

مكان جيد للسكن!

المقدمة

من المهم للمرء أن يعيش في مسكن جيد. إن برنامج شهادة الفصل الثامن وبرنامج قسيمة السكن وسيلتان تتيحهما لكم وكالة الإسكان العام لتمكينكم من الحصول على المساعدة لاستئجار مسكن جيد. وباستطاعتكم أن تختاروا أي منزل أو شقة تروق لكم، شريطة استيفاء هذا المنزل أو هذه الشقة لمستوى معين من الجودة. ويقتضي برنامج شهادة الفصل الثامن أن لا تتجاوز تكلفة السكن قيمة الإيجار المتعارف عليها في السوق لوحدة سكنية موازية، أما برنامج قسيمة السكن فيسمح للعائلة أن تستأجر بيتاً أو شقة بسعر أعلى وأن تدفع فارق الكلفة. إن وكالة الإسكان العام التي تقدم خدماتها في منطقتكم يمكنها تزويدكم بمعلومات أخرى حول البرنامجين وحول طريقة احتساب نسبة الإيجار التي تكونون أنتم مسؤولين عنها.

معايير الجودة النوعية في الإسكان

تساهم معايير الجودة النوعية في الإسكان في تأمين أن يكون المنزل الذي تختارونه مستوفياً لمواصفات المنزل الآمن والصحي والمريح، ولذلك يتضمن برنامج شهادة الفصل الثامن وبرنامج قسيمة السكن نوعين من معايير الجودة النوعية في الإسكان: المعايير التي يجب أن تتوفر في المنزل لكي يحظى بموافقة وكالة الإسكان العام، والمعايير الإضافية التي يتعين عليكم أنتم أن تحددوها وتتخذوا قراراً بشأنها لأنها بنود ترتبط باحتياجات خاصة لعائلتكم.

برنامج شهادة الفصل الثامن وبرنامج قسيمة السكن

إن برنامج شهادة الفصل الثامن وبرنامج قسيمة السكن يسمحان لكم بأن تختاروا مكاناً للسكن يروق لكم، قد يكون بيتاً أو شقة في المنطقة التي تقيمون فيها حالياً أو في مكان آخر. ويجب أن تتوفر في ذلك البيت أو الشقة معايير أساسية لا بد أن تتوفر في كل شقة، إلا أن المنزل الذي تتوفر فيه هذه المعايير الأساسية اللازمة قد لا يحتوي على جميع الأشياء التي تحتاجونها أو ترغبون وجودها. إن المساعدة التي يقدمها لكم برنامج شهادة الفصل الثامن وبرنامج قسيمة السكن، من شأنها تمكينكم من الحصول على سكن يروق لكم وتكون تكلفته في متناول يديكم، وينبغي عليكم لذلك التفكير في الأشياء التي تريدون من مسكنكم أن يوفرها لكم، فقد تريدون منزلاً به مطبخ فسيح أو به عدد كبير من النوافذ، أو قد تريدون شقة في الطابق الأول، وقد يكون منظر ورق الحائط المتهرئ أو لون الجدران الباهت مزعجا لكم. إننا ندعوكم للتفكير في هذه الأمور أثناء قيامكم بالبحث عن منزل تأوون إليه، كما ندعوكم لتخصيص الوقت الكافي لقراءة هذا الكتيب: "مكان جيد للسكن"، ونوصيكم بقراءة كل جزء من أجزائه بعناية. وإذا كنتم تريدون البقاء في المنزل الذي تقيمون فيه حالياً، سوف يساعدكم هذا الكتيب في التعرف على مواصفات منزلكم وما إذا كانت هذه المواصفات تفي بمعايير الجودة النوعية في الإسكان. أما إذا كنتم تريدون استبدال منزلكم الحالي بمسكن آخر، فإننا نتمنى لكم التوفيق، وندعوكم لاتخاذ هذا الكتيب رقيقاً ومرجعاً لكم يساعدكم في البحث عن بيت جديد جيد أو شقة جديدة جيدة. ويمكنكم بعد العثور على منزل تأوون إليه الشروع في إجراءات طلب الحصول على الموافقة لإبرام عقد لإيجار المنزل. وفي حالة العثور على منزل يروق لكم ولكنه يحتوي على بعض المشاكل، ندعوكم لمراجعة وكالة الإسكان العام التي تقدم خدماتها في منطقتكم للاستدلال منها حول ما يجب فعله بشأن تلك المشاكل لأن تصحيحها قد يكون أمراً ممكناً.

المتطلبات

يجب أن يحتوي كل بيت أو شقة على ما لا يقل عن غرفة واحدة للمعيشة ومطبخ ودورة مياه. وتعتبر الشقة المكونة من غرفة واحدة تحتوي على مساحة محددة للطبخ سكناً مقبولاً. غير أن وجود دورة مياه خاصة تستخدمها أسرتم أمر ضروري في أي مسكن. وبشكل عام يجب أن تتوفر في المسكن لكل اثنين من أفراد العائلة غرفة واحدة للمعيشة والنوم.

● 1. غرفة المعيشة

يجب أن تحتوي غرفة المعيشة على ما يلي:

سقف

سقف في حالة جيدة.

- السقف الذي توجد فيه تشققات أو ثقب كبيرة تسمح بتسرب الهواء يعتبر غير مقبولاً، كذلك لا يكون مقبولاً السقف الذي توجد به نتوءات حادة أو تتساقط منه مواد تغطي سطحه، مثل الجص وما شابه ذلك.

الجدران

يجب أن تكون الجدران في حالة جيدة.

- الجدران التي توجد فيها تشققات أو ثقب كبيرة تسمح بتسرب الهواء لا تكون مقبولة، كما لا تكون مقبولة الجدران التي توجد عليها نتوءات حادة أو التي لا تكون مستقيمة أو متماسكة وتتساقط منها مواد تغطي سطحها مثل الجص.

الكهرباء

يجب أن يحتوي المنزل على مصدرين (مقيسين) كهربائيين، أو على مقيس كهربائي واحد ومصباح كهربائي مثبت في السقف. وينبغي عليكم ألا تأخذوا في الحسبان أجهزة الإضاءة التي توضع على الطاولات أو على الأرض، وكذلك تلك الموجودة في السقف والموصولة بمقيس الكهرباء بواسطة الأسلاك الكهربائية، لأنها ليست دائمة.

- تعتبر الأمور التالية غير مقبولة: الأسلاك المتكسرة أو البالية، وأجهزة الإضاءة المتدلية من أسلاك كهربائية وتفتقر إلى وسائل لتثبيتها بإحكام (كالسلسلة)، ومفاتيح ومقابس الكهرباء المكشوفة ومقابس كهربائية بها شقوق حادة.

الأرضية

يجب أن تكون الأرضية في حالة جيدة.

- يعتبر وجود تشققات أو ثقب كبيرة في الأرضية أمر غير مقبول، كما أن وجود التواءات في الأرضية أو عدم وجود بعض ألواحها مما قد يؤدي إلى تعثر أي شخص يعتبر كذلك أمر غير مقبول.

النوافذ

يجب أن تتوفر في المسكن نافذة واحدة على الأقل، ويجب أن تكون كل نافذة بحالة جيدة.

- لا تكون مقبولة النوافذ التي توجد بها شقوق كبيرة أو تكون أحد ألواحها الزجاجية مكسورة أو غير موجودة، كما لا تكون مقبولة النوافذ التي يتعذر إغلاقها أو التي يتسرب منها الهواء حتى بعد إغلاقها.

القفل

قفل لإغلاق جميع النوافذ والأبواب التي يمكن الوصول إليها من الخارج، أو من مدخل الرواق العام، أو من الدرج المخصص للإفلات من الحريق، أو من أية شرفة أو أي مكان آخر خارج المسكن ويمكن الوصول إليه من الأرض. ويعتبر وجود نافذة لا يمكن فتحها أمراً مقبولاً.

الطلاء

- إذا كانت العائلة تشمل أطفالاً دون السابعة من العمر وإذا كان البيت أو الشقة قد تم بناؤهما قبل عام 1978، يجب أن يخلو طلاء المسكن من أي قشور أو شقوق.

يتعين عليكم أن تفكروا أيضاً في ما يلي:

- نوعية أقفال النوافذ والأبواب
- هل هي سليمة وآمنة؟
- هل هنالك نوافذ مغلقة بالمسامير قد تريدون أنتم أن تفتحوها؟

● حالة النوافذ

- هل هناك شقوق صغيرة في أي من ألواح النوافذ؟

● الوسائل المستخدمة حول الأبواب والنوافذ لمنع تسرب الهواء منها

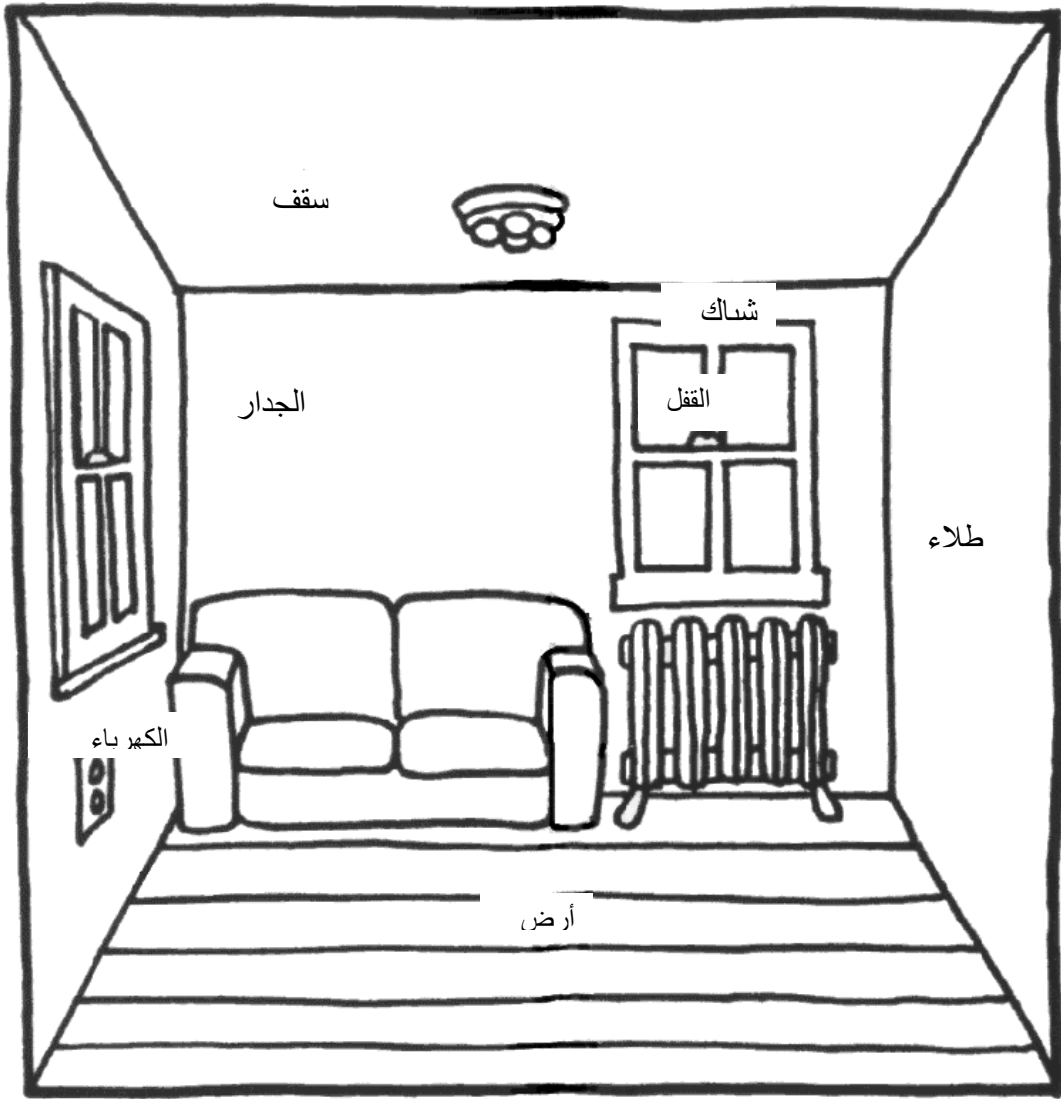
- هل توجد نوافذ لمقاومة العواصف؟
- هل تحيط بالنوافذ والأبواب وسائل تمنع تسرب الهواء منها ومن حولها؟ قد يكون وجود هذه الوسائل أمراً له أهميته لكم إذا كنتم تتحملون تكاليف المنافع العامة، كالماء والكهرباء.

● مواقع وجود المقابس الكهربائية والمصابيح الكهربائية المثبتة في السقف.

- حالة الطلاء وورق الجدران.
- هل حالته مهترئة، هل أصبح لون الطلاء أو ورق الجدران باهتاً أو قذراً؟

● حالة الأرضية

- هل الأرضية تشوبها الخدوش أو هل هي بالية؟



2. المطبخ

يجب أن يحتوي المطبخ على:

سقف

يجب أن يكون السقف في حالة جيدة.

- السقف الذي توجد فيه تشققات أو ثقوب كبيرة تسمح بتسرب الهواء يعتبر غير مقبول، كذلك لا يكون مقبولاً السقف الذي توجد به نتوءات حادة أو تتساقط منه مواد تغطي سطحه، مثل الجص وما شابه ذلك.

المخزن

يجب أن يوجد بالمطبخ حيزاً ما لتخزين المواد الغذائية.

الكهرباء

يجب أن يوجد بالمطبخ ما لا يقل عن مقبس كهربائي واحد ومصباح كهربائي مثبت. وينبغي عليكم ألا تأخذوا في الحسبان أجهزة الإضاءة التي توضع على الطاولات أو على الأرض، وكذلك تلك الموجودة في السقف والموصولة بمقبس الكهرباء بواسطة الأسلاك الكهربائية، لأنها ليست دائمة.

- تعتبر الأمور التالية غير مقبولة: الأسلاك المتكسرة أو البالية، وأجهزة الإضاءة المتدلية من أسلاك كهربائية وتفتقر إلى وسائل لتثبيتها بإحكام (كالسلسلة)، ومفاتيح ومقابس الكهرباء المكشوفة ومقابس كهربائية بها شقوق حادة.

الموقد (جهاز الطبخ) والفرن

موقد وفرن صالحان للاستخدام (باستطاعة المستأجر توفير هذين الجهازين).

الأرضية

يجب أن تكون الأرضية في حالة جيدة. تعتبر الأرضية التي توجد بها تشققات أو ثقوب كبيرة أرضية غير مقبولة، كما تعتبر غير مقبولة الأرضيات التي التوت بعض ألواحها أو نزعت منها تماماً، الأمر الذي قد يؤدي إلى تعثر شخص ما.

منطقة إعداد الطعام

يجب أن تتوفر بالمطبخ مساحة ما لإعداد الطعام.

الطلاء

إذا كانت العائلة تشمل أطفالاً دون السابعة من العمر وإذا كان البيت أو الشقة قد تم بناؤهما قبل عام 1978، يجب أن يخلو طلاء المسكن من أي قشور أو شقوق.

النافذة

إذا كان بالمطبخ نافذة، يجب أن تكون في حالة جيدة.

القفل

قفل لإغلاق جميع النوافذ والأبواب التي يمكن الوصول إليها من الخارج، أو من مدخل الرواق العام، أو من الدرج المخصص للإفلات من الحريق، أو من أية شرفة أو أي مكان آخر خارج المسكن ويمكن الوصول إليه من الأرض. ويعتبر وجود نافذة لا يمكن فتحها أمراً مقبولاً.

الجدران

يجب أن تكون الجدران في حالة جيدة.

- الجدران التي توجد فيها تشققات أو ثقوب كبيرة تسمح بتسرب الهواء لا تكون مقبولة، كما لا تكون مقبولة الجدران التي توجد عليها نتوءات حادة أو التي لا تكون مستقيمة أو متماسكة وتتساقط منها مواد تغطي سطحها مثل الجص.

مكان لتقديم وتناول الطعام

يجب وجود مساحة في المطبخ لتقديم وتناول الطعام.

- يعتبر وجود غرفة للطعام منفصلة عن المطبخ أو وجود مساحة لتقديم وتناول الطعام في غرفة المعيشة أمراً مقبولاً.

الثلاجة أو البراد

وجود ثلاجة تكون درجة الحرارة فيها منخفضة بحيث تؤمن المحافظة على الأطعمة حتى لا تفسد. (يمكن للمستأجر توفير هذه الثلاجة).

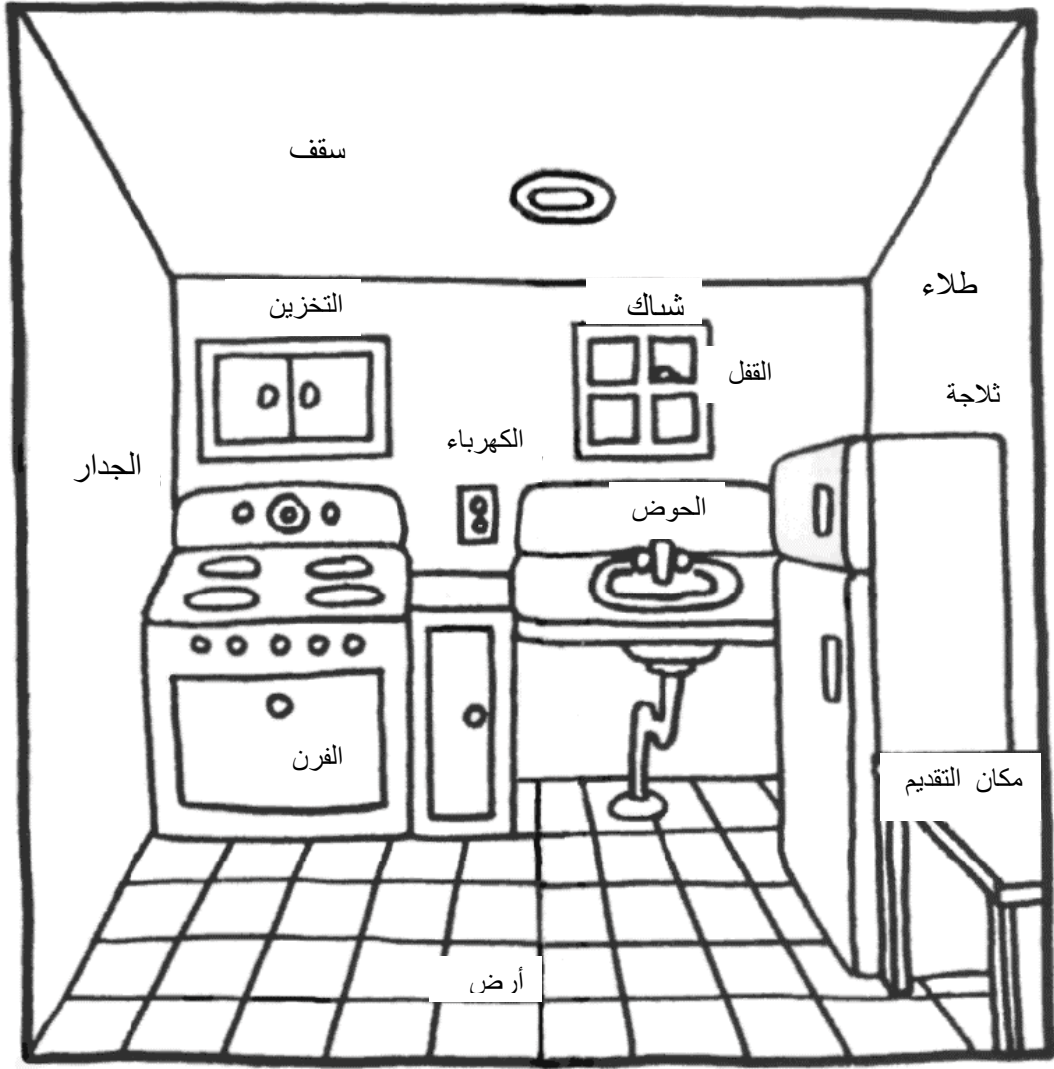
حوض لغسل الأوعية (مغسلة)

يجب أن يوجد بالمطبخ حوض لغسل الأوعية مزود بصنبور (حنفية) للماء الساخن والماء البارد.

- لا يكفي وجود حوض (مغسلة) في دورة المياه لاستيفاء هذا الشرط.

يتعين عليكم أن تفكروا أيضاً في ما يلي:

- حجم المطبخ ومساحته.
- حجم وموقع وحالة المساحات المخصصة لتخزين المواد الغذائية وإعداد وجبات الطعام وتقديمها، هل هي كافية بالنسبة لحجم عائلتكم؟
- سعة الثلاجة وحالتها وموقعها، هل تناسب سعتها حجم عائلتكم؟
- حجم وحالة وموقع حوض المطبخ.
- غير ذلك من أجهزة المطبخ التي تودون أن تتوفر لكم.
- وجود مقابس كهربائية إضافية.



● 3. دورة المياه

يجب أن يتوفر في دورة المياه ما يلي:

سقف

يجب أن يكون السقف في حالة جيدة.

- السقف الذي توجد فيه تشققات أو ثقوب كبيرة تسمح بتسرب الهواء يعتبر غير مقبول، كذلك لا يكون مقبولاً السقف الذي توجد به نتوءات حادة أو تتساقط منه مواد تغطي سطحه، مثل الجص وما شابه ذلك.

النافذة

يجب أن توجد في دورة المياه نافذة قابلة للفتح أو مروحة شفط صالحة للاستعمال.

القفل

قفل لإغلاق جميع النوافذ والأبواب التي يمكن الوصول إليها من الخارج، أو من مدخل الرواق العام، أو من الدرج المخصص للإفلات من الحريق، أو من أية شرفة أو أي مكان آخر خارج المسكن ويمكن الوصول إليه من الأرض. ويعتبر وجود نافذة لا يمكن فتحها أمراً مقبولاً.

المرحاض

يجب أن يكون للمرحاض خزان لتصريف المياه صالح للاستعمال.

حوض الاستحمام (بانيو)

يجب أن تحتوي دورة المياه على حوض للاستحمام مجهز بصنبور (حنفية) للماء الساخن والماء البارد.

الأرضية

يجب أن تكون الأرضية في حالة جيدة.

تعتبر الأرضية التي توجد بها تشققات أو ثقوب كبيرة أرضية غير مقبولة، كما تعتبر غير مقبولة الأرضيات التي التوت بعض ألواحها أو نزعت منها تماماً، الأمر الذي قد يؤدي إلى تعثر شخص ما.

الطلاء

- إذا كانت العائلة تشمل أطفالاً دون السابعة من العمر وإذا كان البيت أو الشقة قد تم بناؤهما قبل عام 1978، يجب أن يخلو طلاء المسكن من أي قشور أو شقوق.

الجران

يجب أن تكون الجدران في حالة جيدة.

- الجدران التي توجد فيها تشققات أو ثقوب كبيرة تسمح بتسرب الهواء لا تكون مقبولة، كما لا تكون مقبولة الجدران التي توجد عليها نتوءات حادة أو التي لا تكون مستقيمة أو متماسكة وتتساقط منها مواد تغطي سطحها مثل الجص.

الكهرباء

يجب أن يكون هناك مصباح كهربائي واحد على الأقل مثبت في السقف أو على الجدار.

- تعتبر الأمور التالية غير مقبولة: الأسلاك المتكسرة أو البالية، وأجهزة الإضاءة المتدلية من أسلاك كهربائية وتفتقر إلى وسائل تثبيتها بإحكام (كالسلسلة)، ومفاتيح ومقابس الكهرباء المكشوفة ومقابس كهربائية بها شقوق حادة.

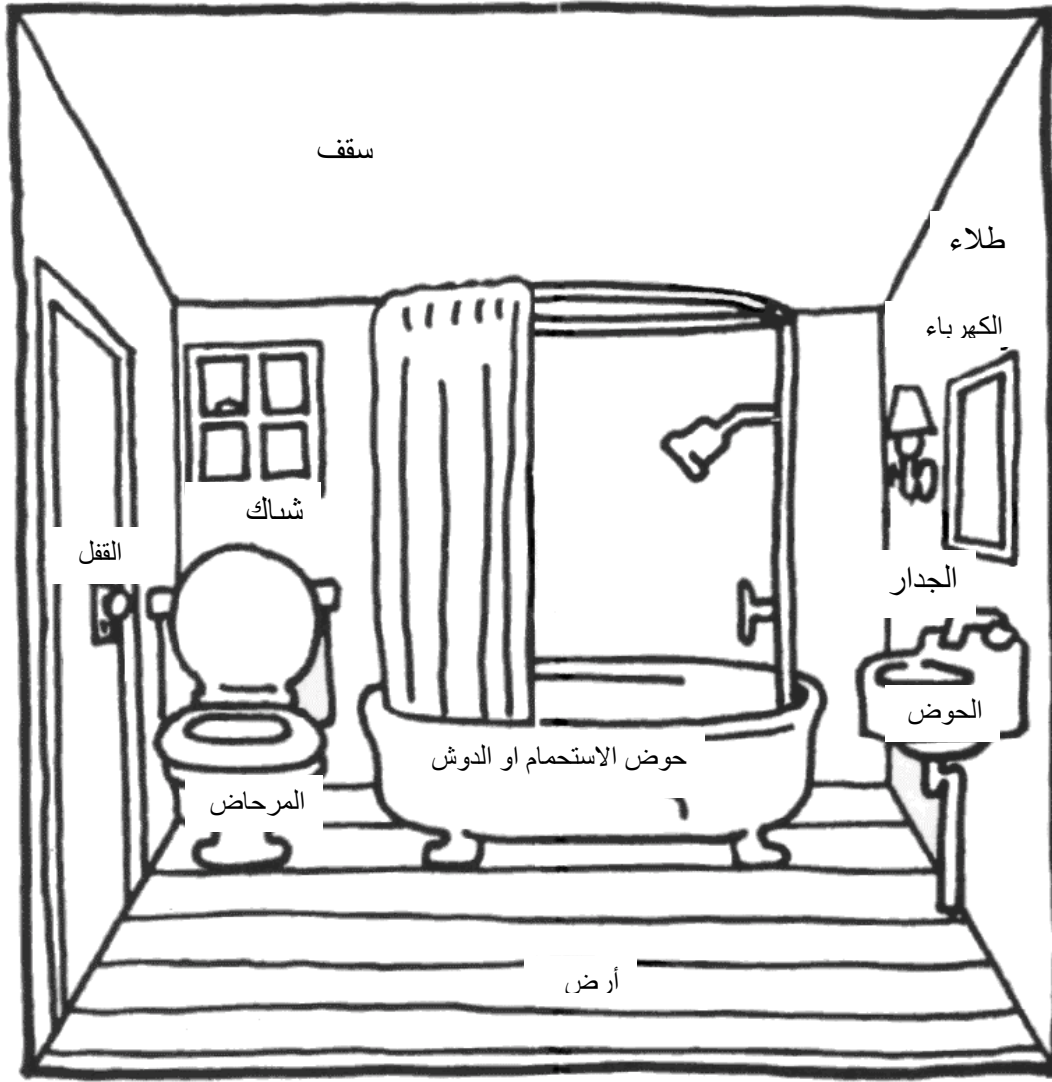
مغسلة (أو حوض)

يجب أن تحتوي المغسلة على صنوبر (حنفية) للماء الساخن والماء البارد.

- لا يكفي لاستيفاء هذا الشرط وجود مغسلة في المطبخ.

وينبغي عليكم أن تفكروا أيضا في ما يلي:

- حجم دورة المياه ومساحتها ومدى الخصوصية التي ينبغي أن توفرها.
- حالة ومظهر كل من المراض والمغسلة أو الحوض وحوض الاستحمام أو البانيو.
- حالة ومظهر الأسمنت الحقين على أرضية دورة المياه وعند زاوية التقاء حوض الاستحمام بالأرضية.
- حالة ومظهر أرضية دورة المياه وجدرانها.
- حجم سخان المياه.
- وجود دولاب (أو خزانة) مع مرآة.



● 4 الغرف الأخرى

تشمل الغرف الأخرى الموجودة في المنزل: غرف النوم وغرف للاسترخاء أو ممارسة الهوايات، وصلالات أو ممرات بين الغرف، ومساحات للمعيشة تحت سطح الأرض أو شرفات مغلقة توجد بها تدفئة. تتشابه المتطلبات الموضحة أدناه اللازمة للغرف الأخرى مع متطلبات غرفة المعيشة.

يجب أن يتوفر في الغرف الأخرى المستخدمة للمعيشة ما يلي:

سقف

سقف بحالة جيدة.

- السقف الذي توجد فيه تشققات أو ثقوب كبيرة تسمح بتسرب الهواء يعتبر غير مقبول، كذلك لا يكون مقبولاً السقف الذي توجد به نتوءات حادة أو تتساقط منه مواد تغطي سطحه، مثل الجص وما شابه ذلك.

الجدران

يجب أن تكون الجدران في حالة جيدة.

- الجدران التي توجد فيها تشققات أو ثقوب كبيرة تسمح بتسرب الهواء لا تكون مقبولة، كما لا تكون مقبولة الجدران التي توجد عليها نتوءات حادة أو التي لا تكون مستقيمة أو متماسكة وتتساقط منها مواد تغطي سطحها مثل الجص.

الطلاء

- إذا كانت العائلة تشمل أطفالاً دون السابعة من العمر وإذا كان البيت أو الشقة قد تم بناؤهما قبل عام 1978، يجب أن يخلو طلاء المسكن من أي قشور أو شقوق.

الكهرباء في غرف النوم

نفس متطلبات غرفة المعيشة.

ليس هناك أي معيار محدد للكهرباء في جميع الغرف الأخرى المستخدمة للمعيشة، ولكن يجب أن تتوفر في كل منها إما إضاءة طبيعية (كالنافذة) أو مصباح كهربائي مثبت أو مقبس كهربائي.

الأرضية

يجب أن تكون الأرضية في حالة جيدة.

- يعتبر وجود تشققات أو ثقوب كبيرة في الأرضية أمر غير مقبول، كما أن وجود التواءات في الأرضية أو عدم وجود بعض ألواحها، مما قد يؤدي إلى تعثر أي شخص، يعتبر كذلك أمر غير مقبول.

القفل

قفل لإغلاق جميع النوافذ والأبواب التي يمكن الوصول إليها من الخارج، أو من مدخل الرواق العام، أو من الدرج المخصص للإفلات من الحريق، أو من أية شرفة أو أي مكان آخر خارج المسكن ويمكن الوصول إليه من الأرض.

النافذة

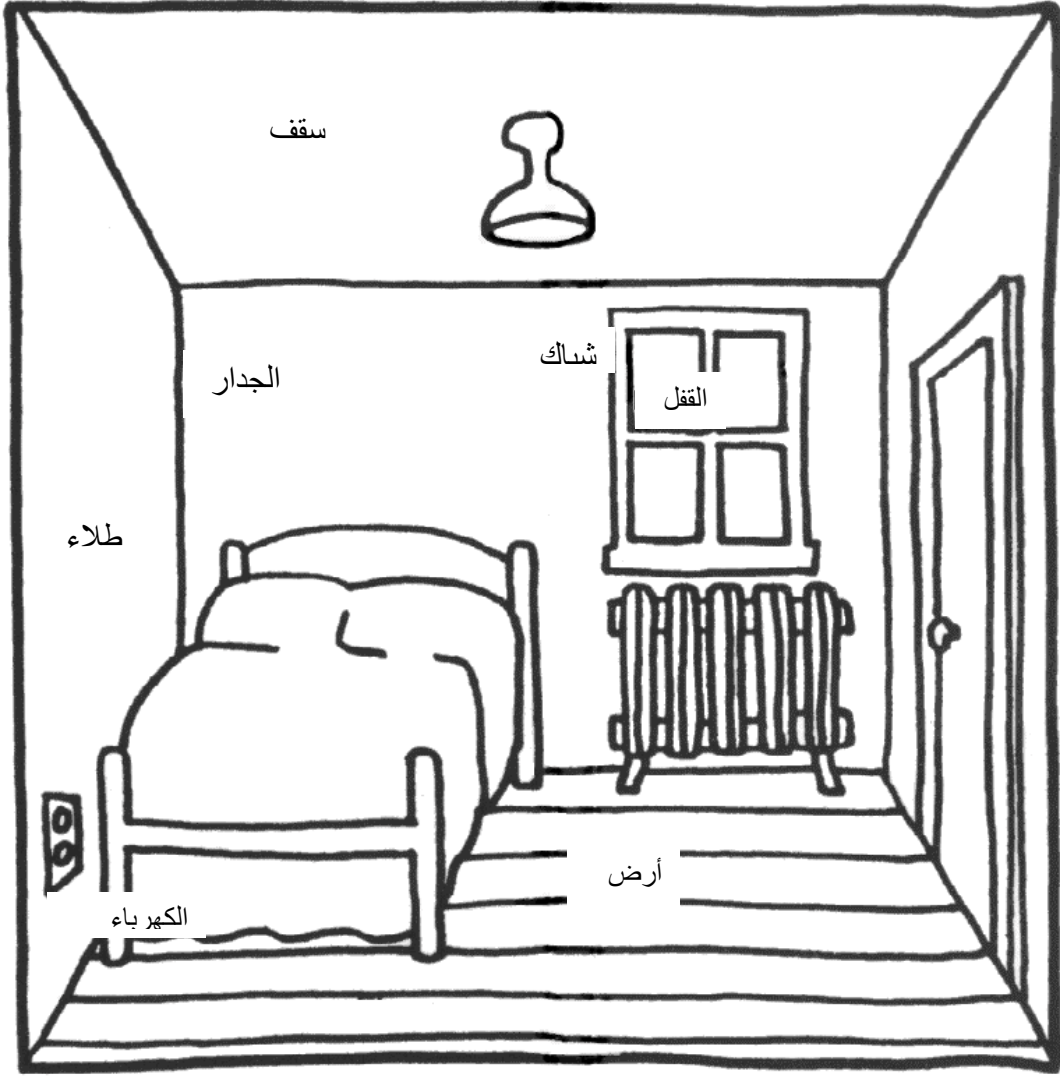
يجب أن تتوفر في كل غرفة تستخدم للنوم نافذة واحدة على الأقل يسمح تصميمها بأن تُفتح وتُغلق، ويجب أن تكون كل نافذة في حالة جيدة.

- لا تكون مقبولة النوافذ التي توجد بها شقوق كبيرة أو تكون أحد ألواحها الزجاجية مكسورة أو غير موجودة، كما لا تكون مقبولة النوافذ التي يتعذر إغلاقها أو التي يتسرب منها الهواء حتى بعد إغلاقها.

الغرف الأخرى التي لا يقيم فيها أحد قد تشمل: غرفة مخصصة لجهاز غسل وتجفيف الملابس، وغرفة تحت الأرض أو شرفة. يجب معاينة جميع تلك الغرف للتحقق من سلامتها وخلوها من المخاطر الكهربائية وغيرها من مخاطر أخرى محتملة (مثل الجدران أو الأسقف الأيالة للسقوط) لأن جميع تلك البنود لها أهميتها فيما يتعلق بسلامة الشقة برمتها. ويتعين عليكم أيضا الكشف عن مخاطر أخرى محتملة مثل وجود ثقب كبيرة في الجدران أو في الأرضيات أو في الأسقف ووجود سلالم غير سليمة وغير آمنة. وعليكم أن تتحققوا من معاينة مواطن الخطر المذكورة في جميع الغرف الأخرى التي لا يقيم فيها أحد.

وعليكم أيضا التفكير فيما يلي:

- ما هي رغباتكم بخصوص استخدام الغرف الأخرى؟
- هل بإمكانكم استخدام تلك الغرف لتلبية رغباتكم أنتم بشأن استخدامها؟
- أنواع الأقفال المستخدمة على النوافذ والأبواب.
- هل هي سليمة وآمنة؟
- هل هناك نوافذ تريدون أن تفتحوها ووجدتم أنها مغلقة بالمسامير؟
- حالة النوافذ.
- هل توجد تشققات صغيرة في أي جزء من أجزاءها؟
- مدى مقاومة النوافذ لعوامل الطقس
- هل هناك نوافذ مضادة للعواصف؟
- هل هناك شرائط عازلة للحرارة حول أطر النوافذ (لمنع تسرب الهواء البارد أو الحار)؟ قد تكون لهذه الأمور أهمية لكم، إذا كنتم أنتم تتحملون مسؤولية تكاليف الماء والكهرباء.
- مواقع المقابس الكهربائية والمصابيح المثبتة
- حالة الطلاء وورق الجدران.
- هل هي مهترئة أو باهتة الألوان أو قذرة؟
- حالة الأرضية.
- هل هي مخدوشة ومهترئة؟



5. الشكل الخارجي للمبنى، وأعمال السباكة والتدفئة

يجب أن يتوفر في المبنى ما يلي:

سطح

يجب أن يكون سطح المبنى في حالة جيدة لا تتسرب منه المياه، ويجب أن يكون مجهزاً بأنايبب تتجمع فيها مياه الأمطار ومزاريب لتصريف هذه المياه، ويجب أن تكون هذه الأنايبب والمزاريب، إن وجدت، في حالة جيدة ومتصلة بالمبنى بشكل آمن.

- عادة يكون وجود بقع على السقف في داخل المبنى دليلاً على تسرب المياه من سطح المبنى.

الحواجز الخارجية أو الدرابزين

يجب وجود حواجز آمنة (درايبزين) مقامة على جانبي أية سلالم تمتد لأية مسافة معينة (مثلاً، أربع درجات من السلالم أو أكثر) ويجب وجود مثل هذه الحواجز على أية شرفات وما يشابهها إذا كان ارتفاعها عن سطح الأرض (30) بوصة أو أكثر.

الجدران

يجب أن تكون الجدران الخارجية في حالة جيدة وأن تكون خالية من الثقوب أو التشققات الكبيرة التي تسمح بتسرب كمية كبيرة من الهواء إلى داخل المبنى.

أساس المبنى

يجب أن يكون أساس المبنى في حالة جيدة بحيث لا يسمح بأي تسريب للسوائل.

مصدر للمياه

يجب أن يتوفر في المبنى نظام للتزود بالمياه (سباكة أو مواسير) من مصدر عام أو خاص لتوفير المياه تكون خدماته موافق عليها. إننا ندعوكم للاستفسار عن ذلك من مدير المبنى أو مالكه.

المجاري

يجب أن يتوفر في المبنى نظام للصرف الصحي (مجاري) متصل بنظام عام أو خاص للصرف (مجاري) تكون خدماته موافق عليها. إننا ندعوكم للاستفسار عن ذلك من مدير المبنى أو مالكه.

المدخن

يجب أن تكون المدخنة مستقيمة وألا تكون فيها أي عيوب (مثل تشققات كبيرة أو عدد كبير من قطع الطوب المفقودة).

الطلاء

يجب أن يخلو الطلاء الخارجي للمبنى من أي قشور أو شقوق أو شروخ إذا كانت عائلتكم تتضمن طفلاً دون السابعة من عمره، وإذا كان المبنى الذي يتضمن الوحدة السكنية قد تم بناؤه قبل عام 1978.

- يسري ذلك على الجدران الخارجية والسلالم والشرفات الخشبية والشرفات الأخرى والحواجز الوقائية والنوافذ والأبواب.

التبريد

يجب أن يوجد بالمبنى عدد من النوافذ يمكن أن تفتح لتوفير التهوية في المنزل، أو يجب أن تتوفر في المبنى أجهزة للتهوية أو التبريد لغرض تحريك الهواء وتهوية المنزل خلال الأشهر التي تشتد فيها حرارة الجو.

أعمال السباكة

يجب أن تكون الأنابيب في حالة جيدة، كما يجب أن تخلو من أي ثقب يتسرب منها الماء ومن أي صدأ مستفحل يفسد لون المياه.

سخان المياه

يجب أن يكون سخان المياه في موقع آمن وأن يكون قد تم تركيبه وتجهيزه بطريقة سليمة وأمنة. إننا ندعوكم للاستفسار عن ذلك من المدير.

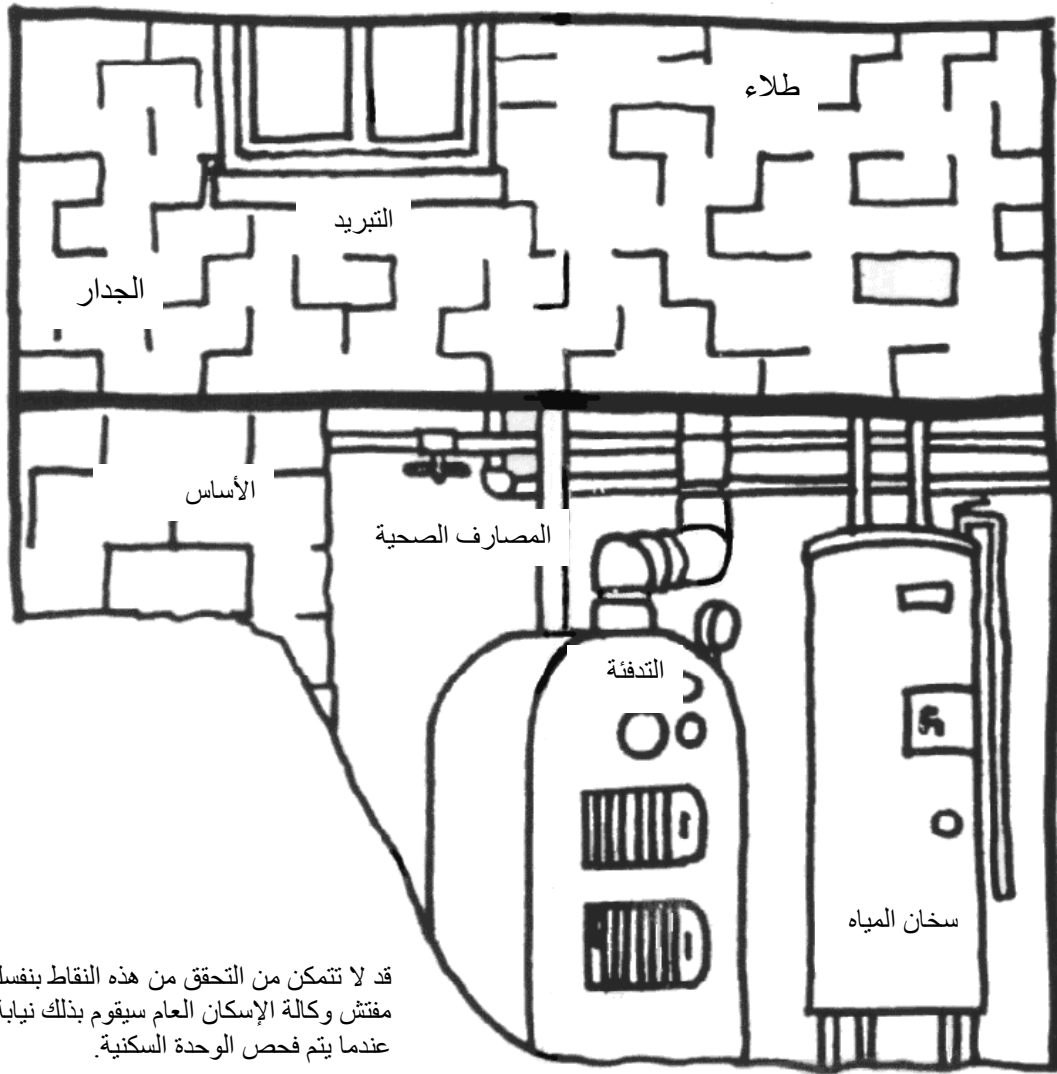
التدفئة

يجب أن يتوفر في المبنى ما يكفي من أجهزة التدفئة لكي تتمكن وحدة التدفئة من تدفئة البيت بشكل مريح خلال الأشهر التي يكون فيها الجو بارداً.

- لا تكون مقبولة مدافئ الغرف (صوبّات) التي تستخدم البترول أو الغاز وقوداً لها ولا تصرف غازات العادم عن طريق مدخنة خاصة. قد تكون مدافئ الغرف المتصلة بمدخنة لتصريف غازات العادم مقبولة إذا كانت تدفئتها للغرفة كافية.

وعليكم التفكير أيضاً في ما يلي:

- مقدار وجودة الصيانة التي تخضع لها الشقة.
- نوعية أجهزة التدفئة.
- هل بإمكان أجهزة التدفئة توفير التدفئة الكافية في فصل الشتاء لجميع الغرف التي تستخدمها العائلة في حياتها اليومية؟
- كمية ونوع الوسائل العازلة المستخدمة لحماية المسكن وسكانه من البرد القارس والحر الشديد وتأثير ذلك على تكاليف الماء والكهرباء.
- هل توجد بالمبنى وسائل أو مواد عازلة؟
- هل المبنى مجهز بنوافذ مضادة للعواصف؟
- هل تم تجهيز النوافذ والأبواب بشرائط تمنع تسرب الهواء منها ومن حولها؟
- نوع الأجهزة الموجودة بالمنزل لتهويته أو لتبريد الهواء فيه (إن وُجدت).
- هل باستطاعة هذه الأجهزة تبريد درجة الحرارة في الشقة بما يكفي أثناء الصيف؟



قد لا تتمكن من التحقق من هذه النقاط بنفسك، و لكن
مفتش وكالة الإسكان العام سيقوم بذلك نيابة عنك
عندما يتم فحص الوحدة السكنية.

• 6. الصحة والسلامة

يجب أن يتوفر في المبنى وموقعه ما يلي:

أجهزة الكشف عن الدخان

يجب أن يتوفر بالمسكن جهاز للكشف عن الدخان في كل طابق من الوحدة السكنية بما فيها الغرفة التي تحت الأرض (القبو أو التسوية). وإذا كان أي فرد من أفراد عائلتكم مصاب بضعف السمع، يجب أن يكون جهاز الكشف عن الدخان مزودا بجهاز للإنذار مصنوع خصيصا للأشخاص الذين يعانون من ضعف في السمع.

مخارج للإفلات من الحرائق

يجب أن يكون المبنى مجهزا بمخارج بديلة تستخدم بدلا من الأبواب العادية للإفلات من الحريق في حالات نشوبه (مثل سلالم تستخدم في حالة نشوب حريق أو نوافذ تستخدم كمخارج وتكون لها سلالم يستخدمها السكان للهبوط من أي طابق يكون أعلى من الطابق الثاني من المبنى).

المصاعد

يجب عليكم أن تتأكدوا من أن المصاعد آمنة وتعمل بشكل سليم وجيد.

المدخل

يجب أن يكون مدخل وحدتكم السكنية إما من خارج المبنى أو من بهو عمومي، حتى لا يكون من الضروري عبور شقة شخص آخر في سبيل الوصول إلى وحدتكم السكنية.

الحي

يجب ألا توجد بالحي أماكن أو مساحات أو أشياء خطيرة مثل:

- مبان مجاورة متداعية.
- قمم صخرية أو مقالع حجرية غير محمية.
- مخاطر لنشوب حرائق.
- دلائل على حدوث فيضانات.

القمامة

يجب ألا يكون هناك أي تكديس للقمامة والفضلات داخل المبنى أو خارجه أو في الأماكن المشتركة منه، مثل الأروقة المشتركة بين الوحدات. ويجب أن تتوفر مساحة خاصة توضع فيها القمامة (حتى يتم نقلها) ويجب أن يكون مكان وضع القمامة مغطى بإحكام لمنع دخول الجرذان وغيرها من الحيوانات فيها. وينبغي تفريغ القمامة بشكل منتظم.

الإضاءة

يجب أن تتوفر في الممرات المشتركة وفي السلالم الداخلية للمبنى إضاءة عامة تعمل باستمرار.

السلام والممرات

يجب أن تكون للسلاالم الداخلية حواجز آمنة (درايزين) وأن تكون الممرات المشتركة في المبنى آمنة وفي حالة جيدة. ويجب أن تخلو هذه السلاالم الداخلية والممرات المشتركة مما يتجاوز الحد الأدنى من التشققات أو الشروخ أو تقشر الطلاء.

التلوث

يجب أن يخلو المكان من أي تلوث خطير للهواء كدخان العوادم أو غازات المجاري.

القوارض والحشرات

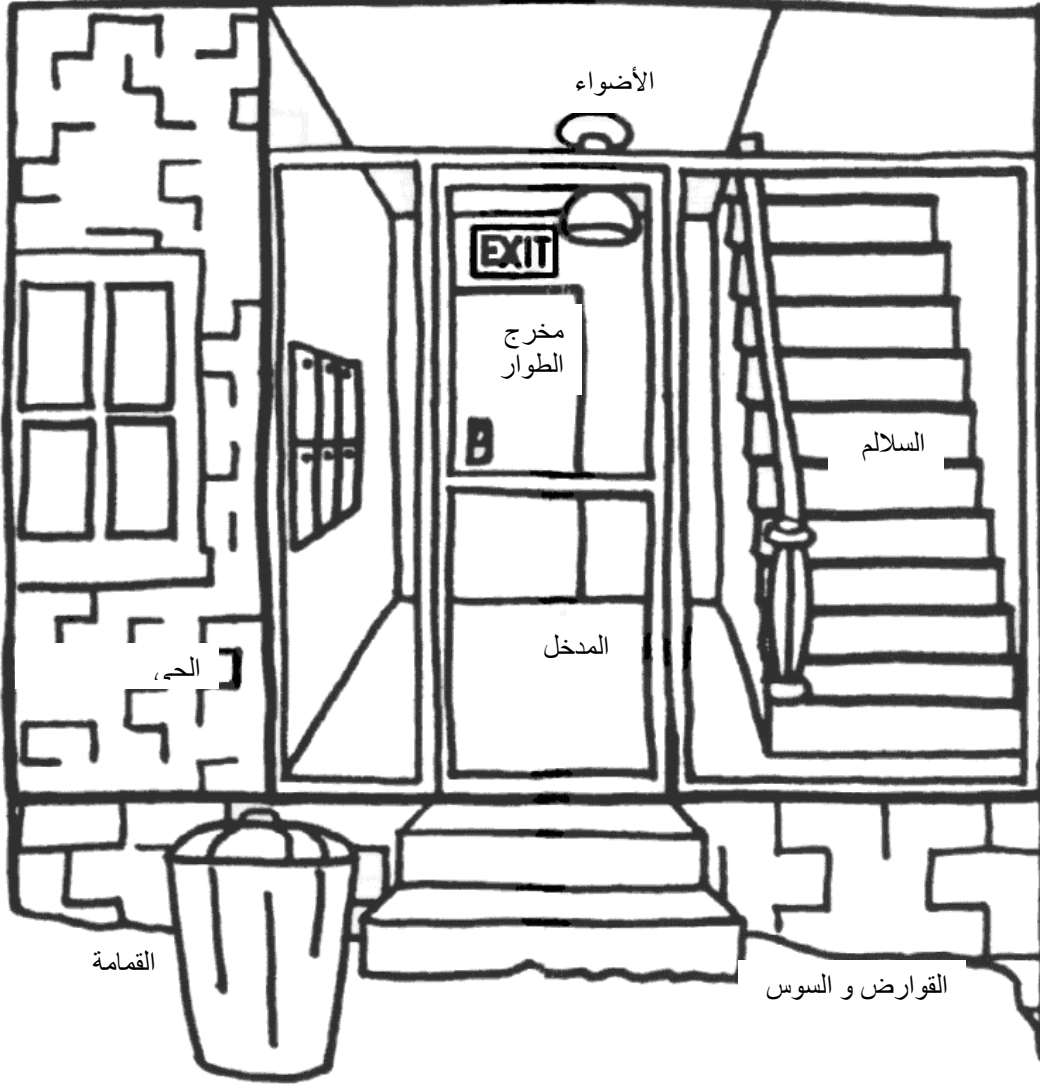
يجب أن يخلو المكان من أي شيء يدل على وجود قوارض أو عدد كبير من الفئران أو الحشرات (كالصراصير).

البيوت المصنعة: تثبيت البيوت المصنعة في مواقعها

يجب تثبيت البيوت المصنعة في المساحات التي تقام عليها حتى يكون وضعها مستقرا وثابتا، ويجب أن تكون هذه المساحات خالية من أية مخاطر تعرض البيت للانزلاق أو للتلف بسبب الرياح.

وينبغي عليكم التفكير أيضا في ما يلي:

- نوعية المخرج المخصص للإفلات من الحريق.
- هل هذا المخرج مناسب لعائلتكم؟
- هل توفر الشقة أو البيت لعائلتكم قدرأ من السلامة؟
- هل تحتوي نوافذ الوحدة السكنية على ألواح سلكية لمنع دخول الناموس والذباب، وهل توجد بالوحدة السكنية نوافذ مضادة للعواصف؟
- الخدمات المتوفرة في الحي:
- هل توجد أماكن للتسوق بالقرب من السكن؟
- هل توجد مدارس بالقرب من السكن؟
- هل توجد مستشفيات بالقرب من السكن؟
- هل توجد مواصلات بالقرب من السكن؟
- هل تتوفر فرص عمل بالقرب من السكن؟
- هل تكلفة المياه والكهرباء ضمن قدرات المستأجر، وهل تتحلّى الشقة بكفاءة في استهلاك الطاقة؟
- إننا نطلب منكم أن تقرأوا بعناية كتيبنا عن الطلاء الذي يحتوي على مادة الرصاص، وهو الكتيب الذي يسلمه لكم مالك العقار أو وكالة الإسكان العام، خاصة إذا كانت الوحدة السكنية أو الشقة قديمة في مبنى (بني قبل عام 1978).



قد لا تتمكن من التحقق من هذه النقاط بنفسك، و لكن مفتش وكالة الإسكان العام سيقوم بذلك نيابة عنك عندما يتم فحص الوحدة السكنية.

إنكم تدركون الآن، بعد انتهائكم من قراءة هذا الكتيب، أن الوحدة السكنية لا تكون مكانا جيدا للسكن إلا إذا توفر فيها نوعان من معايير الجودة النوعية في الإسكان:

- بنود يجب أن تتوفر في الوحدة السكنية لكي تتم الموافقة على ضمها إلى برنامج شهادة الفصل الثامن للإيجار وبرنامج قسيمة بدل السكن.
- بنود إضافية ينبغي عليكم التفكير فيها لارتباطها باحتياجات خاصة لعائلاتكم.

إنكم تعلمون أن هذه المعايير تنطبق على ست مناطق في البيت أو الشقة:

- 1- غرفة المعيشة.
- 2- المطبخ.
- 3- دورة المياه.
- 4- الغرف الأخرى.
- 5- المبنى من الخارج، أعمال السباكة والتدفئة.
- 6- الصحة والسلامة.

كما تعلمون فإن الوحدة السكنية التي تتوفر فيها معايير الجودة النوعية في الإسكان، تكون وحدة سكنية آمنة وصحية ومريحة لعائلاتكم، وتكون لذلك مكانا جيدا للسكن.

باستطاعتكم الشروع في إجراءات طلب الحصول على الموافقة على عقد الإيجار عقب العثور على مكان جيد للسكن. ويتم إجراء أعمال المعاينة والتفتيش الرسمية على هذا المكان بعد تعبئة استمارة طلب الموافقة على عقد الإيجار وبعد التوقيع عليه من قبلكم ومن قبل المالك، وبعد أن تتسلمه وكالة الإسكان العام، وسوف تقوم وكالة الإسكان العام بإبلاغكم وإبلاغ المالك بنتائج المعاينة والتفتيش.

وإذا تمت الموافقة على تأجير البيت أو الشقة، باستطاعتكم التوقيع على عقد الإيجار حتى في حالة وجود بعض البنود التي قد ترغبون أنتم أو الوكالة إجراء التحسينات عليها من قبل المالك. وإذا كان الأمر كذلك، قد يكون بإمكانكم أنتم ووكالة الإسكان العام التفاوض مع المالك بشأن تلك التحسينات عند التوقيع على العقد. وحتى إذا امتنع المالك عن القيام بالتحسينات اللازمة، قد تتمكنون من إقناعه بدفع تكاليف المواد اللازمة للتحسينات مقابل تعهدكم أنتم القيام بها بأنفسكم.

أما إذا أثبتت أعمال المعاينة والتفتيش الرسمية أن الوحدة السكنية لا تفي بالمعايير التي يجب أن تتوفر في مكان جيد للسكن، فيمكنكم أنتم ووكالة الإسكان العام، أو أحدكما، محاولة إقناع المالك بأن يقوم بأعمال الإصلاح لكي تستوفي الشقة متطلبات عملية المعاينة والتفتيش الرسمية. وقد يعتمد استعداد المالك للقيام بالإصلاحات اللازمة على تكلفة الإصلاحات وخطورة عواقب الامتناع عن القيام بها.

وإذا أثبتت عملية المعاينة والتفتيش الرسمية أن الوحدة السكنية لا تفي بالمعايير التي يجب أن تتوفر في مكان جيد للسكن، يجب على المالك القيام بجميع الإصلاحات، ومن ثم تخضع الوحدة السكنية مرة ثانية لعملية المعاينة والتفتيش الرسمية قبل التوقيع على أي عقد للإيجار بشأنها. أما إذا لم يتمكن المالك من القيام بهذه الإصلاحات أو إذا امتنع عن القيام بها، حتى لو كانت هذه الإصلاحات ثانوية، فيكون عليكم عندئذ البحث عن منزل آخر. ويتطلب منكم ذلك أن تدركوا تماما الأسباب التي أدت إلى أن تكون نتيجة المعاينة والتفتيش غير مرضية وعدم موافقة الوكالة على عقد الإيجار، وذلك حتى تكال بالنجاح جهودكم اللاحقة للبحث عن مكان جيد للسكن.

مسؤوليات وكالة الإسكان العام

- تأمين استيفاء جميع الوحدات السكنية المشمولة في برنامج شهادة الفصل الثامن للإيجار وبرنامج قسيمة السكن لمعايير الجودة النوعية في الإسكان.
- القيام بأعمال المعاينة والتفتيش على الوحدة السكنية، استجابة لطلب الموافقة على توقيع عقد إيجار، وإبلاغ المستأجر المحتمل ومالك العقار بنتائج المعاينة والإجراءات الضرورية التي يلزم القيام بها.
- حث المستأجرين والملاك على صيانة الوحدات السكنية والمحافظة عليها في مستوى المعايير المعتمدة.
- معاينة الوحدة السكنية استجابة لشكوى أو طلب يرد لها من المستأجر أو المالك، وإبلاغ المستأجر والمالك بنتيجة المعاينة والأعمال الضرورية التي ينبغي القيام بها والفترة الزمنية اللازمة للالتزام بذلك.
- القيام سنويا بأعمال معاينة الوحدة والتفتيش عليها لضمان استمرار استيفائها لمعايير الجودة النوعية في الإسكان، وإبلاغ المستأجر والمالك بنتيجة هذه المعاينة والأعمال الضرورية التي ينبغي القيام بها والفترة الزمنية اللازمة للالتزام بذلك.

مسؤوليات المستأجر

- الالتزام بمراعاة شروط العقد.
- القيام بالأعمال والمهام المطلوبة للحفاظ على سلامة ونظافة الوحدة السكنية.
- التعاون مع المالك بإبلاغه عن أي إصلاحات ضرورية.
- التعاون مع وكالة الإسكان العام بشأن إجراءات المعاينة والتفتيش الأولية والسنوية وما يتم إجراؤه منها استجابة للشكاوى.

مسؤوليات المالك

- الامتثال لشروط العقد.
- صيانة الوحدة السكنية والمحافظة عليها بشكل عام بغية استمرار استيفائها لمعايير الجودة النوعية في الإسكان الموضحة في هذا الكتيب.
- التعاون مع المستأجر والاستجابة دون تأخير لطلبات الإصلاح اللازمة.
- التعاون مع وكالة الإسكان العام بشأن إجراءات المعاينة والتفتيش الأولية والسنوية وما يتم إجراؤه منها استجابة للشكاوى، بما في ذلك القيام بالإصلاحات اللازمة.

هذه الوثيقة هي ترجمة لوثيقة قانونية صدرت باللغة الانجليزية عن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية، وهي ترجمة توفرها لكم الوزارة من أجل مساعدتكم على فهم وإدراك حقوقكم والتزاماتكم، ولكنها لا تُعتبر وثيقة رسمية لأن الوثيقة الرسمية والقانونية النافذة هي الوثيقة المكتوبة باللغة الإنجليزية.