

دليل المستأجر إلى تغيير المستأجر

الخطوة السادسة

بدء إيجار جديد

في اليوم الأول من الإيجار الجديد، سوف نتخذ، أو سوف يتخذ المالك، الترتيبات لكي يقوم أحد المقاولين بزيارة العقار لفحص أجهزة إنذار الدخان وأول أكسيد الكربون. إذا لم يتواجد المقاول أو إذا لم يتمكن مالك العقار من إجراء هذا الفحص بنفسه، يجوز أن نطلب منك أن ترسل إلينا تأكيدًا خطيًا بأن أجهزة إنذار الدخان وأول أكسيد الكربون تعمل منذ اليوم الأول من الإيجار. بمجرد حصولنا على تأكيد بأن كلا الجهازين يعملان وتم تركيبهما في المكان الصحيح، سيتم الانتهاء من عقد الإيجار وسند تسليم العقار ويُنقل* التأمين بأسماء المستأجرين الجدد. يرجى ملاحظة أنه في حالة عدم استيفاء أي من عمليات التحقق أو المستندات المطلوبة، لا يمكن بدء الإيجار الجديد وسيظل المستأجرون الحاليون مسؤولين عن العقار. وهو ما يعني أيضًا أن المستأجر/المستأجرين الجدد لا يمكنهم الانتقال إلى العقار.

الخطوة الأولى طلب تغيير المستأجر

إذا كنت تريد طلب تغيير المستأجر، سوف يتعين عليك الاتصال بنا. وسوف نتواصل مع مالك العقار لمعرفة ما إذا كان يوافق على ذلك. لا يمكن تغيير المستأجر إلا في تاريخ استحقاق الإيجار، وسوف نحتاج إلى معرفة التاريخ الذي ترغب في حدوث التغيير فيه. كما سنحتاج أيضًا إلى معرفة اسم المستأجر/المستأجرين الذين سيغادرون العقار، وكذلك الاسم الرباعي (كما يظهر في جواز السفر) وعنوان البريد الإلكتروني ورقم الهاتف والعنوان الحالي للمستأجر المحتمل الجديد.

الخطوة الثانية

تغيير المستأجر المتفق عليه مع المالك

في حالة موافقة مالك عقارك على تغيير المستأجر، يجب على المستأجر/المستأجرين الذين سيغادرون العقار دفع رسم نظير تغيير عقد الإيجار.

الخطوة الثالثة

خطاب تغيير المستأجر

بمجرد استلام الرسم سالف الذكر، سيتم إرسال خطاب إلى جميع المستأجرين (الحاليين والجدد) يتضمن شروط تغيير المستأجر. وسوف يتضمن الخطاب نسخة من تقرير جرد المخزون الأصلي إذ سيكون المستأجر الجديد، إلى جانب المستأجرين المتبقين، مسؤول عن حالة العقار بما يتماشى مع التقرير. كما يجب أن يوقع المستأجرون الحاليون والمستأجر/المستأجرين الجدد على الخطاب.



الخطوة الخامسة

الاستعداد للانتقال إلى العقار

بمجرد استكمال عمليات الاستعلام وموافقة المالك عليها، سيتعين على المستأجر/المستأجرين الجدد وأي مستأجر/باقي المستأجرين توقيع عقد الإيجار. إذا جرى تغيير المستأجر قبل تاريخ الانتهاء الفعلي للإيجار الحالي، فسوف يتعين على المستأجرين الحاليين التوقيع على سند التسليم، مما ينهي الإيجار السابق. كما سيحتاج المالك أيضًا إلى التوقيع على هاتين الوثيقتين قبل المضي قدمًا في إجراءات الإيجار الجديد.



الخطوة الرابعة

الاستعلامات وعمليات التحقق من التمتع بالحق في الاستئجار

يتعين الاستعلام عن كل مستأجر/مستأجرين جدد بصورة كاملة. وسوف يشمل ذلك إثبات دخولهم، والحصول على استعلام من مالك عقار سابق وإجراء المزيد من عمليات التحقق حسب الاقتضاء كما سيتعين علينا أيضًا التحقق من الحق في الاستئجار فيما يخص جميع الشاغلين البالغين للتأكد من تمتعهم بالحق في الاستئجار في المملكة المتحدة. وسوف نحتاج عادة إلى الاطلاع على جواز سفرك وأي تأشيرة سارية. يتعين استكمال عمليات التحقق المشار إليها شخصيًا مع أحد موظفي Knight Frank في غضون 28 يومًا من تاريخ بدء الإيجار ويمكن القيام بها في جميع أنحاء العالم إذا كنت في سبيلك للانتقال إلى المملكة المتحدة. بمجرد الانتهاء من عمليات التحقق، سيتم إرسال الاستعلامات التي أجريت إلى المالك للموافقة عليها.

*إذا كانت هناك حاجة إلى رد أي جزء من التأمين الأصلي المدفوع، إلى المستأجر الأصلي/المستأجرين الأصليين، يرجى ملاحظة أننا سنرد الأموال إلى الشخص الذي دفع التأمين في بداية الإيجار الأصلي فحسب. لذلك، سوف نطلب من هذا الشخص (الأشخاص) تأكيد بياناتهم المصرفية كتابيًا، قبل صرف تلك الأموال.

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 وتعّد 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 ملك 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 فحواه 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.