



DARLINGTON
Borough Council

خدمات الإسكان
سياسة إدارة الإسكان
2022 - 2026



محتويات

المقدمة.....	صفحة ٤	الحيوانات الأليفة
أهداف السياسة.....	صفحة ٤	الادخار
التشريعات ذات الصلة.....	صفحة ٥	التحسينات
نطاق السياسة.....	صفحة ٦	الاقتباسات
الأداء ومشاركة المستأجر.....	صفحة ٧	دراجة التنقل الكهربائية
إدارة الدخل.....	صفحة ٨	مخطط حديقة مرتبة
تحصيل الديون		الزخرفة
نهج لإدارة الدخل		الإسكان بلس
إجراءات قانونية		إدارة العقارات الفارغة
شطب الدفعات / الائتمان		الملحق ١.....
التسلسل الهرمي للديون		صفحة ٠٣
المبالغ المستردة		الملحق ٢.....
تعويض إدارة الإيجارات.....	صفحة ٥١	الصفحة ٣٣
تخصيص الممتلكات		
المرآب		
احتيايل الإيجار		
خلافة الإيجارات		
التنازل عن الإيجار		
التبادل		
إضافة أو إبعاد الأشخاص من عقد إيجار		
عقارات مهجورة		
النزل والتأجير من الباطن		
السكن مع عدد أكبر وأقل من الحاجة		
إنهاء عقد الإيجار		
وفاة المستأجر		
الإصلاحات		
زيارات وتفتيش للمنازل		
الرطوبة والتكثف		

هدفنا هو ضمان إدارة فعالة وكفؤة وخاضعة للمساءلة لممتلكاتنا وإيجاراتنا. نأمل في بناء مجتمعات نشطة ومرنة من خلال توفير إدارة قوية ومتسقة. تم تصميم هذه السياسة لتكون أداة فعالة لتمكين الإدارة الفعالة لأبنية الإسكان لدينا، ليس فقط في سياق الإطار القانوني ولكن أيضاً بالإشارة إلى القضايا الاقتصادية والاجتماعية التي يواجهها العديد من المستأجرين لدينا. تم تطوير هذه السياسة لتضمن أفضل الممارسات وتوسعى جاهدة من أجل التحسينات المستمرة.

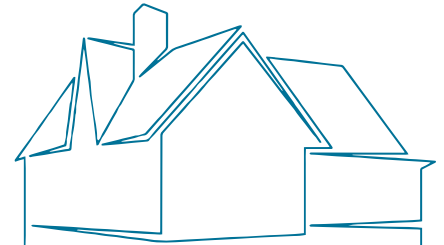
أهداف السياسة

لتقديم نهج يتسم بالكفاءة والفعالية لإدارة الإسكان.
لتوفير مراجعة خدمة إدارة الإيجارات يمكن الوصول إليها وخاضعة للمساءلة.
لتقديم نهج عادل ومتسق يعكس التزاماً بإنشاء إيجارات مستدامة ويوازن بين التنفيذ والمنع والدعم.
للتأكد من تضمين نهج قيمة المال.
للسعي المستمر لفهم وتحسين أدائنا.
للتأكد من أن الموظفين والمستأجرين على دراية بالسياسة وفهم أهدافها.
لضمان تعظيم الدخل لخدمات الإسكان والمستأجرين لدينا.
للامتثال للمتطلبات القانونية والإجراءات المالية والتنظيمية للمجلس.



التشريعات ذات الصلة

التشريعات ذات الصلة	قانون منع الاحتيايل في السكن الاجتماعي لعام ٣١٠٢
المجالات الرئيسية للتشريعات والمراجع والمواد الإرشادية القانونية في هذه السياسة هي:	الإستراتيجية الوطنية للإعاقة ١٢٠٢
قانون الإسكان لعام ٥٨٩١	ميثاق مستأجري الإسكان الاجتماعي - الكتاب الأبيض للإسكان الاجتماعي ١٢٠٢
قانون الإسكان لعام ٨٨٩١	مشروع قانون سلامة المبنى
قانون الإسكان لعام ٦٩٩١	قانون السلامة من الحرائق ١٢٠٢
قانون السلوك المعادي للمجتمع والجريمة والشرطة لعام ٤١٠٢	أنظمة تركيب الشرائح الدقيقة للكلاب (إنجلترا) لعام ٥١٠٢
قانون المحلية ١١٠٢	اللوائح الخاصة بتخصيص السكن (معايير التأهيل للقوات المسلحة) (إنجلترا) لعام ٢١٠٢
قانون إصلاح الرعاية الاجتماعية لعام ٢١٠٢	لوائح تخصيص السكن (معايير التأهيل للحق في الانتقال) (إنجلترا) لعام ٥١٠٢
قانون الحماية من الإخلاء ٧٧٩١	قانون التشرذ الإرشادي للسلطات المحلية
قانون حماية البيانات (٨١٠٢)	قانون العنف المنزلي ١٢٠٢
قانون المساواة ٠١٠٢	توفير سكن اجتماعي للسكان المحليين (توجيه قانوني)
مدونة قواعد الممارسة لمجلس دارلينغتون بوره - المدينون المختلفون	قانون تعويضات الأراضي لعام ٣٧٩١ (بصيغته المعدلة)
التوثيق الإجرائي لدفتر الحسابات	لائحة مدفوعات خسائر المساكن (المبالغ المحددة) لعام ٨١٠٢
اللوائح العامة لحماية البيانات (GDPR)	الحق في الإصلاح - قانون إصلاح النظام العام والإيجارات لعام ٢٠٠٢
اللوائح المالية	قانون المالك والمستأجر لعام ٥٨٩١
سياسة الشكاوى	قانون الإسكان لعام ٤٠٠٢ - نظام تصنيف صحة وسلامة الإسكان
بروتوكول الإجراءات المسبقة لمطالبات الحيازة من قبل الملاك الاجتماعيين	قانون منع التشرذ ٧١٠٢
قانون فيروس كورونا ٢٠٢٢	قانون الرعاية ٤١٠٢
لوائح خطة سداد الديون (تعليق فرصة التقاط الأنفاس وتعليق أزمة الصحة العقلية) (إنجلترا وويلز) لعام ٢٠٢٢	
قانون القضايا الزوجية لعام ٣٧٩١	
قانون إجراءات الزواج والأسرة لعام ٤٨٩١	
قانون الشراكة المدنية ٤٠٠٢	



نطاق السياسة

التبادل الزيارات المنزلية وعمليات التفتيش
الرطوبة والتكثف
الحيوانات الأليفة
الادخار
التحسينات
التعديلات
درجات التنقل
مخطط حديقة مرتبة
زخرفة الخصائص
إسكان بلس
إدارة العقارات الفارغة

تنطبق هذه السياسة على جميع الممتلكات المحلية التي يديرها مجلس دارلينغتون بورو. ويشمل ذلك الكراجات والممتلكات المستأجرة والتركيز على إدارة الإيجار، من حيث حقوق المستأجر والتأكد من أن المستأجرين على دراية بمسؤولياتهم والالتزام بها.

تغطي السياسة المجالات التالية:

إدارة الدخل:

استرداد وإدارة الديون من المستأجرين والمستأجرين السابقين والحاليين

نهج لإدارة الدخل والدعم

إجراءات قانونية

شطب الدفعات / الائتمان

التسلسل الهرمي للديون

المبالغ المستردة من الائتمانات

التعويض

إدارة الإيجارات:

تخصيص العقارات بما في ذلك الإيجارات المحلية والبناء الجديد والممتلكات

الريفية

المرائب

الاحتيايل في الإيجار

خلافة الإيجار

التنازل عن الإيجار

إضافة أو إزالة شخص (أشخاص) من عقد إيجار

ممتلكات مهجورة

النزل والتأجير من الباطن

الازدحام وقلة عدد المستأجرين في المنزل الواحد

إنهاء عقد الإيجار

وفاة المستأجر

إصلاحات



سنسعى باستمرار لفهم الأداء وتحسينه. يوجد إطار عمل فعال لإدارة الأداء للإبلاغ عن الأداء وتقييمه ومراجعته. ستكون الأهداف صعبة، وستخضع لمراجعة منتظمة وستساهم في التحسين المستمر. سنقوم بقياس أدائنا مع مزودي الإسكان الآخرين على الصعيدين المحلي والوطني واستخدام موقعنا الإلكتروني لإظهار أدائنا ومن خلال خطتنا السنوية.

سننشر أداءنا عبر الإنترنت، من خلال مجلة Housing Connect وتقريرنا السنوي.

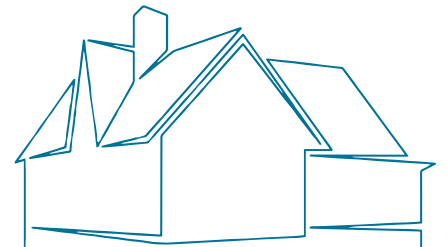
مشاركة المستأجر

المستأجرون هم في قلب خدمتنا. تحدد إستراتيجية إشراك العملاء الخاصة بنا كيفية مشاركة المستأجرين لدينا في سياستنا واتخاذ القرارات لدينا، بالإضافة إلى اقتراح تحسينات وطرق عمل أفضل. نريدهم أن يتحدثوا ويساعدونا على تلبية احتياجات مجتمعنا.

سوف نقدم لجميع المستأجرين لدينا الفرصة ليكونوا جزءاً من فريق المستأجرين الخاص بنا وسنقدم التدريب المناسب لمساعدة المستأجرين لدينا على الانخراط في خدمتنا.

سوف نتشاور مع المستأجرين لدينا لمساعدتنا على تحسين خدماتنا. سنجري استطلاعات الرأي عبر الإنترنت أو عبر وسائل التواصل الاجتماعي أو البريد أو الهاتف. سوف نقدم ملاحظات على الاقتراحات والاستطلاعات.

سنستخدم أي شكاوى كفرص للتعلم وسنراجع العمليات والسياسات التي تؤدي إلى أن ندرك أننا بحاجة إلى تحسين.



استرداد وإدارة الديون من المستأجرين السابقين والحاليين والمستأجرين المالكين (أي مستأجرين لفترة طويلة تصل لـ ٩٩ سنة).

سوف نقدم خدمة يمكن الوصول إليها وخاضعة للمساءلة لمساعدة المستأجرين بطرق مختلفة لدفع الإيجار وأي أموال مستحقة لنا. وسيشمل ذلك الخصم المباشر، والأمر الدائم، والدفع بالبطاقة عبر الهاتف، والمدفوعات عبر الإنترنت والنقد عبر بطاقة الإيجار. سوف نقدم الدعم من فرق متخصصة لمساعدة المستأجرين لدينا الذين قد يجدون أنفسهم في مشقة. وسيشمل ذلك المشورة المالية، ودعم الميزانية، واستشارة إعانة الإسكان (HB) ودعم الائتمان الشامل (UC).

سيتم إبلاغ المستأجرين بالتغييرات في الإيجار والرسوم الأخرى قبل ٤ أسابيع على الأقل من سريان هذه التغييرات. سيتم إبلاغهم سنوياً بقيمة الإيجار والرسوم وعدد الأسابيع التي سيتم تحصيلها.

سيتم إبلاغ المستأجرين أيضاً بالتغييرات في الإيجار والرسوم الأخرى للكراجات قبل أسبوع واحد على الأقل من سريان التغييرات.

عند إنهاء عقد الإيجار، سيتم إبلاغ المستأجر المنتهية ولايته بأي متأخرات إيجار ورسوم أخرى مستحقة وستكون التسوية مطلوبة.

ستكون بيانات الإيجار متاحة عبر الإنترنت عبر بوابة الخدمة الذاتية أو يمكن تقديمها في أي وقت.

نهج لإدارة الدخل والدعم

المستأجرين الحاليين

الهدف من استرداد الإيجار الحالي هو زيادة دخل الإيجار عن طريق منع متأخرات الإيجار والسيطرة عليها.

نحن ملتزمون بمساعدة المستأجرين لدينا في الحفاظ على عقد الإيجار من خلال المنع والدعم واسترداد الديون، وسنبذل جميع المحاولات المعقولة لاسترداد الديون وتقديم المشورة العملية والمساعدة للمستأجرين الذين يواجهون صعوبات في مدفوعات الإيجار.

لمنع الدفعات المتأخرة وترسيخ ثقافة «الإيجار أولاً»، سنقدم التحقق من عمليات التخصيص المسبق القوية والقدرة على تحمل التكاليف والتحقق من الضعف والإجراءات في مرحلة التسجيل لتوضيح مسؤوليات المستأجر بما في ذلك:

يتم دفع الإيجار والمدفوعات الأخرى بشكل منتظم.

يدفع الإيجار أسبوعياً، ويفضل أن يكون مقدماً.

استشارة إعانة الإسكان (HB) ودعم الائتمان الشامل UC قيد الدفع.

تقييم دخل المستأجر وحساب استحقاق المزايا.

تسليط الضوء على أنه أثناء تقديم الدعم، يتم أخذ عدم دفع الإيجار على محمل الجد وقد يؤدي إلى فقدان المستأجرين لمنازلهم.

عند الضرورة، سيتم تقديم الطلبات الخاصة بتكاليف سكن المستأجر التي يتعين دفعها مباشرة إلى المالك من خلال «ترتيب دفع بديل»، وبالنسبة للمتأخرات، سيتم تحصيل المدفوعات عن طريق استقطاعات الطرف الثالث بما يتماشى مع المبادئ التوجيهية لوزارة العمل والمعاشات التقاعدية (DWP).

إن إدخال الائتمان الشامل UC يعني علاقات جديدة مع مجموعة من الوكالات الشريكة الخارجية وقد تم تحديد خدمات الدعم الجديدة وتعزيزها وتطويرها مع تنفيذ هذه التغييرات.

سوف نقدم مجموعة من خدمات الدعم، سواء داخل الشركة أو من خلال الشراكة، والتي تغطي الأموال ونصائح الشمول المالي. سيكون النهج المتبع في استرداد الديون متناسباً ومرناً، مع مراعاة الظروف الفردية ومواطن الضعف.

سنشجع المستأجرين لدينا على استخدام خدمة منازل دارلينغتون عبر الشبكة Darlington Home Online للوصول إلى حساباتهم وسنقدم الدعم لأولئك الذين لا يستطيعون الوصول إلى الخدمات عبر الإنترنت لأي سبب من الأسباب.

قبل اتخاذ إجراء قانوني، سنحاول الاتصال بالمستأجر بعدة طرق، ولكن ليس على سبيل الحصر؛ الرسائل النصية والبريد الإلكتروني والهاتف والرسائل والزيارات إلى منازلهم. سيحاول مسؤولو استمرارية الإيجارات أيضاً التواصل مع المستأجرين لتقديم المشورة والدعم. إذا فشل المستأجرون في المشاركة، فسنسعى إلى اتخاذ إجراءات قانونية لاسترداد أي ديون مستحقة.

سنعمل عن كثب مع وكالات الديون ذات الصلة وخدمة الإعسار عندما يتقدم المستأجر بطلب للحصول على خطة فترة سداد الديون (مساحة التقاط الأنفاس)، أو أمر تخفيف الديون، أو الإفلاس، أو الترتيبات الطوعية الفردية. سنضمن أننا نفي مسؤولياتنا ونوقف جميع إجراءات الاسترداد المتعلقة بهذا الدين عند الضرورة ونطبق الحماية ذات الصلة. في حالة مساحة التقاط الأنفاس، سنعلق أي إجراء لاسترداد المبالغ خلال فترة مساحة التقاط الأنفاس. بالنسبة إلى الإجراءات الحالية، يجب على المستأجر الاستمرار في دفع أي التزام إيجار مستمر أو سيتم تقديم طلب لإنهاء مساحة التقاط الأنفاس.

يتم استرداد ديون المستأجر السابق من خلال فريق إدارة دخل الإسكان المتخصص. يهدف هذا النهج إلى التأكد من أن إجراءات الاسترداد تأخذ في الاعتبار الديون الكاملة للفرد لخدمات الإسكان.

ستكون إجراءات الاسترداد صارمة ولكنها عادلة وستتضمن المراسلات والهاتف والرسائل النصية والبريد الإلكتروني والاتصال الشخصي عند الضرورة. سيتم توظيف وكالات البحث لتحديد مكان وجود المدينين عندما لا يعرف ذلك.

سيتم اتخاذ الإجراءات القانونية لاسترداد ديون المستأجر السابق المستحقة للمجلس عند الضرورة.

سيتم استخدام وكالات تحصيل الديون الخارجية لاسترداد ما لم يتم دفعه.

المستأجرون المالكون

يتم تحميل المستأجرين المالكين سنوياً التكاليف التي يتكبدها المجلس في إصلاح وصيانة وتحسين الخدمات والهياكل المشتركة، بشكل مشترك مع شاغلي المبنى الآخرين.

سيتم اتخاذ إجراءات الاسترداد عند عدم دفع الرسوم وخرق التزامات الإيجار وترتيبات الدفع.

يجوز لنا التقدم بطلب للحصول على أمر فرض رسوم على عقار مؤجر أو مصادرة عقد الإيجار لعدم الدفع.

المربأب

يتم دفع إيجار المستأجرين في المربأب أسبوعياً. إجراءات المربأب معفاة من ضريبة القيمة المضافة لمستأجري المجلس ما لم يستأجروا أكثر من مرآبين.

سيتم اتخاذ إجراءات الاسترداد عند عدم دفع الرسوم وخرق التزامات الإيجار وترتيبات الدفع.

سوف نتعامل بسرعة وفعالية مع حسابات عدم دفع إيجار المربأب وتنفيذ عمليات الإخلاء إذا لم يتم دفع الإيجار بانتظام ولم يتم دفع الدفعات المتأخرة.



يتولى فريق إدارة دخل الإسكان استرداد الديون المتنوعة بما يتماشى مع مدونة قواعد الممارسة لمجلس دارلينغتون بورة - المدينون المتنوعون. سيتأكد مسؤولو حسابات الإسكان من أن الفواتير يتم رفعها على الفور بعد توريد السلع أو الخدمات، وإبرام اتفاقيات للدفع، وتسجيل المدفوعات المقدمة، وإصدار تذكيرات بالدفع.

سيتم استخدام وكالات تحصيل الديون الخارجية لاسترداد الديون المستحقة، أو قد يتم إحالتها إلى الخدمات القانونية.

إصلاحات يتم تغريم المستأجر بسببها

لخدمات الإسكان إجراءات إصلاح يتم التغريم عليها ويتم الاتفاق على تحديد متى يجب تطبيق الغرامة.

تتنوع الظروف التي تؤدي إلى الحاجة إلى الإصلاح بعد الأضرار التي لحقت بالممتلكات، مثل:

عندما تحصل الشرطة على مذكرة لدخول ملكية المجلس، إذا تم رفض الدخول أو إذا تم توجيه التهم ضد المستأجر أو المنزل من قبل الشرطة، فسيتم تغريم المستأجر.

في حالات الضرر الجنائي المزعوم للممتلكات، سيتم تغريم المستأجر ما لم يتمكن من تقديم دليل على أنه تم إبلاغ الشرطة وتم تسجيله كجريمة.

سيتم تغريم المستأجرين الذين يخلون بممتلكاتهم تاركين الأشياء التي يجب إزالتها بتكلفة الإزالة والتنظيف والتخلص عند الضرورة بما في ذلك الحدائق غير المهذبة والتعديلات غير الرسمية.

سيتم إصدار فاتورة للمستأجرين الذين سيئون استخدام خدمة استدعاء الإصلاح بتكلفة خدمة الاستدعاء. وبالمثل، فإن المستأجرين الذين يبلغون عن إصلاحات مماثلة للأضرار المتكررة وإساءة استخدام الممتلكات فهذا سيؤدي إلى اتخاذ إجراء بموجب شروط الإيجار.

ستتم إضافة كلفة الإصلاحات المتكررة للمستأجر الحالي إلى حساب الإيجار الخاص به. سيتم تضمين إجراءات العقود السابقة في أي رصيد مستحق آخر.

إجراءات قانونية

سنسعى دائماً لمساعدة المستأجر وسنسعى إلى اتخاذ إجراءات قانونية كملاذ أخير فقط. في حالة استنفاد جميع الجهود، سيتم اتخاذ إجراءات الاسترداد، والتي ستشمل تقديم طلب إلى المحكمة لاسترداد الممتلكات، أو تطبيق أمر فرض على ممتلكات مؤجرة أو مصادرة عقد الإيجار. في حالة إيجار المرآب المستمر وغير المدفوع، سيتم تقديم إشعار قانوني إلى آخر عنوان معروف لمستأجر المرآب واسترداده بعد 7 أيام. سيتم تخزين أي عناصر تُترك داخل المرآب لمدة شهر وفقاً للتشريعات والتخلص منها، حسب الضرورة.

عندما يكون إجراء الحيابة مطلوباً بسبب المتأخرات في عقد إيجار تمهيدي، فسندرج إشعاراً بإجراءات الحيابة. سيكون للمستأجرين الحق في الاستئناف. يجوز تمديد الإجراءات التمهيديّة لمدة أقصاها ستة أشهر إذا كانت لدينا مخاوف بشأن الإيجار. ستشمل هذه المخاوف على سبيل المثال لا الحصر؛ متأخرات الإيجار أو السلوك المعادي للمجتمع.

بالنسبة للمستأجرين الذين يخضعون لأمر إفلاس أو أمر تخفيف الديون، سيتم النظر في السعي لحيابة العقار لأنه، على الرغم من أنه قد لا يتم استرداد الدين، إلا أنه يظل انتهاكاً للعقد حيث يظل الإيجار غير مدفوع.

وافق المجلس على إجراءات لتحديد ما إذا كان سيتم شطب الديون ومتى يتم ذلك. بموجب الترتيبات الحالية، يُسمح لمدير مجموعة العمليات بشطب الديون التي تقل عن ٠٠٥ جنيه إسترليني. بالنسبة للديون التي تزيد عن ٠٠٥ جنيه إسترليني، يلزم الحصول على موافقة مجلس الوزراء. سيتم السماح بعمليات الشطب على أساس سنوي.

سيقوم فريق إدارة دخل الإسكان بشكل روتيني بتقييم جميع الديون لاحتمالية السداد والنظر في الظروف الفردية لكل دين ضمن إطار عمل ثابت لاتخاذ القرار.

قد يتم شطب ديون المستأجر السابق، بما في ذلك الإصلاحات المتكررة، إذا كان الاسترداد غير مجد اقتصادياً للمجلس أو ظل مكان وجود المستأجر غير معروف لأكثر من عام. سيتم إعادة أي ديون تم شطبها في أي وقت إذا كان الاسترداد مناسباً.

قد يتم رد الأرصدة الدائنة بعد شيكات إنهاء الإيجار. سيتم رد أي أرصدة دائنة وفقاً للمستأجرين السابقين الذين يقدمون تبريراً مقبولاً خلال الفترة القانونية للتقادم.

لن يتم النظر في متأخرات الإيجار الحالية إلا عندما يكون المستأجر خاضعاً لخطة فترة سداد الديون (مساحة التقاط الأنفاس) أو أوامر تخفيف الديون أو الإفلاس أو الترتيبات الطوعية الفردية.

التسلسل الهرمي للديون

يمكن أن يؤدي نطاق الخدمات المقدمة في بعض الأحيان إلى حصول المستأجر على أكثر من خدمة واحدة مأجورة لصالح خدمات الإسكان. في مثل هذه الظروف، سيكون ترتيب استرداد الديون لعقود الإيجار الحالية والسابقة:

حساب إيجار المستأجر الحالي - المساكن والمرآب

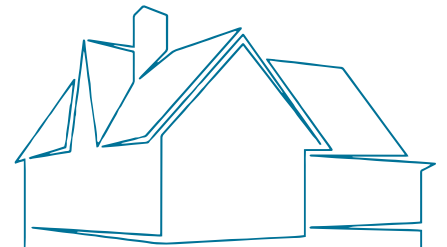
الحسابات الفرعية للمستأجر الحالي - الرسوم القانونية، والإصلاحات المتكررة، والمدفوعات الزائدة من مساعدات الإسكان HB أو

تكاليف السكن التأمين الشامل

متأخرات إيجار المستأجر السابق - المساكن والمرآب

الحسابات الفرعية للمستأجر السابق - الرسوم القانونية، والمدفوعات الزائدة لتكاليف الإسكان من مساعدات الإسكان HB أو التكاليف الشاملة UC ، والإصلاحات المتكررة، والإلغاء، والإصلاح.

ستعترف ترتيبات سداد الديون بأنواع الديون المتعددة وسيكون توزيع المدفوعات حسب الأولوية على النحو المبين أعلاه.



مدفوعات الخسائر القابلة للقياس الكمي

(حيث يمكن للناس إثبات الخسارة الفعلية)

مدفوعات تقديرية (مقابل الوقت والمتاعب / الضيق والإزعاج)

لن نفكر في التعويض في الحالات التالية:

مطالبات الإصابة الشخصية.

مطالبات عن الضرر أو فشل الخدمة الناجمة

بسبب ظروف خارجة عن سيطرة المالك (مثل، من خلال العواصف أو الفيضانات أو الوباء).

المشاكل الناجمة عن طرف ثالث لا يعمل لحساب المالك.

المطالبات التي يجب أن تغطيها بوليصة التأمين على محتويات المنزل؛ وهذا يشمل الضرر الذي يلحق بالأرضية أو الحريق لممتلكات المستأجرين والأثاث وأغطية الأرضيات.

مطالبات خسارة الأرباح.

عندما يكون هناك إجراء قانوني وشيك.

كان سبب الخسارة أو الضرر هو المستأجر أو أحد أفراد الأسرة أو الزائر ويتضمن عدم الإبلاغ عن الإصلاح على الفور أو حجز موعد.

كان الخطأ غير متوقع و / أو بسبب

طرف ثالث أو ليس لدينا سيطرة عليه، مثل تسرب مياه من عقار مجاور.

تُفقد الممتلكات أو تُسرق أو تتلف وذلك ليس بسبب خطأ من خدمات الإسكان.

العناصر التي تضررت بشكل لا مفر منه من خلال أعمال التحسين، مثل عندما يكون تركيب التدفئة المركزية قد ترك ثقوباً في الأرضيات بشكل لا يجعل استيعاب أعمال الأنابيب جيداً.

الضرر ناتج عن التكتف بسبب نمط الحياة.

تمت إزالة العناصر التالفة أو استبدالها قبل أن نقوم بفحصها.

إن تعطل إمدادات الغاز أو الكهرباء أو الماء خارج عن سيطرتنا.

يجب على المستأجرين التأكد من أن لديهم تأميناً كافياً على محتويات المنزل لتغطية الأضرار التي لحقت بممتلكاتهم. لا يُقصد بالتعويض أن يكون بديلاً عن تأمين محتويات المنزل.

سنقوم بتعويض أي مدفوعات تعويض مقابل أي متأخرات إيجار أو رسوم خدمة مستحقة لنا عندما يكون ذلك عادلاً.

عندما يكون للمستأجر ائتماناً على حساب ويطلب استرداده، فسيتم فحص جميع الحسابات الأخرى المتعلقة بالمستأجر قبل السماح باسترداد الأموال. لن يتم رد المبالغ المستردة إلا إذا لم يكن لدى المستأجر ديون أخرى مستحقة بسبب خدمات الإسكان أو خدمات الإيرادات والمعونات. في حالة وجود ديون أخرى، سيتم تحويل أي ائتمانات لتصفية أو تخفيض الديون الأخرى المستحقة لخدمات الإسكان باستخدام التسلسل الهرمي للديون، كما هو موضح أعلاه.

في حالة وجود ائتمان حقيقي، سيتم إجراء المبالغ المستردة بما يتماشى مع معايير الخدمة لدينا. ستكون المبالغ المستردة على شكل شيك.

في حالة وجود ائتمان على حساب المستأجر السابق بعد إنهاء عقد الإيجار، سيتم إجراء شيكات للديون الأخرى المستحقة إلى مجلس دارلينغتون بورة وعدم وجود مدفوعات زائدة عن تكاليف السكن في HB أو UC بسبب سدادها. سيتم رد أي رصيد مستحق بعد هذه الشيكات بما يتماشى مع معايير الخدمة لدينا.

في حالة عدم توفر عنوان إعادة توجيهه، أو في حالة عدم قدرتنا على الاتصال بالمستأجرين السابقين لسداد أي رصيد مستحق في الحساب، سيتم الاحتفاظ بالأرصدة في الحساب السابق لمدة أقصاها ٣ أشهر قبل أن يُوصى بتحويل المطالبة بالائتمان مقابل توفير الديون المعدومة.

عندما يكون المستأجر مديناً لمجلس دارلينغتون بورو، فإننا سنخصم مبالغ بدلاً من الدفع من أي مدفوعات تعويض أو تجديد أو بدل إزعاج أو مدفوعات خسارة المنزل.

التعويض

قد تكون هناك حالات قد يعاني فيها المستأجرون من بعض العيوب أو الإزعاج أو الخسارة نتيجة أفعالنا أو أخطائنا، وفي بعض الحالات قد يكون التعويض مناسباً.

من خلال التعويض، نهدف إلى توفير تعويض لإعادة المستأجر إلى الوضع الذي كان فيه في حالة عدم حدوث فشل في الخدمة. هناك العديد من العلاجات المتاحة لتصحيح الموقف لكننا ندرك أنه في بعض الحالات قد يكون التعويض المالي هو الشكل الوحيد والمناسب للتعويض.

سنقدم مدفوعات تعويضات عادلة ومتناسبة، وسيتم النظر في كل حالة على أساس كل حالة على حدة. سننظر أيضاً في التعويض عندما يكون الضرر أو أي ضرر ناتجاً عن طرف ثالث (مقاول) يعمل بالنيابة عنا.

هناك ثلاث فئات من التعويضات:

إلزامية رغم القانون

مدفوعات خسائر المنزل

مدفوعات الإزعاج

تحسينات

الحق في الإصلاح

الإضرار بالممتلكات الشخصية والأثاث والديكور نتيجة الإهمال

مدفوعات خسائر المنزل

يقدم تعويض خسارة المنزل للمستأجرين الذين عاشوا في ممتلكاتهم لمدة لا تقل عن ٢١ شهراً ويطلب منهم الانتقال إلى المنزل بشكل دائم بسبب إعادة تطوير أو هدم منزلهم.

يجب أن يكون تغيير المنزل ذا طبيعة دائمة أو إذا كانت الأعمال واسعة النطاق لدرجة أن المسكن قد فقد هويته الأصلية، على سبيل المثال، بعد الأعمال التي تحتوي على غرف نوم أكثر أو أقل مما كانت عليه قبل الأعمال.

عادة ما نقوم بالدفع بعد تاريخ خروج المستأجر، ولكن في بعض الظروف قد نقوم بدفع الأموال مبكراً للسماح للمستأجر بدفع ضمان أو إيداع مقابل سكن جديد.

لا يحق للسكان أو غيرهم من الأشخاص الذين يعيشون في عقار، والذين ليسوا مستأجرين، الحصول على مدفوعات خسارة المنزل.

يتم تحديد مبلغ دفع خسارة المنزل من قبل الحكومة كل عام.

مدفوعات الإزعاج

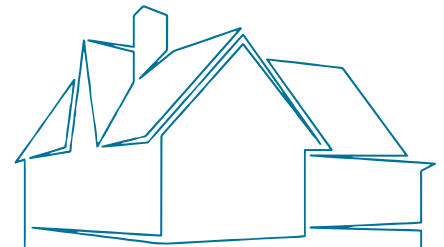
يتم دفع مدفوعات الإزعاج لتعويض المستأجر عن الانتقال إلى عقار آخر مؤقتاً أو للأشخاص الذين عاشوا في العقار لمدة أقل من ٢١ شهراً ويطلب منهم الانتقال إلى المنزل بشكل دائم.

الحالات التي يمكن فيها سداد مدفوعات الإزعاج هي نفسها بشكل عام تلك الخاصة بدفعات خسارة المنزل. لا يحق للسكان والأشخاص الآخرين الذين يعيشون في العقار ممن ليسوا مستأجرين الحصول على دفعة إزعاج.

تغطي مدفوعات الإزعاج النفقات المعقولة التي يتكبدها الشخص المستحق أثناء الانتقال. سننظر في كل مطالبة على أساس كل حالة على حدة، ولكن بشكل عام سنصنف ما يلي على أنه نفقات معقولة:

المصروفات التي ترتبط ارتباطاً صارماً بهذه الخطوة مثل تكاليف شركة الإزالة.

المصروفات المتكبدة بشكل معقول كنتيجة مباشرة وطبيعية للإزاحة مثل إعادة الديكور أو إعادة توصيل الهوائف الأرضية أو إعادة توجيه البريد أو إعادة التركيب أو استبدال السجاد لأن السجاد من المسكن السابق غير مناسب أو إزالته أو إعادة تجهيز المواقد والغسالات التي تعمل بالغاز أو الكهرباء.



قد يطالب المستأجرون بالتعويض عن التحسينات التي أجروها على منازلهم عند مغادرتهم.

يجب الحصول على إذن مسبق منا لإجراء تحسين «مؤهل» ويمكن للمستأجرين المطالبة بتكلفة المواد وتكاليف العمالة، ولكن ليس للأجهزة أو العمالة الخاصة بهم.

يمكن أن يصل المبلغ المستحق إلى ٠٠٠٣ جنيه إسترليني على الرغم من أنه لن يتم النظر في المطالبات التي تقل عن ٠٥ جنيه إسترليني.

سيتم تعديل المدفوعات للتآكل غير المبرر أو في حالة وجود أي عيوب في التحسين في نهاية الإيجار.

يجب تقديم أي مطالبات بالتعويض عن التحسينات بطلب خطي بين ٨٢ يوماً قبل النهاية الفعلية لعقد الإيجار أو حتى ٤١ يوماً بعد انتهاء عقد الإيجار. يجب أن يكون المستأجرون قادرين على تقديم الإيصالات الأصلية أو إثبات المعاملات المالية ليكونوا مؤهلين للحصول على التعويض. يجب أن يكون التحسين في حالة جيدة وعمل كامل. تتوفر قائمة كاملة بالتحسينات المؤهلة في الملحق ١.

الحق في الإصلاح

يغطي نظام الحق في الإصلاح إصلاحات محددة تكلف أقل من ٠٥٢ جنيهاً إسترلينياً ويجب إجراؤها في غضون فترة زمنية محددة. إذا لم ننفذها خلال ذلك الوقت، فقد يحق للمستأجر الحصول على تعويض. تتوفر قائمة كاملة بالإصلاحات المؤهلة في الملحق ١.

الأضرار التي لحقت بالممتلكات / المتعلقات

تحمل خدمات الإسكان مسؤولية ضمان مسؤولية المباي والمستأجرين لدينا عن تأمين محتويات منازلهم. إذا حدث ضرر لممتلكات وكان خطأنا، فقد يكون المستأجر قادراً على تقديم مطالبة إلى شركة التأمين الخاصة بنا للحصول على تعويض.

مدفوعات الخسائر القابلة للقياس الكمي

تشمل أمثلة الخسارة القابلة للقياس ما يلي:

الفواتير المتزايدة بسبب سخانات الكهرباء المقدمة أثناء إجراء الإصلاح على نظام التدفئة.

تكاليف الإقامة البديلة.

المدفوعات مقابل التنظيف أو الإزالة في حالة فشلنا في الوفاء بالتزاماتنا.

يجب أن تكون أي من هذه التكاليف قد تم تكبدها بشكل معقول وسيطلب من المستأجرين تقديم دليل على هذه الخسارة.

المدفوعات التقديرية

قد يتم دفع مبالغ تقديرية للتعويض في حالة تعطل في المرافق، مثل التدفئة أو الماء الساخن.

يمكن أيضاً سداد مدفوعات حسن النية عندما يكون هناك فشل في الخدمة، مما تسبب في تأخير أو ضيق.

تتضمن أمثلة المدفوعات التقديرية ما يلي:

عدم معالجة الشكاوى بشكل مناسب.

التأخيرات غير المعقولة في تقديم الخدمة، مثل التأخير في الإصلاحات.

عدم تقديم خدمة تم الحصول على أجراها (أكثر من ٠١ أيام عمل) و بسبب فشل خدمات الإسكان.

فقدان مؤقت للمرافق (ضمن سيطرة خدمات الإسكان).

عدم تلبية أوقات الاستجابة المنشورة.

فقدان الانتفاع بجزء من الممتلكات.

عدم اتباع السياسة والإجراءات.

تتوفر التفاصيل الكاملة لكيفية تحديد المدفوعات التقديرية في الملحق ١.



تخصيص العقارات بما في ذلك الإيجارات المحلية

يتم إجراء عمليات تخصيص الممتلكات بالرجوع إلى سياسة التخصيص المشتركة Tees Valley (رابط خارجي) لضمان تخصيصات عادلة وشفافة عبر Tees Valley Partnership seeT.

يجوز لنا تطبيق سياسة الإيجارات المحلية عند الضرورة، لضمان تحقيق أقصى استفادة من مساكننا وتحسين المجتمعات. لضمان الشفافية والعدالة، تتطلب بعض معايير التأجير المحلية موافقة عضو مجلس الوزراء المناسب.

نقوم بتشغيل مخطط الإيجارات الخاص بنا من خلال نظام حصص النطاق المتفق عليه للسماح بالتنقل الاجتماعي وتلبية احتياجات الإسكان. قد تشمل معايير الإيجارات المحلية (يرجى ملاحظة أن هذا ليس شاملاً):

الخصائص الريفية - يمكن منح المتقدمين الذين لديهم اتصال محلي بمنطقة ما أولوية أعلى على أولئك الذين ليس لديهم ذلك (انظر الملحق ٢ لمعرفة المناطق التي ينطبق عليها ذلك).

مقيد بالفئة العمرية - قد يكون لبعض العقارات معيار عمر مطبق، مثل مخططات محمية وأماكن إقامة مناسبة في الطابق الأرضي.

عقارات مبنية جديدة - يمكن تطبيق ضوابط ومعايير إضافية لضمان القدرة على تحمل التكاليف ولضمان مجتمعات متوازنة.

المجتمعات المستدامة - قد تطبق بعض الممتلكات معايير أكثر صرامة، على سبيل المثال، عندما كان هناك سلوك معادي للمجتمع أو نشاط إجرامي سابق داخل المنطقة.

مجالات التركيز - حيث توجد مناطق تركيز مفرط، على سبيل المثال، الأطفال والشباب مما يؤدي إلى احتمال حدوث مشاكل إدارية، أو قد تكون بعض الخصائص غير مشغولة أو تتغير معايير العمر، أو يتم تطبيق معايير إضافية في وقت لاحق. عند تطبيق ذلك، سيتم السعي للحصول على موافقة مسبقة من مساعد المدير وعضو مجلس الوزراء للإسكان.

سيتم توضيح الخصائص التي تنطبق عليها سياسة التأجير المحلية الخاصة بنا في إعلاناتنا.

في الظروف التالية، قد لا يحتاج مقدم الطلب إلى تلبية معايير الاتصال المحلية للتأهل (ليس حصرياً):

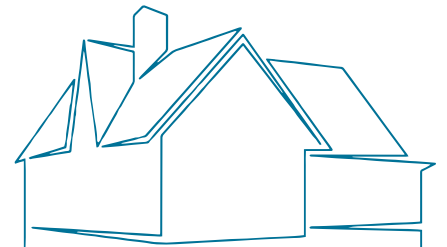
أفراد القوات المسلحة حيث يتم تقديم الطلب في غضون ٥ سنوات من التسريح (بما في ذلك الأزواج

الثكلى والشركاء المدنيون والشركاء غير المتزوجين الذين يغادرون سكن العائلة بعد وفاة شريكهم).

الأشخاص الذين ينتقلون إلى المنطقة هرباً من العنف أو الأذى بالإضافة إلى تمكين أولئك الذين

يحتاجون إلى العودة، مثل العائلات المشردة والمتسربين من الرعاية وأولئك الذين يحتاجون إلى

الدعم لإعادة التأهيل والاندماج مرة أخرى في المجتمع.



سنقدم جميع عروض المربأ خطأً وسنعلن عنها لمدة ٣ أيام عمل. إذا فشل مقدم الطلب في الرد خلال هذا الجدول الزمني، فسيتم سحب العرض.

سنقوم بإلغاء أي طلب مربأ بعد عدم الحصول على عرض ٣ مرات.

إيجارات المربأ هي عقد قانوني ويجب أن تنتهي خطأً.

نطلب إشعاراً خطأً مدته أسبوع واحد ويجب إعادة جميع المفاتيح عند الإنهاء وفقاً لما اتفقنا عليه. يجب ترك الكراجات نظيفة ومرتبّة وخالية من المتعلقات والأغراض الشخصية. سيتم تغريم المستأجرين مقابل أي تكاليف إزالة أو تكاليف إصلاح لا تكون بسبب البلى العادي بسبب القدم. سيتم تخزين أي أشياء متبقية داخل المربأ لمدة شهر بما يتماشى مع التشريعات، ويتم التخلص منها وتغريم المستأجرين.

الاحتيايل في الإيجار

سننخذ الإجراء المناسب فيما يتعلق بالاحتيايل المحتمل في السكن الاجتماعي بما في ذلك:

التأجير من الباطن غير المصرح به.

عدم السكن من قبل المستأجر.

كل من حصل عن طريق الاحتيايل على إيجار سكن اجتماعي أو مربأ.

أي شخص يدعي خطأً الخلافة أو التنازل غير المصرح به عن عقد الإيجار.

(بيع المفاتيح) - حيث يقوم المستأجر بتمرير مفاتيح العقار إلى شخص آخر مقابل دفعة أو خدمة.

سنطلب معلومات شخصية ذات صلة وكافية لضمان قدرتنا على إجراء فحوصات الهوية والفحوصات الأمنية المناسبة قبل وأثناء وبعد عقد الإيجار.

عندما نتصل بالمستأجرين، قد نستخدم تأكيداً للمعرفات الشخصية مثل تاريخ الميلاد ورقم التأمين الوطني ONIN وطريقة الدفع العادية وما إلى ذلك للتأكد من أننا نتحدث مع الشخص الصحيح ولتجنب أي إفشاء للمعلومات الشخصية إلى الشخص الخطأ.

لدينا عدد من الكراجات، يمكن لكل من مستأجري المجلس والمقيمين الآخرين الذين يعيشون في القطاع الخاص استئجارها. إيجارات المربأ معفاة من ضريبة القيمة المضافة لمستأجري المجلس ما لم يستأجروا أكثر من مربأين.

يجب ألا يكون لدى المتقدمين ديون مستحقة لخدمات الإسكان ويمكن للأسرة استئجار مربأ واحد كحد أقصى في الوقت الواحد. في بعض الظروف الاستثنائية، قد نسمح لمقدم الطلب أو الأسرة باستئجار أكثر من مربأ واحد ولكن هذا سيكون على أساس كل حالة على حدة. لن يُتوقع من أي أسرة تستأجر بالفعل أكثر من مربأ واحد أن تعيد مربأها الإضافي حتى يتم إنهاء عقد الإيجار.

إذا كان المربأ يقع داخل حديقة الممتلكات، فإن المستأجر في تلك الممتلكات يكون له الأولوية الأولى عندما يصبح المربأ فارغاً، إذا كان لديه تطبيق مربأ نشط في وقت الإشعار الذي يتم تقديمه في المربأ.

سيكون لمقدمي الطلبات الذين لا يستأجرون مربأً منا الأولوية التالية في المربأ الفارغ على أولئك الذين يفعلون ذلك، حتى لو كان لديهم طلب مسجل لفترة أطول.

عند تقديم الطلب، يُتوقع من المتقدمين تقديم مستندات لإثبات هويتهم وعنوانهم الحالي. قد تشمل هذه المستندات مثل (القائمة ليست شاملة):

إثبات العنوان الحالي.

صورة تعريفية

رقم التأمين الوطني (NINO).

رخصة قيادة سارية.

إثبات تاريخ الميلاد.

سنستخدم هذه المعرفات الشخصية للسماح لنا بإجراء فحوصات أمنية مع المستأجرين، لضمان عدم إفشاء البيانات عن غير قصد مثل متأخرات الإيجار إلى شخص (أشخاص) غير صحيحين.

يُتوقع من المستأجرين إبلاغنا إذا غيروا عناوينهم للتأكد من أننا نحتفظ بسجلات دقيقة.

لا ينبغي استخدام المربأ للأغراض التالية ويمكن تصنيفها على أنها حرق لعقد الإيجار:

لإدارة الأعمال التجارية أو التجارة منها.

تخزين المعدات القابلة للاشتعال أو الخطرة.

أغراض غير مشروعة.

تسمح الخلافة بنقل عقد الإيجار إلى بعض الأشخاص المؤهلين عند وفاة المستأجر. ينص قانون الإسكان لعام ٥٨٩١ على التشريع الخاص بالحق في الخلافة. يسمح القانون بخلافة قانونية واحدة فقط لكل عقد إيجار. وبالتالي، عند وفاة المستأجر، لا يمكن أن يكون هناك حق آخر في الخلافة حيث يتم تصنيف المستأجر المتوفى على أنه الخلف. يصف المستأجر المتوفى على أنه الخلف عندما:

يصبح مستأجراً بالخلافة.

تم تعيين عقد الإيجار لهم كخليفة محتمل.

لقد تبادلوا سابقاً من ملكية أخرى وكانوا خلفاً لها هناك.

أصبحوا المستأجرين بموجب أمر من المحكمة وكان المستأجر السابق خلفاً له.

في حالة وفاة المستأجر المشترك، ينتقل الإيجار تلقائياً إلى المستأجر المشترك الباقي على قيد الحياة، بغض النظر عن العلاقة بين المستأجرين المشتركين. وهذا ما يسمى بالبقاء على قيد الحياة ويتم اعتباره خلافة واحدة. لا يمكن أن يكون هناك مزيد من الخلافة القانونية.

إذا لم يتم تصنيف المستأجر المتوفى على أنه خليفة، فسيكون مقدم الطلب مؤهلاً للخلافة في عقد الإيجار إذا كان يشغل العقار كممثل رئيسي له في تاريخ الوفاة أو كان:

زوجة المستأجر أو الزوج أو الشريك المدني أو الشريك (وهذا يشمل الأزواج من نفس الجنس) بشرط أن يعيش مع المستأجر في المنزل باعتباره منزلهم الرئيسي قبل وفاة المستأجر؛ أو

عضو آخر في عائلة المستأجر وقد عاشوا مع المستأجر كمقيم دائم في ٢١ شهراً السابقة. يقصد بأفراد الأسرة الوالد، أو الجد، أو الابن، أو الحفيد، أو الأخ، أو الأخت، أو العم، أو العمة، أو ابن الأخ، أو ابنة الأخ.

تلغي الخلافة القانونية أي مطالبات أخرى تتعلق بعقد الإيجار (على سبيل المثال، حسب وصية المتوفى).

عندما يكون هناك أكثر من شخص مؤهل لخلافة الإيجار، تكون الأولوية لزوج المستأجر أو الشريك المدني. إذا كان هناك فردان أو أكثر من أفراد الأسرة يحق لهم الخلافة، فيجب أن يتفقوا فيما بينهم على من يكون الخلف. إذا لم يتمكنوا من الاتفاق، فسيتم اتخاذ قرار إداري بشأن من يجب أن ينتقل إليه عقد الإيجار.

يمنح الشخص الذي يحصل على الخلافة في عقد الإيجار استمراراً للعقد الحالي، وليس عقد إيجار جديد.

قد تكون هناك ظروف يكون فيها العقار أكثر ملاءمة للأفراد الآخرين بدلاً من الخلف، على سبيل المثال إذا كان الخليفة يحقق أقل أو أكثر من عدد الساكنين المسموح به، أو تم تعديل المنزل لشخص معاق. في مثل هذه الظروف، قد نتطلع إلى إعادة إسكان الخلف في ملكية أكثر ملاءمة. سيتم وضع الخلف في مطابقة مباشرة للممتلكات المتاحة والمناسبة.

إذا رفض الخلف الانتقال طواعية، فقد نرسل له إشعاراً بين ٦ و ٢١ شهراً بعد وفاة المستأجر السابق.

إذا لم يكن هناك حق خلافة، فقد ننظر في منح إيجار تقديري للمنزل الحالي. سيكون هذا إيجاراً تمهيدياً وسيتم السماح به وفقاً لسياسة التخصيص المشتركة Tees Valley.

سننظر في كل حالة بناءً على مزاياها بعد استلام طلب خطي للبقاء في العقار، والذي يجب استلامه في موعد لا يتجاوز شهرين بعد وفاة المستأجر.



التنازل (تمرير عقد الإيجار) ممكن فقط للإيجارات الآمنة في الظروف التالية (على النحو المنصوص عليه في اتفاقية الإيجار):
التبادل.

عندما تأمر المحكمة بذلك كجزء من إجراءات الطلاق أو الانفصال القضائي عند إنهاء شراكة مدنية بموجب قانون الأحكام الزوجية لعام ٣٧٩١، أو قانون إجراءات الزواج والأسرة لعام ٤٨٩١ أو الشراكة المدنية قانون ٤٠٠٢.

عندما تأمر المحكمة بذلك في ظروف استثنائية.

لوريث محتمل، على سبيل المثال، شخص كان من الممكن أن يكون له الحق في عقد الإيجار عند وفاة المستأجر. هذا ممكن فقط إذا لم يكن هناك تعيين سابق أو وراثة.

التنازل غير ممكن تحت أي ظروف أخرى ولا ينطبق على الإيجارات التمهيديّة.

التبادل

يمكن قبول طلبات التبادل من أي مستأجر من القطاع العام لديه إيجار آمن. وهذا لا ينطبق على الإيجارات التمهيديّة.

لن نرفض الموافقة إلا على نفس الأسس المتاحة للمستأجرين الآمنين والموضحة في الجدول ٣ من قانون الإسكان لعام ٥٨٩١. عندما يخالف المستأجر عقد إيجاره، بما في ذلك التأخر في الإيجار، يمكننا فرض شرط يتطلب الانتهاك لئتم وضعها في نصابها الصحيح. إذا تم فرض شرط، لا يمكن أن يتم التبادل حتى يتم إصلاح الخرق.

سوف نعطي أو نرفض الموافقة في غضون فترات زمنية كما تمليه التشريعات من تاريخ استلام الطلب. سنقوم بعمليات تفتيش شاملة للعقارات المملوكة للمجلس عندما يطلب المستأجر التبادل.

يخضع إذن التبادل عادةً لجميع الإيجارات المعنية التي تم إجراؤها بشكل مقبول وتوقع أن تكون جميع العقارات في حالة جيدة من الإصلاح والديكور. يجب سداد جميع الأموال المستحقة لخدمات الإسكان بالكامل قبل الاتفاق على التبادل. أي تعديلات يتم إجراؤها على العقار من قبل المستأجر المنتهية ولايته ستصبح مسؤولية المستأجر الجديد ولن تكون خدمات الإسكان مسؤولة عن أي إصلاحات تقع على عاتق المستأجر.

سيتم تقييم طلبات التبادل بما يتماشى مع تشريعات الإسكان الحالية وسيتم تقديم أي أسباب للرفض خطياً. عندما يقوم المستأجرون بالتبادل دون موافقة خدمات الإسكان، يُعرف ذلك بالتبادل غير المصرح به.

في حالة حدوث تبادل غير مصرح به، ستقوم خدمات الإسكان بزيارة الساكنين على الفور وسنقوم بإبلاغ الساكنين بأنه سيتم طلب إجراء قانوني من قبل المجلس إذا فشلوا في العودة إلى منازلهم السابقة. ستقدم خدمات الإسكان أيضاً المشورة بشأن أي آثار تتعلق بمطالبات مزاي الرعاية الاجتماعية للعقار. الساكن مسؤول عن دفع إيجار سكنه السابق بالكامل.

سيتم إصدار إشعار الخروج (NTQ) لكلا الطرفين وسيتم منح المستأجرين ٤ أسابيع للعودة إلى ممتلكاتهم السابقة. إذا فشل المستأجرون في العودة إلى ممتلكاتهم السابقة، فستتخذ الإجراءات القانونية ونبدأ إجراءات الحيازة.

سنقوم بالتغريم مقابل أي تكاليف متعلقة بالحصول على ملكية من خلال المحاكم وأي تكاليف مرتبطة بعمليات الإزالة، والحصول على حق الدخل وإعادة الممتلكات إلى مستوى قابل للتأجير.

إضافة أو إزالة شخص (أشخاص) من عقد إيجار

التحويل من إيجار مشترك إلى إيجار وحيد

من إيجار وحيد إلى إيجار مشترك

لا يوجد حق تلقائي في إنشاء عقد إيجار مشترك من عقد إيجار وحيد قائم. سننظر في عدد من الشروط قبل السماح بإضافة مستأجر مشترك بما في ذلك (غير شامل):

المستأجر المشترك المقترح هو الزوج / الزوجة / الشريك المدني / الشريك الحالي للمستأجر.

المستأجر المشترك المقترح يقيم في العقار وقت تقديم الطلب.

كان المستأجر المشترك المقترح يقيم في العقار لمدة ٢١ شهراً على الأقل قبل تقديم الطلب مباشرة.

حساب الإيجار محدث.

يجب ألا يكون المستأجر المشترك المقترح قد تم إخلاؤه سابقاً في أي وقت بسبب السلوك المعادي للمجتمع.

يجب ألا يمتلك المستأجر المقترح عقاراً في المملكة المتحدة أو في الخارج.

هل العقار مناسب لاحتياجات المستأجرين المشتركين من حيث الحجم و / أو التكاليف؟

إذا تم تقديم طلب مشترك للتحويل، فسيكون وفقاً لتقديرنا ما إذا كان سيتم تحويل الإيجار الوحيد إلى عقد إيجار مشترك، مع مراعاة الشروط المذكورة أعلاه.

إذا وافقنا على تحويل عقد الإيجار الوحيد إلى عقد إيجار مشترك، فيجب إكمال إشعار إنهاء الإيجار من قبل المستأجر الوحيد لإنهاء عقد الإيجار الحالي. يجب توقيع عقد الإيجار المشترك الجديد من قبل كلا المستأجرين المشتركين وسيبدأ في اليوم التالي لانتهاء عقد الإيجار الوحيد.

سيتم إبلاغ المستأجر الوحيد الحالي بآثار إنشاء عقد إيجار مشترك قبل الدخول فيه مثل:

سيتم توقيع اتفاقية إيجار جديدة.

قد يتغير نوع الإيجار إلى عقد إيجار مرن.

قد تزيد رسوم الإيجار.

سيتمكن أي من الطرفين من إنهاء عقد الإيجار في أي وقت.

يمكن لأي طرف في عقد إيجار مشترك إنهاء عقد الإيجار بإعطاء إشعار قبل ٤ أسابيع. ومع ذلك، لا يوجد حق تلقائي للمستأجر المتبقي لتولي عقد الإيجار كمستأجر وحيد.

يجب تقديم إشعار إنهاء خطي إلينا من قبل المستأجر المنتهية ولايته ويجب تقديم التاريخ المقترح لمغادرة العقار.

سنأخذ في الاعتبار عدداً من الشروط قبل السماح للمستأجر المتبقي بالحصول على إيجار وحيد جديد للعقار بما في ذلك ما يلي (غير شامل):

يجب أن يكون المستأجر الوحيد المقترح مقيماً في العقار وقت تقديم الطلب.

يجب أن يكون المستأجر الوحيد المقترح مقيماً في العقار لمدة ٢١ شهراً على الأقل قبل تقديم الطلب مباشرة.

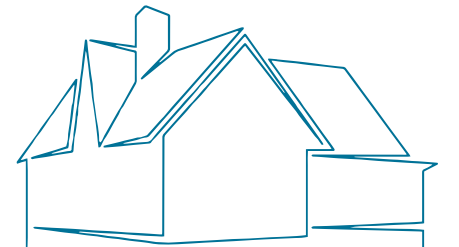
حساب الإيجار محدث ويجب تصفية جميع الديون المتنوعة أو الديون المتعلقة بالإسكان.

يجب أن يكون المستأجر الوحيد المقترح قادراً على تحمل تكاليف عقد الإيجار (سيتم إجراء فحص القدرة على تحمل التكاليف لتأكيد ذلك).

يجب ألا يكون المستأجر الوحيد المقترح قد تم إخلاؤه في أي وقت بسبب السلوك المعادي للمجتمع أو تورط في أي شكاوى حالة تتعلق بالسلوك المعادي للمجتمع.

يجب ألا يمتلك المستأجر المقترح عقاراً في المملكة المتحدة أو في الخارج.

يجب أن يكون العقار مناسباً لاحتياجات المستأجر الوحيد المقترح من حيث حجمه و / أو تكيفاته.



عندما نعتقد أن المستأجر ربما يكون قد تخلى عن العقار (كما في ذلك الإخطار المجهول)، فسوف نتخذ الإجراء المناسب، وفقاً للمتطلبات التشريعية وإجراءات التخلي لدينا. قد يشمل ذلك: تغيير الأقفال وتأمين العقار. إجراء قانوني لاستعادة المنزل.

سنستخدم نهجاً متعدد الوكالات عند التحقيق في التخلي المحتمل وسنضمن إجراء تحقيق شامل. سنجري فحوصات لإثبات السكن أو التخلي بما في ذلك (غير شامل):

محاولة الاتصال بالمستأجر باستخدام جميع أرقام الهواتف التي قدمها المستأجر سابقاً.

قم بزيارة العقار في أوقات مختلفة من اليوم.

تحقق مما إذا كان هناك مفتاح على الجانب الآخر من القفل، فقد يشير ذلك إلى وجود شخص ما داخل العقار.

تحقق مما إذا كانت هناك سيارة أو مركبة أخرى في العقار.

تحقق مما إذا كان هناك تكاثف على النوافذ.

تحقق مما إذا كان هناك غسيل على الحبل.

تحقق مما إذا كان هناك أي حيوانات في مكان الإقامة.

تحقق من حالة الحديقة.

تحقق مما إذا كان قد تم إخراج القمامة، أو إذا كان صندوق إعادة التدوير ممتلئاً.

انظر من خلال صندوق الرسائل والنوافذ.

تحقق مما إذا كان هناك أثاث داخل العقار

(إذا كان هذا مرئياً).

تحدث مع الجيران / الأسرة / أقرب الأقارب.

تحقق مما إذا كان هناك كومة من الرسائل في الردهة (إذا كان هذا مرئياً).

أخذ قراءات عدادات المرافق (غاز / كهرباء / ماء) إذا كانت هناك عدادات خارجية.

تحقق من حساب الإيجار للدفعة الأخيرة.

تحقق مما إذا كانت خدمات البناء قد نفذت الإصلاحات الأخيرة.

تحقق مما إذا كانوا في السجن أو المستشفى أو أي مكان للرعاية.

قد يكون المستأجرون بعيدين عن منازلهم لفترة طويلة لعدة أسباب. إذا ترك المستأجر العقار، فهذا لا يعني بالضرورة أنه قد تخلى عن العقار. من الناحية القانونية، فقط عندما يخالف المستأجر شرط «المنزل الوحيد والرئيسي»، يفقد المستأجر أمنه (القسم ١٨ من قانون الإسكان لعام ٥٨٩١).

نتوقع من المستأجرين إخطارنا بأي فترات غياب على النحو المنصوص عليه في اتفاقية الإيجار. سوف

نضمن أننا:

نوفر نهج متسق عند التعامل مع العقارات التي يشك بها بأنها مهجورة.

نبدأ التحقيقات على الفور من أجل:

المساعدة في تقليل خسارة الإيجار،

تقليل التكاليف الإضافية للمستأجرين،

تقليل مخاطر النشاط الإجرامي،

تقليل مخاطر الأضرار التي تلحق بالممتلكات، و

منع السكن غير المصرح به.

ينص القانون على أنه لا يجوز إنهاء الإيجار إلا بالطرق التالية:

بمغادرة المستأجر للمبنى بعد إخطار المالك.

بمغادرة المستأجر للمبنى بعد صدور أمر من المحكمة بالحيازة.

عدم إقامة المستأجر في العقار وبالتالي فقدته ضمان حيازته.

عندما تدرك خدمات الإسكان وجود عقار محتمل هجره، سنقوم بإجراء

استفسارات لتحديد ما إذا كان المستأجر ينوي العودة وسنأخذ في الاعتبار

جميع الظروف الفردية. من الأمثلة على الحالات التي قد لا يتم فيها

التخلي عن الممتلكات غير المشغولة:

عندما يكون المستأجر في السجن - طول الوقت غير مهم إذا كان لديهم

نية للعودة.

عندما يكون المستأجر قد ذهب في إجازة طويلة.

عندما يكون المستأجر في المستشفى ولم يكن لديه الوقت لإعلامنا.

عندما يكون المستأجر في رعاية طويلة الأجل أو إعادة تأهيل.

من النظرة الأولى أو الإبلاغ عن الهجر، سيتصرف مسؤول الإسكان على

الفور لإثبات تفاصيل القضية. سنقوم بالترتيب لتأمين العقارات التي

يشتهب بأنها مهجورة، إذا كان ذلك مناسباً، في غضون يوم عمل واحد من

استلام التقرير.

إذا اتضح، بعد إجراء أي تحقيق، أن المستأجر لم يعد مقيماً في العقار، فسيتم تقديم إشعار الخروج NTQ في العقار. سيحذر هذا الإشعار المستأجر من أنه قد تتم إعادة ملكية العقار بعد ٨٢ يوماً ما لم يقيم المستأجر بالاتصال. إذا كان عقد إيجار مشترك، فسيتم إرسال إشعارات منفصلة لكل مستأجر. إذا عاد المستأجر قبل انتهاء صلاحية إشعار الخروج NTQ، يصبح إشعار الخروج NTQ غير صالح ويتم استعادة أمان الإيجار. سيقوم موظف الإسكان بزيارة متابعة للعقار لتأكيد السكن.

إذا لم يتم تلقي أي رد وظلت الممتلكات فارغة عند انتهاء صلاحية إشعار الخروج NTQ، فقد انتهى تأمين الحيازة وسيتم الوصول إلى العقار وسيتم تغيير الأقفال.

بمجرد أن يكمل المسؤولون جميع عمليات الفحص والتفويض المناسبة من قبل كبير الموظفين، وكلهم مقتنعون بأن العقار قد تم التخلي عنه، قد يتم إنهاء عقد الإيجار. قد تكون هناك حالات تتطلب أمراً من المحكمة، وسيعمل كبار الموظفين والخدمات القانونية معاً لحل هذا الأمر.

سنقوم بالتغريم مقابل أي تكاليف متعلقة بالحصول على ملكية من خلال المحاكم وأي تكاليف مرتبطة بعمليات الإخلاء، والحصول على حق الدخول وإعادة الممتلكات إلى مستوى قابل للتأجير.

عند الانتهاء من تغيير القفل، سيقوم اثنان من الموظفين بفحص الملكية واستكمال الجرد. سيوضح الجرد جميع المحتويات المتبقية في العقار ويمكن التقاط الصور. سيوافق كل من الموظفين ويوقع على استمارة الجرد.

سيتم تخزين أي أشياء ذات قيمة لمدة ١٣ يوماً في مكان مناسب وسيتم تسجيل أي تلف للأشياء في المخزون.

سيتم الاحتفاظ بالعناصر المخزنة لمدة لا تقل عن ١٣ يوماً، وبعد ذلك سيصبح مجلس دارلينغتون بورة مالكاً للممتلكات ويمكن التخلص منها. لن يتم تخزين أي مواد قابلة للتلف وسيتم التخلص منها على الفور.

بمجرد وضع المتعلقات في التخزين، يمكن الحصول على عنوان إعادة توجيه المستأجرين أو قد يقوم المستأجر بالاتصال. في حالة استلام عنوان إعادة التوجيه، سيتم إرسال خطاب إلى المستأجر لإبلاغه بتاريخ التخلص من ممتلكاتهم. سيوضح الخطاب أيضاً أنه سيتم تغريم المستأجر بجميع التكاليف المتكبدة منذ التخلي عن العقار وسيشمل ذلك أيضاً أي إيجار مستحق.



بموجب شروط اتفاقية الإيجار، لا يجوز للمستأجرين التمهيديين تأجير ممتلكاتهم من الباطن ويجب عليهم استخدامها كمنزل رئيسي لهم. ومع ذلك، قد نسمح للمستأجر الآمن بتأجير جزء من منزله من الباطن بعد الحصول على موافقتنا الخطية.

يجب على المستأجرين طلب إذن كتابي من خدمات الإسكان قبل تأجير جزء من منزلهم من الباطن.

تظل العلاقة القانونية بين المستأجر والمالك كما هي. تظل مسؤولية المستأجر عن دفع الإيجار والرسوم والالتزام بشروط الإيجار كما هي.

الازدحام وقلة عدد المستأجرين في المنزل

نحن ندرك أنه في بعض الحالات، قد تصبح أماكن الإقامة، بسبب الظروف العائلية، صغيرة جداً أو كبيرة جداً بالنسبة لاحتياجات الأسرة.

عند ظهور مثل هذه المشكلات، سنعمل مع المستأجر، إذا رغب في إعادة الإسكان، للعثور على خيار الإسكان الأنسب المتاح لهم من خلال سياسة التخصيص المشتركة yellaV seeT. سنقوم أيضاً بإبلاغ المستأجرين المحتملين بالتأثير المحتمل على مزاياهم إذا كان عدد الشاغلين أقل أو أكثر من الممكن، وفقاً لتعريف الحكومة لهذا الأمر.

إنهاء عقد الإيجار

عندما يرغب المستأجر في إنهاء عقد الإيجار، يجب عليه تقديم إخطار خطي مدته أربعة أسابيع، باستثناء حالة وفاة المستأجر.

بمجرد اكتماله، يكون إنهاء عقد الإيجار وثيقة قانونية ملزمة ويكون قرار قبول الانسحاب الخطي من إشعار الإنهاء تقديرياً.

سنقوم بتقييم كل طلب لسحب إشعار الإنهاء على أساس كل حالة على حدة والظروف الفردية، وسيتم استخدام المعلومات المتاحة بشأن سير عقد الإيجار لاتخاذ هذا القرار.

يجوز للمستأجر المشترك إنهاء عقد الإيجار المشترك من جانب واحد من خلال استكمال إشعار الإنهاء. سوف نتواصل مع كلي المستأجرين لإبلاغهم بأنه سيتم إنهاء عقد الإيجار وتاريخ انتهاء صلاحيته.

عندما يرغب أحد المستأجرين في البقاء في العقار، سنعمل معهم ونقيّم ظروفهم. قد نعرض عليهم عقد إيجار جديد، ومع ذلك، سيتم تقييم كل حالة على أساس فردي، مع الأخذ في الاعتبار أشياء مثل (ليست شاملة):

القدرة على تحمل التكاليف.

حجم العقار.

إجراء عقد الإيجار المشترك.

حالة العقار.

من المقرر إعادة جميع مفاتيح العقارات والكراجات في التاريخ والموقع كما هو متفق عليه معنا. إذا لم يتم إرجاع جميع المفاتيح، فسيتم تغريم المستأجر المنتهية ولايته مقابل أي أعمال تتعلق بدخول العقار أو المرآب واستبدال الأقفال.

يجب تنظيف العقارات والحدائق والمباني الملحقة والكراجات من جميع المتعلقات الشخصية والأثاث، ويجب ترك العقارات في حالة نظيفة ومرتبّة جداً. سنقوم بالتغريم مقابل أي تكاليف إزالة أو تنظيف أو إصلاح متضمنة في إعادة العقارات أو الحديقة أو المرآب إلى حالة التأجير.

سيتم تخزين أي عناصر متبقية لمدة لا تقل عن ١٣ يوماً، وبعد ذلك سيصبح مجلس دارلينغتون بورة هو المالك ويمكن التخلص منها. لن يتم تخزين أي مواد قابلة للتلف وسيتم التخلص منها.

عندما يتوفي المستأجر، يمكن لمنفذ أو مدير أملاكه إنهاء عقد الإيجار (إعادة المفاتيح إلى خدمات الإسكان) أو عن طريق تقديم إشعار لإنهائه. إذا لم نتلق إشعاراً بإنهاء أو لم يتم تسليم المفاتيح، فقد نرسل إشعاراً بإنهاء إلى الممثل الشخصي والوصي العام.

حتى ينتهي الإيجار رسمياً، يستمر حساب رسوم الإيجار والخدمة على الملكية (من تركته). سيتم أيضاً فرض رسوم على أي تكاليف يتم تكبدها للتخليص والتنظيف والتأمين والتخزين لأي أشياء متبقية داخل العقارات. سيتم تخزين أي عناصر لمدة لا تقل عن ١٣ يوماً وبعدها سيصبح مجلس دارلينغتون بورة هو المالك ويمكن التخلص منها. لن يتم تخزين أي مواد قابلة للتلف وسيتم التخلص منها.

في حالة الحاجة إلى اتخاذ إجراء من المحكمة، سنقوم بتغريم المستأجر السابق (من تركته) بجميع التكاليف المتعلقة بهذا الأمر .

الإصلاحات

سنقوم بإجراء إصلاحات تصحيحية للعقار أو المرآب قبل انتقال المستأجر الجديد إليه، لكن هذا لا يشمل الديكور الداخلي.

نتوقع أن يتم الإبلاغ عن أي إصلاحات لاحقة من قبل المستأجر الحالي في الوقت المناسب لتقليل أي ضرر إضافي للممتلكات مثل الإبلاغ عن تسرب في أقرب وقت يتم تحديده لتقليل الأضرار الناجمة عن المياه. قد نقوم بتغريم المستأجر مقابل تكلفة الإصلاحات إذا لم يتم الإبلاغ عن الإصلاح في الوقت المناسب.

نقوم بتشغيل خدمة إصلاحات طارئة خارج ساعات العمل ٥٦٣ يوماً في السنة. هذه الخدمة للإصلاحات الطارئة فقط ويمكن العثور على التفاصيل الكاملة في كتيب الإصلاح على www.darlington.gov.uk/housing/repairs.

سنقوم بالتغريم مقابل أي إصلاحات لا تكون بسبب البلى الناتج عن الاستعمال. سنقوم أيضاً بالتغريم مقابل أي إصلاحات غير طارئة ولكن تم الإبلاغ عنها والعناية بها على أساس طارئ.

سنقوم بإجراء فحوصات وتقييمات تنظيمية وتقديم الخدمات لما يلي:

أجهزة الغاز (مثل الغلايات والحرائق باستثناء مواقد المستأجرين).

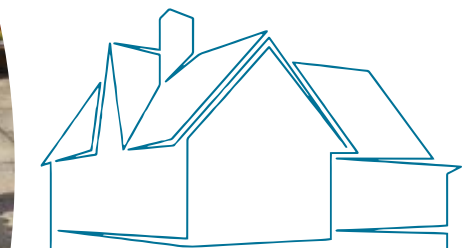
الكهرباء (باستثناء الأجهزة الخاصة بالمستأجرين).

مساعد السلام (المركبة).

تقييمات مخاطر الحريق (للمناطق العامة).

يجب أن يسمح لنا المستأجرون بالدخول لإجراء هذه الفحوصات للامتثال للصحة والسلامة.

سننخذ إجراءات قانونية وتنفيذية للدخول إذا لزم الأمر.



سنقوم بإجراء فحص كامل لمنزلك خلال الأشهر الستة الأولى من عقد إيجار تمهيدي. سوف نتصل بك قبل هذا الموعد لترتيب التاريخ والوقت المناسبين. إذا حددنا أي مشكلات، مثل الضرر الناجم عن المستأجر، فسوف نسلط الضوء عليها ونتوقع أن يقوم المستأجر بحلها.

يجوز لنا تمديد فترة الإيجار التمهيدية للسماح بحل المشكلات.

يجوز لنا إجراء عمليات تفتيش على عقاراتنا في أي وقت طوال فترة الإيجار حسب اتفاقية الإيجار الخاصة بنا. سيتم منح إشعار مناسب للمستأجر (عادة ٤٢ ساعة) عندما يكون ذلك ممكناً، ولكن بعض الزيارات مثل تلك المتعلقة بعدم دفع الإيجار لا يمكن ترتيبها مسبقاً، وسنقوم بالزيارة بدون موعد.

سنحمل دائماً الهوية المناسبة معنا لمساعدة المستأجرين في تحديد هويتنا كموظفين في المجلس.

قد نقوم أيضاً، من وقت لآخر، بإجراء عمليات تفتيش للتحقق من سكان المنزل كجزء من إجراء اتنا لمكافحة الاحتيال والتأجير من الباطن (انظر أعلاه).

الرطوبة والتكثف

يعتبر التعامل مع الرطوبة والعفن أولوية قصوى وسنأخذ التقارير على محمل الجد دائماً. نحن ندرك أن هذه المشكلة يمكن أن تسبب ضيق وإزعاج للمستأجرين، لذلك نهدف إلى اتخاذ موقف استباقي من خلال تحسين التهوية وتحسين كفاءة الطاقة في عقاراتنا.

سيتعرض كل منزل للتكاثف في وقت ما وعادة ما يكون في أسوأ حالاته خلال فصل الشتاء، عندما تغلق النوافذ والأبواب ويكون الجو بارداً بالخارج ودافئاً من الداخل. قد يلاحظ المستأجرون التكثف في الحمامات والمطابخ وغرف النوم في أغلب الأحيان.

التكثف ليس مشكلة بالضرورة إذا كان لدى السطح الوقت ليحفظ كل يوم. تحدث الرطوبة عندما تتجمع الرطوبة ولكن لا توجد فرصة لتجف.

سنستخدم موقفاً استباقياً بشأن تقارير الرطوبة والعفن والتكاثف من المستأجرين لدينا. عندما يكون العقار فارغاً، نجري عمليات تفتيش كاملة، بحثاً عن أي علامات رطوبة حتى تتمكن من إجراء الإصلاحات قبل انتقال المستأجر الجديد. نحن ندرك أن عدداً من عقاراتنا أقدم من غيرها، لذلك عندما نجري تحسينات لعقاراتنا، سنعمل على تحسين التهوية للمساعدة في تقليل التكثف.

سوف نقدم المشورة للمستأجرين وسوف نقوم بتنفيذ أي إصلاحات ضرورية لعقاراتنا. سنقوم بتقييم كل تقرير على أساس فردي.

نحن ندرك أن المستأجرين قد يكافحون للحفاظ على دفء منازلهم بسبب مشاكل مالية. سنقوم بإحالة المستأجرين، عند الضرورة، إلى فريق استدامة الإيجار الخاص بنا للحصول على المشورة بشأن الميزانية للمساعدة في إدارة فواتير الوقود. قد نقوم بإحالة المستأجرين إلى موردي الطاقة مباشرة أو نراسل وكالات خارجية مثل (نصيحة المواطنين) Citizens Advice عند الضرورة.

نتوقع أن يقوم المستأجر الحالي بالإبلاغ عن أي إصلاحات أو علامات للرطوبة في الوقت المناسب، لتقليل أي ضرر إضافي للممتلكات، على سبيل المثال، الإبلاغ عن تسرب في أقرب وقت لتقليل الأضرار الناجمة عن المياه. قد نقوم بالتغريم مقابل تكلفة الإصلاحات إذا لم يتم الإبلاغ عن الإصلاح في الوقت المناسب.

نسمح بالحيوانات الأليفة في معظم ممتلكاتنا. صوّت المستأجرون في بعض برامجنا المحمية بعدم السماح بالحيوانات الأليفة؛ تتم مراجعة هذا بانتظام ويستند إلى قرار أغلبية المستأجرين.

إذا رغب المستأجر في الحصول على حيوان أليف داخل منزله، فيجب عليه أولاً الحصول على إذن خطي منا، وسنقوم بتقييم كل طلب بناءً على مزاياه الخاصة.

سوف نأخذ ما يلي في الاعتبار عند التقييم:

عدد الحيوانات الأليفة داخل العقار.

نمط وحجم الملكية.

حالة العقار.

تاريخ إدارة الإيجار.

نوع وعدد الحيوانات الأليفة.

إذا كان البرنامج يسمح بوجود الحيوانات الأليفة.

سيُطلب من المتقدمين الناجحين التوقيع على عقد «أصحاب الحيوانات الأليفة المسؤولين» ويكونون مسؤولين عن ضمان أن حيواناتهم الأليفة لا تسبب أي إزعاج. يجب عليهم التأكد من أن ممتلكاتهم وحدائقهم وحيواناتهم الأليفة نظيفة وخالية من القاذورات. يجب أن تكون الكلاب مزودة برقاقة تعريفية صغيرة، وأن يتم تحديث المعلومات وفقاً لما تتطلبه قوانين تزويد الكلاب برقاقات صغيرة (إنجلترا) لعام ٥١٠٢.

قد نطلب من المستأجر إعادة منزل حيوانه الأليف في حالة إثبات أي شكاوى بشأن الحيوان (الحيوانات) الأليف أو حالة العقار أو الحديقة.

التخزين المرضي

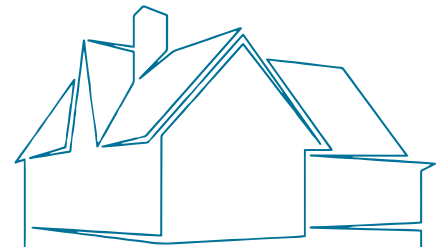
تم تصنيف التخزين على أنه اضطراب عقلي. كعرض سريري، يمكن أن يحدث في العديد من الاضطرابات النفسية مثل الخرف والفصام والاكتئاب واضطرابات الأكل والشخصية واضطراب ما بعد الصدمة.

قد يحتفظ الأشخاص الذين يقومون بالتخزين المرضي بالأشياء لنفس الأسباب التي يحتفظ بها أي شخص آخر، بما في ذلك القيمة العاطفية أو قيمة المنفعة (الشيء مفيد / يمكن أن يكون مفيداً). قد ينظر المكتنز إلى سلوكه على أنه اختيار نمط حياته، وهذا هو الحال إلى حد ما.

سننخذ نهجاً متعدد الوكالات ونعمل مع المستأجر والوكالات الشريكة ووكالات الدعم والخدمات القانونية فيما يتعلق بقضايا التخزين.

سننخذ إجراءً حاسماً عندما يتسبب الاكتناز في خطر على الصحة والسلامة أو حماية المستأجر أو المستأجرين الآخرين أو العقارات أو العاملين في المجلس.

سوف نستخدم مزيجاً من إجراءات التدخل والتنفيذ، مثل التقدم إلى المحكمة لإصدار أمر قضائي أو إجراءات حيازة.



إذا رغب المستأجر في إجراء تحسينات على منزله و / أو حديقته، فيجب عليه أولاً الحصول على إذن خطي من خدمات الإسكان.

نقوم بتقييم كل حالة طلب على حدة، ولا ينبغي القيام بأي عمل قبل منح الإذن الخطي.

سنقوم بتنفيذ عمليات التفتيش اللاحقة على جميع أعمال التحسين للتأكد من اكتمالها وفقاً لمعايير مرضية.

إذا تم إجراء التحسينات دون إذن، فسيُطلب من المستأجرين إعادة العقار إلى حالته الأصلية أو سيتم تغريمه مقابل أي أعمال نفذتها خدمات الإسكان لإعادة العقار إلى حالته الأصلية.

قد تتطلب بعض الأعمال إذناً من مراقبة البناء أو إذن التخطيط، بالإضافة إلى خدمات الإسكان ويجب عدم بدء العمل قبل منح هذا الإذن. المستأجرون مسؤولون عن التقديم ودفع أي رسوم أو رسوم تقديم.

الاقتباسات

يلتزم المجلس بضمان أن المساعدات والتعديلات في متناول جميع السكان، بما في ذلك المستأجرين لدينا.

نحن ملتزمون بضمان أننا نفعل كل ما هو ممكن بشكل معقول لضمان أن المستأجرين لدينا يمكنهم العيش بشكل مستقل في منازلهم لأطول فترة ممكنة. نهدف إلى التأكد من أن المستأجرين على دراية بمجموعة الخيارات إذا لم يتمكن لأي سبب من تكييف منزلهم الحالي وتقديم خدمة مناسبة من حيث التكلفة.

سنعمل بالشراكة مع الوكالات بما في ذلك المعالجون المهنيون، خدمة الصحة الوطنية، عاملو الاستبيان لأصول الإسكان، والأطباء لضمان إجراء تعديلات فعالة وطويلة الأجل تلبى احتياجات المستأجر الحالية والمستقبلية وتوفر القيمة مقابل المال.

ليس من الممكن دائماً بالنسبة لنا تكييف منزل المستأجر الحالي أو المرثقب، وسنعمل عن كثب معهم لإيجاد سكن بديل مناسب عند حدوث ذلك. سنفعل كل ما في وسعنا لدعم المستأجرين من خلال عملية إعادة الإسكان.

يتم تقييم طلبات التعديلات على أساس كل حالة على حدة وسنأخذ ما يلي في الاعتبار:

توافر أماكن إقامة مناسبة أخرى ضمن بورة.

الظروف الفردية والصلات المحلية.

الاحتياجات المستقبلية للمستأجر.

موقع العقار.

نوع العقار.

ملاءمة الممتلكات للتكيف.

إمكانية الدخول.

تكلفة التكيف.

سنقوم بتقييم كل طلب للحصول على منحدر وصول للدراجات الكهربائية على أساس كل حالة على حدة. سننظر (ليس حصرياً) إلى:

- موقع الملكية.
- حجم الدراجة.
- سهولة الدخول.
- نوع العقار.
- مساحة للدوران المناسب.
- أسباب طبية للطلب.

حجم العمل المطلوب، بما في ذلك ما إذا كانت هناك حاجة إلى أي أعمال إنشائية.

ليس من الممكن دائماً بالنسبة لنا تكييف منزل المستأجر الحالي أو المرتقب للحصول على دراجة كهربائية، وسنعمل عن كثب معهم لإيجاد سكن بديل مناسب عند حدوث ذلك، أو سنبحث عن حلول بديلة لتخزين الدراجة الخاصة بهم في منزلهم الحالي. سنفعل كل ما في وسعنا لدعم المستأجرين خلال هذه العملية.

يجب تخزين الدراجات الكهربائية القابلة للتنقل بطريقة آمنة ولا تتسبب في إعاقة أو خطر في الطريق سواء داخل أو خارج العقار. لا يجب تخزين الدراجات الكهربائية القابلة للتنقل في المناطق المشتركة الداخلية أو الخارجية.

يجب أن يكون لدى جميع الدراجات الكهربائية القابلة للتنقل تأمين مناسب وأن تكون في حالة عمل جيدة.

تحتوي بعض مخططاتنا المحمية على مساحة محدودة لتخزين الدراجة الكهربائية. قد تكون هناك قائمة انتظار للمساحة، وبالتالي، يجب على المستأجرين عدم شراء دراجة كهربائية قبل الحصول على إذن من خدمات الإسكان لضمان وجود مساحة متاحة.

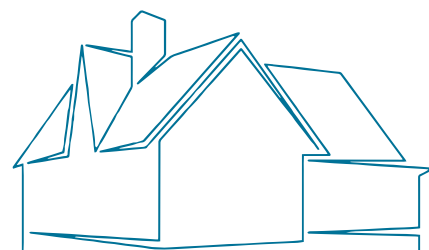
مخطط حديقة مرتبة

نحن نقدم برنامج حديقة مرتباً محدوداً للمستأجرين الذين لا يستطيعون رعاية حدائقهم الخاصة. يغطي البرنامج ما يصل إلى 6 قطع من العشب كل عام ويتم قطع الشجر المحيط مرتين في السنة. لا يشمل البرنامج إزالة الأعشاب الضارة أو الغرس. هذه خدمة مجانية لجميع المستأجرين المؤهلين.

يكون المستأجرون مؤهلين للبرنامج إذا:

كانوا في سن التقاعد الحكومي؛

يحصلون على بدل معيشة إعاقة عالي المعدل أو مدفوعات الاستقلال الشخصي ذات المستوى المعزز؛ و ليس لديهم أي شخص تحت سن التقاعد الحكومي ٠٦ (أو قادر جسدياً) يعيش معهم.



المستأجرون مسؤولون عن الديكور الداخلي لمنازلهم وهم مسؤولون عن إصلاح الديكور الداخلي بسبب الأضرار التي يسببها المستأجر أو أفراد الأسرة، مثل التسرب بعد الإصلاحات.

قد نقدم مساهمة في تكلفة الديكور في الحالات التالية:

في بداية عقد إيجار جديد لمساعدة المستأجرين على تحسين منزلهم الجديد.

بعد الأضرار التي سببها إهمالنا.

متابعة أعمال التحسين التي نقوم بها مثل المطابخ الجديدة أو الحمامات أو التدفئة المركزية.

يُنصح المستأجرين بأخذ تأمين على المحتويات للمساعدة في مطالبات الأضرار التي لحقت بالديكور.

إسكان بلس

نحن نقدم خدمة مكثفة واستباقية لإدارة الإسكان لمساعدة المستأجرين الذين قد يكافحون للحفاظ على إيجارهم. مقابل رسوم أسبوعية، يكون لدى المستأجرين موظف مخصص للإسكان بلس والذي سيقوم بزيارات منزلية منتظمة ويكون متاحاً للمساعدة حول:

إدارة الإيجار الرقمي.

المساعدة في مطالبات مزايا الرعاية الاجتماعية.

المساعدة في إنشاء الحسابات المصرفية ومهارات إعداد الميزانية.

نصيحة حول الحفاظ على عقد الإيجار بشكل مناسب.

المساعدة في أي مشاكل مع الجيران.

وضع اللافات للوكالات المتخصصة ذات الصلة.

تقديم المشورة والتدخل للمساعدة في إدارة عقد الإيجار.

تقديم المشورة ذات الصلة واتخاذ إجراءات التنفيذ عند الضرورة.

الإحالة إلى دعم الإيجار عند الحاجة.

إعداد خطط سداد متأخرات الإيجار.

الخدمة متاحة للمستأجرين الحاليين والجدد ويمكن إجراء الإحالات من قبل المستأجرين أو الوكالات الأخرى. نتوقع أن يتعامل المستأجرون مع الخدمة وقد يتم سحبها إذا كان هناك نقص في المشاركة.

نحن ملتزمون بإعادة تأجير العقارات الفارغة بكفاءة ونعمل بالشراكة مع مقاولين داخليين وخارجيين لضمان فحص جميع العقارات الفارغة على الفور وإصلاحها وفقاً لمعايير متفق عليه وتوفير القيمة مقابل المال للمستأجرين لدينا.

سنجري عمليات تفتيش مسبقة لممتلكاتنا في غضون ٥ أيام عمل من استلام إشعار الإنهاء. سنناقش في هذا الفحص أي إصلاحات علاجية مطلوبة من قبل المستأجر المنتهية ولايته وسنوفر معلومات عن الغرامات وتكاليف الإخلاء والتنظيف.

يجب على المستأجرين السماح للمستأجرين المحتملين بمشاهدة العقار قبل المغادرة.

يُتوقع من المستأجرين التأكد من إزالة جميع المتعلقات الشخصية والأثاث والقمامة من الممتلكات والمباني الخارجية والحدائق قبل تسليم المفاتيح وسيتم تغريمهم بأي إصلاحات وإزالة وتنظيف نراه ضرورياً.

سنقوم بالتغريم مقابل أي تعديلات لم يكن المستأجر قد حصل على إذن بها، أو التي لا تفي بالمعايير الجيدة.

يجب تسليم جميع مفاتيح الممتلكات والنوافذ والمباني الخارجية على الفور بمجرد إخلاء المستأجر للعقار. سنقوم بالتغريم عن أي تغييرات مطلوبة في القفل.

سنجري فحصاً شاملاً للممتلكات بمجرد إعادة المفاتيح إلى خدمات الإسكان في غضون ٣ أيام عمل. عندما تكون هناك حاجة إلى أعمال كبيرة لرفع مستوى العقار إلى مستوى التأجير، فقد نطلب المزيد من عمليات التفتيش من قبل المقاولين المناسبين للحصول على مشورة متخصصة خارج هذا النطاق الزمني. سنقوم بأخذ قراءات العدادات لجميع الخدمات عند التفتيش وسيتم تحويل تفاصيل القراءات إلى شركات الخدمات من أجل أي ديون مستحقة. إذا تم العبث بالعداد، فسنحيل ذلك إلى الشرطة وشركة الخدمات.

الديكور الداخلي هو مسؤولية المستأجر؛ ومع ذلك، قد نقدم بدل ديكور إذا كان الديكور سيئاً بشكل خاص. لن يتم توفير هذا حتى يتم توقيع اتفاقية الإيجار.

سوف نضمن أن يكون العقار في مستوى قابل للتأجير قبل أن يوقع المستأجر الجديد اتفاقية إيجار جديدة. لن نقدم مفاتيح قبل ذلك لأغراض الصحة والسلامة.

ستتم مراجعة هذه السياسة كل ٤ سنوات أو عندما يفرض تغيير في التشريع.



المدفوعات التقديرية

يجوز لرئيس الخدمة أن يأذن بتعويض يصل إلى ٠٠٥ جنيه إسترليني كحد أقصى حيث يكون من الواضح أن المستأجر قد عانى من إزعاج خطير أو خسارة مالية بسبب أحد المتعاقدين مع خدمات الإسكان. يجب أن يصرح مدير أو مساعد مدير بمدفوعات أعلى. سيعتمد التعويض على مستوى المسؤولية عن خسارتهم أو إزعاجهم وتأثير ذلك على المستأجر.

مستوى المسؤولية	لا تأثير على المستأجر	تأثير خفيف على المستأجر	تأثير متوسط على المستأجر	تأثير كبير على المستأجر
لا يوجد	£0	£0	£0	£0
جزئي	£250	£175	£25	£0
كامل	£500	£250	£50	£10

تأثير خفيف

تم تأييد الشكاوى ولكن لم يكن هناك أي إزعاج أو إزعاج كبير. لم يكن التأثير أكثر من المتوقع من أن يقبله شخص عاقل والتعويض هو رمز تقديري لمسؤوليتنا.

تأثير متوسط

من الواضح أن سبب الإزعاج و / أو الضيق هو فشل في الخدمة. قد يؤدي الفشل المتكرر لحدث منخفض التأثير إلى زيادة التأثير إلى تأثير متوسط.

تأثير كبير

حدث فشل خطير في الخدمة. قد يكون هذا إما بسبب خطورة الحدث أو حدث فشل مستمر على مدى فترة طويلة أو فشل عدد غير مقبول من المحاولات لحل الشكاوى. يجب أن تأخذ المدفوعات بعين الاعتبار مستوى التوتر والقلق والإحباط وعدم اليقين والإزعاج الناجم عن ذلك. وسيشمل ذلك شدة وطول الوقت وعدد الأشخاص المتضررين وظروفهم الفردية.

إيماءات النوايا الحسنة

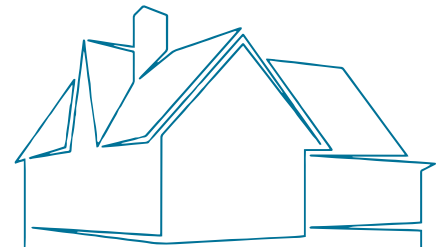
يمكن لأي موظف أن يقدم بادرة حسن نية للمستأجرين الذين تلقوا خدمة سيئة أو عانوا من إزعاج دون الحاجة إلى اتباع عملية الشكاوى الرسمية.

عادة ما تكون إيماءات النوايا الحسنة في شكل رمز مميز، وعادةً ما تكون أزهاراً أو قسيمة هدايا، ولا تتجاوز قيمتها عادةً ٠٥ جنيه إسترليني.

سيكون المستأجرون مؤهلين للحصول على تعويض بموجب حق الإصلاح إذا فشلنا في تنفيذ الإصلاح في غضون الوقت المحدد، وبعد أن فشلنا في إكمال العمل مرة أخرى خلال الفترة الزمنية المحددة، بعد طلب آخر.

يمكن المطالبة بتعويض قدره ٠٥ جنيهًا إسترلينيًا كحد أقصى في حالة عدم اكتمال أي من الإصلاحات المدرجة أدناه خلال الوقت المحدد. سيكون المبلغ الفعلي ٠١ جنيهات إسترلينية، بالإضافة إلى المعدل اليومي ٢ جنيهات إسترلينية. في بعض الحالات، قد تتجاوز الحد الأقصى المسموح به بموجب هذا المخطط.

نوع الإصلاح	وقت الاستجابة (أيام العمل)
الفقدان الكامل للطاقة الكهربائية	1
الفقدان الجزئي للطاقة الكهربائية	3
طاقة غير آمنة لمقبس الإضاءة أو جهاز كهربائية	1
الفقدان الكامل للطاقة المائية	1
الفقدان الجزئي للطاقة المائية	3
الفقدان الكامل أو الجزئي لطاقة الغاز	1
انسداد المداخن لفتح النار أو المرجل	1
التدفئة أو الماء الساخن لا تعمل بين ١٣ أكتوبر و ١ مايو	1
التدفئة أو الماء الساخن لا تعمل بين ١ مايو و ١٣ أكتوبر	3
تربة أو مرحاض مسدود / تسريب تصريف كربه أو متراكم	1
المرحاض لا يتدفق (حمام واحد فقط في العقار)	1
حوض أو حوض استحمام أو حوض مسدود	3
لا يمكن تشغيل الحنفيه	3
تسرب من أنابيب المياه أو الخزان	1
تسريب في السقف	7
نافذة أو باب أو قفل خارجي غير آمن	1
درايزين مفكوك أو منفصل	3
أرضيات خشبية فاسدة أو مداس السلم	3
هاتف دخول الباب لا يعمل	7
مروحة شفط ميكانيكية لا تعمل	7



لن يتم دفع تعويضات التحسينات إلا إذا كان المستأجر يتحمل التكلفة بالكامل وليس إذا تم تمويل العمل بمنحة.

يتم تحديد التعويض على أساس العمر الافتراضي للتحسين، مقسوماً على تكلفة التحسين مطروحاً منه عدد السنوات المتبقية.

على سبيل المثال ، يكلف التحسين ٠٠٥ جنيه إسترليني، والعمر الافتراضي هو ٠١ سنوات والمستأجر ينتقل بعد عامين. ٠٠٥ جنيه إسترليني / ٠١ سنوات = ٠٥ جنيهاً إسترلينياً كل عام؛ سنتان = ٠٠١ جنيه إسترليني. تكلفة ٠٠٥ جنيه إسترليني أقل من ٠٠١ جنيه إسترليني = تعويض بقيمة ٠٠٤ جنيه إسترليني.

الوقت	التعديل المنفذ
٠٢ سنة	دور علوي و / أو عزل جدار تجويف زجاج مزدوج أو نافذة خارجية أخرى استبدال الزجاج الثانوي
٥١ سنة	إعادة الأسلاك وتوفير الطاقة والإضاءة أو غيرها من التركيبات الكهربائية (بما في ذلك أجهزة الكشف عن الدخان)
٢١ سنة	حوض الاستحمام أو قاعدة الدش وحوض غسيل اليد مرحاض التدفئة المركزية
٠١ سنوات	حوض المطبخ خزائن الحمام أو المطبخ أسطح عمل لتحضير الطعام عزل الأنابيب أو خزان المياه أو الاسطوانة أي شيء يحسن أمن المسكن ما عدا أجهزة الإنذار ضد السرقة
٨ سنوات	مشروع عزل الأبواب والنوافذ الخارجية
٧ سنوات	صمامات المبرد الترموستاتي

الإيجارات المحلية

المناطق التي تنطبق عليها سياسة الإيجارات الريفية:

هورورث

ميدلتون سانت جورج

نيشام

ستاينتون

مصايف

بيشوبتون

سادبيرج

بيرسبريدج

كيلبري

هاي كونيسكيليف

برافيرتون

والورث

هيغينغتون

يتضمن الاتصال المحلي، (يرجى ملاحظة أنه سيتطلب إثبات خطي):

رعاية الأطفال، بعد المدرسة أو قبلها متوفرة بالفعل.

يقيمون بالفعل في المنطقة.

العمل (كامل / جزئي / عقد ثابت) في المنطقة.

بحاجة إلى التحرك لتقديم الدعم أو الرعاية.

يذهب الطفل داخل الأسرة بالفعل إلى المدرسة في القرية.

لديك علاقة عائلية وثيقة مثبتة بالقرية حيث أقام أحد أفراد الأسرة المقربين لمدة ٥ سنوات أو أكثر (عائلة قريبة على

النحو المحدد في سياسة التخصيص المشتركة)

تقتصر شقق الطابق الأرضي على الأشخاص الذين تبلغ أعمارهم ٥٥ عاماً أو أكثر أو الأشخاص ذوي الإعاقة حيث يتم تركيب معدات خط الإنقاذ.

يمكن للمتقدمين الذين تزيد أعمارهم عن ٨١ عاماً، والذين يتم تلبية احتياجاتهم السكنية من خلال عرض شقة، المزايدة على أي شقة فوق الطابق الأرضي، باستثناء المخططات التالية المخصصة للأشخاص المسنين فوق ٥٥:

برانكسوم هول درايف

دينسدیل كورت

ليندن كورت

روكويل هاوس

روكسبي كورت

تيد فليتشر كورت

وندسور كورت

يتم أيضاً استبعاد برامج الإسكان ذات الرعاية الإضافية التالية:

دالكيت هاوس

أوبان كورت

روزماري كورت



