Договір оренди майна Ради округу Бейбер

ЗМІСТ

Про ваш договір оренди 09

Орендна плата та інші збори 12

Ремонт та вдосконалення: наші обов'язки 14

Ремонт та вдосконалення: ваші обов'язки 15

Сонячні панелі 18

Громадські обов'язки 20

Використання вашого житла 22

Залучення мешканців 25

Переміщення до іншого житла 26

Право на спадкування, передача оренди та зміни в оренді 27

Припинення оренди 29

Це важливий юридичний контракт між вами, як орендарем/орендарями, та Радою округу Бейбер, як вашим орендодавцем, що містить умови вашої оренди.

Ця організація має обов'язок захищати публічні кошти, якими вона керує, і для цієї мети може використовувати надану вами інформацію для запобігання та виявлення шахрайства. Вона також може ділитися цією інформацією з іншими органами, які відповідають за аудит або адміністрування публічних коштів для цих цілей.

Обмін інформацією

Згідно із Законом про захист персональних даних 2018 року (або будь-яким законодавством, що вносить зміни до нього чи замінює його) ви погоджуєтесь, що ми можемо зберігати інформацію про вас та передавати її іншим особам, таким як місцеві та національні урядові органи, наші підрядники, соціальні служби, медичні установи, суди, поліція та інші орендодавці з метою:

- Управління вашою орендою та нашим житловим фондом.
- Допомоги державним установам у виконанні їх обов'язків.
- Турботи про ваше здоров'я та благополуччя або здоров'я та благополуччя іншої особи.
- Запобігання або виявлення злочинів, безладу чи шахрайства.
- Захисту дітей.

Закон про захист персональних даних (2018) та Закон про свободу інформації (2000)

Ви маєте право на доступ до інформації, яку ми зберігаємо про вас. Ви можете отримати копії цієї інформації, звернувшись до нас. Додаткову інформацію про ваші права на інформацію надано в Законі про захист персональних даних 2018 року та в Законі про свободу інформації 2000 року.

Якщо вам потрібна допомога у розумінні цієї інформації іншою мовою або в іншому форматі, зокрема великим шрифтом, **будь ласка, зателефонуйте за номером 0300 123 4000**.

Фарсі **تاعالطا نیا کرد هب کمک هب زاین امش رگا پاچ هلمچ زا تمرف ای و یرگید نابز ره رد ار .دیریگب سامت 067 066، افطل ،گرزب 08456**	**Литовська** Jei jums reikia pagalbos suprasti šią informaciją bet kuria kita kalba ar formatu, įskaitant dideliu šriftu, skambinkite **0300 123 4000**.	**Польська** Jeśli potrzebujesz pomocy, aby zrozumieć te informacje w innym języku lub formacie, włącznie z dużym drukiem, zadzwoń **0300 123 4000**
Portuguese Se precisar de ajuda para entender esta informação em qualquer outro idioma ou formato, incluindo letras grandes, por favor ligue **0300 123 4000**	**Russian** Если вам нужна помощь, чтобы понять эту информацию в любом другом языке или в формате, в том числе крупным шрифтом, пожалуйста, позвоните **0300 123 4000**.	**Turkish** Eğer büyük baskı da dahil olmak üzere başka herhangi bir dil veya biçiminde, bu bilgileri anlamak için yardıma ihtiyacınız varsa, **0300 123 4000** numaralı telefonu arayınız.

Договір оренди майна Ради округу Бейбер

Дані оренди

Назва та адреса орендодавця

Рада округу Бейбер, Endeavour House, 8 Russell Road, Ipswich, IP1 2BX

Адреса орендованого майна

. . . . . .

2-га лінія

. . . . . .

Місто

. . . . . .

Поштовий індекс

. . . . . .

Тип і розмір майна

. . . . . .

Орендна плата, що сплачується щотижня

Орендна плата	£
Комунальні збори	£
Збір за підтримку	£
Опалення / гаряча вода	£
Постачання води для побутових потреб	£
Опалення загальних приміщень	£
Постачання води в загальних приміщеннях	£
Електрика	£

Дані орендаря/орендарів

Форма звернення	Ім’я	Прізвище	Стать	**Дата народження**

Розділ A – Орендарі з випробувальним терміном

Я прочитав(ла), розумію і погоджуюсь дотримуватись умов, що містяться в цьому договорі оренди.

Я розумію, що я є орендарем з випробувальним терміном і що моя безпека та права є менш захищеними порівняно з безстроковим орендарем.

Я розумію, що через дванадцять місяців після того, як мені будуть передані ключі від мого житла, я стану безстроковим орендарем, якщо тільки Рада округу Бейбер не розпочне судову справу для припинення моєї оренди або не продовжить мій договір оренди з випробувальним терміном ще на шість місяців. Якщо це спільна оренда, то ви повинні підписати цей договір обоє/усі.

Цей договір оренди з випробувальним терміном починається з Дата . . . . . .

Підписано	**Ім'я друкованими літерами**	**Дата (дд/мм/рр)**
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано	Ім'я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано	Ім'я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано від імені Ради округу Бейбер	Ім'я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)
. . . . .	. . . . .	. . . . .

Розділ B – Безстрокові орендарі

Я прочитав(ла), розумію і погоджуюсь дотримуватись умов, що містяться в цьому договорі оренди.

Я розумію, що я є **безстроковим орендарем**. Якщо це спільна оренда, то ви повинні підписати цей договір обоє/усі.

Цей договір безстрокової оренди починається з Дата . . . . . .

Підписано	**Ім'я друкованими літерами**	**Дата (дд/мм/рр)**
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано	Ім'я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано	Ім'я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано від імені Ради округу Бейбер	Ім'я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)
. . . . .	. . . . .	. . . . .

Договір оренди майна Ради округу Бейбер

Дані оренди

Назва та адреса орендодавця

Рада округу Бейбер, Endeavour House, 8 Russell Road, Ipswich, IP1 2BX

Адреса орендованого майна

2-га лінія

Місто

Поштовий індекс

Тип і розмір майна

Орендна плата, що сплачується щотижня

Орендна плата	£
Комунальні збори	£
Збір за підтримку	£
Опалення / гаряча вода	£
Постачання води для побутових потреб	£
Опалення загальних приміщень	£
Постачання води в загальних приміщеннях	£
Електрика	£

Дані орендаря/орендарів

Назва	Ім’я	Прізвище	Стать	Дата народження

Розділ A – Орендарі з випробувальним терміном

Я прочитав(ла), розумію і погоджуюсь дотримуватись умов, що містяться в цьому договорі оренди.

Я розумію, що я є орендарем з випробувальним терміном і що моя безпека та права є менш захищеними порівняно з безстроковим орендарем.

Я розумію, що через дванадцять місяців після того, як мені будуть передані ключі від мого житла, я стану безстроковим орендарем, якщо тільки Рада округу Бейбер не розпочне судову справу для припинення моєї оренди або не продовжить мій договір оренди з випробувальним терміном ще на шість місяців. Якщо це спільна оренда, то ви повинні підписати цей договір обоє/усі.

Цей договір оренди з випробувальним терміном починається з Дата . . . . . .

Підписано	**Ім’я друкованими літерами**	**Дата (дд/мм/рр)**
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано	Ім’я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано	Ім’я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано від імені Ради округу Бейбер	Ім’я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)

Розділ B – Безстрокові орендарі

Я прочитав(ла), розумію і погоджуюсь дотримуватись умов, що містяться в цьому договорі оренди.

Я розумію, що я є **безстроковим орендарем**. Якщо це спільна оренда, то ви повинні підписати цей договір обоє/усі.

Цей договір безстрокової оренди починається з Дата . . . . . .

Підписано	**Ім’я друкованими літерами**	**Дата (дд/мм/рр)**
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано	Ім’я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано	Ім’я друкованими літерами	Дата (дд/мм/рр)
. . . . .	. . . . .	. . . . .
Підписано від імені Ради	округу Бейбер	

Ім’я друкованими літерами

Дата (дд/мм/рр)

1

Про ваш договір оренди

1.1
Оренда з випробувальним терміном

Оренда з випробувальним терміном спочатку триває 12 місяців і може бути надана особі, яка раніше не мала оренди. Протягом цього часу, якщо ви є орендарем з випробувальним терміном, ви матимете менше захисту та менше прав:

- Ви маєте більший ризик втратити своє житло, якщо не будете дотримуватись цього договору.
- Ви не маєте права здавати кімнату в суборенду, передавати або обмінюватися житлом з іншими орендарями.
- Ви не можете купити своє житло.

- Ви не можете вносити зміни або поліпшення у своєму житлі.

Ви повинні показати, що є достатньо відповідальним, щоб отримати безстрокову оренду. Для цього вам потрібно:

- Не поводити себе так, щоб спричиняти неприємності чи незручності для інших людей.
- Своєчасно оплачувати оренду.

- Дбати про своє житло та сад.

Якщо ви порушите будь-які умови цього договору під час оренди з випробувальним строком, ми можемо вирішити припинити вашу оренду. Ми повинні вручити вам Повідомлення про повернення володіння, вказавши причини, чому ми це робимо. Ви маєте право запитати перегляд протягом 14 днів з моменту вручення Повідомлення.

Ми можемо продовжити вашу оренду з випробувальним терміном на строк до шести місяців. Ми повинні надати вам «повідомлення про продовження» щонайменше за вісім тижнів до завершення оренди з випробувальним терміном. В повідомленні про продовження зазначаються наші причини для продовження вашої оренди з випробувальним терміном.

Якщо ми вирішимо припинити вашу оренду з випробувальним терміном і ви не подасте запит на перегляд або якщо результат перегляду не буде успішним, за умови, що ми дотрималися правильного порядку, суд зобов'язаний видати нам наказ про повернення володіння, що призведе припинення вашої оренди. Ми отримаємо судовий наказ про виселення вас.
По закінченні випробувального терміну, якщо Рада не подасть позов до суду для повернення володіння, ваша оренда автоматично стане безстроковою (довічною) орендою з автоматичним подовженням.

1.2
Безстрокова оренда (довічна оренда) з автоматичним подовженням

Безстрокова оренда з автоматичним подовженням — це тип оренди, за яким деякі орендарі Ради займають своє житло.
Цей тип оренди не має обмеження за часом, і єдиний спосіб припинити договір, за умови, що ви проживаєте в майні як у своєму єдиному або основному житлі, — це за певними правовими підставами через подання позову до суду для повернення володіння.
Однак, якщо ви не проживаєте в майні як у своєму єдиному або основному житлі, ми можемо намагатися припинити оренду через Повідомлення про припинення оренди (NTQ).

1.3
Оренда зниженої категорії

Якщо ви порушите будь-які умови вашого договору оренди, ваша безстрокова оренда може бути змінена на оренду судом зниженої категорії на 12 місяців. Протягом цього періоду у вас буде менше захисту та менше прав:

- Ви маєте більший ризик втратити своє житло, якщо не будете дотримуватись цього договору.
- Ви не можете купити своє житло.

- Ви не можете обмінюватися житлом з іншими орендарями, здавати кімнату в суборенду чи передавати своє майно.
- Ви не маєте права проводити поліпшення у своєму житлі.

1.4
Спільна оренда

Спільні орендарі мають рівні права і обов'язки відповідно до цього договору оренди.

Зазвичай спільна оренда передбачає двох осіб. В дуже виняткових випадках вона може використовуватися трьома або чотирма особами. Посилання на спільних орендарів у цьому договорі зазвичай передбачає двох осіб. Якщо їх більше двох, посилання на обох спільних орендарів слід розуміти як посилання на всіх спільних орендарів.

1.5
Дотримання умов вашого договору оренди

За умови, що ви займаєте майно як своє єдине або основне житло та дотримуєтесь умов оренди, ми не будемо втручатися у ваше право на спокійне користування майном.

1.6
Більше про ваш договір оренди – зміни

Ми можемо змінити договір, узгодивши з вами ці зміни або вручивши вам Повідомлення про зміни. Якщо ми вручимо Повідомлення про зміни, ви матимете право висловити свої зауваження щодо запропонованих змін.

1.7
Посібник для орендарів

На даний момент у нас немає посібника для орендарів.

1.8
Обмін інформацією

Відповідно до Закону про захист даних 2018 року (або будь-якого законодавства, що вносить зміни до нього чи змінює його) ви погоджуєтесь, що ми можемо зберігати інформацію про вас та передавати її іншим особам, таким як місцеві та національні органи влади, наші підрядники, соціальні служби, служби охорони здоров'я, суди, поліція та інші орендодавці, з метою:

- Управління вашою орендою та нашим житловим фондом.
- Допомоги державним установам у виконанні їх обов'язків.
- Догляду за здоров'ям та благополуччям вас або іншої особи.
- Запобігання або виявлення злочинів, безладу чи шахрайства.
- Захисту дітей.

1.9
Закон про захист персональних даних (2018) та Закон про свободу інформації (2000)

Ви маєте право на доступ до інформації, яку ми зберігаємо про вас. Ви можете отримати копії цієї інформації, звернувшись до нас. Додаткову інформацію про ваші права на інформацію надано в Законі про захист персональних даних 2018 року та в Законі про свободу інформації 2000 року.

1.10
Фотографії

На початку та протягом вашої оренди ми можемо вимагати фотокопії вашого ідентифікаційного документа для аудиторських цілей, але лише для управління вашою орендою. Ви повинні надати фотокопію вашого ідентифікаційного документа або співпрацювати з нашими процедурами збору фотографій чи інших форм ідентифікації, якщо ми попросимо вас це зробити.

Це допоможе нам ідентифікувати осіб, які проживають у нашому майні без нашого дозволу, та орендарів, які незаконно здають свої помешкання в суборенду. Ця програма допоможе нам запобігти шахрайству і забезпечити надання житла тим, хто його найбільше потребує.

Фотографії будуть зберігатися в електронній формі та під надійним захистом. Вони не будуть розголошуватися третім особам, за винятком випадків, коли ми зобов'язані це зробити за законом.

1.11
Способи зв’язку

Ми можемо звертатися до вас стосовно вашої оренди, послуг, які ми надаємо, або можливостей, доступних для вас. Зазвичай це здійснюється через письмове повідомлення, але також може здійснюватися електронною поштою або шляхом надсилання текстового повідомлення. Якщо ви не хочете, щоб ми зв’язувалися з вами через електронну пошту або текстові повідомлення, ви повинні повідомити нас про це письмово.

1.12
Листування з вами

Ми будемо надсилати вам всі листи та повідомлення, що стосуються вашої оренди, наступними способами:

1. Доставкою особисто вам.
2. Доставкою до вашого дому, залишивши лист у поштовій скриньці, біля майна або прикріпивши до будь-якої частини вашого житла.
3. Доставкою за вашою останньої відомої адреси (якщо вона відрізняється від адреси, зазначеної в цьому договорі) через поштову скриньку, залишивши біля майна або прикріпивши до будь-якої частини майна.
4. Надсиланням рекомендованого листа або першокласною поштою на вашу адресу, останню відому адресу або адресу роботи.

Ви погоджуєтеся, що будь-яке юридичне повідомлення, яке ми надішлемо вам, буде дійсним, якщо воно буде доставлене одним із зазначених вище способів.

Якщо з якихось причин ця оренда не буде, або припинить бути безстроковою орендою з автоматичним подовженням, ми можемо її припинити, надавши вам Повідомлення про припинення оренди з мінімальним строком 28 днів, що завершується в неділю.

1.13
Способи зв’язку з нами

Пишіть на адресу:

Житловий відділ Ради
округу Бейбер Endeavour
House
8 Russell Road Ipswich
IP1 2BX

Телефон: 0300 123 4000
Електронна пошта: HousingFrontOffice@baberghmidsuffolk.gov.uk

(Ці контактні дані можуть змінюватися з часом, і в разі змін ми повідомимо вас про це письмово).

Якщо ви бажаєте побачити співробітника служби обслуговування клієнтів, ви можете звернутися до одного з наших Пунктів доступу для клієнтів:

54 Ipswich Street, Stowmarket, IP14 1AD

Sudbury Library, Market Hill, Sudbury, C010 2EN

1.14
Шахрайство з орендою

Ви не маєте права надавати все майно або його частину в суборенду. Ваше право на оренду залежить від цього, і щоразу, коли ви сплачуєте орендну плату, ви підтверджуєте нам, що дотримуєтесь цієї умови.

Ви не будете вчиняти або брати участь у жодних шахрайських діях, пов’язаних з вашим проживанням у майні. Прикладами шахрайства з орендою є, але не обмежуючись лише цим, суборенда майна, незалежно від того, чи отримуєте ви прибуток чи ні; залишення майна без нагляду, надання нам недостовірної інформації щодо вашої ситуації, через яку ми надали вам оренду; шахрайство з житловими пільгами та податками на місцеві послуги.

1.15
Судові дії

Ми можемо подати заяву до суду, якщо ви порушите умови вашого договору оренди та/або якщо застосовуються будь-які підстави, зазначені в Житловому законі (1985) (Додаток 2). На вас можуть бути покладені витрати на подання позову до суду.

2

Орендна плата та інші збори

2.1
Строки платежів

Ви повинні сплачувати орендну плату та всі інші збори за майно вчасно.

Орендну плату необхідно сплачувати щотижня, кожного понеділка.

Ви можете сплачувати орендну плату наперед кожні два тижні або щомісяця, якщо ви домовитеся з нами про це.

Існують певні «безкоштовні тижні оренди», коли вам не потрібно сплачувати орендну плату — ми надамо вам інформацію про ці «безкоштовні тижні оренди» письмово. Якщо ви заборгували орендну плату, ви повинні продовжувати сплачувати її під час цих «безкоштовних тижнів оренди».

2.2
Сума до сплати

Загальна сума орендної плати, яку ви сплачуєте, залежить від розміру та типу майна, в якому ви проживаєте, наданих послуг, зручностей та його розташування.

2.3
Інші збори
(включаючи комунальні платежі)

Загальна сума, яку ви сплачуєте, може включати певні додаткові збори за додаткові послуги. Ці збори називаються комунальними платежами. Якщо будь-які з цих зборів застосовуються, вони будуть зазначені на першій сторінці цього договору, у листі, що пропонує вам оренду, та в будь-яких подальших листах, які ви отримаєте щодо змін вашої орендної плати. Ви повинні продовжувати сплачувати або почати сплачувати будь-які збори, зазначені таким чином. Якщо ви не сплатите такі збори, це буде порушенням вашого договору оренди, і це може поставити під загрозу ваше перебування в майні.

Ми можемо, після консультацій з вами та іншими орендарями, що підпадають під вплив, збільшити, додати, зменшити або змінити послуги, які ми надаємо, хоча наразі не плануємо це робити. Це може включати додавання послуг, за які ви раніше не сплачували комунальний збір.

2.4
Спільні орендарі

Якщо ви є спільними орендарями, кожен з вас несе відповідальність за сплату орендної плати та будь-які борги з оренди та додаткових витрат. Якщо один із орендарів припиняє проживати в майні, цей орендар залишатиметься спільно відповідальним за будь-яку орендну плату, що залишилась непогашеною, поки його чи її ім'я залишається в договорі оренди.

2.5
Зміни в сумі орендної плати

Ваша орендна плата (або інші збори) може періодично збільшуватися чи зменшуватися. Зазвичай це відбувається раз на рік. Ви будете поінформовані про будь-яку зміну суми орендної плати не менше ніж за 28 днів до того, як орендна плата зміниться. Також ми повідомимо вам дату, з якої ви повинні почати сплачувати нову орендну плату.

2.6
Відшкодування

Якщо ми маємо заборгованість перед вами, ми спочатку використаємо ці кошти для погашення будь-якої орендної плати або інших зборів, які ви нам заборгували, перш ніж надамо вам відшкодування.

Якщо ви внесли більше грошей на свій орендний рахунок, ніж потрібно (рахунок у кредиті), ви можете попросити повернення надлишкової суми.

2.7
Попередні борги

Цей пункт застосовується лише в разі, якщо він заповнений.

Якщо цей пункт заповнений, це означає, що ми надали вам оренду цього майна, незважаючи на наявність заборгованості щодо іншого майна/попередньої оренди, яку ви повинні сплатити.

Невиконання або порушення будь-якої угоди про погашення цих заборгованостей буде порушенням цього договору оренди і може призвести до судових розглядів. Ви також можете нести відповідальність за сплату боргів, пов'язаних з несплаченими комунальними платежами, витратами на комунальні послуги або роботами, які ми виконали, і за які ви не сплатили.

Ви погоджуєтесь сплатити £ .....
за оренду та/або інші збори з того часу, як ви проживали за адресою

. . . . . .

Загальна сума, що підлягає сплаті на момент підписання цього договору, становить

£ .....

Підписано: Орендар **1**

. . . . . .

Підписано: Орендар 2

. . . . . .

Підписано: Орендар 3

. . . . . .

Підписано від імені Ради округу Бейбер

. . . . . .

Якщо ми не зазначили суму, ми можемо повідомити вас про будь-які заборгованості з оренди або зборів письмово протягом 90 днів з дати цього договору оренди.

3

Ремонт та вдосконалення: наші обов’язки

3.1

Ми забезпечуємо обслуговування і ремонт

- Структури та зовнішньої частини вашого будинку та спільних частин (якщо такі є), включаючи дренажні системи, водостоки та зовнішні труби.
- Спільних частин навколо вашого майна, таких як входи, сходові клітки, ліфти, коридори, сміттєпроводи та інші спільні площі, а також забезпечуємо їх безпеку для вас, вашої родини та відвідувачів. Ми підтримуватимемо освітлення в спільних зонах у робочому стані.
- Систем електричного, газового, водопостачання та дренажу або будь-яких систем, що пов’язані з наданням екологічно чистої енергії (наприклад, сонячні панелі тощо).
- Установок опалення та водопостачання, які ми надали.
- Кухонних і санітарних установок, які ми надали.
- Зовнішні одноцегляні туалети, господарські будівлі та сараї не вважаються житловими приміщеннями. Рада забезпечить лише підтримку для забезпечення безпеки майна та його захисту від погодних умов. Рада не проводитиме жодних робіт для реконструкції, обігріву або адаптації майна (окрім випадків, пов’язаних з адаптацією для інвалідів, за рекомендацією терапевта).

Ми будемо регулярно (за необхідності) проводити ремонт зовнішніх частин вашого будинку та спільних приміщень. Зазвичай це робиться кожні п’ять/шість років.

Ми завершимо ремонтні роботи протягом розумного строку. Коли ви повідомляєте про необхідність ремонту, ми повідомляємо вам, коли робота буде виконана. Це залежатиме від терміновості.

Ми приберемо після проведення ремонту і постараємося відновити декор до того стану, в якому він був до початку робіт.

Ми надамо або надішлемо вам письмове підтвердження вашого запиту на ремонт, якщо це не є екстреним випадком.

3.2

Право на проведення ремонтних робіт у вашому майні

Існують особливі обставини, за яких ми маємо законне право вступити у володіння вашим майном для проведення ремонтних робіт. Ось ці обставини:

- Якщо вам потрібно залишити ваше майно під час проведення значних ремонтних робіт або реконструкції, або через необхідність знесення, вам зазвичай буде виплачено певну компенсацію або надано допомогу з витратами на переїзд (або обидва ці варіанти). Це називається компенсацією за втрату дому, якщо вам потрібно переселитись назавжди, або компенсацією за порушення спокою,
якщо ви тимчасово переїжджаєте через роботи, що проводяться у вашому майні. Будь ласка, зверніться до нашої Політики переселення для отримання додаткової інформації.
- Ми надамо вам відповідне альтернативне житло на постійній або тимчасовій основі. Це буде узгоджено між нами та вами.
- Якщо ви погодитеся на тимчасовий переїзд, ми матимемо право вступити у володіння тимчасовим житлом, коли завершимо роботи в вашому первісному домі.

3.3

Поліпшення вашого майна

Ми маємо програму поліпшень для довгострокової вигоди від нашого майна. Ми обговоримо ці поліпшення з вами, коли виникне така необхідність.
Ми можемо вимагати проведення поліпшень, наприклад, коли це входить до поетапної програми робіт, спрямованої на загальну вигоду району.

3.4
Обслуговування газових і нафтових систем

Як ваш орендодавець, ми зобов'язані перевіряти будь-які газові/нафтові прилади/котли та димоходи, що їх обслуговують, у вашому майні щонайменше раз на рік, щоб мінімізувати ризик
вибуху чи отруєння чадним газом. Ми завжди надамо вам попередження в письмовій формі перед будь-якою перевіркою.

Ви зобов'язані надати доступ для проведення перевірок і сплатити будь-які розумні витрати, які виникнуть у разі, якщо ви не забезпечите належний доступ.

Газове обладнання має значення, визначене в Регламенті з безпеки газових установок (встановлення і використання) 1998 року та будь-яких доповненнях або замінах цього регламенту.

Якщо ви не дозволяєте доступ, ми можемо подати позов до суду для отримання судової заборони та/або права на володіння вашим житлом, щоб увійти до вашого майна та провести необхідні або супутні роботи, а також ви можете бути зобов'язані сплатити відповідні витрати.

- Доступ буде вимагатися до всього майна.
- Перевірка електричних систем є обов'язковою.
- Підрядники, призначені радою, отримують доступ для проведення профілактичних робіт з метою запобігання аварійним ремонтам, на розсуд підрядника або керуючого офісу.

3.5
Твердопаливні прилади та пічки на дровах

Ми як орендодавець суворо забороняємо установку будь-яких твердопаливних приладів або печей на дровах.

- Усі існуючі установки будуть демонтуватися під час відсутності орендаря або якщо під час обслуговування буде виявлено, що вони небезпечні для орендаря чи шкідливі для конструкції будівлі. У таких випадках рада дасть вказівку на демонтаж установки.
- Існує обов'язок щорічно чистити існуючі системи за рахунок орендаря, після чого необхідно надати раді відповідні сертифікати. Рада буде обслуговувати існуючі установки щорічно.
- Якщо будь-яка установка була встановлена без дозволу, рада має право її демонтувати і стягнути плату за пов'язані роботи.

4
Ремонт та вдосконаленн я:
ваші обов'язки

4.1
Повідомлення про ремонти

Ви повинні негайно повідомити нам про будь-які несправності, необхідні ремонти чи пошкодження майна, зв'язавшись з нами. Пошкодження включають кримінальні пошкодження або ситуації, коли майно інших осіб спричиняє шкоду вашому житлу.

Якщо ремонт необхідний через кримінальні пошкодження, вам слід повідомити про це в поліцію та отримати номер кримінальної справи.

4.2
Переміщення до іншого житла

Коли ви переїжджаєте до свого дому або залишаєте його, ви повинні повідомити всіх постачальників комунальних послуг та державні органи, наприклад, Housing Benefit / Council Tax, якщо це необхідно.

4.3
Доступ до вашого житла

Ви повинні надати доступ нашим співробітникам, агентам та підрядникам до всього майна в розумний строк (за умови надання вам попереднього повідомлення), щоб:

- провести перевірку газової безпеки,
- провести періодичну перевірку електричних систем,
- перевірити стан вашого майна,
- провести ремонтні роботи або поліпшення,
- здійснити профілактичні роботи.
- інші роботи в майні, установках та загальних зонах або в суміжному майні.

Ми зазвичай надаємо вам повідомлення щонайменше за 24 години, але в разі надзвичайної ситуації доступ може вимагатися терміново. У разі надзвичайної ситуації, коли ми не можемо обґрунтовано отримати доступ іншим способом, ми маємо право примусово потрапити до майна.

Це може стосуватися випадків, коли відбувається витік газу, перелив води або ми вважаємо, що життю чи фізичній безпеці когось загрожує небезпека.

4.4
Комунальні послуги

Як орендар, ви повинні укласти контракти з постачальниками комунальних послуг для постачання газу, електрики та води.

4.5
Обов’язки щодо ремонту та обслуговування

Ви несете відповідальність за декорування внутрішнього простору майна та виконання певних дрібних ремонтів, обслуговування та заміни. Сюди входять:

Сюди входить:

- декоративне оздоблення у вашому домі,
- провітрювання приміщення для уникнення надмірної конденсації,
- заміна скла (якщо пошкодження сталося через орендаря, іншого члена домогосподарства або гостя – якщо пошкодження є кримінальним, необхідно надати номер справи),
- заміна замків після втрати, крадіжки або пошкодження ключів,
- заміна дверних замків та фурнітури у вашому домі,
- заміна туалетних сидінь,
- заміна заглушок для раковини та ванни,
- газові плити, підключення та інші прилади, які ви встановили*,
- електричні плити, підключення та інші прилади, які ви встановили, включаючи трубопроводи до пральної машини, посудомийної машини та сушарки*,
- витоки газу на вашому обладнанні,
- електричні переривання чи необхідність заміни запобіжників,
- запобіжники для приладів або заміна ламп чи лампочок,
- батарейки для димових детекторів,
- заміна втрачених або пошкоджених контейнерів для сміття,
- підтримка майна в чистоті та боротьба з шкідниками, включаючи мурашок, осині гнізда, бліх, комах, мишей та щурів,
- телевізійні, телефонні та IT підключення та антени (якщо ви не проживаєте в житлі, що надає ці підключення як частину комунальної системи Ради),
- прочищення труб для раковин, умивальників, ванн, душів та туалетів,
- підтримка чистоти решіток, сіток, дренажів і канав.

Ви також несете відповідальність за ремонт і обслуговування всіх покращень, приладів, обладнання, що були встановлені вами в вашому майні, окрім димового детектора.

* Ви повинні забезпечити, щоб ці елементи були підключені кваліфікованими інженерами, а також мати можливість надати сертифікат для підтвердження за запитом.

4.6

Ви, будь-хто, хто проживає з вами, або гості, які відвідують ваш дім, не повинні:

- Прикріплювати або використовувати стельові вентилятори в кімнатах, де також встановлений газовий камін.
- Малювати на корпусах котлів, електричних обігрівачах, газових обігрівачах або на рамах вікон з ПВХ або дверях.
- Втручатися в будь-які вогнегасники, димові детектори або інше обладнання для пожежної безпеки в загальних приміщеннях.
- Залишати або зачиняти двері до загального входу в будь-який час.
- Втручатися в постачання газу чи електрики або в лічильники.
- Зберігати особисті речі таким чином, що ми або наші підрядники не зможемо отримати доступ до майна, зокрема до горища чи підпокрівельного простору. Ви не повинні зберігати особисті чи інші предмети в загальних приміщеннях, наприклад, у сходових клітках, садах, на балконах або в інших зовнішніх загальних зонах.
- Перешкоджати вільному проходу в загальних зонах, коридорах, входах, або зберігати свої речі в майні, якщо вони можуть або ймовірно будуть перешкоджати проходу або створювати небезпеку.

Якщо ви встановили щось, що перешкоджає нашому доступу до вашого дому або будь-якої його частини для виконання необхідних робіт, ви повинні це прибрати, щоб ми могли виконати роботу. Наприклад, вам, можливо, доведеться зняти ламінат, якщо нам потрібно буде дістатися до підлоги, і ви будете відповідати за заміну підлоги після того, як ми виконаємо необхідні роботи.

Ви не повинні пошкоджувати своє майно або ставити під загрозу безпеку сусідів при встановленні тимчасових святкових вогнів або декорацій всередині або зовні вашого дому.
Світло чи декорації повинні бути встановлені лише для святкових подій, таких як Різдво чи Дівалі, і тільки на період, протягом якого триває це свято. Будь-які вогні чи декорації, які ви встановлюєте, повинні відповідати британським стандартам безпеки.

Якщо ми виконуємо ремонт, який є вашою відповідальністю, він підлягатиме оплаті з вашого боку.

Ви повинні оплатити ремонт або заміну, якщо ви або хтось, хто проживає з вами або відвідує ваш дім, спричинили пошкодження майна. До вартості робіт у таких випадках буде додано адміністративний збір та ПДВ.

4.7

Право на ремонт

У деяких випадках ви маєте законне право на ремонт згідно з Житловим законом 1985 року, розділ 96. Ви можете отримати компенсацію, якщо певні ремонти не будуть виконані вчасно.

4.8

Право на поліпшення вашого житла

Ви маєте право здійснювати певні поліпшення у вашому житлі, але тільки за нашою попередньою письмовою згодою. Щоб отримати письмову згоду, ви повинні заповнити форму «Зміни з боку орендаря», яка доступна за запитом.
Приклади змін, які потребують нашої згоди:

- Покриття підлоги, яке не є килимовим покриттям.
- Центральне опалення.
- Встановлення душу або газового каміна.
- Встановлення супутникової антени або телевізійної антени.
- Встановлення сараю, ганку, огорожі, зимового саду, теплиці, альтанки, пандуса, басейну або подібних конструкцій у вашому саду.
- Будівництво паркувального місця, гаража, твердого покриття або під'їзної дороги.

Вам також може знадобитися інша згода, наприклад, дозвіл на будівництво або погодження планування. Ви не повинні здійснювати жодних змін у майні, які порушують будь-які норми планування або будівельні правила.

Ми повинні надати вам відповідь протягом 20 днів після отримання заповненої форми «Зміни з боку орендаря», хоча зазвичай ми відповідаємо набагато швидше. Ми відповімо письмово. У листі будуть пояснені умови, які застосовуються до типу робіт, які ви плануєте виконати.

Ми не відмовимо в дозволі без вагомої причини. Якщо ви все ж здійсните поліпшення або зміни у вашому майні або додасте будь-які фіксовані елементи без нашої згоди або порушите будь-які норми планування чи будівельного контролю, ми можемо вимагати повернення майна до його початкового стану. Ви погоджуєтесь, що будете нести витрати, якщо нам доведеться виконати роботи, щоб виправити будь-які пошкодження, які могли бути спричинені майну або будівлі, в якій воно знаходиться, або суміжним будівлям.

4.9

Право на компенсацію за поліпшення

Коли ваш договір оренди закінчиться, ви можете мати право на компенсацію за поліпшення, які ви здійснили у вашому житлі. Це стосується лише певних типів поліпшень. Зверніть увагу, що якщо ви є орендарем з випробувальним терміном, ви не можете вимагати компенсацію за будь-які поліпшення, які ви здійснили.

4.10
Страхування майна

Якщо ваше майно постраждає від пожежі, повені тощо, структура і конструкція будівлі є нашою відповідальністю як орендодавця.

Однак як орендар ви несете відповідальність за те, щоб мати відповідний рівень страхування майна для ваших особистих речей або належностей у разі будь-якої аварії. Ви будете нести відповідальність за заміну будь-яких побутових предметів, таких як меблі, килими та фурнітура, які ви встановили, або особистих речей, що належать вам.

5
Сонячні панелі

5.1
Загальні умови

Ми можемо встановити сонячну панельну систему у вашому домі і зберігати її там. Інвертор зазвичай встановлюється в вашому горищі, що означає, що час від часу нам може знадобитися доступ до вашого горища. Ви погоджуєтесь, що ми маємо ексклюзивне право на встановлення сонячної панельної системи в частинах вашого дому, де вона буде встановлена або вже встановлена.

Ми можемо підключити сонячну панельну систему до існуючої електричної мережі вашого дому для встановлення та експлуатації сонячної панельної системи.

Ми маємо ексклюзивне право на отримання вигоди від тарифу на «Feed-in Tariff» (пільговий тариф за вироблену електроенергію),
і ви надасте всю необхідну допомогу (включаючи підписання документації, щоб ми могли отримати тариф на «Feed-in Tariff» для сонячної панельної системи на період її використання).

Будь-яка електроенергія, яку виробляє сонячна панельна система, може бути використана вами, і ми не будемо стягувати з вас плату за цю електроенергію.

Будь-яка електроенергія, яку ви не використовуєте, буде експортована в національну мережу на користь Ради.

Частина сонячної панельної системи, відома як інвертор, може використовувати невелику кількість електроенергії з вашої електричної мережі, і ви не будете стягувати з нас плату за цю електроенергію.

Ми маємо право в будь-який час змінювати сонячну панельну систему або зняти її з вашого дому, як на постійній основі, так і на певний період часу.

У разі поломки сонячної панельної системи або її частини, якщо її ремонтувати або замінити економічно недоцільно, сонячну панельну систему можна залишити на місці до тих пір, поки не з’явиться можливість відремонтувати або замінити її, або поки вона не буде демонтована.

Кількість безкоштовної електроенергії, яку може виробляти сонячна панельна система і яку можна використовувати, може змінюватися, і ми не несемо відповідальності за будь-які зміни в обсязі безкоштовної електроенергії, яку ви можете використовувати, зокрема внаслідок:

- Проведення ремонту, робіт або змін сонячної панельної системи або її зняття з вашого дому Радою.
- Проведення ремонту, робіт або змін у вашому домі Радою.
- Погодних умов, сезону чи інших факторів, які не залежать від нас.
- Віку сонячної панельної системи (сонячні панелі можуть ставати менш ефективними з часом).
- Поломки сонячної панельної системи або її частини та економічної недоцільності ремонту чи заміни.

Якщо ви звертаєтесь для здійснення свого права на купівлю житла і бажаєте продовжувати отримувати електроенергію, яку виробляє сонячна панельна система, вартість купівлі вашого дому буде враховувати вартість обладнання та строк його встановлення. Якщо ви хочете, щоб сонячні панелі були зняті на підставі вашого права на купівлю, ми знімемо їх протягом розумного періоду часу безкоштовно для вас.

Якщо ви вирішите не знімати сонячні панелі перед купівлею, ваші зобов'язання та права Ради, викладені в цьому пункті 5 договору оренди, будуть включені в документ про передачу вам права власності на майно. Зобов'язання орендодавця також будуть збережені в положеннях про передачу, за винятком зобов'язання здійснювати обслуговування та ремонт, яке переходить до вас.

5.2
Наші обов'язки

Ми письмово повідомимо вас, якщо на даху вашого будинку буде встановлюватися сонячна панельна система.

Ми надамо вам попередження, якщо сонячна панельна система буде знята нами.

Ми вживаємо розумних заходів для забезпечення того, щоб сонячна панельна система була в належному стані і працювала справно протягом періоду дії тарифу «Feed-In Tariff».

5.3
Ваші обов'язки

Ви повинні дозволити нам (та нашим працівникам або підрядникам, які діють від нашого імені) доступ до вашого майна в розумні години та за умови попереднього повідомлення для встановлення, обслуговування, ремонту, заміни або проведення інших робіт із сонячною панельною системою та для зняття показників лічильника.

Це може включати встановлення риштування для безпечного доступу до даху вашого дому. Ви повинні забезпечити, щоб доступ до сонячної панельної системи був вільним, і, можливо, нам доведеться переміщувати особисті речі на вашому горищі, зокрема під час встановлення.

Ви не повинні завдавати шкоди сонячній панельній системі або втручатися в її роботу (включаючи будь-які кабелі, які її обслуговують) і повинні відшкодувати нам будь-які розумні витрати, які виникли через шкоду, заподіяну вами, членами вашого домогосподарства або гостями.

Ви повинні стежити, щоб дерева або рослинність на вашій ділянці не заважали сонячній панельній системі.

Ви повинні переконатися, що на вашій ділянці не будується або не встановлюється нічого, що може затіняти сонячну панельну систему.

Ви повинні повідомити нас, як тільки дізнаєтеся про будь-яке пошкодження (незалежно від того, як воно сталося) сонячної панельної системи або частини вашого дому, до якої ця система прикріплена або в якій вона міститься.

Ви погоджуєтесь використовувати електроенергію, вироблену сонячною панельною системою, виключно для особистих домашніх потреб, не зберігати жодну електроенергію, що виробляється сонячною панельною системою, у великих акумуляторах (це не стосується перезарядних батарей у портативних пристроях, таких як мобільний телефон, електрична зубна щітка або скутер), а також не продавати та не намагатися продати будь-яку електроенергію, вироблену сонячною панельною системою, будь-кому.

6 Громадські обов’язки

6.1 Ваші обов’язки

Ви несете відповідальність за поведінку кожної особи (включаючи дітей), яка проживає або відвідує ваш будинок. Ви несете відповідальність за територію вашого дому та саду, прилеглі землі, спільні сади, парковки, спільні приміщення (сходи, ліфти, хол, проходи), а також за навколишнє середовище біля вашого будинку.

6.2 Наші обов’язки

Ми повинні надати вам або будь-кому, хто проживає з вами, допомогу та консультації, якщо ви повідомите про антисоціальну поведінку чи незручності.

Ми розглянемо вашу скаргу, будемо інформувати вас та вживати належних заходів для вирішення проблеми, де це доречно.

6.3 Шум, незручності або порушення спокою

Ви, будь-хто, хто проживає з вами, або гості вашого дому не повинні створювати незручності, турбувати або порушувати спокій інших осіб у вашому домі, саду, на прилеглій території, в спільних зонах або в навколишньому середовищі, включаючи сусідів. Приклади порушень спокою можуть включати:

- Сварки, крики або нецензурна лайка.
- Собачі екскременти.
- Стан алкогольного сп’яніння.
- Викид сміття або несанкціоноване звалище.
- Подання неправдивих або зловмисних скарг на поведінку інших осіб.
- Здійснення незаконної або аморальної діяльності, проституція або зберігання крадених товарів.
- Пошкодження, знищення або написання графіті на власності Ради.
- Замикання дверей у спільних блоках або втручання в системи безпеки чи охорони.
- Залишання відходів перед вашим будинком в інший день, окрім дня збору.

6.4 Гучна музика

Ви не повинні використовувати або дозволяти іншим особам, що проживають або відвідують ваш будинок, використовувати будь-яке радіо, телевізор, музичні диски, стерео, DVD, CD, міні-диск або музичний інструмент чи інше обладнання в вашому домі таким чином, щоб це створювало або могло створити незручності, порушення спокою або турбувати інших осіб у вашій місцевості.

6.5
Шум

Ви не повинні здійснювати або дозволяти іншим особам, що проживають або відвідують ваш будинок, здійснювати будь-які дії, такі як грюкіт дверей, стукіт, пилососіння, свердління, гавкіт собак, які можуть створювати або ймовірно створять незручності, порушення спокою або турбуватимуть інших осіб у вашій місцевості.

6.6
Покриття підлоги

Якщо ваш будинок розташований поверх іншої квартири, ми вимагатимемо, щоб ви встановили та утримували всі підлоги в будинку з відповідним покриттям, таким як килим і підкладка в кімнатах для відпочинку, спальнях, коридорах та на сходах; а також лінолеум у кухнях, ванних кімнатах і туалетах, якщо ми не надамо вам письмового дозволу на інше.

В більшості випадків, якщо ви проживаєте в квартирі на верхньому поверсі, ми не вважаємо дерев'яні, ламінатні або будь-які інші тверді підлоги відповідним покриттям.

6.7
Переслідування

Ви не повинні переслідувати або погрожувати переслідуванням осіб, які проживають, відвідують, працюють чи іншим чином займаються законною діяльністю в районі. Сюди входить, але не обмежуючись лише цим, вік, інвалідність, раса, релігія або переконання, стать чи сексуальна орієнтація.

Це також стосується будь-якого орендаря, агента, працівника або підрядника ради, незалежно від того, чи знаходиться він в районі або в іншому місці (наприклад, в наших офісах). Також ви не повинні дозволяти, не запобігати або заохочувати когось, хто проживає з вами (включаючи дітей) або ваших гостей до будь-якої такої поведінки.

Приклади переслідування включають, але не обмежуючись лише цим: поведінку, що викликає тривогу або страждання інших; висловлювання, що викликають тривогу або страждання; застосування або погрози застосування насильства; використання образливих або нецензурних слів або поведінки; пошкодження або погрози пошкодження житла або майна іншої особи; написання погрозливих образливих або нецензурних листів-графіті.

6.8
Наркоманія та наркоторгівля

Ви або будь-хто, хто проживає з вами, включаючи дітей і гостей, не повинні використовувати майно або околиці для виготовлення, вживання, постачання або зберігання наркотичних засобів (якщо це не має законного медичного призначення для зазначеної особи) чи для вирощування, виготовлення, постачання або продажу наркотичних засобів.

6.9
Насильство та знущання в домі

Ви не повинні нападати, погрожувати або переслідувати будь-яку особу, що проживає з вами, або знущатися з них сексуально, фінансово чи емоційно таким чином, щоб ця особа не могла більше мирно проживати в будинку.

6.10
Знущання щодо персоналу та інших осіб

Ви не повинні знущатися, нападати, погрожувати, переслідувати або перешкоджати нашим працівникам, підрядникам, агентам, членам Житлової ради або депутатам особисто, по телефону, письмово чи іншим способом під час виконання їхніх обов'язків, як в майні, так і поза ним (наприклад, в наших офісах). Ви повинні забезпечити контроль за будь-якою собакою, щоб вона не завдала шкоди працівникам, підрядникам, агентам чи депутатам.

6.11
Членство в банді

Ви або будь-хто, хто проживає з вами, не повинні ставати членами банди або дозволяти членам банди відвідувати ваше майно.

Під бандою ми маємо на увазі визначення, що застосовується Метрополітенською поліцією, яке може час від часу змінюватися, а саме: група осіб, які займаються постійною злочинною діяльністю з метою особистої вигоди
(це включає прибуток та/або демонстрацію статусу), що завдає значної шкоди громаді та/або має транскордонний характер.

6.12
Зміна обставин

Під час вашої оренди ви не повинні (як окремо, так і спільно) володіти або орендувати будь-яку житлову нерухомість, де ви могли б проживати як у своєму основному домі. Ви повинні повідомити нас, якщо ви володієте житловою нерухомістю або маєте інший житловий договір або договір оренди.

Якщо ви успадкуєте майно, це порушення можна буде визнати тільки після того, як ви володітимете майном більше 12 місяців.

При визначенні, чи порушили ви умови оренди, ми враховуватимемо:

- Чи є майно придатним для проживання.
- Чи ви придбали майно для використання тільки як дачу і чи підходить воно для цієї мети.
- Чи підходить майно для вашої родини, з урахуванням розміру майна, вашого доходу та зайнятості, будь-яких інвалідностей чи медичних проблем, а також інших відповідних обставин.
- Чи буде розумно в цих обставинах, щоб ви продали це майно.

7
Використання вашого дому

7.1
Наші обов’язки

Є певні обставини, коли Рада має законне право забрати ваше житло без необхідності доводити, що ви порушили умови оренди.

Ми можемо попросити вас переїхати, якщо:

- Майно має спеціальні адаптації для інваліда або літньої особи, яка більше не проживає там.
- Якщо ваше майно потребує проведення масштабних будівельних ремонтних робіт, повної реконструкції або демонтажу, вам буде запропоновано відповідну альтернативну житлову площу. Зазвичай вам буде надано компенсацію або допомогу з витратами на переїзд (або обидва ці варіанти) в залежності від ваших обставин. Ваш переїзд може бути постійним або тимчасовим. Якщо ви погоджуєтесь на тимчасовий переїзд, ми маємо право забрати ваше тимчасове житло, коли роботи будуть завершені.

7.2
Ваші обов’язки

- Ви повинні використовувати майно як ваше єдине або основне місце проживання.
- Ви повинні підтримувати внутрішній стан вашого дому на хорошому рівні та тримати його в розумно чистому стані, щоб зменшити ризик виникнення пожежі.
- Якщо ви живете в квартирі або мезонеті, мешканці спільно відповідають за прибирання загальних входів, холів, сходових кліток, майданчиків і вікон на сходах*.

(* позначає, що якщо ви живете в захищеному житлі і сплачуєте за такі послуги, це не стосується вас).

7.3
Транспортні засоби

- Ви не повинні паркувати жоден транспортний засіб на території майна або в межах ділянки, якщо в майні немає гаража, паркувального місця або заїзду з опущеним бордюром і переходом для пішоходів.
- Ви не повинні паркувати жоден транспортний засіб, трейлер, човен або караван на вашій території, на землі ради або на траві без письмового дозволу. Предмети будуть вилучені та утилізовані, а орендар буде нести відповідальність за витрати на вилучення та утилізацію.
- Ви не повинні паркувати або керувати транспортним засобом на будь-якій відкритій громадській території, що знаходиться на або поблизу вашого майна.
- Ви не повинні проводити серйозні ремонти автомобіля або отримувати плату за ремонт будь-якого транспортного засобу на території вашого майна або на земельних ділянках ради або іншій приватній землі в околиці, наприклад, на дорогах.
- Ви не повинні паркувати жоден транспортний засіб, що є незаконним, стосовно якого не сплачено податки або який не є придатним для руху, на майні або на землях ради або інших приватних землях поблизу, наприклад, на дорогах.
- Ви не повинні зберігати моторизовані транспортні засоби (за винятком мобільних скутерів) всередині житла або в загальних приміщеннях.
- Ви не повинні паркувати транспортні засоби так, щоб вони створювали перешкоди для інших учасників руху, включаючи транспортні засоби екстрених служб.

7.4
Сади та дерева

Ви повинні утримувати ваш сад в порядку, газон має бути підстрижений, а живопліт підрізаний.

Дерева необхідно доглядати, щоб запобігти втраті світла, пошкодженню майна або розростанню до некерованої висоти.

Утримання садів, дерев та живоплотів є відповідальністю орендаря. Будь-які роботи з деревами повинні проводитись кваліфікованим фахівцем або арбористом. Ми здійснюватимемо роботи в саду, з деревами та живоплотами тільки в виняткових випадках, наприклад, якщо існує ризик для здоров’я та безпеки або загроза пошкодження майна. У таких випадках з вас буде стягнена вартість робіт, включаючи ПДВ та адміністративний збір.

Ви повинні тримати ваш сад і прилеглі території вільними від сміття, меблів або побутових та комерційних приладів. Ми можемо вилучити ці предмети, і ви отримаєте повідомлення про це щонайменше за сім днів до того, як ми їх вилучимо, і ми стягнемо з вас плату за це.

7.5
Відсутність орендаря

Ви не повинні залишати майно більше ніж на один період 21 дня без надання нам попереднього повідомлення та інформації про те, як ми можемо отримати доступ до майна протягом цього періоду відсутності.

Ви також повинні повідомити нам, коли плануєте повернутися до майна та причину вашої відсутності. Якщо ви не повідомите нас, ми можемо вважати, що ви більше не займаєте майно як ваше основне місце проживання і вжити заходів для повернення майна.

7.6
Тварини/домашні улюбленці

Ви повинні отримати нашу письмову згоду на утримання будь-якої тварини, птаха або рептилії в майні. Надання або відмова в наданні дозволу залежить від нашого розсуду, і якщо дозвіл буде надано, він може бути обумовлений певними умовами та може бути відкликаний у будь-який час, якщо ми вважатимемо, що тварина, птах або рептилія спричиняє незручності, завдає шкоди майну або піддається жорстокому поводженню з боку орендаря. Ми надамо вам попереднє повідомлення про скасування дозволу разом з поясненням причин.

Зазвичай ми не надаємо дозволу на утримання собаки (окрім собаки-поводиря), якщо майно є квартирою або мезонетом без виключного користування та прямого доступу до саду.

Ви не повинні утримувати собаку або кота в захищеному житлі, якщо у вас немає виключного користування садом і власного виходу на вулицю. Дозвіл все ж може бути наданий, якщо це стосуватиметься собаки-поводиря, навіть якщо у вас немає власного входу.

Ви повинні отримати наш дозвіл, якщо хочете розводити тварин у майні.

Ви не повинні дозволяти тваринам, яких ви тримаєте в майні, створювати незручності для інших осіб в околиці, зокрема для сусідів, наших працівників, підрядників та агентів.

Ви не повинні дозволяти своїм домашнім тваринам бруднити спільні території
майна або дороги чи тротуари, а також дитячі майданчики на прилеглій території. Ви повинні прибирати фекалії гігієнічним способом з вашого саду та будь-яких спільних територій.

Ви не повинні дозволяти своїй собаці/собакам завдавати шкоди будь-яким особам, тваринам чи домашнім улюбленцям.

Якщо ви порушуєте будь-які пункти, що стосуються утримання тварин чи домашніх улюбленців, ми можемо попросити вас назавжди прибрати тварин або улюбленців з майна.

7.7
Накопичення

Ви або будь-хто, хто проживає в майні, не повинні накопичувати речі, тварин або будь-які інші предмети в майні. Під накопиченням ми маємо на увазі надмірне збирання та зберігання матеріалів або предметів у приміщенні, що може створювати небезпеку або потенційну небезпеку для орендаря, інших осіб (включаючи працівників Ради) або для сусідніх майнових одиниць.

7.8
Прапори

Ми залишаємо за собою право інколи вимагати зняття прапорів, які можуть бути підняті або встановлені, якщо вони видимі та викликають образу або щодо яких ми отримали скарги.

7.9
Підтримка орендарів

Якщо після консультації з вами ми вважаємо, що ви або хтось з вашого домогосподарства потребує підтримки,
ми повідомимо вас про це письмово. У такому випадку ви повинні вжити розумних заходів для того, щоб підтримка була прийнята, і співпрацювати та поводитись належним чином з тими, хто надає цю підтримку.

Примітка: підтримка означає допомогу, яку зазвичай надаємо ми або зовнішні організації для допомоги у виконанні ваших обов'язків за договором оренди. Приклади: накопичення речей, залежність від наркотиків або алкоголю, проблеми з боргами.

7.10
Робота з дому

Ви не повинні використовувати ваше житло для ведення бізнесу, якщо ми не надамо письмову згоду. Ми відмовимо вам у дозволі, якщо вважатимемо, що цей бізнес може спричинити незручності, дратувати інших людей або завдати шкоди майну. Приклади видів діяльності, які ми зазвичай не дозволяємо:

- Ремонт і обслуговування автомобілів.
- Продаж автомобілів.
- Використання майна як місця для купівлі, продажу або зберігання металобрухту.

7.11
Суборенда

Ви маєте право приймати квартирантів або здавати частину вашого житла в суборенду.

Однак ви повинні отримати нашу письмову згоду перед тим, як квартирант переїде або ви здасте частину вашого житла в суборенду.

Квартирант — це особа, яка проживає з вами, але не була частиною вашого домогосподарства, коли ви вперше переїхали.
Вони не мають виключних прав на будь-яку частину вашого майна.

Суборенда означає, що особа, яка проживає з вами, але не є частиною вашого домогосподарства, платить вам орендну плату за виключне право користування частиною вашого майна. Зазвичай вона буде готувати та прибирати самостійно.

ВИ НЕ МОЖЕТЕ ЗДАВАТИ В СУБОРЕНДУ ВСЕ МАЙНО.

Ви несете відповідальність за перевірку того, чи має особа/особи право перебувати в країні, чи не перевищено максимальну кількість осіб, дозволену для вашого майна, і чи надали ви нам у письмовій формі їхні імена та дати їх переїзду до вашого майна, до того, як ми надамо вам дозвіл.

8
Залучення мешканців

8.1
Наші обов’язки

Ми повинні запитати вашу думку щодо будь-яких наших планів з житлових питань, якщо вони значно впливають на вас. Наприклад, ми будемо консультуватися з вами щодо планованих робіт з модернізації або покращення вашого дому чи вашої території. Ми залучатимемо вас або вашу місцеву групу орендарів до обговорення місцевих житлових питань.

Ми повинні запитати вашу думку щодо будь-яких запланованих змін до договору оренди. Ви будете поінформовані письмово, якщо ці зміни будуть прийняті.

Ми не зобов’язані консультуватися з вами щодо збільшення або зменшення орендної плати чи комунальних платежів, але ми повідомимо вас письмово щонайменше за 28 днів до зміни орендної плати та щонайменше за тиждень до зміни комунальних платежів.

9

Переміщення до іншого житла

9.1

Переїзд до іншого соціального житла

Ви можете подати заявку на переїзд до іншого будинку Ради або до будинку зареєстрованого постачальника соціального житла (житлової асоціації) шляхом заповнення заявки онлайн.

Зверніть увагу, що якщо ви переїхали в своє житло протягом останніх 12 місяців, ви не зможете брати участь у програмі до закінчення 12 місяців з моменту початку вашого договору оренди.

Усе майно буде надаватись згідно з політикою розподілу Ради.

9.2

Заборгованість по орендній платі

Політика розподілу зазвичай не дозволяє орендарям, які мають заборгованість по орендній платі, отримати інший договір оренди.

9.3

Взаємний обмін

Як безстроковий орендар з автоматичним подовженням, ви можете подати заявку на обмін житлом з іншим орендарем Ради або орендарем іншого соціального орендодавця.

Ви повинні отримати нашу письмову згоду на обмін перед переїздом. Ми не відмовимо в дозволі на обмін, якщо для цього не буде серйозної підстави (Додаток 3 до Житлового закону 1985 року або Додаток 14 до Закону про місцевість
2011 року), наприклад:

- Якщо ми ведемо судовий процес проти вас або орендаря, з яким ви хочете обмінятися, через заборгованість, незручності чи переслідування або через те, що нам потрібно перемістити вас чи орендарів іншого майна в інше місце.
- Якщо один з об'єктів майна має пристосування, що підходять для літньої особи або особи з інвалідністю, і ці пристосування не потрібні тим, хто хоче обмінятися на це майно.
- Переповненість: один або обидва об'єкта майна для обміну занадто малі для домогосподарства, яке бажає в них проживати.
- Недостатня зайнятість: один або обидва об'єкта майна занадто великі для домогосподарства, яке бажає в них проживати.
- Один з об'єктів майна є спеціалізованим житлом для людей похилого віку, і одна або більше осіб, які хочуть переїхати, не відповідають критеріям для такого житла.
- Одна зі сторін має заборгованість по орендній платі.

Якщо обмін все ж відбудеться, ми можемо реалізувати його шляхом передачі кожним орендарем свого поточного договору іншому орендарю (кожен орендар набуває прав та обов'язків за договором оренди того,
з ким він обмінюється) або шляхом відмови від договору оренди і надання нового договору для майна, в яке вони переїхали. Це іноді називається «відмова та надання нового договору».

Зверніть увагу, що якщо для вас діє договір оренди з випробувальним терміном, ви не маєте права обмінювати майно.

10

Право на спадкування, передача оренди та зміни до вашого договору оренди

10.1

Право на спадкування

(Безстрокова оренда з автоматичним подовженням та оренда з випробувальним терміном, які почалися до 1 грудня 2015 року)

Якщо орендар помирає, його договір оренди може бути переданий його чоловіку/дружині чи цивільному партнеру, або близькому родичу,

такому як діти, батьки чи брати/сестри. Перелік родичів, які мають право на спадкування, можна знайти в Розділі 113 Житлового закону 1985 року.

Будь-який спадкоємець повинен довести, що він проживав у майні принаймні 12 місяців як у своєму єдиному або основному житлі безпосередньо перед смертю орендаря.

(Безстрокова оренда з автоматичним подовженням та оренда з випробувальним терміном, які почалися після 1 грудня 2015 року)

Якщо орендар помирає, його договір оренди може бути переданий обмеженій кількості осіб, включаючи:

- Чоловіка/дружину, партнера чи цивільного партнера.
- Залежних членів родини (діти та брати/сестри), якщо немає чоловіка/дружини, партнера чи цивільного партнера для

правонаступництва.

- Осіб, які надають догляд, якщо немає чоловіка/дружини, партнера чи цивільного партнера або залежних родичів.
    - Осіб, які готові взяти на себе відповідальність за утримання залежних осіб і мають необхідність проживати з ними для виконання цієї ролі.

Вищезазначені особи, які мають право на спадкування (за винятком чоловіка/дружини і цивільного партнера), повинні проживати в майні не менше 12 місяців як у своєму єдиному або основному житлі безпосередньо перед смертю орендаря.

10.2
Правонаступництво

Якщо один з спільних орендарів помирає, оренда продовжить діяти на ім'я орендаря, що залишився живим. Це буде вважатися правонаступництвом.

Коли перший з двох або більше спільних орендарів помирає, відбувається правонаступництво, і подальших правонаступництв за цим договором оренди не буде.

Якщо оренда передається особі, яка не є вашим чоловіком/дружиною або цивільним партнером, і майно не підходить для цієї особи, наприклад, через те, що воно надто велике, Рада запропонує відповідне альтернативне житло і може звернутися до суду для отримання права володіння, якщо правонаступник не переїде.

Якщо особа не має права на правонаступництво оренди, ми допоможемо їй знайти альтернативне житло, якщо вона відповідає вимогам для отримання допомоги відповідно до поточної політики розподілу. Це може включати пропозицію житла в приватному секторі.

Якщо правонаступник належить до категорії осіб, яким зазвичай надається довічна оренда, наприклад, колишній військовослужбовець або особа віком 65 років і старше, може бути запропонована безстрокова оренда з автоматичним подовженням як альтернатива.

У випадках, коли оренда з випробувальним терміном передається через правонаступництво, оренда продовжить діяти як оренда з випробувальним терміном протягом залишкового строку 12-місячного випробувального періоду, після чого вона стане безстроковою орендою.

10,3
Передача оренди

Ви можете передати свою оренду лише за таких обставин:

- За наказом суду.
- Якщо ви передаєте оренду особі, яка мала б право на правонаступництво, якщо б ви померли (у виняткових випадках).
- Якщо ви здійснюєте взаємний обмін.

Ви повинні отримати нашу письмову згоду, якщо хочете передати свою оренду. Для того щоб передача оренди була дійсною, ви повинні заповнити відповідні документи. Якщо ви передаєте оренду іншій особі без дозволу, ми можемо звернутися до суду з вимогою виселити вас і всіх осіб, які проживають разом з вами, з майна.

Ми можемо відмовити в передачі оренди, але не будемо робити це без вагомих підстав.

Ви можете отримати відмову в наступних випадках:

- Якщо потенційний новий орендар не є фінансово стабільним.
- Якщо у вас є заборгованість по орендній платі.
- Якщо ми розпочали процеси виселення проти вас.
- Якщо майно було пристосоване для особи з інвалідністю, а в ньому більше не буде проживати особа з інвалідністю.

Це також стосується випадків, пов'язаних з наказами про заборону переслідування або захист особи та наказами про зайняття майна.

Якщо ви хочете прибрати спільного орендаря, ви повинні отримати нашу згоду, і обидва орендарі повинні погодитися на зміну.

10.5
Одиничний орендар, який запитує спільну оренду

Якщо ви маєте одиничний договір оренди, ви маєте право запросити додати чоловіка/дружину, партнера або цивільного партнера як спільного орендаря, за умови, що ви відповідаєте критеріям, наведеним нижче:

- Потенційний новий орендар повинен проживати з вами в майні не менше 12 місяців як в основному місці проживання (і нам потрібно побачити підтвердження цього), якщо ви не одружені.
- Потенційний новий орендар не повинен мати оренди або власного майна в іншому місці.
- У вас повинна бути чиста орендна історія.
- Відсутність інших серйозних проблем з управлінням житлом, таких як постійна заборгованість по орендній платі або антисоціальна поведінка.

10.4
Спільна оренда

Якщо у вас є спільний договір оренди, Повідомлення про припинення оренди (NTQ) буде дійсним, якщо воно підписане лише одним із орендарів. Орендарі, які хочуть надати повідомлення через розірвання стосунків, повинні отримати юридичну консультацію перед тим, як зробити це.

Якщо один орендар розриває оренду, подавши нам Повідомлення про припинення оренди (NTQ), ми не обов'язково запропонуємо одиничний договір оренди залишковому орендарю. Ми зробимо це лише в тому випадку, якщо майно підходить для залишкових орендарів відповідно до політики розподілу і не було жодних проблем з управлінням житлом, таких як серйозна або постійна заборгованість по орендній платі чи антисоціальна поведінка.

Ми не запропонуємо одиничний договір оренди, якщо залишковий орендар був обвинувачений у домашньому насильстві щодо іншого спільного орендаря або іншого члена домогосподарства.

10.6
Розірвання стосунків

Ви не можете передати свою оренду іншому члену вашого домогосподарства, який не є спільним орендарем, через розлучення чи розрив стосунків. Суд може наказати Раді передати вашу оренду в рамках процесу розлучення або аналогічних процедур, з урахуванням будь-яких заперечень з нашого боку. Судовий наказ може стосуватися передачі оренди від спільних орендарів одному з них або особі, яка не є орендарем.

Якщо ви потрапили в таку ситуацію, ви або ваші адвокати повинні звернутися до нас якомога швидше, оскільки ми можемо мати заперечення. Ми заперечимо тільки в тому випадку, якщо майно не підходить для домогосподарства потенційного нового орендаря (відповідно до нашої політики розподілу) або існують проблеми з управлінням орендою.

11 Припинення оренди

11.1 Ваше право на припинення оренди

Ви повинні заповнити та підписати Повідомлення про припинення оренди щонайменше за чотири тижні із зазначенням вашого бажання припинити оренду. Цей період для надання повідомлення має закінчитися в неділю, та ключі необхідно повернути Раді на цю дату або не пізніше 17:00 наступного дня. У деяких випадках ми можемо погодитися дозволити вам припинити оренду шляхом надання повідомлення за менший період, ніж чотири тижні. Якщо ми погодимося, ми підтвердимо це письмово.

Протягом періоду для надання повідомлення ви повинні надати доступ представникам Ради для проведення огляду майна. Ви повинні дозволити доступ за домовленістю для потенційних орендарів та нашого персоналу для огляду вашого житла.

Ви повинні залишити майно та наше обладнання в такому ж стані, як вони були на початку оренди (окрім пошкоджень внаслідок нормального зношування або через те, що ми не виконали свої обов'язки з ремонту).

- Невиконання ремонту або неналежне утримання вашого майна вплине на ваше право на переїзд.
- Виявлення відсутності ремонту під час огляду перед припиненням оренди, за який несе відповідальність орендар, призведе до автоматичного стягнення витрат з орендаря.
- Будь-які зміни, внесені орендарем, вимагають дозволу від Ради, або майно повинно бути повернуто до свого первісного стану до вашого заселення.

11.2 Звільнення майна

Наприкінці оренди ви повинні прибрати ваше житло, всі господарські споруди та сад від сміття та небажаних предметів. Якщо ви цього не зробите, всі залишені предмети будуть утилізовані після закінчення вашого періоду попередження. Ми проведемо ці роботи і виставимо вам рахунок. Він включатиме вартість робіт, а також адміністративний збір і ПДВ.
Якщо ми виявимо, що вимагається проведення ремонтних робіт у майні і вони є вашою відповідальністю, ми також виставимо вам рахунок за ці роботи.

Ви не повинні залишати інших осіб у вашому житлі після того, як ви його звільните.

11.3 Орендарі, які померли

Якщо ви є особистим представником (виконавцем заповіту або особою, яка отримала право на управління спадщиною) єдиного орендаря та мешканця, який помер, ви повинні подати заяву про припинення оренди щонайменше за два тижні, заповнивши форму про відмову, строк дії якої завершується в неділю.

Ключі необхідно повернути Раді не пізніше 17:00 наступного дня.
Зверніть увагу, що будь-які житлові пільги, на які орендар мав право, припиняються з дня його смерті. Будь-яка заборгованість по орендній платі, що може залишитися наприкінці оренди, буде стягнута з майна померлого орендаря.

11.4 Право на купівлю

Деякі орендарі з безстроковою або строковою орендою мають право придбати своє житло відповідно до чинного законодавства. Інформацію можна отримати за запитом.

Орендарі з випробувальним терміном не мають права на купівлю свого житла. Однак, якщо вони стануть безстроковими орендарями, час оренди з випробувальним терміном буде враховуватися як час оренди майна в Бейбер для розрахунку права на знижку.

Примітки