

اخبار انتقال - نسخه 2 - ژانویه 2022

نقشه انتقال با انجمن مسکن غرب اسکاتلند - به روز رسانی

به ویرایش دوم اخبار نقل و انتقالات خوش آمدید. هدف ما این است که شما را به طور منظم در مورد پیشرفت نقشه های طرح پیشنهادی انتقال تعهدات به انجمن مسکن غرب اسکاتلند مطلع سازیم. در اولین خبرنامه توضیح داده شده که چرا بدنبال انتقال به انجمن مسکن دیگری هستیم، مختصری در مورد شریک منتخب خود - انجمن مسکن غرب اسکاتلند، و مزایایی که ما بدنبال دستیابی به آن برای انجمن مسکن چارینگ کراس هستیم.

همانطور که در خبرنامه انتقال نسخه 1 مشخص شده است، مشروط به توافق با پرونده مشترک تجاری برای انتقال، ما مشاوره رسمی و عمیق در مورد پیشنهاد انتقال و معنای آن برای شما انجام خواهیم داد. بمنظور کمک به ما در تحقق طرح پیشنهادی، از شما دعوت میکنیم تا یک نظر سنجی را تکمیل کنید و به ما بگویند چه چیزی برای شما مهم است و از شما دعوت کرده ایم که به یک گروه هدفمند جدید بپیوندید تا به شکل دهی برنامه های انتقال کمک کنید. از کلیه کسانی که برای پاسخ دادن و شرکت در گروههای کانونی ما وقت گذاشته اند، سپاسگزاریم - دریافت بازخورد شما فوق العاده بوده است.

نظرات شما - بازخورد نظر سنجی

ما اخبار و نظرسنجی انتقال را از طریق پست و پیامک برای همه مستأجرین و مالکان فاکتور شده صادره کرده ایم. ما 154 پاسخ (تا تاریخ 22 دسامبر 2021) دریافت کردیم که به ترتیب زیر میباشد:

- مستأجرین - 55% (83 پاسخ دهنده)
- مالک فاکتور شده - 40% (61 پاسخ دهنده)
- عضو سهامدار - 1% (2 پاسخ دهنده)
- سایرین (از جمله مالکان مشترک) - 4% (6 پاسخ دهنده)

ما الویت های انتقال خود را به شرح زیر به اشتراک گذاشتیم:

- ✓ متضمن گردیم اجاره بها مقرون به صرفه است
- ✓ متضمن گردیم خدمات شارژ واضح و شفاف است و پیمانکاران بطور کارآمد مدیریت میگردند تا خدماتی با کیفیت خوب و مقرون بصرفه ارائه نمایند
- ✓ تسریع و بهبود برنامه سرمایه گذاری برای ارائه کارهایی در منازل ما، که بسیار مورد نیاز هستند
- ✓ بهبود مدیریت و وضعیت فیزیکی محیط خارجی
- ✓ متضمن گردیم فرهنگ مثبت و قوی ای که هدف آن تعالی مشتری میباشد را ترویج کنیم
- ✓ دسترسی بهتر به کارکنان و خدمات در زمان، محل و نحوه ای که متناسب با احتیاجات مستأجرین و مالکان فاکتور شده میباشد.
- ✓ ارائه خدمات فاکتورینگ با کیفیت بالا که نشان میدهد مقرون به صرفه است.
- ✓ ارائه طیف وسیعی از خدمات حمایتی برای کمک به حمایت از مستأجرین برای بهبود فرصت های زندگی و رفع نیازهای در حال تغییر آنها.

ما از شما پرسیدیم که آیا اولویت های انتقال ما منعکس کننده آنچه فکر میکنید برای شما بعنوان مشتری CXHA ، مهمترین الویت است، میباشد؟ شما گفتید:

- بله – 74% (111 پاسخ دهنده)
- خیر – 7% (10 پاسخ دهنده)
- مطمئن نیستند – 20% (30 پاسخ دهنده)

با توجه به این آمار میدانیم که شما تا حد زیادی خوشحال هستید که مسائل کلیدی را مد نظر قرار داده ایم و قبل از اینکه بتوانید تصمیم بگیرید که آیا از آن حمایت میکنید یا خیر، میخواهید جزئیات پیشنهاد انتقال را بدانید.

ما با شما با اشتراک گذاشتیم که انجمن مسکن غرب اسکاتلند تعهد میکند با تعامل و همکاری با مشتریان، به آنها فرصتی بدهد تا بتوانند بر خدماتی که دریافت میکنند، نفوذ واقعی بگذارند.

ما از شما پرسیدیم کدامیک از موارد زیر پس از انتقال متضمن صدای قوی نظرات مشتری میباشد؟ شما اظهار داشتید:

ارائه بازخورد آنلاین – 49% (63 پاسخ دهنده)

نظرسنجی مشتری – 47% (60 پاسخ دهنده)

مستأجرین محلی جدید و گروههای ساکنین – 44% (56 پاسخ دهنده)

جلسات مشتری بدون کسب وقت قبلی – 34% (43 پاسخ دهنده)

گروههای دولتی مشتریان – 20% (25 پاسخ دهنده)

گروههای تمرکز مشتری کوتاه مدت - 18% (23 پاسخ دهنده)

ما سؤال کردیم مشتریان مایلند چه نوع خدمات حمایتی دولتی را برقرار ببینند: شما اظهار داشتید:

- در حله اول سعی گردد خدمات اساسی را بهتر سازید
- دریافت مشاوره در مورد رفاه، انرژی و پول از طرف کارمندان مجرب
- بهبود مشارکت و همکاری با سایر ارگانهای بخش سوم
- فعالیت های اجتماعی برای مقیمین سالخورده بویژه در مدت جشن ها و تعطیلات
- ارائه کردن بهسازی و بهبود بطور جمعی
- خدمات حمایت دیجیتال
- ارائه کمک وقتی مستأجرین از منزلشان جابجا میشوند
- دسترسی به مشاوره حقوقی در مورد مسائل اجاره نشینی
- خدمات باز آفرینی

بازخورد از سایر مجتمع مسکونی با مستحفظ سابق (آرلینگتون، پارک اند بیت – انجمن مسکن امینیتی) عایق بندی روکش دهی بر مجتمع مسکونی امینیت را بهبود بخشند.

- مجبور به پرداخت هزینه گرمسازي جهت راهروهای عمومی نمیشاید
- نظافت در مناطق مشترک، نظافت سطوح های زباله، فرش ها و پنجره ها باید بهتر شود
- جلسات با مستأجرین حد اقل یک بار در سال با کرکنان تا بتوانند مسائل و اصلاحات را مطرح نمایند.

"مسائل مربوط به نگهداری و تعمیرات باید ارجحیت داشته باشد"

"جوابگویی به برنامه سرمایه گذاری باید به این معنا باشد که بیمانکارانی را بکار بگیرند که خدمات پر کیفیت ارائه مینمایند"

"خدمات هندی من خیلی ایده خوبی است"

"باید شامل بررسی برنامه ریزی شده نگهداری و اولویت ها برای اقدام در ساختمان / مناطق خارجی باشد"

"بهبود بخشیدن به نگهداری و تعمیرات باید بعنوان یک ارجحیت شناخته شود"

"مشارکت های مشترک بیشتری با پلیس اسکاتلند و سازمانهای محلی مانند مرکز اجتماعات گارنتهیل، وودلندز کامیونیتی تراست / فلاریش هاوس و غیره باید بعنوان حمایت از ایمنی و انسجام اجتماعی در جامعه ترویج یابد."

بازخورد گروه کانونی

ما دو گروه کانونی آنلاین را در 6 دسامبر برگزار کردیم و ترکیبی از مستاجرین و مالکان فاکتور شده در آن شرکت کردند. در صفحه X می توانید درباره گروه های کانونی برنامه ریزی شده بعدی بیشتر بدانید.

گروه های متمرکز گفتند:

نظرات از گروه های کانونی

ما دو گروه کانونی آنلاین را در 6 دسامبر برگزار کردیم و ترکیبی از مستاجرین و مالکان فاکتور شده در آن شرکت کردند. می توانید درباره گروه های کانونی برنامه ریزی شده بعدی در صفحه X اطلاعات بیشتری کسب کنید. اعضای گروه کانونی معتقدند که اجاره ها برای کسانی که اجاره کامل را پرداخت می کنند مقرون به صرفه است، با این حال توصیه می شود که چندین اصلاحات لازم است.

هزینه های شارژ:

- 150 پوند در ماه گران هستند
- همیشه دریافت نمی شوند
- همیشه مورد نیاز نیستند

سرمایه گذاری مسکن:

- پنجره های جدید
- دوش ها

مقرون به صرفه بودن اجاره بها:

- نیاز به اطمینان از مقرون به صرفه بودن اجاره ها به ویژه برای منازل کوچکتر
- آیا اجاره بهایی که توسط CXHA تنظیم شده منصفانه است یا خیر
- پیشنهاد اجاره بهای WSHA بر اساس تورم است که فقط حد اکثر افزایش می یابد اما ممکن است کمتر باشد

ارتباط برقرار ساختن:

- ارتباط برقرار ساختن واضح تر و شفافیت در تصمیم گیری

- عدم پیشرفت در اقداماتی که به طور مکرر مطرح شده است
- روش های ارتباط برقرار ساختن با مستأجرینی که از اقلیت های قومیتی هستند باید بهبود یابد

خدمات تعمیراتی خارج از ساعات اداری:

- نیاز به بهبود دارد

محل مسکونی با مستحفظ

- حمایتی که مستأجرینی که در منازل مسکونی با مستحفظ در سراسر همه گیری کووید از جانب CXHA دریافت نمودند میتواندست از این بهتر باشد
- بهره برداری از سیستم گرمسازي در محل مسکونی با مستحفظ

خدمات فاکتورینگ

- شفافیت در خدمات فاکتورینگ و صورت حسابها لازم است.

مدیریت املاک و مجتمع مسکونی

- محیط اطراف در وضعیت بدی است و نیاز به سرمایه گذاری دارد

غیره:

علاقه به شرکت کنندگان، علاقمندی به این موارد را شناسایی کرد:

- خدمات اضافی توسط انجمن مسکن غرب اسکاتلند WSHA مثل خدمات هندی من ارائه شود
- گفتگمانی برای مالکان در حال راه اندازی است

اخبار جدید در مورد پیشرفت نقشه های انتقال

در چند ماه گذشته، ما همکاری نزدیکی با انجمن غرب اسکاتلند داشته ایم و بر وظائف کلیدی متعددی در ارتباط با انتقال کار کرده ایم:

- بررسی نتایج نظرسنجی و بازخورد از گروه های کانونی جدید برای اطمینان از اینکه نظرات مستأجرین و ساکنین به طرح های انتقال شکل می دهند.
- انجام بررسی های حقوقی و مالی لازم (معروف به "سنجش مناسب") چارینگ کراس و غرب اسکاتلند برای اطمینان از اینکه هر دو سازمان یکدیگر را درک می کنند و تأیید می کنند که هیچ مشکلی وجود ندارد که مانع از انجام این انتقال شود.
- توسعه پرونده تجاری انتقال مشترک که شامل بسته مزایای انتقال است که غرب اسکاتلند متعهد به انجام آن در صورت ادامه انتقال و نحوه پرداخت آن است.

پرونده تجاری انتقال چیست؟

پرونده تجاری انتقال یک سند بسیار مهم برای ما است. در این، ما ارسال اولیه مشارکت را از غرب اسکاتلند دریافت می کنیم و آن را به مجموعه ای مفصل از تعهدات انتقال تبدیل می کنیم مشروط بر اینکه مستأجرین چارینگ کراس

از انتقال در حال انجام حمایت کنند. ما بسیار سخت با غرب اسکاتلند کار کرده ایم تا اطمینان حاصل کنیم که وعده های انتقال از غرب اسکاتلند بر اساس بازخوردهایی است که تاکنون با ما مطرح نموده اید.

پرونده تجاری همچنین به وضوح مشخص می کند که اگر انتقال انجام نشود چه اتفاقی می افتد. این به مستاجرین اجازه می دهد تا زمانی که زمان مشاوره رسمی و رای گیری مستاجر فرا می رسد، انتخاب روشی داشته باشند. کمیته مدیریت چارینگ کراس و هیئت مدیره غرب اسکاتلند در حال بررسی اولیه پرونده تجاری هستند. ما امیدواریم که این امر به هر دو نهاد حاکم امکان دهد تا در جلسات ژانویه 2022 تأیید رسمی خود را به پرونده تجاری بدهند.

یک ارزیابی مستقل از پرونده تجاری نیز توسط سرویس اطلاعات مستاجر (TIS) به نمایندگی از مستاجرین چارینگ کراس انجام خواهد شد - جزئیات نقش آنها در زیر مشخص شده است. هدف از این کار این است که اطمینان حاصل شود که تمام وعده های مستاجرین که پیشنهاد می شود مطابق با خواسته های مستاجرین باشد و در صورت انجام انتقال، قابل پرداخت باشد. اگر سوالی در مورد پیشنهاد دارید، لطفاً با TIS در ساعات اداری با تلفن رایگان 0800 488 0982 تماس بگیرید. تنظیم کننده مسکن اسکاتلند همچنین پرونده تجاری را بررسی خواهد کرد، با هدف اطمینان از اینکه پیشنهاد انتقال از منافع و مزایای فعلی و آینده مستاجرین محافظت می کند.

بعد چه اتفاقی می افتد؟

بازخورد داده شده در نظرسنجی و در گروه های کانونی برای به پایان رساندن پیشنهاد انتقال استفاده می شود که سپس در پرونده تجاری گنجانده می شود که باید مورد تأیید کمیته مدیریت CXHA و هیئت مدیره WSHA قریتر گیرد.

تا الان پیشرفت خوبی داشته ایم و با کمک شما توانسته ایم اولویت های انتقال واضح برای گنجاندن آن در پرونده تجاری را شناسایی کنیم. تیم ها سخت در پشت صحنه کار می کنند تا بررسی های لازم را تکمیل کنند و الزامات و پرونده تجاری را تکمیل کنند. تکمیل این کار ما را قادر خواهد ساخت تا برای حرکت به مرحله بعدی آماده گردیم و با مستاجرین رسماً در مورد طرح پیشنهادی انتقال مشورت کنیم. در حال حاضر تاریخ های کلیدی که روی آن کار میکنیم (و ممکن است تغییر کنند) از این قرار است:

اوایل فوریه 2022

دور دوم جلسات گروه کانونی انتقال برای شنیدن پیشنهادهایی که از انجمن غرب اسکاتلند به گوش میرسد

اواخر فوریه 2022

نهادهای حاکم چارینگ کراس و غرب اسکاتلند پرونده نهایی نقل و انتقالات تجاری و پیشنهاد تفصیلی برای مستاجرین چارینگ کراس را که در این مورد گنجانده شده است، بررسی و تأیید می کنند.

پرونده تجاری توسط TIS و SHR بررسی می شود تا اطمینان حاصل شود که آنها مطمئن هستند که منافع مستاجرین فعلی و آینده محافظت می شود.

مارس 2022

مرحله 1 مشاوره رسمی مستاجر آغاز می شود. این با اعلامیه ای شروع می شود که برای همه مستاجرین (و برای مالکان فاکتور و اعضای سهامدار کپی می شود) با تمام اطلاعاتی که در مورد فرآیند انتقال نیاز دارید شروع می

شود. ما همچنین بازدید از مستاجرین را آغاز خواهیم کرد و جلسات محلی را برای بحث در مورد انتقال (همیشه با پیروی از دستورالعمل های کووید) برگزار خواهیم کرد.

آوریل 2022

کمیته مدیریت چارینگ کراس و هیئت مدیره غرب اسکاتلند بازخورد مرحله 1 را در نظر می گیرند. به شرطی که این بسیار مثبت باشد، یک اخطار مرحله 2 برای همه مستاجرین ارسال می شود (و برای مالکان فاکتور شده و اعضای سهامدار کپی می شود) تا در مورد نتیجه مرحله 1، هرگونه تغییر در طرح ها در نتیجه مشاوره مشاوره داده شود و توصیه شود که رای مستاجر فراخوانده می شود.

می 2022

رای مستاجر در مورد انتقال تعهدات - این زمانی است که هر مستاجر انجمن مسکن چارینگ کراس با اجازه داری محفوظ اسکاتلندی می تواند در مورد پیشنهاد انتقال رای دهد. مانند مرحله 1، ما از همه مستاجرین بازدید خواهیم کرد تا همه را تشویق کنیم که رای خود را به صندوق بیندازند و در تصمیمات بسیار مهم نظر خود را بیان کنند (همیشه از دستورالعمل های کووید پیروی خواهد شد). ما به دنبال مشارکت بالا در رای گیری و یک رای بله بزرگ از انتقال حمایت خواهیم کرد.

ژوئن و جولای 2022

اگر رای مثبت باشد، ما به اعضای سهامدار چارینگ کراس نیاز داریم تا با حضور و رای دادن به نفع انتقال در دو مجمع عمومی ویژه (SGM) که طبق قانون الزامی است، نقش خود را ایفا کنند.

اگوست 2022

اگر سهامداران از انتقال در SGM ها حمایت کنند، سپس برای ثبت انتقال در اداره رفتار مالی (FCA) درخواست می کنیم و وقتی این اتفاق می افتد، انتقال تعهدات به غرب اسکاتلند فعال می شود.

• در این مرحله، مستاجران چارینگ کراس مستاجر انجمن مسکن غرب اسکاتلند می شوند و تمام حقوق موجود شما محافظت می شود.

• نقش فاکتور به انجمن مسکن غرب اسکاتلند منتقل می شود و حقوق و تعهدات مالک عامل ثابت باقی می ماند.

• کارکنان ما با حفظ شرایط و ضوابط خود، کارمند غرب اسکاتلند می شوند.

نظر خود را بگویید

مشاور مستاجر مستقل شما

سرویس اطلاعات مستاجر (TIS) به عنوان مشاور مستقل مستاجر منصوب شده است تا با مستاجرین کار کند تا تضمین نمایند که شما تمام اطلاعات مورد نیاز خود را در اختیار دارید و در طول فرآیند برای درک پیامدهای انتقال تعهدات از شما پشتیبانی می شود.

TIS یک سازمان ملی است که مشاوره مستقلی را به اکثر مستاجرین در اسکاتلند در مورد انتقال تعهدات ارائه کرده است. آنها برای شنیدن نظرات شما در تماس خواهند بود.

TIS همچنین ارزیابی مستقلی از پیشنهاد انتقال نهایی انجام خواهد داد تا اطمینان حاصل کند که تمام وعده‌های ارائه شده مستاجر با آنچه مستاجرین می‌خواهند مطابقت دارند و در صورت ادامه نقل و انتقال می‌توانند هزینه آن را پرداخت کنند.

همانطور که ما پرونده تجاری مشترک مفصل را که شامل پیشنهاد انتقال از غرب اسکاتلند است، نهایی می‌کنیم، می‌خواهیم مطمئن شویم که این موضوع کاملاً بر اساس اولویت های شما شکل گرفته است.

TIS یک خط مشاوره رایگان در طول مشاوره با مستاجرین فراهم خواهد کرد، بنابراین اگر در مورد پیشنهاد انتقال سؤالی دارید یا می‌خواهید بیشتر درگیر شوید، لطفاً با 0800 488 0982 TIS (در ساعات اداری) یا ایمیل info@tis.org.uk تماس بگیرید.

شما می‌توانید نظرات خود را با حضور در یکی از گروه‌های کانونی انتقال به ما ارائه دهید.

دور بعدی گروه های کانونی در 2 فوریه 2022 در ساعت 2 بعداز ظهر و 6 عصر برگزار می‌شود. با توجه به محدودیت‌های جاری کووید، ما این جلسات را به صورت آنلاین از طریق زوم برگزار خواهیم کرد. TIS به طور مستقل ریاست جلسات را بر عهده خواهد داشت و کارکنان ارشد از هر دو انجمن مسکن چارینگ کراس و غرب اسکاتلند در آن شرکت خواهند کرد. اگر مایلید علاقه خود را برای حضور ثبت کنید، لطفاً با TIS با شماره 0800 0982 488 یا info@tis.org.uk تماس بگیرید.

اگر برای دسترسی به جلسه و استفاده از زوم به کمک نیاز دارید، لطفاً به ما اطلاع دهید و ما می‌توانیم این کار را از طریق TIS ترتیب دهیم.

ما درک می‌کنیم که همه با جلسات آنلاین احساس راحتی نمی‌کنند و اگر ترجیح می‌دهید جلسات حضوری در طول این فرآیند برگزار شود، لطفاً به ما اطلاع دهید، ما تمام سعی خود را خواهیم کرد تا اطمینان حاصل کنیم که همه را درگیر می‌کنیم.

نمی‌توانید به گروه های کانونی بپیوندید؟

همچنین می‌توانید با تماس با شماره تلفن رایگان 0800 488 0982 یا از طریق ایمیل info@tis.org.uk، نظرات خود را در اختیار TIS قرار دهید.

صفحه پشت

در جریان نگه داشتن شما (1 same as Transfer news)

ما یک طرح مشاوره بسیار دقیق و مفصلی را آماده کرده ایم تا مطمئن شویم مستاجرین به طور کامل در مورد برنامه های نقل و انتقالات مطلع هستند و با آنها مشورت شده است. ما همه ارتباطات را برای مشتریان مالک فاکتور شده و اعضای سهامدار چارینگ کراس فتوکپی می‌کنیم. علاوه بر مشاوره رسمی که پس از توافق با پرونده تجاری باید انجام دهیم، اطلاعات جدید را با شما به چند روش در میان خواهیم گذاشت:

- وب سایت چارینگ کراس – ما یک صفحه اختصاصی در وب سایت چارینگ کراس داریم که با آخرین اخبار <https://www.cxha.org.uk/transfer/> به روز می‌شود.
- انتقال از طریق فیس بوک – چارینگ کراس یک صفحه جدید فیس بوک جهت ارتباط برقرار ساختن در مورد انتقال و به روز رسانی راه اندازی کرده است - لطفاً ما را در سایت <https://www.facebook.com/CharingCrossHA> لایک کنید و دنبال کنید.
- اخبار انتقال – ما از طریق خبرنامه انتقال در مراحل کلیدی فرآیند به ارائه اخبار به روز رسیده ادامه خواهیم داد.

- گروه های کانونی آنلاین – چارینگ کراس و غرب اسکاتلند گروه های کانونی آنلاین را با مشارکت TIS در مراحل کلیدی انتقال بجهت ارائه اطلاعات به روز رسیده برگزار خواهند کرد.

یک نسخه ترجمه شده از این خبرنامه به زبان اردو (اردو)، پنجابی (ਪੰਜਾਬੀ)، چینی ساده شده (简体中文) و عربی (العربية) را می توانید از www.cxha.org.uk یا با تماس با شماره 0141 333 0404 ایمیل یا ایمیل انتقال دریافت کنید transfer@cxha.org.uk