**ماذا يعني تأجير المنازل بالنسبة لمُلاك العقارات**

يُبسّط قانون إيجار المنازل (ويلز) لعام 2016 طريقة استئجار العقارات. هناك نوعان من المُلاك بموجب القانون:

* الملاك المجتمعيين (وهم بشكل أساسي السلطات المحلية وملاك العقارات الاجتماعيين المسجلين)؛ و
* المُلاك من القطاع الخاص (جميع الملاك الآخرين).

يُطلق على المستأجرين والمرخص لهم "أصحاب العقود" بموجب القانون. سيكون لأصحاب العقود "عقد إشغال" (يحل محل ترتيبات الإيجار والترخيص).

هناك نوعان من عقود الإشغال:

* عقد آمن: يُستخدم من قبل أصحاب العقارات المجتمعيين.
* العقد القياسي: هذا هو العقد الافتراضي للقطاع الخاص المؤجِر، ولكن يمكن أن يتم بواسطة السلطات المحلية و RSLs في ظروف معينة (على سبيل المثال "عقد قياسي مدعوم" ضمن أماكن الإقامة المدعومة).

هناك أربعة أنواع من المصطلحات التي يمكن أن تظهر في عقود العمل:

* الأمور الأساسية: أسماء الأطراف وعنوان العقار. يجب إدراج هذه البيانات في كل عقد.
* الشروط الأساسية: تغطي أهم جوانب العقد، بما في ذلك إجراءات الحيازة والتزامات المالك فيما يتعلق بالإصلاح.
* الشروط التكميلية: التعامل مع الأمور العملية اليومية التي تنطبق على عقد الإشغال، على سبيل المثال: اشتراط أن يقوم صاحب العقد بإخطار المالك إذا كان العقار سيصبح فارغًا 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. يجب أن تكون أي شروط إضافية عادلة، وذلك بموجب قانون حقوق المستهلك لعام 2015.

سيُطلب منك إصدار "بيان مكتوب" لعقد العمل لجميع أصحاب العقود (سيحل هذا محل عقد الإيجار الحالي أو اتفاقية الترخيص الحالية). يجب أن يحتوي البيان المكتوب على جميع شروط العقد.

بالنسبة للإيجارات الجديدة بعد تاريخ التنفيذ، يجب إصدار البيان المكتوب في غضون 14 يومًا من الإشغال بموجب العقد. سوف "تتحول" اتفاقيات الإيجار الحالية إلى عقد الإشغال ذي الصلة في يوم التنفيذ، ويملك أصحاب العقارات ستة أشهر كحد أقصى لإصدار بيان مكتوب بعقد الإشغال المُحوَّل إلى أصحاب العقود. يمكن إصدار البيان المكتوب في نسخة ورقية أو إلكترونيًا، إذا وافق صاحب العقد.

انظر [**نموذج للبيانات المكتوبة يمكنك استخدامه كأساس لعقودك الجديدة والمُحوَّلة.**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing)

انظر [**إنشاء عقد إشغال محوّل: إرشادات لأصحاب العقارات**](https://gov.wales/creating-converted-occupation-contract-guidance-landlords)

سيحتاج الملاك إلى مراعاة الأمور التالية.

**إنهاء عقود الإشغال**

في حالة خرق صاحب العقد لعقد الإشغال، يكون الحد الأدنى لفترة الإخطار التي يجب إعطاؤها شهرًا واحدًا. يمكن أن تكون فترة الإخطار هذه أقصر عندما يتعلق الأمر بانتهاك السلوك المعادي للمجتمع أو متأخرات الإيجار الخطيرة.

عند إصدار إخطار "مع عدم وجود خطأ" ، يكون الحد الأدنى لفترة الإخطار التي يجب تقديمها ستة أشهر.

لن يكون المالك قادرًا على تقديم هذا الإخطار إلا بعد 6 أشهر بعد بدء العقد.

لن يكون المالك قادرًا على تقديم هذا الإخطار ما لم يمتثل لالتزامات معينة، بما في ذلك التسجيل والترخيص مع Rent Smart Wales وقواعد حماية الودائع.

لن تكون هناك إمكانية لإدراج بنود فاصلة للمالك في عقد إشغال محدد المدة إلا إذا كان العقد محدد المدة لمدة عامين أو أكثر. لن يكون المالك قادرًا على ممارسة بند الفاصل خلال الأشهر الثمانية عشر الأولى من الإشغال.

**الإصلاحات وحالة العقارات المؤجرة**

يجب عليك التأكد من  أن العقارات[**صالحة للسكن الآدمي**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html). ويشمل ذلك، على سبيل المثال، اختبار السلامة الكهربائية والتأكد من تركيب أجهزة إنذار الدخان وأجهزة الكشف عن أول أكسيد الكربون وأنها تعمل بشكل جيد. يمكن الاطلاع على واجبات الملاك المتعلقة بحالة السكن الآدمي هنا ويمكن العثور على الإرشادات هنا. بالإضافة إلى ذلك، لن يتم دفع الإيجار عن أي فترة لا يكون المسكن خلالها صالحًا للسكن الآدمي.

يجب أن تحافظ على الهيكل الخارجي للعقارات التي هي قيد الإصلاح وأن تحافظ على منشآت الإمداد بالمياه والغاز أو الكهرباء والصرف الصحي والتدفئة والماء الساخن بحالة صيانة وعمل جيدة.

إذا أصدر المالك إخطار حيازة "مع عدم وجود خطأ" ردًا على طلب الإصلاح (المعروف باسم الإخلاء الانتقامي)، يمكن للمحكمة أن ترفض إصدار أمر حيازة ولن يكون من الممكن إصدار إخطار آخر "مع عدم وجود خطأ" إلا بعد 6 أشهر.

**العقود المشتركة**

سيتمكن صاحب العقد المشترك من الانسحاب من العقد دون إنهاء العقد بالكامل.

يمكن إضافة حاملي عقود مشتركة جديدة دون الحاجة إلى إنهاء العقد الحالي وبدء عقد آخر.

**تحسين حقوق التعاقب**

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.

**هجر العقار**

يمكنك استعادة حيازة العقارات المهجورة دون الحاجة إلى أمر من المحكمة، وذلك بعد تقديم إخطار تحذيري لمدة أربعة أسابيع وإجراء تحقيقات للتأكد من هجر العقار.

**السكن المدعوم (المُلاك المجتمعيون والجمعيات الخيرية فقط)**

إذا قمت بتوفير سكن مدعوم (يشار إليه أحيانًا باسم "المعيشة المدعومة") فلن تُضطر إلى إصدار عقد إشغال للأشهر الستة الأولى من الإشغال

لكي يتم تصنيف الإقامة على أنها مدعومة، يجب تقديم خدمات الدعم في شكل مشورة أو تدريب أو توجيه أو استشارة. تشمل خدمات الدعم ما يلي:

* المساعدة في السيطرة على الإدمان والتغلب عليه
* المساعدة في العثور على عمل أو سكن بديل
* مساعدة شخص يجد صعوبة في العيش بشكل مستقل بسبب العمر أو المرض أو الإعاقة أو

بعد ستة أشهر، سيصبح الشخص (الأشخاص) مؤهلاً "لعقد قياسي مدعوم". العقد القياسي المدعوم هو مثل العقد القياسي. ولكن يجوز لك 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.

يُرجى الرجوع إلى [**إرشادات الاستبعاد المؤقت**](https://gov.wales/supported-accommodation-temporary-exclusion-guidance) لمزيد من المعلومات.