

prhp

دليل موجز
للمستأجرين

محتويات

- 3 العقار الذي استأجرته يحتاج إلى الإصلاح –
ماذا يمكن أن أفعله بهذا الخصوص؟
- 4 ما هو معيار الإصلاح؟
- 5 المسكن الذي استأجرته لا يبلغ معيار الإصلاح –
هل يجوز لي أن أتقدم بالطلب إلى prhp؟
- 7 أظن أنني متأهل للتقدم بالطلب – كيف
أفعل ذلك؟
- 9 ماذا يحدث بعد أن تقدمت
بالطلب؟
- 11 تمت إحالة قضيتي إلى لجنة –
ماذا يحدث بعد ذلك؟
- 14 ماذا يحدث بعد إصدار القرار؟
- 16 هل يجوز لي أن أتقدم بالاستئناف
ضد القرار إن لم يكن بحقي؟
- 17 تفاصيل للاتصال

تم إعداد هذا الدليل من قبل **prhp** لمساعدة المستأجرين الراغبين في تقديم الطلب 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 وكذلك هي تكون جزء من قوانين هيئة المساكن المؤجرة الخاصة لعام 2007 (طلبات وقرارات) (اسكتلندا) ايس ايس أي رقم 173 [Private Rented Housing Panel (Applications and Determinations) (Scotland) Regulations 2007 SSI No 173].

العقار الذي استأجرته يحتاج إلى الإصلاح – ماذا يمكن أن أفعله بهذا الخصوص؟

من اليوم الثالث (3) من سبتمبر 2007 فصاعداً، يتحتم على مالك مسكنك في القطاع المؤجر الخاص أن يضمن أن المسكن الذي تستأجره يبلغ معيار الإصلاح الأساسي الذي يطلق عليه "معيار الإصلاح". فإن رأيت أن المسكن الذي استأجرته لا يبلغ ذلك المعيار ويرفض مالك مسكنك القيام بالإصلاحات اللازمة، ففي تلك الحالة، يمكنك أن تتقدم بالطلب إلى **prhp** لتقوم لجنة خاصة بالمساكن المؤجرة الخاصة [Private Rented Housing Committee] ("الجنة") بإصدار قرار بخصوص ما إذا فشل مالك مسكنك في تأدية واجبه. وبعده يمكن للجنة أن تأمر مالك مسكنك بأن يقوم بالإصلاحات اللازمة. وفي حالة فشله في القيام بذلك، قد تفرض عليه غرامات متعددة.

ما هو معيار الإصلاح؟

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

(أ) كان المبنى سدوداً للماء ومقاوماً للهواء وكان مناسباً لسكنى البشر بشكل معقول،

(ب) كان هيكل المبنى والجانب الخارجي منه (بما فيه المجاري، والمصاريف والأنابيب الخارجية) في وضع معقول للإصلاح وفي حالة مناسبة للاستعمال،

(ج) 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،

(د) كان كل التركيبات والتثبيتات والأجهزة الموفرة من قبل صاحب المسكن بموجب اتفاقية الاستئجار في وضع معقول للإصلاح وفي حالة جيدة للاستعمال،

(هـ) كان الأثاث الموفر من قبل مالك المسكن بموجب اتفاقية الاستئجار في حالة جيدة للاستعمال كل للغرض المنشود منه، و

(و) وجد بالمبنى نظام معقول ولائق لاكتشاف الحرائق وللإنذار في حالة نشوب حريق أو حريق مشبوه.

المسكن الذي استأجرته لا يبلغ معيار الإصلاح – هل يجوز لي أن أتقدم بالطلب إلى prhp؟

إن قانون الإسكان (اسكتلندا) لعام 2006 [Housing (Scotland) Act 2006] (قانون 2006) يحدد أنواع المستأجرين الذين ينطبق عليهم معيار الإصلاح. وإن ذلك ينطبق على كافة أنواع المستأجرين في القطاع المؤجر الخاص (بما فيه المساكن المؤجرة على شرط الإخلاء عند ترك العمل) ولكن ببعض الاستثناءات. وكذلك لا يجوز لك أن تتقدم بالطلب إلى prhp إن وجد لك ولمالك العقار ترتيب للمسكن في المنزل خلال فترة العمل على عكس الاستئجار، وذلك لأن هذه الترتيبات لا تدخل في إطار المعيار.

لا يجوز لك تقديم الطلب إلى prhp إن كان استئجارك:

- استئجاراً اسكتلندياً مأموناً أو استئجاراً اسكتلندياً قصيراً ومأموناً؛
- استئجاراً لمسكن استبقته أو اشترته هيئة محلية ليتم استخدامه للسكن بدلاً من هدمه؛
- استئجاراً للأعمال الزراعية أو لاستخدامه كمزرعة صغيرة؛
- استئجاراً لمسكن للامتلاك الذي ينطبق عليه قوانين خاصة بملاك الأراضي الصغار (اسكتلندا) عام 1886 حتى عام 1931 [Small Landholders (Scotland) Acts 1886 to 1931].

لا يجوز لك التقدم بالطلب إلى prhp إن كان مالك مسكنك:

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

لا يمكن لـ prhp مساعدتك إن:

- كان عمل الإصلاح اللازم تنفيذه لا يدخل في شروط معيار الإصلاح؛
- كان استئجارك أصلاً لمدة ثلاث سنوات أو أكثر وكنت أنت المسئول عن القيام بالإصلاحات؛
- كان عمل الإصلاح اللازم تنفيذه ناتجاً عن ضرر ألحقته أو ألحقه عضو من عائلتك، أو كان ناتجاً عن تصرف خاطئ من طرف ثالث؛

- كان من الضروري إعادة بناء مسكنك أو إعادة إنشائه بسبب تضرره بالحريق أو العاصفة أو الفيضان أو أية حادثة محتومة؛
- كان العمل يتعلق بإصلاح أو صيانة أي شيء يحق لك إزالته من المسكن.

أظن أنني متأهل للتقدم بالطلب – كيف أفعل ذلك؟

بادئ ذي بدء، أنت تحتاج إلى إشعار مالك مسكنك بأن العمل يجب إتمامه للتأكد من بلوغ مسكنك معيار الإصلاح. ولا يحق لك أن تتقدم بالطلب مالم تفعل ذلك. ويكون عليك تقديم البينة على أنك فعلت هذا. يجب أن تبلغ مالك مسكنك إبلاغاً جيداً بنوعية المشكلة – ولا يكفي أن تعطي بياناً عاماً مثل "مسكني لا يبلغ معيار الإصلاح". يجب أن تحدد العمل اللازم تنفيذه. (بإمكانك أن تنزل نموذجاً من الرسالة من موقع ويب **prhp** أو أن تحصل على نسخة منها من **prhp**.)

وبعده يجب عليك أن تعطي مالك مسكنك فترة زمنية معقولة حتى **ينفذ ذلك العمل اللازم**. و "الفترة الزمنية المعقولة" يعتمد على طبيعة العمل اللازم تنفيذه وعلى الظروف المحيطة بالقضية. فعلى سبيل المثال، إن كان سقف غرفة نومك يتسرب، فمن المعقول أن تتوقع من مالك مسكنك أن يزيل تلك المشكلة على الفور، بينما يكون إصلاح مجرى خارجي ينسد من حين إلى حين ملحقاً أقل.

وإن كان مالك مسكنك لا ينفذ ذلك العمل، ففي تلك الحالة يحق لك أن تتقدم بالطلب إلى هيئة المساكن المؤجرة الخاصة **prhp**. **يجب أن تقدم طلباً خطياً**. تقديم الطلب إلى **prhp** لا يكلف شيئاً ولن تفرض عليك المسؤولية فيما يخص بنفقات مالك مسكنك. وبإمكانك استخدام استئمارة الطلب التي تتوفر على موقع ويبنا أو بمكاتينا. وتقوم استئمارة الطلب بتوجيهك إلى المعلومات اللازمة. وسوف تجد برفقة الاستئمارة كراسة توجيهات تدلك على كل ما يلزم عمله. وتتوفر هذه الكراسة في مختلف اللغات والأشكال. ومع ذلك يجب عليك أن تقدم طلبك باللغة الإنجليزية أو أن ترفق معه نسخة مترجمة مصدقة من مترجم معترف به.

بإمكانك أن تتابع طلبك بنفسك أو تطلب شخصاً آخر أن يمثلك. يرجى إبلاغنا إن اردت أن نتعامل مع ممثلك مباشرة أو

وحدث أن نستمر في إرسال كافة المراسلات إليك، وذلك بوضع علامة (√) في الخانة المناسبة المتوفرة في استئمارة الطلب.

يجب أن ترفق مع الطلب نسخة من عقد إيجارك أو اتفاقية استئجارك أو دفتر إيجارك، إن وجد لديك. وإن لم يوجد لديك أية من الوثائق المذكورة، ففي تلك الحالة، يجب أن توفر لنا كل المعلومات الممكنة عن استئجارك.

يجب كذلك أن ترفق مع الطلب البيانات التي تدل على أنك قمت بإشعار مالك مسكنك بأن العمل الذي تم تحديده في الطلب يجب تنفيذه. وبإمكانك أن تفعل هذا بتقديم نسخة من رسالتك التي أرسلتها لمالك مسكنك، وإرفاق شهادة بخصوص تسليم الرسالة (اعلام الايصال). وهذه طريقة جيدة لإثبات أنك أشعرت مالك مسكنك بالفعل. ومع ذلك، سوف تقبل أشكال أخرى من البيانات أيضاً شريطة إثباتها بأنه تم إعطاء إشعار مناسب لمالك المسكن.

ماذا يحدث بعد أن تقدمت بالطلب؟

وبعد استلام طلب صحيح، فإن الرئيس لديه 14 يوماً من موعد استلام ليقرر بخصوص إحالة القضية إلى لجنة أو رفضها. ولا يرفض أي طلب صحيح إلا إذا رأى الرئيس أنه مزعج أو تافه أو أنك تقدمت أخيراً بطلب مماثل أو مشابه جداً أو قد تم حل النزاع. وفي حالة كون طلبك مرفوضاً، يمكنك أن تتقدم باستئناف إلى الشريف ضد القرار وذلك في غضون 21 يوماً من استلامك الإشعار بخصوص ذلك.

ويتمتع الرئيس بسلطة تأجيل إحالة القضية إلى لجنة حيث "وجدت إمكانية معقولة للتوصل إلى حل للنزاع فيما بين الطرفين".

وربما يكون ذلك مناسباً، فعلى سبيل المثال، إن ظهر أن هناك سوء تفاهم بسيط يمكن إزالته.

وسوف تقدم **prhp** أيضاً خيار الوساطة (**mediation**). والوساطة طريقة لتسوية النزاعات بصورة غير رسمية وهي لا تؤدي إلى ضغط، ولا إلى إحساس مرير ولا تستغرق وقتاً طويلاً على عكس ما هو الحال بالنسبة لاستخدام الإجراءات الرسمية. والوساطة تكون عملية وسريّة وسريعة ومجانية. الوساطة متوفرة فقط في حالة موافقتك ومالك مسكنك. وهناك كتيب مستقل يشرح طريقة عمل إجراء الوساطة. وإذا رغبت في حل نزاعك عن طريق الوساطة، فيرجى وضع علامة (v) في الخانة المناسبة المتوفرة في طلب الاستمارة. وإذا اخترت الوساطة، فسوف يتم الاتصال بك لترتيب الموعد لعقد جلسة الوساطة. وفي حالة فشل الوساطة، سوف يؤخذ طلبك في الاعتبار من قبل لجنة، ويُعتبر كأنك لم تحاول الوساطة قط.

تمت إحالة قضيتي إلى لجنة – ماذا يحدث بعد ذلك؟

إن لم تختَر الوِساطَة، أو فشلت الوِساطَة، ففي تلك الحالة يتم إحالة قضيتك إلى لجنة. وسوف يرسل لك إشعار عن الإحالة (Notice of Referral) في تأكيد ذلك ويسأل منك عما إذا كنت راغباً في حضور جلسة سماع أو وددت أن تقدم بياناتك خطياً. وبإمكانك، إن رغبت، أن تختار كليهما. كما ويعطى لمالك مسكنك نفس الخيار. ينبغي أن تفكر جيداً قبل أن تقرر عدم حضور جلسة سماع. وتذكر أنه في حالة اختيارك عدم الحضور، فإنك لا تستطيع أن ترد على نقطة أو نقاط قد يثيرها مالك مسكنك في يوم السماع، كذلك لن تتسنى للجنة فرصة توجيه أي سؤال إليك. وإن حضورك جلسة السماع قد يزيد إمكانيات نجاح طلبك إلى حد كبير، لأنه سوف يمكنك 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 5 أيام عمل من انعقاد جلسة السماع. وحتى بعد ذلك، يمكنك تعديل بياناتك الخطية ولكن شريطة الموافقة من اللجنة.

وتتمتع اللجنة بصلاحيات لإجراء استعلامات والطلب منك حضور جلسة سماع أو تقديم مستندات أو معلومات. وإذا أرسلت اللجنة إشعاراً لك تطلب فيه أن تحضر أو أن تقدم المزيد من المعلومات، فعندئذ **يجب عليك الامتثال**، وإلا تكون قد ارتكبت جريمة، ويمكن فرض الغرامة عليك. وأعلم أن تقديم المعلومات الخاطئة عمداً إلى اللجنة جريمة أيضاً.

وقبل انعقاد جلسة السماع سوف تقوم اللجنة **بفحص** منزلك للاطلاع على المشكلة التي قدمت الشكوى عنها. وعادة ما يحصل هذا في يوم السماع نفسه. وتفحص اللجنة فقط تلك نقاط الخلاف التي أثارها ولن تجري فحصاً شاملاً لمنزلك. ومع ذلك، ففي بعض من الحالات، قد تظهر قضية علاقوية أخرى في أثناء الفحص. وتمتع اللجنة بصلاحيات لإجراء استعلامات عن الشئون ما عدا

تلك التي يتعلّق بها طلبك إذا رأّت اللجنة ذلك مناسباً. وربما يكون عليك أن تعدل طلبك لتأخذ في الاعتبار أي أمر جديد قد يطرأ، أو أن تقدم طلباً آخر للتعامل مع الأمر الجديد. وفي حالة نشوء هذا الوضع، سوف تصدر اللجنة توجيهات توضح من خلالها الذي يجب عليك وعلى مالك مسكنك القيام به.

عادة ما تعقد جلسات السماع في العلن في مكان يقع على مسافة معقولة من العقار معرض البحث. وإن وجد لديك سبب خاص يجعلك ترغب في أن تعقد جلسة السماع في السر، ففي تلك الحالة، يجب 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 أثرتّها، كما بإمكانك أن تحضر شهوداً إن رغبت في ذلك. ويمكنك أن توجه أسئلة إلى مالك مسكنك أو إلى أي شاهد أحضره مالك المسكن 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 تتملص من حضور جلسة السماع حيث أن إجراءات الجلسة تكون غير رسمية إلى حد كبير، وسوف يتأكد الرئيس من أنك تفهم جيداً الذي يحدث.

و يتوقع 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 ممثلاً، إن كان تصرفه مزعجاً ومخللاً بإجراءات السماع.

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

وعادةً ما لا تصدر اللجنة القرار في ذلك اليوم بعينه. سوف يرسل القرار لك فور انعقاد جلسة السماع مع بيان الأسباب الداعية إلى ذلك القرار.

ماذا يحدث بعد إصدار القرار؟

وإذا قررت اللجنة بأن مالك مسكنك قد فشل في تأدية واجبه، فعندئذ يجب على اللجنة أن تصدر "أمرأً بتنفيذ معيار الإصلاح" (RSEO) ["repairing standard enforcement order"] وتلزم بموجبه مالك المسكن بتنفيذ اللازم. وعلى اللجنة أن تعين المدة التي في غضونهما يجب تنفيذ العمل، ولكن يجب إعطاء مالك المسكن مدة 21 يوماً بالحد الأدنى لتنفيذ ذلك.

وينبغي أن يحدد الأمر بتنفيذ معيار الإصلاح RSEO الخطوات الخاصة التي ألزمتها اللجنة على مالك المسكن للقيام بها، أو قد تترك اللجنة على مالك المسكن ليقرر طريقة تنفيذ الإصلاحات.

ويعتبر عدم الامتثال للأمر بتنفيذ معيار الإصلاح RSEO جريمة. ومن الجريمة أيضاً إعادة تأجير العقار لشخص آخر حال كون الأمر بتنفيذ معيار الإصلاح RSEO ساري المفعول. (إلا إذا أذنت اللجنة بذلك).

وبعد مضي المدة المحددة، سوف تجري اللجنة فحصاً آخر تتبعه جلسة سماع إضافية، إن لزم ذلك. وإن قررت اللجنة بأن مالك مسكنك قد فشل في الامتثال للأمر بتنفيذ معيار الإصلاح RSEO، ففي تلك الحالة، سوف تخطر اللجنة السلطة المحلية بفشل مالك العقار وتقرر بخصوص إصدار أمر لتخفيض مع أجرة المنزل (Rent Relief Order). وهو عبارة عن أمر يقوم بتخفيض أجرة مستحقة بموجب استئجارك و تقرر اللجنة مبلغاً يبلغ أقصاه 90%. وإن هذا لا يؤثر في شروط استئجارك بأية طريقة. ويكون الأمر بتخفيض الأجرة ساري المفعول بعد 28 يوماً من اليوم النهائي الذي يتم اتخاذ القرار فيه لوضع القرار موضع التنفيذ.

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

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

- قرار الرئيس برفض الطلب؛
- قرار لجنة حول طلب المستأجر؛
- قرار لجنة بتعديل أو إلغاء أمر بتنفيذ معيار الإصلاح RSEO؛
- قرار لجنة بعدم إصدار أمر بتخفيض الأجرة؛
- قرار لجنة بإلغاء أمر بتخفيض الأجرة؛
- قرار لجنة بمنح شهادة تفييد بأن العمل قد تم إكماله.

ويحق لمالك مسكنك 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 مسكنك في دوندي (Dundee)، ينبغي 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 1170
فاكس: 0141 572 1171

البريد الإلكتروني: admin@prhpscotland.gov.uk

موقع الويب: www.prhpscotland.gov.uk

© Crown Copyright 2007

(Arabic) RR Donnelley B52900 08/07

النسخ الإضافية متوفرة لدى

Blackwell's Bookshop
53 South Bridge
Edinburgh
EH1 1YS

للاستعلامات و الأوامر بالهاتف

0131 622 8258 أو 0131 622 8283

لأوامر بالفاكس

0131 557 8149

لأوامر بالبريد الإلكتروني

business.edinburgh@blackwell.co.uk