

CONSELHO DISTRITAL DE BABERGH

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PERIÓDICO PARA INQUILINOS INICIAIS E
INQUILINOS SEGUROS

**Contrato para arrendamento
de uma propriedade do
Conselho Distrital de Babergh**

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Acerca do seu contrato de arrendamento..... | 09 |
| Renda e outros encargos..... | 12 |
| Reparações e benfeitorias: | |
| as nossas responsabilidades..... | 15 |
| Painéis solares..... | 18 |
| Responsabilidades da comunidade..... | 20 |
| Utilização da sua casa..... | 22 |
| Participação dos residentes..... | 25 |
| Mudança..... | 26 |
| Sucessão, atribuição e alterações ao arrendamento..... | 27 |
| Terminar o arrendamento..... | 29 |

Este é um contrato jurídico importante celebrado entre si, na qualidade de inquilino/s, e o Conselho Distrital de Babergh, na qualidade de seu senhorio, e contém as condições do seu arrendamento.

Esta autoridade tem o dever de proteger os fundos públicos que administra, e poderá utilizar, para essa finalidade, as informações que lhe foram facultadas por si para prevenir e detetar fraude. Poderá igualmente partilhar, para este efeito, estas informações com outros órgãos responsáveis pela auditoria ou administração de fundos públicos.

Partilha de informação

Nos termos da Lei de Proteção de Dados de 1998 (ou de qualquer alteração ou legislação subsequente), concorda que possamos estar na posse de informações sobre si e divulgá-la a outros, tais como aos órgãos de governo locais e nacionais, aos nossos Empreiteiros, Serviços Sociais, Serviços de Saúde, Tribunais, Polícia e outros senhorios com a finalidade de:

- Gerir o seu arrendamento e o nosso parque habitacional.
- Auxiliar os organismos oficiais a cumprirem a sua missão.
- Zelar pela sua saúde e bem-estar, ou pelos de outra pessoa.
- Impedir ou detetar crime, desordem ou fraude.
- Proteger as crianças.

Leis da Proteção de Dados (1998) e da Liberdade de Informação (2000)

Tem o direito de ver a informação que temos acerca de si. Pode obter cópias da informação, mas ser-lhe-á cobrado um montante para esse efeito. Outras informações sobre o seu direito à informação encontram-se definidas na Lei de Proteção de Dados, de 1998, e na Lei da Liberdade de Informação, de 2000.

| | |
|------------|--|
| English | If you would like this document translated or require an accessible format such as large print or braille, please call 0300 123 4000, and select option 3. |
| Kurdish | ئەگەر دەستەوێت ئەم بەلگەنامەیە وەر بگێزرێت یان بپوستانێت بە شێوازیکی دەستگەشتن ھەمە وەک چاپی گەورە یان نووسینی نابینایان braille، تکایە پەیوەندی بکە بە 0300 123 4000، و بژاردەی 3 ھەلبژێرە. |
| Polish | Jeśli chcesz, aby ten dokument został przetłumaczony lub potrzebujesz innego dostępnego formatu, takiego jak duży druk lub alfabet Braille'a, zadzwoń pod numer: 0300 123 4000 i wybierz wewnętrzny 3. |
| Portuguese | Caso pretenda esta informação traduzida, ou em formato acessível como impressão grande ou braille, por favor ligue para o número 0300 123 4000 e selecione a opção 3. |
| Pashto | که چیرې ددغه سند ژباړه غواړئ یا یې لویې چاپې یا بریل بڼې ته اړتیا ولری، مهرباني وکړئ 0300 123 4000 ته زنگ ووهئ او 3 اېشن یا غوراوی وټاکئ. |
| Romanian | Dacă doriți ca acest document să fie tradus sau dacă aveți nevoie de un format accesibil, cum ar fi caractere mari de tipar sau Braille, vă rugăm să apălați 0300 123 4000 și să selectați opțiunea 3. |

**Contrato para o arrendamento de uma
propriedade do Conselho Distrital de Babergh**

Detalhes de arrendamento

Nome e morada do senhorio

Babergh District Council, Endeavour House
8 Russel Road, Ipswich, IP 2 BX

Morada da Propriedade a ser arrendada

2ª Linha

Cidade

Código postal

Tipo e dimensão da propriedade

Renda a pagar semanalmente

Renda

----- £ -----

Taxa de Serviço

-----£ -----

Taxa de Apoio

-----£ -----

Aquecimento/água quente

----- £ -----

Abastecimento doméstico de água

----- £ -----

Abastecimento de água da área comum

----- £ -----

Eletricidade

----- £ -----

Renda semanal total £ -----

Detalhe(s) do(s) inquilino(s)

| Título | Nome próprio | Apelido | Sexo | Data de nascimento |
|--------|--------------|---------|------|--------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Detalhes dos outros membros do agregado familiar

| Título | Nome próprio | Apelido | Sexo | Data de nascimento | Parentesco com o(s) inquilino(s) |
|--------|--------------|---------|------|--------------------|----------------------------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Por favor preencha este formulário e devolva-o ao conselho

Secção A – Inquilinos Iniciais (*Introductory Tenants*)

Li, compreendi e concordo em cumprir as condições contidas neste contrato de arrendamento.

Compreendo que sou um inquilino inicial e que tenho menos segurança e menos direitos do que um inquilino seguro.

Compreendo que ficarei a ser um inquilino seguro doze meses após me terem sido entregues as chaves da minha propriedade, exceto se o Conselho Distrital de Babergh estiver a instaurar uma ação judicial para terminar o meu contrato, ou tiver prolongado o meu arrendamento por mais seis meses. **Se se tratar de um arrendamento conjunto, ambos/todos devem assinar este contrato.**

Este contrato de arrendamento inicial começa a

Data.....

Assinatura Escrever nome Data (D/M/A)

.....

Assinatura Escrever nome Data (D/M/A)

.....

Assinatura Escrever nome Data (D/M/A)

.....

Assinatura em nome do
Conselho Distrital de Babergh Escrever nome Data (D/M/A)

.....

Secção B – Inquilinos Seguros

Li, compreendi e concordo em cumprir as condições contidas neste contrato de arrendamento.

Compreendo que sou um **inquilino seguro**.
Se se tratar de um arrendamento conjunto, ambos/todos devem assinar este contrato.

Este contrato de arrendamento seguro começa a

Data.....

Assinatura Escrever nome Data (D/M/A)

.....

Assinatura Escrever nome Data (D/M/A)

.....

Assinatura Escrever nome Data (D/M/A)

.....

Assinatura em nome do
Conselho Distrital de Babergh Escrever nome Data (D/M/A)

.....

**Contrato para o arrendamento de uma
propriedade do Conselho Distrital de Babergh**

Detalhes de arrendamento

Nome e morada do senhorio

Babergh District Council, Endeavour House
8 Russel Road, Ipswich, IP 2 BX

Morada da Propriedade a ser arrendada

2ª Linha

Cidade

Código postal

Tipo e dimensão da propriedade

Renda a pagar semanalmente

Renda

----- £ -----

Taxa de Serviço

-----£ -----

Taxa de Apoio

-----£ -----

Aquecimento/água quente

----- £ -----

Abastecimento doméstico de água

----- £ -----

Abastecimento de água da área comum

----- £ -----

Eletricidade

----- £ -----

Renda semanal total £ -----

Detalhe(s) do(s) inquilino(s)

| Título | Nome próprio | Apelido | Sexo | Data de nascimento |
|--------|--------------|---------|------|--------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Detalhes dos outros membros do agregado familiar

| Título | Nome próprio | Apelido | Sexo | Data de nascimento | Parentesco com o(s) inquilino(s) |
|--------|--------------|---------|------|--------------------|----------------------------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Por favor preencha este formulário e devolva-o ao conselho

1. Acerca do seu contrato de arrendamento

1.1

Arrendamentos iniciais

Um arrendamento inicial é primeiramente celebrado por 12 meses e poderá ser atribuído a alguém que nunca tenha celebrado um contrato de arrendamento. Durante este tempo, caso seja um inquilino inicial terá menos segurança e menos direitos:

- Tem um risco maior de ficar sem a sua casa se não cumprir este contrato.
- Não tem o direito de subalugar um quarto, atribuir ou trocar com outro inquilino.
- Não pode fazer quaisquer benfeitorias ou alterações na sua casa.

Deve demonstrar que é suficientemente responsável para obter um arrendamento seguro. Para tal, terá de:

- Não se comportar de modo a causar incómodos ou aborrecimentos a outras pessoas.
- Pagar a sua renda a tempo.
- Cuidar da sua propriedade e jardim.

Caso incumpra quaisquer das condições deste contrato enquanto estiver na qualidade de inquilino inicial, poderemos decidir terminar o seu arrendamento. Deveremos enviar-lhe uma Notificação de Ação Possessória, explicando-lhe as razões que nos levam a essa decisão. Poderá requerer uma reavaliação no prazo de 14 dias a partir da data em que a Notificação foi enviada.

Poderemos prorrogar o seu contrato de arrendamento inicial até mais seis meses. Temos de lhe entregar uma “notificação de prorrogação” pelo menos oito semanas antes de terminar o seu contrato de arrendamento inicial. O aviso de prorrogação detalhará as nossas razões para prorrogar o seu contrato de arrendamento inicial.

Se decidirmos terminar o seu contrato de arrendamento inicial e não requerer uma revisão, ou se a revisão não tiver tido sucesso desde que tenhamos seguido o procedimento correto, o Tribunal deve emitir-nos uma ação de restituição da posse para terminar o seu arrendamento. Seguidamente obteremos um mandado judicial tendo em vista o seu despejo.

Terminado o período inicial, se o Conselho não tiver requerido ao tribunal a posse, o seu arrendamento tornar-se-á automaticamente um arrendamento periódico seguro (vitalício).

1.2

Arrendamento periódico seguro (arrendamento vitalício)

Um arrendamento periódico seguro é o tipo de arrendamento nos termos do qual alguns dos inquilinos do Conselho habitarão as suas casas. Este tipo de arrendamento não tem um limite de tempo, e a única forma de terminarmos o contrato, desde que essa seja a sua única e principal casa, é tendo por base determinados fundamentos jurídicos e requerendo a posse ao tribunal. No entanto, se a propriedade não for a sua casa principal ou única, poderemos tentar finalizar o arrendamento mediante uma Notificação de Despejo (NDD).

1.3

Arrendamentos relegados

Se violar qualquer um dos termos ou condições do seu contrato de arrendamento, o seu arrendamento seguro poderá ser alterado por um tribunal para um arrendamento relegado, por um período de 12 meses. Durante este período fica a ter menos segurança e direitos:

- Ficará em maior risco de perder a sua casa se não cumprir este contrato.
- Não pode comprar a sua casa.
- Não pode trocar de casa com outros inquilinos, subalugar um quarto ou atribuir a sua propriedade.
- Não tem o direito de fazer quaisquer benfeitorias na sua casa.

1.4

Propriedades conjuntas

Inquilinos conjuntos têm juntamente e igualmente todos os mesmos direitos, e ambos devem cumprir todas as obrigações definidas neste contrato.

As propriedades conjuntas são normalmente entre duas pessoas. Em casos muito excepcionais, podem ser entre três ou quatro pessoas. As referências neste contrato a inquilinos conjuntos assumem que há apenas dois. Caso haja mais de dois, as referências a ambos os inquilinos conjuntos devem ser lidas como referências a todos os inquilinos conjuntos.

1.5

Cumprir o seu contrato de arrendamento

Desde que ocupe a propriedade como a sua casa única ou principal e cumpra as condições do arrendamento, não interferiremos com o seu direito de usufruir a propriedade.

1.6

Mais acerca do seu contrato de arrendamento – variação

Poderemos variar o contrato quer concordando consigo que a variação ocorrerá ou enviando-lhe uma Notificação de Variação. Caso lhe enviemos uma Notificação de Variação terá o direito de dar a sua opinião sobre as alterações propostas.

1.7

Manual dos Inquilinos

Atualmente não temos um Manual dos Inquilinos.

1.8

Partilha de Informação

Nos termos da Lei de Proteção de Dados de 1998 (ou de qualquer alteração ou legislação subsequente), concorda que possamos estar na posse de informações sobre si e divulgá-la a outros, tais como aos órgãos de governo locais e nacionais, aos nossos Empreiteiros, Serviços Sociais, Serviços de Saúde, Tribunais, Polícia e outros senhorios com a finalidade de:

- Gerir o seu arrendamento e o nosso parque habitacional.
- Auxiliar os organismos oficiais a cumprirem a sua missão.
- Zelar pela sua saúde e bem-estar, ou pelos de outra pessoa.
- Impedir ou detetar crime, desordem ou fraude.
- Proteger as crianças.

1.9

Leis da Proteção de Dados (1998) e da Liberdade de Informação (2000)

Tem o direito de ver a informação que temos acerca de si. Pode obter cópias da informação, mas ser-lhe-á cobrado um montante para esse efeito. Outras informações sobre o seu direito à informação encontram-se definidas na Lei de Proteção de Dados, de 1998, e na Lei da Liberdade de Informação, de 2000.

1.10

Fotografias

No início e durante o seu arrendamento poderemos requerer identificação fotográfica para efeitos e auditoria, mas apenas para gerir o seu arrendamento. Deve facultar informação fotográfica ou cooperar com os nossos procedimentos em reunir fotografias ou outras formas de identificação se lhe pedirmos para o fazer.

Isso ajudar-nos-á a identificar as pessoas que vivem nas nossas propriedades sem nossa permissão, e inquilinos que subalugaram as suas casas ilegalmente. Este esquema ajudar-nos-á a prevenir a fraude e a certificarmo-nos que conseguimos atribuir as nossas casas àqueles que mais necessitam. As fotografias serão retidas eletronicamente e armazenadas em segurança. Não serão reveladas a terceiros exceto se a isso formos obrigados por lei.

1.11

Métodos de contacto

Poderemos ter de contactá-lo relativamente ao seu arrendamento, serviços que prestamos ou oportunidades disponíveis para si. Normalmente será por escrito, mas poderá ser por email ou mensagem de texto. Caso não pretenda que comuniquemos consigo por email ou mensagem de texto, deverá avisar-nos por escrito.

1.12

Contactá-lo por escrito

Enviar-lhe-emos cartas e notificações relativas ao seu arrendamento nas seguintes formas:

1. Entregues diretamente a si.
2. Entregues em sua casa colocando-as na caixa de correio, deixando-as na propriedade ou fixando-as em qualquer local da sua casa.
3. Entregando-as no seu último endereço conhecido (se for diferente do endereço neste contrato), colocando-as na caixa de correio, deixando-as na propriedade ou fixando-as em qualquer parte da propriedade.
4. Enviando-as por correio registado ou correio rápido para sua casa, último endereço conhecido ou endereço de trabalho.

1.13

Formas de nos contactar

Escreva para:

Babergh District Council,
Housing Department
Endeavour House
8 Russel Road
Ipswich, IP 2 BX
Telefone: 0300 123 4000

Email:

HousingFrontOffice@baberghmidsuffolk.gov.uk

(Estes detalhes de contacto poderão mudar de tempos a tempos. Se isso acontecer informá-lo-emos por escrito.

Caso pretenda encontrar-se com um Funcionário dos Serviços ao Cliente, pode visitar um dos nossos Pontos de Acesso de Clientes.

54 Ipswich Street, Stowmarket, IP14 1AD

Town Hall, Old Market Place, Sudbury, CO10 1TL

1.14

Fraude no arrendamento

Não deve conceder um subarrendamento ou dividi-lo quando estiver em posse da totalidade da propriedade. O seu direito a este arrendamento depende disso, e cada vez que paga a renda confirma-nos que cumpriu esta cláusula.

Não levará a cabo ou cometerá qualquer fraude relacionada com a sua ocupação da propriedade. Exemplos de fraude no arrendamento incluem, mas não se restringem a, subarrendar a propriedade quer para lucro ou não, abandonar a propriedade, não nos dizer a verdade sobre as suas circunstâncias que nos levaram a conceder-lhe o arrendamento e subsídio de habitação, e fraude no imposto municipal.

1.15

Ação Judicial

Poderemos requerer uma ordem judicial se violar o seu contrato de arrendamento e/ou caso se aplique qualquer uma das disposições definidas na Lei da Habitação (1985) (Anexo 2). Poderá ter de suportar as custas judiciais.

2. Renda e outros encargos

2.1

Datas de pagamento

Deve pagar a tempo a renda e todos os outros encargos da propriedade.

A sua renda deve ser paga semanalmente, todas as segundas-feiras.

Poderá pagar antecipadamente de duas em duas semanas ou mensalmente, caso prefira, estabelecendo um acordo connosco.

Poderá haver algumas semanas “livres de pagamento de renda” em que não tem de pagar a renda – dar-lhe-emos detalhes por escrito sobre estas semanas “livres de pagamento de renda”. Caso nos deva algum pagamento de renda, deverá continuar a pagar durante estas semanas “livres de pagamento de renda”.

2.2

Montantes a pagar

O montante total da renda a pagar depende da dimensão e tipo da propriedade em que vive, serviços prestados, comodidades e localização.

2.3

Outros encargos (incluindo encargos de serviço)

O montante total que paga poderá incluir outros encargos por serviços adicionais. São os chamados encargos de serviço. Caso algum destes encargos se aplique, serão enumerados na página inicial deste contrato, na carta oferecendo-lhe o arrendamento, e em quaisquer cartas posteriores que receber acerca de alterações à sua renda.

Poderemos, após dialogarmos consigo e com outros inquilinos afetados, aumentar, adicionar a, reduzir ou variar os serviços que prestamos. Isso poderá incluir adicionar serviços em que não tinha anteriormente pago qualquer encargo de serviço.

2.4

Inquilinos conjuntos

No caso de inquilinos conjuntos, cada qual é responsável pela renda a pagar e por quaisquer rendas em atraso, e cobradas novamente. Se um inquilino deixa de viver na propriedade, esse inquilino permanece conjuntamente responsável por qualquer renda em atraso enquanto o seu nome permanecer no arrendamento.

2.5

Alterações ao montante da renda a pagar

A sua renda (ou outros encargos) poderá aumentar ou diminuir periodicamente. Regra geral, é anualmente. Será informado sobre qualquer mudança no montante da renda que deve pagar pelo menos 28 dias antes de a renda mudar. Isto incluirá informá-lo sobre a data a partir da qual terá de pagar a nova renda.

2.6

Reembolsos

Caso lhe devamos dinheiro, utilizaremos primeiro esse dinheiro para pagar qualquer renda ou quaisquer outros encargos que nos deva antes de o reembolsarmos.

Se pagar mais dinheiro para a sua renda do que necessita (está em crédito) poderá requerer um reembolso.

2.7

Dívidas anteriores

Este parágrafo aplica-se apenas se concluído ao preencherem-se os espaços em branco.

Se este parágrafo estiver concluído significa que este é um caso excecional e que lhe concedemos um arrendamento desta propriedade, ainda que tenha atrasos de outra propriedade/arrendamento anterior connosco, que deve agora pagar.

Caso não faça ou cumpra qualquer acordo de reembolso para estes atrasos no pagamento de renda, tal será considerado uma violação deste contrato de arrendamento e poderá implicar uma ação judicial. Poderá ser igualmente responsabilizado pelo pagamento de dívidas não pagas e relativas a encargos de serviço, tarifas públicas ou trabalho que desempenhámos pelo qual foi responsável.

Concorda em pagar £ Semanais pela renda e ou outros encargos relativos ao tempo em que viveu em

O montante total devido à data de assinatura deste contrato é

£.....

Assinado: Inquilino 1

Assinado: Inquilino 2

Assinado: Inquilino 3

Assinado em nome do Conselho Distrital de Babergh

Se não tivermos inserido aqui um montante, poderemos contactá-lo por escrito, num prazo de 90 dias a partir da data deste contrato de arrendamento, acerca de quaisquer atrasos no pagamento da renda ou de encargos.

3.

Reparações e benfeitorias: as nossas responsabilidades

3.1 Conservaremos e repararemos

- A estrutura e o exterior da sua casa e áreas comuns da sua casa (se aplicável), incluindo canalizações, calhas e tubulação externa.
- Conservaremos quaisquer áreas comuns em redor da propriedade, tais como *halls* de entrada, escadas, elevadores, corredores, condutas de lixo e outras áreas comuns, e asseguraremos que a sua utilização é segura para si, para a sua família e quaisquer visitantes. Manteremos a iluminação em áreas comuns a funcionar razoavelmente.
- As instalações de eletricidade, gás, água, sistemas de escoamento ou qualquer sistema ligado para fornecer energia mais “verde”, p. ex. painéis solares, etc.
- Quaisquer instalações de aquecimento e água que tivermos proporcionado.
- Equipamentos para cozinha e casa de banho que tivermos proporcionado.
- Casas de banho externas/portáteis, anexos e abrigos não são considerados espaços habitáveis. O Conselho apenas fará obras de manutenção, tendo em vista manter a propriedade segura e com isolamento contra as condições climáticas. Não fará obras para converter, aquecer ou adaptar (exceto nas circunstâncias em que tenha de apoiar Adaptações para pessoas com Deficiência, sob orientação de um Terapeuta Ocupacional).

Decoraremos regularmente (quando aplicável) o exterior da sua casa e as áreas comuns, o que deve provavelmente suceder em cada cinco/seis anos.

Concluiremos as reparações num prazo de tempo razoável. Quando nos comunicar a necessidade de uma reparação dir-lhe-emos quando será realizado o trabalho. Isso dependerá da urgência do mesmo.

Procederemos à limpeza após realizarmos uma reparação, e deixaremos a decoração tanto

quanto possível igual à que encontramos quando fizemos o trabalho.

Dar-lhe-emos ou enviaremos confirmação por escrito do seu pedido para uma reparação, exceto se tiver de ser realizada numa emergência.

3.2

Direito legal de realizar uma obra de reparação na sua propriedade

Há circunstâncias especiais em que temos o direito legal de tomar posse da sua casa, por termos de realizar obras de reparação. São as seguintes:

- Se necessitar de sair da sua propriedade enquanto estiver a ser realizada uma reparação maior ou remodelação, ou porque tem de ser demolida, receberá um montante fixo de compensação ou ajuda com os custos de deslocação (ou ambos). Trata-se do pagamento por Perda de Casa se tiver de se mudar permanentemente ou Subsídio de Perturbação se tiver de se mudar temporariamente devido às obras na propriedade. Por favor consulte a nossa Política de Mudanças para mais informações.
- Oferecer-lhe-emos alojamento alternativo adequado, numa base permanente ou temporária. Será objeto de negociação entre si e nós.
- Caso concorde em mudar-se temporariamente, temos o direito de tomar posse do alojamento temporário quando terminarmos o trabalho na sua casa original.

3.3

Benfeitorias na sua casa

Mantemos um programa de benfeitorias para benefício, a longo prazo, das nossas propriedades. Discutiremos isso consigo, quando e à medida que a situação surja. Poderemos insistir no facto de as benfeitorias serem realizadas por exemplo enquanto parte de um programa faseado de obras para benefício global da vizinhança.

3.4

Manutenção de Gás e Petróleo

Na nossa qualidade de senhorios temos o dever de verificar, na propriedade, qualquer instalação/caldeira de gás/petróleo e as condutas das mesmas pelo menos uma vez por ano, de modo a minimizar o risco de explosão ou envenenamento por monóxido de carbono. Notificá-lo-emos sempre por escrito e com razoável antecedência quando procedermos a qualquer inspeção.

Está obrigado a facultar o acesso às inspeções e a pagar qualquer despesa razoável em que incorramos por não nos ter facultado um acesso razoável.

Instalação a gás tem o significado constante dos Regulamentos de Segurança de Gás (Instalação e Utilização) de 1998, e de qualquer alteração ou substituição desses regulamentos.

Caso não permita acesso poderemos intentar uma ação judicial para obtermos uma injunção e/ou posse da sua casa de modo a entrarmos nela para realizar quaisquer obras necessárias ou associadas, e poderá ter de pagar quaisquer custos associados.

- Será requerido acesso a toda a propriedade-
- Verificações Elétricas Periódicas estão incluídas e são um requisito obrigatório.
- Os empreiteiros nomeados pelos conselhos serão autorizados a realizar obras preventivas para eliminar reparações reativas, de acordo com os critérios definidos pelos empreiteiros ou pelo Gabinete de Supervisão.

3.5

Dispositivos de combustíveis sólidos ou fogões a lenha

Na nossa qualidade de senhorios aplicamos uma política de Não Instalação para qualquer

tipo de dispositivo de combustíveis sólidos ou fogões a lenha.

- Todas as instalações existentes serão removidas quando vazias, ou se identificadas no local de prestação do serviço como perigosas para o inquilino ou prejudiciais para o material ou para o edifício. Nestes casos o conselho ordenará a remoção da instalação.
- Existe uma obrigação para que os sistemas existentes sejam anualmente limpos sem custos para o conselho, e toda a certificação facultada ao conselho pelo inquilino. O conselho realizará anualmente a manutenção das instalações existentes.
- Se alguma instalação for montada sem aprovação, o conselho tem o direito de a remover e cobrar novamente o custo de quaisquer obras associadas.

4.

Reparações e benfeitorias: as suas responsabilidades

4.1

Comunicar reparações

Deverá comunicar imediatamente, contactando-nos, quaisquer falhas, reparações ou danos na propriedade. Os danos incluem danos criminais, ou quando a casa ou propriedade de alguém está a causar danos à sua casa.

Se for necessária uma reparação devido a um dano criminal, deve comunicar esse facto à Polícia e obter um número de referência do crime.

4.2

Mudar de casa

Quando mudar ou deixar a sua casa é da sua responsabilidade informar todos os fornecedores de serviços e departamentos governamentais – por exemplo, os departamentos de Subsídio de Habitação / Imposto Municipal, caso aplicável.

4.3

Acesso à sua casa

Deve deixar que os nossos colaboradores, agentes e empreiteiros acedam a toda a propriedade em tempo razoável (se o notificarmos com antecedência razoável) para:

- Realizarem uma inspeção de segurança de gás.
- Realizarem testes elétricos periódicos.
- Inspecionarem o estado da sua casa.
- Realizarem reparações ou benfeitorias.
- Realizarem obras preventivas.
- Outras obras na propriedade, instalações e áreas comuns ou propriedade contígua.

Regra geral, notificá-lo-emos com 24 horas de antecedência, mas poderá ser necessário um acesso mais imediato numa emergência. No caso de uma emergência em que não possamos razoavelmente esperar pelo acesso de outra maneira, poderemos forçar a entrada na propriedade.

Isso pode dar-se no caso de uma fuga de gás, inundação de água, ou quando acharmos que a vida ou segurança física de alguém está a ser ameaçada.

4.4

Serviços

Enquanto inquilino, deve manter contratos com fornecedores de serviços para o fornecimento de gás, eletricidade e água.

4.5

Responsabilidades de reparação e manutenção

É da sua responsabilidade decorar o interior da propriedade e realizar várias reparações menores, manutenção e substituições.

Isso inclui:

- Decoração na sua casa.

- Ventilar a propriedade para evitar condensação excessiva.
- Substituir vidro (se o dano foi causado pelo inquilino, por outro membro do agregado familiar ou visitante; caso se afirme que o dano é criminal, deverá ser facultado um número de crime).
- Substituir as fechaduras se as chaves tiverem sido perdidas, furtadas ou danificadas.
- Fechaduras e maçanetas de portas na sua casa.
- Tampas de sanitas.
- Tampões do lavatório e banheira.
- Fogões a gás, ligações e outros aparelhos que tenha instalado. *
- Fogões elétricos, conexões e outros aparelhos que tenha instalado, incluindo a canalização para a sua máquina de lavar, lava-louça e máquina de secar roupa. *
- Fugas de gás nos seus próprios aparelhos.
- Disparos nos disjuntores ou fusíveis necessários.
- Fusíveis para aparelhos ou substituição de lâmpadas ou candeeiros.
- Baterias para deteção de fumo.
- Substituir cestos de lixo com rodas, danificados ou perdidos.
- Manter a propriedade livre de vermes/insetos, incluindo formigas e ninhos de vespas, pulgas, percevejos, ratos e ratazanas.
- Televisão, telefone, ligações de TI e antenas (exceto se viver num alojamento que faculte estas ligações enquanto parte de um sistema comunitário de Conselho).
- Desentupir lava-louças, lavatórios, banheiras, chuveiros e sanitas.
- Manter grelhas, redes, esgotos e sarjetas limpos e desentupidos.

É responsável pela reparação e manutenção de todas as benfeitorias, aparelhos, equipamentos e acessórios que instalar em sua casa, para além do detetor de fumo.

*Deve certificar-se que as ligações foram efetuadas por engenheiros habilitados, e deve facultar-nos um certificado que comprove isso mesmo, caso lhe seja pedido para o fazer.

4.6

Não deverá, tal como alguém que resida consigo ou visite a sua casa:

- Instalar ou utilizar ventiladores de teto em quartos onde também haja um aparelho a gás.
- Pintar coberturas de caldeiras, termoacumuladores elétricos, aquecedores a gás e portas ou janelas em PVC.
- Interferir com quaisquer mangueiras de incêndio, alarmes de fumo ou qualquer outro equipamento de segurança contra incêndios em qualquer área comum.
- Deixar portas de entrada comuns abertas ou semiabertas, seja em que momento for.
- Alterar estruturas de fornecimento de gás ou eletricidade, ou contadores.
- Armazenar quaisquer objetos pessoais a tal ponto que nós ou o nosso empreiteiro não possamos aceder à propriedade, o espaço do telhado / sótão. Não deverá armazenar quaisquer objetos pessoais ou outros em áreas comuns, por exemplo escadas, jardins, varanda ou outras áreas comuns exteriores.
- Obstruir áreas comuns, corredores, entradas ou armazenar quaisquer pertences na propriedade se causarem ou possam causar qualquer obstrução ou risco.

Se instalou alguma coisa que nos impeça de ter acesso à sua casa ou a qualquer local dela para realizarmos qualquer obra necessária, é da sua responsabilidade removê-la de modo a podermos realizar a obra. Por exemplo, poderá ter de levantar soalhos laminados se necessitarmos de ficar debaixo das tábuas do soalho, e será responsável por recolocar o soalho após termos realizado qualquer obra.

Não deverá danificar a sua propriedade ou colocar os seus vizinhos em risco quando instalar luzes festivas temporárias ou decorações no interior ou exterior da sua casa. Deve apenas colocar luzes ou decorações para eventos como o Natal e Divali, apenas durante o tempo que durar esse festival. Quaisquer luzes ou decorações que colocar devem cumprir as Normas de Segurança Britânicas.

Deverá pagar por uma reparação ou substituição no caso de causar, ou de alguém que habite consigo ou

visite a sua casa causar dano à propriedade. Um encargo de administração ou IVA serão adicionados aos custos da obra nestes casos.

4.7

Direito a reparações

Em alguns casos tem um direito legal a reparar, nos termos da Lei da Habitação de 1985, Secção 96. Poderá obter uma compensação se certas reparações não forem efetuadas a tempo.

4.8

Direito a realizar benfeitorias em sua casa

Tem direito a realizar certas benfeitorias em sua casa, mas apenas com a nossa permissão escrita prévia. Para obter a permissão escrita deve preencher um formulário de Alteração de Inquilino, disponível a pedido. Exemplos de mudanças que necessitam da nossa permissão:

- Superfícies de piso que não carpetes.
- Aquecimento central.
- Instalar um chuveiro ou uma lareira a gás.
- Instalar uma antena parabólica ou antena.
- Construir um abrigo, alpendre, vedação, estufa, abrigo, pátio, plataforma, aviário, pombal, tanque de piscicultura ou estrutura semelhante no seu jardim.
- Construir um local para estacionar, garagem, parque de estacionamento ou entrada.

Poderá igualmente necessitar de outras permissões, por exemplo consentimentos regulatórios para planear ou construir. Não deverá fazer qualquer alteração à propriedade que infrinja qualquer regulamento de controlo de planeamento ou construção.

Devemos comunicar-lhe uma decisão no prazo de 20 dias após recebermos o seu formulário de Alteração de Inquilino preenchido, embora normalmente respondamos mais cedo. Responderemos por escrito. A carta explicará as condições aplicáveis ao tipo de obra que planeia realizar.

Não recusaremos permissão exceto se houver uma razão que a justifique.

Se realizar benfeitorias ou alterações na sua propriedade ou acrescentar quaisquer equipamentos ou acessórios sem a nossa autorização, ou estiver a incumprir qualquer regulamento de controlo de planeamento ou construção, poderemos pedir-lhe que volte a deixar a propriedade no seu estado original. Concorda que pagará os custos se tivermos de realizar obras para retificar qualquer dano que tenha sido causado à propriedade ou edifício em que se encontra, ou a edifícios contíguos.

4.9

Direito a compensação por benfeitorias

Quando o seu arrendamento terminar poderá ter direito a uma compensação pelas benfeitorias que tiver realizado na sua propriedade. Isto apenas diz respeito a certos tipos de benfeitorias. Por favor note que, se for um inquilino inicial, não poderá solicitar compensação por quaisquer benfeitorias que tenha efetuado.

4.10

Seguro do recheio

Se a sua propriedade sofrer um incêndio, inundação, etc., a estrutura e o material do edifício são da nossa responsabilidade enquanto senhorios.

No entanto, enquanto inquilino é responsável por assegurar que tem o nível adequado de seguro do recheio para os seus próprios bens ou pertences caso suceda algum acidente. Será responsável por substituir quaisquer artigos domésticos tais como mobiliário, incluindo carpetes e equipamentos e acessórios que tenha instalado, ou objetos ou bens pessoais que possua.

5.

Painéis solares Termos gerais

Poderemos instalar um Sistema de Painéis Solares em sua casa e mantê-lo aí. O inversor é geralmente instalado no espaço do seu sótão, o que significa que poderemos ter de aceder ao seu sótão periodicamente. Concorda que temos o direito exclusivo de o Sistema de Painéis Solares ocupar parte da sua casa, onde será instalado ou foi instalado.

Poderemos ligar o Sistema de Painéis Solares e utilizar o sistema elétrico existente em sua casa para a instalação e funcionamento do Sistema de Painéis Solares. Temos o direito exclusivo de beneficiar da Tarifa de Aquisição (*Feed-in Tariff*), e facultar-nos-á a ajuda razoável que lhe solicitamos, incluindo a entrega de documentação que assegure que temos o direito de receber a Tarifa de Aquisição para o Sistema de Painéis Solares durante o Período FIT.

Qualquer eletricidade gerada pelo Sistema de Painéis Solares poderá ser utilizada por si e não lhe cobraremos por essa eletricidade.

Qualquer eletricidade que não utilize será exportada para a rede nacional para benefício exclusivo do Conselho.

A parte do Sistema de Painéis Solares conhecida por inversor poderá utilizar uma pequena quantidade de eletricidade do fornecimento de eletricidade em sua casa, e não nos cobrará por essa eletricidade.

A qualquer momento poderemos alterar o Sistema de Painéis Solares ou removê-lo de sua casa, permanentemente ou por um período de tempo.

Na eventualidade do Sistema de Painéis Solares ou qualquer parte dele falhar e não for economicamente viável repará-lo ou substituí-lo, o Sistema de Painéis Solares pode ficar no local até ser economicamente viável repará-lo ou substituí-lo, ou até ser removido.

A quantidade de eletricidade gratuita que o Sistema de Painéis Solares possa gerar e ser utilizada por si poderá variar, e não poderemos ser responsabilizados de qualquer forma para o compensar por qualquer variação para a quantidade de eletricidade gratuita que possa ser utilizada por si em consequência dos seguintes fatores:

- O Conselho realizar reparações, obras ou alterações ao Sistema de Painéis Solares ou removê-lo de sua casa.
- O Conselho realizar reparações, obras ou alterações em sua casa.
- Condições meteorológicas, sazonais ou outros fatores fora do nosso controlo.
- A idade do Sistema de Painéis Solares (os painéis solares podem tornar-se menos eficazes com a idade).
- O Sistema de Painéis Solares ou qualquer parte dele falhar e não for economicamente viável repará-lo ou substituí-lo.

Caso aplique o seu direito de comprar a sua casa e pretenda continuar a receber a eletricidade gerada pelo Sistema de Painéis Solares, o custo de aquisição da sua casa terá em consideração o custo do equipamento e a duração de tempo em que esteve instalado. Se pretender removê-lo em consequência do seu direito de comprar, removê-lo-emos dentro de um período razoável de tempo sem custos para si.

Caso pretenda que os painéis solares não sejam removidos antes da compra, as suas obrigações e os direitos do Conselho tal como se encontram definidos nesta cláusula 5 do contrato de arrendamento serão incluídos no documento que transfere a posse da propriedade para si. As obrigações do Senhorio serão também mantidas mediante disposições na transferência, exceto no que respeita à obrigação de manter e reparar, que passarão para si.

5.2

As nossas obrigações

Escrever-lhe-emos para lhe comunicar se vai ser instalado um Sistema de Painéis Solares no telhado de sua casa.

Notificá-lo-emos com antecedência razoável se formos remover o Sistema de Painéis Solares.

Tomaremos medidas razoáveis para assegurar que mantemos o Sistema de Painéis Solares em bom estado de conservação e funcionamento durante o Período de Tarifa de Aquisição.

5.3

As suas obrigações

Permitirá que nós (e os nossos colaboradores ou empreiteiros atuando em nosso nome) tenhamos acesso, em tempo razoável e com notificação enviada com antecedência razoável) ao Sistema de Painéis Solares para o instalar, manter, reparar, substituir ou realizar outras obras, ou para inspecionar as condições do mesmo, e fazermos a leitura do contador.

Isso poderá implicar a montagem de andaimes para acedermos com segurança ao telhado de sua casa. Deve assegurar que o acesso ao Sistema de Painéis Solares está desimpedido, e poderá ser necessário removermos objetos pessoais na área do seu sótão, especialmente durante a instalação.

Não causará nenhum dano nem interferirá com o Sistema de Painéis Solares (incluindo quaisquer cabos que sirvam o mesmo) e pagar-nos-á custos razoáveis em que tenhamos incorrido por causa de qualquer dano causado ao Sistema de Painéis Solares por si, membros do seu agregado familiar ou visitantes da sua casa.

Assegurará que não haja árvores ou vegetação na sua casa que tapem o Sistema de Painéis Solares.

Assegurará que nada está construído ou erigido em sua casa que tape o Sistema de Painéis Solares.

Comunicar-nos-á, logo que se aperceba, qualquer dano (independentemente do modo que for causado) que verifique no Sistema de Painéis Solares ou em qualquer parte de sua casa a que o Sistema de Painéis Solares esteja anexado ou contido.

Concorda em utilizar a eletricidade gerada pelo Sistema de Painéis Solares apenas para uso doméstico, e não armazenar qualquer eletricidade gerada pelo Sistema de Painéis Solares em baterias de armazenamento de grandes dimensões (isto não inclui baterias recarregáveis em dispositivos portáteis tais como telemóveis, escovas de dentes elétricas ou scooters de mobilidade), e em não vender ou tentar vender a ninguém eletricidade gerada pelo Sistema de Painéis Solares.

6.

Responsabilidades da Comunidade

6.1

As suas responsabilidades

É responsável pelo comportamento de cada pessoa (incluindo crianças) que vivam ou visitem a sua casa. É responsável pelo jardim de sua casa, terreno circundante, em jardins comuns, áreas de estacionamento, áreas comuns (escadas, elevadores, patamares, passagens, halls de entrada) e no local em redor de sua casa.

6.2

As nossas responsabilidades

Devemos dar-lhe, ou a qualquer pessoa que habite consigo, ajuda e aconselhamento se comunicar qualquer comportamento antissocial ou incómodos.

Investigaremos a sua queixa, mantê-lo-emos informado e tomaremos as medidas apropriadas para lidar com o problema quando adequado.

6.3

Incómodo, aborrecimento ou distúrbio

Não deverá, bem como qualquer pessoa que habite consigo ou visite a sua casa, causar um incómodo, aborrecimento ou distúrbio a

qualquer outra pessoa na sua casa ou jardim, nos terrenos circundantes, em áreas comuns ou no local em redor de sua casa, incluindo os seus vizinhos. Exemplos de incómodo, aborrecimento ou distúrbio incluem:

- Discutir, gritar ou usar linguagem imprópria.
- Não remover dejetos de cães
- Embriaguez.
- Deitar lixo ou deposição ilegal de resíduos.
- Fazer queixas falsas ou maliciosas sobre o comportamento de outra pessoa.
- Exercer atividade ilegal ou imoral, prostituição ou armazenamento de bens furtados.
- Danificar, estragar ou pintar graffiti na propriedade do Conselho.
- Bloquear portas abertas em blocos comuns ou interferir com o equipamento de segurança ou proteção.
- Deixar lixo fora da sua propriedade em dias que não o da recolha de lixo.

6.4

Música alta

Não tocará nem permitirá que se toque por qualquer outra pessoa que resida na, ou visite a propriedade música a partir de qualquer rádio, televisão, disco, estéreo, gravação em fita, DVD, CD, minidisco ou instrumento musical ou que utilize qualquer outro equipamento na propriedade de maneira a causar ou a poder causar incómodo, aborrecimento ou perturbação a qualquer outra pessoa no local.

6.5

Ruído

Não deve criar, permitir ou autorizar qualquer outra pessoa que resida ou visite a propriedade, qualquer tipo de atividade tal como bater com as portas, aspirar ou perfurar, ou deixar que um cão ladre de maneira a causar ou a provavelmente causar incómodo, aborrecimento ou perturbação a qualquer pessoa na localidade.

6.6

Revestimentos do soalho

Se a sua propriedade ficar situada acima de outro apartamento vamos pedir-lhe para instalar e manter todos os soalhos na propriedade com o revestimento adequado, tal como carpete e subpavimento em salas, quartos, corredores e escadas; e linóleo em cozinhas e casas de banho, exceto se o autorizarmos por escrito a fazer de outro modo.

Na maioria das situações, quando habita num apartamento por cima de outro, não consideramos revestimentos adequados os que são em madeira, laminados ou outro tipo de soalhos duros e densos.

6.7

Assédio

Não assediará ou ameaçará assediar pessoas que residam, visitem, trabalhem ou de outra forma exerçam uma atividade legítima na vizinhança. Isso inclui, mas não se restringe a, idade, deficiência, raça, religião ou crença, sexo ou orientação sexual.

Isto aplica-se a qualquer inquilino, agente, colaborador ou empreiteiro do conselho, quer na vizinhança ou noutro local (p.ex. nos nossos escritórios). Não deve permitir, não impedir, ou incitar alguém que viva consigo (incluindo crianças) ou pessoas que o visitem façam alguma destas coisas.

Exemplos de assédio incluem, mas não se limitam a: comportamento que cause alarme ou preocupação a outros; linguagem que cause alarme ou angústia; usar ou ameaçar usar violência; usar palavras ou comportamentos insultuosos; danificar ou ameaçar danificar a casa ou a propriedade de outra pessoa; escrever cartas ou graffiti ameaçadores, abusivos ou insultuosos.

6.8

Drogas e tráfico de drogas

Não deve, nem ninguém que habite consigo, incluindo crianças e pessoas que o visitem, utilizar a propriedade ou as proximidades para fazer, consumir, fornecer ou armazenar qualquer droga (exceto se houver uma prescrição médica legal passada a à pessoa em questão), ou cultivar, fabricar, fornecer ou vender qualquer droga.

6.9

Violência e maus-tratos em casa

Não deve agredir, ameaçar ou assediar qualquer pessoa que habite consigo, sexualmente, financeiramente ou emocionalmente, de tal modo que essa pessoa não consiga viver em paz na propriedade.

6.10

Maus-tratos aos funcionários e outras pessoas

Não deve maltratar, agredir, ameaçar, assediar ou obstruir os nossos colaboradores, empreiteiros, agentes, Membros do Conselho de Habitação ou Conselheiros pessoalmente, por telefone, por escrito ou de qualquer outra forma quando os mesmos estiverem a desempenhar o seu trabalho na propriedade ou noutro local (p.ex. nos nossos escritórios). Deve assegurar que qualquer cão está controlado e não fere nenhum colaborador, empreiteiro, agente ou Conselheiro.

6.11

Pertencer a gangues

Não deve, tal como alguém que habite consigo, tornar-se membro de um gangue ou permitir que um membro de um gangue visite a propriedade.

Quando nos referimos a um gangue, temos por base a definição aplicada pela Autoridade Policial Metropolitana, com alterações introduzidas periodicamente, segundo a qual gangue é um grupo de indivíduos envolvido em criminalidade persistente para obter alguma forma de ganho pessoal (isto inclui lucro e/ou ganhar ou demonstrar estatuto) que causa dano significativo à comunidade e /ou é de preocupação transfronteiriça.

6.12

Mudança de circunstâncias

Durante o seu arrendamento não pode (sozinho ou conjuntamente) ser proprietário ou alugar qualquer imóvel residencial no qual fosse razoável para si viver como sendo a sua casa. Deve comunicar-nos se for proprietário de um imóvel residencial ou tiver outro arrendamento residencial.

Se herdar uma propriedade, esta condição só pode ser infringida se a propriedade lhe pertencer há mais de 12 meses.

Ao decidirmos se infringiu esta condição de arrendamento, teremos em consideração:

- Se a propriedade tem condições de habitabilidade.

- Se adquiriu a propriedade para a utilizar apenas como casa de férias e se é adequada para esse efeito.

- A adequabilidade da propriedade para o seu agregado familiar, tendo em conta a dimensão da propriedade, o seu rendimento e emprego, quaisquer deficiências ou problemas médicos que tenha e outras circunstâncias relevantes.

- Se seria razoável para si nessas circunstâncias vender a propriedade.

7.

Utilizar a sua casa

7.1 As nossas responsabilidades

Há algumas circunstâncias em que o Conselho tem o direito legal de tomar posse da sua casa, sem ter de provar que infringiu as condições do arrendamento.

Podemos pedir-lhe para sair se:

- A propriedade tem adaptações especiais para uma pessoa com deficiência ou idosa que deixou de aí habitar.

- Se a sua propriedade precisa de ser desocupada para reparações substanciais ou remodelação completa, ou porque tem de ser demolida, ser-lhe-á oferecida uma casa alternativa adequada. Em condições normais obterá compensação ou ajuda com as despesas da mudança (ou ambas), dependendo das suas circunstâncias. A sua mudança poderá ser permanente ou temporária. Se estiver de acordo com uma mudança temporária temos o direito de tomar posse da sua casa temporária quando a obra estiver finalizada.

7.2

As suas responsabilidades

- Deve utilizar a propriedade como a sua casa única ou principal.
- Deve manter a condição interna da sua casa em bons padrões, mantendo-a razoavelmente limpa e livre de obstáculos para reduzir o risco de incêndio.
- Se viver num apartamento ou *maisonette*, os residentes são conjuntamente responsáveis pela limpeza das áreas comuns, entrada, halls, escadas, patamares e janelas de corredores *. (* denota que se habitar numa casa com condições especiais para pessoas com alguma incapacidade, e paga uma taxa de serviço por tais serviços, isto não se aplica).

7.3

Veículos

- Não deve estacionar qualquer veículo na propriedade ou no terreno adjacente exceto se a propriedade tiver uma garagem, espaço para estacionar ou entrada com lancil rebaixado e pavimento *crossover*.
- Não deve estacionar qualquer veículo, reboque, barco ou caravana na sua propriedade, terreno pertencente ao Conselho ou relvado sem autorização escrita. Os itens serão removidos e eliminados e o inquilino terá de pagar pelos custos de remoção e eliminação.
- Não deve estacionar ou conduzir um veículo em qualquer espaço aberto público na sua propriedade, ou perto dela.
- Não deve realizar reparações a automóveis ou receber pagamento para reparar qualquer veículo na, ou dentro do terreno adjacente da propriedade ou em qualquer terreno pertencente ao Conselho ou noutro terreno privado na vizinhança, por ex. estradas.
- Não deve estacionar na propriedade nenhum veículo que seja ilegal, não tributado ou em boas condições para a circulação, ou em qualquer terreno pertencente ao Conselho ou noutro terreno privado na vizinhança, por ex. estradas.
- Não deve guardar veículos motorizados (exceto scooters de mobilidade) no interior da habitação ou nas áreas comuns.

- Não deve estacionar veículos de forma a que causem uma obstrução a outros veículos, incluindo os veículos dos serviços de emergência.

7.4

Jardins e árvores

Deve manter o seu jardim limpo, a relva deve ser cortada e as sebes aparadas.

As árvores têm de ser podadas para impedir que tapem a luz, danifiquem a propriedade ou cresçam a uma altura que torne difícil podá-las.

A manutenção de jardins, árvores e sebes é da responsabilidade do inquilino. Quaisquer trabalhos realizados nas árvores terão de ser feitos por pessoal qualificado ou por um arborista. Apenas realizaremos trabalhos no jardim, árvores e sebes em circunstâncias excecionais, por exemplo quando houver risco de segurança e saúde ou um risco de dano para a propriedade. Em tais circunstâncias ser-lhe-á cobrado o custo dos trabalhos, incluindo IVA e uma taxa de administração.

Deve manter o seu jardim e áreas circundantes sem lixo, mobílias ou aparelhos domésticos ou comerciais. Poderemos remover estes objetos e será disso notificado com um mínimo de sete dias de antecedência, e esse trabalho de remoção ser-lhe-á cobrado.

7.5

Ausências do inquilino

Não deve deixar a propriedade por mais do que um período de 21 dias sem nos informar antecipadamente e dando-nos detalhes sobre o modo como poderemos ter acesso à propriedade durante o período de ausência.

Deve igualmente dizer-nos quando prevê voltar à propriedade e o motivo da sua ausência. Se não nos informar, partimos do princípio que já não considera a propriedade como a sua única e principal casa, e tomaremos medidas para nos reapoderarmos da propriedade.

7.6

Animais/animais domésticos

Precisa de obter a nossa permissão escrita antes de ter qualquer animal, ave ou réptil na propriedade. A concessão ou recusa de permissão fica a nosso critério e, se concedida, poderá ficar sujeita a condições e pode ser retirada a qualquer momento se considerarmos que o animal, ave ou réptil está a causar incómodo, a danificar a propriedade ou a ser maltratado pelo inquilino. Notificá-lo-emos com antecedência razoável dando-lhe a conhecer as razões para retirarmos a permissão.

A permissão não será geralmente concedida tratando-se de um cão (com exceção de um cão-guia ou cão-ouvinte), se a propriedade é um apartamento ou *maisonette* sem utilização exclusiva de um jardim e acesso direto ao mesmo.

Não deverá ter um cão ou gato caso se trate de uma habitação protegida (própria para pessoas idosas ou com alguma incapacidade), exceto se tiver utilização exclusiva de um jardim e a sua própria porta de entrada tiver acesso direto para a rua.

Deve obter a nossa permissão se pretender criar animais na propriedade.

Não deve permitir que qualquer animal que tenha na propriedade cause incómodo a qualquer pessoa na localidade, incluindo vizinhos, os nossos colaboradores, empreiteiros e agentes.

Não deve permitir que os seus animais deixem os dejetos nas áreas partilhadas da propriedade, ou em estradas, caminhos ou áreas de recreio na área local. Deve remover e eliminar as fezes de forma higiénica do seu jardim e de quaisquer áreas comuns.

Não deve permitir que o seu cão (cães) causem ferimentos a qualquer pessoa, animal ou animal doméstico.

Se infringir qualquer das cláusulas relativas à manutenção de animais ou animais domésticos podemos solicitar-lhe que remova permanentemente os animais ou animais domésticos da propriedade.

7.7

Acumulação

Não deverá, tal como qualquer pessoa que habite a propriedade, acumular objetos, animais ou outros objetos na propriedade. Por acumulação entende-se a recolha e retenção excessivas de quaisquer materiais nas instalações que possa originar um perigo ou potencial perigo para o inquilino, outras pessoas (incluindo funcionários do Conselho) ou para as propriedades contíguas.

7.8

Bandeiras

Em certas ocasiões reservamo-nos o direito de lhe solicitar que remova bandeiras que possam estar hasteadas ou tenham sido colocadas, que estejam visíveis e causem ofensa, ou acerca das quais tenhamos recebido reclamações.

7.9

Apoio a inquilino

Se considerarmos, após consultá-lo, que necessita ou alguém do seu agregado familiar necessita de apoio, comunicá-lo-emos por escrito. Se o fizermos, deverá tomar medidas razoáveis para assegurar que o apoio é aceite e que coopera e se comporta razoavelmente com as pessoas que lhe prestam apoio.

Nota – apoio significa assistência, geralmente da nossa parte ou apoio de uma agência externa para o ajudar a cumprir as suas obrigações nos termos do contrato de arrendamento. Exemplos: acumulação, adição a drogas ou álcool e problemas de dívidas.

7.10

Trabalhar em casa

Não deverá utilizar a sua casa para gerir um negócio, exceto se o autorizarmos por escrito. Não recusaremos a autorização exceto se entendermos que o negócio causará provavelmente um incómodo ou aborrecimento a outras pessoas, ou danificará a propriedade. Alguns exemplos de negócios que não autorizaremos são:

- Reparação e manutenção de automóveis
- Venda de automóveis
- Utilização da propriedade como local de compra, venda ou armazenamento de sucatas metálicas.

7.11

Subarrendamento

Tem o direito de receber hóspedes ou subarrendar parte da sua casa.

No entanto, terá de receber a nossa autorização escrita antes de receber um hóspede ou subarrendar parte da sua casa.

Um hóspede é alguém que habita consigo mas não fazia parte do seu agregado familiar quando foi inicialmente habitar na casa. Não têm direitos exclusivos a qualquer parte da sua casa.

Subarrendar significa alguém que habita consigo, e não é um membro do seu agregado familiar e lhe paga renda para ter um direito exclusivo a parte da sua casa. Geralmente essa pessoa cozinha e limpa por ela própria.

NÃO PODE SUBARRENDAR TODA A PROPRIEDADE

Compete-lhe ter verificado se o(s) indivíduo(s) tem o direito de permanecer no país, que não é excedido o número máximo de pessoas autorizadas a ficarem na sua propriedade, e que nos facultou por escrito os nomes e as datas em que começarão a habitar a sua propriedade, antes de lhe concedermos autorização.

8.

Compromisso com os residentes

8.1

As nossas responsabilidades

Deveremos perguntar-lhe qual a sua opinião sobre os nossos planos habitacionais, se o afetarem substancialmente. Por exemplo, consultá-lo-emos sobre a modernização ou obras de benfeitorias que planeamos fazer na sua casa ou na sua área. Participará, ou o seu grupo local de inquilinos, nas questões sobre habitação local.

Deveremos perguntar-lhe qual a sua opinião sobre quaisquer mudanças planeadas para o contrato de arrendamento. Comunicar-lhe-emos por escrito se estas mudanças vão acontecer.

Não temos de o consultar sobre aumentos ou reduções da renda ou das taxas de serviço, mas comunicar-lhe-emos, por escrito, pelos menos 28 dias antes de qualquer alteração na renda e pelo menos uma semana antes de qualquer alteração nas taxas de serviço.

9.

Mudar de casa

9.1

Mudar para outra habitação de senhorio social

Pode requerer a mudança para outro Conselho ou para uma casa de um Fornecedor Registado de Habitação Social (Associação Habitacional) preenchendo um formulário de requerimento online.

Por favor note que se tiver mudado para a sua casa nos últimos 12 meses, não poderá participar no programa até 12 meses a partir da data de início do seu arrendamento.

Todas as propriedades serão atribuídas de acordo com a política de atribuições do Conselho.

9.2

Rendas em atraso

A política de atribuições geralmente não permite oferecer outro arrendamento a inquilinos que tenham rendas em atraso.

9.3

Trocas mútuas

Na sua qualidade de inquilino seguro pode requerer trocar de casa com outro inquilino do Conselho ou com um inquilino de outro senhorio social.

Tem de obter a nossa autorização escrita para a troca antes de se mudar. Não recusaremos autorização para trocar exceto se tivermos uma razão fundamentada para o fazer. (Anexo 3, Lei da Habitação 1985 ou Anexo 14, Lei do Localismo 2011) Por exemplo:

- Se estivermos a intentar uma ação judicial contra si ou contra o(s) inquilino(s) com quem pretende trocar, devido a rendas em atraso, perturbação ou assédio ou porque necessitamos de o mudar a si ou aos inquilinos da outra propriedade.
- Uma das propriedades tem adaptações adequadas para uma pessoa idosa ou com uma determinada incapacidade, e estas adaptações não são necessárias para qualquer das pessoas que pretende mudar-se para essa propriedade.
- Sobrelotação: uma ou ambas as propriedades objeto de permuta não é suficientemente grande para o agregado familiar que pretende ocupá-la.
- Subocupação: uma ou ambas as propriedades são maiores do que o requerido pelo agregado familiar que pretende ocupá-la.
- Uma das propriedades é habitação de acolhimento, e uma ou mais das pessoas que pretendem mudar-se não está abrangida pelos critérios definidos pelo programa de acolhimento, ao abrigo do qual estão a requerer a mudança.
- Ambas as partes da troca proposta têm rendas em atraso.

Ao iniciar-se uma troca, poderemos concretizá-la fazendo com que cada inquilino atribua ao outro o seu arrendamento atual (cada inquilino assume os direitos e responsabilidades nos termos do contrato de arrendamento da pessoa com quem está a trocar), ou fazendo com que cada inquilino desista do seu arrendamento, sendo-lhe concedido um novo relativo à propriedade para onde se mudou. Esta medida é conhecida por vezes como “renunciar e voltar a conceder” (“*surrender and regrant*”).

Por favor note que se tiver um arrendamento inicial não cumpre os requisitos para trocar a sua propriedade.

10.

Sucessão, atribuição e mudanças ao seu arrendamento

10.1

Sucessão

(Arrendamentos periódicos seguros e iniciais que começaram antes de 1 de dezembro de 2015)

Se falecer enquanto inquilino o seu arrendamento pode passar para o seu cônjuge ou parceiro civil, ou para um familiar próximo tais como crianças, pais e irmãos. Pode consultar-se uma lista dos familiares com direito a suceder na Secção 113 da Lei da Habitação de 1985.

Qualquer sucessor terá de provar que vivia na propriedade, como sua casa única ou principal, pelo menos 12 meses imediatamente antes da morte do inquilino.

(Arrendamentos periódicos seguros e iniciais que começaram depois de 1 de dezembro de 2015)

Se falecer enquanto inquilino o seu arrendamento pode passar para um número limitado de pessoas, incluindo:

- Cônjuge, parceiro ou parceiro civil.
- Dependentes familiares (crianças e irmãos) se não houver cônjuge, parceiro ou parceiro civil para suceder ao arrendamento.
- Prestadores de cuidados se não houver cônjuge, parceiro ou parceiro civil ou dependentes familiares.
- Pessoas que aceitam responsabilidade pelos dependentes dos inquilinos falecidos e que têm de residir com os dependentes de forma a desempenharem esta função.

As pessoas acima citadas com direito à sucessão (com exceção de cônjuges e parceiros civis) têm de ter habitado na

propriedade como sua casa única ou principal, pelo menos 12 meses imediatamente antes da morte do inquilino.

10.2

Sucessão

Se um inquilino conjunto morrer, o arrendamento continuará no nome do inquilino conjunto sobrevivente. Isto contará como sucessão.

Quando o primeiro de dois ou mais inquilinos conjuntos morrer, ocorrerá uma sucessão e não haverá mais sucessões neste contrato de arrendamento.

Se o seu arrendamento passar para alguém que não é seu cônjuge ou parceiro civil, e a propriedade não é adequada para a pessoa que sucede, por exemplo porque é demasiado grande, o Conselho oferecerá alojamento alternativo adequado e poderá requerer a posse se o sucessor não se mudar.

Se uma pessoa não tiver o direito de suceder ao arrendamento, ajudá-la-emos a encontrar habitação alternativa se ela preencher os requisitos nos termos da atual política de atribuições. Isto pode incluir uma oferta de alojamento no setor privado.

Se a pessoa que sucede pertencer a uma categoria de pessoas a quem normalmente seria concedido um arrendamento vitalício, por exemplo um antigo membro das forças armadas, ou uma pessoa de 65 anos ou mais, poderá ser oferecido em alternativa um arrendamento periódico seguro.

No caso dos arrendamentos iniciais transmitidos por sucessão, o arrendamento continuará como arrendamento inicial pelo restante do período experimental de 12 meses e tornar-se-á depois um arrendamento seguro.

10.3

Atribuição

Pode atribuir o seu arrendamento apenas nas seguintes circunstâncias:

- É-lhe ordenado pelo tribunal.
- Está a transmitir o arrendamento a alguém que teria direito a suceder ao arrendamento, na eventualidade da sua morte [em circunstâncias excecionais].
- Está a realizar uma troca mútua.

Deve solicitar a nossa autorização se pretender atribuir o seu arrendamento. Para um arrendamento ter efeito deve preencher a documentação relevante. Se o entregar a alguém sem autorização nossa podemos requerer ao tribunal para que abandone a propriedade, tal como alguém que habite consigo.

Podemos recusar-lhe autorização para atribuir o seu arrendamento, mas não o faremos de forma injustificada.

A autorização pode ser-lhe negada porque:

- O possível novo inquilino não é financeiramente seguro.
- Tem rendas em atraso.
- Acabámos de instaurar uma ação contra si.
- A propriedade foi adaptada para uma pessoa com incapacidades e já não habitaria lá uma pessoa com incapacidades.

10.4

Arrendamentos conjuntos

Se tiver um arrendamento conjunto, uma Notificação para Sair (NPS) [NTQ - *Notice to Quit*] terá eficácia quando assinada por apenas um dos inquilinos. Os inquilinos que pretendam notificar por terem terminado um relacionamento devem procurar apoio jurídico antes de o fazerem.

Se um inquilino termina o arrendamento enviando-nos uma Notificação para Sair (NPS), não ofereceremos necessariamente um arrendamento único ao ocupante que permaneceu. Apenas o faremos se a propriedade for adequada para os ocupantes que permaneceram, de acordo com a Política de Atribuições, e quando não tiver havido problemas de gestão habitacional, tais como atrasos no pagamento da renda sérios e persistentes ou comportamento antissocial.

Não ofereceremos um arrendamento único quando o ocupante que permaneceu tiver sido responsável por violência doméstica contra o outro inquilino conjunto ou contra outro membro do agregado familiar.

Isso inclui casos que envolvam ordens de proibição de molestar ou ordens de proteção pessoal, e ordens de ocupação.

Se pretender afastar um inquilino conjunto, deve solicitar a nossa autorização e ambos os inquilinos conjuntos devem concordar com a alteração.

10.5

Inquilino único que requer um arrendamento conjunto

Se tiver um arrendamento único tem o direito de pedir para adicionar um cônjuge, um parceiro ou parceiro civil na qualidade de inquilino conjunto desde que cumpra os critérios definidos abaixo:

- O potencial novo inquilino terá de ter habitado consigo na propriedade pelo menos durante 12 meses como sua casa principal (e precisaremos de um comprovativo disso mesmo), exceto se casado.
- O potencial novo inquilino não deve ter um arrendamento ou possuir uma propriedade noutra local.
- Não ter outros problemas graves de gestão habitacional, tais como rendas em atraso ou ASB (*anti-social behaviour* - comportamento antissocial).

10.6

Fim de um relacionamento

Não pode transmitir o seu arrendamento a outro membro do seu agregado familiar que não é um inquilino conjunto da propriedade, tendo por base um divórcio ou o fim de um relacionamento. Um Tribunal pode ordenar ao Conselho que atribua o seu arrendamento em ações de divórcio ou similares, ordem sujeita a qualquer objeção que possamos ter. A ordem judicial poderá ir no sentido de transmitir o arrendamento de inquilinos conjuntos a um deles ou a alguém que ainda não é um inquilino.

Se estiver nesta situação, deverá, ou os seus advogados deverão entrar em contacto connosco com a maior brevidade possível, pois poderemos ter uma objeção. Apenas nos oporemos se a propriedade não for adequada para o agregado familiar do potencial novo inquilino (de acordo com a nossa Política de Atribuição) ou houver problemas de gestão de arrendamento.

11.

Terminar o seu arrendamento

11.1

O seu direito a terminar o seu arrendamento

Deve preencher e assinar uma Notificação para Sair com pelo menos quatro semanas de antecedência, informando-nos que pretende terminar o seu arrendamento. Este período de notificação deve terminar num domingo e as chaves devolvidas ao Conselho nesta data ou antes, mas não depois das 17h no dia seguinte. Em alguns casos poderemos permitir que desista do seu arrendamento mediante notificação enviada com menos de quatro semanas de antecedência. Se assim for, confirmaremos isso por escrito.

Durante o período de notificação deve permitir ao Conselho acesso para realizar uma inspeção da propriedade. Deve permitir o acesso a potenciais inquilinos e aos nossos colaboradores para verem a sua casa.

Deve deixar o local e os nossos equipamentos e acessórios nas condições em que estavam no início do arrendamento (exceto por deterioração normal com o uso e desgaste ou porque não cumprimos as nossas responsabilidades de reparação.

- Se não comunicar reparações ou conservar adequadamente a sua propriedade poderá ver afetado o seu direito de mudança.

- Se não realizar qualquer reparação identificada na inspeção que tem lugar antes do fim do arrendamento, que se considera ser da responsabilidade do inquilino, tal resultará numa nova cobrança ao mesmo por qualquer custo incorrido.

- Todas as alterações de inquilinos necessitam de autorização do conselho, ou a propriedade terá de ser devolvida à condição original antes de o inquilino ter começado a habitá-la.

11.2

Desocupar a propriedade

No final do arrendamento deve limpar a sua casa, quaisquer anexos e o jardim de todo o lixo e objetos indesejados. Se o não fizer, quaisquer objetos aí deixados serão destruídos logo que tiver terminado o seu período de notificação. Realizaremos esse trabalho e cobrar-lhe-emos por ele. Isso incluirá o custo do trabalho para além de uma taxa de administração e IVA. Se considerarmos que as reparações na propriedade são necessárias e são da sua responsabilidade, também lhe cobraremos por isso.

Não deve deixar ninguém em sua casa quando se mudar.

11.3

Inquilinos que morreram

Caso seja o Representante Pessoal (Executor do testamento ou uma pessoa que recebe instruções para administrar os bens) de um inquilino e ocupante único que morreu, deve notificar-nos com pelo menos duas semanas de antecedência preenchendo um formulário de desistência terminando num domingo.

As chaves devem ser devolvidas ao conselho nunca após as 17h do dia seguinte. Deve ter em atenção que qualquer benefício habitacional a que o inquilino tivesse direito termina na data da morte. Quaisquer atrasos no pagamento da renda deixados no fim do arrendamento são cobrados à herança do inquilino falecido.

11.4

Direito a comprar

Alguns inquilinos seguros ou a termo fixo têm um direito de comprar as suas casas nos termos da atual legislação governamental. Está disponível um pacote informativo a pedido.

Os inquilinos iniciais não têm o direito de comprar as suas casas. No entanto, caso se tornem inquilinos seguros, o tempo em que estiveram como inquilinos iniciais será tido em conta para a contagem de tempo como um inquilino Babergh, para efeitos de cálculo do direito ao desconto.

