

دليل المستأجر إلى إدارة العقار

الخطوة الأولى

الاستعداد للانتقال إلى العقار

فور قبول عرضك واستكمال عمليات الاستعلام، سوف يقوم مدير عقارك بتعريف نفسه وتقديم تفاصيل الاتصال به. في حالة الاتفاق، سوف يشرع في تجهيز العقار كي تنتقل إليه. وسوف يشمل ذلك تنفيذ أي أعمال تم التفاوض بشأنها كجزء من عرضك، وعمل ترتيبات القيام بأعمال تنظيف احترافية، وضمان وجود جميع شهادات الامتثال المطلوبة.



الخطوة الخامسة زيارات العقار

سوف يتم زيارة العقار مرتين في السنة على الأقل. ويتمثل الغرض من هذه الزيارات في إعداد تقرير بشأن خامات بناء العقار وليس غرضنا منها التعدي على خصوصيتك. سوف تتم مشاركة تقرير هذه الزيارة مع المالك، مما يسمح له بإثارة أي شواغل قد تراوده. إذا كانت هناك أية مشكلة في العقار ترى أنه يتعين علينا أن نوليها اهتمامًا خاصًا، فسوف نكون ممتنين لك إذا لفت انتباهنا إلى ذلك قبل إجراء الزيارة. يرجى إثارة الحديث بشأن المشكلات مع مدير عقارك لدى حدوثها.



الخطوة الثانية الانتقال إلى العقار

منذ بداية الإيجار، سوف يكون مدير العقار متاحًا للرد على أي استفسارات، وسوف نوافيك ببيانات المقاول الذي يعمل خارج ساعات العمل. فور استلام المخزون وإجراء الفحص، سوف نقوم، بعد الحصول على موافقتك، بإطلاع الموردين والمجلس المحلي وموافاتك بمعلومات حول مقدمي الخدمات وخيارات الحزمة الإعلامية.



الخطوة الرابعة الصيانة المستمرة

إذا كان ثمة حاجة إلى قيام أحد مقاولي السلامة المعتمدين بزيارة العقار بعد الإبلاغ عن وجود مشكلة، فسوف نتواصل مع المالك للحصول على التعليمات وتحديد التوقيت المناسب لك. وبمجرد وصول المقاول إلى العقار، يجوز أن يتطلب الأمر تقديم عرض أسعار، وهو الأمر الذي سيتعين الاتفاق عليه مع المالك. ويجوز تنفيذ العمل حينها، أو عمل الترتيبات اللازمة للقيام بزيارة أخرى.



الخطوة الثالثة

المسؤوليات التي تضطلع بها

بمجرد انتقالك إلى بيتك الجديد، سيكون مدير عقارك نقطة الاتصال الرئيسية لأي استفسارات ذات صلة، بما في ذلك أي مشكلات تتعلق بالصيانة. تقع على عاتقك كمستأجر مسؤولية التأكد من إخطارنا بوجود أية مشكلات في العقار حتى نقدم يد العون حسب الاقتضاء.

مسرد المصطلحات

جمعية وكلاء الإيجارات السكنية ARLA جمعية وكلاء الإيجارات السكنية وهي جهة مهنية وتنظيمية تضم وكلاء الإيجارات في المملكة المتحدة.

بند الفسخ

بند يمكن إدراجه في عقد الإيجار، يتيح للمستأجر أو المالك فسخ العقد قبل نهاية مدته المحددة.

الرصيد المتاح في الحساب

تُعدّ الأموال رصيدًا متبقّيًا في الحساب اعتبارًا من يوم العمل التالي لاستلامها في حساب Knight Frank.

العصولة

الأجر الذي نحصل عليه لقاء تأجير العقار ويكون نسبة من الإيجار. ويُستحق على المالك دفعه إلى (Knight Frank) ما دام الإيجار مستمرًا.

تأجير لشركة

عبارة تأجير لشركة بدلاً من تأجير لفرد.

الموافقة على التأجير

يجب على المالك التأكد من أن الجهة الدانئة أو الحيازة الإيجارية أو المالك المطلق أو الملاك المشتركين أو المقرض أو شركات التأمين أو أصحاب الملك الرئيسيين قد منحوا موافقتهم على التأجير.

المقاول

شخص أو شركة تستعين بها Knight Frank للعمل بمشروع معين.

التأمين

المال الذي يحتفظ به الوكيل أو المالك بصفته صاحب مصلحة أثناء مدة الإيجار في حالة عدم التزام المستأجر بشروط عقد الإيجار.

التعويض عن المخالفات أو التلغيات

الرسوم المفروضة على المستأجر في نهاية الإيجار نظير أي تلغيات أو لعدم الالتزام بشروط عقد الإيجار، والتي تُخصم من مبلغ التأمين قبل رده إلى المستأجر.

شهادة أداء الطاقة (EPC)

شهادة تبين كفاءة الطاقة في العقار.

كما تعطي مؤشرًا على فواتير الوقود وتُعرض في شكل رسمين بيانيين يمثالن: كفاءة الطاقة والأثر البيئي. يتم تصنيف كل منهما على مقياس من "أ" إلى "ز" (يمثل "أ" أفضل تصنيف) ويظل التصنيف صالحًا لمدة عشر سنوات. ويعد استئجار عقار يحمل تصنيف من فئة "و" أو "ز" حاليًا عملاً غير قانوني.

التركيبات والتجهيزات

تشير إلى أي من التركيبات أو التجهيزات أو الأثاث أو اللوازم أو الأرضية أو السقف أو أغطية الجدران التي يوفرها المالك في العقار.

مفروش

يعني العقار المجهز بجميع الأثاث، فضلاً عن أنه سيتم توفير الأجهزة المنزلية في معظم العقارات المستأجرة.

سجل سلامة الغاز

الفحص السنوي لسلامة الغاز الذي يجريه مهندس معتمد مسجل بسجل سلامة الغاز GasSafe. يجب إعطاء سجل سلامة الغاز للمستأجر قبل انتقاله إلى العقار، وفي كل مرة يتم تجديده سنويًا.

الضامن

الشخص الذي يوافق على تغطية أي خسارة أو تلغيات أو تكاليف أو أي مصروفات أخرى لا يستطيع المستأجر الوفاء بها وتد التزامًا عليه بموجب عقد الإيجار، وتعويض المالك عنها.

عقد الإيجار الرئيسي

الوثيقة التي تحدد تعهدات المالك لصاحب الملك الرئيسي. تكون التعهدات الواردة في عقد الإيجار الرئيسي ملزمة للمستأجر إذا كان على علم مسبق بها.

تأمين حجز

رسم يتم تحصيله لضمان الحصول العقار وعدم عرضه في السوق لفترة محددة. يُحصل هذا الرسم بعد قبول أحد العروض.

نظام تصنيف المساكن من حيث

الصحة والسلامة

يعد نظام تصنيف المساكن من حيث الصحة والسلامة هو الإجراء الرسمي لتقييم العقارات السكنية من حيث مخاطر الصحة والسلامة في إنجلترا وويلز.

عقار سكني به مناطق مشتركة

يتقاسمها عدة مستأجرين (HMO)

عندما يسكن العقار ثلاثة مستأجرين أو أكثر ليسوا من العائلة نفسها وهناك أشياء معينة يجب على المالك القيام بها التزامًا بالتشريع.

كاتب الجرد

الشخص أو الشركة التي يستعين بها المالك أو الوكيل الذي يُؤوب عن المالك لتجميع المخزون وإعداد بيان حالة للعقار قبل بداية الإيجار؛ وإجراء الفحص في بداية الإيجار، عند الاقتضاء، وعند فسخ العقد.

الجرد وبيان حالة العقار

المستند الذي يحرره كاتب جرد مستقل قبل بدء الإيجار وهو عبارة عن تقرير مفصل يتناول التركيبات والتجهيزات غرضًا لتلو الأخر وحالتها وحالة العقار الظاهرة للعيان.

المسؤولية بالتكافل والتضامن

سيكون كل شخص مسؤول عن الامتثال للالتزامات ودفع جميع الرسوم والتكاليف سواء مجتمعين أو منفردين.

أعرف عميلك (KYC)

عملية التحقق التي تتم للامتثال للوائح غسل الأموال.

المالك

الشخص أو الشركة التي لها الحق القانوني، بصفتها المالك المطلق أو المستأجر، في تأجير العقار.

الشهر العقاري

مكتب حكومي يحفظ سجلات الملكية العقارية وأي رسوم على العقار، مثل الزهن العقاري.

إطلاق

عندما يبدأ الإعلان عن العقار للمعلاء. يمكن أن يتم ذلك عبر قنوات تشمل: بوابات الإنترنت، مثل Rightmove و OnTheMarket.com والمطبوعات ووسائل التواصل الاجتماعي والكتيبات.

حيازة إيجارية

الحق في الإقامة في عقار وشغل الأرض المقام عليها لفترة زمنية محددة، تبلغ عادة 99 عامًا أو 125 عامًا أو 999 عامًا.

السلطة المحلية

هيئة مسؤولة رسميًا عن جميع الخدمات والمرافق العامة في الحي أو البلدة. هذه هي الجهة التي تدفع إليها ضريبة البلدية.

المالك غير المقيم (NRL)

المالك الذي يعيش في الخارج لأكثر من سنة أشهر من العام.

إخطار

يتم إخطار المالك أو المستأجر وفقًا لشروط عقد الإيجار.

شاغل العقار

يقصد به أي شخص يأذن له المالك أو المستأجر بالإقامة في العقار. لا يتمتع شاغل العقار بحقوق المستأجر؛ فالمستأجر مسؤول قانونًا عن منح الحيازة الشاغرة وتحمل أي تكاليف يتم تكديدها في سبيل القيام بذلك في نهاية مدة الإيجار.

نصف مفروش

عقار مؤجر مع وجود بعض قطع الأثاث، فضلًا عن أنه سيتم توفير الأجهزة المنزلية في معظم العقارات المستأجرة.

اختبار الأجهزةالكهربائية (PAT)

اختبار يتم إجراؤه على جميع الأجهزة الكهربائية في العقار لضمان سلامتها.

العقار

يُقصد به ويشمل أي جزء أو أجزاء من المبنى والحدود والأسوار والحدائق والمباني الملحقة الخاصة بالمالك ما لم يتم استثنائه على وجه التحديد من الإيجار. عندما يكون الإيجار جزءًا من مبنى أكبر، يشمل العقار استخدام طرق الوصول والمرافق المشتركة.

الحق في الاستئجار

مراجعة يتم إجراؤها لتحديد حق المستأجر في الحصول على إيجار في المملكة المتحدة

الاستعلام

عملية يتم إجراؤها للتحقق من الانتمان والدخل واستعلامات المالك السابق بشأن المستأجرين والشاغلين والضامنين المسموح لهم.

رسم الاستعلام

رسم يتم فرضه نظير الاستعلام.

خيار التجديد

خيار المستأجر بأن يحدد الإيجار لمدة أخرى محددة حسب موافقة المالك.

الإيجار

المبلغ الإجمالي الذي يدفعه المستأجر إلى المالك طوال مدة الإيجار، باستثناء المرافق وضريبة البلدية عادة.

صاحب المصلحة

الشخص الذي يحتفظ بالتأمين (عادة ما يكون Knight Frank)؛ ولا يمكن الخصم من مبلغ التأمين إلا في نهاية مدة الإيجار وبموافقة خطية من كل من المالك والمستأجر.

خاضع لشروط وأحكام العقد

لا تكن الشروط ملزمة قانونًا حتى يتم تبادل العقود.

المالك الرئيسي

الشخص الذي يملك حصة في العقار تمنحه الحق في حيازته في نهاية عقد إيجار مالك العقار.

المستأجر

الفرد أو الشركة المستأجرة للعقار بموجب الشروط المتفق عليها في عقد الإيجار.

مدة الاستئجار

المدة الكاملة التي يستأجر خلالها المستأجر العقار من المالك.

عقد الإيجار

العقد المحرر بين المالك والمستأجر الذي يحدد شروط الإيجار بما في ذلك قيمة الإيجار ويشمل أي تمديد لعقد الإيجار الأصلي أو تجديده.

Tenancy Deposit Scheme،

تعد Knight Frank عضوًا بنظام حماية ودیعة الإيجار الذي تديره Tenancy Deposit Scheme ("TDS"). إذا احتفظت وكالة Knight Frank بالوديعة، فسوف تفعل ذلك بموجب شروط TDS.

سندات الملكية

مستندات الملكية التي تصف العقار والأرض المملوكة وأي حقوق وشروط مرتبطة بها.

المرافق

الخدمات مثل الماء والغاز والكهرباء التي يتم توفيرها للعقار في كثير من الأحيان عن طريق موردين مختلفين.

ضريبة القيمة المضافة

تخضع جميع الرسوم لضريبة القيمة المضافة المفروضة بالسعر السائد.

ضمان وديعة صفري ZDG

ضمان وديعة صفري يباع من خلال ("ZD")، وهو الاسم التجاري لشركة Global Property Ventures Limited وتقدمه Great Lakes Insurance SE والذي يجوز للمستأجر (حسب اختياره) شراء كبديل للوديعة. تم تحديد شروط وأحكام ضمان الوديعة الصفري بالتفصيل في الوثائق الخاصة بذلك التي يزود بها المالك والمستأجر بها عن طريق ZD.

^[1] ملاحظة مهمة: © Knight Frank 2018. م 2018، يتم نشر هذا التقرير بغرض توفير معلومات عامة فحسب ولا يمكن الاعتماد عليه بأي شكل كان. على الرغم من إعداد المعلومات والتحليلات والآراء والتوقعات التي تضمنها هذا التقرير وفق أرقى المعايير، إلا أن مجموعة Knight Frank ترفض تحمل المسؤولية أو التبعة أياً كانت عن أي خسارة أو ضرر ينجم عن الاستعانة بمحتويات هذه الوثيقة أو الاعتماد عليها أو الإشارة إليها. كتقرير عام، لا يمثل فحواً بالضرورة رأي Knight Frank. م 2018. م بشأن عقارات أو مشاريع معينة. لا يُسمح بنسخ كل أو بعض من هذا التقرير دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من Knight Frank. م 2018. م على الشكل والمضمون اللذين يظهر بهما. Knight Frank عبارة عن شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في إنجلترا برقم 0C306934. يقع مقرها الرئيسي في 55 شارع بيكر، لندن، WIU BAN، حيث يمكنك الاطلاع على قائمة بأسماء فريق العمل