.1 شورا یک طرح اجاره مقدماتی دارد. در اکثر موارد مستاجران جدید، مستاجران مقدماتی خواهند بود. شما بعنوان یک مستاجر مقدماتی باید تمامی تعهدات ذکر شده در این قرارداد را رعایت کنید. البته باید توجه داشت که مستاجران مقدماتی در مقایسه با مستاجران قطعی از حقوق کمتری برخوردارند. در این بخش حقوقی که شامل حال مستاجران مقدماتی نمی شود، شرح داده شده اند.

2.2 یک اجاره مقدماتی معمولاً 12 ماه بطور می انجامد اما شورا می تواند در صورتی که قرارداد را رعایت نکرده باشید آنرا برای شش ماه دیگر تمدید کند. یک اجاره مقدماتی بطور خودکار بعد از گذشت 12 ماه به اجاره قطعی تبدیل می شود، مگر اینکه تمدید شده یا اقدامات قانونی در دادگاه برای پس گرفتن خانه شروع شده باشد.

2.3 اگر این قرارداد را زیر پا بگذارید شورا بسیار آسان تر از اجاره های قطعی می تواند خانه شما را پس بگیرد.

2.4 بعنوان یک مستاجر مقدماتی اجازه ندارید که:

- درخواست حق خرید خانه خود را داشته باشید
- تمام یا بخشی از خانه خود را به شخص دیگری اجاره دهید
- خانه خود را با مستاجر دیگری عوض کنید
- بابت بهسازی های انجام شده در خانه طلب پول بکنید

2.5 شورا در موارد خاص به شما اجازه داشتن مستاجر جزء را می دهد، اما باید ابتدا از ما اجازه کتبی بگیرید.

حقوق شما

- 3.1 شما حق دارید بدون وقفه یا دخالت شورا، تا هر زمانی که به شرایط و مفاد این اجاره وفادار و پایبند می مانید، و به حقوق دیگران احترام می گذارید، در خانه خود زندگی کنید.
- 3.2 اگر یک مستاجر قطعی هستید:
- حق دارید خانه خود را بخرید
 - حق دارید خانه خود را با یک مستاجر قطعی دیگر، یا برخی مستاجران تضمینی عوض کنید. البته باید ابتدا از ما اجازه کتبی بگیرید
 - حق دارید مستاجر جزء بگیرید و حق دارید بخشی (نه کل خانه) از خانه را به دیگری اجاره دهید. قبل از انجام این کار باید از ما اجازه کتبی بگیرید
- 3.3 اگر فوت کنید، شوهر، زن، شریک زندگی یا یکی دیگر از اعضاء خانواده شما حق استفاده از ملک اجاره ای را خواهند داشت.
- 3.4 اگر بدون اجازه ما بهسازی هایی در خانه کرده باشید می توانید موقعی که از خانه می روید هزینه آنرا از ما مطالبه کنید.
- 3.5 حق دارید از شورا اطلاعاتی درباره شرایط و مفاد این اجاره، خدمات، تعهدات و سیاست های شورا دریافت کنید.
- 3.6 این قرارداد حقوق یا اختیاراتی به هیچ فرد دیگری بجز شما و شورا، یا هر کسی که موجر یا مستاجر بشود نمی دهد.
- 3.7 شما حق دارید کلیه اطلاعاتی را در ارتباط با اجاره به ما داده اید مشاهده کنید. اگر نسخه ای از آنها را بخواهید باید هزینه ای بابت آن پرداخت کنید.
- 3.8 شما حق دارید که بعضی تعمیرات به موقع تمام شوند. برنامه زمان بندی تعمیرات را می توانید از ساوژت نینساید هومز بگیرید. اگر کاری سر موقع تمام نشد از ما بخواهید پیمانکار دیگری برای انجام تعمیر بفرستیم. اگر پیمانکار دوم نیز نتوانست کار را سر موقع تمام کند می توانید ادعای خسارت کنید.

بخش 4

مسئولیت های ما

4.1 شورا درباره مسائل مدیریت مسکن یا نگهداری که می توانند تاثیر قابل توجهی بروی اجاره تان داشته باشند با شما مشورت خواهد کرد.

4.2 اگر مشکلی با اجاره خود دارید باید ابتدا با دفتر محله خود تماس بگیرید. اگر مشکل حل نشد، شورا یک روال مخصوص شکایت های رسمی دارد. اگر تصور می کنید شورا قرارداد را زیر پا گذاشته است، می توانید کتباً به شورا شکایت کنید. اگر شورا به شکایت شما رسیدگی نکرد، می توانید از اداره راهنمای شهروندان، مرکز حقوقی یا یک وکیل مشورت و اطلاعات بگیرید. شما همچنین می توانید به دادستان دولت محلی شکایت کنید.

4.3 شورا چهار هفته قبل از اعمال هرگونه تغییری در کرایه یا سایر پرداخت ها، مسئله را کتباً به شما اعلام خواهد کرد.

4.4 شورا سازه خانه شما را بیمه می کند.

4.5 شورا سازه و بیرون خانه شما و ساختمانی که خانه در آن قرار دارد را تعمیر می کند. این شامل موارد زیر می شود:

- ناودان ها، آب روها و لوله های بیرونی
- سقف، دیوارهای خارجی، درهای خارجی، لبه پنجره ها، قفل پنجره ها، سیم آویز و قاب پنجره ها (بعلاوه نقاشی ها و دکوراسیون لازم بیرونی)
- دیوارهای داخلی، کف ها (کفپوش ها شامل نمی شوند)، سقف ها، درها، قاب درها، لولای درها و قرنیزها
- دودکش ها، میله دودکش ها و لوله دودکش (شامل تمیز کردن نمی شود)
- مسیر ورودی اصلی
- گچکاری
- گاراژها و انبارهای داخلی

4.6 شورا کلیه تجهیزات نصب شده در خانه برای منظورهای گرم کردن محیط، گرم کردن آب و برای بهداشت و تامین آب، گاز و برق را تعمیر و در شرایط مناسب کاری نگهداری می کند. اینها شامل موارد زیر هستند:

- دستشویی، سینک، حمام، توالت، سیستم های فلاش آب و لوله های فاضلاب (شامل تجهیزات دیگر، اتصالات و لوازم بهره برداری از آب، گاز و برق نمی شود)
- سیم کشی برق شامل پریزها، کلیدها و چراغ ها (بجز لامپ ها)

بخش 4

- لوله های گاز، لوله های آب، آب گرم کنها، شومینه و سیستم گرمایش مرکزی

4.7 اگر درخواست خرید خانه خود را بدهید، شورا تا زمانی که خانه را بخريد به انجام اين تعميرات ادامه مي دهد، اما هيچگونه كار بهسازي انجام نخواهد داد.

4.8 شورا بخشهای مشاع (مشترک) اطراف خانه شما را نگهداری و تعمیر می کند.

بخش 5

کرایه و سایر پرداخت ها: مسئولیت های شما برای پرداخت کرایه و سایر مبالغ

5.1 موعده پرداخت کرایه و سایر مبالغ دوشنبه هر هفته می باشد و باید آنها را سر وقت پرداخت کنید. اگر سر وقت پرداخت نکنید ممکن است خانه خود را از دست بدهید.

5.2 سایر پرداخت ها شاید در کرایه محاسبه شده باشند و باید در همان موعده پرداخت کرایه، پرداخت شوند، اینها عبارتند از: هزینه آب، هزینه تخلیه فاضلاب، هزینه نگهداری، شارژ، هزینه گرمایش، هزینه بیمه خانگی مستاجران، هزینه لوازم خانگی، کرایه گاراژ. این پرداخت ها به طور مشروح روی کارت کرایه شما نوشته می شوند.

5.3 اگر اجاره بصورت اشتراکی باشد، هر یک از مستاجران مسئول پرداخت تمام کرایه و دیگر پرداخت ها می باشد.

5.4 اگر در هر زمانی به شورا پول بدهکار باشید، شورا می تواند آنرا از هر پولی که شورا به شما بدهکار است کسر کند.

5.5 اگر مزایای مسکن دریافت می کنید باید فوراً هرگونه تغییر در شرایط را که می تواند بر میزان استحقاق شما تاثیر بگذارد به بخش مزایای مسکن شورا گزارش کنید.

5.6 در پایان دوره اجاره باید فوراً تمام کرایه ها، سایر مبالغ و هزینه هایی را که به شورا بدهکار هستید پرداخت نمایید.

5.7 اگر مشکلی در پرداخت کرایه یا سایر مبالغ دارید باید فوراً به دفتر محله اطلاع دهید.

تعمیرات و نگهداری: مسئولیت های شما

6.1 شما باید بخوبی از خانه خود نگهداری کرده و هرگونه اشکال یا خرابی را فوراً به شورا گزارش کنید. اگر قراری با شورا گذاشته اید تا برای تعمیر مراجعه کنند باید آن قرار را حفظ کنید. اگر به دلیل شرایط غیر منتظره نمی توانید قرار را حفظ کنید باید در اولین فرصت به دفتر محله اطلاع بدهید تا آنها بتوانند قرار دیگری بگذارند.

6.2 شما نباید بدون گرفتن اجازه هیچگونه تغییری بدهید یا چیزی به داخل یا خارج خانه اضافه کنید. برخی از اینها عبارتند از: پاسیو، گاراژ، ساختمانی بیرون از خانه، کومه، گلخانه، حوض، دیوار، نرده، دیش ماهواره، تجهیزات نظارت و مراقبت، آنتن های هوائی، مسیر ماشین یا محل توقف ماشین. گرفتن اجازه هیچ هزینه ای ندارد. ما بدون دلیل از دادن اجازه خودداری نمی کنیم، اما ممکن است شرایطی تعیین کنیم. اگر درخواست شما را رد کنیم نامه ای برای تان می نویسیم و دلیل آنرا توضیح می دهیم. هرگونه بهسازی که انجام می دهیم جزو ملک شورا خواهد بود و بعداً نمی توانید آنرا بردارید.

6.3 قبل از انجام هرگونه کارهای برقی یا گاز در خانه باید اجازه کتبی بگیرید. گرفتن این اجازه هیچ هزینه ای ندارد. کلیه کارهای برقی و گازی باید توسط پیمانکاران واجد شرایط و مجرب انجام شده و توسط شورا بازدید گردد.

6.4 قبل از شروع هرگونه کاری مسئول هستید مجوزهای ساختمانی یا تاییدیه های مقررات ساختمانی را دریافت کنید. شما باید هزینه های مربوطه را در زمانی که درخواست مجوزهای ساختمانی یا تاییدیه های مقررات ساختمانی می دهید به شورا بپردازید. البته بدون اینکه نیازی به پرداخت هزینه باشد می توانید از شورا درباره ضرورت این درخواستها سوال کنید.

6.5 شما باید امکان دسترسی معقول شورا به ملک را برای انجام تعمیرات، بهسازی ها، سرویس یا بازرسی بدهید. اگر بدون دلیل منطقی به شورا اجازه دسترسی به خانه خود را برای منظورهای فوق ندهید، شورا بر علیه شما اقدام قانونی خواهد کرد.

6.6 اگر شورا بخواهد خانه تان را بازرسی کند حداقل از 24 ساعت قبل به شما اطلاع خواهد داد مگر اینکه شرایط بسیار اضطراری پیش آمده باشد و نیاز به دسترسی فوری باشد. در موارد اضطراری، شورا می تواند با توسل به زور وارد خانه شود اما فقط برای

بخش 6

جلوگیری از وارد آمدن خسارت ملک یا آسیب دیدن افراد.

6.7 شما باید به شورا اجازه دهید برای سرویس سالیانه گاز وارد منزل شوند.

6.8 اگر شورا بخواهد در خانه شما کارهای تعمیراتی، بهسازی یا ساخت و ساز انجام دهد، شاید لازم باشد که شما بطور موقت یا دائمی به ساختمان دیگری نقل مکان کنید. شورا خانه جدیدی به شما خواهد داد. درباره نقل مکان کردن با شما مشورت خواهد شد.

6.9 شما باید به اداره آتش نشانی اجازه بدهید برای انجام یک ارزیابی خطر آتش سوزی وارد منزل شما شوند.

6.10 مسئولیت دکوراسیون داخل خانه و مرتب نگهداری کردن همیشگی آن با شماست.

6.11 شما نباید بدون گرفتن اجازه کتبی از ما نسبت به دکوراسیون و تزیین بیرون ساختمان اقدام کنید. گرفتن این اجازه هیچ هزینه ای ندارند.

6.12 مسئولیت لوله کشی ماشین های لباسشویی و ظرفشویی با شماست. اگر خسارتی به لوله کشی های شورا وارد شد باید آنرا تعمیر کنید.

6.13 اگر شما، کسی که با شما زندگی می کند، یا بازدیدکنندگان شما خسارتی به ملک وارد کنند، شما باید هزینه تعمیر آنرا به شورا پرداخت کنید.

6.14 شما مسئول پرداخت هزینه کلیه تعمیراتی هستید که به دلیل ورود قانونی پلیس یا برای تشخیص یا بازداری از وقوع جرائم ایجاد شده باشد

زندگی در خانه خود: مسئولیت های شما

کلیات

- 7.1 شما باید از این خانه بعنوان خانه اصلی خود استفاده کنید.
- 7.2 اگر می خواهید برای بیش از 28 روز خانه خود را ترک کنید باید به مسئول مسکن خود اطلاع داده و مطمئن شوید که کرایه در موقعی که حضور ندارید پرداخت می شود.
- 7.3 باید اطمینان حاصل کنید که در نبود شما از خانه مراقبت می شود و خانه امنیت دارد و باید مشخصات تماس خود یا فرد دیگری در منطقه محلی را که می تواند در غیاب شما به مسائل اضطراری رسیدگی کند به مسئول مسکن بدهید.
- 7.4 شما نباید بدون گرفتن اجازه کتبی ما، کسب و کاری در خانه، گاراژ یا باغچه و حیاط راه بیندازید. ما بدون وجود دلیل منطقی از دادن اجازه خودداری نخواهیم کرد. گرفتن این اجازه هیچ هزینه ای ندارد.
- 7.5 شورا مسئولیتی در قبال اموال داخل خانه شما ندارد. شما باید برای اموال داخل خانه خود بیمه تهیه کنید.
- 7.6 هرگونه مبلمان، تجهیزات، موکت یا پرده ای که توسط شورا ارائه شده باشد جزو خانه محسوب می شود. شما باید آنها را در وضعیت مناسبی حفظ کرده و نباید آنها را بردارید. اگر اینکار را نکنید شورا هزینه تعمیر یا تعویض آنها را از شما مطالبه خواهد کرد.

دکوراسیون و بهداشت

- 7.7 شما باید ملک را در وضعیت مناسبی از لحاظ دکوراسیون داخلی و تمیزی حفظ کنید و ساختمان های بیرونی و مسیرهای دسترسی را تمیز و مرتب نگهداری کنید.
- 7.8 شما باید زباله های خود را مطابق با مقررات شورا تخلیه کنید. این شامل اقلام درشت و غیرعادی نیز می شود.
- 7.9 شما باید سطل های چرخدار زباله و مخزن های بازیافت را فقط در روز جمع آوری بیرون بگذارید و بعد از اینکه زباله ها جمع آوری شدند آنها را هر چه سریعتر به داخل بیاورید.
- 7.10 اگر موش، سوسک، یا سایر جانوران موزی در خانه هستند باید به شورا اطلاع بدهید.

بخش 7

باغچه ها

7.11 شما باید چمن باغچه را بزنیید و آنرا در شرایط مناسبی حفظ کنید. پرچین ها باید هرس شوند و حداکثر ارتفاع آنها در پشت خانه 1.8 متر (شش فوت) و در جلوی خانه 1.2 متر (چهار فوت) باشد.

7.12 شما باید باغچه را تمیز و عاری آشغال و زباله حفظ کنید، در غیراینصورت آنرا تمیز می کنیم و هزینه کار را شما دریافت خواهیم کرد.

7.13 شما باید قبل از ساختن یا برداشتن یک دیوار یا نرده از شورا اجازه کتبی بگیرید. گرفتن این اجازه هیچ هزینه ای ندارد. کلیه دیوارها و نرده های ساخته شده جزو دارایی شورا محسوب خواهند شد و نمی توانید آنها را بردارید.

7.14 شما باید تمامی راه آب ها، ورودی به مجراهای فاضلاب، تهویه ها و آجرهای هواکش را تمیز و باز نگه دارید.

7.15 شما نباید بگذارید هیچگونه روغن یا سایر مواد مضر وارد راه آب ها یا مجراهای فاضلاب شده یا به ملک های مجاور یا بزرگراه ها وارد شده و خانه شما را آلوده کنند.

بخش های مشاع

7.16 شما باید بخشهای مشاع را بدور از مانع نگهداری کنید. شما باید برای تمیز و مرتب حفظ کردن بخشهای مشاع با شورا همکاری کنید.

7.17 شما باید با شورا در کلیه اقداماتی که برای حفاظت و امنیت خانه شما انجام می شوند همکاری کنید و تمام درهای بخشهای مشاع را بسته نگه دارید.

حیوانات خانگی

7.18 شما می توانید حیوانات خانگی مانند سگ، گربه، پرنده های قفسی، ماهی یا پستانداران کوچک در خانه خود نگه دارید بشرطی که بخوبی از آنها مراقبت کنید و کنترل مناسبی روی آنها داشته باشد. قبل از اینکه بخواهید حیوان دیگری در خانه نگهداری کنید باید از شورا اجازه کتبی بگیرید.

7.19 اگر خانه شما ورودی اشتراکی دارد نباید سگ یا گربه نگه دارید (بجز سگهای راهنما یا سگهای مخصوص ناشنوایان).

7.20 حیوانات خانگی شما نباید برای هیچکس در منطقه محلی و یا هیچ یک از کارکنان شورا یا ساوٲ تینساید هومز موجبات آزار و اذیت فراهم کنند.

7.21 شما باید اطمینان حاصل کنید که حیوانات خانگی تان در بخشهای مشاع یا باغچه همسایه ها کثیف کاری نمی کنند. شما موظف هستید کثیف کاری آنها را از باغچه خود برداشته و بنحو صحیحی دور بیندازید.

بخش 7

ماشین ها و دسترسی

7.22 شما فقط زمانی می توانید ماشین تان را در محدوده خانه پارک کنید که یک گاراژ، مسیر دسترسی یا محل پارک ماشین داشته باشید و ورودی حاشیه دار مناسبی وجود داشته باشد.

7.23 قبل از احداث گاراژ، محل پارک ماشین یا مسیر دسترسی باید از ما اجازه کتبی بگیرید. شاید لازم باشد برای گرفتن مجوزهای ساخت و یا تاییدیه های مقررات ساختمانی هزینه ای پرداخت کنید.

7.24 شما نباید در محدوده خانه، در بزرگراه یا در بخشهای عمومی یا مشاع کارهای تعمیر، نگهداری یا هر کار دیگری روی هر ماشینی انجام دهید. شما نباید به کسانی که از خانه شما بازدید می کنند نیز اجازه این کار را بدهید.

7.25 شما، کسانی که با شما زندگی می کنند، یا کسانی که از خانه شما بازدید می کنند نباید دسترسی به هیچ ملک دیگری را با پارک کردن ماشین در محلی نامناسب سد کنید.

7.26 شما نباید هیچگونه وسیله نقلیه، مانند دوچرخه یا موتورسیکلت در هیچ یک از بخشهای مشاع داخل ساختمان پارک کنید. اسکوترهای باتری دار مورد استفاده سالخوردگان و معلولین تا زمانی که مانع ایجاد نکرده اند مجاز هستند.

7.27 شما نباید وسیله خود را در زمین های خالی، مسیرهای پیاده روی یا چمن زار پارک کرده یا در آنها رانندگی کنید.

7.28 دسترسی یافتن به قسمت پشت بعضی از خانه های ما فقط از طریق باغچه خانه های همسایه میسر است. اگر این وضعیت برای خانه همسایه شما وجود داشت باید - فقط در مواقع اضطراری - به شورا و همسایه خود اجازه دهید از مسیر پیاده روی داخل باغچه شما که به خانه همسایه منتهی می شود استفاده کنند. شما نباید هیچ یک از مسیرهای پیاده روی را سد کنید.

سرویس ها

7.29 شما، کسانی که با شما زندگی می کنند یا مهمان شما هستند نباید سیستم های گاز، برق یا آب، یا سایر سرویس ها، کنتورها، دودیاب ها (دتکتورهای دود) یا تجهیزات فراخوانی نگهبانی را که شورا در خانه نصب کرده است دستکاری کنند. اگر خرابی به بار آید شورا هزینه آنرا از شما مطالبه خواهد کرد.

مواد قابل احتراق

7.30 شما نباید ظروف نگهداری گاز یا هیچگونه مواد خطرناک، قابل اشتعال یا منفجره در داخل یا خارج خانه نگه دارید.

زندگی در جامعه محلی خود: مسئولیت های شما

8.1 شما مسئول رفتار تمام کسانی که در خانه شما زندگی می کنند یا به شما سر می زنند (حتی کودکان) هستید. شما در داخل خانه، در بخشهای مشاع و اطراف خانه مسئول آنها هستید.

8.2 شما نباید به دلیل نژاد، ملیت، جنسیت، تمایلات جنسی، دین یا باورها، سن یا معلولیت بر علیه هیچ کس (شامل کارکنان شورا یا ساوث تینساید هومز) تبعیض روا داشته یا آنها را مورد آزار و اذیت قرار دهید، و یا به کسی اجازه اینکار را نداده یا تشویق به اینکار نکنید. نمونه های آزار و اذیت و تبعیض عبارتند از:

- خشونت یا تهدید به خشونت، شامل خشونت خانگی یا خشونت نژادی
- گفتار یا رفتار سوءاستفاده گرانه یا توهین آمیز
- هر کاری که صلح و آرامش دیگران را مختل کند
- دیوارنویسی بخصوص اگر موضوع آن توهین آمیز، تهدید آمیز یا سوءاستفاده آمیز باشد
- خسارت زدن یا تهدید به خسارت زدن در خانه خود یا خانه و اموال دیگران

8.3 شما نباید کسی را که در خانه شما زندگی یا از آنجا بازدید می کند تهدید به خشونت کرده یا رفتاری خشن با آنها داشته باشید.

8.4 شما نباید مزاحمت و ناراحتی برای دیگران ایجاد کنید. نمونه های این کار عبارتند از:

- عدم کنترل رفتار هر کسی که در خانه شما زندگی یا از آنجا بازدید می کند (حتی کودکان)
- داد زدن یا جر و بحثهای دنباله دار
- مصرف مشروب یا مواد مخدر
- پخش موسیقی با صدای بلند یا هرگونه صدای بلند دیگر
- بهم زدن درها
- عبور غیرمجاز
- تعمیر ماشین
- ریختن نخاله و ضایعات، ریختن زباله یا آتش درست کردن
- عدم توجه به جمع شدن زباله در داخل یا اطراف خانه
- پارس سگ
- بیرون انداختن اشیا از پنجره یا بالکن
- پرداختن به بازی های تویی
- اسکیت خورد سواری، رولربلید سواری یا دوچرخه سواری

بخش 8

- رانندگی یا سوار ماشین شدن
- روسپی گری

8.5 شما نباید به اموال و املاک خسارت زده یا تهدید به خسارت زدن بکنید. بعنوان مثال با این کارها:

- ایجاد آتش سوزی یا تهدید به آن
- دستکاری کردن در تجهیزات امنیتی و حفظ ایمنی
- ایجاد خسارت در بخشهای مشاع یا تجهیزات و امکانات
- شکستن در یا پنجره ها
- دیوارنویسی
- ریختن فضولات، زباله، رنگ یا هر ماده ناجور دیگر در هر بخشی از ساختمان یا خانه

8.6 شما نباید از خانه برای اعمال غیرقانونی یا غیراخلاقی استفاده کرده یا اجازه دهید برای آن منظور از آنها استفاده کنند. بطور خیلی خاص باید توجه کنید که خانه برای این مقاصد به کار برده نشود:

- روسپی گری، انبار کردن یا فروش مواد مخدر یا هر ماده غیرقانونی
- نگهداری اسلحه بدون مجوز یا غیرقانونی
- نگهداری و معامله اموال دزدی یا اجناس تقلبی

نقل مکان: مسئولیت های شما

9.1 اگر می خواهید اجاره را خاتمه دهید باید حداقل از چهار هفته قبل اعلام کتبی بدهید. اجاره شما باید در یک روز دوشنبه پایان یابد.

9.2 شما باید در روزی که خانه را ترک می کنید یا قبل از آن تمام کلیدهای ملک را به دفتر محله تحویل بدهید. اگر بنحو صحیح به شورا اعلامیه ندهید، مسئول کرایه و سایر پرداختها خواهید بود.

9.3 هنگامی که اجازه شما به پایان می رسد مسئول پرداخت کلیه کرایه های و مبالغ معوقه هستید.

9.4 شما باید خانه را در شرایطی مناسب مانند زمانی که وارد آن شدید تحویل بدهید. شما باید هرگونه خسارت ایجاد شده را قبل از تحویل خانه ترمیم کنید. اگر چنین نکنید، مسئول پرداخت هزینه هائی خواهید بود که شورا برای تعمیر آنها صرف می کند.

9.5 شما باید تمام اموال، حیوانات و زباله ها را از خانه خارج کنید. اگر چنین کنید، شورا هزینه خارج کردن اینها و نگهداری اموال و هزینه مراقبت از حیواناتی را که در خانه بجا می گذارد از شما دریافت خواهد کرد.

9.6 شما نباید اجازه دهید بعد از پایان دوره اجاره کسی در خانه شما زندگی کند.

9.7 اجاره اشتراکی چهار هفته بعد از زمانی که یکی از مستاجران اعلامیه خاتمه را داده باشد، تمام می شود. خانه باید در پایان آن دوره خالی شده و کلیدها را دفتر مسکن محله تحویل داده شود.

9.8 شورا در پایان دوره اجاره خانه را بازرسی می کند تا مطمئن شود که شما شرایط قرارداد را رعایت کرده اید.

برخورد با مستاجران

10.1 در این بخش روشهای برخورد قانونی شورا با مستاجرانی که این قرارداد را رعایت نمی کنند، توضیح داده شده است.

10.2 شورا بعنوان بخشی از هدف خود در ارائه خدمات عالی مسکن و امنیت محله ها سعی دارد صلح و امنیت مستاجران و همسایه های آنها را حفظ کند. شما باید حتماً شرایط این قرارداد را رعایت کنید و به شورا در تحقق این اهداف یاری رسانید.

10.3 اگر قرارداد اجاره خود را زیرپا بگذارید شورا می تواند شما را به دادگاه ببرد.

10.4 شورا هیچگونه خشونت خانگی، رفتارهای ضد اجتماعی، آزار و اذیت ها و آزار و اذیت های نژادپرستانه را از سوی مستاجران، خانواده ها یا میهمانان آنها تحمل نخواهد کرد. اگر به این گونه اقدامات دست بزنید، شورا تمام شکایات را خیلی دقیق بررسی خواهد کرد. و در نتیجه ممکن است شورا شما را به دادگاه ببرد.

10.5 اگر رفتاری ضد اجتماعی از خود نشان دهید، یک حکم رفتار ضد اجتماعی یا حکم ممنوعیت یا بازداشت بر علیه شما، یا هر کسی که با شما زندگی می کند صادر خواهد شد.

10.6 شورا می تواند از دادگاه بخواهد وضعیت اجاره شما از قطعی تنزل داده شود، و در آنصورت حق خریدن خانه خود را از دست می دهید.

10.7 اگر رفتار ضد اجتماعی از خود نشان داده و این قرارداد را زیر پا بگذارید ممکن است مجبور به تخلیه ملک شوید.

10.8 اگر کرایه خود را پرداخت نکنید، شورا شما را به دادگاه می برد تا کرایه را پرداخت کنید. اگر باز هم کرایه را نپردازید از ملک بیرون رانده خواهید شد.

10.9 دلیل های دیگری برای بیرون انداخته شدن از خانه نیز هست. مانند استفاده از خانه برای مقاصد غیرقانونی یا غیراخلاقی، یا مستاجر شدن با دادن اطلاعات قلابی یا نادرست.

تسلیم اعلامیه ها و درخواست اجازه نامه های کتبی

تسلیم اعلامیه ها

11.1 هرگونه اعلامیه، و از جمله آن اعلامیه ترک، را می توانند با ارسال پستی یا تحویل دستی به درب منزل به شما تسلیم کنند.

11.2 آدرس تسلیم اعلامیه اقدامات قانونی شورا بدین شرح است:

Head of Corporate Governance, South Tyneside Council
Town Hall and Civic Offices, Westoe Road, South Shields
Tyne and Wear, NE33 2RL

11.3 تمامی دیگر اعلامیه ها باید به دفتر مدیریت شورا ارسال شوند:

Chief Executive, South Tyneside Homes, Unit 4, Middlefields,
Heddon Way, South Shields, Tyne and Wear, NE34 0NT

یا هر آدرس دیگری که شورا به شما اعلام کرده باشد.

درخواست اجازه کتبی

11.4 برای اینکه الزامات مربوط به برخی از بندهای این قرارداد را رعایت کنید باید از شورا اجازه کتبی بگیرید. درخواست برای اجازه کتبی شورا باید بطور کتبی به دفتر محله داده شود. برای آگاهی از آدرس این دفاتر به کتاب راهنمای مستاجران مراجعه کنید.

تعاریف

- **حیوان** به معنی پرندگان، حشرات، خزندگان، عنکبوت، ماهی یا پستانداران است.
- **رفتار ضد اجتماعی** عمل، یا انجام ندادن عملی که باعث ایجاد ناراحتی، خجالت زدگی، اذیت، هراس یا اضطراب در افراد شود.
- **شورا، ما را، متعلق به ما، تنزل سطح اجاره** کسانی که از طرف شورا کار می کنند شامل کارکنان و پیمانکاران.
- **تبدیل** پایین آمدن سطح اجاره بعد از صدور حکم دادگاه به خاطر رفتارهای ضد اجتماعی - مانند اجاره مقدماتی است - در اینصورت حق خرید خانه و یا عوض کردن خانه را از دست می دهید.
- **تجهیزات و لوازم** خانه اجاره ای را با یک نفر دیگر عوض کردن.
- **لوازم** بعنوان مثال لوازم و کابینت های آشپزخانه، لوازم بهداشتی منزل، لوله کشی ها و دوش و سیستم گرمایش، مدارهای برقی، پریشا، سوئیچ ها، پایه های چراغ، درها، قفلها، شیشه های دوجداره، کمد و قفسه های جاسازی شده، شومینه ها و اطراف آنها، آنتن های هوایی، کومه ها، پاسیوها و گاراژها.
- **باغچه** زمین چمن، پرچین ها، گل ها، درختان، بوته ها، دیوارهای بیرونی، نرده ها، مسیرها و حیاط ها.
- **خانه یا ملک** ملکی که در این قرارداد به شما داده شده است، بعلاوه باغچه در صورت وجود و گاراژ در صورت وجود در باغچه اما شامل بخشهای مشاع نیست.
- **بهسازی** هرگونه کار یا تغییر انجام شده در ملک.
- **موجر** شورای شهر ساوث تینساید.
- **مستاجر جزء همسایه** کسی که به شما پول پرداخت می کند تا در ملک با شما زندگی کند.
- **همسایه** شامل هر کسی که در منطقه محلی زندگی می کند، مانند مستاجران دیگر، افرادی که در خانه های شخصی خود زندگی می کنند و شرکتهای و کسبه محلی.
- **شریک زندگی** شوهر، زن، شریک زندگی که مانند زن و شوهر با هم زندگی می کنند، یا شریک هائی از یک جنسیت.
- **فامیل** پدر یا مادر، فرزند، پدربزرگ یا مادربزرگ، برادر، خواهر، عمو یا دایی، عمه یا خاله، پسر برادر یا خواهر، دختر برادر یا خواهر، والدین سببی و کودکان به فرزندی پذیرفته شده.

بخش 12

- **کرایه**
 - **بخشهای**
 - **مشاع**
 - **ساووت تینساید**
 - **هومز**
 - **اجاره به غیر**
 - **وسیله نقلیه**
 - **بازدیدکننده**
 - **اجازه کتبی**
 - **شما**
- مبلغی که مستاجر بابت سکونت در ملک می پردازد.
- بخشهایی از ساختمان مانند سالن ها، راه پله ها، ورودی ها، پاگردها، باغچه های مشترک، بخش های چمن و فضای سبز که همه مستاجران و هر کسی دیگری می تواند از آنها استفاده کند.
- سازمان نماینده مدیریت املاک شورا شهر.
- دادن حق انحصاری زندگی در بخشی از ملک به یک نفر دیگر.
- ماشین، موتورسیکلت، دوچرخه، موتورسیکلت کوچک، قایق، کاراوان، ون، مینی بایک، تریلر، اسکوتر.
- افرادی که با شما زندگی نمی کنند اما به دیدن شما در خانه می آیند.
- نامه ای از ما که اجازه انجام کاری را به شما می دهد.
- مستاجر، و در مورد مستاجران اشتراکی، هریک یا همه مستاجران اشتراکی.