**المستأجرون: قانون الإسكان يتغير (استئجار المنازل)**

يعد استئجار المنازل أكبر تغيير في قانون الإسكان في ويلز منذ عقود. فهو يوفر مزيدًا من الحماية للمستأجرين والمرخَّص لهم، ويوضح حقوقهم ومسؤولياتهم. ولأن تأجير المنازل ينطبق على كل من المستأجرين والمرخَّص لهم، فإن القانون الجديد يطلق عليهم اسم "أصحاب العقود". سيُصدر لك المالك "عقد إشغال"، والذي سيحل محل عقد الإيجار أو اتفاقية الترخيص الخاصة بك.

هناك نوعان من عقود الإشغال:

* عقد آمن: وهذا يحل محل عقود الإيجار الآمنة الصادرة عن السلطات المحلية وعقود الإيجار المضمونة الصادرة عن جمعيات الإسكان المسجلة كمُلاك مجتمعيين (RSLs)؛ و
* العقد القياسي: وهذا هو العقد الذي سيتم استخدامه بشكل أساسي في القطاع الخاص المؤجَّر (حيث يكون لديك مالك ليس عبارة عن مجلس / سلطة محلية أو RSL)، ولكن يمكن استخدامه من قبل السلطات المحلية و RSLs في بعض الظروف (على سبيل المثال "عقد موحد مدعوم" للإقامة المدعومة).

يجب تحديد عقد الإشغال الخاص بك مع المالك في "بيان مكتوب". والغرض من هذا البيان المكتوب هو تأكيد شروط العقد. يجب أن يحتوي هذا البيان المكتوب على جميع "الشروط التعاقدية المطلوبة". وهي:

* الأمور الرئيسية: على سبيل المثال، أسماء المالك وصاحب العقد وعنوان العقار. يجب إدراج هذه البيانات في كل عقد.
* الشروط الأساسية: تغطي أهم جوانب العقد، بما في ذلك كيفية حيازة المالك للعقار والتزامات المالك فيما يتعلق بالإصلاحات.
* الشروط التكميلية: تتناول الأمور العملية اليومية التي تنطبق على عقد الإشغال. على سبيل المثال، شرط إخطار المالك إذا كان العقار سيُترك شاغرًا لمدة أربعة أسابيع أو أكثر.
* شروط إضافية: تتناول أي مسائل أخرى متفق عليها على وجه التحديد، على سبيل المثال الشرط الذي يتعلق بتربية الحيوانات الأليفة.

يمكن تقديم العقود في نسخة ورقية، أو إلكترونية إذا وافق صاحب العقد. يعد توقيع العقد أمرًا جيدًا، لأنه يؤكد أنك راضٍ عن كل محتواه.

يمكن العثور على أمثلة للبيانات المكتوبة النموذجية التي يمكن استخدامها لعقد الإشغال في  [**قسم التوجيهات والخدمات**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing).

يشمل تأجير المنازل أيضًا تغييرات مهمة أخرى في قانون الإسكان. ويشمل ذلك:

* المُلائمة للسكن الآدمي: يجب على المُلاك التأكد من أن العقارات مناسبة للسكن للآدمي. ويشمل ذلك، على سبيل المثال، اختبار السلامة الكهربائية والتأكد من تركيب أجهزة إنذار الدخان وأجهزة الكشف عن أول أكسيد الكربون وأنها تعمل بشكل جيد. بالإضافة إلى ذلك، لن يتم دفع الإيجار عن أي فترة يكون فيها العقار غير صالح للسكن الآدمي. ومع ذلك، يجب عليك أولاً الإبلاغ عن أية مشاكل والاستمرار في دفع الإيجار. إذا حدث نزاع، سيكون للمحكمة في النهاية أن تقرر ما إذا كان مالك العقار قد امتثل لالتزام الملائمة للسكن الآدمي، وقد يُطلب منك سداد أي إيجار مستحق. انظر [**ملائمة المنازل للسكن الآدمي: إرشادات للمُلاك**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html).
* هناك قدر أكبر من الأمان للأشخاص الذين يعيشون في القطاع الخاص المؤجر ("PRS") بموجب القانون الجديد:
  + يجب أن يقدم لك المالك إخطارًا مدته ستة أشهر على الأقل (إشعار بموجب "القسم 173" في القانون) لإنهاء العقد، بشرط عدم قيامك بمخالفة مدة العقد، ويُسمى عادة بإخطار "عدم وجود خطأ" (تمت زيادته من شهرين إلى ستة أشهر).
  + إخطارات عدم وجود خطأ **لا يمكن** إصدارها إلا بعد ستة أشهر من انتقالك للمسكن (تاريخ الإشغال المذكور بالعقد).
  + إذا لم يتصرف المالك بناءً على "إخطار عدم وجود خطأ" (أي لم يستخدمه لمحاولة الحصول على العقار)، فلن يتمكن من إصدار إخطار آخر لمدة ستة أشهر.
  + إذا كان لديك عقد محدد المدة (يوضح مدة العقد) فلا يمكن للمالك عادةً إصدار إخطار لإنهاء عقدك. إذا لم تغادر، سيتحول العقد ذو المدة المحددة إلى ما يُعرف باسم "عقد قياسي دوري" في نهاية المدة المحددة، وسيتعين على المالك تقديم إخطار بعدم وجود خطأ لمدة ستة أشهر لإنهاء هذا الوضع.
  + لا يمكن للملاك تضمين بند فاصل (لاسترجاع الحيازة) في عقود قياسية محددة المدة تقل عن عامين. إذا كانت المدة المحددة سنتان أو أكثر، فلن يتمكن المالك من إخطارك حتى الشهر 18 على الأقل من العقد المحدد المدة، وسيتعين عليه إرسال إخطار إليك قبل ستة أشهر على الأقل.
* الحماية من "الإخلاء الانتقامي": لا يمكن للمالك إصدار إخطار بعدم وجود خطأ لمجرد أنك اشتكيت من أن منزلك في حالة صيانة سيئة. يجب أن تقتنع المحكمة بأن المالك لم يُصدر الإخطار لتجنب إجراء الإصلاحات.
* العقود المشتركة: يمكن إضافة أصحاب العقود أو إزالتهم من عقود الإشغال دون الحاجة إلى إنهاء عقد وبدء آخر. سيؤدي ذلك إلى تسهيل إدارة العقود المشتركة ومساعدة الأشخاص الذين يتعرضون للعنف المنزلي من خلال السماح بجعل الشخص المُعتدي هدفًا للإخلاء.
* تحسين حقوق التعاقُب: يسمح لكلٍ من الشخص "ذي الأولوية" و "الاحتياطي" ("الذي يليه") بأن يعقُبه في عقد الإشغال. وهذا يسمح بمرتين من التعاقُب على العقد، على سبيل المثال: زوج أو زوجة يليه فرد آخر من أفراد الأسرة. بالإضافة إلى ذلك ، يتم استحداث حق تعاقُب جديد لمقدمي الرعاية.
* إجراءات هجر العقار: يمكن لمالكي العقارات استعادة ممتلكاتهم المهجورة دون الحاجة إلى أمر من المحكمة، بعد تقديم إخطار تحذيري لمدة أربعة أسابيع وإجراء التحقيقات للتأكد من هجر العقار.
* الإقامة المدعومة: إذا كنت تعيش في سكن مدعوم لأكثر من ستة أشهر، فيحق لك الحصول على "عقد قياسي مدعوم". العقد القياسي المدعوم هو مثل العقد القياسي. ولكن يجوز للمالك تضمين شروط في العقد تتعلق بما يلي:
  + إمكانية تغيير مكان إقامة صاحب العقد داخل المبنى؛ و
  + قدرة المالك على استبعاد صاحب العقد مؤقتًا من المسكن لمدة تصل إلى 48 ساعة، بحد أقصى ثلاث مرات في ستة أشهر.

إذا قمت باستئجار عقارك من مالك عقار مُجتمعي (على سبيل المثال، سلطة محلية أو RSL)، فسيظل إيجارك يزيد فقط بما يتماشى مع سياسة الإيجار الاجتماعي، على النحو الذي حددته حكومة ويلز.

قد تجد أنه من المفيد أيضًا قراءة إرشادات [**"ماذا يعني تأجير المنازل بالنسبة لمُلاك العقارات".**](https://gov.wales/landlords-housing-law-changing-renting-homes#section-86369)