

كيف تستأجر قائمة النقاط التي يجب ان تؤخذ بالاعتبار عند الاستئجار في إنجلترا

How to Rent: The check list for renting in England

This is an Arabic translation of the original gov.uk document, which [can be found here](#)

تم انتاج هذه القائمة من قبل وزارة الإسكان والحكم المحلي. تم التنزيل والترجمة بتاريخ 18/02/2021 بواسطة مجموعة ريسيت المجتمعية لدعم اللاجئين. Reset Communities and Refugees.

يرجى الانتباه أن بعض النصائح الواردة في هذا الدليل قد تتأثر بتحديثات فيروس كورونا (COVID-19) بشأن التأجير. يرجى الرجوع إلى إرشادات الملاك والمستأجرين والسلطات المحلية التي تغطي آخر تطورات جائحة كورونا.

يتوجب على مالك السكن، أو وكيله العقاري، إعطاء النسخة الحالية من هذا الدليل للمستأجر عندما يبدأ عقد إيجار جديد ومضمون قصير الأجل. لا يوجد حاجة لأن يقوم المالك بتقديم المستند مرة أخرى إذا تم تجديد عقد الإيجار المضمون، ما لم يتم تحديث المستند.

لِمَن هذا الدليل؟

هذا الدليل مخصص للأشخاص الذين يستأجرون منزلا من القطاع الخاص بموجب عقد إيجار قصير الأجل مضمون، إما مباشرة من المالك أو من خلال وكالة تأجير (مكتب عقاري). سيتم تطبيق معظم التعليمات بشكل متساو إذا كنت في عقار مشترك ولكن في بعض الحالات، [ستختلف حقوقك ومسؤولياتك](#). لا يغطي الدليل [النزلاء](#) (الأشخاص الذين يعيشون مع المالك) أو الأشخاص الحاصلين على [تراخيص](#) (مثل العديد من الأوصياء على الممتلكات - راجع [هذا الدليل المحدد](#)) - ولا المستأجرين الذين لا يكون العقار منزلهم الرئيسي أو الوحيد.

1. عقود الإيجار القصيرة الأمد والمضمونة

- عندما تدخل في عقد [إيجار قصير الأجل مضمون](#) - وهو النوع الأكثر شيوعا - فستدخل في ترتيب تعاقدى.
- يمنحك هذا الأمر بعض الحقوق المهمة بالإضافة إلى بعض المسؤوليات.
- سيساعدك هذا الدليل على فهم حقوقك والمسؤوليات التي تتحملها وما هي الأسئلة التي يجب طرحها.
- سيساعدك هذا في إقامة علاقة إيجابية مع مالك العقار، ولكنه سيخبرك أيضا عن كيفية الحصول على المساعدة إذا ساءت الأمور.
- خذ وقتك في قراءة المستندات والعقود بعناية. عندما تستأجر منزلا، يتوقع الناس منك أحيانا اتخاذ قرار سريع، أو التوقيع على المستندات قبل أن يكون لديك الوقت للتفكير فيها.
- لا يجب أن تشعر بأنك مُجبر على اتخاذ قرار بسرعة ومن المهم أن تفهم شروط وأحكام أي عقد توافق عليه قبل أن تقوم بالتوقيع عليه.
- يجب أن يزودك المالك بنسخة من هذا الدليل، لذا استخدم القائمة المرجعية واحتفظ بها بأمان لحماية نفسك من المشاكل في كل مرحلة.

2. قبل ان تبدأ

الأسئلة الرئيسية

- هل يحاول المالك أو الوكيل العقاري فرض أي رسوم؟

على سبيل المثال، هل هناك أي رسوم إدارية أو غيرها حجز العقار أو عرض العقار أو إعداد عقد إيجار؟

اعتباراً من 1 يونيو 2019 تم حظر معظم الرسوم المفروضة على الإيجارات. يُسمح بدفع رسوم لحجز عقار ولكن يجب أن تكون قابلة للاسترداد ولا يمكن أن يزيد مبلغ حجز العقار عما يكافئ إيجار اسبوع. من غير المسموح وضع أي رسوم على زيارة العقار للاستطلاع ويمنع وجود أي رسوم على إجراءات ترتيب الإيجار. راجع "الرسوم المسموح بها" أدناه للحصول على مزيد من التفاصيل.

■ كم هي قيمة الوديعة (أو الرهن)؟

اعتباراً من 1 يونيو 2019 كان هناك أيضاً حد أقصى لمبلغ الوديعة الذي يتعين على المستأجر دفعه في بداية عقد الإيجار. إذا كان إجمالي الإيجار السنوي أقل من 50000 جنيه إسترليني، فإن الحد الأقصى للوديعة هو إيجار 5 أسابيع. إذا كان الإيجار السنوي 50000 جنيه إسترليني أو أكثر، فإن الحد الأقصى للوديعة هو إيجار 6 أسابيع. يجب أن يكون مبلغ الوديعة قابلاً للاسترداد في نهاية مدة الإيجار، شريطة الوفاء بكل الإيجارات وإعادة الممتلكات في حالة جيدة، ويجب أن تكون الوديعة "محمية" خلال فترة الإيجار. انظر قسم "حماية الودائع" أدناه.

■ كم هي مدة الاستئجار التي تريدها؟

يجب أن يسمح لك المالك بالبقاء في العقار لمدة 6 أشهر على الأقل. يقدم معظم الملاك إيجارات لمدة محددة من 6 أو 12 شهراً. ومع ذلك، من الممكن التفاوض على عقد إيجار أطول. بدلاً من ذلك، يمكنك الموافقة على عقد إيجار يتم تجديده على أساس أسبوعي أو شهري. ليس لهذه الإيجارات تاريخ انتهاء محدد، ولكن يجب على المالك السماح لك بالبقاء في العقار لمدة 6 أشهر على الأقل.

■ ما الذي تستطيع تحمله؟

فكر في مقدار الإيجار الذي **يمكنك دفعه**: 35% من صافي الدخل هو أقصى ما يستطيع كثير من الناس تحمله، لكن هذا يعتمد على مصاريفك الأخرى (على سبيل المثال، هل لديك أطفال أم لا)

■ هل يحق لك الحصول على إعانة الإسكان أو الضمان الاجتماعي الشامل؟

إذا كان الأمر كذلك، فقد تحصل على مساعدة في كل إيجارك أو جزء منه. إذا كنت تستأجر من مالك خاص، فقد تتلقى ما يصل إلى معدل بدل السكن المحلي (LHA) لتغطية أو المساعدة في تكلفة الإيجار. تحقق من خلال هذه [الآلة الحاسبة عبر الإنترنت](#) لمعرفة ما إذا كان بإمكانك تحمل تكاليف العيش في المنطقة التي تريدها. يجب عليك أيضاً الاطلاع على هذه النصيحة حول [إدارة مدفوعات الإيجار من خلال الضمان الاجتماعي الشامل](#) (اليونيفرسال كريديت) [Universal Credit](#)

■ ما المنطقة التي ترغب في العيش فيها وكيف ستبحث عن منزل للإيجار؟

كلما اتسعت دائرة المساحة التي تستعد للبحث فيها، كانت فرصة العثور على المنزل المناسب لك أفضل.

■ هل مستنداتك وأوراقك جاهزة؟

سيرغب الملاك والمكاتب العقارية في تأكيد هويتك ووضع الهجرة والتاريخ الائتماني وربما الحالة الوظيفية.

■ هل لديك الحق في استئجار عقار؟

يجب على الملاك في إنجلترا التحقق من أن جميع الأشخاص الذين تبلغ أعمارهم 18 عاماً أو أكثر، والذين يعيشون في ممتلكاتهم كمنزلهم الوحيد أو الرئيسي يملكون الحق في الاستئجار. يجب على الملاك إجراء هذا الفحص قبل تاريخ بدء عقد الإيجار الخاص بك. هناك نوعان من الحق بالتأكد من التأجير: أما التحقق بشكل شخصي من خلال الاطلاع على مستندات المستأجر أو التأكد من ذلك عبر خدمة التحقق عبر الإنترنت مع وزارة الداخلية. لا يمكن للمالك إيجارك على اختيار خيار واحد ولكن لا يمكن للجميع استخدام

الخدمة عبر الإنترنت.

يمكن العثور على مزيد من المعلومات حول كيفية إثبات حقك في الاستئجار لمالك العقار على موقع الحكومة البريطانية على الإنترنت GOV.UK

- هل تحتاج إلى ضامن إيجار؟
قد يطلب بعض الملاك من شخص ما ان يكون ضامن الإيجار. إذا لم يكن لديك ضامن، فيمكنك أن تطلب من منظمة شيلتير Shelter النصيحة.

طرق استئجار البيوت

- مباشرة من المالك
 - ابحث عن الملاك الذين ينتمون إلى برنامج او هيئة معتمدة. توفر الهيئات المعتمدة التدريب والدعم لأصحاب العقارات في الوفاء بمسؤولياتهم القانونية والأخلاقية. يمكن للسلطة المحلية الخاصة بك تقديم المشورة لك بشأن الهيئات المعتمدة في منطقتك. تدير الرابطة الوطنية لمالكي العقارات السكنية ونقابة أصحاب العقارات السكنية برامج وطنية.
- من خلال وكيل تأجير (مكتب عقاري)
 - يجب أن يكون المكتب العقاري عضوا مسجلا في نظام المصالحات والتعويضات العقارية. يجب عليك التحقق من نظام التعويض المستقل الذي يكون المكتب عضوا فيه في حالة وجود نزاع لم يتم حله.
 - إذا حصل المكتب على أموال منك مثل مدفوعات الإيجار، فيجب عليك أيضا التحقق من أنهم أعضاء في نظام حماية أموال العملاء. انظر قائمة البرامج المعتمدة. بموجب القانون، يجب أن تكون هذه المعلومات مرئية لك بوضوح في مقر الوكيل العقاري وعلى موقع الويب الخاص به.
 - غالبا ما يتم اعتماد الوكلاء ذوي السمعة الطيبة من خلال هيئة مهنية مثل ARLA Properties أو GPP أو Safeagent أو RICS أو UKALA.

احترس من النصب!

كن على بينة لمن تسلم أموالك ولماذا.

3. عند البحث عن منزل جديد

أشياء يجب التحقق منها

■ سقف الوديعة.

تأكد من أن مبلغ الإيجار المطلوب لا يزيد عن 5 أسابيع (حيث الإيجار السنوي أقل من 50000 جنيه إسترليني) أو إيجار 6 أسابيع (حيث يتجاوز الإيجار السنوي 50000 جنيه إسترليني)

■ حماية الوديعة.

إذا طلب المالك وديعة، فتتحقق من أنه سيقوم بحمايتها في برنامج حفظ ودائع معتمد من الحكومة. بعض البرامج تحتفظ بالمال، والبعض الآخر يؤمنه. قد تتمكن من الوصول إلى نظام السندات أو الضمان الذي سيساعدك على تجميع الوديعة معاً. اتصل بالسلطة المحلية للحصول على المشورة.

■ قد يُعرض عليك منتج بديل للإيداع كبديل للإيداع النقدي.

لا يمكن للمالك أو الوكيل مطالبتك باستخدام منتج بديل للودائع ولكن قد يسمح به كخيار دون انتهاك قانون رسوم المستأجر. هناك العديد من منتجات استبدال الودائع المختلفة المتاحة في السوق. اعتماداً على المنتج، قد يُطلب منك دفع رسوم غير قابلة للاسترداد مقدماً (غالباً ما يعادل إيجار أسبوع واحد) و/أو دفعة شهرية طوال مدة عقد الإيجار. مع معظم المنتجات، ستظل مسؤولاً عن تكاليف أي أضرار يتم تكبدها في نهاية مدة الإيجار أو مطالبتك بدفع زيادة على أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار أو الإيجار غير المدفوع. يُنصح بشدة بالتحقق دائماً من الشروط والأحكام ومعرفة ما إذا كانت خاضعة لقواعد هيئة الضوابط المالية (FCA).

■ مدة الإيجار.

عادة ما تكون هناك فترة ثابتة من 6 أو 12 شهراً. إذا كنت تريد المزيد من الأمان فقد يكون من المفيد أن تسأل عما إذا كان المالك على استعداد للموافقة على فترة زمنية أطول. بدلاً من ذلك، قد يُعرض عليك إيجار أسبوعي أو شهري قصير المدة لا يستمر لفترة محددة. حتى مع هذه الإيجارات، يجب على المالك السماح لك بالبقاء في العقار لمدة 6 أشهر على الأقل.

■ التدخين والحيوانات الأليفة.

تأكد مما إذا كانت هناك أي قواعد تتعلق بهذه الأمور، وكذلك لأشياء أخرى مثل الاحتفاظ بالدراجة الهوائية، والتعامل مع النفايات وإعادة التدوير.

■ الفواتير.

تحقق واسأل من المسؤول عن الفواتير مثل الكهرباء والغاز والمياه وضريبة البلدية. أنت أم المؤجر؟ عادة ما يدفع المستأجر لهذه الخدمات. النصائح حول دفع الفواتير متوفرة هنا.

■ التجهيزات والتركيبات.

تأكد من رضاك عنهم وعن جاهزيتهم، لأنه من غير المحتمل أن تتمكن من تغييرهم بمجرد انتقالك للسكن.

■ أجهزة إنذار الدخان وأجهزة الكشف عن أول أكسيد الكربون.

يجب أن يكون لدى مالك البيت جهاز إنذار دخان واحد على الأقل في كل طابق من المسكن الذي سمحوا له بالخروج منه. إضافة إلى ذلك، إذا كان هناك أجهزة تعمل بالوقود الصلب مثل مواقد حرق الأخشاب أو مصادر نار مفتوحة، يجب التحقق من وجود كاشفات أول أكسيد الكربون. إذا لم يكن الأمر كذلك، فيجب على المالك تثبيتها. يمكن لهذه الأجهزة إنقاذ حياتك.

■ الأمان.

تأكد من أن المسكن آمن للعيش فيه. استخدم [دليل كيفية استئجار منزل آمن](#) لمساعدتك في تحديد المخاطر المحتملة.

■ جاهزة السكن للعيش البشري.

يجب أن يكون المسكن آمن وصحي وخالي من الأشياء التي يمكن أن تسبب أضراراً جسيمة. إذا لم يكن كذلك، يمكنك مقاضة المؤجر الخاص بك. لمزيد من المعلومات، راجع دليل المستأجرين بشأن استخدام المنازل ([قانون اللياقة لسكن الإنسان](#)) لعام 2018. يجب عليك أيضاً التحقق مما إذا كانت اتفاقية الإيجار الخاصة بك تعذر من دفع الإيجار إذا أصبح المبنى غير صالح للسكن بسبب، على سبيل المثال، حريق أو فيضان.

تحقق من مالك العقار الخاص بك

تأكد من أن لديك اسم مالك العقار وعنوانه في إنجلترا أو ويلز حيث يقبل المالك إرسال الإشعارات كتابيةً. الملاك ملزمون بتزويدك بهذه المعلومات ولن يكون الإيجار "مستحقاً بشكل قانوني" حتى يفعلوا ذلك. إذا كان العقار عبارة عن شقة، اسأل عما إذا كان المالك هو المالك أو المستأجر للشقة، واسأل ما إذا كان المالك الحر، على سبيل المثال المالك المبنى، قد وافق على تأجير الشقة. إذا كان لدى المالك رهن عقاري، اسأل عما إذا كانت شركة الرهن العقاري قد وافقت على التأجير. قد لا يحتاج المالك إلى موافقة المالك الحر، ولكن إذا كان هناك رهن عقاري، فستكون موافقة المقرض مطلوبة دائماً. اعلم أنه قد يتعين عليك مغادرة العقار إذا لم يوافق المالك على مدفوعات الرهن العقاري.

إذا كان العقار عبارة عن منزل، اسأل عما إذا كان صاحب السكن هو المالك، وما إذا كان المالك لديه رهن عقاري وما إذا كانت شركة الرهن العقاري قد وافقت على التأجير. قد تضطر إلى مغادرة العقار إذا لم يوافق المالك على تسديد مدفوعات الرهن العقاري.

إذا لم يكن "صاحب السكن" هو مالك العقار - وادعى أنه مستأجر أو فرد من العائلة أو صديق، فكن حذراً للغاية، حيث يمكن أن يكون إيجاراً من الباطن وهو أمر غير قانوني.

الرسوم المسموح بها

تحتوي إرشادات الحكومة بشأن قانون رسوم المستأجر على معلومات حول الرسوم التي يُحظر على الوكلاء وأصحاب العقارات فرضها على المستأجرين، بالإضافة إلى الرسوم المسموح بها.

الرسوم المسموح بها هي كما يلي:

- مبلغ الإيجار
- وديعة الإيجار وهي قابلة للاسترداد ولا تزيد عن إيجار 5 أسابيع حيث يكون إجمالي الإيجار السنوي أقل من 50000 جنيه إسترليني، أو إيجار 6 أسابيع حيث يبلغ إجمالي الإيجار السنوي 50000 جنيه إسترليني أو أكثر
- وديعة حجز قابلة للاسترداد (لحجز عقار) لا يتجاوز الحد الأقصى لها إيجار أسبوع واحد
- المدفوعات المرتبطة بالإنهاء المبكر لعقد الإيجار، عندما يطلبها المستأجر
- الحد الأقصى للمدفوعات 50 جنيه إسترليني (أو التكاليف المتكبدة بشكل معقول، إذا كانت أعلى) للتغيير أو التنازل أو تجديد عقد الإيجار
- المدفوعات المتعلقة بالمرافق وخدمات الاتصالات وخدمة التلفزيون وضيريبة البلدية
- رسم افتراضي للتأخر في دفع الإيجار واستبدال مفتاح / جهاز أمني مفقود ينتج الوصول إلى السكن، عند الحاجة بموجب اتفاقية الإيجار

تُحظر جميع الرسوم الأخرى، بما في ذلك ما يلي:

- رسوم المشاهدة أو معاينة المسكن، أي رسوم مشاهدة البيت
- رسوم إعداد عقد الإيجار، أي رسم نظير عقد الإيجار أو العقود المرتبطة بذلك

- رسوم تسجيل المغادرة - أي رسوم مغادرة العقار
- رسوم الطرف الثالث، أي رسوم على أي شيء يقوم به شخص آخر غير المالك أو المستأجر والتي يجب على المالك دفع ثمنها

متطلبات الترخيص

المنازل متعددة القاطنين

المساكن المتعددة القاطنين هي في العادة مسكن يتشارك فيها ثلاثة أشخاص أو أكثر من غير الأقارب في المرافق مثل المطبخ أو الحمام.

بعض المساكن المتعددة القاطنين يجب أن تكون مرخصة. تحقق من أن المالك لديه الترخيص الصحيح. يجب على مالكي المساكن المتعددة القاطنين المرخص لهم بموجب القانون إعطاء المستأجرين بياناً بالشروط التي يعيشون بموجبها في العقار.

الترخيص الانتقائي

قد تحتاج أيضا بعض مساكن الأسرة الواحدة إلى ترخيص. تحقق من السلطة المحلية الخاصة بك ما إذا كان المنزل يقع ضمن منطقة مخطط ترخيص انتقائي. يمكن الترخيص الانتقائي سلطة الإسكان المحلية من مطالبة جميع مالكي المساكن المستأجرة بشكل خاص في منطقة معينة بالحصول على ترخيص لكل عقار فردي. يمنح سلطة الإسكان المحلية صلاحيات تفتيش الممتلكات وإنفاذ المعايير لمعالجة قضايا الملكية المحددة.

4. عندما تجد أو تحدد المسكن

تحقق من الأوراق

- عقد الإيجار.

تأكد من حصولك على اتفاقية إيجار مكتوبة وقرأها بعناية لفهم حقوقك ومسؤولياتك قبل التوقيع عليها. عادةً ما يقدم المالك أو الوكيل أحدهما، ولكن يمكنك أن تطلب من المالك أو الوكيل التفكير في استخدام نسخة مختلفة بدلاً من ذلك. نشرت الحكومة اتفاقية إيجار نموذجية يمكن تحميلها مجاناً. إذا كانت لديك أية مخاوف بشأن الاتفاقية، فاطلب المشورة قبل التوقيع. إذا لم تكن راضياً عن اتفاقية الإيجار، فإن قانون رسوم المستأجر يسمح للمستأجرين بالابتعاد عن الشروط غير العادلة دون فقدان الوديعة المحتجزة.

▪ جرد الموجودات.

وافق على قائمة الجرد (أو تقرير الدخول إلى المنزل) مع المالك قبل الانتقال للسكن، وكإجراء وقائي إضافي، تأكد من النقاط الصور. هذا سيجعل الأمور أسهل إذا كان هناك نزاع حول الوديعة في نهاية عقد الإيجار. إذا كنت راضياً عن الجرد، فوقع عليه واحتفظ بنسخة منه. اعتباراً من 1 يونيو 2019، لا يمكن لأصحاب العقارات / وكلاء التأجير فرض رسوم معينة - راجع إرشادات الحكومة للحصول على مزيد من المعلومات.

▪ قراءة العدادات.

تذكر أن تأخذ قراءات العداد عند الانتقال للسكن. التقط صورة تظهر قراءة العداد والتاريخ والوقت إن أمكن. سيساعد هذا في التأكد من أنك لا تدفع فواتير المستأجر السابق.

▪ تفاصيل الاتصال.

تأكد من أن لديك تفاصيل الاتصال الصحيحة للمالك أو الوكيل العقاري، بما في ذلك رقم الهاتف الذي يمكنك استخدامه في حالة الطوارئ. يحق لك قانوناً معرفة اسم وعنوان مالك العقار.

▪ مدونة قواعد الممارسة.

اسأل ما إذا كان المالك أو الوكيل قد وقعا على مدونة قواعد الممارسة، والتي قد تمنحك تأكيدا إضافيا بشأن سلوكهم وممارساتهم.

يجب على المالك تزويدك بما يلي:

- **نسخة من هذا الدليل "كيفية الإيجار: قائمة التحقق الخاصة بالتأجير في إنجلترا"** عندما يبدأ عقد إيجار جديد كنسخة مطبوعة أو إذا وافقت عبر البريد الإلكتروني كمرفق بتنسيق PDF.
- شهادة سلامة الغاز. يجب على المالك تزويدك بنسخة من هذه الشهادة قبل دخولك لشغل العقار ويجب أن يمنحك نسخة من الشهادة الجديدة بعد كل فحص سنوي لسلامة الغاز، إذا كان هناك أي أجهزة تعمل بالغاز.
- **أوراق الوديعة.** إذا كنت قد قدمت وديعة، فيجب على المالك حمايتها في برنامج معتمد من الحكومة في غضون 30 يوما وتزويدك بمعلومات محددة عنه. تأكد من حصولك على المعلومات الرسمية من المؤجر، وأنك تفهم كيفية استرداد أموالك في نهاية عقد الإيجار. احتفظ بهذه المعلومات بشكل آمن حيث ستحتاج إليها لاحقا.
- **شهادة أداء الطاقة (EPC).** يجب أن يزودك المالك بنسخة من شهادة أداء الطاقة، والتي تحتوي على تصنيف أداء الطاقة للعقار الذي تستأجره ومجانا في بداية عقد الإيجار. اعتبارا من أبريل 2020، يجب أن يكون لجميع العقارات المستأجرة من القطاع الخاص تصنيف أداء الطاقة من الحزمة EPC Band E أو أعلى (ما لم يتم تطبيق استثناء صالح) قبل السماح لها بالخروج. يمكنك أيضا البحث عبر الإنترنت عن شهادة أداء الطاقة والتحقق من تصنيفها على <https://www.epcregister.com/>.

يجب على المالك أيضا تزويدك بما يلي:

- **سجل بأي فحوصات كهربائية.**
- بموجب معايير السلامة الكهربائية في لوائح القطاع الخاص المؤجر (إنجلترا) لعام 2020، يتعين على أصحاب العقارات إجراء فحص للكهرباء في ممتلكاتهم كل خمس سنوات على الأقل من قبل شخص مؤهل بشكل مناسب. ينطبق هذا على الإيجارات الجديدة اعتبارا من 1 يوليو 2020 والإيجارات الحالية من 1 أبريل 2021. يجب أن تكون الكهرباء آمنة ويجب على المالك تقديم دليل على ذلك. لمزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على إرشاداتنا حول معايير السلامة الكهربائية في القطاع الخاص المؤجر.
- تقديم الدليل على أن أجهزة إنذار الدخان وأي أجهزة إنذار أول أكسيد الكربون تعمل في بداية عقد الإيجار. يجب على المستأجرين التحقق بانتظام من عملهم.

5. العيش في منزلك المستأجر

يجب على المستأجر...

- **دفع الإيجار في الوقت المحدد.** إذا تأخر إيجارك أكثر من 14 يوما، فقد تكون مسؤولاً عن الرسوم الافتراضية. يحدد قانون رسوم المستأجر رسوم التخلف عن السداد المتأخر للإيجار بالفائدة على المبلغ المستحق بحد أقصى 3% فوق المعدلات الأساسية لبنك إنجلترا. لا يمكن للمالك / الوكيل فرض أي رسوم أخرى. لمزيد من المعلومات، يرجى قراءة **إرشادات الحكومة** للمستأجرين بشأن قانون رسوم المستأجر لعام 2019. علاوة على ذلك، قد تفقد منزلك لأنك انتهكت اتفاقية الإيجار الخاصة بك. إذا كانت لديك مشاكل، فإن موقع GOV.UK لديه روابط لمزيد من النصائح. تحقق من هذه **الخطوات العملية لدفع الإيجار في الوقت المحدد.**
- **دفع أي فواتير أخرى** يكون المستأجر مسؤولاً عنها وفي الوقت المحدد، مثل ضريبة البلدية وفواتير الغاز والكهرباء والمياه. إذا دفعت فواتير الغاز أو الكهرباء، **يمكنك اختيار مورد الطاقة الخاص بك.**
- **الاعتناء بالمسكن.** احصل على إذن المالك قبل محاولة الإصلاح أو التزيين. يستحق الحصول على تأمين على المحتويات لتغطية ممتلكاتك أيضا، لأن تأمين المالك لن يغطي أغراضك.
- **مراعاة للجيران.** قد يكون السلوك غير الاجتماعي سببا لطرده المالك لك.

- لا تأخذ نزيلاً أو تقوم بالإيجار من الباطن دون التحقق مما إذا كنت بحاجة إلى إذن من المالك.

يجب على المستأجر...

- التأكد من معرفة كيفية تشغيل الغلاية والأجهزة الأخرى ومعرفة مكان وجود محبس الإغلاق وصندوق الفيوزات وأي عدادات.
- اختبار أجهزة إنذار الدخان وأجهزة الكشف عن أول أكسيد الكربون بشكل منتظم - مرة واحدة في الشهر على الأقل.
- إبلاغ المالك بأي حاجة للإصلاحات. إذا كنت تعتقد أن هناك أي إصلاحات لازمة، فيجب عليك إبلاغ المالك بهذه الإصلاحات. قد يكون عدم الإبلاغ عن الحاجة إلى الإصلاحات بمثابة انتهاك لعقد الإيجار الخاص بك. في الظروف القصوى، قد يكون هناك خطر على الوديعة الخاصة بك إذا تحول إصلاح بسيط إلى مشكلة كبيرة لأنك لم تبلغ عنها.
- ضع في اعتبارك الحصول على تأمين لمحتوياتك وممتلكاتك - عادة ما يكون لدى المالك تأمين على الممتلكات ولكنه لن يغطي أي شيء يخصك.
- ضع في اعتبارك ما إذا كان تركيب عداد ذكي سيوفر لك المال، إذا كنت مسؤولاً عن دفع فواتير الطاقة. اقرأ إرشادات حول حقوقك ومعلومات حول كيفية الحصول على عداد ذكي. نصيحتك بإخبار المالك قبل أن تحصل عليه.
- ولا تنس التسجيل للتصويت

يتوجب على مالك السكن ما يلي...

- الحفاظ على الهيكل الخارجي للمسكن.
- التأكد من خلو العقار من المخاطر الجسيمة من بداية عقد الإيجار وطوال فترة الإيجار.
- وضع أجهزة إنذار الدخان في كل طابق وأجهزة إنذار أول أكسيد الكربون في الغرف التي تحتوي على أجهزة تستخدم الوقود الصلب - مثل الفحم والخشب - والتأكد من أنها تعمل في بداية عقد الإيجار. إذا لم تكن موجودة، اطلب من المالك تثبيتها.
- التعامل مع أي مشاكل تتعلق بإمدادات المياه والكهرباء والغاز.
- صيانة أي أجهزة وأثاث قام بتوفيرها.
- تنفيذ معظم الإصلاحات. إذا كان هناك شيء لا يعمل، فأبلغ المالك أو الوكيل بأسرع ما يمكن.
- ترتيب فحص سنوي إسلامة الغاز بواسطة مهندس غاز آمن (حيث يوجد أي أجهزة تعمل بالغاز).
- القيام بترتيب فحص أمان كهربائي لمدة خمس سنوات من قبل شخص مؤهل ومختص (وهذا ينطبق على الإيجارات الجديدة من 1 يوليو 2020 والإيجارات الحالية من 1 أبريل 2021).
- طلب إذن منك للوصول إلى منزلك وإخطار 24 ساعة على الأقل بالزيارات المقترحة لأشياء مثل الإصلاحات ويجب أن تتم هذه الزيارات في أوقات معقولة
- - لا يحق للمالك أو وكيل التأجير دخول منزلك دون إذن صريح منك.
- الحصول على ترخيص للعقار إذا كانت ملكية العقار خاضعة للترخيص.
- التأكد من أن العقار بحد أدنى من نطاق كفاءة الطاقة ما لم يتم تطبيق استثناء صالح.

يجب على المالك...

- تأمين المبنى لتغطية تكاليف أي ضرر ناتج عن الفيضانات أو الحريق.
- التحقق بانتظام للتأكد من أن جميع المنتجات والتركيبات والتجهيزات المقدمة آمنة وأنه لم يتم سحب أي منتج. المساعدة متاحة في الجمعية الملكية لمنع الحوادث (ROSPA) ومعايير التجارة وصندوق الوقاية من حوادث الأطفال.
- التأكد من أن الستائر آمنة حسب التصميم ولا تحتوي على أسلاك ملتوية. هذا مهم بشكل خاص في غرفة نوم

الطفل. يمكن العثور على مزيد من المعلومات على

<https://www.rospe.com/campaigns-fundraising/current/blind-cord>

6. في نهاية فترة الاستئجار المحددة

إذا كنت تريد البقاء

إذا كنت ترغب في تمديد عقد الإيجار الخاص بك بعد أي فترة أولية ثابتة، فهناك عدد من القضايا المهمة التي يجب مراعاتها. تحقق من موقع [Shelter](#) على الويب للحصول على المشورة.

هل تريد الاستئجار في مدة محددة جديدة؟

إذا لم يكن الأمر كذلك، فستصبح على "عقد إيجار دوري متجدد". هذا يعني أنك تستمر في الترتيب كما كان من قبل ولكن بدون مدة محددة، يجب أن تحدد اتفاقية الإيجار الخاصة بك مقدار الإشعار الذي يجب أن تقدمه للمالك إذا كنت تريد مغادرة العقار - يعتبر إشعار مدته شهر واحد نموذجياً. تنشر Shelter نصائح حول كيفية إنهاء عقد الإيجار الخاص بك.

قد يرغب مالك العقار في زيادة إيجارك

يمكن لمالك العقار زيادة إيجارك بالاتفاق معك، أو على النحو المنصوص عليه في عقد الإيجار الخاص بك، أو باتباع [الإجراءات المنصوص عليها في القانون](#).

يعني سقف الوديعة الذي تم تقديمه بموجب قانون رسوم المستأجر لعام 2019 أنه يحق لك استرداد جزء من وديعة الإيجار الخاصة بك. توضح [إرشادات](#) الحكومة بشأن القانون ما إذا كان هذا يؤثر عليك.

إذا كنت تريد أنت أو المالك إنهاء عقد الإيجار

أعلنت الحكومة أنها تخطط لوضع حد لعمليات الإخلاء بموجب القسم 21 "إخلاء بدون خطأ" من خلال تغيير التشريعات القائمة. سيظل المالك قادرين على إصدار إشعار الحيابة بموجب القسم 21 حتى يدخل التشريع الجديد حيز التنفيذ. إذا تلقيت إشعار القسم 21 من مالك العقار، فاطلب المشورة من منظمة شيلتر أو [مكتب نصيح المواطنين](#). إذا كنت مؤهلاً للحصول على مساعدة قانونية، فيمكنك أيضاً الاتصال [بمستشار](#) القانوني المدني للحصول على مشورة مجانية وسرية.

هناك أشياء يجب على كل من المالك والمستأجرين القيام بها في نهاية الإيجار:

إعطاء إشعار

من المتطلبات القانونية لأصحاب العقارات أن يقدموا لك [إشعاراً مناسباً](#) إذا كانوا يريدونك أن تغادر المسكن، ولا يمكنهم إبعادك قانونياً عن منزلك إلا بأمر من المحكمة. عادة يجب على المالك السماح بانتهاء أي فترة محددة من الإيجار، ويجب أن يكون قد أعطاك الفترة الصحيحة للإشعار، والتي تختلف باختلاف نوع الإيجار والسبب الذي يريد المالك أن تغادر لأجله.

إذا تلقيت إشعاراً بأن المالك يريد منك المغادرة، فيجب عليك قراءته على الفور. يجب أن يحتوي الإشعار على معلومات مفيدة. قد يسمح لك متابعة الأمر على الفور، في ظروف معينة، بالاحتفاظ بمنزلك. إذا لم تكن متأكدًا من كيفية الرد أو كنت قلقًا من أن تصبح بلا مأوى، فيجب عليك الحصول على المشورة والدعم في أقرب وقت ممكن، على سبيل المثال من خلال التواصل مع Citizens Advice أو منظمة شيلتير، الذين يمكنهم تقديم مشورة خيرة مجانية بشأن ظروفك الفردية. إذا كنت مؤهلاً للحصول على مساعدة قانونية، فيمكنك أيضاً الاتصال [بالمستشار](#) القانوني المدني للحصول على استشارة مجانية وسرية.

لمزيد من المعلومات حول حقوقك ومسؤولياتك عندما يطلب منك المالك مغادرة منزلك، راجع [فهم عملية إجراءات](#)

الحيازة: دليل لأصحاب العقارات الخاصة في إنجلترا وويلز.

إذا كنت تريد إنهاء عقد الإيجار

يجب أن تحدد اتفاقية الإيجار الخاصة بك مقدار الإشعار الذي يجب أن تقدمه للمالك إذا كنت تريد مغادرة العقار. إشعار مدته شهر واحد هو المتعارف عليه. إذا كنت ترغب في مغادرة العقار، يجب عليك تقديم إشعار خطي إلى المالك - تأكد من الاحتفاظ بنسخة من المستند وسجل بموعد إرسالها. يرجى الاطلاع على قسم "إذا ساءت الأمور" أدناه إذا كنت ترغب في المغادرة في وقت أقرب من فترة الإشعار المنصوص عليها في اتفاقية الإيجار.

الإيجار

تأكد من أن مدفوعات الإيجار الخاصة بك محدثة. لا تحتفظ بإيجار الإيجار لأنك تعتقد أنه سيتم خصمه من الوديعة.

الفواتير

لا تترك فواتير غير مدفوعة. قد يكون لهذا تأثير على مراجعك وتصنيفك الائتماني

التعزيز والتنظيف

قم بإزالة جميع ممتلكاتك، ونظف المنزل، وتخلص من القمامة وأخذ قراءات العدادات. حاول ترك العقار في نفس الحالة التي وجدته فيها.

تحقق من ذلك مقابل نسختك من الجرد والنقط صوراً توضح كيف تركت العقار.

تخلص من أي أثاث غير مرغوب فيه عبر خدمة التجميع المحلية.

ارجع المفاتيح

أعد جميع مجموعات المفاتيح التي تم إعطائها. إذا لم تقم بذلك، فقد يفرض عليك المالك رسوماً مقابل تغيير الأقفال.

التفتيش

حاول أن تكون حاضراً عند فحص العقار للتحقق مما إذا كان يجب خصم أي من وديعة الإيجار لتغطية الضرر. إذا كنت لا توافق على الخصومات المقترحة، فاتصل بنظام حماية الودائع ذي الصلة.

7. إذا ساءت الأمور

يمكن حل معظم المشكلات بسرعة وسهولة من خلال التحدث إلى المالك أو الوكيل.

غالباً ما توجد تدابير حماية قانونية أيضاً للمشكلات الأكثر شيوعاً التي قد تواجهها أثناء الإيجار - ستخبرك الروابط التالية بما هي عليه أو أين تبحث عن المساعدة:

- إذا كانت لديك شكوى بشأن خدمة وكيل تأجير ولم يحل شكاؤك، فيمكنك تقديم شكوى إلى نظام تعويض مستقل. يجب أن يكون الوكلاء المستأجرون عضواً في خطة تعويض معتمدة من الحكومة.
- إذا كنت ترغب في ترك العقار خلال المدة المحددة، أو بسرعة أكبر مما هو مسموح به في اتفاقية الإيجار، فيجب عليك مناقشة هذا الأمر مع المالك. إذا وافق مالك العقار أو وكيل التأجير على إنهاء عقد الإيجار مبكراً، فيجب عليك التأكد من أن هذا موضح بشكل واضح كتابةً وأنت تعيد جميع مجموعات المفاتيح الخاصة بك. إذا لم تقم بذلك، فيجوز للمالك رفع دعوى قضائية ضدك للحصول على حيازة العقار. قد يتم تحصيل رسوم منك إذا كنت ترغب في إنهاء عقد الإيجار مبكراً، على الرغم من أن هذه الرسوم يجب ألا تتجاوز الخسارة التي تكبدها المالك أو التكاليف المعقولة لوكيل التأجير الخاص بك إذا كنت تقوم بالتأجير من خلالهم. ما لم يتم العثور على مستأجر بديل مناسب أو حتى يتم العثور على مستأجر بديل مناسب، ستكون مسؤولاً عن الإيجار حتى تنتهي الاتفاقية المحددة المدة الخاصة بك أو في حالة الإيجار الدوري القانوني حتى انتهاء فترة الإشعار المطلوبة بموجب عقد الإيجار الخاص بك. توجيهات الحكومة بشأن رسوم المستأجر تحتوي على مزيد من المعلومات.
- إذا كنت تعاني من مشاكل مالية، أو كنت تتأخر في الإيجار، فتحدث إلى مالك العقار لأنه قد يكون مفيداً، ومن

المرجح أن يكون أكثر تعاطفاً إذا تحدثت معه حول أي صعوبات في وقت مبكر. إذا كنت بحاجة إلى مزيد من المساعدة، فاتصل بهيئة الإسكان المحلية أو [مكتب نصيحة المواطنين](#) أو منظمة [شيلتر](#) في أقرب وقت ممكن. إذا كنت مؤهلاً للحصول على مساعدة قانونية، فيمكنك أيضاً الاتصال [بالمستشار القانوني](#) المدني للحصول على مشورة مجانية وسريّة.

تحقق من هذه [الخطوات العملية لإدارة مدفوعات الإيجار الخاصة بك](#).

- إذا كان العقار في حالة غير آمنة ولم يحم المالك بإصلاحه - اتصل بالسلطة المحلية. لديهم صلاحيات لجعل الملاك يتعاملون مع مخاطر الصحة والسلامة الخطيرة. يمكنك أيضاً الإبلاغ عن هذا لمعايير التجارة المحلية الخاصة بك.
- قد تكون قادراً على مقاضاة مالك العقار بنفسك إذا كنت تعتقد أن العقار غير صالح للسكن، بموجب قانون المنازل ([اللياقة لسكن الإنسان](#)) لعام 2018. يمكن للمحكمة أن تجعل المالك يقوم بإجراء الإصلاحات ويمكنها أيضاً أن تجعل المالك يدفع لك تعويض. قد تتمكن أيضاً من مقاضاة المالك إذا لم يجري بعض الإصلاحات. لمزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على مشورة الماوى في القسم 11 من قانون المالك والمستأجر لعام 1985.
- إذا كانت لديك شكوى جدية بشأن العقار وأرسلت السلطة المحلية الخاصة بك إشعاراً إلى المالك تطلب منه إجراء إصلاحات، فقد لا يتمكن المالك من إخطارك بإخطار القسم 21 (عدم الإخلاء بسبب الخطأ) لمدة 6 أشهر بعد إشعار البلدية. لا يزال من الممكن طردك من خلال إشعار القسم 8 إذا خرقت شروط عقد الإيجار الخاص بك.
- يعتبر عدم الامتثال لإشعار قانوني جريمة. بناءً على الإشعار، يجوز للسلطات المحلية مقاضاة المالك أو تغريمه حتى 30 ألف جنيه إسترليني.
- تتمتع السلطات المحلية بصلاحيات التقدم بطلب [حظر الأوامر](#) التي تمنع أصحاب العقارات أو وكلاء العقارات من إدارة و/ أو تأجير الممتلكات إذا تمت إدانتهم بجرائم معينة. إذا تلقى المالك أو وكيل الملكية أمر حظر، فسيتم إضافتهما إلى قاعدة بيانات الملاك المارقين ووكلاء العقارات. هناك عملية محددة لهذا، والتي يمكن العثور عليها [هنا](#).
- إذا قام مالك العقار أو وكالة الإيجار بفرض أي رسوم محظورة (رسوم محظورة وفقاً لقانون رسوم المستأجر لعام 2019) أو قام بالاحتفاظ بشكل غير قانوني بالوديعة، فقد يكون مسؤولاً عن غرامة تصل إلى 5000 جنيه إسترليني وإذا كانت هناك انتهاكات متعددة يمكن أن تكون كذلك غرامة تصل إلى 30 ألف جنيه إسترليني كبديل للمحاكمة. السلطات المحلية هي المسؤولة عن إصدار هذه الغرامات. لا يمكن للملاك أو وكلاء التأجير الاعتماد على تقديم إشعار بموجب المادة 21 للحصول على أمر حيازة إذا لم يسددوا أي رسوم أو ودائع غير قانونية فرضوها بموجب أحكام القانون.
- إذا اعتاد المالك القيام بزيارات غير معلنة أو مضايقتك - اتصل بالسلطة المحلية، أو إذا كان الأمر عاجلاً، اتصل بالرقم 999.
- إذا تم إجبارك على المغادرة بشكل غير قانوني، [فاتصل بالسلطة المحلية](#). قد تكون منظمة شيلتر والمشورة القانونية المدنية (انظر المساعدة والمشورة أدناه) قادرين على مساعدتك. إذا أراد مالك العقار منك أن تغادر العقار، فيجب عليه إخطارك كتابياً [بالمدة المناسبة من الإخطار](#). لا يمكن إبعادك قانونياً من العقار إلا إذا كان لدى المالك أمر من المحكمة بالحيازة وتم تنفيذ مذكرة من قبل أمري المحكمة أو الجهات المختصة.
- إذا كنت تعيش مع شريك حياتك وانفصلت عنك، فقد يكون لك الحق في الاستمرار في العيش في منزلك.
- إذا كنت قلقاً بشأن العثور على مكان آخر للعيش فيه، فاتصل على الفور [بإدارة الإسكان في سلطتك المحلية](#). اعتماداً على ظروفك، قد يكون عليهم واجب قانوني لمساعدتك في العثور على سكن ويمكنهم أيضاً تقديم المشورة. يجب ألا تنتظر السلطة المحلية حتى يتم إخطارك قبل اتخاذ إجراء لمساعدتك.

الحماية من الطرد

يجب على الملاك اتباع إجراءات صارمة إذا كانوا يريدون منك مغادرة منزلك. قد يكونون مذنبين بمضايقتك أو طردك بشكل غير قانوني إذا لم يتبعوا الإجراءات الصحيحة.

يجب على الملاك تزويدك بفترة الإخطار الصحيحة ولا يمكنهم إبعادك قانونياً عن منزلك إلا بالحصول على أمر من المحكمة بالحيازة والترتيب لتنفيذ أمر من قبل محضري المحكمة أو المختصين. راجع [فهم عملية إجراء الحيازة: دليل للمستأجرين السكنيين الخاصين في إنجلترا وويلز](#).

أوامر سداد او اعادة الإيجار

تُلزم أوامر سداد الإيجار من المالك سداد مبلغ محدد من الإيجار إلى المستأجر و/ أو السلطة المحلية، حيث حدث، على سبيل المثال، إخلاء غير قانوني أو فشل في ترخيص عقار يتطلب ترخيصاً.

تغطي أوامر سداد الإيجار أيضاً خرق أمر الحظر أو عدم الامتثال لبعض الإخطارات القانونية. عند إصدار أمر سداد الإيجار، يجوز للسلطات المحلية الاحتفاظ بالمال إذا تم دفع إيجار المستأجر من خلال مساعدات الدولة.

إذا دفع المستأجر الإيجار بنفسه، يتم إرجاع الأموال إليه. إذا غطت المساعدات الاجتماعية جزءاً من الإيجار، يتم دفع المبلغ بالتناسب إلى السلطة المحلية والمستأجر.

إذا كنت تقرأ نسخة مطبوعة من هذا الدليل وتحتاج إلى مزيد من المعلومات حول الروابط، يرجى [الاتصال](#) بنا أو على

03034440000 or at 2 Marsham Street, London, SW1P 4DF

8. مصادر أخرى للمعلومات

اقرأ المزيد من المعلومات حول [حقوق ومسؤوليات المالك والمستأجر](#)

اقرأ إرشادات الحكومة بشأن [قانون رسوم المستأجر](#). هذا يشمل

- ما يغطيه قانون رسوم المستأجر
- متى ينطبق وكيف سيؤثر عليك
- أسئلة وأجوبة مفيدة

برامج حماية ودائع الإيجار

يجب على المالك حماية وديعتك من خلال نظام إيداع الإيجار المعتمد من الحكومة.

- خدمة حماية الودائع [Deposit Protection Service](#)

- وديعتي [MyDeposits](#)

- نظام إيداع الإيجار [Tenancy Deposit Scheme](#)

برامج حماية أموال العميل

يجب أن يحمي وكيلك الأموال مثل مدفوعات الإيجار من خلال العضوية في برنامج [حماية أموال العميل المعتمد](#) من الحكومة.

برامج التعويض الخاصة بالمكاتب العقاري

يجب أن ينتمي كل وكيل إيجار إلى خطة تعويض معتمدة من الحكومة.

- محقق شكاوى الممتلكات [The Property Ombudsman](#)

- برنامج تعويض الملكية [Property Redress Scheme](#)

قانون المنازل (اللياقة لسكن الإنسان) لعام 2018

[دليل للمستأجرين](#)

المساعدة والمشورة

- £ مكتب [نصيحة المواطنين](#) - يقدم نصيحة مجانية ومستقلة وسريّة ونزيهة للجميع بشأن حقوقهم ومسؤولياتهم.
- £ منظمة [شيلتر](#) - جمعية خيرية للإسكان والتشرد تقدم المشورة والدعم.
- £ منظمة [كرايسيس \(أزمة\)](#) - تقدم المشورة والدعم للأشخاص الذين لا مأوى لهم أو الذين يواجهون التشرد.
- £ [هيئة الإسكان المحلية الخاصة بك](#) - لتقديم شكوى بشأن مالك العقار أو الوكيل، أو حول حالة عقارك.
- £ [الاستشارة القانونية المدنية](#) - إذا كنت مؤهلاً للحصول على مساعدة قانونية، فيمكنك الوصول إلى استشارة مجانية وسريّة.
- £ [خدمة الاستشارات المالية](#) - استشارات مالية مجانية وغير متحيزة.
- £ [جمعية القانون](#) - للعثور على محام.
- £ [سجل الغاز الآمن](#) - للمساعدة والمشورة بشأن قضايا سلامة الغاز.
- £ [السلامة الكهربائية أولاً](#) - للمساعدة والمشورة بشأن قضايا السلامة الكهربائية.
- £ [علامات الإيجار](#) - معلومات للمستأجرين الحاليين والمحتملين.

أيضاً في هذه السلسلة

- يساعد دليل الحكومة حول [كيفية استئجار منزل آمن للمستأجرين](#) الحاليين والمحتملين على لضمان أن العقار المستأجر آمن للعيش فيه.
- يوفر دليل "[كيفية الاستئجار](#)" للحكومة معلومات لأصحاب العقارات ووكلاء العقارات حول حقوقهم ومسؤولياتهم عند تأجير العقارات.
- يساعد دليل [كيفية التأجير الحكومي](#) المستأجرين الحاليين والمحتملين على فهم حقوقهم ومسؤولياتهم.
- يوفر دليل الحكومة "[كيفية شراء منزل](#)" معلومات لمشتري المنازل.
- يوفر دليل "[كيفية بيع المنزل](#)" الذي أصدرته الحكومة معلومات لمن يتطلعون إلى بيع منازلهم.