

**تنازل عن حق:**

النسخة المكتوبة باللغة الإنجليزية لبنود وشروط الاستئجار ستكون الوثيقة القانونية المستخدمة والمعتمد عليها لغرض التفسيرات القانونية والتي سوف تستخدم في الدعوى القضائية في المحكمة. الترجمات من اللغة الإنجليزية قد لا تكون دائماً دقيقة أو صحيحة و BHP بلدية برنت لا تضمن أمثال هذه الترجمات ولا تتحمل أي مسؤولية للتنازلات, بالإضافة إلى كل الإدعاءات المباشرة والأضرار الناتجة عنها, للترجمات الغير صحيحة. توجد العديد من اللهجات المختلفة وترجمة محترفة تكاد تكون مستحيلة. إذا كنت غير متأكد من وضعك القانوني في ما يخص المحتوى والتفسير للبنود والشروط للإيجار, يجب أن تلجأ لاستشارة قانونية خاصة.

# شروط الإيجار Tenancy conditions

هذه هي شروط اتفاقية الإيجار المعقودة:

- بينك أنت، الساكن (أو الساكنين) الوارد اسمك في اتفاقية السكن؛ و
  - بيننا (بلدية برينت اللندنية)؛
- في العقار الواردة مواصفاته في اتفاقية الإيجار (ويدعى فيما بعد بإسم 'مسكنك' في هذه الشروط)

## المحتويات

الصفحة ٢	المقدمة	الجزء A
الصفحة ٣	رسم الإيجار	الجزء B
الصفحة ٤	الترميمات	الجزء C
الصفحة ٧	الدخول للمسكن	الجزء D
الصفحة ٨	إستعمال المسكن	الجزء E
الصفحة ١٠	الإزعاجات والمضايقات	الجزء F
الصفحة ١٢	الشقق والمسكن بطابقين والمناطق المشتركة	الجزء G
الصفحة ١٣	الحوانات المنزلية	الجزء H
الصفحة ١٣	السيارات	الجزء I
الصفحة ١٤	إنهاء اتفاقية الإيجار وانتقالك من المنزل	الجزء J
الصفحة ١٥	توفير المعلومات والتشاور مع الساكنين وتشجيع مساهمتهم	الجزء K
الصفحة ١٦	الإشعارات	الجزء L

## المقدمة

### الجزء A

١. ان اتفاقية إيجارك السكني هي اتفاقية ملزمة قانونيا بينك وبيننا، وتحدد فيها حقوقك وحقوقنا ومسؤولياتك ومسؤولياتنا.
٢. وتجد بعض من حقوقك ومسؤولياتك محددة أدناه، وعلى سبيل المثال، بما أنك مؤجر مضمون، فلك الحق بأن:
  - تحويل حق السكن في المسكن الى ورتنتك؛
  - استبدال مسكنك بمسكن آخر؛
  - شراء مسكنك؛
  - ترميم مسكنك اذا فشلنا نحن في ترميمه؛
  - تحسين مسكنك؛
  - أن تستشار في الأمور التي تتعلق بمسكنك؛
  - أخذ النزل؛
  - تأجير جزء من مسكنك لآخرين.
٣. ان كنت مستأجر مشترك فلك نفس حقوق المستأجرين الآخرين وعليك نفس الالتزامات الواقعة عليهم. وليس من الممكن تقسيم الحقوق والمسؤوليات بينكم كمستأجرين. فإذا أخل أحدكم بشروط اتفاقية الإيجار فسيكون لذلك تأثير على بقية المستأجرين المشتركين، وإذا قدم أحدكم إشعارا برغبته في إنهاء اتفاقية الإيجار فستنتهي الاتفاقية مع جميعكم.
٤. تقوم شركة برينت هاوزنك بارترشيب المحدودة BHP منذ ١ أكتوبر ٢٠٠٢ بإدارة إيجارات المساكن البلدية. وعني ذلك إن موظفي الإسكان الذين تتعامل معهم هم موظفون لدى BHP ولكن عقد إيجارك معقود بينك وبيننا نحن.
٥. يبدأ إيجارك في التاريخ المحدد في اتفاقية إيجارك السكنية، ويستمر من اسبوع لآخر حتى يتم انهاؤه من قبلك أو قبلنا.
٦. تعرّف معظم اتفاقيات الإيجار البلدية بأنها 'إيجارات مضمونة'. ويعني ذلك أنه ليس بإمكاننا إنهاء اتفاقية الإيجار هذه من دون أمر من المحكمة (ويعرف هذا الأمر بأسم أمر استملاك). كما يحدد القانون الاسباب التي تمكنا من استحصال هذا النوع من الأوامر.
٧. ما دمت مستمراً على دفع رسوم الإيجار وملتزماً بشروط اتفاقية إيجارك السكني فنحن لا نقوم اعتيادياً باستحصال أمر استملاك ما لم نكن نحن، على سبيل المثال، بصدد تطوير مبنى مسكنك.
٨. يجب أن يكون مسكنك هو مسكنك الوحيد. فإن كان لديك مسكن ثان فسوف لن تعتبر مؤجر مضمون وبإمكاننا حينها التقدم الى المحكمة بطلب اصدار أمر استملاك وذلك لإخلائك من المسكن.
- أ. تحتوي معظم اجزاء هذه الشروط ملاحظات مخصصة لإعانتك على فهم اتفاقية إيجارك السكني. ولا تشكل الملاحظات جزءاً من الاتفاقية وهي غير ملزمة قانونياً – فهي للتوضيح فقط.

## ملاحظات

- أ. إن كان لديك أي استفسار حول اتفاقية إيجارك، أو إن كنت ترغب في الحصول على المزيد من المعلومات عن حقوقك ومسؤولياتك وحقوقنا ومسؤولياتنا، فيرجى السؤال من موظف الإسكان الخاص بك. كما بإمكانك الحصول على معلومات من محام أو أحد مراكز النصح والإرشاد مثلاً، مركز نصح المواطنين Citizens Advice.
- ب. إن كانت لديك أية شكاوى ضد خدماتنا السكنية، فيمكنك مخاطبة موظف الإسكان الخاص بك. وإن لم تكن راضٍ بالجواب الذي تحصل عليه منه فيمكنك أن تطلب منه تفاصيل إجراءات تقديم الشكاوى.
- ت. قام بعض المؤجرين بتأسيس منظمة المستأجرين للإدارة أو TMO. فإن كان عقد إيجارك تتم إدارته من قبل TMO، فأينما يشار عليك في هذه الشروط الاتصال بمكتب الإسكان الخاص بك سنعني به مكتب إسكان TMO بدلاً عن مكتب شركة برينت هاوزنك بارتشرشيب المحدودة BHP.

## رسوم الإيجار

### الجزء B

١. يجب أن تدفع رسم الإيجار عن الأسبوع الأول عندما توقع اتفاقية إيجارك السكني. ثم تقوم بعدها بدفع رسم الإيجار و أي رسوم خدمات أخرى وذلك في يوم الأثنين من كل أسبوع.
٢. إن كنت مؤجراً مشتركاً فتكون أنت والمؤجر (أو المؤجرين) الآخر متساويين في مسؤولية تسديد جميع رسوم الإيجار الأسبوعية مع أي متأخرات (رسوم إيجار لم يتم تسديدها). كما أن بإمكاننا المطالبة بجميع رسوم الإيجار المستحقة من أي واحد من المؤجرين المشتركين، علماً بأن المؤجر المشترك الذي يترك أو ينتقل عن المسكن يبقى مسؤولاً عن رسوم الإيجار، وينطبق نفس المبدأ على المؤجر المشترك الذي يعيش في مسكنك لحاله.
٣. إن كان بدمتك دين عن استئجار سابق لأحد مساكن بلدية برينت، فسنقوم بإضافة هذا الدين إلى رسوم إيجار اتفاقية التأجير السكني هذه. كما يمكننا استخدام أي مبالغ نستلمها منك لتسديد متأخرات مدفوعاتك أو لـ قبل تسديد رسوم الأيجار الجارية.
٤. بإمكاننا تغيير مبلغ رسم الإيجار في أي وقت نشاء بإشعارك مقدماً قبل أربعة أسابيع على الأقل كتابياً.
٥. إن كنا مدينين لك بأي تعويضات لأي سبب يتعلق بمسكنك وكنت أنت مديناً لنا بمبالغ عن رسوم إيجارك أو أي دين يتعلق بمسكنك (ولكن ليس الاعانة السكنية أو ضريبة البلدية)، فسنقوم باستخدام هذه التعويضات للتخفيف من مديونيتك أو متأخراتك.
٦. إن التجأنا إلى المحكمة بخصوصك فسنقوم بإضافة أي تكاليف حاصلة إلى ديون رسوم الإيجار المستحقة لنا.
٧. إن لحقت بنا خسارة ناتجة عن عدم سماحك لنا بالدخول إلى مسكنك للقيام بأعمال الترميم اللازمة، فقد نقوم بإضافة مبلغ هذه الخسارة إلى رسوم الإيجار أو أي مبلغ آخر مدان أنت به إلينا.

## ملاحظات

- أ- ما دمت مستمراً على دفع رسوم الإيجار في أوقاتها فسوف لا تتراكم عليك متأخرات الدفع. وإذا لم نستلم رسم الإيجار يوم الجمعة الذي يعقب يوم استحقاق الإيجار فسوف تعتبر متأخراً في الدفع.
- ب- إن كنت مداناً لنا بالإيجار فسوف نعاملك بشدة ولكن بعدل، حيث سنقوم بتقديم الدعم والمشورة حول معالجة الديون ونتخذ إجراءات نسمح لك بموجبها بتسديد المتأخرات بأقساط تكون قادراً على تحمل دفعها إن تطلب الأمر. وإذا لم تسدد رسوم الإيجار والمتأخرات فسنقوم باتخاذ اجراءات قد تنتهي الى إخلائك عن المسكن.
- ت- سنعرض عليك عدة طرق يمكنك بواسطتها تسديد رسوم الإيجار.
- ث- هذا، وإننا لا نقوم اعتيادياً بتدبير مسكن بديل لك إن كنت مديناً لنا بأي رسوم إيجار سابقة.
- ج- يدفع بعض المؤجرين رسوماً إضافية فوق ما يدفعونه من رسوم إيجار عن مساكنهم وذلك ثمناً لما يستلمونه من خدمات إضافية. فإذا انطبقت عليك هذه الرسوم فسيتم ذكرها في اتفاقية إيجارك. وقد تغطي الرسوم المواد التالية:

- خدمات بواب العمارة؛ أو
- التدفئة.

## الترميمات

### الجزء C

١. سنقوم بصيانة وترميم هيكل مسكنك ومظهره الخارجي، بما في ذلك أنابيب تصريف المياه والمزاريب ومواسير مياه الامطار النازلة.
٢. نقوم بصيانة العناصر التالية ونحافظ عليها صالحة للعمل:
  - أ- معدات وانابيب تجهيز الماء والغاز والكهرباء.
  - ب- المراض وتركيبات الغسيل (تشمل حوض غسيل اليدين، حوض غسل الاطباق في المطبخ والبانيو).
  - ت- نظام تدفئة المسكن و تسخين الماء.
٣. يجب ان تقوم بتزيين المسكن من الداخل والمحافظة عليه بمستوى جيد.
٤. يجب إشعار موظف الإسكان عن أية حاجة الى ترميم قد يتطلبها مسكنك بأسرع وقت ممكن.
٥. انت مسؤول عن أي ضرر يصيب مسكنك وينتج عنك أو عن أي فرد يسكن معك أو هو في زيارة لك. وبما أننا مسؤولون عن القيام بإصلاح مثل هذه الاضرار فستحمل أنت تكاليف هذا الاصلاح والترميم، غير أننا نوفر أمامك الفرصة لتولي عملية الترميم بنفسك.
٦. يجب ان تستعمل مسكنك بشكل صحيح ومسؤول. ويجب ان تولي عناية معقولة تجاه صيانة وتنظيف عناصر تصريف المياه مثل انابيب صرف المياه والمزاريب والمصبات (لا تشمل مزاريب تصريف مياه الامطار من السقوف)، كما يجب الانتباه الى تحاشي انسداد المراض واحواض الماء.

٧. أقرّ الجزء ٩٧ من قانون الإسكان لعام ١٩٨٥ بأن لك الحق في إدخال التغييرات أو التحسينات على مسكنك، غير أن عليك أولاً استحصل موافقتنا الخطية مسبقاً، وسوف لن نرفض السماح لك بذلك ما لم يكن لدينا سببا وجيها، وقد تحتاج الى استحصل إجازة بناء لبعض التغييرات أو التحسينات، وسيخبرك مكتب الإسكان فيما إذا كان ذلك ضروريا.
٨. هذا، وقد تحصل على تعويضات عن أي تحسينات قمت بها عندما تنهي اتفاقية استئجارك للمسكن.
٩. إن كان مسكنك جزءاً من عمارة شقق سكنية فيجب ان لا تقوم بتنشيت صحن استلام البيت الفضائي على المبنى من دون استحصل موافقتنا الخطية (وسوف لن نرفض السماح لك بذلك ما لم يكن لدينا سببا وجيها).
١٠. يجب ان لا تزيل من المسكن أية ثوابت أو تركيبات قمنا بتوفيرها من دون استحصل موافقتنا الخطية.
١١. ان استبدلت مسكنك بمسكن مؤجر آخر فستكون مسؤولاً عن التزيينات التي خلفها المؤجر السابق في مسكنك الجديد، كما ستكون مسؤولاً عن صيانة واصلاح أي تحسينات أو تغييرات قام بها المؤجر السابق مالم نوافق نحن خطياً على استلام هذه المسؤولية.
١٢. أي موظف أو مقاول يزورك في مسكنك للقيام بأعمال صيانة أو اصلاح أو أمر آخر يتعلق بالإسكان سيعرض عليك أولاً بطاقة التعريف التي تثبت هويته.
١٣. سنقوم بتزيين الواجهة الخارجية لمسكنك وجميع المناطق المشتركة مرة واحدة كل سبع سنين على الأقل.
١٤. سنضمن القيام بإزالة جميع القمامة ومخلفات البناء والمعدات من مسكنك خلال فترة زمنية معقولة بعد القيام بالعمل وسنقل الإزعاجات الى أدنى حد ممكن.
١٥. سنقوم بإصلاح المداخل وصلالات الدخول والسلالم ومسقط القمامة والإضاءة وبقية الأجزاء المشتركة في عمارات الشقق السكنية الكبيرة والصغيرة.
١٦. استناداً الى الجزء ٩٦ من قانون الإسكان لعام ١٩٨٥ سنقوم بتقديم تعويضات نقدية اليك ان لم نقم ببعض الإصلاحات المعينة خلال الفترة المحددة لها، ويعتمد ذلك على بعض الشروط.
١٧. ان كنت مدينا لنا بأي رسوم إيجار أو أي مبلغ يتعلق بمسكنك (ولكن ليس الاعانة السكنية أو ضريبة البلدية)، فسنستخدم أي تعويضات تستحقها منا عن هذه الإصلاحات للتقليل من مستوى ديونك الآتفة الذكر.

#### ملاحظات

- أ- انت مسؤولاً عن تزيين مسكنك من الداخل. ويشمل ذلك اصلاح الفطور البسيطة التي قد تظهر على السطوح الجبسية وتحضير هذه السطوح بطريقة صحيحة قبل الولوج في عملية الدهان أو التغليف بورق الجدران.
- ب- ان لم تستطيع القيام بالعناية بمسكنك بنفسك، فيجب الاستعلام من موظف الإسكان عن المساعدات التي قد تكون المتوفرة أمامك (مثلاً، برنامج المساعدة في تزيين مساكن الافراد المجاوزين سن ٦٥ من العمر).

ت- ستكون أنت مسؤولاً كذلك عن الأمور التالية:

- المحافظة على نظافة وترتيب المسكن.
- تهوية وتدفئة المسكن لتفادي تكثف الرطوبة.
- اصلاح مقاعد المراض.
- استبدال الاقفال او استبدال المفاتيح المكسورة.
- المحافظة على نظافة المصبغات وانابيب صرف المياه والمزاريب والمراض والبانيو وحوض غسل الأطباق في المطبخ و مصارف المياه القذرة).
- تحاشي انسداد مصارف المياه القذرة والمجاري.
- شراء سلك الستائر ومصابيح الضوء.
- بذل ما يلزم من عناية للمحافظة على انابيب الماء من التجمد.
- تجهيز ونصب هوائي التلفزيون الخاص بك ما لم يكن هناك هوائي مشترك.
- استبدال سدادات احواض الغسيل المفقودة في المطبخ والحمام.
- استبدال يذات الابواب.

ث- يمكنك الحصول على المزيد من التفاصيل عن الاصلاحات من الكتيب المعنون 'الإخبار عن الترميمات' الذي يمكنك الحصول عليه من مكتب الإسكان.

ج- سنقدم لك إيصالاً باستلام إخبارك بالحاجة الى الترميمات التي نوافق على القيام بها والكشوفات التي تطلبها. وإذا لم تستلم هذا الإيصال خلال سبعة أيام من إخبارنا بالحاجة الى ترميم، فيجب الاستفهام من موظف الإسكان.

ح- يجب إخبار الشرطة عن أي تخريب متعمد أو إجرامي لمسكنك واستحصل من الشرطة على رقم اشارة عن هذه الإخبارية، وإذا لم تقم بذلك فسوف نحمك تكاليف أية أعمال نقوم بها لإصلاح الضرر.

خ- نحن غير مسؤولين عن أي ضرر يحصل لمحتويات مسكنك أو تزييناته (ما لم يكن الضرر قد حصل نتيجة لإهمالنا). ويجب عليك التأمين على جميع ممتلكاتك الشخصية وزينة مسكنك.

د- سنقوم بالتأمين على هيكل المبنى والمعدات والتركيبات الثابتة التي نقوم بتوفيرها. ولا يغطي هذا التأمين الضرر المتعمد الذي تسببه أنت أو أي فرد يشارك السكنى في المسكن أو أحد زوارك. وإذا تسببنا بضرر لممتلكاتك اثناء قيامنا بأعمال الترميم فيرجى استحصل النصيحة من مكتب الإسكان أو من مستشار قانوني مستقل.

ذ- لك الحق بموجب قانون الإسكان لعام ١٩٨٥ في أن تتم استشارتك في عدد من الأمور بما فيها الطرق التي يتم بها القيام بإدارة مسكنك وصيانته وتحسينه. ولقد تم تثبيت الطريقة التي يتم بواسطتها استشارة المؤجرين في نسختنا الحالية من 'ميثاق العملاء' والتي يمكنك الحصول عليها من مكتب الإسكان المحلي.

ر- ان كنت مستأجراً بموجب الشروط التي وضعت عام ١٩٨١ فستكون مسؤوليات الترميم مختلفة عن المسؤوليات الواردة أعلاه. هذا، ويجب الاطلاع على اتفاقية الإيجار لاكتشاف أي شروط تنطبق عليك، وبإمكان مكتب الاسكان المحلي مساعدتك في ذلك.

## الدخول إلى المسكن

### الجزء D

- ١- إذا أردنا الدخول الى مسكنك فسنقدم لك اعتياديا إشعاراً أمده ٤٨ ساعة.
- ٢- يجب ان تسمح لموظفينا أو وكلائنا أو لمقاولينا بالدخول الى المسكن (للكشف عليه أو للقيام بعمل ما فيه أو لأي سبب آخر) إذا كنت قد استلمت إخطاراً كتابياً منا أمده ٤٨ ساعة.
- ٣- إن طلبنا منك السماح لنا بالدخول الى مسكنك ولم تسمح لنا بذلك، فقد نطلب من المحكمة أن تأمرك بالسماح لنا بالدخول.
- ٤- إذا فشلنا في السماح لنا بالدخول أكثر من مرة وستفرض عليك غرامات نقدية إن لم نتمكن من الدخول، فبإمكاننا عندها الدخول الى منزلك بالقوة من دون إشعارك مرة اخرى. وإذا فرضت علينا غرامات نقدية جراء عدم تمكننا من الدخول فسنضيف مبلغها الى ما انت مدان به إلينا.
- ٥- في الحالات الاضطرارية عندما تتطلب الحاجة الى الدخول الى منزلك فلنا الحق في الدخول بالقوة من دون إشعار سابق.
- ٦- قد نطالبك بتكاليف الدخول بالقوة الى منزلك.
- ٧- ان تطلبت الحاجة مغدرك المسكن لفترة من الزمن لتسهيل قيامنا بعمل ما، فيجب عليك مغادرة المسكن طوال الفترة اللازمة حسب الضرورة.
- ٨- اذا انتقلت من المسكن خلال فترة قيامنا بعمل ما فيه، فعليك العودة إليه عندما نطلب منك ذلك وأن تترك مسكنك المؤقت نظيفاً و مرتباً. وتنطبق هذا الشروط على مسكنك المؤقت.
- ٩- ان قمنا بنفالك من مسكنك بصورة مؤقتة فسوف تدفع إيجار منزل واحد فقط من المنزلين أيهما أقل، ولكن ذلك سيعتمد على درجة مسؤوليتك عن الأضرار التي لحقت بالمسكن الاول والتي تطلبت الترميم.

### ملاحظات

- أ- غالباً من نضطر الى دفع الغرامات اذا لم يتمكن المقاول من الدخول الى المسكن للقيام بالعمل المطلوب. فإذا لحقت بنا خسارة نتيجة لعدم سماحك لنا بالدخول فقد يفرض عليك دفع مبلغ هذه الغرامة وقد نقوم بإضافته إلى حساب إيجارك.
- ب- تتطلب منا الحاجة الكشف على المعدات الغازية في مسكنك بانتظام للتأكد من سلامتها، وقد نؤخذ الى القضاء ان لم نقم بذلك. وعليه فإنك تخاطر بحياة الآخرين اذا لم تسمح لنا بالدخول الى مسكنك عندما نطلب منك ذلك.
- ت- قد تتطلب الحاجة منا الدخول الى منزلك بالقوة ومن دون إشعار إذا كان هناك، على سبيل المثال، تسرب ماء أو تسرب غاز أو خلل كهربائي قد يعرض الآخرين للخطر أو قد يؤدي إلى اضرار جسيمة بالمبنى إن لم نقم بإصلاحه فوراً. في هذه الحالات سنحاول الاتصال بك أو بأقربائك قبل الدخول.

- ث- ان اضطررنا الى الدخول في منزلك بالقوة فسنؤكد من مغادرته وهو بحالة مأمونة ونقوم بتزويدك بمفاتيح أي أقفال تم تركيبها. وقد نطالبك بدفع تكاليف الدخول الى بيتك بالقوة، مثلاً كلفة الأقفال الجديدة أو الأبواب نفسها، وستضاف هذه الكلفة الى حساب إيجارك كمديونية.
- ج- بإمكاننا نقلك من مسكنك إما مؤقتاً أو دائماً ان كان ذلك ضروريا لغرض هدم المبنى او اعادة تطويره او القيام بالترميمات. ونقوم في هذه الحالات بتوفير مسكن بديل وتعويض مع المساعدة في نفقات الانتقال.

## إستعمال المسكن

### الجزء E

- ١- يجب استعمال مسكنك بطريقة مسؤولة ويجب ان يكون المنزل هو مسكنك الوحيد.
- ٢- يجب ان لا تستخدم منزلك لأغراض العمل ما لم تقوم بالسماح لك بذلك خطياً. وسوف لن نرفض السماح ما لم يكن هناك سببا وجيها للرفض.
- ٣- ستكون مسؤولا عن دفع جميع رسوم توصيل المنزل بالتجهيزات الاساسية (كالغاز والكهرباء والماء) ودفع أية رسوم أخرى تتعلق بهذه التجهيزات.
- ٤- يجب ان لا تحتفظ في داخل المنزل بأي دراجة نارية مهما كان نوعها أو أي ماكينة أخرى تشغل بمحرك. ويسمح بالاحتفاظ بالالعاب وآلات الحديقة التي لا تسبب أي إزعاج أو ضرر أو خطر من حريق.
- ٥- يجب المحافظة على منزلك نظيفا وبيكور جيد (انظر الجزء C عن الترميمات).
- ٦- يجب ان لا تسمح بانسداد او عرقلة منافذ الدخول والخروج من وإلى مسكنك أو أي مسكن آخر أو أي منطقة مشتركة بما فيها سلالم الحريق.
- ٧- يجب العناية بأي مباني خارجية أو فضاءات أو حدائق ملحقة والمحافظة عليها نظيفة وخالية من القمامة. كما يجب الاعتناء بالحديقة وتشذيب الاشجار والجنبات وسياجات الوشيع والعشب لتكون بارترقاع او حجم معقول. كما يجب استحصال موافقة موظف الإسكان اذا اردت غرس أية اشجار جديدة في الحديقة.
- ٨- يجب اتخاذ خطوات معقولة للمحافظة على أمانة وسلامة مسكنك والمناطق المشتركة والمباني الملحقة من اللصوص والمتطفلين.
- ٩- لك الحق بموجب الجزء ٩٣ من قانون الاسكان لعام ١٩٨٥ في أن تأخذ نزلاء في مسكنك، كما أن لك الحق في تأجير جزء من مسكنك، غير أن عليك استحصال موافقتنا الخطية مسبقاً. هذا، ويجب أن لا تؤجر مسكنك بالكامل لأخرين.

- ١٠- يجب أن لا تحول اتفاقية إيجار مسكنك إلى آخرين من دون استحصال موافقتنا الخطية.
- ١١- يجب عدم انشاء أي هيكل انشائي (سقيفة، جراج، بركة ماء، بيت زجاجي، سياج، جدار أو أي شيء آخر مماثل) على الاراضي التي قمنا بتوفيرها لك مع مسكنك من دون استحصال موافقتنا الخطية. كما يجب في نهاية مدة اتفاقية إيجارك ان تقوم بإزالة أي انشاء انشائه ما لم نوافق كتابيا على استبقائه.
- ١٢- يجب ان لا تحتفظ في مسكنك او في اية منطقة قريبة منه بقناني الغاز او بالبترول او البرافين او أي مادة اخرى قابلة للاحتراق او الانفجار.
- ١٣- يجب ان لا تسمح بتراكم القمامة او مواد اخرى قد تسبب الحريق او تجذب الأفات المضرة في مسكنك أو حويله.
- ١٤- يجب ان لا تستخدم المدفئات العاملة بقناني الغاز او البرافين ان كنت تسكن في عمارة شقق سكنية او في غرفة مستأجرة من منزل أو شقة بطابقين.
- ١٥- يجب التقييد تقيدا معقولاً بعدم رمي أي شئ (مثل الحفاضات أو الطعام أو الأوراق) او السماح لها بالسقوط من النوافذ او البلكونات او أي جزء من اجزاء منزلك.
- ١٦- يجب التأكد من أن الداخلين الى منزلك او الخارجين منه لا يحدثون ضوضاء قد تزعج جيرانك.
- ١٧- يجب أن تتأكد أنت وكل فرد ساكن في منزلك من التحفظ دون استعمال المعدات الصوتية والتلفزيون وماكنة غسيل الملابس والآلات اليدوية الكهربائية أو أي آلة أو جهاز آخر بشكل قد يسبب الازعاج لجيرانك.
- ١٨- يجب عدم استخدام أية مادة صعبة الإزالة (مثل الدهان بمادة الأرتيكس Artex) أو شديدة الاشتعال (مثل بلاطات البوليستايرين)، أو قد تسبب ضوضاء مزعجة (مثل الارضيات الطبقية) أو أي سطح داخل او خارج مسكنك ما لم تستحصل موافقتنا الكتابية مسبقاً. وسوف لن نرفض من دون سبب وجيه.
- ١٩- يجب ان لا تسمح بالتعرض إلى أو إزالة أي وحدة من معدات الحريق أو اجهزة الانذار بالحريق، او كاشفات الدخان، او نظام الامان او أي جهاز امان او سلامة مماثل داخل مسكنك او قريبا منه، كما يجب ان لا تسمح بترك ابواب الحريق او أبواب الأمان مفتوحة.
- ٢٠- يجب ان لا تسمح لمنزلك ان يكون مكتضاً بالأشخاص. وبإمكانك الحصول على معلومات عن الكظ او الازدحام من مكتب الاسكان المحلي.

## ملاحظات

- أ- لأسباب تتعلق بالأمان والسلامة، يفضل أن تعلم مكتب الإسكان كتابياً إذا كنت ستغيب عن مسكنك لفترة تتجاوز الشهر الواحد.

- ب- إن كنت تستلم إعانة سكنية، فيجب ان تخبر دائرة الإعانة السكنية في البلدية بأي تغيير يحصل في أحوالك.
- ت- النزيل هو فرد يعيش معك في مسكنك ولكنه ليس شريك حياتك أو فرد من أفراد عائلتك، ويدفع أجرة لك عن معيشتة في منزلك وعن رعايته.
- ث- ان واجهت صعوبة في التخلص من قطعة اثاث ثقيلة او كبيرة او من القمامة، او صعوبة في صيانة حديقتك او منزلك، فيرجى الاتصال بموظف الإسكان والاستعلام منه عن كيفية الحصول على مساعدة في ذلك الامر.
- ج- قد تسبب بعض الأشجار هبوطاً في المبنى (يحصل ذلك عند تقلص التربة تحت المبنى وتؤدي الى الاضرار بالمبنى) وذلك بسبب امتصاصها لمياه التربة بمقدار يتجاوز ما هو سليم، وقد تسبب الاشجار الازعاج بحجبها الضياء الطبيعي عن جيرانك. لهذا، فمن الضروري الحصول على موافقة مكتب الاسكان قبل قيامك بغرس اشجار جديدة لكي نساعدك على اختيار النوع المناسب.
- ح- اذا انتقلت من مسكنك او قمت بتأجيريه بالكامل لآخرين فسوف يصبح استئجارك غير مضمون وقد تفقد بعض من حقوقك.
- خ- ينص قانون الاسكان لعام ١٩٨٥ بأن الايجارات المضمونة لا يمكن تحويلها الى آخرين إلا في حالات محددة.

## الإزعاجات والمضايقات

### الجزء F

- ١- بالإضافة الى كونك مسؤولاً عن تصرفاتك الشخصية، فأنت مسؤول كذلك عن تصرفات كل فرد مقيم في منزلك أو يزورك فيه (ويشمل ذلك الراشدين والأطفال) خلال وجودهم في المنزل أو في المناطق المشتركة الاستعمال (كالسالم والمصاعد والارضيات البيئية والمداخل المشتركة والحدائق المشتركة والخ)، وفي المنطقة المحيطة ببيتك، وفي مكاتبنا.
- ٢- يجب عليك التأكد من عدم قيام أي فرد أنت مسؤول عنه بخرق أي شرط من شروط اتفاقية إيجارك السكنية.
- ٣- يجب التأكد من عدم قيامك انت او قيام أي راشد او طفل يعيش او يزورك في مسكنك بأي مما يلي:
  - (١) أي شئ يسبب او قد يسبب ازعاجا او مضايقة او يغضب او أو يعكر صفو أو يقلق أي شخص آخر (بما فيهم الموظفين والوكلاء).
  - (٢) استخدام او التهديد باستخدام تصرف اعتسافي فكري أو جنسي أو جسدي ضد أي فرد آخر يعيش معك في نفس المسكن.
  - (٣) تسبب قيام أي فرد من أفراد العائلة بمغادرة المسكن نتيجة لممارسة العنف العائلي.
  - (٤) استخدام المنزل لأي أغراض تتنافى مع الأخلاق أو أغراض غير قانونية بما فيه التعاطي بالمخدرات.
  - (٥) تقديم شكاوي كاذبة عن أي شخص آخر.
  - (٦) الإضرار أو التعرض لأي من ممتلكاتنا.

## ملاحظات

٢. نماذج من الأمور التي تسبب الازعاج او المضايقات:

- اصدار ضوضاء عالية (بما فيها الموسيقى العالية والمخاصمات وغلق الأبواب بعنف)
- السماح للكلاب بالنباح او عدم تنظيف مخلفاتهم.
- السكر الشديد لدرجة التعدي على الآخرين.
- رمي القمامة في غير اماكنها المخصصة.
- لعب الكرة قريبا من مساكن الآخرين.
- استخدام او التهديد باستخدام العنف.
- استخدام تعابير مهينة او عدوانية.
- تخريب المباني تعمدًا بما فيه الرسم على الجدران.
- استخدام مسكنك لأغراض غير قانونية أو منافية للأخلاق.
- استلام أو خزن البضاعة المسروقة.
- تجهيز أو استعمال المخدرات.
- تقديم خدمات جنسية مقابل النقد.
- الإضرار بأي من ممتلكاتنا أو التحرش بها.

٣. يجب عدم مضايقة او الاعتداء على أحد بسبب لون جلده أو عرقه أو مذهبه أو دينه أو مهنته أو جنسه أو ميوله الجنسية أو سنه أو عجزه الذهني أو الجسدي.

## الجزء G

- ١- سنقوم بصيانة وترميم الهيكل والاجزاء الداخلية لجميع المناطق المشتركة من المبنى الذي يكون مسكنك جزء منه، بما في ذلك:
  - أ- الأبواب والشبابيك؛
  - ب- الجدران والارضيات والسقوف؛
  - ت- السلالم والمصاعد والممرات وما شابه ذلك
- ٢- يجب استعمال جميع المناطق المشتركة بطريقة معقولة ومسؤولة وعدم السماح لأي شئ يعرقل الحركة فيها أو يسبب الضرر لها.
- ٣- يجب وضع القمامة في مكانها الصحيح أو في مساقط القمامة أو في الحاويات المجهزة. ويجب عدم السماح برمي أي شئ من المناطق المشتركة.
- ٤- إن كانت مساقط القمامة متوفرة في موقعك السكني فيجب استخدامها للكميات الصغيرة من القمامة. ويجب وضع الاثياء الكبيرة من القمامة في الحاويات المتوفرة. ويجب الالتزام بالتنظيم المحلي لاستعمال مساقط القمامة (والتي تعني اعتياديا عدم استعمالها قبل الساعة السابعة صباحا او بعد الحادية عشر مساء).
- ٥- يجب عدم استخدام المناطق المشتركة بطريقة تسبب الازعاج والمضايقة للجيران او زوارهم او تعكر من صفوفهم.
- ٦- يجب عدم ترك ابواب الحريق أو ابواب الأمان أو الأبواب الرئيسية للمبنى مفتوحة.
- ٧- يجب عدم خزن أي حاجة في المناطق المشتركة من دون استحصال إذن بذلك. وسوف لن نرفض السماح لك بذلك من دون سبب وجيه.
- ٨- يجب عدم التعرض عبثاً لخرابيم اطفاء الحريق أو مآخذ ماء اطفاء الحريق او الدواليب او اماكن الخزن في المناطق المشتركة.
- ٩- يجب إعلامنا بأي خلل تجده في المناطق المشتركة حال اكتشافك وجوده.

## ملاحظات

- أ- يجب عدم التدخين في المصاعد او في المناطق المشتركة حيث تجد لافتات منع التدخين.

## الحيوانات المنزلية

### الجزء H

١. يجب ان تتأكد من أن أي حيوان منزلي تأويه في منزلك سواء كان ذلك بصورة دائمية أو مؤقتة يجب أن لا يسبب الإزعاج أو تعكير الصفو أو الخوف لأي شخص.
٢. يجب اتخاذ (ودفع كلفة) كافة الاجراءات اللازمة لمنع حيوانك المنزلي من تسبب الإزعاج أو تعكير الصفو أو الخوف لأي شخص، بما في ذلك توفير سياج حاجز مناسب.
٣. ان تسبب حيوانك المنزلي في ازعاج أو تعكير صفو أو تخويف أي شخص، فسوف تمنع من الإحتفاظ به ما لم تستحصل موافقتنا الخطية مسبقاً.

### ملاحظات

٢. أمثلة عن الإزعاجات التي تسببها الحيوانات المنزلية:

- الروائح الكريهة؛
- الأقدار الناتجة؛
- الضوضاء المتواصلة؛ و
- التصرفات المهددة.

## السيارات

### الجزء I

يتعلق هذا الجزء فقط بالطرق والاراضي الواقعة ضمن المنطقة السكنية التابعة للبلدية.

- ١- يجب عليك وعلى جميع الساكنين في منزلك وزوارك إيقاف السيارات فقط في المناطق المخصصة لوقوف السيارات.
- ٢- يجب عليك وعلى جميع الساكنين في منزلك وزوارك عدم السماح بوقوف السيارات بشكل يؤدي الى انسداد أو عرقلة منافذ دخول سيارات الخدمات الاضطرارية أو بشكل يمنعا أو يمنع عملاءنا من القيام بأعمالهم.
- ٣- يجب عليك وعلى جميع الساكنين في منزلك وزوارك عدم إيقاف سيارة غير صالحة للاستعمال على الطرق أو غير مستوفية لضريبة الطرق في أي مكان فيما عدا الجراج أو الموقف الخاص الواقع على ارض منزلك.
- ٤- يجب عليك وعلى جميع الساكنين في منزلك وزوارك أن لا تقوموا بأعمال صيانة السيارات إذا كان ذلك سيسبب إزعاج للآخرين.
- ٥- قد نقوم بقمط أو إزالة أو تدمير أي سيارة واقفة بصورة غير قانونية أو مهجورة أو خطيرة أو غير صالحة للاستعمال على الطرق وتكبيد المالك تكاليف قيامنا بذلك. وينطبق هذا كذلك على السيارات التي لا تعرض تحت زجاجتها رقعة تسديد ضريبة الطرق أو رخصة وقوف سارية المفعول (ان تطلب ووقفها ذلك).
- ٦- يجب عليك وعلى جميع الساكنين في منزلك وزوارك عدم إيقاف سيارات أعمال مرخصة بحمولة تتجاوز ٧,٥ طن أو إذا بلغ طول السيارة أكثر من خمسة أمتار على طرق الموقع السكني من دون استحصال موافقتنا الخطية مسبقاً.

## ملاحظات

- أ- نحن نعلم إن السيارات تسبب مشاكل عديدة ونأمل أن تؤدي الشروط الواردة أعلاه الى التقليل من حدة هذه المشاكل بقدر الإمكان.
- ب- ان كنت تعاني من أية صعوبات تتعلق بالسيارات فيرجى مناقشتها مع مكتب الإسكان المحلي.
- ت- ان كان عدد اماكن وقوف السيارات محدود فيرجى التصرف بشكل معقول وأخذ حاجة الجيران إليها كذلك بالاعتبار.
- ث- يجب استحصال موافقتنا الخطية مسبقا إذا عازمت على انشاء موقف للسيارة على أرض حديقة منزلك الأمامية.
- ج- بعض الأمثلة عن الإزعاجات التي تسببها السيارات: تسرب زيت السيارات على الارض، ترك خرده السيارات على المماشي والممرات مما يسبب مناظراً كريهة.

## انتهاء اتفاقية الإيجار وانتقالك من المنزل

### الجزء ل

- ١- يجب تقديم إنذار مدته أربعة أسابيع بعزمك على انتهاء اتفاقية إيجارك، ويجب ان تنتهي مدة الأربع أسابيع في يوم الأحد أو يوم الاثنين، كما يجب تزويدنا بعنوان لتوجيه الرسائل إليك.
- ٢- ويجب فور تقديمك إنذار انتهاء اتفاقية إيجارك أن تسمح لنا بزيارة المنزل للكشف عليه وكذلك لغرض عرضه على الساكنين الجدد. وستقوم بتنظيم مواعيد مسبقة معك من أجل هذه الزيارات.
- ٣- يجب أن تترك المسكن خالياً في نهاية مدة إيجارك، كما يجب تسليمنا جميع المفاتيح الملحقة بالمسكن. وإن كنت مستأجراً لأحد الجراجات أو سقيفات الخزن فيجب أن تتركهم خالين كذلك.
- ٤- يجب إعادة مفتاح المسكن الى مكتب الاسكان قبل الساعة ١٢ ر ٠٠ ظهراً من يوم الاثنين الذي تنتهي فيه مدة إيجارك. وإن لم تعيد المفاتيح الينا في وقتها فقد نعرض عليك رسوم إيجار إضافية عن كل اسبوع او جزء من اسبوع يمضي حتى نستلم المفاتيح. وإن اضطررنا الى تغيير اقفال المنزل فستحمل أنت تكاليف تغييرها.
- ٥- في حالة اكتشاف أي أضرار في المسكن عند انتهاء مدة إيجارك، أو أفقدنا شئ نملكه وتخلصت أنت منه، فسيتم تحميلك كلفة أي إصلاح أو تعويض مناسبة وكذلك أية خسارة اخرى قد تلحق بنا.
- ٦- ان توقفت عن استعمال المنزل كمسكنك الوحيد من دون اعلامنا مسبقا فسوف نعتبرك قد أنهيت اتفاقية إيجارك، وقد نقوم عندها بتوجيه إنذار مدته ٢٨ يوميا بإنهاء اتفاقية إيجارك.
- ٧- سنقوم عند انتهاء مدة اتفاقية الإيجار بإزالة أي قطعة من امتعتك تتركها في المنزل ونقوم إما بالتخلص منها أو خزنها حسب ما يسمح به القانون. وستحمل انت تكاليف قيامنا بذلك.

## توفير المعلومات والتشاور مع الساكنين وتشجيع مساهمتهم

### الجزء K

- ١- من المهم ان يساهم المؤجرون في عملية اتخاذ القرار.
- ٢- سنقوم بتشجيع ودعم المؤجرين الذين يرغبون في المساهمة في إدارة مساكنهم، وسنقوم بشرح تفاصيل الطرق المختلفة التي يمكنهم بواسطتها القيام بذلك.
- ٣- يتمكن المؤجرون المساهمة على مستويات مختلفة وسنساعد جميع المؤجرين على القيام بذلك.
- ٤- سنضمن توفير المعلومات للمؤجرين بصورة واضحة وكفؤة.
- ٥- ستكون جميع المعلومات التي نقدمها بلغة انجليزية بسيطة وغير معقدة، كما أن بإمكاننا توفير نسخ منها بكتابات كبيرة أو بلغة بريل للعميان أو مسجلة صوتيا على كاسيت أو بأي لغة أخرى.
- ٦- سنستعمل في نصوص هذه المعلومات تعابير واضحة وسوف لن نستعمل تعابير فنية أو عنصرية أو جنسية أو أي التعبير بأي طريقة أخرى متحيزة. وستكون المعلومات جيدة ومفيدة ويتم توفيرها في الوقت المناسب والصحيح وترتبط بالغرض المقصود منه.
- ٧- سنقوم بتزويد المؤجرين بالمعلومات عن نطاق واسع من المواضيع.
- ٨- سنحاول التأكد من أن الوثائق المخصصة لعمليات التشاور مع المؤجرين ستكون متوفرة بين أيديهم على الأقل اسبوعا واحدا قبل موعد الاجتماع أو اللقاء.
- ٩- سنحاول التأكد من إعلام المؤجرين عن مواعيد اجتماعات التشاور اسبوعا واحدا على الأقل قبل تلك المواعيد.
- ١٠- سنحاول التأكد من السماح للمؤجرين بفترة ثلاثة أسابيع على الأقل للإجابة على الاقتراحات المعروضة للتشاور.
- ١١- نحن لسنا بمضطرين على التشاور مع كل مؤجر حول تغيير رسوم الإيجار أو رسوم الخدمات، غير إنا سنقوم بإعلامكم خطياً أربعة أسابيع على الأقل قبل تطبيق هذا التغيير.
- ١٢- إن طلبت منا، فسنبعث إليك بنسخة من كتيب 'ميثاق المؤجرين' الذي تجد فيه تفاصيل الطريقة التي نقوم بواسطتها باستشارتك وتوخي مساهمتك في الخدمات السكنية.
- ١٣- قد نقوم استناداً الى الجزئين ١٠٢ و ١٠٣ من قانون الاسكان لعام ١٩٨٥ بتغيير شروط اتفاقية إيجارك. وسنقوم دوماً باستشارتك قبل ادخال أي تغييرات على الشروط فيما عدا ما يتعلق بالتغييرات في رسوم الإيجار والخدمات.

## ملاحظات

### الجزء L

١. أي إخطار أو إشعار منك إلينا بريديا يجب يتم تسليمه باليد أو أن يبعث بريديا الى مكتب الاسكان او الى مدير الاسكان على العنوان التالي:

Mahatma Gandhi House  
34 Wembley Hill Road  
Wembley  
Middlesex  
HA9 8AD.

٢. أي إخطار أو إشعار منا إليك سيسلم باليد أو يبعث بريديا على عنوان مسكنك.