



دليل موجز لملاك المساكن

محتويات

- 2 ما هو الواجب الجديد الذي يجب علي أداءه؟
- 2 ما هو معيار الإصلاح؟
- 3 هل ينطبق معيار الإصلاح على جميع أنواع الاستئجار في القطاع الخاص؟
- 3 الأسباب التي تمنع المستأجر عن تقديم الطلب إلى **prhp**؟
- 4 هل يجوز للمستأجر أن يتقدم بالطلب إلى **prhp** قبل أن اعلم بوجود المشكلة؟
- 5 ماذا يحصل إن لم أنفذ العمل؟
- 5 قدم مستأجر مسكني طلباً إلى **prhp** - ما الذي يحدث بعد ذلك؟
- 6 ما هي الوساطة، وهل هي تكون متوفرة لي؟
- 7 قد أحييت قضيتي إلى لجنة - ما الذي يحدث بعد ذلك؟
- 7 قُدمت إلي دعوة للمثول - هل يجب عليّ أن احضر جلسة السماع؟
- 8 ما هي الإجراءات التي تتبعها اللجنة؟
- 10 ماذا يحدث بعد أن يتم إصدار قرار؟
- 10 وبعد تنفيذ عمل الإصلاح، هل يحق لي أن اتقاضى المبلغ الذي كان من حقي أن يدفع لي لولا الأمر بتخفيض الأجرة؟
- 11 هل يحق لي أن أتقدم بالاستئناف ضد قرار إن لم يكن بحقي؟
- 12 تفاصيل للاتصال

تم إعداد هذا الدليل من قبل **prhp** لمساعدة ملاك المساكن الراغبين في معرفة الذي يجب فعله في حالة تقديم مستأجر طلباً إلى **prhp**. إن هذا الدليل ليس، ولا يقصد منه أن يكون، وصفاً مستوعباً وشاملاً لكافة جوانب التغييرات التي أدخلها قانون الإسكان (اسكتلندا) لعام 2006 [Housing (Scotland) Act 2006] فيما يخص بالإصلاحات في القطاع المؤجر الخاص. هذه الضوابط تكون جزء من قانون الإسكان (اسكتلندا) لعام 2006 [(Scotland) Act 2006 Housing] وكذلك هي تكون جزء من قوانين هيئة المساكن المؤجرة الخاصة لعام 2007 (طلبات وقرارات) (اسكتلندا) إيس إيس آي رقم 173 [Private Rented Housing Panel (Applications and Determinations) (Scotland) Regulations 2007 SSI No 173].

ما هو الواجب الجديد الذي يجب عليّ أداءه؟

من اليوم الثالث من سبتمبر 2007 فصاعداً، يتحتم على ملاك المساكن في القطاع المؤجر الخاص أن يضمنوا أن المسكن المستأجر يبلغ معيار الإصلاح الأساسي الذي يطلق عليه "معيار الإصلاح". فإن كان المسكن المستأجر لا يبلغ ذلك المعيار، ويرفض مالك المسكن القيام بالإصلاحات اللازمة، ففي تلك الحالة، يحق للمستأجر أن يتقدم بالطلب إلى **prhp** لتقوم لجنة خاصة بالمساكن المؤجرة الخاصة (Private Rented Housing Committee) ("الجنة") بإصدار قرار بخصوص ما إذا فشل مالك المسكن في تأدية واجبه. وبعده يمكن للجنة أن تأمر مالك المسكن بأن يقوم بالإصلاحات اللازمة. وفي حالة فشل مالك المسكن في القيام بذلك، قد تفرض عليه غرامات متعددة.

ما هو معيار الإصلاح؟

المعيار في غاية البساطة. يعتبر المسكن قد بلغ معيار الإصلاح إن:

- (a) كان هيكل المبنى سدوداً للماء، ومقاوماً للهواء، وكان مناسباً لسكنى البشر بشكل معقول،
- (b) كان هيكل المبنى والجانب الخارجي منه (بما فيه المجاري، والمصاريف والمواسير الخارجية) في وضع معقول للإصلاح وفي حالة مناسبة للاستعمال،
- (c) كانت المنشآت في المبنى لتزويد الماء والغاز والكهرباء والصرف الصحي وتسخين جو المبنى وتسخين الماء، هي كلها في وضع معقول للإصلاح وفي حالة مناسبة للاستعمال،

- (d) كانت كل التركيبات والتثبيتات والأجهزة الموفرة من قبل صاحب المسكن بموجب اتفاقية الاستئجار في وضع معقول للإصلاح وفي حالة جيدة للاستعمال،
- (e) كان الأثاث الموفر من قبل مالك المسكن بموجب اتفاقية الاستئجار في حالة جيدة للاستعمال كل للغرض المنشود منه، و
- (f) وجد بالمبنى نظام معقول ولائق لاكتشاف الحرائق وللإنذار في حالة نشوب حريق أو حريق مشبوه.

هل ينطبق معيار الإصلاح على جميع أنواع الاستئجار في القطاع الخاص؟

إن قانون الإسكان (اسكتلندا) لعام 2006 (قانون 2006) [Housing (Scotland) Act 2006 (the 2006 Act)] يحدد أنواع الاستئجار التي ينطبق عليها معيار الإصلاح. وإن ذلك ينطبق على كافة أنواع الاستئجار في القطاع المؤجر الخاص (بما فيها المساكن المؤجرة على شرط الإخلاء عند ترك العمل) ولكن ببعض الاستثناءات. ولا تدخل ترتيبات الإقامة في إطار المعيار.

لا يحق لمستأجر أن يتقدم بطلب إلى **PRHP** إن كان استئجاره:

- استئجاراً اسكتلندياً مأموناً أو استئجاراً اسكتلندياً قصير الأمد ومأموناً،
- استئجاراً لمسكن استبقته أو اشترته هيئة محلية ليتم استخدامه للسكن بدلاً من هدمه؛
- استئجاراً للأعمال الزراعية أو لاستخدامه كمزرعة صغيرة؛
- استئجاراً لمسكن قائم على الأراضي التي تنطبق عليها قوانين خاصة بملاك الأراضي الصغار (اسكتلندا) عام 1886 حتى عام 1931 [Small Landholders (Scotland) Acts 1886 to 1931].

لا يجوز لمستأجر أن يتقدم بطلب إلى **PRHP** إن كان مالك المسكن:

- سلطة محلية
- مالك مسكن جماعي مسجل
- اسكوتيش هومز (هيئة المنازل الاسكتلندية)، أو
- اسكوتيش واتر (هيئة المياه الاسكتلندية)

سوف لا تعالج **PRHP** القضية إن:

- كان عمل الإصلاح اللازم تنفيذه لا يدخل في شروط معيار الإصلاح؛
- كانت مدة الاستئجار أصلاً ثلاث سنوات أو أكثر وكان المستأجر نفسه مسؤولاً عن القيام بالإصلاحات؛
- كان عمل الإصلاح اللازم تنفيذه ناتجاً عن ضرر ألحقه المستأجر أو ألحقه عضو من عائلة المستأجر، أو كان ناتجاً عن تصرف خاطئ من طرف ثالث؛
- كان من الضروري إعادة بناء المسكن أو إعادة إنشائه بسبب تضرره بالحريق أو العاصفة أو الفيضان أو أية حادثة حتمية أخرى؛
- كان العمل يتعلق بإصلاح أو صيانة شيء يحق للمستأجر إزالته من المسكن.

هل يجوز للمستأجر أن يتقدم بالطلب إلى **prhp** قبل أن اعلم بوجود المشكلة؟

لا، يجب على المستأجر أن يقوم بإشعارك بأن العمل يجب تنفيذه حتى تؤدي واجبك و يبلغ المسكن معيار الإصلاح قبل أن يحق له أو لها أن يتقدم بالطلب إلى **prhp**. وكذلك يتعين على المستأجر أن يعطيك فترة زمنية معقولة لتنفيذ العمل المطلوب. وإن "الفترة الزمنية المعقولة" تعتمد على طبيعة العمل اللازم تنفيذه وعلى الظروف المحيطة بالقضية. فمثلاً، إن كان سقف غرفة النوم لمستأجر مسكنك يتسرب منه الماء، ففي تلك الحالة يتوقع منك أن تقوم بإزالة تلك المشكلة على الفور، بينما يكون إصلاح مجرور خارجي ينسد من حين إلى حين، ملحاً أقل.

ماذا يحصل إن لم انفذ العمل؟

في حالة عدم تنفيذ العمل منك يحق لمستأجر مسكنك أن يتقدم بالطلب إلى **prhp** حتى يتم التحديد بأنك فشلت في تأدية واجبك للتأكد من بلوغ المسكن معيار الإصلاح. وإذا قررت اللجنة بأنك فشلت في تأدية واجبك، فعندئذٍ يمكنها أن تصدر أمراً بتنفيذ معيار الإصلاح (RSEO) [Repairing Standard Enforcement Order (RSEO)] وتلتزمك بموجبه بتنفيذ العمل.

قدم مستأجر مسكني طلباً إلى **prhp** - ما الذي يحدث بعد ذلك؟

ومن تاريخ استلام طلب حق، يوجد للرئيس 14 يوماً لإحالة الطلب إلى لجنة أو رفضه. ولا يرفض أي طلب حق إلا إذا رأى الرئيس أنه مزعج أو تافه، أو أن المستأجر تقدم أخيراً بطلب مماثل أو مشابه جداً أو قد سبق حل النزاع.

ويتمتع الرئيس بالسلطة لتأجيل إحالة القضية إلى لجنة "إن رأى إمكانية معقولة للتوصل إلى حل للنزاع فيما بين الطرفين". وقد يكون ذلك مناسباً حيث ظهر، مثلاً، أن هناك سوء تفاهم بسيط يمكن إزالته. وسوف تقدم **prhp** أيضاً خيار الوساطة.

ما هي الوساطة، وهل هي تكون متوفرة لي؟

الوساطة طريقة لتسوية النزاعات بصورة غير رسمية، وهي لا تؤدي إلى ضغط، ولا إلى إحساس مرير، ولا تستغرق زمناً طويلاً على عكس ما هو الحال بالنسبة لاستخدام الإجراءات الرسمية. والوساطة تكون عملية، وسريّة، وسريعة، ومجانية. الوساطة متوفرة فقط في حالة الموافقة من كلا الطرفين. وإن المستأجر هو الذي يتصل بـ **prhp** أولاً، وبعده يقدم لك خيار الوساطة وذلك بعد أن يختار المستأجر الوساطة. وسوف ترسل إليك رسالة برفقة نسخة من الطلب، ويسأل فيها عن رغبتك في المشاركة في الوساطة من أجل حل القضية. وإن رغبت في الوساطة، فيجب عليك أن ترد على تلك الرسالة قبل انتهاء الموعد المحدد في الرسالة. وفي حالة عدم إجابتك على الرسالة، سيعتبر أنك لا ترغب في المشاركة في الوساطة، وعندئذ تتم إحالة الطلب إلى لجنة. ويتوفر هناك كتيب مستقل يشرح طريقة عمل إجراء الوساطة. وإذا اخترت الوساطة، فسيبين لك الموعد والوقت والمكان لانعقاد جلسة الوساطة. وفي حالة فشل الوساطة، سيعتبر الطلب من قبل اللجنة كأنك لم تختار الوساطة قط.

قد أحييت قضيتي إلى لجنة - ماالذي يحدث بعد ذلك؟

إن لم تختَر الوساطة، أو فشلت الوساطة، ففي تلك الحالة، تحال قضيتك إلى لجنة. وسوف يرسل لك إشعار عن الإحالة (Notice of Referral) تأكيداً لذلك ويسأل منك عما إذا كنت راغباً في حضور جلسة سماع، أو وددت أن تقدم بياناتك خطياً. وبإمكانك، إن رغبت، أن تختار كليهما. كما ويعطى لمستأجر مسكنك نفس الخيار. ينبغي أن تفكر جيداً قبل أن تقرر عدم حضور جلسة سماع. وتذكر أنه في حالة اختيارك عدم الحضور، إنك لا تستطيع أن ترد على أية نقطة أو نقاط قد يثيرها مستأجر مسكنك في يوم السماع، وكذلك لن تتسنى للجنة الفرصة لتوجيه أي سؤال إليك. وإن حضورك جلسة السماع سوف يمكنك من تزويد اللجنة بمعلومات كثيرة. وتذكر أنه يجب عليك توجيه الرد إلى اللجنة في الموعد المذكور في الإشعار. وإن احتجت مزيداً من الوقت، فيلزم أن تتصل باللجنة وتطلب منها ذلك وتشرح سبب احتياجك إلى المزيد من الوقت شرحاً موجزاً. وإذا أردت أن تغير بياناتك الخطية أو أن تضيف إليها شيئاً، فيمكنك أن تفعل ذلك بالكتابة إلى اللجنة في أي وقت قبل خمسة أيام عمل من انعقاد جلسة السماع. وحتى بعد ذلك، يمكنك تعديل بياناتك الخطية ولكن شريطة الموافقة من اللجنة.

قُدمت إليّ دعوة للمثول - هل يجب عليّ أن احضر جلسة السماع؟

نعم. تتمتع اللجنة بالصلاحيّة أن تجري الاستعلامات و تطلب منك حضور جلسة سماع أو تقديم مستندات أو معلومات. وإذا أرسلت اللجنة إشعاراً لك تطلب فيه أن تحضر أو أن تقدم المزيد من المعلومات، فعندئذٍ يجب عليك الامتثال، وإلا تكون قد ارتكبت جريمة، ويمكن فرض الغرامة عليك. واعلم أن تقديم المعلومات الخاطئة عمداً للجنة أيضاً جريمة.

ما هي الإجراءات التي تتبعها اللجنة؟

وقبل انعقاد جلسة السماع سوف تقوم اللجنة **بفحص** المسكن المستأجر للاطلاع على المشكلة التي قدم المستأجر الشكوى عنها. وعادةً ما يحصل هذا في يوم السماع نفسه. وتنتظر اللجنة فقط في تلك نقاط الخلاف التي أثارها المستأجر ولن تجري فحصاً شاملاً للمنزل. ومع ذلك، وفي بعض من الحالات، قد تظهر قضية علاقية أخرى أثناء الفحص. وتتمتع اللجنة بالصلاحيات لإجراء استعلامات عن الشئون ماعدا تلك التي يتضمنها الطلب إذا رأت اللجنة ذلك مناسباً. ويمكن تعديل الطلب الأصلي ليؤخذ في الاعتبار أي أمر جديد قد طرأ، أو يمكن تقديم طلب آخر للتعامل مع الأمر الجديد. وفي حالة نشؤ هذا الوضع، سوف تصدر اللجنة توجيهات توضح من خلالها الذي يجب فعله عليك وعلى مستأجر مسكنك.

عادةً ما تعقد **جلسات السماع** في العلن في مكان يقع على مسافة معقولة من المسكن المستأجر. وإن وجد لديك سبب خاص يجعلك ترغب في أن تعقد جلسة السماع في السر، فيجب عليك أن تكتب إلى اللجنة مقدماً وتشرح سبب ذلك وتطلب منها عقد جلسة السماع في السر. وبعده ستقرر اللجنة بخصوص الموافقة على طلبك.

بإمكانك أن تعالج قضيتك بنفسك أو تختار ممثلاً لك يقوم بتمثيل قضيتك نيابة عنك. وبإمكانك أن تبين للجنة قضايا متعلقة بالإصلاح التي أثارها المستأجر، كما بإمكانك أن تحضر شهوداً إن رغبت في ذلك. ويمكنك أن توجه أسئلة إلى مستأجر مسكنك أو إلى أي شاهد أو شهود أحضره/هم المستأجر إلى جلسة السماع هذه. وسوف تقرر اللجنة بخصوص نوع الإجراء الذي يتبع في جلسة سماعك، وسوف يشرح لك الرئيس الذي سيحدث ويبين لك الوقت الذي يمكنك التحدث وتوجيه الأسئلة فيه. ولا تتخلص من حضور جلسة سماع - حيث أن إجراءات الجلسة تكون غير رسمية إلى حد كبير، وسوف يتأكد الرئيس من أنك تفهم جيداً الذي يحدث.

ويتوقع من الجميع الذين يحضرون جلسة السماع أن يتصرفوا بطريقة مهذبة ومناسبة. ويحق للجنة إقصاء أي شخص من جلسة السماع حتى ولو كان طرفاً في القضية أو كان ممثلاً، إن كان تصرفه تصرفاً مزعجاً ومخلأ بإجراءات السماع.

وفي حالة عدم حضورك جلسة السماع، يحق للجنة أن تقرر عقد جلسة السماع في غيابك شريطة كون اللجنة مقتنعة باستلامك إشعاراً عن انعقاد جلسة السماع.

وعادةً ما لا تصدر اللجنة القرار في ذلك اليوم بعينه. سوف يتم إبلاغك بالقرار عن طريق الرسالة فور انعقاد جلسة السماع مع بيان الأسباب الداعية إلى إصدار ذلك القرار.

ماذا يحدث بعد أن يتم إصدار قرار؟

وإذا قررت اللجنة بأنك فشلت في تادية واجبك، فعندئذٍ يجب على اللجنة أن تصدر "أمرأً بتنفيذ معيار الإصلاح" (RSEO) [RSEO] "repairing standard enforcement order" وتلزمك بموجبه بتنفيذ العمل اللازم. وعلى اللجنة أن تحدد المدة التي في غضونهما يجب تنفيذ العمل، ولكن يجب على اللجنة إعطائك مدة 21 يوماً بالحد الأدنى لتنفيذ ذلك. وينبغي أن يحدد الأمر بتنفيذ معيار الإصلاح RSEO الخطوات الخاصة التي ألزمتها اللجنة عليك للقيام بها، أو قد تترك اللجنة عليك لتقرر طريقة تنفيذ الإصلاحات.

ويعتبر عدم الامتثال لتنفيذ معيار الإصلاح (RSEO) جريمة. ومن الجريمة أيضاً إعادة تأجير العقار لشخص آخر ريثما يسري الأمر بتنفيذ معيار الإصلاح (RSEO) (إلا إذا أذنت اللجنة بذلك).

وبعد انقضاء المدة المحددة، سوف تجري اللجنة فحصاً آخر تتبعه جلسة سماع إضافية، إن لزم ذلك. وإن قررت اللجنة بأنك قد فشلت في الامتثال للأمر بتنفيذ معيار الإصلاح RSEO، ففي تلك الحالة، سوف تخطر اللجنة السلطة المحلية بالفشل وتقرر بخصوص إصدار أمر لتخفيض أجره المنزل (Rent Relief Order). وهو عبارة عن أمر يقوم بتخفيض أجره مستحقة بموجب اتفاقية الاستئجار، وقد تحدد اللجنة تخفيضاً أقصاه 90%. وإن هذا لا يؤثر في شروط الاستئجار بأية طريقة أخرى. ويكون الأمر بتخفيض الأجره ساري المفعول بعد 28 يوماً من اليوم النهائي الذي يتم اتخاذ القرار فيه لوضع القرار موضع التنفيذ.

وبعد تنفيذ عمل الإصلاح، هل يحق لي أن اتقاضى المبلغ الذي كان من حقي أن يدفع لي لولا الأمر بتخفيض الأجره؟

لا. الأجره المخفضة هي كل ما على المستأجر دفعها ريثما يكون الأمر بتخفيض الأجره ساري المفعول، وأية أجره فائتة لا يمكن استردادها من المستأجر.

هل يحق لي أن أتقدم بالاستئناف ضد قرار إن لم يكن بحقي؟

نعم، يحق لك أن تتقدم بالاستئناف إلى شريف في غضون 21 يوماً من يوم اطلاعك على القرار. بإمكانك أن تتقدم بالاستئناف ضد القرارات التالية:

- قرار لجنة بخصوص طلب المستأجر؛
- قرار لجنة بتعديل أو إلغاء أمر بتنفيذ معيار الإصلاح (RSEO)؛
- قرار لجنة بأنك فشلت في الامتثال للأمر بتنفيذ معيار الإصلاح (RSEO)؛
- قرار لجنة بإصدار أمر بتخفيض الأجرة؛
- قرار لجنة بإلغاء أمر بتخفيض الأجرة؛
- قرار لجنة برفض إعطاء شهادة بأن العمل قد تم تنفيذه.

ويحق لمستأجر مسكنك أيضاً أن يتقدم بالاستئناف ضد القرارات التي صدرت بحقك. ويقدم الاستئناف إلى محكمة الشريف عن طريق طلب عاجل. وللإطلاع على طريقة تقديم الاستئناف، ينبغي أن تتصل بكاتب محكمة الشريف الذي يقع مسكنك في دائرة اختصاصه. على سبيل المثال، إن كان المسكن المستأجر يقع في دوندي (Dundee)، فينبغي أن تتصل بكاتب الشريف في محكمة الشريف بدوندي (Dundee Sheriff Court).

تفاصيل للاتصال

إن رغبت في الحصول على المزيد من المعلومات عن **prhp** يرجى الاتصال على:

Private Rented Housing Panel (**prhp**)

3rd Floor

140 West Campbell Street

Glasgow G2 4TZ

هاتف: 0141 572 1179

البريد الإلكتروني: admin@prhpscotland.gov.uk

موقع الويب: www.prhpscotland.gov.uk

© Crown copyright 2007

RR Donnelley B53017 11/07 (Arabic)

النسخ الإضافية متوفرة لدى
Blackwell's Bookshop
53 South Bridge
Edinburgh
EH1 1YS

للاستعلامات والأوامر بالهاتف
0131 622 8258 أو 0131 622 8283

لأوامر بالفاكس
0131 557 8149

لأوامر بالبريد الإلكتروني
business.edinburgh@blackwell.co.uk

تعتبر هذه الوثيقة تمثيلاً دقيقاً لنصها الأصلي.