

راهنمای تهیه مسکن برای پناهندگان در اسکاتلند

اجاره از یک صاحبخانه شخصی

بروشور 6 – دسامبر 2010

Farsi

اگر مجوز اقامت را دریافت کرده اید و در فکر اجاره یک خانه از صاحبخانه شخصی هستید، اطلاعات این جزوه برای شما مفید است. در این جزوه توصیه های کلی درباره موارد زیر وجود دارد:

- آنچه در دسترس است
- نحوه یافتن مکانی برای اجاره از یک صاحبخانه شخصی
- آنچه باید در نظر گرفت
- نحوه اجاره کردن ملک

اجاره نامه های صاحبخانه های شخصی، نسبت به اجاره نامه های شوراها یا اتحادیه های مسکن امنیت کمتری دارند. لازم است همواره قبل از اجاره کردن ملک از یک صاحبخانه شخصی، از دیگران مشاوره بگیرید. در انتهای این جزوه اطلاعات تماس برای دریافت مشاوره وجود دارد.

چگونه یک ملک خصوصی برای اجاره پیدا کنم؟

صاحبخانه شخصی می تواند یک شخص دارای ملک، یک آژانس اجاره که املاک متعددی را سرپرستی می کند، یا یک شرکت باشد. صاحبخانه های شخصی مختلف می توانند انواع مختلفی از خانه ها را اجاره دهند:

- یک خانه یا آپارتمان برای خود شما
- یک خانه یا آپارتمان مشارکتی
- یک اتاق یا اتاقی در خانه خودشان

راههای متعددی برای یافتن ملک خصوصی اجاره ای وجود دارد:

- رجوع به تبلیغات روی شیشه مغازه ها و روی تابلو اعلانات سوپرمارکتها، مراکز تجمع یا کالجها و دانشگاهها
- رجوع به تبلیغات در روزنامه ها و مجلات محلی
- جستجوی آنلاین: وب سایتهای زیادی هستند که فهرست املاک اجاره ای را ارائه می کنند
- سوال از شورای محل درباره اطلاعات مربوط به صاحبخانه های شخصی

- آژانسهایی با رویکرد اجاره – آنها در بیشتر محیطهای فروشگاهی دارای دفاتری هستند یا اینکه می توانید به صورت آنلاین آنها را جستجو کنید.
- پرسش از خانواده، دوستان یا همکاران درباره اطلاع احتمالی آنها از مکانی برای اجاره
- اگر هم اکنون بی خانمان هستید، وجود طرح سپرده اجاره محلی را بررسی کنید. در گلاسکو با شماره 0141 550 7140 تماس بگیرید.
- در صورتی که دانشجوی هستید، فهرست صاحبخانه هایی را که به دانشجویان خانه اجاره می دهند، از دفتر خانه دانشجویی درخواست کنید.

اول ایمنی!

هنگام بازدید از یک محل، این قوانین ایمنی را رعایت کنید:

- بازدید را به تنهایی انجام ندهید. همواره برای بازدید یک خانه یا آپارتمان کسی را به همراه خود ببرید.
- محل بازدید، شخص ملاقات شونده و زمان بازگشت را به اشخاص مورد اعتماد خود اطلاع دهید.
- سپس با تماس تلفنی سلامت خود را به آنها اطلاع دهید.
- به ویژه در صورتی که قرار ملاقات برای دیدن یک ملک از طریق اینترنت تنظیم شود، بسیار مراقب باشید.

من ظاهر این مکان را دوست دارم. آیا قبل از اجاره چیز دیگری وجود دارد که باید آن را در نظر بگیرم؟

مشورت با شورای محل برای اطلاع از ثبت نام صاحبخانه در آنجا، ضروری است. در صورت عدم ثبت نام، از مشاوره استفاده کنید. اگر هنوز مایلید که خانه یا آپارتمان را اجاره کنید، مواردی وجود دارد که در نظر گرفتن آنها برای اتخاذ تصمیم درست و پرهیز از مشکلات آتی، مفید خواهد بود:

○ از توانایی خود در پرداخت اجاره اطمینان حاصل کنید.

در اینجا یک فهرست بازبینی برای استفاده ارائه می شود:

- آیا صاحبخانه سپرده ای طلب خواهد کرد؟ اگر بله، چقدر؟
- موعد پرداخت اجاره خانه چه زمانی است؟
- در صورت دریافت کمک هزینه محلی مسکن، از صاحبخانه بپرسید که آیا این را به عنوان اجاره بها می پذیرد یا خیر؟
- مالیات پرداختی به شورا چقدر خواهد بود؟
- درخواست کنید که گواهینامه بهره وری انرژی به شما نشان داده شود تا برآوردی از میزان هزینه گرمایش داشته باشید.

شما می توانید اجاره بها را از طریق کمک هزینه تهیه مسکن محلی پرداخت کنید. تشخیص صلاحیت شما کمی پیچیده است بنابراین باید برای کسب اطلاعات با دفتر مزایای مربوط به مسکن مستقر در شورای محل تماس بگیرید. همچنین ممکن است مایل باشید که جزوه 7 از این مجموعه را بخوانید: "مزایای مربوط به مسکن/عقب افتادگی اجاره بها"، که بر روی وب سایت شورای مهاجرت اسکاتلند نیز قابل دسترسی است. شورا و مراکز مشاوره مالی محلی می توانند در مورد میزان کمکهای قابل دریافت شما را راهنمایی کنند.

○ آیا از مکان خانه یا آپارتمان راضی هستید؟

شما باید نگاهی به محیط اطراف بیندازید و از افرادی که می شناسید درباره این موارد سوال کنید:

- آیا رفتن به محل کار یا تحصیل از این مکان آسان است؟
- آیا فروشگاههای محلی مناسب هستند؟
- آیا از گردش در اطراف محل احساس امنیت می کنید؟
- آیا در این نزدیکی مکانهایی برای عبادت وجود دارد؟
- چه شبکه های حمایتی در اینجا وجود دارد و این انجمن ها چه وضعیتی دارند؟
- در صورت داشتن فرزند، وضعیت مهدکودک ها یا مدارس چگونه است؟
- نظر شما درباره همسایه ها چیست؟

○ آیا وضعیت داخلی و خارجی ملک مناسب است؟

آیا ظاهر ملک مناسب به نظر می رسد؟ آیا وضعیت همه چیز از جمله گرمایش، چراغها، شیرهای آب، توالت و ... مناسب است؟

○ آیا ملک دارای اثاثیه است؟

اگر بله، چه چیزهایی دارد؟ آیا وضعیت اثاثیه مرتب است؟ آیا بر روی تشکها و صندلی ها برچسبهای ایمنی وجود دارد؟ باید فهرستی از اثاثیه – یک سیاهه اموال- وجود داشته باشد. نسخه ای از این فهرست را برای خود نگه دارید و آن را با موارد اثاثیه تطبیق دهید. در صورت عدم تطابق فهرست اموال و اثاثیه، این موضوع را به صاحبخانه اطلاع دهید.

○ میزان امنیت آن چقدر است؟

صاحبخانه باید بتواند ثابت کند که کنترل های مناسب سالانه بر روی لوازم خانگی گازی و برقی انجام می شود. آیا حسگرهای دود سالم هستند؟ آیا قفل درها و پنجره ها محکم است؟

○ وضعیت بیرون چگونه است؟

آیا تمیز، مرتب و ایمن است؟ سطل های زباله در کجا قرار دارند؟

من این مکان را دوست دارم. چگونه آن را اجاره کنم؟

صاحبخانه از شما خواهد خواست که اجاره نامه را امضا کنید. قبل از اینکه چیزی را امضا کنید، از فهم تمام مفاد و موافقت با آنها اطمینان حاصل کنید. این بخش نکات اصلی را مطرح می کند ولی در صورت عدم اطمینان از هریک از مفاد، استفاده از مشورت ضروری است. دقت کنید که باید برای هر سپرده پرداخت شده رسید دریافت کنید.

دو نوع اصلی اجاره نامه وجود دارد:

○ تضمینی

○ تضمینی کوتاه مدت

هریک از این دو نوع، حقوق مختلفی را برای شما به همراه دارد، بنابراین باید در مورد آنها مشاوره دریافت کنید. با گروه تهیه مسکن پناهندگان به شماره 0800 058 6078 تماس بگیرید.

برای اطلاعات بیشتر در مورد اجاره نامه های مربوط به مستاجران خصوصی، به وب سایت شلتر اسکاتلند مراجعه کنید:

http://scotland.shelter.org.uk/getadvice/advice_topics/finding_a_place_to_live/renting_privately/tenancy_agreements_for_private_tenants

اجاره نامه باید شامل موارد زیر باشد:

- نام صاحبخانه و نام شما؛
- آدرس ملک؛
- مقدار اجاره بهای قابل پرداخت؛ و
- مدت اجاره (اگر این مورد در اجاره نامه قید نشود، مدت اجاره یک سال در نظر گرفته می شود).

اجاره نامه باید موارد زیر را نیز شامل شود:

- نوع اجاره ارائه شده
- اینکه آیا اجاره خدمات (مانند گاز و برق) را نیز پوشش می دهد
- مسئول پرداخت مالیات شورا چه کسی است (معمولاً شما هستید، مگر اینکه صاحبخانه در ملک زندگی کند)
- زمان پرداخت اجاره بها توسط شما (مثلاً، اولین روز ماه) و نحوه پرداخت آن (مثلاً از طریق چک یا Direct Debit)
- مقدار سپرده (در صورت وجود) و شرایط بازگرداندن آن در هنگام ترک ملک
- اینکه آیا شما ملک را تزیین یا تعمیر خواهید کرد
- اینکه آیا صاحبخانه اثاثیه در اختیار شما می گذارد
- شرایط پایان اجاره: تعداد اخطارها قبل از خروج از ملک چقدر است و تعداد اخطارهای صاحبخانه قبل از درخواست ترک ملک چقدر باید باشد.
- اینکه آیا اجازه داشتن میهمان، اجاره فرعی ملک، یا واگذاری اجاره به دیگران را دارید یا خیر.
- سایر شرایط اجاره

اطلاعات بیشتر را از کجا می توان دریافت کرد؟

اطلاعات کلی بیشتر را از وب سایت شلتر اسکاتلند دریافت کنید:

http://scotland.shelter.org.uk/getadvice/advice_topics/finding_a_place_to_live/renting_privately

برای اطلاعات مناسب با وضعیت خود، می توانید با نهادهای زیر تماس بگیرید:

گروه تهیه مسکن پناهندگان در شورای مهاجرت اسکاتلند

برای دریافت مشاوره یا تعیین یک قرار ملاقات با مامور مشاوره، با این شماره تلفن رایگان تماس بگیرید: 0800 085 6087

شلتر اسکاتلند (Shelter Scotland)

برای دریافت مشاوره رایگان، با این شماره تماس بگیرید: 0800 800 4444

اقدام موثر در تهیه مسکن (Positive Action in Housing)

برای دریافت اطلاعات درباره خدمات این نهاد، با این شماره تماس بگیرید: 0141 353 2220

مرکز مشاوره محلی

برای کسب اطلاعات در خصوص نزدیک ترین مرکز مشاوره منطقه خود، از طریق شماره تلفن 0808 801 1011 با مرکز GAIN تماس بگیرید.