

عقد الإيجار

لعقود الأجر الابتدائية والمضمونة

إذا رغبت في إعطاء إشعار إلى بلدية مدينة أكسفورد بخصوص عقد إيجار مسكنك، الرجاء بعثه إلى العنوان التالي:

Oxford City Council
St Aldate's Chambers
109 – 113 St Aldate's
Oxford, OX1 1DS

جدول المحتويات

تحتوي هذه الوثيقة على الشروط التي تُطبق على عقود الإيجار الابتدائية والمضمونة. ينبغي أن تأخذ وقتك لقراءة كامل الوثيقة لأنها تقول لك عن حقوقك ومسؤولياتك كساكن. ولمساعدتك على فهم الوثيقة، ها هي لمحة عن كل فقرة:

| | | |
|---|-----|---|
| التعريف | 1. | تعطي لك هذه الفقرة شرحا لبعض الكلمات التي لديها معاني مضبوطة في هذه الوثيقة لأنها وثيقة قانونية..... الصفحة 3 |
| بخصوص عقد إيجارك | 2. | تشرح هذه الفقرة ما سيحدث إذا خرقت شروط هذه الاتفاقية..... الصفحة 6 |
| الإيجار | 3. | تقول لك هذه الفقرة كيف تدفع إيجارك ومتى وماذا يحدث إذا لم تدفع الإيجار في وقته الصفحة 10 |
| التصليحات والصيانة | 4. | هذه الفقرة تحدد ما هي الأشياء التي أنت مسئول عنها وما هي الأشياء التي يجب أن تفعلها أو التي تقوم بالترتيب كي يقوم بها شخص آخر..... الصفحة 12 |
| جيرانك والجالية | 5. | تقول لك هذه الفقرة عن السلوك المتوقع منك ومن أفراد أسرتك وماذا ستفعل إذا كانت هناك مشاكل مع الجيران..... الصفحة 15 |
| العيش في بيتك | 6. | تحدد هذه الفقرة ما تستطيع أن تفعله في المسكن (بما في ذلك الحديقة) / ما هي التغييرات التي يمكن أن تجريها، من يستطيع أن يسكن معك، ما هي الحيوانات التي تستطيع أن تبقئها في المسكن وأين توقف مركبتك..... الصفحة 17 |
| الصحة والسلامة والنظافة | 7. | تقول لك هذه الفقرة ماذا يجب أن تفعله لتحافظ على سلامة وصحة المسكن ولتفادي الأخطار لك، ولعائلتك وجيرانك..... الصفحة 21 |
| الاتصال والمشاورة | 8. | تحدد هذه الفقرة كيف سنتعامل معك، كيف نضمك في قراراتنا بخصوص مسكنك والخدمات التي نوفرها وكيف نتعامل مع الشكاوي..... الصفحة 22 |
| الرحيل إلى مسكن آخر وإنهاء عقد إيجارك | 9. | تقول لك هذه الفقرة ما أنت بحاجة أن تفعله عندما تقرر مغادرة مسكنك وكيف ترحل إلى بيت آخر..... الصفحة 25 |
| تمرير مسكنك إلى شخص آخر | 10. | تشرح هذه الفقرة ماذا يحدث إذا توفيت أو إذا تريد الرحيل من بيتك ولكن هناك أعضاء آخرين من عائلتك يريدون البقاء في المسكن..... الصفحة 28 |
| تغيير صاحب مسكنك أو وكالة خدمات الإسكان | 11. | تشرح هذه الفقرة الخيارات المتوفرة لك، مع الساكنين الآخرين وطرق أخرى لتسيير بيوتك..... الصفحة 31 |
| شراء مسكنك | 12. | الصفحة 32 |

1. التعريفات

هي شروح بعض العبارات التي لديها معنى مضبوط في هذا العقد لأنه وثيقة قانونية. وربما تكون للعبارات معاني عامة أكثر أو معنى محدود أكثر مما تتوقعه.

- | | | |
|-----|----------------------|---|
| 1.1 | المسكن | إنها البناية أو جزء من البناية التي لديك الحق أن تسكن فيها بمقتضى هذا العقد كما تشمل أي حديقة تشكل جزءا من المسكن وتُستعمل من قبل أهل منزلك فقط ولا يشمل أي مناطق تشاطرها مع الآخرين. |
| 1.2 | أنت أو المستأجر | إذا كنت ساكنا شريكا مع ساكن آخر فان كلمة "أنت" أو "ساكن" تشير إلى الساكنين ولكن كذلك إلى أي واحد من الساكنين. هذا لأن كل واحد منكما فرد ولديكما المسؤولية التامة لاحترام شروط عقد الإيجار. |
| 1.3 | الإشعار | هذه وثيقة رسمية مكتوبة تُعطيها أنت أو البلدية تنص على أنك تنوي إنهاء عقد الإيجار. إن الإشعارات التي تعطيها البلدية تشمل إجراءات بالامتلاك، إشعار بالإخلاء أو إشعار بطلب الامتلاك. |
| 1.4 | استئجار جزء من مسكنك | إبرام اتفاق مكتوب أو شفوي مع شخص لدفع الإيجار لك لأنك سمحت له العيش معك في مسكنك بينما تسكن في مكان آخر أو تسمح له أن يسكن في جزء من مسكنك بينما تسكن في الجزء الآخر من المسكن. إن الشخص الذي تُؤجر له قسما من مسكنك يُدعى مستأجر من الباطن. |
| 1.5 | تمرير مسكنك | إنها المسؤوليات القانونية لنقل كافة حقوقك المتضمنة في عقد الإيجار إلى شخص آخر. |
| 1.6 | التبادل | استبدال المسكن وعقد المسكن مع مسكن وعقد ساكن آخر. يتم هذا عن طريق الإجراء القانوني الخاص بالتخلي القانوني. |
| 1.7 | أمر بالامتلاك | هذه تعليمات رسمية من محكمة تمنح لنا الإذن لاتخاذ إجراءات إجبارك على مغادرة المسكن. |
| 1.8 | رسومات الخدمات | تتمثل هذه في التغييرات التي يجب الدفع عليها بالإضافة إلى إيجار المسكن. فهي رسومات على الخدمات أو التسهيلات التي تنتفع بها. وكثيرا ما تُفرض على الأشخاص الذين يعيشون في بيوت تضم تسهيلات مشتركة تكون بحاجة إلى الصيانة، على سبيل المثال المصاعد وأنظمة الدخول إلى المبنى وعندما تكون هناك مناطق مشتركة تحتاج إلى التنظيف والصيانة. |

| | | |
|------|------------------|--|
| 1.9 | أهل المنزل | كل الأشخاص الذين يعيشون في المسكن. ويشملون النزلاء أو الزوار أو أي شخص باق لفترة قصيرة. |
| 1.10 | المناطق المشتركة | عندما نستعمل الكلمات "المناطق المشتركة" تشمل هذه السلم، المصاعد، أو منبسط الدرج، الردهة، المناطق المبلطة، الحدائق، صناديق النفايات، موافق السيارات والمناطق الأخرى التي يمكن أن يستعملها أكثر من شخص واحد يعيش في نفس البناية. |
| 1.11 | الجار | أي شخص كبير أو طفل يعيش، حتى إذا كان هذا لفترة قصيرة، في الحارة أو المنطقة المحلية حول المسكن بما في ذلك أي مناطق مشتركة. |
| 1.12 | العنف في البيت | أي عنف بين الشركاء الحاليين أو السابقين بينهم علاقة حب أو تجاه أطفال، أشخاص كبار في السن أو أعضاء العائلة الآخرين الكبار، حيثما ومتى حدث العنف. ربما يشمل العنف سوء المعاملة الجسدية، الجنسية، الروحية أو المالية. |
| 1.13 | طلب الإذن | إذا ينص هذا الاتفاق على أنه يجب أن تطلب الإذن للقيام بشيء ما يجب أن تقدم طلبك عن طريق رسالة. يجب أن يوقع الساكن هذه الرسالة وتُعطى باليد أو تُبعث عن طريق البريد إلى مكتب الإسكان المحلي. |
| 1.14 | الاحتيايل | يحدث هذا عندما يعطي شخص ما معلومات خاطئة أو يتخذ إجراءات معينة بهدف الحصول على شيء معين ليس مؤهلاً له، على سبيل المثال المال، والمستحقات أو مسكن. |
| 1.15 | الانتقال | يحدث هذا عندما ترحل إلى مسكن آخر تملكه البلدية أو ترحل بموافقتنا إلى مسكن تملكه دائرة سكنية للسكن الاجتماعي. |
| 1.16 | المالك الاجتماعي | يتمثل في أي مالك يوفر مساكن مؤجرة وهو مسجل مع هيئة الإسكان. وقد يشمل هذا البلديات، الجمعيات السكنية، والمنظمات التي يسيرها الساكنون. |
| 1.17 | الخلافة | تحدث عندما يموت ساكن ويمكن لعضو آخر من أهل المنزل أخذ المسكن. بعض الأشخاص فقط لديهم الحق في القيام بهذا فقط في بعض الظروف المعينة. |

2. بخصوص عقد إيجارك

(ملاحظة: في هذا الاتفاق هناك فقرات خاصة تتعلق بأشياء تنطبق على الساكنين الابتدائيين، أو على الساكنين المضمونين أو على الساكنين المشتركين).

احترام العقد

2.1 يمنحك هذا العقد الحق في البقاء في المسكن طالما:

- لا تخرق أي من شروط العقد،
 - تعيش في المسكن على أساس أنه مسكنك الرئيسي، و
 - ليس لدينا أي أسباب قانونية أخرى تُدعى لأسباب لامتلاك إيجارك على مغادرة مسكنك (هذه الأسباب موضحة ضمن الفقرة 2 من قانون الإسكان لسنة 1985).
- (أنظر إلى تعريف مسكن في الفقرة 1.1).

2.2 إذا خرقت أي من شروط هذا العقد، يمكن أن نتخذ إجراءات قانونية ضدك. ربما نقد طلبا إلى المحكمة لإجبارك على مغادرة مسكنك، أو ربما نقدم طلبا إلى المحكمة لتغيير عقد إيجارك ليصبح عقد. وقبل أن نتخذ قرارات ربما تُمنح لك الفرصة لمناقشة المسألة مع مدير الحارة أو موظف البلدية. ربما تُعطى لك الفرصة لتصحيح الوضع. (أنظر الفقرات 2.17 و2.18 لشرح عقد الإيجار).

2.3 إذا كنت مستأجرا شريكا مع مستأجر آخر، أنتما مسئولان فرديا وسويا على احترام كافة شروط عقدك. ويشمل هذا دفع الإيجار. (أنظر الفقرة 3.8)

2.4 إذا أردت إنهاء عقد إيجارك، يجب أن ترسل مكتب الإسكان بمنطقتك لتعطي لنا إشعارا. (أنظر تعريف إشعار في الفقرة 1.3). يجب أن تفعل هذا على الأقل أربع أسابيع قبل ما تنوي مغادرة مسكنك. فترة الأربع أسابيع للإشعار هذه يجب أن تنتهي يوم أحد ويجب أن تُرجع مفاتيحك إلى مكتب الإسكان بمنطقتك على الساعة الثانية عشر ظهرا لا أكثر يوم الاثنين مباشرة بعد انتهاء عقد الإيجار. إذا لم تقم بهذا، يمكن أن نطلب منك دفع إيجارا أكثر وتكاليف أخرى. يجب كذلك أن تقرأ الفقرة 9.5 إلى الفقرة 9.9.

إنهاء عقد الإيجار

2.5 **المسكن، إذا:**

- يمكن أن نقدم طلبا إلى المحكمة لإجبارك أنت وأي شخص يعيش معك على مغادرة
- أنت أو أي شخص يعيش معك تفعل شيئا يخرق عقد الإيجار هذا، أو
 - أعطيت معلومات خاطئة في طلبك للإسكان.
- في هذه الحالات ربما لا نعطي لك مسكنا آخر.

| | | |
|------|--|----------------------------------|
| 2.6 | بالنسبة للمستأجرين المضمونين، ربما نقدم طلبا إلى المحكمة لإنهاء عقد إيجارك واستبداله بعقد إيجار بدرجة أقل. (أنظر الفقرات 2.17 و2.18). | |
| 2.7 | كما نستطيع تقديم طلب إلى المحكمة لإجبارك أنت وأي شخص يعيش معك على مغادرة المسكن، إذا كنا بحاجة إلى ترحيلك من مسكنك لأسباب خاصة تتعلق بالبنائية نفسها. كما ينبغي أن تقرأ الفقرة (2.9). | |
| 2.8 | إذا ذهبت إلى المحكمة بسبب طلاق أو نزاع مع شخص في مسكنك أو انهيار علاقة ما، ستقرر المحكمة ما إذا ستأمر انتقال عقد المسكن إلى واحد أو أكثر من الشركاء. إن حقوق عقد الإيجار ستنتهي بالنسبة للشخص الآخر الذي يجب أن يغادر المسكن. | |
| 2.9 | إذا كنا بحاجة إلى إصدار إشعار لك بخصوص إجراءات الامتلاك، أو إشعار بالإخلاء أو إشعار بطلب الامتلاك أو أي إشعار آخر، سيتم هذا عن طريق: <ul style="list-style-type: none"> ▪ إعطائه لك عن طريق صندوق البريد أو إلى أي شخص كبير آخر في المسكن، ▪ تسليمه عن طريق فتحة الرسائل بالمسكن، أو ▪ بعثه عن طريق البريد بالدرجة الأولى إلى المسكن أو إلى آخر عنوان معروف خاص بك أو عنوان شغلك. | |
| 2.10 | يجب أن تقول لمكتب الإسكان المحلي إذا كنت بحاجة إلى العيش في مكان آخر لفترة أو ما إذا أنت مسافرا. إذا سافرت من المسكن لأكثر من ستة أسابيع دون أن تعلمنا سنستنتج أنك غادرت المسكن وربما نتخذ إجراءات لإنهاء عقد إيجارك. | الرحيل من المسكن نهائيا أو مؤقتا |
| 2.11 | لدينا الحق في تقديم طلب إلى المحكمة لترحيلك من المسكن لأسباب خاصة. على سبيل المثال: <ul style="list-style-type: none"> ▪ المسكن لديه تكييف وتعديلات معينة خاصة لشخص معاق أو شخص مسن لم يعد يسكن هناك، ▪ المسكن هو بحاجة إلى أن تُجرى عليه تصليحات أو تجديد رئيسي مما يجعل من المستحيل أو الخطير أن تبقى فيه بينما تتم هذه الأشغال، أو ▪ المسكن قد أصبح غير آمن لسبب ما ونحن بحاجة إلى ترحيلك سهرا على أمنك. إذا كنا بحاجة إلى ترحيلك من مسكنك لهذه الأسباب، سنوفر لك مسكنا آخر مناسباً. ولكن إذا رفضت الرحيل سيكون خرقاً لعقد إيجارك ويمكن أن نقدم طلباً إلى المحكمة لتمكيننا من إجبارك على الخروج من المسكن، وأي شخص يعيش معك. | |
| 2.12 | إذا كان لديك عقد بيت ابتدائي ستصبح عادة مستأجراً مضموناً بعد فترة تجريبية. الفترة التجريبية تستغرق عادة سنة واحدة. | لعقود الإيجار الابتدائية فقط |

- 2.13 بصفتك ساكن ابتدائي ليس لديك الحق في :
▪ استئجار، التخلي عن أو استبدال أي جزء من المسكن. (أنظر تعريفات هذه الكلمات في الفقرات 1.4، 1.5 و1.6)،
▪ إجراء تحسينات على المسكن (أنظر الفقرات 6.11 إلى 6.13)، أو
▪ تقديم طلب لشراء مسكنك. (أنظر الفقرة 12.2)
- 2.14 إذا قررنا إنهاء عقد إيجارك، يجب أن نبعث لك إشعاراً لإجراءات الامتلاك. ويخبرك هذا الإشعار أننا ننوي الذهاب إلى المحكمة لطلب إصدار أمر بالامتلاك وسنعطي الأسباب لماذا نريد استرجاع المسكن. (أنظر تعريف إشعار وأمر بالامتلاك في الفقرتين 1.3 و1.7).
- 2.15 إذا أصدرنا لك إشعاراً بإجراءات الامتلاك، لديك الحق في طلب مراجعة. يجب أن تتصل بموظف (موظفي) المراجعة بسانت أدايت شمبرز في أقل من 14 يوماً من تاريخ إصدار الإشعار.
- 2.16 إذا قدمنا طلباً إلى المحكمة ستمنحنا عادة أمراً بالامتلاك.
- 2.17 يمكن تغيير عقد إيجارك ليصبح عقداً بدرجة أقل إذا خرقت شروط عقد إيجارك. المحكمة وحدها هي التي تقرر ما إذا كان سيحدث هذا.
- 2.18 إذا تم تغيير عقد إيجارك إلى عقد إيجار بدرجة أقل، ليس لديك الحق في أن:
▪ تستأجر، تتخلى أو تستبدل أي جزء من المسكن. (أنظر تعريفات هذه الكلمات في الفقرات 1.4، 1.5 و1.6)،
▪ تجري تحسينات على المسكن (أنظر الفقرات 6.11 إلى 6.13)، أو
▪ تقدم طلباً لشراء مسكنك. (أنظر الفقرة 12.3)

لعقود الإيجار بدرجة أدنى

3. الإيجار (بما في ذلك رسوم الخدمات)

- 3.1 في بداية استئجار مسكنك إن مجموع الإيجار الذي يجب أن نتلقاه منك ظاهر ضمن عقد الإيجار في مقدمته.
- 3.2 إن المجموع الذي يجب أن تدفعه يضم بعض المدفوعات الأخرى أو التكاليف للخدمات الإضافية. وتسمى هذه رسوم الخدمات. إذا كانت هذه متضمنة في إيجارك ستكون موضحة في رسالة عرض المسكن التي بُعثت لك في بداية استئجارك للمسكن وفي أي رسائل أخرى تتلقاها بخصوص التغييرات في إيجارك. (أنظر تعريف رسوم الخدمات في الفقرة 1.8).
- 3.3 من حين إلى آخر سنغير إيجارك و/أو تكاليف الخدمات. وسيكون هذا عادة في شهر أبريل. سنكتب لك رسالة نخبرك عن المبلغ الجديد الذي يجب أن تدفعه. ستبعث لك هذه الرسالة على الأقل أربع أسابيع قبل ما تحتاج دفع المبلغ الجديد.
- 3.4 يجب أن تدفع إيجارك مقدما. يجب أن نتلقى مجموع المبلغ الأسبوعي قبل الساعة 12 (ظهرا) يوم الاثنين من كل أسبوع. إذا كنت تريد أن تدفع مرة كل أسبوعين أو مرة كل شهر عوض مرة في الأسبوع، يجب أن تصل إلى اتفاق مع فرقة الإيجارات.
- 3.5 يمكنك أن تدفع بطرق مختلفة. إن فرقة الإيجارات يمكن أن تعطيك تفاصيل عن كيفية الدفع.
- 3.6 إذا لم تجر مدفوعات كلها في الوقت، يمكننا أن نطلب من المحكمة أن ترغمك وأي أشخاص يعيشون معك على أن تغادروا المسكن.
- 3.7 لا يجب أن تتأخر في دفع الإيجار لأنك في نزاع مع البلدية إلا إذا اتبعت الإجراءات القانونية الصحيحة. إذا لم تتبع هذه الإجراءات يمكن أن نقدم طلبا إلى المحكمة لإرغامك وأي أشخاص يعيشون معك على أن تغادروا المسكن.
- 3.8 إذا كنت مستأجرا شريكا مع مستأجر آخر، أنتما مسئولين معا على الإيجار. يمكننا الحصول على أي إيجار خاص بمسكنك من أي شخص مسمى كمستأجر ضمن عقد الإيجار هذا، حتى إذا كان هذا الشخص لم يعد يسكن في المسكن.
- 3.9 إذا كنت تدفع تكاليف الخدمات لديك الحق في رؤية سجلاتنا المالية المتعلقة بتكاليف الخدمات. يجب أن تعطينا إشعارا معقولا لرؤية هذه السجلات ويمكن أن نطبق رسومات إدارية معقولة للقيام بهذا.

4. التصليحات والصيانة

- 4.1 ما سنفعله سنصلح ونجري الصيانة على:
- هيكل وخارج البناية بما في ذلك، على سبيل المثال، المصارف، المزراب، الأنايبب الخارجية، النوافذ والأبواب، دواليب المطبخ والحمام التي وفرناها.
 - أي أسلاك كهربائية وأنايبب الغاز والماء والأجهزة التي وفرناها،
 - أي أجهزة للتدفئة وأجهزة تدفئة الماء التي وفرناها (أو التي كنا مسؤولين عنها)، و
 - أي مناطق مشتركة حول مسكنك. (أنظر تعريف المناطق المشتركة في الفقرة 1.10).
- 4.2 سنقوم بالتصليحات في وقت معقول. عندما نخبرنا بخصوص تصليح، سنقول لك متي سنجري التصليح. وسيتوقف هذا على استعجاله المشكل. تُعطى أوقات الاستجابة للتصليحات حسب أنواع تصليح مختلفة. إن أصناف هذه الأوقات موضحة في "دليل المستأجر ضمن فقرة ملخصات الخدمة أو دليل التصليحات" الذي أُعطي لك. سنعطيك نسخة من هذا الدليل عندما تسكن في المسكن في أول مرة.
- 4.3 بمقتضى قانون البرلمان لديك "الحق في التصليحات" لبعض أنواع التصليحات. ويعطيك هذا القانون الحق في طلب بعض التعويض إذا لم نجري تلك التصليحات خلال فترة محددة. يمكنك الحصول على كتيب مفصل بخصوص "الحق في التصليح" من أي مكتب تابع للبلدية.
- 4.4 سننظف أي لخبطة أو فوضى سببت بعد إجراء التصليح وسنترك التزيين بنفس الصورة الذي كان عليه قبل ما نبدأ الأشغال بقدر الإمكان.
- 4.5 نستطيع، في بعض الحالات الخاصة، ترحيلك خارج المسكن لإجراء الأشغال. ويمكن أن يكون هذا بسبب أن المسكن يجب أن يكون فارغا لإجراء أشغال بناء رئيسية، لأشغال تجديد أو لأن يجب تهديمه. ربما يكون رحيلك إلى بيت آخر قد يكون دائما أو مؤقتا ولكن سنعرض عليك دائما مسكنا آخرًا. سنتلقى عادة تعويضا أو مساعدة تجاه تكاليف الرحيل أو الاثنيين. يجب أن تقرأ كذلك الفقرتين 2.7 و 2.11).
- 4.6 ما يجب أن تفعله يجب أن تخبر على العطل أو التصليحات أو الضرر بالمسكن (بما في ذلك الضرر الإجرامي) في أقرب وقت ممكن عن طريق الاتصال برقم الهاتف الخاص بالتصليحات وهو 0800 227676. إذا كان هذا الضرر إجرامي يجب أن تخبر الشرطة به وأطلب منها إعطائك الرقم المرجعي للجريمة.
- 4.7 يجب أن تسمح لنا بالدخول إلى المسكن إذا كنا بحاجة إلى إجراء تفتيش أو تصليحات، تحسينات، خدمة صيانة الغاز، أو الفحص الأمني. سنعطيك لك إنذارا معقولا إلا إذا كان هناك ظرف عاجل. إذا لم تسمح لنا بالدخول إلى مسكنك نستطيع اتخاذ إجراءات قانونية لإرغامك على السماح لنا بالدخول إلى بيتك أو كي تُمنح السلطة للقيام بدخول بالقوة.

- 4.8 يجب أن ترتب وإذا كان ذلك ضروريا الدفع على التصليح أو استبدال أي جزء من المسكن الذي ألحق به ضرر عمدي أو بسبب الإهمال أو اللامبالاة منك أو أي عضو من أهل منزلك، زوارك أو حيوانك. إذا كنا مجبرين على إجراء التصليحات لأي سبب من الأسباب خاصة بالأمن والسلامة، سنكلفك بدفع التكاليف الكاملة للأشغال. (أنظر التعريف الخاص بأهل المنزل في الفقرة 1.9).
- 4.9 أنت مسئول على المحافظة على داخل المسكن في حالة جيدة أثناء وقتك كمستأجر للمسكن.
- 4.10 أنت مسئول عن تزيين داخل المسكن وللقيام ببعض التصليحات البسيطة والاستبدالات، والتي هي موضحة في دليلك الخاص بالمستأجرين أو دليل التصليحات الخاص بالمستأجرين.
- 4.11 أنت مسئول على تصليحات وصيانة كافة أجهزتك، مثل الطباخ والغسالة إلا إذا كان لديك اتفاق لنا لتصليحهم وصيانتهم.

5. جيرانك والجالية

- 5.1 ما يمكن أن تتوقعه
لديك الحق في الاستمتاع بحياتك بطريقتك الشخصية طالما أنك لا تزعج الأشخاص الذين يسكنون بقربك. ويعني هذا أنه لديك الحق أن تتوقع أن تُعامل باحترام وتسامح من قبل جيرانك. (أنظر التعريف الخاص بالجيران في الفقرة 1.11).
- 5.2 سنساعدك على حل المشاكل والفروق التي تكون بينك وبين جيرانك. ربما نتخذ إجراءات قانونية عندما نستطيع القيام بهذا وإذا رأينا أنها مناسبة.
- 5.3 سلوك أهل منزلك، زوارك والحيوانات الأليفة
كمستأجر أنت مسئول على سلوك كل الأشخاص الذين يعيشون أو يزرونك في مسكنك. ويشملون أي شخص من أهل منزلك أو النزيل أو الشخص المستأجر لجزء من مسكنك، الأطفال، أو الزوار أو الحيوانات. أنت مسئول عنهم في المسكن (بما في ذلك الحديقة والبلكون)، في الأراضي المحيطة بالمسكن، في المناطق المشتركة (السلم، المصعد، رواق الدخول، الممرات، الحدائق المشتركة، مناطق توقيف المركبات)، في المنطقة وحول مكاتب البلدية. تشمل مسئوليتك السلوك تجاه كل شخص يكون في المنطقة التي تسكن فيها سواء كان هذا الشخص مستأجرا آخر أو زائرا أو موظفا تابعا للبلدية أو أي شخص آخر موجود للقيام بأعمال معينة أو يمارس وظيفة بالمنطقة يتلقى عليها راتباً.
- 5.4 أنت، أو أي شخص أنت مسئول عنه لا يجب أن تسبب الإزعاج أو مضايقة أي شخص آخر في المسكن، في الأراضي المحيطة، بالمناطق المشتركة أو حول مكاتب البلدية. أمثلة الإزعاج والمضايقة تتمثل في الموسيقى الصاخبة، المشاجرة، قفل الأبواب بقوة، نباح الكلاب وغائطها، الأشخاص السكارى، الصياح والشتيم، بيع أو تناول المخدرات المحظورة، رمي الزباله، اللعب بالكرة بقرب منزل شخص آخر، السباق بالسيارات، استعمال أجهزة المنزل في أوقات غير مناسبة من النهار، امتلاك حيوانات خطيرة، السماح للحيوانات الأليفة بالتجول في المناطق المشتركة أو توسيخها، عدم الاعتناء بالحيوانات الأليفة مما يجعلها تشكل خطراً أو تحدث ضجيجا أو رائحة كريهة، أو إطعام أو جذب العصافير والحيوانات المتوحشة.
- 5.5 لا نسمح بأي نوع من أنواع المضايقة أو أن يقع شخص ما ضحية في المنطقة التي يسكن فيها مستأجريا أو تجاه موظفينا. إذا قمت أو أي شخص من أهل منزلك أو واحد من زوارك بمضايقة أي شخص، ربما نقدم طلبا إلى المحكمة لطردك أنت وأي أشخاص يسكنون معك. في هذه الظروف، ربما لن نعرض عليك بيتا آخر. أمثلة عن المضايقة تشمل السلوك العنصري، أو المعادي لأي جنس أو السلوك أو اللغة الهوموفوبية، استعمال أو التهديد باستعمال العنف بما في ذلك العنف بين أفراد العائلة، استعمال الكلمات أو السلوك المهين أو الشتم، إلحاق الضرر أو التهديد بإلحاق الضرر بممتلكات شخص آخر، كتابة الحروف المهدة أو البذيئة أو المهينة، أو القيام بأي شيء يزعج راحة وسلامة الآخرين. (أنظر التعريف الخاص بالعنف في بين أفراد أهل المنزل في الفقرة 1.11).
- 5.6 يجب أن تدفع على أي تصليحات أو استبدال شيء تم تلفه بسبب أعمال التخريب أو التخريب العمدى في المنطقة التي تعيش فيها أنت أو أي عضو من أهل بيتك أو النزيل، أو الشخص المستأجر قسما من مسكنك، أو الأطفال، الزوار أو الحيوانات الأليفة. أمثلة التخريب العمدى تتمثل في الكتابة على أي من مبانينا أو تخريب أجهزة الأمن والسلامة الموجودة في بنايات الشقق.

5.7 يجب أن تتخلص من النفايات أو الأغراض غير المرغوب فيها من المسكن (بما في ذلك الحديقة) عن طريق استعمال خدمة جمع النفايات التي يوفرها المجلس البلدي أو بأخذها إلى إحدى مراكز دورة النفايات التي يوفرها المجلس البلدي لمدينة أوكس فرد. لا يمكنك ترك النفايات خارج المسكن إلا أثناء أيام جمع النفايات عندما تأتي خدمات جمع النفايات إلى منطقتك أو في المساء الذي يسبقه.

5.8 يجب أن لا تترك حيواناتك الأليفة تلوث المناطق العمومية. يجب أن تجمع الغائط الذي تفرزه وتتخلص منه بطريقة صحية.

6. العيش في مسكنك

- 6.1 ما يمكن أن تتوقعه
يمكنك توقع العيش في المسكن دون أن نزعجك، نحن البلدية إلا إذا لدينا أسباب جيدة. ولكن لدينا الحق في أن ندخل إلى المسكن لإجراء بعض أشغال الصيانة أو التفتيش. أنظر الفقرة 4.1 عن تفاصيل العمل الذي يجب أن نقوم به.
- 6.2 في الحالات المستعجلة يمكننا أن ندخل إلى المسكن بالقوة إذا نعتقد أن هناك شخص معرض للخطر أو هناك خطر أن يكون المسكن أو المساكن الأخرى معرضة للضرر الكبير.
- 6.3 من يستطيع أن يعيش معك بالمسكن
لا يجب أن يكون عدد من الأشخاص الذين يعيشون معك أكبر من أقصى عدد مسموح به في المسكن. إن العدد مكتوب على الصفحة الأولى من عقد الإيجار هذا.
- 6.4 يمكنك أن تأخذ نزلاء في مسكنك طالما أن عددهم لا يجاوز عدد الأشخاص المسموح بهم للعيش في مسكنك.
- 6.5 إذا كنت مستأجرا مضمونا يمكنك أن تطلب استئجار جزء من مسكنك بينما تسكن في جزء آخر منه. يجب أن تكتب إلى مكتب الإسكان المحلي لطلب الإذن ويجب أن لا تأجر قسما من مسكنك قبل حصولك على إذننا بالمراسلة. لن نعطي الإذن لك لاستئجار المسكن بأكمله إلى شخص آخر بينما تعيش في بيت آخر. (أنظر تعريف استئجار قسم من مسكنك في الفقرة 1.4. وأنظر كذلك تعريف طلب الإذن في الفقرة 1.13 عن قوانين كيفية طلب الإذن).
- 6.6 إذا كنت مستأجرا مبدئيا أو لديك عقدا بدرجة أقل ليس مسموح لك أن تستأجر أي جزء من مسكنك. (أنظر الفقرات 2.17 و 2.18).
- 6.7 ستكون مسئولاً عن سلوك أي نزيل أو شخص يستأجر جزءاً من مسكنك ويعيش فيه.
- 6.8 الحيوانات الأليفة
يجب أن تطلب الإذن ليكون لك أي حيوان أليف في مسكنك. إذا أعطينا الإذن يجب أن تكون مالكا مسئولاً ولا ينبغي أن تزعج أو تضايق حيوانك أو حيواناتك أو تخيف أو تهجم على الأشخاص الآخرين أو تسبب ضرراً بالمسكن. (أنظر تعريف طلب الإذن الفقرة في 1.13 من القوانين عن كيفية طلب الإذن). سنعطي لك الإذن للاحتفاظ بحيوان أليف إذا اعتقدنا أن حيوانك مناسب للعيش في مسكنك. سنقوم دائماً بإعطاء الإذن للمحافظة بحيوان يساعد شخصا أطرشا أو أعمى لواحد من الأشخاص من أهل منزلك.
- 6.9 عادة لن نسمح لك بالاحتفاظ على بحيوان زاحف أو عصفور في شقة أو في بناية بشقق في الطابق الأول.
- 6.10 يمكننا أن نسحب إذننا إذا اعتقدنا أن حيوانك سيسبب الإزعاج أو إذا لم تكن مالكا مسئولاً.
- 6.11 إذا كنت مستأجرا ابتدائياً ليس لك الحق إجراء أي تغييرات في المسكن. سندرس أي طلبات بخصوص إجراء أي تغييرات ولكن نعطي الإذن عادة إذا أو عندما نمنح لك عقدا مضمونا.

- 6.12 إذا كنت مستأجرا مضمونا:
- يمكنك إجراء تحسينات أو تغييرات في المسكن طالما تتحصل على إذننا بالكتابة قبل ما تبدأ أي أشغال. أمثلة عن التغييرات التي تحتاج إلى إذننا: تجهيز المسكن بدش أو جهاز التدفئة بالغاز، تزيين خارج المسكن أو وضع هوائي أو صحن فضائي،
 - يجب أن نعطيك ردا في أقل من 24 يوما من تلقي رسالة منك تطلب فيها إذننا لإجراء التغييرات. لا يمكننا رفض منح الإذن إلا إذا كان هناك سبب جيد.
 - أنت مسئول عن التوصيلحات لأي تغييرات إلا إذا كان لديك اتفاق لنا لتصليحها وصيانتها، و
 - تستطيع أحيانا الحصول على تعويض عندما تغادر المسكن مقابل التغييرات التي أجريتها. وينطبق هذا فقط على بعض أنواع التحسينات
- (أنظر تعريف **طلب الإذن الفقرة في 1.13** من القوانين عن كيفية طلب الإذن).
- 6.13 إذا أجريت أي تحسينات أو تغييرات على المسكن دون إذننا المكتوب، ربما نقول لك أن ترجع إلى المسكن في الحالة التي كانت عليه من قبل. إذا لم تقم بما نطلب منك سنجري الأشغال ونطلب منك دفع التكاليف. ربما نتخذ كذلك أي إجراءات قانونية ضرورية.
- 6.14 إذا أردت أن تسير أعمالا صغيرة من مسكنك يجب أولا أن تتحصل على إذننا المكتوب. عادة لن نرفض منح الإذن إلا إذا ستضر هذه الأعمال بالمسكن أو تسبب إزعاجا لجيرانك. (أنظر تعريف **طلب الإذن الفقرة في 1.13** من القوانين عن كيفية طلب الإذن).
- 6.15 يمكن أن نسحب إذننا إذا اعتقدنا أن أعمالك التي تسيرها من مسكنك تسبب الإزعاج.
- 6.16 لا ينبغي أن تستعمل المسكن أو المناطق المشتركة للنشاطات غير القانونية على سبيل المثال امتلاك أو بيع المواد غير القانونية (مثل المخدرات أو المسدسات)، المواد المقيدة (مثل المشروبات الكحولية)، أو النشاطات اللا أخلاقية (مثل الدعارة). وينطبق هذا كذلك على أي شخص يعيش في المسكن أو أي زوار.
- 6.17 إذا تأكد أنك أو أي أعضاء من أهل منزلك متهمين بمثل هذه النشاطات أثناء سكنكم في المسكن نقوم عادة بتقديم طلب إلى المحكمة لإرغامك والأشخاص الذين يعيشون معك على مغادرة المسكن.
- 6.18 يجب أن تحافظ على الحديقة مرتبة ونظيفة بقطع العشب وقص الوشيع والشجيرات وبالحفاظ عليها خالية من القاذورات.
- 6.19 لا يجب أن تلحق ضررا أو تقطع أي شجرة في حديقتك إلا إذا تحصلت على إذننا المكتوب. (أنظر تعريف **طلب الإذن الفقرة في 1.13** من القوانين عن كيفية طلب الإذن).

النشاطات في مسكنك

استعمال حديقتك

6.20 لا ينبغي أن توقف مركبة بمحرك أو عربة مقطورة أو قافلة أو سفينة في أي مكان في حديقته دون إذننا. إذا منحنا الإذن ستكون بحاجة إلى تقديم طلب إلى مقاولينا الذين هم موضع توصية لبناء ممر أو أرضية صلبة ورصيف منخفض ودفع تكاليف هذه الأشغال. (أنظر تعريف **طلب الإذن الفقرة في 1.13** من القوانين عن كيفية طلب الإذن).

6.21 يجب أن تتحصل على إذننا المكتوب قبل وضع أشياء مثل سقيفة، مستودع للمركبات، مستودع، هوائي، صحن فضائي، أو إذا تريد إجراء أشغال هندسة المناظر بالحديقة (أنظر تعريف **طلب الإذن الفقرة في 1.13** من القوانين عن كيفية طلب الإذن).

6.22 يمكنك أن تقدح مشعلة طالما أنك لا تسبب إزعاجا بسبب الدخان أو الرائحة، ولا يسبب هذا أي خطر على المسكن أو المباني الأخرى.

6.23 أنت، وأعضاء أهل منزلك وزوارك يجب أن:

- توقفوا مركبتكم بتقدير الآخرين وإتباع أي تقييد خاص بتوقيف المركبات، الإشارات ومخططات بالمنطقة حول المسكن،
- لا توقفوا مركباتكم على حافة العشب بجانب المسكن أو في أي مكان آخر يمكن أن يسد الطريق لخدمات الإسعاف،
- لا تجري أشغال كبيرة لتصلح المركبات على الأرض المحيطة بالمسكن، بمناطق توقيف المركبات أو على الطريق، و
- لا توقف مركبتك إذا كانت غير قانونية، ليس صالحة للسير أو لا تحمل ضريبة السير بجانب المسكن، بمناطق توقيف المركبات أو على الطريق، حافة العشب أو الأرصفة.

توقيف المركبات
والسيارات

7. الصحة، الأمن والنظافة

- 7.1 يجب أن تحافظ على المسكن في حالة جيدة وتستعمل الأجهزة على نحو معقول.
- 7.2 يجب أن تحافظ على المناطق المشتركة لمجمعات الشقق آمنة باستعمال أنظمة الأمن على نحو جيد ولا تسمح للغرباء الدخول بدون أن يظهروا هويتهم أولاً.
- 7.3 يجب أن تجمع النفايات بطريقة مرتبة باستعمال صناديق النفايات التي توفرها البلدية وأخذها إلى الأماكن الصحيحة في اليوم الذي تأتي فيه خدمات الجمع إلى منطقتك لأخذها.
- 7.4 لا يجب أن تحتفظ بمركبة الموبيد أو الدراجات النارية داخل المسكن أو داخل المناطق المشتركة.
- 7.5 لا يجب أن تحتفظ أو تترك أي شيء في المناطق المشتركة والتي تمكن أن يسد منبسط السلم، السلم أو المداخل. ويشمل هذا الدراجات، وعربات الأطفال، النباتات، وأقفاص الحيوانات الأليفة.
- 7.6 لا يجب أن تحتفظ بأي سائل أو مواد خطيرة بالمسكن (بما في ذلك بالحديقة) التي يمكن أن تضر الأشخاص الآخرين أو يمكن أن تسبب حريقاً أو انفجاراً. وبوجه خاص لا ينبغي أن تستعمل الغاز، البارافين، البنزين الموجود في القارورات أو أي شيء آخر ربما يكون خطيراً أو يمكن أن يشكل خطراً، في البناية أو في منطقة مشتركة.
- 7.7 يجب أن تتخذ إجراءات معقولة لتفادي من أن تتجمد الأنابيب وتتفجر ولتفادي الضرر إلى المسكن عن طريق النار أو الانفجار.
- 7.8 يجب أن تسمح لموظفينا أو مقاولينا العمل لحسابنا الدخول إلى المسكن لتفتيشه أو لإجراء الخدمات الأمنية والخاصة بالغاز. سنعطيك إنذاراً بـ 24 ساعة على الأقل إلا إذا كان هناك ظرفاً مستعجلاً. إذا لم تسمح لنا بالدخول ربما نتخذ إجراءات قانونية لإرغامك على تركنا الدخول إلى مسكنك أو لنحصل على سلطة الدخول إلى مسكنك بالقوة.

8. الاتصال والمشاوره

- 8.1 كيف سنتعامل معك
إن موظفينا وأي شخص متعاقد معنا يعمل لحسابنا يكونوا مهذبين ومقربين لكافة الزبائن.
- 8.2 لديك حقوق بمقتضى قانون حماية المعطيات. ستحترم البلدية هذه الحقوق في كافة الظروف عندما لا يكون لها واجب لتزويد المعلومات إلى المنظمات العمومية.
- 8.3 للبلدية واجب مشاطرة مع المنظمات العمومية الأخرى (على سبيل المثال الشرطة، دوائر البلدية الأخرى، مكتب الضرائب والإيرادات، ودائرة العمل والمنح) بعض المعلومات التي تعطيها لنا أو المعلومات التي يعطيها لنا شخص آخر بخصوصك. ويتم القيام بهذا عندما قد تساعد المعلومات التي تُعطى على تفادي أو الكشف عن احتيال أو تساعد على تفادي أخطار للصحة أو الأمن لأي شخص يعيش في أي من المساكن. (أنظر تعريف احتيال في الفقرة 1.14).
- 8.4 لديك الحق في أن ترى أي معلومات لدينا بخصوصك وعقد مسكنك. يمكنك الحصول على نسخ للمعلومات من مكتب الإسكان المحلي ولكن لدينا الحق طلب منك دفع رسوم إدارية للقيام بهذا. لن يُسمح لك رؤية المعلومات التي لا تخصك مباشرة أو التي هي سرية، أو التي أعطاها فريق ثالث، أو التي تتعلق بشخص آخر.
- 8.5 إن خدمات المجلس البلدي لمدينة أوكس فورد سيعمل بالشاركة مع مستأجرينا عند التخطيط للتغييرات التي تدخل على خدمات الإسكان.
- 8.6 سنجري دراسات منتظمة لمعرفة منك أو من أي ممثلي المستأجرين ما إذا توفر لك مستوى جيد للخدمات.
- 8.7 يجب أن نطلب منك وجهات نظرك بخصوص أي مشاريع لدينا والتي ستؤثر بصفة كبيرة على المسكن الذي تعيش فيه، الخدمات التي نوفرها أو وضعك فيما يخص الإسكان. مثل هذه المشاريع ربما تكون:
- إجراء أشغال التحديث أو التحسين على المسكن أو تجمعك السكني،
 - تغيير السياسة تؤثر على طريقة توفير الخدمات لك، أو
 - تغيير التسهيلات أو مستوى الخدمات التي نوفرها لك.
- 8.8 إن الطريقة التي نستعملها لمشاورتك ستتوقف على نوع العمل الذي ننوي القيام به. إذا أثر هذا على المسكن الذي تعيش فيه سنراسلك أو نتكلم معك شخصيا. إذا شملت منطقة أو مجموعة من المستأجرين، ربما نستعمل طريقة عامة أكثر للمناقشة مع المستأجرين، على سبيل المثال تنظيم اجتماعات أو التناقش مع ممثلي المستأجرين والمقيمين المحليين.
- 8.9 يجب أن نطلب وجهات نظرك بخصوص أي تغييرات رئيسية ننوي القيام بها على عقد الإيجار هذا. سنراسلك شخصيا لنطلب منك وجهات نظرك ولإعطائك وقتا محددا للرد. بعدما ننتهي من استشارة الجميع، سنكتب لك لنقول لك إذا سيتم تطبيق التغييرات.

- 8.10 يمكننا إدخال قوانين بسيطة جديدة ردا على انشغالات المستأجرين الجديدة، أو انشغالات صاحب المسكن أو الشرطة بدون طلب منك وجهات نظرك. وربما تكون هذه بخصوص مسائل مثل السلوك اللا اجتماعي أو التصليحات.
- 8.11 ليس لنا أن نستشيرك بخصوص التغييرات الخاصة بالإيجار أو رسوم الخدمات. ولكن، سنكتب إليك على الأقل أربع أسابيع قبل ما تبدأ في دفع أي إيجار جديد أو رسوم الخدمات.
- 8.12 سنخبرك عن مدى نجاحنا فيما يخص بعض مظاهر عملنا. سنبحث لك عادة تقريراً سنوياً كل سنة يصف عملنا وانجازاتنا. وسيقول لك كيف ندفع للخدمة وكيف نصرف مالك.
- 8.13 لديك الحق لتقديم شكوى بخصوص أي من الخدمات التي نوفرها. سنتعامل مع الشكاوي في أقرب وقت ممكن.
- 8.14 إن كنت بحاجة إلى تقديم شكوى، ينبغي أن تتصل بمكتبك المحلي للإسكان في أقرب وقت ممكن. إذا كانت الشكوى خطيرة ينبغي أن تتبع إجراءاتنا الرسمية الخاصة بالشكاوي. وتوضح هذه طريقة واضحة جداً لك ولنا عن السلوك الذي ينبغي إتباعه للتأكد من أن الشكوى تُعالج بصفة جيدة.
- إذا كنت بحاجة إلى توجيه شكوى لنا

9. الرحيل إلى مسكن وإنهاء عقد إيجارك

- 9.1 **حَقِّقْ فِي الرَّحِيلِ إِلَى مَكَانٍ آخَرَ**
يمكنك تقديم طلب للرحيل إلى مسكن آخر تابعا إلى بلدية مدينة أوكس فوررد. وهذا ما يسمى بالانتقال. (أنظر تعريف الانتقال في الفقرة 1.15). يجب أن تملئ استمارة قبل ما يتم قبولك ضمن سجل الانتقال الخاص بالبلدية.
- 9.2 عادة لن نسمح لك بالانتقال إلى مسكن آخر تملكه بلدية مدينة أوكس فوررد أو أي مالك اجتماعي آخر، إذا:
▪ كنت مدينا لنا بأي إيجار،
▪ كان مسكنك بما في ذلك الحديقة في حالة سيئة، أو
▪ قمت بتحسينات وتغييرات في المسكن بدون إذننا المكتوب. (أنظر الفقرات 6.11 إلى الفقرة 6.13 بخصوص التحسينات. أنظر الفقرة 1.16 عن تعريف المالك الاجتماعي).
- 9.3 يمكنك أن تطلب رؤية ملخص عن كيفية نقرر من يتلقى مسكن تابع لبلدية مدينة أوكس فوررد. يمكنك الحصول على هذه الاستمارة من مكتب الإسكان المحلي.
- 9.4 إذا كنت مستأجرا مضمونا يمكنك أن تقدم طلبا لتبادل مسكنك مع مستأجر آخر تابع لبلدية مدينة أوكس فوررد أو مستأجر تابع لجمعية سكنية أو بلدية أخرى. (أنظر الفقرات 10.6 إلى 10.8 بخصوص التبادل).
- 9.5 **إذا كنت تريد إنهاء عقد إيجارك**
لا يستطيع إنهاء عقد الإيجار إلا شخص مسمى ولكن إذا كنت مستأجرا شريكا مع مستأجر آخر، أي واحد منكما يمكنه أن ينهي عقد الإيجار. إذا أراد المستأجر الشريك الآخر أن يبقى في المسكن سنقرر إذا كان يستطيع أن يبقى أو لا.
- 9.6 إذا أردت أن تنتهي عقد إيجارك يجب أن ترسل مكتبك المحلي للإسكان. يجب أن تعطي لنا إشعارا على الأقل أربع أسابيع قبل ما تريد مغادرة المسكن. في الظروف الخاصة نقوم أحيانا بالسماح لك بإنهاء عقد إيجارك بسرعة أكثر ولكن يجب الموافقة على هذا مع مكتب المحلي للإسكان. (أنظر إلى تعريف منح إشعار في الفقرة 1.3).
- 9.7 إن الإشعار بأربع أسابيع يجب أن ينتهي يوم أحد.
- 9.8 عادة لا نستطيع إنهاء عقد إيجارك عن طريق تمريره إلى شخص آخر. ويتم شرح هذا في الفقرة 10.4 و 10.5.
- 9.9 **الاستعداد لمغادرة مسكنك**
يجب أن تترك المسكن (بما في ذلك الحديقة) نظيفا ومرتبًا وتنزع أي قاذورات أو أغراض لا تريد أخذها معك.
- 9.10 يجب أن تنزع كافة ممتلكاتك من المسكن (بما في ذلك الحديقة) إلا إذا كان لديك اتفاق مع مكتب الإسكان المحلي لترك بعض الأغراض. وهذه لا تشمل أي أثاث وفرنا لك بمقتضى عقد إيجار منفصل خاص بمسكن مؤثث. يجب أن توافق مع مدير مجمعك السكني ما ذا تفعل بمثل هذا الأثاث.

9.11 يجب أن تتخذ ترتيبات لتصليح أي ضرر ألحق عمداً أو بسبب اللامبالاة منك أو عضو من أهل منزلك أو نزيراً، طفلاً، زائراً أو حيواناً أليفاً. سيقوم أحد المستخدمين بتقييم المسكن قبل ما تغادره. إذا لم تقم بهذه الأشغال أو إذا أجريتها بمستويات غير مرضية ونضطر إلي القيام بالأشغال بأنفسنا سنطلب منك دفع التكاليف الكاملة للعمل. لا يُتوقع منك تصليح الأغراض التي أصبحت قديمة بسبب استعمالها المكثف بينما كنت تسكن في المسكن.

9.12 أنت بحاجة إلى التأكد من أن كل الأشخاص الذين يعيشون معك في المسكن يغادرونه عندما ترحل. ويشمل هذا أي عضو من أهل بيتك أو نزير، طفل، زائر أو حيوان أليف.

9.13 يجب أن تدفع كامل الإيجار التي أنت متدين به إلى يوم انتهاء عقد إيجارك.

9.14 يجب أن تدفع التكاليف الكاملة لبعض التصليحات والأشغال الأخرى التي كان يجب أن تجريها قبل ما تغادر المسكن. وتشمل هذه:

- أي ضرر تسببت فيه أنت أو أي عضو من أهل منزلك أو نزير، طفل، زائر أو حيوان أليف،
- التصليحات التي هي مسؤوليتك للقيام بها. وهذه موضحة في دليل المستأجرين الذي أعطي لك أو دليل التصليحات للمستأجرين،
- الأغراض الناقصة،
- تصحيح أي تغييرات قمت بها على المسكن بدون إذننا أو التي أجريتها بمستوى غير مقبول
- نزع أو التخلص من أي شيء تتركه، و
- تنظيف المسكن أو تنظيف حديقتك إذا لم تتركهما في حالة معقولة.

9.15 يجب أن تترك المسكن آمناً ومصوناً. ويشمل هذا التأكد من أنه مقبول بإحكام قبل ما ترجع مفاتيحك.

9.16 إذا لم ترجع كافة المفاتيح الخاصة بالمسكن إلى مكتب الإسكان المحلي قبل الساعة الثانية عشر صباحاً يوم الاثنين مباشرة بعد انتهاء عقد إيجارك ستبقى مسؤولاً عن دفع إيجار المسكن. ويشمل هذا مفاتيح الأبواب، والنوافذ ومستودع المركبات والسقيفة.

عند انتهاء عقد إيجارك

10. نقل عقد إيجارك ومسكنك إلى شخص آخر

- 10.1 عندما يتوفى مستأجر دائمي، ربما يُسمح لعضو آخر من أهل المنزل أن يصبح مسئولاً عن المسكن. وهذا ما يسمى بالخلافة. ولا يمكن أن يحدث هذا لمسكن ما إلا مرة واحدة. (أنظر تعريف الخلافة في الفقرة 1.17).
- 10.2 إن الشخص الذي يأخذ بزمام الأمور المسكن والعقد الخاص به عن طريق الخلافة يجب أن يكون يعيش في المسكن عندما يتوفى المستأجر ويجب أن يكون:
- زوجة المستأجر أو زوج المستأجرة، أو
 - شريك المستأجر عاش مع المستأجر في المسكن لفترة 12 شهراً مباشرة قبل وفاة المستأجر.
 - عضو قريب من عائلة المستأجر عاش مع المستأجر في المسكن لفترة 12 شهراً مباشرة قبل وفاة المستأجر.
- أحياناً ربما تسمح البلدية لأعضاء آخرين من أهل المنزل بأخذ بزمام المسكن طالما كانوا يعيشون مع المستأجر على الأقل لمدة 12 شهراً مباشرة قبل الوفاة. إذا أراد عضو من أهل منزلك أن يكون مسئولاً عن مسكنك بعد وفاتك هو بحاجة إلى تأكيد منا أنه يستطيع أن يقوم بهذا. إذا كان المسكن لا يلبي الحاجيات السكنية للشخص الذي سيكون مسئولاً عن المسكن، لدينا الحق في ترحيله إلى مسكن آخر. على سبيل المثال، ربما يكون المسكن كبيراً جداً أو أن يكون له تكييف خاص.
- 10.3 لا تستطيع الاختيار قبل وفاتك من يمكنه أن يخلفك في المسكن. إذا كان هناك اختلاف بخصوص من سيتحكم في مسكنك بعد وفاتك بين مختلف أعضاء أهل منزلك الذين لديهم الحق في أن يخلفوك، يمكننا أن نتخذ القرار في مكانك.
- 10.4 في بعض الحالات الخاصة يمكن أن تمرر مسكنك إلى شخص آخر قبل ما تتوفى. وسيتم القيام بهذا عن طريق التخلي عن المسكن بطريقة شرعية إلى شخص قبل ما تتوفى. (أنظر إلى تعريف التخلي بطريقة غير شرعية في الفقرة 1.5). يجب أن تطلب منا إذننا لتمرير مسكنك وإذا منحتنا إلى شخص آخر بدون إذننا يمكن أن نقدم طلباً إلى المحكمة لإجبارك أنت وأي شخص يعيش معك على مغادرة المسكن.
- 10.5 لا يمكنك ترك مسكنك إلى عضو آخر من أهل بيتك لأنك طلقت زوجك (تك) أو بسبب انهيار علاقتك مع شخص آخر. إذا ذهبت القضية إلى المحكمة، ستتخذ المحكمة القرار. (أنظر الفقرة 2.8).
- 10.6 إذا كنت مستأجراً مضموناً يمكنك أن تتبادل مسكنك مع مستأجر تابع لبلدية مدينة أوكس فورد أو مستأجر جمعية سكنية أو بلدية محلية أخرى ولكن يجب أن تأخذ إذننا مكتوباً منا أولاً. وهذا ما يسمى بتبادل. (أنظر إلى تعريف تبادل في الفقرة 1.6. أنظر إلى تعريف طلب الإذن في الفقرة 1.13 من قواعد كيفية يجب أن تطلب الإذن).

لا نستطيع رفض الإذن لتبادل المساكن إلا إذا كان هناك سبب جيد. على سبيل المثال مثل هذه الأسباب تكون:

10.7

- نحن نرتب لاتخاذ إجراءات قانونية لأنه لديك ديون خاصة بالإيجار أو لأننا نحن بحاجة إلى ترحيلك أنت أو مستأجري المسكن الآخر إلى مسكن آخر.
- أحد المساكن لديه تكييف خاص للمعاقين أو العجزة ولا يحتاج أي شخص ينتقل إلى المسكن هذا التكييف الخاص.
- أحد المساكن لديه أكثر من أقصى عدد من الأشخاص المسموح لهم أن يعيشوا فيه. (أقصى عدد من الأشخاص المسموح بهم مكتوب على الصفحة الأولى من هذا العقد)،
- أحد المساكن يكون كبيرا جدا على الأشخاص الذين يسكنوا فيه، أو
- احد المساكن هو جزء من برنامج للمساكن المحمية والأشخاص المتنقلين فيه هم في سن صغيرة وهذا النوع من المساكن غير مناسب لهم.

يمكننا سحب الإذن للقيام بالتبادل إذا:

10.8

- كانت لديك ديون خاصة بالإيجار،
- المسكن أو الحديقة ليس في حالة جيدة، أو
- لقد قمت بتحسينات أو تغييرات بدون إذننا المكتوب.

إن دفع مال لشخص لتبادل مسكنك معه يعتبر عمل غير قانوني. إذا فعلت هذا سنقدم طلبا

10.9

11. تغيير المالك أو وكالة تسيير خدمات الإسكان

11.1 أنت مع المستأجرين الآخرين في منطقتك، لديك الحق في اختيار منظمة مختلفة لتملك مسكنك أو تسيير مساكنكم أو لتوفير بعض الخدمات التي عادة نوفرها نحن. وهذا ما يسمى باختيار المستأجرين. إن المنظمة الجديدة ربما تكون جمعية سكنية، شركة خاصة أو منظمة يسيرها المستأجرون ويجب أن يوافقوا على الاقتراح. يمكنك الحصول على معلومات أكثر بخصوص هذا الخيار عن طريق الكتابة إلى هيئة الإسكان،

Housing Corporation, South East Region, Leon House, High Street, Croydon, Surrey CR9 1UH

11.2 أنت مع المستأجرين الآخرين بمنطقتك، لديك الحق في تسيير مساكنكم أو بعض الخدمات عن طريق منظمة مسيرة من قبل المستأجرين. وهذا ما يسمى بالحق في التسيير. يمكنك الحصول على المعلومات بخصوص الحق في التسيير من مكتب الإسكان المحلي بمنطقتك.

12. شراء مسكنك

- 12.1 إن المستأجرين المضمونين ربما يكون لديهم الحق في تقديم طلب لشراء مسكنهم بمقتضى القوانين الحكومية الحالية المتعلقة بحق المستأجر في الشراء. المنشورات متوفرة في مكتب الاستقبال بمكتب الإسكان المحلي التابع لك.
- 12.2 إن المستأجرين الابتدائيين لا يُسمح لهم بطلب شراء مساكنهم. ولكن إذا أصبحوا مستأجرين مضمونين في نهاية عقودهم الابتدائي، فإن أي وقت قضوه كمستأجرين ابتدائيين سيتم حسابه تجاه السنوات التي قضوها كمستأجرين تابعين لبلدية مدينة أوكس سفرد.
- 12.3 المستأجر الذي لديه عقد إيجار بدرجة أقل ليس له الحق في تقديم طلب لشراء مسكنه إلا إذا أصبح مستأجرا مضمونا مرة ثانية.