



د کور جوړولو او کرایي حقونه – د معلوماتو آنلاین سیشن

۲۴، جون ۲۰۲۱

فیونا مککوک او راجیل برمنگهم، دراس قانونی چارواکی

کریس مکدموت، د استوکنځی کرایه کولو بورډ

- د کور د مرستی تادیه (HAP)
- HAP بمقابله ټولنیز کورجوړونه
- څنگه غوښتنه وکړو
- لپږد، د کرایي بقا او نور بدلونه په HAP کې
- د بې کوره کیدو او عاجل حالت
- معلومات او نورې سرچینې
- مونږ سره اړیکه ونیسئ

د کور د مرستی تادیه (HAP)

- HAP د هستوګنې مرستی تادیې لپاره
- د دولت یو پروګرام دي چې د ټیټ عاید لرونکو کورنیو او اشخاصو سره په کرایي ورکولو کې مرسته کوي.
- دا د هستوګنې شورا په څیر نه دي.
- HAP د شخصې هستوګنې د کرایه په ادا کولو کې مرسته کوي.

د کور د مرستی تادیه (HAP) ته څنگه غوښتنه وکړو؟

- HAP ته د ور کیدو لپاره باید یو شخص یا کورنی لومړی د هستوګنې شورا لپاره عریضه وکړي او د هستوګنې شورا انتظار لست کې شامل شي.
- دا باید هغه سیمیزې شورا ته واستول شي چېرته چې تاسو ژوند کوي.
- د هستوګنې شورا فارم د محلی شورا څخه غوښتلای شي او یا هم آنلاین پیدا کولای شي.
- غوښتنلیکونه به د هستوګنې شورا په لست کې واچول شي او دغه پروسه شاوخوا یو میاشت وخت نیسي.
- هر کله چې ومنل شي تاسو کولای شي د HAP لپاره غوښتنه پیل کړئ.
- د HAP غوښتنلیکونه یو ځل بیا ځایي شورا ته لیرل کیري ترڅو ستاسو د کور لست غوښتنلیک تصویب کړی.
- د HAP فارم د محلی شورا څخه غوښتلای شي او یا هم آنلاین پیدا کولای شي.
- په فورمه کې دیرې برخې شتون لري چې تاسو یې پخپله به ډکوي، او همدارنگه نورې برخې شته چې د عاید، ټولنیزې هوساینې تادیات، او د کور د مالک لپاره دي چې ډک یې کړي.
- دا مهمه ده چې ټولې برخې په صحی ډول ډکې شي مخکې له دې چې غوښتنلیک جمع کړی.

• ددې لپاره چې تاسو فورمه ډکه کړی تاسو به لاندې معلوماتو/اسنادو ته ضرورت ولری:

- د کورنۍ د ټولو غړو PPS شمیرې
- د آیرلینډ د اوسیدو جواز کارتونه (IRP کارتونه) چې د GNIB کارتونو په نامه هم یادېږي (یوازې هغه چې د ۴ ټاپه او ځینې نور کډوالی اجازه لیکونه ولري د منلو وړ دي)
- پاسپورټ او د سفر اسناد
- د ټولنیزې هوساینې تادیه شواهد (که د تطبیق وړ وی)
- تاسو به د کور مالک څخه لاندې برخو ته هم اړتیا ولری:
- د رضایت پانې چې د کور مالک لخوا لاسلیک شوی وی.
- د ټیکس (مالیې) تعمیم ثبوت (د الکترونیکی مالیې تصفیه فورم)
- د کور یا دارایی د ملکیت شواهد.
- تصدیق چې ملکیت د کرایې هستوګنې معیارونه پوره کوي.

که د HAP لپاره تصویب شي

- شورا به میاشتنۍ کرایې په مستقیم ډول د کور مالک ته ورکوي.
- د د میاشتنۍ کرایې په لور حد پورې اړه لري.
- شورا د کرایې د حدود څخه تجاوز لپاره محدود انعطاف لري.
- د کرایه دار په توګه به تاسو ته اړتیا وي چې شورا ته د اونی پیسې ورکړي
- که تاسو شورا ته خپله اونیزه ونډه تادیه نکړئ نو دوی به ستاسو د کور مالک ته تادیه بنده کړي.
- شورا ته تادیات ستاسو د بانکې حساب څخه د اتوماتیک تادیاتو په توګه تنظیم شوی دی.
- تاسو اړتیا نلری چې د ټولنیزې هوساینې تادیات یعنی سوشیال، باندې پاتې شی.
- که د بشپړ وخت لپاره د دندې وړاندیز وشي نو بیا هم تاسو کولای شئ چې HAP ترلاسه کړئ.
- هغه مقدار چې تاسو یې د HAP څخه ترلاسه کوی ستاسو د کورنۍ عاید پر اساس دی.
- د مثال په ډول. د هر هغه چا عاید، چې په کور کې اوسېږي (د غټ ماشومانو په شمول)
- د محلی شورا اداره مکلفه ده چې د ۸ میاشتو په اوږدو کې ملکیت وپلټي ترڅو ډاډ ترلاسه کړي چې معیارونه پوره کيږي.

یو ځل د HAP په لاسته راوړلو کې:

- د کرایه دار د کور اړتیا باید پوره شی.
- دا په دې معنی ده چې تاسو به نور د هستوګنې شورا لپاره انتظار لست کې نه اوسئ.
- په هر صورت کرایه دار کولای شئ د لیرد لست کې د پاتې کیدو لپاره غوښتنه وکړي او بیا دوی د ټولنیز کور نورو ډولونو لپاره په پام کې ونیول شي.
- تمه کيږي چې کرایه دار لږ ته لږه د ۲ کلونو لپاره په کور کې پاتې شي.
- په ۲ کلونو کې دننه د تګ اجازه به یوازې په ځانګړو اساسو باندې منل کيږي.
- د ځایي ادارې د محدودیتونو پوره لیست د بناریانو معلوماتو ویب سایټ یعنی citizens information کې موندل کیدای شي.

د HAP ودریدلو لپاره دلایل

- هستوگنه د کرایي شوی هستوگني لپاره لږ تر لږ معیارونه کچه نه پوره کوي.
- د کور مالک د ماليي تابع نه دی یا د RTB سره راجستر نه دی.
- کرایه دار شورا ته د دوی اونیزه ونډه نه ورکوي.
- کرایه دار د کرایه بیا کتنه نه بشپړوی کله چې د دوی عاید بدلیري.
- کرایه اخیستونکي نوی اونیزه ونډه نه ورکوي کله چې د دوی د کورنی اندازه بدلیري.

د ځمکي مالک مسوولیتونه

د غوښتنلیک د پروسی د یو برخي په توگه، د ځمکي مالک ته به اړین وي چې ځیني معلومات و سپاری په شمول د:

- د میاشتنی کرایي اندازه
- د مالکانو د بانکي حساب د تادیاتو جزئیات
- د ملکیت د معیارونو سره موافقت په اړه ژمنتیا ورکړي.
- د ماليي د پابندی په اړه ژمنتیا

د ځمکو مالکانو لپاره گټي

- د کرایه دارو څخه د کرایي راټولولو ته اړتیا نلري.
- ټول تادیات به په الکترونيکی ډول ترسره شي.
- د ماليي راحت زیاتول لږ تر لږ د ۳ کلونو لپاره که د HAP کرایه دارو ته ورکړل شي.
- د گرووی سود سره د کرایي عاید پر وړاندې د لگښت په توگه چلند کيږي.

بي کوري او بیړني حالت

- که تاسو ځان د بي کوره کیدو په سمدستي خطر کې ومومئ کولای شئ چې د شورا له لارې عاجل هستوگني ته لاسرسی ومومئ.
- د بي کوره اقدام ټیم به ستاسو وضعیت و ارزوي.
- که وړ وي، تاسو ته به د بیړني هستوگني وړاندیز وشي.
- هر څوک د کډوالي وضعیت په پام کې نیولو پرته د ۹ څخه تر ۹ د شپې د خوب لپاره اظطراری تخت حق لري.
- د بي کوره اقدام ټیم په لاندې ځایونو کې موقعیت لري:

2 Church Street

John's Square

Limerick

د رسمي وخت شمیرې: 061 481 212
د رسمي وخت پس شمیره: 1800 60 60 60

- که تاسو د بې کوره کیدو له خطر سره مخ یاست (د بیلگې په توګه د ایستلو خبرتیا یا د کرایې تادیه کې ستونزه) نو لاندې سازمانونه تاسو سره هم مرسته کولای شي:

تریشهولډ - Threshold

- تریشهولډ مشوره ورکوی او د ځمکې د مالک سره د کرایه دار پرځای اړیکه نیسی.
- 1800 454 454

پيټرمیک ویری ترسټ - Peter McVery Trust

- د افرادو او کورنیو سره په مناسب هستوګن ځای په موندلو کې مرسته کوي.
- 061 214 882 (لمریک)

نوواس - Novas

- نوواس د هغه چا سره مرسته کوی څوک چې نږدې ده چې بې کوره شي.
- 061 370 325 (لمریک)

فوکس - Focus

- فوکس کولای شي د هغه کورنیو سره مرسته وکړي چې د بې کورۍ حالت تجربه کوي.
- 086 0354 513 (لمریک)

MABS (د پیسو مشوره او بودیجې خدمت)

- افرادو او کورنیو سره د پیسو په اداره کولو کې مرسته کوي.
- 076 1072 210 (لمریک)

د معلوماتو سرچینې

د HAP په اړه د نورو معلوماتو لپاره تاسو کولای شئ لاندې ویب سایټ وګورئ:

- د ښاریانو معلومات

https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting_a_home/housing_assistance_payment.html

- د لیمریک ښار او کاونټي شورا

<https://www.limerick.ie/council/services/housing/social-housing/housing-assistance-payment-hap>

- HAP.ie

<http://hap.ie/>

د شخړو ستونزو حلولو پروسه

- د مالکانو مسوولیتونه
- د کرایه دار مسوولیتونه

- د ختمیدو خبرتیا
- د کرایه بیا کتنې خبرتیا
- د شخړو حلولو خدمت

د مالکانو مسوولیتونه

- کرایه راجسټر کړئ
- کرایه دار ته د تادیاتو ریکارډونه چمتو کړي
- کرایه دار لپاره د اړیکو نقطه چمتو کړي
- ترمیم پرمخ ویسي او د استوګنې ځای برابر کړي
- کرایه دار ته د هغه ترمیم جبران ورکړي چې تاسو ته درکړل شوي وه مګر په مناسب وخت کې نه دي ترسره شوي
- د کرایې د هرې بیا کتنې لیکل شوی خبرتیا ورکړي
- د ختمیدو باوري لیکلې خبرتیا ورکړي
- د هر ډول تفتیش خبرتیا ورکړي
- هر ډول امانت یا ذخیره ژر تر ژره بیرته ورکړي
- جوړښت بیمه کړي

د کرایه دار مسوولیتونه

- باید کرایه پر وخت او پوره ورکړي: په شمول د هغه وخت شي د شخړې ستونزې د حل پروسه پکې پرمخ ځي.
- استوګنځی په ښه حالت کې وساتئ
- د کور مالک ته خبر ورکړي که چیرته ترمیم ته اړتیا وي او اجازه درکړي
- د کور مالک ته یا هغه چاته چې هلته اوسیدو خبر ورکړئ
- د ختمیدو په اړه باوري لیکلې خبرتیا ورکړئ
- اجازه مه ورکوي یا مه کوي چې استوګنځی ته کوم زیان ورسې
- د هر هغه زیان لپاره بیسي ورکړي چې د عادی زیان څخه لوړ وي
- په غیر ټولنیز سلوکو کې مه دخپل کیرې او نورو ته هم اجازه مه ورکوي
- د اجارې تړون د شرایطو سره تابع ووسی

د ختمیدو خبرتیا

برخه ۴ کرایې او برخه ۵ کرایې

- د ۶ میاشتو دوامداره پاتې کیدو وروسته یو کرایه دار '۴می برخې حقوق' ترلاسه کوي.
- د پنځه نیم کلونو لپاره د نور اوسیدو حق
- د ۳۴می برخې اساسات
- د شغل یا کار پر اساس

۵ برخه

- لږ تر لږه د ۲۸ ورځو خبرتيا
- د ۶ مياشتو وروسته يو دليل ته اړتيا ده.
- د کرایه باقی، د مکلفیتونو څخه سرغړونه

د اجاری د ختمولو لپاره اساسات (اس.۳۴)

- د کرایه دار څخه د مکلفیتونو سرغړونه ترسره کیدل.
- د کور مالک د خپل ځان یا د کورنی د غړو لپاره کور ته اړتیا لري
- د کور مالک د استوګنځای د خرڅولو اراده لري.
- د کور مالک د کور د نوی کولو یا ترمیم اراده ولري.
- د کور مالک د استوګنځای د استعمال بڼې د بدلولو اراده ولري.
- استوګنځای اوس د کرایه دار د هستوګنې د اړتیاوو لپاره مناسب ندي.

د ختمیدو خبرتیا

باید:

- لیکلي بڼه وي
- په نېټه وي او د کور د مالک یا د هغه د ایجنټ لخوا لاسلیک شوي وی.

مشخص کړي:

- د پای نېټه
- د خدمت نېټه
- دلیل (له ۶ مياشتو څخه زیات)
- په دغه نېټه کرایه دار د خالي کولو لپاره ۲۴ ساعته وخت لري

په نېټه کړي:

- هر مسله د اعتبار په توګه د خبرتیا د ترلاسه کیدو څخه په ۲۸ ورځو کې دننه RTB ته راجع شي

د ټاکلي مودی اجاره ختمول

یواځې هغه وخت د خپل ټاکلي وخت څخه مخکې ختمیدلې شي چېرته چې:

- د مکلفیتونو سرغړونه د مالک یا کرایه کوونکي لخوا پېښېږي.
- د کور مالک د اجاری د فرعی ورکولو رضایت نه ورکوی کوم چې کرایه دار ته اجازه ورکوي چې د کور مالک ته د ختمیدو خبرتیا وړاندي کړي.
- اجاره د ټاکلي مودی پای ته رسیدو د مخه د ختمیدو لپاره ځانګړي زميني برابرېږي.
- د مشخص اساسات باید د استوګنځای کرایه کولو قانون ۲۰۰۴ د ۴مې برخې سره مطابقت ولري.

د کرایه باقی پیسو خبرداری خبرتیا

د کرایه باقی او تر ډیره ساتل

- د ۱۴ ورځو خبرتیا (لومړی ۶ مياشتې) - معقول خبرتیا موده (۴ برخه اجاره)
- د قضیې مطالعه: پراخه شوي پیسي
- د ۲,066 € بقایا لپاره خبرتیا لیک خپور شو

- په هر صورت پدې حساب کې تادیه نه وه پلي شوي
- په حقیقت کې €1,838.48 د کرایه دار لخوا پوروي و.
- د ختمیدو خبرتیا لیک ناسم ده

غیر ټولنیز سلوک

د قانون په ۱۷ برخه کې تعریف شوي - ۳ پراگرافونه

- لومړي دوه [پراگراف (الف) او (ب)] "جدي" دي او د اوه ورځو خبرتیا لپاره وړ دي او مخکینی خبرتیا نه لري.
 - مخکینی خبرتیا ته اړتیا نشته چېرته چې د خورا جدي ټولنیز ضد چلند له امله پای ته رسیري - د ۷ ورځو خبرتیا.
 - پراگراف (c) د ۲۸ ورځو خبرتیا او د مخکینی خبرتیا سره د لږ جدي سرغړونه ده.
- دا همیشه د مالکاتو غږ وي چې کوم سناریو یا ضمیمه باید پلی شي - د ثبوت لور بار.

د خبرتیا په موده کې تغیرات

د خبرتیا موده	د اجاری موده
۲۸ ورځي	د ۶ میاشتو څخه کم
۹۰ ورځي	۶ میاشتې مگر د یو کال څخه کم
۱۲۰ ورځي	یو کال مگر د ۳ کالو څخه کم
۱۸۰ ورځي	۳ کاله مگر د ۷ کالو څخه کم
۱۹۶ ورځي	۷ کاله مگر د ۸ کالو څخه کم
۲۲۴ ورځي	۸ کالو څخه ډیر

د ختمولو خبرتیا کې تغیرات

- د پلورلو اراده: د ختمیدو نیټه له ۴ میاشتو څخه ۹ میاشتو ته بدلیري. د کور مالکان باید ۹ میاشتو کې دننه بیرته وړاندیز ورکړي که چېرته پلورل سرته ونه رسیري.
- په اساسي توګه بیارغول شوی: کرایه کول د کار بشپړیدو وروسته وړاندیز کیري. باید یو سند پکې شامل وي په لیکل شوي مسلکي ډول کوم چې په ډاګه کوي:
- دا کار به د اړوندو اوسیدونکو روغتیا او خونديتوب ته ګواښ پېښوي او باید مخه ته لار نه شي ترڅو چې په هغه کې خلک وي، او،
- که چېرته داسې خطر شتون ولري نو باید د وخت تخصیص له ۳ اونیو څخه کم نه وي.

- د کور مالک/ کورنی بیرته راځي او یا په کارولو کې بدلون راوړي: د کور مالکان د ۶ میاشتو څخه ۱۲ میاشتو پورې بیرته وړاندیز کوي.

- د ختمیدو نېټې څخه وروسته په ۲۸ ورځو کې دننه د ختمیدو خبریتا یو کاپي جمع کړي. فورمه په www.rtb.ie کې موندلې شي.

اضافي زیانونه لگښت کیدای شي چې بیرته ورکول شي: د ایس. ۳۴ اساسونه.

اصلاحی خبرتیا

د ختمیدو خبرتیا

که چیرته خبرتیا غلطه وی د کومي نیمگرتیا له وجې، او هیڅ تعصب په کې شتون ونلري:

- قضاوت کونکي/ محکمه به د کور خاوند ته اجازه ورکړي چې ۲۸ ورځو کې دننه د حکم صادرولو په یادشت نوټس په ورکولو سره د اصلی خبرتیا اصلاح وکړي.
- د خبرتیا موده بیا د اړینې خبرتیا موده + ۲۸ ورځې وي.
- د ځمکې مالکان اړتیا نه لري چې له پیله شروع وکړي کله چې ددې شرایطو سره سم د ختمیدو نوی خبرتیا خپروي.

د کرایه د بیاکتنې خبرتیا:

- دوه گوني سیستم RPZ یا غیر RPZ
- RPZ: په کال کې ۴٪ اعظمی حد، په هرو ۱۲ میاشتو کې بیا کتنه
- غیر RPZ: د بازار کچط ته بیا کتنه، په هرو ۲۴ میاشتو کې بیا کتنه
- لږ ته لږه د ۹۰ ورځو خبرتیا همیشه اړینه ده
- نوی ټاکل شوی فورمه
- ۳ مقایسه کونکی

د معافیت خاصیتونه

Tenancy already in existence at the time an area is designated as a Rent Pressure Zone:	Tenancy commences after an area is designated as a Rent Pressure Zone:
<p>The rent can only be reviewed 24 months (2 years) after the tenancy came into existence, or 24 months from the date the last notice of rent review was served.</p> <p>When the next rent review is due, you must apply the Rent Pressure Zone formula to determine the rent increase. Following this initial review, the rent can be reviewed annually.</p>	<p>You can review the rent annually and it can be increased by up to 4% each year.</p> <p>The rent being set should not be more than that of local market rents for similar properties.</p>



د کرایې فشار زونونه

- د بدلون ساحې
- د RPZ معیارونه د لوی ډبلین سیمې او ډوبلین ساحو له معرفي سره بدل شوي تر څو پر خای یې د اوسط کرایې ملي معیارونه عملی شي.
- د RPZ ټاکنه تر ۲۰۲۱ پورې غزول شوی ده.
- د RPZ اساسی بدلون معافیتونه
- د اساسی بدلون تعریف

RPZ اساسی بدلون معافیتونه

د اساسی بدلون تعریف

Exempt properties

There have been recent changes to the legislation surrounding the exemption rules and criteria which would permit a landlord to set the rent to market levels as opposed to using the RPZ formula.

Exemption 1:

The initial setting of the rent on a dwelling which had not been rented for a period of 2 years prior to the immediate tenancy commencement date. All rent reviews thereafter must adhere to the Rent Pressure Zone formula.

Exemption 2:

Where a 'substantial change' in the nature of the accommodation has taken place. 'Substantial change' has been defined and will only be deemed to have taken place where strict criteria is met.

Detailed information on the exemptions and the criteria to be met can be found on www.rtb.ie.

- **معافیت (استثنا) ۲:** یو اساسی بدلون د هستوګني په طبیعت کې تعریف شوی دی:
- په دې کې د استوګنځي دایمي توسعه شامله ده کوم چې د پور ساحه په یو اندازه زیاتوی چې باید د دغه پور له ۲۵ فیصده څخه کمه اندازه نه وي.
- **پا**
- د هستوګني په یو داسې صورت کې چې د اروپایی اتحادیې (د ودانیو د انرژي فعالیت) د ۲۰۱۲ قوانین عملی کیري، په نتیجه کې د BER وده وکړي پدې اندازه چې د انرژي درجه بندی له ۷ څخه کمه نه وي **پا**
- د RPZ اساسی بدلون معافیتونه
- **پا**
- لاندیني دري:
- داخلي بڼه په دایمي ډول تغیر شوی وی.
- کور چې د معیوب کس لپاره وقف شوي وی کوم چې د معلولیت قانون ۲۰۰۵ د معنی پر اساس.
- د خونو شمیر په دایمي ډول زیاتیري.

- چیرته چې BER د D1 یا تیټ، د BER وده کړی وی چې د ودانیو انرژي درجه بندی یی له ۳ څخه کمه نه وي، یا چیري د BER د C3 یا لور، د BER وده کړي وی چې د ودانیو انرژي درجه بندی یی له ۲ څخه کمه نه وي.

- کار کولو ته اړتیا نه وی چیرته چې د کور معیار د لږ تر لږ کچي ته ورسوي.
- د کرایي له ټاکلو څخه وروسته په یوه میاشت کې دننه د معافیت RTB ته خبرتیا (د کرایي د پیل نیټه یا د خبرتیا ورکول).
- نه پلي کیري هغه ځای کې، چیرته چې د برخي د پیل کیدو د مخه کار شروع شوی وی بیا د ۱۹ (۵) (A) سره مخ کیري.

د ستونزو د حلولو خدمتونه

قضاوت یا منځگریټوب

- لگښت یا وړیا خدمت
- د شواهدو پراساس یا د خبرواترو پواسطه حل
- د پایلو پوري اړه یا د حالتو په کنټرول کې
- کس حاضرول یا په ټیلیفوني اړیکه سره
- رسمی یا غیر رسمی
- سخت تعینات یا تصوراتی حلونه
- کټه/ بایلل یا بایلل/ کټه
- گوندونه ډیر احتمال لري چې د DO سره مطابقت ولري
- د پروسس لنډ وخت
- د ورته ټاکلو امر

د ټیلیفوني مداخله – د ۲۰۱۸ کال احصایه

- ۲۰۱۸: د ۲۶٪ غوښتنلیکو د ټیلیفون مداخله غوره کړي
- ۷۵٪ تړونونه سرته رسېدلي
- ۲۵٪ تړونونه نه دي سرته رسېدلي
- ۴٪ د پلي کولو غوښتنې د منځگریټوب له لاري

د دراس سره اړیکه

- پته: Doras, Central Buildings, 51a O'Connell St, Limerick
- ټیلیفون: +353 061 310 328
- موبایل (زنګ، پیغام یا واټس آپ) +353 0830802378
- ایمیل: info@doras.org
- ویب سایټ: www.doras.org