

عقد استئجار

لعقود استئجار
مساكن البلدية في
ساوث تاينسايد

مجلس بلدية ساوث تاينسايد

مقدمة

الاسكان شيء مهم. ان توفير سكن بنوعية جيدة وخدمة إسكان ممتازة لربائنا يدعم الكثير مما يحاول مجلس بلدية ساوث تاينسايد تحقيقه من اجل تقديم مستقبل افضل لمنطقة ساوث تاينسايد.

ان ربائنا مهمون بالنسبة الينا وعقد الاستئجار هذا يساعدنا على ضمان ان تكون مناطق سكننا آمنة وأمنة ونريد ان نتعاون معك لتحقيق هذا الهدف. سنساعدك على حل المشاكل وسنتخذ اجراءات اذا لم يتحقق ذلك. وسنقدم لك المساعدة والمشورة اذا كنت ضحية للسلوك المعادي للمجتمع.

ومن اجل مساعدتنا لتوفير خدمة إجمالية ممتازة، يقدم مجلس البلدية الكثير من الخدمات الاخرى كي تبقى مناطق سكننا آمنة وصحية. ونفعل ذلك في احيان كثيرة بالشراكة مع منظمات ومقاولين آخرين. ونطلب منك ان تتعاون معهم لصيانة منطقتك السكنية. ويمكنك الوصول الى الكثير من خدماتنا الكترونياً عبر موقعنا على شبكة الانترنت
www.southtynesidehomes.org.uk

ويوضح كراس المستأجرين، وهو ليس جزءاً من هذا الاتفاق، كيف يمكن الوصول الى مجموعة متنوعة من الخدمات التي نقدمها لمساعدتك على ادارة وإدامة عقد ايجارك.

ذا كنت ترغب بالحصول على أية معلومات اضافية حول دور مجلس ساوث تاينسايد بتقديم خدمات 0191 426 8370_الاسكان، رجاءً اتصل بـ"فريق الاتصالات" على رقم الهاتف_

communications@southtynesidehomes.org.uk وبواسطة البريد الالكتروني على_

شكراً لقبولك عقد الاستئجار مع مجلس بلدية ساوث تاينسايد.

المحتويات

الصفحة

1	القسم الأول - عقد الاستئجار توضيح عقد الايتجار
3	القسم الثاني - المستأجرين التمهيديين قسم خاص للمستأجرين التمهيديين
4	القسم الثالث - حقوقك حقوق المستأجرين
5	القسم الرابع - مسؤولياتنا المسؤوليات العامة لمجلس البلدية
7	القسم الخامس - الايجار والدفعات الاخرى مسؤولياتك عن دفع ايجارك وغيره من الدفعات
8	القسم السادس - التوصيلحات والصيانة مسؤولياتك عن توصيلح وصيانة منزلك
10	القسم السابع - العيش في منزلك مسؤولياتك عن النظافة، الحدائق، الحيوانات الاليفة، المركبات .. الخ
13	القسم الثامن - العيش وسط سكان منطقتك مسؤولياتك عن منع السلوك غير الاجتماعي والمضايقات
15	القسم التاسع - الانتقال من المنزل مسؤولياتك عندما تنتقل من منزلك
16	القسم العاشر - تطبيق القانون ماذا يحدث اذا لم تلتزم بعقد الاستئجار
17	القسم الحادي عشر - الإشعار بأوامر قانونية وطلبات الحصول على موافقة خطية عناوين رسمية للإشعار بأوامر قانونية وطلبات تقديم موافقات خطية
18	القسم الثاني عشر - تعاريف/قاموس مصطلحات
20	قسم التواقيع

عقد الاستئجار

1.1 هذا عقد استئجار بين مجلس بلدية ساوث تاينسايد "مالك العقار" وأنت "المستأجر/المستأجرين". انه عقد استئجار لـ:

.....
.....
.....
.....

1.2 عقد الاستئجار هذا هو الوثيقة التي توقعها عندما تصبح احد المستأجرين لدى مجلس بلدية ساوث تاينسايد. انه عقد ملزم قانونياً بينك وبين مجلس البلدية ويسجل معلومات مثل اسمك والتاريخ الذي اصبحت فيه أحد مستأجرينا والايجار في البداية.

1.3 انه يقدم وصفاً لحقوقك ومسؤولياتك كمستأجر ولحقوق ومسؤوليات مجلس البلدية باعتباره مالك مسكنك. يجب ان تقرأ هذا العقد بشكل كامل قبل ان توقع.

1.4 اذا وقعت هذا العقد فانك ستصبح اما مستأجر تمهيدي او مستأجر مؤمن لمجلس البلدية ويجب ان تلتزم بشروط عقد الاستئجار. ان عقد الاستئجار التمهيدي يستمر عادة المدة 12 شهراً، وبعدها تصبح عادة مستأجراً مؤمناً. ويعطى عقد الايجار المؤمن عادة الى اولئك الاشخاص الذين كانوا بالفعل مستأجرين لمدة تزيد على 12 شهراً. وسيبلغك الموظف المسؤول عن منطقتك السكنية حول نوع عقد الاستئجار الذي عرض عليك، وسيشار الى ذلك في الصفحة التي توقع عليها.

1.5 اذا كان هذا عقد استئجار مشترك فانه يجب على كل مستأجر ان يفي بالتزاماته بموجب هذا العقد وهو مسؤول عن اعمال وسلوك كل المستأجرين المشتركين الآخرين.

1.6 يمكنك الاحتفاظ بمنزلك للفترة التي ترغب بها الا اذا كان هناك سبب قانوني يجعلنا نسترده. ولا يمكن لمجلس البلدية ان يسترد منزلك الا بموافقة المحكمة.

1.7 اذا كان مجلس البلدية يريد ان يجري أية تغييرات في عقد استئجارك (عدا زيادة الايجار او الدفعات الاخرى) فان المجلس سيتشاور معك. وستعطى إشعاراً خطياً قبل أربعة اسابيع بأية تغييرات يجريها مجلس البلدية.

1.8 اذا اتخذ مجلس البلدية اجراء لتطبيق القانون ضدك بسبب سلوك معادي للمجتمع او عدم دفع الايجار او أي سب آخر، فان هذا قد لا يؤدي الى فقدان منزلك فحسب بل يمكن ايضاً ان يؤدي الى استثنائك من الحصول على سكن من مجلس البلدية في المستقبل، حتى اذا اصبحت من دون مأوى.

1.9 اذا انتهكت أي شرط في هذا العقد فان مجلس البلدية يمكن ان يتخذ اجراءً قانونياً ضدك، مثلاً بالحصول على قرار محكمة بحيازة المسكن، او قرار يتعلق بالسلوك المعادي للمجتمع، او إنذار قضائي، او قرار بخفض مستوى الايجار المؤمن، او قرار بتعليق حقك بشراء منزلك.

1.10 ستدفع أي تكاليف يتكبدها مجلس البلدية اذا أقمنا دعوى عليك في المحكمة لانتهاك هذا العقد.

المستأجرون التمهيدون

2.1 يطبق مجلس البلدية "مشروع عقد الاستئجار التمهيدي". وفي كل الحالات تقريباً يكون المستأجرون الجدد مستأجرين تمهيديين. كمستأجر تمهيدي يجب ان تقي بكل الالتزامات في هذا العقد. لكن المستأجرين التمهيديين لديهم حقوق أقل بالمقارنة مع المستأجرين المؤمّنين. ويوضح هذا القسم الحقوق التي لا تنطبق على المستأجرين التمهيديين.

2.2 يستمر الايجار التمهيدي عادة لمدة 12 شهراً، لكن يمكن لمجلس البلدية ان يمدده ستة أشهر اضافية اذا لم تلتزم بهذا العقد. وسيصبح عقد الاستئجار التمهيدي بشكل تلقائي عقد استئجار مؤمّن بعد 12 شهراً، إلا اذا جرى تمديده او جرى الشروع باجراءات في المحكمة لحيازة منزللك.

2.3 اذا لم تلتزم بهذا العقد فان مجلس البلدية يمكن ان يسترد منزلك بسهولة اكبر بالمقارنة مع منزل مستأجر مؤمّن.

2.4 كمستأجر تمهيدي لا يسمح لك بـ:

- أن تقدم طلب للحصول على الحق في شراء منزللك.
- أن تؤجر من الباطن كل منزللك او جزءاً منه.
- أن تستبدل منزللك مع مستأجر آخر.
- ان تطلب تعويضاً عن اجراء تحسينات.

2.5 في ظروف معينة، قد يسمح مجلس البلدية لك باسكان نزلاء، لكن يجب ان تحصل اولاً على موافقة خطية.

حقوقك

- 3.1 لديك الحق في ان تعيش بمنزلك من دون إعاقة او تدخل من قبل مجلس البلدية، طالما التزمت بشروط هذا العقد واحترمت حقوق الآخرين.
- 3.2 اذا كنت مستأجراً مؤمناً:
 - قد يكون لك الحق في أن تشتري منزلك.
 - لديك الحق في ان تستبدل منزلك مع مستأجر مؤمن آخر، او مستأجرين مضمونين معينين. يجب ان تحصل على موافقتنا الخطية قبل ان تقوم بعملية التبادل.
 - يحق لك ان تستقبل مستأجرين ولك الحق في ان تؤجر من الباطن جزءاً من (لكن ليس كل) منزلك. يجب ان تحصل على موافقتنا الخطية قبل القيام بذلك.
- 3.3 في حال وفاتك، قد يحق لزوجك او زوجتك او شريك حياتك او أي فرد آخر من عائلتك الحصول على عقد الاستئجار.
- 3.4 اذا قمت، بموافقتنا، باجراء أي تحسينات على منزلك، قد يحق لك الحصول على تعويض عندما تخرج منه.
- 3.5 لديك حق بالحصول على معلومات من مجلس البلدية حول شروط هذا العقد، او خدمات المجلس والتزاماته وسياساته.
- 3.6 هذا العقد لا يمنح أي حقوق او وسائل لاسترداد حقوق لأي شخص باستثناء مجلس البلدية وانت، او أي شخص يصبح مالك العقار او المستأجر.
- 3.7 يحق لك ان تطلع على أية تفاصيل قدمتها لنا بالارتباط مع عقد استئجارك. وقد نطلب منك اجوراً اذا أردت نسخة من هذه التفاصيل.
- 3.8 يحق لك ان تحصل على انجاز تصليحات معينة في الوقت المحدد. ويمكن الحصول على الجداول الزمنية للتصليحات من مؤسسة مساكن ساوث تاينسايد. واذا لم تنجز في الوقت المحدد، يمكن ان تطلب منا تعيين مقاول مختلف لانجاز التصليح. واذا اخفق المقاول الثاني في إكمال التصليح في الوقت المحدد، قد يحق لك الحصول على تعويض.

مسؤولياتنا

4.1 سيتشاور مجلس البلدية معك حول الشؤون المتعلقة بإدارة أو صيانة السكن التي يحتمل ان يكون لها تأثير كبير على عقد استئجارك.

4.2 ان مكتب الاسكان المحلي هو اول نقطة اتصال بالنسبة لك اذا كانت لديك أي مشكلة تتعلق بعقد استئجارك. وفي حال عدم حلها، توجد لدى المجلس خطوات اجرائية رسمية لتقديم شكاوى. واذا شعرت بأن المجلس انتهك هذا العقد، يمكن ان تقدم شكوى الى المجلس بصورة خطية. واذا اخفق المجلس في التعامل مع الشكوى يمكنك الحصول على مشورة ومعلومات من "مكتب المشورة للمواطنين" او "المركز القانوني" او من محامي. كما يمكنك ان تقدم شكوى الى "أمين المظالم للحكم المحلي".

4.3 سيعطيك مجلس البلدية إشعاراً خطياً قبل اربعة اسابيع على الاقل من اجراء أية تغييرات على الايجار او غيره من الدفعات.

4.4 سيقوم المجلس بتأمين بنية منزلك.

4.5 سيقوم مجلس البلدية بتصليح بنية منزلك والاجزاء الخارجية منه والمبنى الذي يمكن ان يشكل منزلك جزءاً منه. وهذا يشمل:

- المجاري والمزاريب والانابيب الخارجية.
- السطح والجدران الخارجية والابواب الخارجية وعتبات النوافذ وسقاطات النوافذ واطارات النوافذ (بما في ذلك الصبغ الخارجي واعمال الديكور الضرورية).
- الجدران الداخلية والارضيات (باستثناء غطاء الارضية) والسقوف والابواب واطارات الابواب ومفاصل الابواب والواح الارضيات.
- المداخن وعوادم المداخن والقنوات الهوائية (لا يشمل تنظيفها).
- ممر المدخل الرئيسي.
- اعمال التجصيص.
- الكراجات والمخازن المكلمة.

4.6 سيقوم مجلس البلدية بتصليح وإدامة أية معدات داخل منزلك لتدفئة المكان وتسخين الماء والصرف الصحي وإمداد الماء والغاز الكهرباء. وهذا يشمل:

- الاحواض والمغاسل والحمامات والمرافق الصحية وانظمة الشطف ومواسير الصرف الصحي (لكن لا يشمل بقية التراكيب والتجهيزات والمعدات للاستفادة من إمدادات الماء او الغاز او الكهرباء).

- الشبكة الكهربائية، ومن ضمنها المقابس والمفاتيح الكهربائية وتركيبات الاضاءة (باستثناء المصابيح).

4.7 اذا قدمت طلباً لشراء منزلك سيستمر مجلس البلدية في اجراء هذه التوصيلات الى ان تكون قد اشتريت منزلك، لكنه لن ينفذ أية تحسينات.

4.8 سيقوم مجلس البلدية بصيانة وتوصيل أي مناطق مشتركة حول منزلك.

الايجار والدفعات الاخرى: مسؤولياتك

- 5.1 ايجارك وبقية الدفعات تكون مستحقة الدفع يوم الاثنين من كل اسبوع ويجب ان تدفعها في الوقت المحدد. اذا لم تقم بذلك يمكن ان تفقد منزلك.
- 5.2 الدفعات الاخرى قد يجري تضمينها في الايجار وهي مستحقة الدفع في الوقت نفسه المحدد لدفع ايجارك، مثل: رسوم الماء، رسوم المجاري، خدمات الاتصال للحالات الطارئة، رسوم الخدمات، رسوم التدفئة، رسوم تأمين السكن للمستأجر، رسوم المعدات المنزلية، ايجار الكراج. وتوجد تفاصيل هذه الدفعات على بطاقة الايجار.
- 5.3 اذا كان هذا هو عقد استئجار مشترك فان كل مستأجر مسؤول عن دفع الايجار كله وأي دفعات اخرى مستحقة الدفع.
- 5.4 اذا كان في أي وقت بذمتك لمجلس البلدية أي مبلغ فان المجلس قد يستقطع هذا المبلغ من أي مبلغ يكون المجلس مديناً به لك.
- 5.5 اذا كنت تستلم علاوة سكن، يجب ان تبلغ قسم إعانة السكن التابع للمجلس فوراً بأي تغيير في الظروف يمكن ان يؤثر على أهليتك في الحصول عليها.
- 5.6 عندما ينتهي عقد ايجارك يجب ان تقوم فوراً بدفع أي ايجار او دفعات اخرى او تكاليف بذمتك لمجلس البلدية.
- 5.7 يجب ان تتصل بمكتب السكن المحلي لمنطقتك فوراً اذا كانت لديك أي صعوبات بدفع ايجارك او أي دفعات اخرى.

التصليحات والصيانة: مسؤولياتك

6.1 يجب ان تعتني كما ينبغي بمنزلك وتبلغ مجلس البلدية فوراً عن أي خلل او ضرر. اذا تم اجراء اية ترتيبات كي يأتي المجلس الى منزلك لتنفيذ أي تصليح، ينبغي ان تلتزم بالموعد. اذا لم تتمكن بسبب ظروف غير متوقعة من الالتزام بالموعد، يجب عندئذ ان تبلغ مكتب السكن المحلي لمنطقتك في أقرب فرصة، كي يمكن اجراء ترتيبات بديلة.

6.2 يجب ألا تنفذ اية تغييرات او اضافات سواءً داخل او خارج منزلك من دون الحصول اولاً على موافقتنا الخطية. ومن ضمن اشياء اخرى يتضمن هذا: ملحق بالبيت زجاجي الجدران، كراج، سقيفة، كوخ، بيت زجاجي للنباتات، بركة في الحديقة، جدران، حواجز خشبية، اطباق ساتلايت، اجهزة مراقبة، هوائيات، مدخل او موقف مرصوف للمركبات. ولا توجد أية رسوم مقابل السعي للحصول على هذه الموافقة. ولن نرفض بشكل غير معقول اعطاء الموافقة، لكننا قد نفرض شروطاً. واذا رفضنا سنكتب اليك ونبغك السبب. وأي تحسينات يتم تنفيذها ستصبح ملكاً لمجلس البلدية ويجب عدم إزالتها.

6.3 يجب ان تحصل على موافقتنا الخطية قبل ان تجري اية اعمال تتعلق بالغاز او الكهرباء في منزلك. ولا توجد أية رسوم مقابل السعي للحصول على هذه الموافقة. ويجب انجاز أي عمل يتعلق بالغاز او الكهرباء من قبل مقاول مؤهل وكفوء وان يفحص من قبل مجلس البلدية.

6.4 انت مسؤول عن الحصول على أي إذن تخطيط ضروري او موافقة وفقاً لضوابط البناء قبل المباشرة بأي عمل. ويتعين دفع اجور الى مجلس البلدية عند تقديم الطلبات للحصول على إذن التخطيط او موافقة ضوابط البناء. لكن لا توجد أية رسوم مقابل الاستفسار من المجلس حول ما اذا كان تقديم مثل هذه الطلبات ضرورياً.

6.5 يجب ان تعطي مجلس البلدية إماكن الدخول الى منزلك بشكل معقول لاجراء اية تصليحات او تحسينات او تقديم خدمات او عمليات معاينة. وسيتخذ المجلس اجراءً قانونياً اذا رفضت بشكل غير معقول السماح بالدخول الى منزلك لهذه الاغراض.

6.6 سيعطيك مجلس البلدية إشعاراً قبل 24 ساعة على الاقل اذا كان يحتاج الى معاينة منزلك الا اذا كانت هناك حالة طارئة وعندئذ ستكون هناك حاجة الى توفير امكان الدخول فوراً. واذا كانت هناك حالة طارئة، فان المجلس قد يدخل عنوة الى منزلك ولكن فقط لمنع إلحاق ضرر بالمسكن او تعرض أي شخص الى أذى.

- 6.7 يجب ان توفر لمجلس البلدية إماكن الدخول الى منزلك للقيام بخدمة الغاز السنوية.
- 6.8 اذا كان مجلس البلدية ينوي القيام بتصليح او تحسين او تطوير لمنزلك قد يجري، اذا اقتضى الأمر، نقلك الى سكن بديل اما مؤقتاً او بشكل دائمي. وسيقدم المجلس سكناً بديلاً. وسيجري التشاور معك حول أي اقتراح يتضمن الحاجة الى انتقالك الى منزل آخر.
- 6.9 يجب ان تتيح لخدمة الاطفاء إماكن الوصول الى منزلك لاجراء تقويم لمخاطر حدوث حريق في المنزل.
- 6.10 انت مسؤول عن اعمال الديكور داخل منزلك وإدامة الديكور في كل الاوقات.
- 6.11 يجب ألا تقوم باعمال ديكور في الاجزاء الخارجية من مسكنك من دون الحصول اولاً على موافقتنا الخطية. ولا توجد أية رسوم مقابل السعي للحصول على هذه الموافقة.
- 6.12 انت مسؤول عن الاعمال السمكزية لاجهزة غسل الملابس وغسل الصحون. ويجب ان تقوم بتصليح أي ضرر يلحق بشبكة مواسير التصريف العائدة لمجلس البلدية.
- 6.13 سيطالبك مجلس البلدية بدفع اجور عن تصليح أي ضرر يلحق بالمنزل سواء من قبلك، او من قبل أي شخص يعيش معك او يقوم بزيارة منزلك.
- 6.14 انت مسؤول عن كلفة أية تصليحات مطلوبة بعد عملية دخول قانونية من قبل الشرطة للكشف عن جريمة او منع وقوعها.

العيش في منزلك: مسؤولياتك

ملاحظات عامة

- 7.1 يجب ان تستخدم هذا المنزل باعتباره منزلك الرئيسي.
- 7.2 اذا كنت تنوي مغادرة منزلك لفترة تزيد على 28 يوماً يجب ان تبلغ الموظف المسؤول عن عمارتك وتؤكد من ان ايجارك سيدفع خلال فترة غيابك.
- 7.3 يجب ان تضمن العناية بمنزلك وكونه آمناً خلال فترة غيابك، ويجب تزود الموظف المسؤول عن عمارتك بمعلومات عن طريقة الاتصال بك او بشخص آخر في المنطقة المجاورة يمكنه التعامل مع أي حالة طارئة بالنيابة عنك.
- 7.4 يجب ألا تدير عملاً تجارياً من منزلك او كراجك او حديقتك من دون الحصول اولاً على موافقتنا الخطية، ولن نرفض بشكل غير معقول منح هذه الموافقة. ولا توجد أية رسوم مقابل هذه الموافقة.
- 7.5 ان مجلس البلدية غير مسؤول عن محتويات منزلك. ويجب ان ترتب التأمين لمحتويات منزلك.
- 7.6 ان أي أثاث او معدات كهربائية او سجاد او ستائر يوفرها مجلس البلدية هي جزء من منزلك. ويجب ان تحافظ على هذه الاشياء بحالة جيدة. ويجب الأ تزيلها. اذا لم تلتزم بذلك فان المجلس سيطالبك بدفع اجور عن أية تصليحات او استبدال.

الديكور والنظافة

- 7.7 يجب ان تحافظ على المنزل بحالة جيدة من الديكور الداخلي والنظافة وان تبقى الاجزاء الخارجية من المبنى والأروقة في حالة نظيفة ومرتبّة.
- 7.8 يجب ان تتخلص من قمامتك بصورة مناسبة تمشياً مع متطلبات مجلس البلدية. وهذا يشمل أية مواد كبيرة الحجم او غير عادية.
- 7.9 يجب ألا تقوم باخراج صندوق القمامة المزود بعجلات وحاويات إعادة معاملة القمامة الا في اليوم المحدد لجمعها، واعادتها الى اماكن خزنها المناسبة بأسرع ما يمكن بعد جمع القمامة.
- 7.10 يجب ان تقوم بابلاغ مجلس البلدية عن وجود فئران وصراصر وغيرها من الحيوانات او الحشرات المؤذية في منزلك.

الحدائق

7.11 يجب ان تبقى أي عشب مقصوصاً وفي حال جيدة. يجب تشذيب سياج الشجيرات وإبقائه بارتفاع 1.8 متر (ستة اقدام) كحد أقصى في النهاية الخلفية لمنزلك و 1.2 متر (اربعة اقدام) في مقدمة المنزل.

7.12 يجب ان تحافظ على حديقتك في حال مرتبة وخالية من النفايات والانقاض، وبخلاف ذلك قد نقوم بازالتها وفرض اجور عليك مقابل ذلك.

7.13 يجب ان تحصل على موافقة خطية من مجلس البلدية قبل ان تقوم بنصب او ازالة أي حاجز او جدار. لا توجد أية رسوم مقابل السعي للحصول على هذه الموافقة. وأي حاجز او جدار يتم نصبه يصبح ملكاً للمجلس ويجب عدم إزالته.

7.14 يجب ان تبقى كل اخاديد المياه والمنافذ الى المجاري والأجر بثقوب التهوية والفتحات مفتوحة وخالية من العوائق.

7.15 يجب الا تسمح لأي زيوت او مادة مؤذية اخرى بالدخول الى اخاديد المياه او المجاري او ان تتسرب الى مساكن مجاورة او شوارع رئيسية او ان تلوث منزلك.

المناطق المشتركة

7.16 يجب ان تبقى أي مناطق مشتركة خالية من العوائق. يجب ان تتعاون مع مجلس البلدية لابقاء أي مناطق مشتركة نظيفة ومرتبّة.

7.17 يجب ان تتعاون بشكل كامل مع أية اجراءات يتخذها مجلس البلدية لحماية أمن منزلك ويجب ان تبقى كل الابواب المشتركة مغلقة.

الحيوانات الأليفة

7.18 يجب ان تبقى الحيوانات الأليفة، مثل الكلاب والقطط والطيور الموجودة في اقفاص والسماك او الحيوانات الصغيرة من الثدييات في منزلك اذا كانت تحظى برعاية جيدة وتخضع لسيطرة مناسبة. يجب ان تحصل على موافقة خطية من مجلس البلدية قبل الاحتفاظ بأي حيوان آخر.

7.19 اذا كان لمنزلك مدخل مشترك، يجب الا تحتفظ بقطط او كلاب (باستثناء كلب إرشاد مسجّل للعميان او كلب إنصات مسجّل للمصابين بالصمم).

7.20 الحيوانات الأليفة العائدة لك يجب الا تسبب أي إزعاج او مضايقة لأي شخص في المنطقة المجاورة، بما في ذلك أي موظف لمجلس البلدية او لمؤسسة مساكن ساوث تاينسايد.

7.21 يجب ان تضمن ان الحيوان الأليف العائد لك لا يوسخ المناطق المشتركة او حدائق الجيران. يجب ان تزيل أي براز للحيوان من حديقتك وتتخلص منه بشكل مناسب.

المركبات والمنافذ

7.22 لا يمكن ان توقف مركبة ضمن حدود منزلك الا اذا كان هناك كاراج او طريق للسيارة مؤد الى مسكنك او موقف مرصوف ويوجد مدخل مناسب بتسوية الحافة المؤدية للرصيف.

7.23 يجب ان تحصل على موافقتنا الخطية قبل بناء كاراج او موقف مرصوف للسيارة او طريق للسيارة مؤد الى مسكنك. وقد تكون هناك اجور لأي طلب يقدم للحصول على إذن تخطيط وموافقة ضوابط البناء.

7.24 يجب الا تقوم بتصليح او صيانة او تنفيذ عمل على أي سيارة ضمن نطاق منزلك، او على الشارع الرئيسي او في اي مكان عام او منطقة مشتركة اخرى. ويجب الا تسمح لأي شخص يزور منزلك بالقيام بذلك.

7.25 يجب ان تضمن الا تقوم انت، او أي شخص يعيش معك، او أي شخص يزورك بإعاقه المنفذ الى أي منزل آخر بايقاف السيارة بشكل لا يراعي حقوق الآخرين.

7.26 يجب الا توقف مركبة، مثل دراجة هوائية او دراجة، في أية منطقة مشتركة داخل بناية. وتستننى من ذلك العربات المزودة ببطاريات التي يستخدمها كبار السن او الذين يعانون عوقاً جسدياً طالما لا يسببون إعاقة.

7.27 يجب الا توقف مركبة على أي منطقة مفتوحة او ممرأ للمشاة او رصيفاً من العشب.

7.28 لا يمكن الوصول الى النهاية الخلفية لبعض منازلنا الا عبر الحديقة المجاورة. اذا كان هذا ينطبق على المنزل المجاور لمنزلك يجب ان تسمح، لاغراض اساسية فقط، لمجلس البلدية ولجارك المحاذي لك باستخدام أي ممر للمشاة يخترق حديقتك ويؤدي الى منزل جيرانك. يجب الا تعيق أي ممر للمشاة.

الخدمات

7.29 يجب الا تقوم انت، او أي شخص يعيش معك او يزورك بالعبث بتجهيز الغاز او الكهرباء او الماء، او أي خدمات اخرى، او العدادات، او اجهزة الكشف عن الدخان، او اي معدات للاتصالات الطارئة قام مجلس البلدية بنصبها في منزلك. وسيفرض مجلس البلدية عليك اجوراً عن أي ضرر ينجم عن ذلك.

مواد قابلة للاشتعال

7.30 يجب الا تحتفظ بأي قناني غاز او تخزين أي مواد خطرة قابلة للاشتعال او مواداً متفجرة سواءً داخل او خارج منزلك.

العيش وسط سكان منطقتك: مسؤولياتك

- 8.1 انت مسؤول عن سلوك كل شخص (بما في ذلك الاطفال) يعيش في منزلك او يقوم بزيارته.
انك مسؤول عنهم في منزلك، وفي المناطق المشتركة، وفي المنطقة المجاورة لمنزلك.
- 8.2 يجب الاتضايق او تمارس التمييز ضد أي شخص (بضمنهم أي موظف في مجلس البلدية او مؤسسة مساكن ساوث تاينسايد) بسبب أصله العرقي او قوميته او جنسه من حيث الذكورة او الانوثة او ميوله الجنسية او دينه او معتقده او عمره او عوقه الجسدي، كما يجب الا تشجع او تسمح لأي شخص ان يفعل ذلك. والامثلة على المضايقة او التمييز تشمل:
 - العنف او تهديدات بالعنف، بما فيها العنف المنزلي او العرقي.
 - كلمات او سلوك عدائي او مهين.
 - أي شيء يحتمل ان يؤثر على طمأنينة وراحة الآخرين.
 - الكتابة على الجدران خصوصاً اذا كانت عدائية او مهينة او تحتوي تهديدات.
 - الحاق اضرار او تهديدات بالحاق اضرار بمنزلك او بمنزل او ممتلكات أي شخص آخر.
- 8.3 يجب الا تهدد باستخدام العنف او تكون عنيفاً تجاه أي شخص يعيش في منزلك او يقوم بزيارته.
- 8.4 يجب الاتسبب شغباً يكون مصدر تعكير او إزعاج للاخرين. على سبيل المثال ب:
 - عدم السيطرة على سلوك أي شخص (بما في ذلك الاطفال) يعيش في منزلك او يقوم بزيارته.
 - الصراخ او الجدل المتواصل.
 - استخدام الكحول او المخدرات.
 - الموسيقى الصاخبة او أي صوت عالي آخر.
 - القرع بشدة او اغلاق الابواب بعنف.
 - انتهاك حرمة ارض شخص آخر.
 - تصليح مركبات.
 - إلقاء القمامة او إفراغ النفايات بشكل غير شرعي او إشعال نيران.
 - السماح للقمامة بأن تتراكم في منزلك او حوله.
 - الكلاب النابحة.
 - رمي الاشياء من النوافذ او من الشرفات.
 - ممارسة ألعاب الكرة.
 - العاب التزلج بالواح او بمزلجات ذات عجلات او ركوب الدراجة الهوائية.

8.5 يجب الا تلحق اضراراً او تهدد بالحاق اضرار بممتلكات. على سبيل المثال عبر القيام بما يلي:

- إحراق المباني او الممتلكات عمداً او محاولة إحراقها.
- العبث بمعدات خاصة بالأمن والسلامة.
- الحاق اضرار بمناطق او تجهيزات مشتركة.
- تحطيم النوافذ او الابواب.
- الكتابة على الجدران.
- وضع غائط او قمامة او صبغ او اي مواد اخرى كريهة على أي جزء من منزل او مبنى.

8.6 يجب الا تستخدم او تسمح باستخدام منزلك لاعمال غير شرعية او لأخلاقية. وعلى الأخص، يجب الا تستخدم منزلك بالارتباط مع:

- امتلاك او استخدام او تجهيز او التعامل بمخدرات او مواد غير شرعية.
- اسلحة صغيرة غير مجازة او اسلحة محظورة قانونياً.
- التعامل بسلع مسروقة او مزورة او القيام بخزنها.

الانتقال من المنزل: مسؤولياتك

- 9.1 اذا كنت تريد أن تنتهي عقد ايجارك يجب ان تعطينا إشعاراً خطياً قبل اربعة اسابيع على الاقل. ويجب ان ينتهي عقد ايجارك في يوم اثنين.
- 9.2 يجب ان تعيد كل مفاتيح المسكن الى مكتب الاسكان المحلي لمنطقتك في اليوم الذي تغادر فيه او قبل ذلك. اذا لم تعط مجلس البلدية إشعاراً مناسباً ستبقى مسؤولاً عن الايجار وبقية الدفعات.
- 9.3 عندما ينتهي عقد ايجارك ستبقى مسؤولاً عن أي ايجار غير مدفوع وأي دفعات اخرى.
- 9.4 يجب ان تترك منزلك في حال جيدة كما كان عليه عندما انتقلت اليه. ويجب ان تصلح اية اضرار لحقت بمنزلك قبل ان تنتقل. اذا لم تفعل ذلك، ستكون مسؤولاً عن أية تكاليف يتحملها مجلس البلدية في تصليح الضرر.
- 9.5 يجب ان تنقل كل الممتلكات والحيوانات والقمامة العائدة لك. اذا لم تفعل ذلك، سيفرض مجلس البلدية عليك اجوراً عن أية تكاليف يتحملها عن النقل والخزن وكلفة العناية بأي حيوان تتركه في منزلك.
- 9.6 يجب الا تسمح لأي شخص أن يبقى في منزلك عندما ينتهي عقد ايجارك.
- 9.7 سينتهي عقد الايجار المشترك بعد تسليم إشعار خطي قبل اربعة اسابيع على الاقل من قبل أي من المستأجرين المشتركين. وفي نهاية فترة الإشعار يجب إخلاء منزلك وإعادة المفاتيح الى مكتب الاسكان المحلي لمنطقتك.
- 9.8 عند انتهاء عقد الايجار هذا سيقوم مجلس البلدية بمعاينة لمنزلك للتأكد من انك التزمت بشروط هذا العقد.

تطبيق القانون

- 10.1 يوضح هذا القسم كيف سيتعامل مجلس البلدية مع المستأجرين الذين لا يلتزمون بهذا العقد.
- 10.2 كجزء من اهداف مجلس البلدية بتوفير خدمة إسكان ممتازة مع مناطق سكن آمنة، يسعى المجلس الى ضمان الأمان والسلامة لمستأجريه وجيرانهم. ومن المهم جداً ان تلتزم بهذا العقد وتساعد المجلس على تحقيق هذه الاهداف.
- 10.3 يمكن لمجلس البلدية ان يطبق شروط هذا العقد عبر المحاكم اذا لم تلتزم بعقد استئجارك.
- 10.4 لن يتسامح مجلس البلدية مع العنف المنزلي او السلوك المعادي للمجتمع او المضايقة العنصرية او غيرها من المضايقات من قبل المستأجرين او عائلاتهم او زائريهم. اذا تصرفت بأي من هذه الاشكال، سيجري المجلس تحقيقاً كاملاً بأية شكاوى. وهذا قد يجعل المجلس يقيم عليك دعوى في المحكمة.
- 10.5 اذا تصرفت بطريقة معادية للمجتمع، يمكن ان يصدر قرار محكمة بشأن السلوك المعادي للمجتمع او إنذار قضائي ضدك او ضد اطفالك او أي شخص آخر يعيش معك.
- 10.6 يمكن لمجلس البلدية ان يقدم طلباً الى المحكمة بتغيير عقد ايجارك من ايجار مؤمن الى ايجار بشروط أدنى، وستفقد عندئذ الحق في ان تشتري منزلك.
- 10.7 يمكن ان تطرد من منزلك بسبب التصرف بطريقة معادية للمجتمع وعدم الالتزام بشروط هذا العقد.
- 10.8 اذا لم تدفع ايجارك، سيقوم مجلس البلدية دعوى عليك في المحكمة لجعلك تدفع الايجار. واذا لم تدفع ايجارك بالرغم من ذلك، فانك قد تطرد من منزلك.
- 10.9 توجد اسباب اخرى يمكن ان تؤدي الى طردك من المنزل. ومن بين هذه الاسباب استخدام منزلك لاغراض غير مشروعة او لأخلاقية، والحصول على عقد استئجارك عبر تقديم معلومات كاذبة او غير صحيحة.

الإشعار بأوامر قانونية وطلبات الحصول على موافقة خطية

تسليم الإشعار

11.1 أي "إشعار"، بما في ذلك "إشعار بالاخلاء"، يمكن ان يتم ايصاله اليك بتركه في منزلك او بارساله بالبريد.

11.2 ان العنوان لتسليم أي "إشعار" باجراءات قانونية على مجلس البلدية هو:

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

11.3 يجب ارسال أي "إشعار" آخر الى الوكيل الاداري لمجلس البلدية:

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

او أي عنوان آخر يمكن ان يبلغك به مجلس البلدية.

طلب الموافقة الخطية

11.4

انت بحاجة للحصول على الموافقة الخطية لمجلس البلدية كي يتم الالتزام ببعض الشروط في هذا العقد. وينبغي تقديم الطلبات للموافقة الخطية من المجلس بالكتابة الى أي مكتب اسكان محلي. رجاءً راجع "كراس المستأجرين" الموجود لديك للحصول على العناوين.

تعريف

حيوان - يشمل الطير، الحشرة، الزواحف، العنكبوت، السمك او الثدييات.

السلوك المعادي للمجتمع - عمل، او اخفاق بعمل شيء، بسبب او من المحتمل ان يسبب تعكيراً او إزعاجاً او مضايقة او فزعاً او معاناة نفسية لأي شخص.

مجلس البلدية، "نحن"، "نا" - كل شخص يعمل بالنيابة عن مجلس البلدية بضمنهم الموظفين والمقاولين.

خفض مستوى عقد الايجار - خفض لمستوى عقد ايجار مؤمن في اعقاب "قرار محكمة" بسبب سلوك معادي للمجتمع - مماثل لعقد ايجار تمهيدي - مع فقدان حقوق بضمنها "الحق في الشراء" و"الحق في التبادل".

التبادل - تبادل عقد الاستئجار مع شخص آخر.

اثاث وتجهيزات منزلية - على سبيل المثال وحدات ولوازم المطبخ، التجهيزات الصحية، انظمة انابيب المياه والدش والتدفئة، الدوائر الكهربائية، المقابس، المفاتيح الكهربائية، تركيبات المصابيح، الابواب، الاقفال، الزجاج، خزانات الثياب المثبتة والرفوف، المستوقد والتركيبية المحيطة به، الهوائيات، السقائف، ملحق زجاجي بالبيت وكرجات.

حديقة - حدائق، اسيجة من شجيرات، مزاهر، اشجار، شجيرات، جدران خارجية، حواجز، أروقة، ساحات.

منزل او عقار - العقار الذي جرى تأجيره لك بموجب هذا العقد، ويشمل أي حديقة، كما يشمل أي كراج ضمن حديقتك ولكن لا يشمل أي مناطق مشتركة.

تحسين - أي تغيير او إضافة الى العقار.

مالك العقار - مجلس بلدية ساوث تاينسايد.

النزير - شخص يدفع لك مالا كي تسمح له بالعيش في المنزل معك.

الجار - يشمل أي شخص يعيش في المنطقة المجاورة، بما في ذلك مستأجرين آخرين والاشخاص الذين يملكون منازلهم الخاصة ومشاريع الاعمال المحلية.

الشريك - زوج، زوجة، شريكان يعيشان كزوج وزوجة، او شريكان في علاقة من الجنس ذاته.

قريب - احد الوالدين، طفل، جد او جدة، حفيد او حفيدة، شقيق، شقيقة، عم او خال، عمه او خالة، ابن الاخ او الاخت، ابنة الاخ او الاخت، احد الاقرباء من اولاد زوجة الاب او زوج الام، طفل بالتبني.

مناطق مشتركة - اجزاء المبنى الذي يمكن لكل المستأجرين او أي شخص آخر استخدامه، على سبيل المثال، الأروقة، السلالم، المداخل، بسطة الدرج، الحدائق المشتركة، الحدائق والمنتزهات.

مؤسسة مساكن ساوث تاينسايد - الوكيل الاداري للمساكن العائدة لمجلس البلدية.

تأجير من الباطن - اعطاء شخص آخر الحق الحصري في العيش في جزء من المسكن.

مركبة - تشمل، على سبيل المثال، السيارة، الدراجة، الدراجة الهوائية، دراجة بمحرك ذي قدرة واطئة، مركب، بيت متنقل "كرافان"، شاحنة صغيرة، دراجة صغيرة، عربة مقطورة، كرسي متحرك مزود بمحرك مصمم لكبار السن والمعوقين.

زائر - اشخاص لا يعيشون معك ولكنهم يأتون لرؤيتك في منزلك.

موافقة خطية - رسالة منا تعطيك الموافقة على القيام بشيء ما.

أنت - المستأجر، وفي حالة المستأجرين المشتركين، أي واحد من الستأجرين المشتركين او كلهم.

هذا "عقد استئجار" بين مجلس بلدية ساوث تاينسايد، "مالك العقار" و"أنت"، "المستأجر".

هذا عقد استئجار لـ: المشار اليه باعتبارها "منزلك" او "العقار" في الجزء المتبقي من هذا العقد (المشار اليهم بـ"انت" في الجزء المتبقي من هذا العقد. وفي حال وجود مستأجرين مشتركين، تعني كلمة "انت" كل مستأجر مشترك يرد اسمه أدناه. ولكل واحد منكم على انفراد المسؤوليات والحقوق الكاملة المثبتة في هذا العقد)	الاسم الكامل للمستأجر/المستأجرين: (المشار اليهم بـ"انت" في الجزء المتبقي من هذا العقد. وفي حال وجود مستأجرين مشتركين، تعني كلمة "انت" كل مستأجر مشترك يرد اسمه أدناه. ولكل واحد منكم على انفراد المسؤوليات والحقوق الكاملة المثبتة في هذا العقد)
1.	
2.	
3.	
4.	

عقد استئجار هذا هو اسبوعي وسيبدأ في: يوم/شهر/سنة
هذا هو عقد استئجار تمهيدي: <input type="checkbox"/>
اذا كنت مستأجر تمهيدي سيصبح عقد ايجارم مؤمناً في يوم/شهر/سنة شريطة ان تكون التزمت بكل شروط هذا العقد ولا توجد اية اجراءات معلقة للمحكمة ضدك.
هذا عقد ايجار مؤمن: <input type="checkbox"/>

دفعتك الاسبوعية تتألف من الاجور التالية:			
اجور ايجار	£	اجور التدفئة	£
رسوم الماء	£	اجور التأمين المنزلي للمستأجر	£
اجور شبكة المجاري	£	اجور الادوات المنزلية	£
خدمات الاتصال للطوارئ	£	اجور اخرى	£
ايجار الكاراج	£	اجور اخرى	£
اجور الخدمات	£	المجموع	£

- أعطيناك المفاتيح التالية لمنزلك:			
الكمية والنوع		الكمية والنوع	
الباب الامامي		قفل النافذة	
الباب الامامي المشترك		خزانة صندوق النفايات المشترك	
الباب الخلفي		غير ذلك	

أنت تدرك انه اذا قمت أنت او أي شخص ينوب عنك بصورة واعية او بصورة طائشة بتقديم معلومات غير دقيقة او ناقصة الى مجلس البلدية، فاننا نستطيع ان نتخذ اجراء قانونياً لاستعادة عقد الاستئجار و/او نتخذ اجراءات قانونية جنائية تجاه أي مخالفة ارتكبتها.	
انني اقبل عقد الاستئجار هذا وفقاً للبنود والشروط المثبتة في هذا العقد.	
التاريخ	التوقيع بالنيابة عن مجلس بلدية ساوث تاينسايد:
يوم/شهر/سنة	1.
تواقيع المستأجرين	
يوم/شهر/سنة	1.
يوم/شهر/سنة	2.
يوم/شهر/سنة	3.
يوم/شهر/سنة	4.