

دليل المالك إلى التجديدات

الخطوة الأولى

التواصل مع مستأجرك

سوف نبعث برسالة خطية إلى مستأجر عقارك قبل انقضاء موعد الإيجار بثلاثة أشهر، لمعرفة ما إذا كان يرغب في تجديد الإيجار. إذا قرر المستأجر إنهاء الإيجار أو تطبيق بند الفسخ (حسب الاقتضاء)، فسنبداً عملية إنهاء الإيجار.

الخطوة السادسة الانتهاء من التجديد

بمجرد توقيع الطرفين على الملحق واستكمال أي خطوات أخرى ضرورية، سوف يُنفذ التجديد وتُحدث سجلاتنا بحيث تتضمن أي شروط جديدة. لقد أصبحت الآن مستعداً للمدة التالية من الإيجار.



الخطوة الثانية إذا طلبت حيازة العقار

إذا كان العقد المبرم مع المستأجرين هو عقد إيجار مؤمن لأمد قصير، فسوف نصدر لهم نيابة عنك نموذج 16 / القسم 21 (إخطار بطلب الحيازة). ستكون هذه العملية القانونية مطلوبة في حالة طلبك حيازة العقار. إذا لم يكن الاستئجار بموجب عقد مؤمن قصير الأمد فسوف نقدم لك المشورة بشأن العملية التي سيتعين عليك اتباعها.

الخطوة الخامسة الموافقة على التجديد

بمجرد التوصل إلى اتفاق معك بشأن شروط التجديد، سوف نتواصل مع المستأجرين ونتفاوض معهم نيابة عنك. عندما نتوصل إلى اتفاق، وكلاكما راض عن المضي قدماً، سوف نصدر ملحقاً لتوقع عليه أنت والمستأجر. سنقوم أيضاً بإجراء إعادة فحص للحق في الاستئجار، عند الاقتضاء.



الخطوة الثالثة بدء المفاوضات

إذا كان المستأجر يرغب في تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى، فسوف نتواصل معك لبدء المفاوضات. يجوز أن يكون خيار التجديد للمستأجرين متاحاً في عقد الإيجار، ومن ثم يتعين عليك الامتثال لذلك إذا اتبع المستأجر الإجراء الصحيح. سوف توضع أي زيادة في قيمة الإيجار تكون متضمنة في عقد الإيجار، في الحساب.

الخطوة الرابعة اتخاذ قرار بشأن التجديد

قبل التفاوض بشأن شروط التجديد، سوف نحري تقييمًا نظرياً للسوق لضمان تماشي الإيجار مع أسعار السوق الحالية. سوف نعلمك بعد ذلك بالنتائج حتى تتمكن من اتخاذ قرار بشأن العرض الذي نريدها أن نقدمه للمستأجرين. كما سنراجع شهادة أداء الطاقة الحالية الخاصة بك لضمان الامتثال. إلى جانب ذلك يعد هذا هو التوقيت المناسب لمراجعة ترتيباتك المالية. تستطيع [Knight Frank Finance](#) تقديم يد العون لك في هذا الشأن.

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 يمثلان: 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 وتعد 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 للعملاء. 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 قانونيًا عن منح الحيازة الشاغرة وتحمل أي تكاليف يتم تكبدها 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 الأجهزة الكهربائية (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 الانتماء والدخل واستعلامات المالك السابق بشأن المستأجرين والشاغرين 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.

ملاحظة مهمة: © Knight Frank LLP 2021. يتم نشر هذا التقرير بغرض توفير معلومات عامة فحسب ولا يعتمد 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 أيًا 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 ذ.م. بشأن عقارات أو مشاريع معينة. لا يُسمح بنسخ كل أو بعض من هذا التقرير دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من Knight Frank ذ.م. على الشكل والمضمون اللذين يظهر بهما. Knight Frank عبارة عن شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في إنجلترا برقم OC305934. يقع مقرها الرئيسي في 55 شارع بيكر، لندن، WIU 8AN، حيث يمكنك الاطلاع على قائمة بأسماء فريق العمل.