

هل أنت مستأجر من السلطة المحلية أو من مؤسسة إسكان؟ إذا كان كذلك فيجب أن تقرأ هذه النشرة. وقانون الإسكان (اسكتلندة) 2001 يقدم عدداً من التغييرات المهمة لحقوقك في عقد الإيجار الذي ستنطبق منذ تاريخ 30 أيلول/ سبتمبر 2002. ومن هذا التاريخ، إن عقد الإيجار المضمون الاسكتلندي (SST) سوف سيُتبدل عقود الإيجار المضمونة والمؤكدّة القديمة لتزويد عقد إيجار مفرد لكلا المتسأجرين من السلطة المحلية ومن مؤسسة الإسكان، مع حقوق محسنة.

واصل في القراءة لكي تتعرف على المزيد حول هذه التغييرات وما تعني بالنسبة لك.

ما هو عقد الإيجار المضمون الاسكتلندي؟

هو عقد إيجار قانوني جديد يستبدل عقد الإيجار المضمون أو المؤكد الحالي.

ومن تاريخ 30 أيلول/ سبتمبر 2002، إن كافة المستأجرين من السلطات المحلية ومن مؤسسات الإسكان (بضمن ذلك المستأجرين الذين هم أعضاء من مؤسسات اسكان تعاونية متبادلة بالكامل) ومن سلطات الماء والمجاري سوف يصبحون متسأجرين بعقود إيجار اسكتلندية مضمونة. وهناك بعض الإستثناءات، على سبيل المثال، البيوت المرتبطة (أي بمعنى المنزل الذي تسكن فيه بسبب وظيفتك). وإذا كنت غير متأكد حول عقد الإيجار لديك، فيجب أن تتصل بصاحب الملك الخاص بك.

ما ستكون حقوقي وفقاً لعقد الإيجار المضمون؟

من تاريخ 30 أيلول / سبتمبر 2002، ستكون لديك الحقوق التالية:

ضمان عقد الإيجار

ليس بالإمكان إخلاؤك من المنزل بدون زمر من المحكمة.

عقد إيجار مشترك

أنت وأي شخص يسكن في منزلك (أو سوف يبقى في منزلك) ويستخدمه بصفة منزلهم الوحيد بالإمكان أن يقدموا لعقد إيجار مشترك. وصاحب الملك، يجب أن يتفق على هذا إلا إذا كانت لديهم أسباب جيدة لعدم القيام بهذا.

التوارث

في حالة وفاتك، فإن عقد الإيجار الخاص بك بالإمكان أن يتوارثه :

- زوجتك أو زوجك؛

- المستأجر المشترك؛

- شريكك من (أي من الجنسين) الذي كان يسكن معك لفترة لاتقل عن ستة أشهر من قبل.

وإذا لم يكن أي من المذكورين أعلاه يؤهلون أو يختارون التوارث، فإن عقد الإيجار بالإمكان أن يتم تحويله إلى:

- فرد آخر من عائلتك الذي كان يسكن معك عند وقت وفاتك.

إذا لم يؤهل أياً من الناس المذكورين أعلاه أو أنهم يختارون التوارث، فإن عقد الإيجار بالإمكان تحويله إلى:

- مقدم الرعاية الذي يسكن معك في منزلك والذي تخلى عن منزله الوحيد أو منزله الرئيسي للعناية بك بصفته فرداً من عائلتك.

وبالإمكان توارث عقد الإيجار مرتين. على سبيل المثال، إذا كان هناك زوجان اللذان هما زوج وزوجة والرجل هو المتسأجر فإن عقد الإيجار ربما يحول إلى زوجته عند وفاته. وإذا كانت الزوجة قد توفت لاحقاً، فإن الابن البالغ أو الإبنة البالغة سيكون لهم الحق في توارث عقد الإيجار.

تحويل الملكية، التبادلات، التأجير من الباطن

بإمكانك أن تؤجر عقد الإيجار من الباطن وتتبادل

بمنزلك أو أن تأخذ مستأجر كما بإمكانك كذلك أن تحول ملكية عقد الإيجار (تحوله إلى شخص آخر) إلى أي شخص الذي سكن معك في منزلك بصفة منزلهم الوحيد لمدة لاتقل عن ستة أشهر. ويجب أن تحصل على إذن بصفة كتابية من صاحب الملك. وصاحب الملك بإمكانه أن يرفض تقديم الأذن فقط إذا كانت هناك أسباب جيدة للقيام بهذا. ويجب أن تفكر بعناية قبل القيام بأي مما ورد أعلاه وأن تحصل على المشورة.

الإصلاحات

إن صاحب الملك الخاص بك يجب أن ينجز أنواعاً معينة من بعض الإصلاحات الصغيرة المستعجلة خلال جدول زمني معطى (وهذا يشار إليه "الحق في الإصلاح").

التعويضات عن التحسينات

لديك الحق في تلقي التعويض في نهاية كل عقد إيجار لأنواع معينة من التحسينات التي قمت بها على منزلك، طالما أن صاحب الملك الخاص بك يعطيك الإذن للقيام بهذه التحسينات في المقام الأول.

معلومات

إن صاحب الملك الخاص بك يجب أن يعطيك موافقة عقد إيجار كتابية ومعلومات حول إجراءات تقديم الشكاوى الخاصة بصاحب الملك وقبل بدء عقد إيجارك ومعلومات حول حقك في الشراء وأية مسؤوليات قد تكون لديك إذا قمت بشراء المنزل.

إذا طلبت، فإن صاحب الملك الخاص بك يجب أن يقدم لك المعلومات حول السياسات عن تحديد الإيجار، وتخصيص المنازل والإصلاحات والصيانة.

الإستشارة

إن صاحب الملك الخاص بك يجب أن يستشيرك ويأخذ بالحسبان آراءك قبل أن يقوم بوضع أية سياسات إيجابية خاصة بالإسكان أو أية تغييرات من المتوقع أن يكون لها أثر بارز عليك، وعلى سبيل المثال، الإصلاحات والصيانة، تكاليف الإيجار

والخدمة. ومجموعات المستأجرين بالإمكان أن تسجيل مع صاحب الملك الخاص بها ولديها الحق في استشارتها. وبإمكانك أن تطلب من صاحب الملك الخاص بك نسخة من استراتيجية مساهمة المستأجرين الخاصة بهم التي تبين ترتيباتهم لطلب أرائك واعتبارها.

الحق في الإدارة

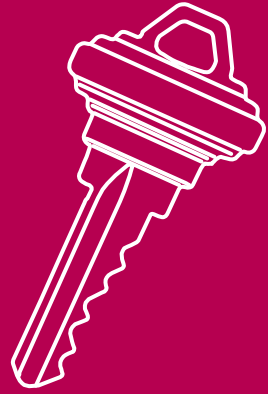
أنت وجيرانك بالإمكان أن تجتمعوا لتشكيل تعاونية إدارية للمستأجرين وتدخل في إتفاق مع صاحب الملك الخاص بك لإدارة منازلكم الخاصة.

هل سوف أفقد أياً من حقوقي الحالية؟

لا، سوف لاتخسر أياً من حقوقك الحالية وفي الواقع، إن بعض من حقوقك الحالية سوف يتم تعزيزها وسوف تتلقى كذلك حقوقاً جديدة. وإذا كان في الوقت الحالي لديك الحق في شراء منزلك فإن الشروط التي تمتع بها سوف تكون محمية طالماً أنك تبقى في نفس المنزل (أنظر الصفحة المقابلة).

هل سأحتاج أن أوقع على عقد إتفاقية عقد إيجار جديدة؟

في 30 أيلول/ سبتمبر من هذه السنة إن عقد إيجارك الحالي سوف يتحول بصورة تلقائية إلى عقد إيجار مضمون اسكتلندي الذي سوف تتلقى وفقاً له كافة الحقوق التي تأتي معه. وصاحب الملك الخاص بك سوف يتصل بك، ربما خلال الأشهر القليلة القادمة، لتوقيع إتفاقية عقد إيجار جديدة التي قد تتضمن مسائلاً بالإضافة إلى عقدك القانوني. وبالرغم من ذلك، فإن صاحب الملك الخاص بك ليس بإمكانه أن يغير أياً من حقوقك في عقد الإيجار المحددة في التشريعات. وعندما توقع على إتفاقية عقد الإيجار فإن صاحب الملك الخاص بك سوف يوضح كافة الحقوق المحددة.



Alternative formats and community language versions of this leaflet are available on request from the Scottish Executive, Housing 2:3, Area 1-G, Victoria Quay, Edinburgh EH6 6QQ Tel: 0131 244 2105. The leaflet can also be viewed on the Scottish Executive website at www.scotland.gov.uk

Tha cumaidhean atharraichte agus dreachan den bhileag seo ann an cànanan coimhearsnachd ri fhaighinn le iarrtas bho Riaghaltas na h-Alba, Taigheadas 2:3, Roinn 1-G, Cidhe Bhictoria, Dùn Èideann EH6 6QQ Fòn: 0131 244 2105. Faodar a' bhileag fhaicinn cuideachd air làrach-lìn Riaghaltas na h-Alba aig www.scotland.gov.uk

نسخ أخرى بصيغ بديلة وبلغات الجماعات السكانية من هذه النشرة متوفرة عند الطلب من التنفيذية الإسكتلندية، Scottish Executive, Housing 2:3, Area 1-G, Victoria Quay, Edinburgh EH6 6QQ هاتف: 0131 244 2105. وبالإمكان الإطلاع على هذه النشرة في موقع التنفيذية الإسكتلندية على الإنترنت www.scotland.gov.uk

Scottish Executive, Housing 2:3, Area 1-G, Victoria Quay, Edinburgh EH6 6QQ ফোন: 0131 244 2105 এ অনুরোধক্রমে এই প্ৰচাৰপত্ৰৰ বিকল্প আকাৰ ও কমিউনিটি ভাষাৰ সংস্কৰণ পাওয়া যায়। ষ্টিশ এگزিকিউটিভ-এৰ ওয়েবসাইট www.scotland.gov.uk এও প্ৰচাৰপত্ৰটি দেখা পাওয়া যায়।

इस पत्रक की आवृत्ति का अनुवाद अन्य तरीकों और कम्प्यूनिटि भाषाओं में निवेदन करने पर स्कॉटिश इग्जेक्यूटिव हाउसिंग Scottish Executive, Housing 2:3, Area 1-G, Victoria Quay, Edinburgh EH6 6QQ से मिल सकता है। टेलीफोन: 0131 244 2105। इस पत्रक को स्कॉटिश इग्जेक्यूटिव वेबसाईट www.scotland.gov.uk पर भी देख सकते हैं।

ਇਸ ਪਤੇ ਤੋਂ ਮੰਗੋ ਜਾਣ 'ਤੇ ਇਹ ਪਰਚੀ ਵਿਕਲਪਕ ਰੂਪਾਂ ਵਿਚ ਅਤੇ ਕੰਮਿਊਨਿਟੀ ਭਾਸ਼ਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਚ ਮਿਲ ਸਕਦੀ ਹੈ: Scottish Executive, Housing 2:3, Area 1-G, Victoria Quay, Edinburgh EH6 6QQ, ਟੈਲੀਫੋਨ: 0131 244 2105. ਇਸ ਪਰਚੀ ਨੂੰ ਸਕੌਟਿਸ ਐਕਜ਼ੀਕਿਊਟਿਵ ਦੀ ਵੈਬਸਾਈਟ www.scotland.gov.uk 'ਤੇ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

如果需要本手册的其他形式或语言版本，請向蘇格蘭行政院索取，位址是：Scottish Executive, Housing 2:3, Area 1-G, Victoria Quay, Edinburgh EH6 6QQ；電話：0131 244 2105。也可以到蘇格蘭行政院的網站上瀏覽本手册： www.scotland.gov.uk

Scottish Executive, Housing 2:3, Area 1-G, Victoria Quay, Edinburgh EH6 6QQ، ٹیلی فون: 0131 244 2105 سے دستیاب ہے۔ اس ایف لیٹ کو سکاٹش ایگزیکيٹو کی ویب سائٹ www.scotland.gov.uk پر بھی دیکھا جاسکتا ہے۔

Astron B26672

وسوف لاتكون قادراً على شراء منزلك من صاحب الملك الخاص بك إذا كنت مستأجراً من:

- مؤسسة إسكان خيرية مسجلة بصفة جمعية خيرية تم تأسيسها قبل 18 تموز/ يوليو 2001 (مالم يكن لديك الحق في الشراء قبل 30 أيلول/ سبتمبر 2000 أو أن لديك حَقك تحفظي في الشراء تال لنقل أسهم)؛
- مؤسسة إسكان تعاونية تبادلية تامة؛
- مؤسسة إسكان لديها أقل من 100 منزل؛ أو
- برنامج مجموعة إسكان للناس من ذوي الحاجات الخاصة.

وإذا كنت تحصل علي الحق في الشراء فقط لشراء منزلك لأول مرة في أو بعد 30 أيلول/ سبتمبر 2002، أو أنك تختار أن تنتقل إلى المنزل بعد هذا التاريخ، فسوف تحصل على الحق في الشراء المحدد.

وقت التأهيل للحق المحدد في الشراء سيكون لمدة خمسة سنوات متواصلة بحد أقصى بنسبة 35% أو 15 جنيه استرليني أيهما أقل.

وإذا كنت غير متأكداً فيما لو أن لديك الحق في الشراء أو أية شروط تنطبق عليك فيجب أن تتصل بصاحب الملك الخاص بك أولاً.

بإمكانك الحصول على نشرات منفصلة عن "حَقك في شراء منزلك" و "برنامج التعويضات عن التحسينات" و "برنامج الحق في الإصلاح" من صاحب الملك الخاص بك أو:
The Scottish Executive
Housing 2:3
Area 1-G
Victoria Quay
Edinburgh EH6 6QQ.
الهاتف: 0131 244 2105
www.scotland.gov.uk
البريد الإلكتروني: housing.information@scotland.gsi.gov.uk

ما هو عقد الإيجار المضمون الاسكتلندي؟

هذا النوع الجديد من عقد الإيجار بالإمكان استخدامه فقد في ظروف محددة إذا كان عقد الإيجار سيكون مؤقتاً. والظروف التي بالإمكان استخدام المضمون الإسكتلندي القصير فيها مبيناً في التشريعات.

وعقد الإيجار الأسكتلندي المضمون الجديد SST يتضمن نفس الحقوق بالدرجة الكاملة كما يتضمنها عقد الإيجار الأسكتلندي الكامل ما عدا أنه ليس هناك حق في الشراء، وعقد إيجار ليس بالإمكان أن يتوارث عند وفاتك وحَقك في البقاء في منزلك هو أكثر تقييداً مما هو في عقد الإيجار الاسكتلندي الكامل. وإذا كان صاحب الملك الخاص بك يقدم لك عقد إيجار اسكتلندي مضمون قصير وأنت غير راضٍ به فلديك الحق في الإستئناف.

هل سيكون بإمكانني شراء منزلي؟

إذا كان لديك الحق في الشراء قبل 30 أيلول/ سبتمبر من هذه السنة فإن الحالات التي تتمتع بها (بضمن ذلك الخصم وفترة الإستحقاقية) سوف لا تتغير طالما أنك تواصل البقاء في نفس المنزل.

وإذا كنت مستأجراً من مؤسسة إسكان وليس لديك في الوقت الحالي الحق في الشراء فقد تحصل على الحق في شراء منزلك في المستقبل. وعلى الرغم من أنك سوف لاتكون قادراً على منزلك لغاية 10 سنوات فإن الوقت الذي تقضيه في عقد إيجار ذو صلة سوف يتم اعتباره نحو الإستحقاقية والخصم.