



منظمة دوراس لتعزيز وحماية حقوق الإنسان

## حقوق السكن والإيجار – جلسة المعلومات اونلاين المنعقدة بتاريخ 24 يونيو/حزيران 2021

فيونا مك كول وراشيل بيرمنجهام – الموظفان القانونيان في منظمة دوراس

كريس مك ديرموت – ممثل مجلس إيجارات الإقامة

- مدفوعات المساعدة على الإسكان (HAP/ Housing Assistance Payment)
- (HAP) ونظام الإسكان الاجتماعي
- كيفية التقديم
- التحويلات ، الإيجار المتأخر الدفع والتغييرات الأخرى في HAP
- التشرد وحالات الطوارئ
- المعلومات والمصادر الأخرى
- الإتصال بنا

### مدفوعات المساعدة على الإسكان (HAP/ Housing Assistance Payment)

- HAP مدفوعات المساعدة السكنية
- HAP عبارة عن برنامج حكومي لمساعدة الأسر والأفراد ذوي الدخل المنخفض على دفع إيجارات السكن.
- هي ليست نفس الشيء مثل مساكن الإسكان الاجتماعي.
- تساعد HAP في دفع إيجارات المساكن الخاصة المستأجرة.

### كيفية تقديم طلب الحصول على (م.م.إ.)

- للتأهيل للحصول على HAP ، يجب على صاحب الطلب (الفرد أو العائلة) أولاً تقديم طلب للحصول على الإسكان الاجتماعي وأن تتم إضافة أسمائهم إلى قائمة انتظار طالبي السكن الاجتماعي.
- يجب تقديم هذا الطلب إلى بلدية الإسكان المحلي في المنطقة التي يسكن فيها صاحب الطلب.
- يمكن طلب استمارة الإسكان من البلدية المحلية أو تنزيلها من الموقع على الإنترنت.
- قد تستغرق معالجة الطلبات التي يتم وضعها على قائمة الإسكان التابعة للبلدية حوالي شهرًا للنظر فيها.
- بعد الحصول على الموافقة بإمكان صاحب الطلب التقديم على HAP
- بعدها يتم تقديم طلبات HAP إلى البلدية مجددًا بعد موافقة البلدية على طلب الإسكان الاجتماعي.
- يمكن طلب استمارات HAP من مكتب البلدية المحلي أو تنزيلها مباشرة من الموقع على الإنترنت.
- بإمكانك تعبئة الاستمارة شخصياً وهي تتضمن أسئلة حول الدخل ومدفوعات الرعاية الاجتماعية وهناك قسم مخصص لصاحب العقار لتعبئته شخصياً من قبله.
- من الضروري تعبئة كامل اقسام الاستمارة بشكل صحيح قبل تقديم الطلب.

- من أجل تعبئة الاستمارة بالمعلومات المطلوبة ، سوف تحتاج إلى المعلومات/المستندات التالية:
- أرقام بطاقة الخدمة العامة الشخصي (Personal Public Service PPS) لكل افراد العائلة.
- بطاقات تصريح الإقامة الإيرلندية (IRP card) المعروفة أيضا ببطاقات (GNIB) (فقط لأولئك الذين يملكون ختم 4 وبعض اذونات الهجرة المؤهلة).
- جوازات سفر او وثائق السفر.
- ادلة الحصول على مدفوعات الرعاية الاجتماعية (إن وجدت).
- ستحتاج إلى التالي من صاحب العقار:
- توقيع صاحب العقار في قسم الموافقة التابع للإستمارة.
- إيصال دفع الرسوم الضريبية (استمارة التخليص الضريبي الإلكتروني) (e-tax clearance form).
- دليل على ملكية العقار.
- دليل كون العقار يفي بمعايير تأجير السكن.

#### إذا تمت الموافقة على HAP:

- ستدفع البلدية قيمة الإيجار الشهري مباشرة إلى صاحب العقار.
- هذا المبلغ هو الحد الأقصى للإيجار الشهري.
- لدى البلدية مرونة محدودة لتجاوز حدود الإيجار القصوى.
- بصفتك المستأجر ، يجب عليك دفع مبلغ مساهمة كل أسبوع إلى البلدية.
- في حال عدم دفعك مبلغ المساهمة الأسبوعي ، لن تدفع البلدية أي مبلغ لصاحب العقار.
- يتم اعداد المدفوعات للبلدية بشكل دوري منتظم من حسابك المصرفي.
- لا تحتاج للبقاء على مدفوعات الضمان الاجتماعي لاستلام هذه المساعدة.
- إذا عرض عليك عمل بدوام يوم كامل تستطيع العمل والإستمرار في تلقى (م.م.إ).
- يعتمد مقدار HAP على مقدار دخل اسرتك.
- على سبيل المثال ، دخل كل فرد يعيش في المنزل (بما في ذلك الأولاد البالغين).
- يطلب من البلدية المحلية القيام بجولة استطلاعية للعقار في غضون 8 اشهر للتأكد من استيفاء المعايير المطلوبة.

#### فور استلام HAP :

- سيتم تقييم الحاجة السكنية للمستأجر للتأكد من أنه تم استيفائها.
- هذا يعنى انك لن تكون على قائمة انتظار بلدية الإسكان الاجتماعي بعد الآن.
- يمكن للمستأجرين تقديم طلب للبقاء على قائمة انتظار التحويل ، بعدها يتم اعتبارهم في أنماط الإسكان الاجتماعي الأخرى.
- يتوقع من المستأجر البقاء في العقار لمدة لا تقل عن سنتين.
- لن يتم السماح بالانتقال من العقار في غضون العامين إلا في تواجد ظروف خاصة محددة.
- تتوفر قائمة كاملة بالمعلومات حول الحد الأقصى لـ HAP الخاصة بالمقاطعات على موقع معلومات المواطنين (Citizen Information website) .

#### أسباب إيقاف دفع HAP

- عدم تلبية المسكن الحد الأدنى لمعايير السكن المستأجر.
- عدم تماثل صاحب العقار مع متطلبات الدفع الضريبي أو عدم التسجيل في مجلس الإيجارات السكنية (RTB) كصاحب العقار.
- عدم دفع المستأجر مبلغ المساهمة الأسبوعي للبلدية.
- عدم استكمال المستأجر استمارة مراجعة الإيجار عند تغير مبلغ الدخل.
- عدم دفع المستأجر مساهمة أسبوعية جديدة في حال تغير حجم الأسرة.

#### مسؤوليات صاحب العقار:

- كجزء من اجراء التقديم، يجب على صاحب العقار تقديم معلومات محددة تتضمن:
- مبلغ الإيجار الشهري.
- تفاصيل الدفع في الحساب المصرفي لصاحب العقار.
- تقديم تعهد فيما يتعلق بامثال العقار للمعايير المطلوبة.
- تعهد بدفع الرسوم الضريبية المطلوبة.

## فوائد لصاحب العقار:

- لا حاجة لتحصيل الإيجار شخصيا من المستأجرين.
- يتم الدفع إلكترونيا عن طريق التحويل المصرفي.
- زيادة الإعفاء الضريبي عند تأجير العقار لمستأجري (م.م.إ) لمدة لا تقل عن 3 سنوات.
- يمكن التعامل مع قيمة الفائدة على الرهن العقاري كمصروف مقابل دخل الإيجار.

## التشرد وحالات الطوارئ :

- إذا وجدت نفسك في خطر مباشر من التشرد ، يمكنك الحصول على مسكن طارئ من خلال البلدية.
  - سيقوم فريق عمل (مساعدة) المشردين بتقييم وضعك الحالي.
  - في حال كونك مؤهلا ، سيتم توفير مسكن طارئ لك.
  - لكل شخص الحق في الحصول على سرير لقضاء ليلة تحت سقف من الساعة 9 صباحا حتى الساعة 9 مساءً بغض النظر عن وضع الإقامة الشخصي.
- عنوان فريق عمل مساعدة المشردين:  
2 Church Street  
John's Square  
Limerick  
هاتف ساعات العمل الاعتيادية : 061 481 212  
هاتف خارج ساعات العمل : 1800 60 60 60
- إذا كنت معرضا لخطر التشرد (مثلا اشعار الإخلاء أو مشكلة في دفع الإيجار) ، بإمكان المنظمات التالية تقديم المساعدة لك:  
ثريش هولد (Threshold)
  - تقدم ثريش هولد المشورة ويمكن ان تتصل مع صاحب العقار نيابة عن المستأجرين.
  - هاتف: 1800 454 454

### بيتر ماك فيري ترست (Peter McVery Trust)

- بإمكان هذه المؤسسة مساعدة الافراد والعائلات في الحصول على مساكن أكثر ملائمة لوضعهم.
- هاتف: 061 214 882 (لمريك)

### نوفاس (NOVAS)

- بإمكان هذه المؤسسة مساعدة الذين على وشك ان يفقدوا المأوى.
- هاتف: 061 370 325 (لمريك)

### فوكاس (Focus)

- بإمكان فوكاس مساعدة العائلات التي تواجه خطر التشرد.
- هاتف: 086 0354 513 (لمريك)

### خدمة الإستشارة المالية وتديبر الميزانية (MABS)

- مساعدة الأفراد والعوائل على تديبر أموالهم.
- هاتف: 076 1072 210 (لمريك)

## مصادر المعلومات:

للمزيد من المعلومات حول HAP يمكنك زيارة المواقع التالية:

- معلومات المواطنين:  
[https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting\\_a\\_home/housing\\_assistance\\_payment.html](https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting_a_home/housing_assistance_payment.html)
- بلدية مدينة ومقاطعة لمريك:  
<https://www.limerick.ie/council/services/housing/social-housing/housing-assistance-payment-hap>
- مدفوعات المساعدة على الإسكان (HAP / Housing Assistance Payment):  
<http://hap.ie/>

## إجراءات حل النزاعات:

- مسؤوليات صاحب العقار
- مسؤوليات المستأجر
- إشعار الإنهاء
- إشعار مراجعة الإيجار
- خدمة حل النزاعات

## مسؤوليات صاحب العقار:

- تسجيل عقد الإيجار
- تزويد المستأجر بسجلات المدفوعات
- تزويد المستأجر برقم اتصال عند الحاجة
- القيام بإصلاح وصيانة المسكن
- تعويض المستأجر عن تكلفة الإصلاحات التي دفعها والتي تم إبلاغ صاحب العقار عن الحاجة لها ولكن لم يتم بها في فترة زمنية كافية
- تقديم اشعار خطي بأي مراجعة للإيجار
- تقديم اشعار خطي بإنهاء عقد التأجير
- تقديم اشعار بموعد الجولات التفتيشية
- دفع الإبداعات فوراً
- تأمين الهيكل

## مسؤوليات المستأجر:

- دفع الإيجار كاملاً وفي الوقت المحدد بما في ذلك أثناء إجراءات حل النزاع
- إبقاء المسكن في حالة جيدة
- تبليغ صاحب العقار عند الحاجة إلى الإصلاحات أو الصيانة وتوفير إمكانية دخول المسكن لإجراء الإصلاحات والصيانة
- تبليغ صاحب العقار عن ساكني العقار
- تقديم اشعار خطي بإنهاء عقد التأجير
- عدم السماح لأحد بالإضرار بالمسكن أو الإضرار به شخصياً
- دفع مقابل أي ضرر يتجاوز الاستخدام العادي
- عدم الانخراط في سلوك معاد للمجتمع أو السماح للآخرين بذلك
- الامتثال لشروط عقد الإيجار

## إشعار الإنهاء:

### الجزء 4 من قانون الإيجار والجزء 5 من قانون الإيجار:

- بعد ستة أشهر من السكن المستمر في المسكن ، يكتسب المستأجر "حقوق الجزء 4".
- الحق في البقاء في العقار لمدة خمس سنوات ونصف.
- أسباب قسم المادة 34.
- بناءً على السكن المستمر.

### جزء 5:

- اشعار مدته 28 على الأقل.
- بعد 6 أشهر، يجب تزويد سبب.
- تأخر الإيجار، الإخلال بينود العقد.

## أسباب إنهاء عقد الإيجار (قسم المادة 34):

- خرق المستأجر لبنود العقد
- إسترداد العقار لغرض الإستخدام من قبل صاحب العقار أو أحد افراد عائلته
- رغبة صاحب العقار في بيع العقار
- رغبة صاحب العقار في تغيير الديكور او تجديد العقار
- رغبة صاحب العقار في تغيير كيفية استخدام العقار
- كون العقار لم يعد صالحا للاستخدام كمسكن من قبل المستأجر

## إشعارات الإنهاء:

يجب أن:

- يتم ابلاغها خطيا
- أن تكون مؤرخة وموقعة من قبل صاحب العقار أو الوكيل

يجب أن تذكر بالتحديد:

- تاريخ إنهاء العقد
- تاريخ الخدمة
- السبب (أكثر من 6 أشهر)
- أن المستأجر لديه 24 ساعة لإخلاء العقار

الإبلاغ عن:

- أي مشكلة تتعلق بالصلاحيحة إلى مجلس الإيجارات السكنية (RTB) في غضون 28 يوما من تاريخ استلام الإشعار

## إنهاء ايجار محدد الفترة:

يمكن بتر العقد قبل نهاية الفترة المحددة فقط لهذه الأسباب:

- خرق بنود العقد من قبل المستأجر أو صاحب العقار
- عدم موافقة صاحب العقار على الإيجار الفرعي لعقد الإيجار والذي يسمح للمستأجر بتقديم اشعار بإنهاء العقد إلى صاحب العقار
- ذكر العقد لأسباب أخرى لبتر العقد قبل نهاية الفترة الزمنية المحددة
- يجب توافق هذه الأسباب مع الجزء 4 من قانون الإيجارات السكنية لعام 2004

## إشعار الإنذار بديون الإيجار:

متأخرات الإيجار والاستقطاع الضخم:

- تحذير لمدة 14 يوما (في ال6 اشهر الأولى) وفترة الإشعار الكافية (الجزء 4 من قانون الإيجار)
- دراسة حالة: ديون ايجار
- تقديم رسالة تذكر ديونا بقيمة 2066 يورو
- بالرغم من هذا لم يتم دفع أي مبلغ لتسديد هذه الديون
- المبلغ المستحق على المستأجر هو 1838.48 يورو
- النتيجة: اعتبار اشعار الإنهاء غير صالح قانونيا

## السلوك المعادي للمجتمع:

محدد في المادة 17 من القانون – 3 فقرات:

- الفقرة الأولى والثانية [الفقرتين (أ) و(ب)] وهما 'جسيمتان' ويتأهلان لإخطار مدته 7 أيام وبدون تحذير مسبق
- الإخطار المسبق غير مطلوب عند بتر العقد بسبب سلوك معاد للمجتمع خطير للغاية – اشعار لمدة 7 أيام
- تعتبر الفترة (ج) اقل خطورة عند الخرق وتنص على اشعار مدته 28 يوما ويتطلب تحذير مسبق

يحدد صاحب العقار نوعية الإشعار المطلوب تطبيقه بحسب الحالة – مع ضرورة الإثبات بوجود الأدلة في حال تطلب الأمر تدخل المحكمة.

## تغييرات فترات الإشعار:

مدة الإيجار	فترة الإشعار
أقل من 6 أشهر	28 يوما
6 أشهر إلى سنة واحدة	90 يوما
سنة واحدة إلى 3 سنوات	120 يوما
3 سنوات إلى 7 سنوات	180 يوما
7 سنوات إلى 8 سنوات	196 يوما
8 سنوات فما فوق	244 يوما فما فوق

## تغييرات فترات الإشعار:

- **نية البيع:** تغيير مدة الإشعار من 3 اشهر إلى 9 اشهر. يجب على صاحب العقار عرض ايجار العقار مجددا إلى المستأجر في غضون 9 اشهر من عدم بيع العقار.
- **تجديد العقار:** عرض ايجار العقد مجددا الى المستأجر عند انتهاء العمل. يجب ان يتضمن شهادة خطية موثقة من قبل اختصاصي اعمال حرة تنص على:
  - كون اعمال التجديد ضارة بصحة وسلامة قاطني العقار وانه من الضروري اخلاء العقار لإتمام هذه الأعمال. كذلك ،
  - في حال وجود خطر هذا الضرر ، فانه يجب اخلاء العقار لفترة لا تقل عن 3 أسابيع.
- **سكن صاحب العقار أو احد افراد عائلته في العقار أو تغيير كيفية استخدام العقار:** تمديد فترة عرض ايجار العقار مجددا إلى المستأجر من 6 اشهر إلى 12 شهرا.
  - ارسال نسخة من اشعار الإنهاء في غضون 28 يوما من تاريخ الإنهاء. تتوفر الاستمارات على موقع: [www.rtb.ie](http://www.rtb.ie)

يمكن منح تعويضات إضافية بناءً على أسباب: المادة 34.

## إشعارات تصحيحية:

### اشعار الانتهاء

إذا كان الإشعار غير صالح بسبب خطأ وبدون تحيز:

- يسمح القاضي/المحكمة لصاحب العقار بتصحيح الإشعار الأصلي وذلك بتقديم اشعار تصحيحي في غضون 28 يوما من تاريخ اصدار امر التحديد.
- فترة الإخطار هي فترة الإخطار المطلوبة إضافة إلى 28 يوما.
- لا يجب على صاحب العقار البدء من الصفر عند اصدار الإشعار التصحيحي في ظل هذه الشروط.

## إشعار مراجعة الإيجار:

- الأنظمة المزدوجة (منطقة ضغط الإيجار) (Rent Pressure Zone/RPZ) و(خارج منطقة ضغط الإيجار) (non-RPZ)
- RPZ: ارتفاع تكلفة الإيجار لا تزيد عن 4% سنويا ، مع المراجعة كل 12 شهرا
- Non-RPZ : مراجعة "مستوى السوق" ، مراجعة كل 24 شهرا
- مطلوب دائما اشعار 90 يوما كحد ادنى
- استمارة جديدة موصوفة
- 3 مقارنات

## العقارات المستثنية:

إذا تم تأجير العقار قبل جعل المنطقة منطقة ضغط الإيجار:	تأجير العقار بعد جعل المنطقة منطقة ضغط الإيجار:
لا يمكن مراجعة عقد الإيجار إلا بعد 24 شهرا (سنتين) من بدء تأجير العقار، أو بعد 234 شهرا من تاريخ تقديم آخر اشعار بمراجعة الإيجار. عندما يحين موعد مراجعة الإيجار التالي ، يجب عليك تطبيق معادلة منطقة ضغط الإيجار لتحديد مقدار زيادة الإيجار. بعد هذه المراجعة الأولية ، يمكن مراجعة الإيجار سنويا.	يمكنك مراجعة الإيجار سنويا ورفع تكلفته إلى 4% زيادة كل عام. يجب ألا تزيد تكلفة الإيجار الجديد عن تكلفة اجارات السوق المحلي للعقارات المماثلة المؤجرة.

## مناطق ضغط الإيجار:

- منطقة التغيير (م.ض.إ.) (Rent Pressure Zone/RPZ) و(خارج منطقة ضغط الإيجار) (خ.م.ض.إ.) (non-RPZ)
- استبدال معايير متوسط الإيجار الوطني بمعايير RPZ لإضافة منطقة دبلن الكبرى ومنطقة دبلن
- تمديد معايير RPZ حتى عام 2021
- إعفاءات التغيير الجوهرى ل RPZ
- تعريف التغيير الجوهرى

## إعفاءات التغيير الجوهرى ل RPZ :

### تعريف التغيير الجوهرى

### العقارات المستثنية:

هناك تغييرات حديثة في التشريعات المتعلقة بقواعد الإستثناء والمعايير تسمح لصاحب العقار بتحديد الإيجار ليكون على نفس مستوى السوق بدلا من استخدام معادلة (م.ض.إ.).

#### استثناء 2:

حدوث 'تغيير جوهرى' في نوع المسكن. يتم تعريف "التغيير الجوهرى" واعتبار حدوثه عند استيفائه لمعايير محددة صارمة.

تتوفر معلومات تفصيلية حول الإعفاءات والمعايير المطلوب استيفائها على الموقع:

[www.rtb.ie](http://www.rtb.ie)

#### استثناء 1:

الإعداد الأول لإيجار السكن لمسكن لم يتم تأجيره مدة عامين مباشرة قبل تاريخ بدء التأجير. يجب ان تلتزم جميع مراجعات الإيجار بعد ذلك بمعادلة RPZ .

- **استثناء 2:** تم تعريف ' التغيير الجوهرى' في نوع المسكن كونه:
- مكون من امتداد دائم للمسكن يزيد من مساحة أرضية المسكن بمقدار لا يقل عن 25 في المائة من مساحة الأرضية
- **أو:**
- في حال كون المسكن تنطبق عليه لوائح الإتحاد الأوروبي (أداء الطاقة في المباني) لعام 2021 ، وينتج عنه تحسين انتاج طاقة المبنى بما لا يقل عن 7 تصنيف طاقة مبنى أو
- إعفاءات التغيير الجوهرى ل RPZ
- **أو:**
- ثلاثة مما يلي:
- تغيير التصميم ال الداخلي بشكل دائم.
- اعداد المسكن ليناسب شخصا ذو إعاقة بالمعنى المقصود في قانون الإعاقة لعام 2005.
- تغيير عدد الغرف بشكل دائم.
- عند كون معدل الخطأ هو D1 أو أقل من انتاج طاقة المبنى BER ويتم تحسين انتاج طاقة المبنى بما لا يقل عن 3 تصنيف طاقة مبنى ؛ أو عندما تكون الطاقة C3 من BER ، و يتم تحسين انتاج BER بما لا يقل عن 2 تصنيف طاقة مبنى.
- لا يشمل العمل المطلوب أدائه ليفي العقار المعايير الأدنى المطلوبة للتأجير.
- تبليغ مجلس الإيجارات السكنية (RTB) بالإعفاءات خلال شهر واحد من تحديد الإيجار (تاريخ بدء الإيجار أو إصدار الإشعار).
- لا ينطبق إذا بدأ تنفيذ الأعمال قبل بدء تطبيق المادة (19) القسم (5)(أ).



## خدمات تسوية النزاعات:

### التحكيم مقارنة بالوساطة

- يجب دفع تكلفته مقارنة بخدمة مجانية.
- يستند على أدلة مقارنة بحل تفاوضي.
- يتم تطبيق النتيجة القانونية مقارنة بالسيطرة الشخصية على الوضع.
- يجب الحضور شخصيا مقارنة باستلام مكالمة هاتفية.
- رسمي مقارنة بغير رسمي.
- قرارات صارمة مقارنة بحلول عملية.
- فوز أو خسارة القضية مقارنة بفوز الطرفين
- احتمال اعلى بالتزام الطرفين بقرار التحكيم
- معاملات أقصر الأمد
- نفس نظام الوصول إلى القرار

### الوساطة عبر الهاتف – إحصائيات 2018:

- 2018: 26% من الطلبات اختارت الوساطة عبر الهاتف
- 75% اتفقوا على حل
- 25% لم يتفقوا على حل
- 4% طلبات التنفيذ القانوني نتجت من الوساطة

### الإتصال بدوراس

- العنوان:  
Doras, Central Buildings, 51a O'Connell St, Limerick
- هاتف: +353 061 310 328
- رقم الهاتف الجوال (للاتصال، ارسال مسح أو واتساب): +353 0830802378
- البريد الإلكتروني: [info@doras.org](mailto:info@doras.org)
- الموقع: [www.doras.org](http://www.doras.org)