

Witamy Państwa w nowym domu

Urząd Miasta Southampton chciałby powitać Państwa w nowym domu i w sąsiedztwie. Mamy nadzieję, że jako najemcy Urzędu Miejskiego będą Państwo bardzo zadowoleni.

Niniejsza umowa najmu wyszczególnia zarówno obowiązki Państwa jako najemców jak i obowiązki Urzędu Miejskiego.

Jako najemcy Urzędu Miejskiego mogą Państwo skorzystać z wielu cennych usług, dzięki którym zapewnią Państwo sobie i swojej rodzinie bezpieczne i szczęśliwe życie w swoim domu. Niniejsza strona zawiera więcej informacji na temat wyżej wspomnianych usług oraz sposobu uzyskiwania dodatkowych informacji.

Pobliski Urząd Lokalowy

Z usług lokalowych jak i innych świadczonych przez Urząd Miejski mogą Państwo skorzystać w pobliskim Urzędzie Lokalowym znajdującym się niemalże obok Państwa miejsca zamieszkania. Mogą Państwo korzystać z ich usług w celu:

- dokonywania opłat czynszu
- zgłaszania potrzeby napraw
- zasięgania informacji dotyczących zamiany lokalu
- zgłaszania porzuconych pojazdów
- zgłaszania nadmiernego hałasu lub zachowania uciążliwego dla sąsiadów

a także uzyskiwania odpowiedzi na wszelkie pytania dotyczące najmu, lokalu mieszkalnego lub innych usług Urzędu Miejskiego.

Pobliskie biura Urzędu Lokalowego znajdują się w wielu punktach miasta. Jeżeli chcą Państwo dowiedzieć się gdzie mieści się najbliższe biuro proszę zadzwonić pod numer 023 8083 2241 lub wysłać email na adres housing.services@southampton.gov.uk

Straż sąsiedzka (Neighbourhood Wardens)

Straż sąsiedzka Urzędu Miejskiego współpracuje ściśle z lokalną społecznością i instytucjami jak policja i służba zdrowia, w celu wspomoczenia ich w wysiłkach zapewnienia bezpieczeństwa wszystkim osobom mieszkającym w Państwa okolicy.

Do szerokiego zakresu zadań straży sąsiedzkiej zalicza się:

- piecza nad usuwaniem śmieci, graffiti oraz niepotrzebnych, pokaźnych gabarytowo przedmiotów
- pomoc mająca na celu wsparcie osób starszych oraz wymagających specjalnej opieki
- utrzymywanie w czystości terenów wspólnego użytkowania mieszkań oraz osiedli i dbałość o ich bezpieczeństwo

- pomoc w rozwiązywaniu drobnych sporów sąsiedzkich, a także zajmowanie się przypadkami zachowań społecznych.
- koordynacja pracy Urzędu Miejskiego i innych instytucji w okolicy, w której Państwo mieszkają.

Straż prowadzi również rozmowy z lokalną społecznością mające na celu wprowadzenie ulepszeń w pobliskiej okolicy poprzez wykorzystanie ich pomysłów. W celu skontaktowania się ze strażnikami sąsiedzkimi w swojej okolicy proszę po prostu podejść do nich, kiedy zobaczą ich Państwo w terenie lub zostawić wiadomość w swoim pobliskim Urzędzie Lokalnym bądź zadzwonić do Actionline pod numer 0800 519 19 19.

Actionline

Actionline to BEZPŁATNA usługa telefoniczna Urzędu Miejskiego, z której można korzystać w celu zgłaszania potrzeby napraw w lokalu mieszkalnym bądź sprawdzania postępu robót.

Mogą Państwo również skorzystać z Actionline, aby udzielić nam informacji lub jej zasięgnąć w sprawach dotyczących wywozu śmieci (w tym również niepotrzebnych i pokaźnych gabarytowo przedmiotów z Państwa domu), przetwarzania odpadów, wybojów na drogach, niebezpiecznych ulic czy chodników, porzuconych pojazdów, oświetlenia ulicznego, graffiti, śmieci, psich odchodów, połamanych bądź zniszczonych wiat autobusowych.

Z Actionline można się skontaktować telefonicznie od poniedziałku do piątku w godzinach 8.30 – 17.00 pod numerem

Actionline 0800 5 19 19 19

bądź wysyłając email na adres: action.line@southampton.gov.uk

Zacznij działać.... w swoim lokalnym Stowarzyszeniu Najemców (local Tenants Association)

Jeżeli chcieliby Państwo mieć liczący się głos w sprawach dotyczących podjętych decyzji w związku z Państwa lokalem mieszkalnym czy osiedlem, a także poznać osoby mieszkające w pobliżu to możliwość taką daje wstąpienie do lokalnego Stowarzyszenia Najemców Urzędu Miejskiego lub zawiązanie nowego stowarzyszenia w okolicy, do której się Państwo wprowadzili.

Planuje się utworzenie Stowarzyszenia skupiającego osoby czarnoskóre i pochodzące z mniejszości etnicznych (Black and Ethnic Tenants Association), a będące najemcami Urzędu Miejskiego. Istnieje także Grupa Zrzeszająca Niepełnosprawnych Najemców (Disabled Tenants Group).

Przez wstąpienie do lokalnego stowarzyszenia będą Państwo mogli mieć wkład w polepszenie usług lokalowych, które Państwo otrzymują i wpływ na decyzje dotyczące przyszłości.

Wszystkie Stowarzyszenia Najemców mają prawo, aby ubiegać się o członkostwo Federacji Najemców i Mieszkańców w Southampton (Southampton Tenants and Residents Federation), która reprezentuje wszystkich najemców i współpracuje z Urzędem Miejskim w istotnych kwestiach takich jak czynsze i polityka mieszkaniowa.

Aby dowiedzieć się gdzie mieści się najbliższe Stowarzyszenie Najemców proszę zapytać w pobliskim biurze Urzędu Lokalowego lub zadzwonić pod numer 023 8083 2299.

Powyzsza strona jest wprowadzeniem do wybranych zagadnień przydatnych osobie będącej najemcą Urzędu Miasta w osiedleniu się w nowym domu i nie stanowi części Umowy najmu.

Umowa najmu

Niniejsza umowa posiada moc prawną. Wyszczególnione są w niej prawa i obowiązki Urzędu Miasta Southampton („Urzędu”) oraz Państwa jako najemców.

- Adres lokalu mieszkalnego oddawanego niniejszą umową w najem:

.....
.....
.....

- Imię i nazwisko(a) najemcy/najemców

1.....
2.....

- Tygodniowy okres rozliczeniowy rozpoczyna się w każdy poniedziałek.....

- Rodzaj lokalu mieszkalnego:.....

Lokal nadaje się do trzymania w nim psa: TAK/NIE (*niepotrzebne skreślić*)

- Dopuszczalna liczba osób mogąca mieszkać w lokalu:.....

- Całkowita wysokość czynszu należna za lokal: £.....

Powyższa kwota obejmuje następujące opłaty:

Opłatę za energię ciepłą Tak/Nie £.....

Ogólną opłatę eksploatacyjną Tak/Nie £.....

Opłata za świadczenia dla osób wymagających dodatkowej pomocy Tak/Nie £.....

(Powyższe kwoty mogą ulec zmianie. Okres zawiadomienia udzielony przez Urząd przed wejściem zmian w życie: 4-tygodnie).

- Zaległości w spłatach za poprzedni najem z zasobów Urzędu Miasta (*jeżeli nie dotyczy – skreślić*)

Zawarto umowę dotyczącą spłaty znanych nam, w dniu podpisywania niniejszej umowy najmu, zaległości w płatnościach za poprzedni najem.

Powyższe zaległości odnoszą się do:

Kwota Adres poprzednio wynajmowanego lokalu

1. £.....

2. £.....

Całkowita kwota £.....

- Urząd wynajmuje wyżej wymieniony lokal mieszkaniowy, który podlega warunkom wyszczególnionym w niniejszej umowie. Niniejsza umowa obowiązuje wspólnie wszystkich najemców powyższego lokalu w razie, gdy jest więcej niż jeden najemca.

- Jakiegokolwiek zawiadomienie (dotyczące postępowania sądowego lub innej sprawy) może być doręczone pocztą lub osobiście Urzędowi Miasta Southampton na adres:

Head of Housing Services
Housing Services Division
Civic Centre
Southampton
SO14 7LR

- Wszyscy najemcy muszą przeczytać, a następnie podpisać poniższe oświadczenie:
„Informacje, podane przeze mnie (nas) na formularzu - wniosku o lokal mieszkalny były i nadal są prawdziwe. Zgadzam się(zgadzamy się) z warunkami powyższej umowy najmu. Potwierdzam (potwierdzamy) otrzymanie egzemplarza “Informatora dla najemców”(„Tenants Handbook”)”.

Imię i nazwisko (drukowanymi)

Podpis

1.....

.....

2.....

.....

Urzędnik ds. lokalowych

Podpis

.....
Imię i nazwisko (drukowanymi)

.....
za i w imieniu Urzędu Miasta Southampton

Data.....

1. Najem zabezpieczony



1.1 Niniejsza umowa posiada moc prawną i podpisując ją stają się Państwo najemcą zabezpieczonym. Daje to Państwu prawa i nakłada obowiązki, które stanowią warunki tej umowy.

1.2 Jako najemca **muszą** Państwo dotrzymywać warunków umowy. Są Państwo odpowiedzialni za zachowanie i postępowanie przyjaciół, krewnych i innych osób (włącznie z dziećmi) oraz zwierząt domowych mieszkających lub odwiedzających Państwa lokal mieszkalny, tereny wspólnego użytkowania czy pobliską okolicę.

1.3 Sąsiedzi Państwa będący najemcami Urzędu mają takie same prawa i obowiązki jak Państwo jako najemcy.

1.4 Jeżeli są Państwo współnajemcami to odpowiedzialność za przestrzeganie niniejszej umowy, włącznie z płaceniem czynszu, spada na każdego z Państwa.

1.5 Zmiany warunków najmu:

- Zmiana dowolnego warunku najmu może się odbyć za Państwa zgodą lub poprzez doręczenie „Zawiadomienia o zmianie warunków”(Notice of Variation).
- W wypadku doręczenia przez nas „Zawiadomienia o zmianie warunków”:
 - ♦ Przed doręceniem samego „Zawiadomienia o zmianie warunków” doręczymy „Zawiadomienie wstępne”(Preliminary Notice).
 - ♦ Zgodnie z wymogami prawnymi skonsultujemy się z Państwem w sprawie zmian. ♦ O jakichkolwiek zmianach w warunkach najmu powiadomimy Państwa z wyprzedzeniem 28-dniowym (4-tygodniowym).

1.6 Istotne zmiany w naszych usługach lokalowych wobec Państwa:



W razie jakichkolwiek planów dotyczących zmian skonsultujemy się z Państwem udzielając 28-dniowego (4-tygodniowego) pisemne zawiadomienia zanim jakiegokolwiek zmiany wejdą w życie.

1.7 Prawo Państwa do mieszkania w lokalu:



Niniejsza umowa daje Państwu jako najemcy prawo do mieszkania w lokalu chyba, że istnieje prawny powód do wszczęcia postępowania sądowego w sprawie posiadania, a sąd orzeknie odebranie Państwu lokalu i udzieli nam praw posiadania. Na przykład :

- Złamia Państwo dowolny warunek niniejszej umowy. W tym wypadku podejmiemy kroki prawne, aby zmusić Państwa do zastosowania się do warunków umowy lub wystąpimy do sądu o pozwolenie na eksmisję Państwa.
- Zaprzestaną Państwo używać lokal jako jedyne lub główne miejsce zamieszkania.
- Podali Państwo fałszywe lub nieuczciwe informacje celem otrzymania najmu.

- Zachodzi potrzeba przeprowadzenia przebudowy lub poważniejszych napraw lokalu mieszkalnego, które nie mogą być przeprowadzone o ile Państwo się nie wyprowadzą.
- Istnieją podstawy prawne do ubiegania się o zwrot własności zgodnie z ustawami: Ustawą o lokalach mieszkalnych z 1985 roku (Housing Act 1985), Ustawą o lokalach mieszkalnych z 1996 roku (Housing Act 1996) czy jakimikolwiek aktami prawnymi, które zostaną ogłoszone w przyszłości.

1.8 Gdy zdecydujemy się powziąć kroki prawne o zwrot własności zostanie doręczone Państwu stosowne, mające moc prawną zawiadomienie:

- Zawiadomienie to może być doręczone do lokalu mieszkalnego lub wręczone Państwu osobiście.
- Zawiadomienie doręczone Państwu z powodu zachowania aspołecznego może prowadzić do wszczęcia natychmiastowego postępowania sądowego o zwrot własności.
- Jeżeli zawiadomienie jest doręczone Państwu z jakiegokolwiek innego powodu, postępowanie sądowe o zwrot własności może być wszczęte 28 dni (4 tygodnie) od tej daty.

1.9 W razie złamania przez Państwo dowolnego warunku niniejszej umowy obciążymy Państwa opłatami:

- Kosztami postępowania sądowego przeciwko Państwu.
- Kosztami poniesionymi przy naprawie szkód powstałych na skutek działań stanowiących złamanie przez Państwa umowy najmu.
- Za wszelkie naprawy czy inne prace w lokalu, na terenach wspólnego użytkowania czy w pobliskiej okolicy spowodowane złamaniem umowy. Opłaty te mogą mieć postać opłat za prace konserwacyjno-naprawcze (Maintenance Recovery Charge).

1.10 Należy uiścić każdą opłatę, którą Państwa obciążymy, włącznie z opłatą remontowo-naprawczą.

1.11 Zajmowanie lokalu:

- Muszą Państwo traktować lokal jako jedyne lub główne miejsce zamieszkania.
- W razie gdyby lokal nie był traktowany przez Państwo jako jedyne lub główne miejsce zamieszkania, najem zabezpieczony Państwa dobiegnie końca i wstąpimy na drogą prawną w celu przejęcia lokalu.
- Jeżeli lokal został przez Państwo opuszczony możemy odebrać lokal nie wstępując na drogę sądową.

1.12 Podnajem:

a. **Nie dozwolone** jest podnajmowanie, nawet tymczasowe, całości lokalu. Bezzwłocznie utracą Państwo swój najem zabezpieczony, a my wstąpimy na drogę prawną w celu przejęcia lokalu.

b. **Należy** uzyskać pisemne zezwolenie wydane przez nas, jeżeli chcą Państwo podnająć część lokalu.

1.13 Cedowanie najmu:

Scedowania najmu można dokonać jedynie w następujący sposób:

- W wyniku decyzji sądu nakazującej Państwu scedowanie.
- Osobie, która mogłaby odziedziczyć najem w wypadku Państwa śmierci. Przed scedowaniem najmu na tej podstawie, należy uzyskać zgodę wyrażoną przez nas na piśmie. Możemy odmówić pozwolenia, ale nie zrobimy tego bez uzasadnionych podstaw.
- Przez dokonanie wzajemnej wymiany, na co należy uzyskać nasze pozwolenie. Dziedziczenie (przekazywanie najmu w wypadku śmierci) nie jest częścią niniejszej umowy z Państwem.

1.14 Wygaśnięcie najmu – patrz rozdział 6 niniejszej umowy – „Zwolnienie lokalu”.

2. Czynnosc

2.1 Wysokość czynszu obowiązującego Państwo w chwili rozpoczęcia najmu, widnieje na stronie tytułowej niniejszej umowy. Następnie, wysokość czynszu należnego za lokal będzie figurowała w posiadanej przez Państwo karcie czynszowej.

2.2 Uiszczanie czynszu:

a. Czynsz za lokal **należy** uiszczać w terminie. Jest to opłata, którą obciążamy Państwa za mieszkanie w lokalu. Należy go uiszczać nawet w sytuacji, gdy oczekują Państwo na decyzję w sprawie dodatku mieszkaniowego (Housing Benefit).

b. Wszelkie opłaty będące częściami składowymi czynszu **należy** uiszczać w terminie. Przykładami są opłaty za energię ciepłą, usługi dozorczo-opiekuńcze i za świadczenia dla osób wymagającej dodatkowej opieki.

- Powyższe opłaty należy uiszczać nawet w razie, gdy pozostała część czynszu jest opłacana z dodatku mieszkaniowego (Housing Benefit) bądź też czekają Państwo na decyzję w jego sprawie.

- Powyższe opłaty, jeżeli muszą być przez Państwo uiszczane, będą wyszczególnione na Państwa karcie czynszowej (pobliskie biuro Urzędu Lokalowego może udzielić Państwu informacji, a także służyć radą).

c. W razie pobierania przez Państwo dodatku mieszkaniowego (Housing Benefit) należy nas bezzwłocznie poinformować o wszelkich zmianach mogących wpływać na uprawnienia Państwa do otrzymywania dodatku.

d. Jako zaległość czynszowa zostanie odnotowana wszelka zwłoka oraz każde nie uiszczenie czynszu zostaną odnotowane jako zaległość czynszowa.

2.3 Kiedy uiszczać czynsz:

a. Czynsz **należy** uiszczać z wyprzedzeniem, a nie ze zwłoką. Data płatności czynszu podana jest na Państwa karcie czynszowej.

b. Rok czynszowy, którym się posługujemy liczy 48 tygodni (49 tygodni w 53-tygodniowym roku finansowym).

Za cztery tygodnie w roku nie pobieramy czynszu (podane są one na Państwa karcie czynszowej).

- Tylko osoby będące najemcami w czasie, w którym przypadają powyższe tygodnie skorzystają ze zwolnienia w opłacie czynszu.

c. W razie zalegania z czynszem **należy** kontynuować uiszczanie czynszu podczas powyższych 4 tygodniowych „wakacji czynszowych” w celu zmniejszenia zaległości czynszowych.

2.4 Zmiany w wysokości czynszu:

a. Wysokość czynszu i wszelkich opłat wchodzących w jego skład może ulec zmianie zgodnie z wymogami prawnymi.

b. Mogą Państwo zostać obciążeni opłatami za wszelkie ulepszenia, naprawy czy usługi lokalowe, zgodnie z wymogami prawa i państwa, które dotyczą obliczania czynszu. Powyższa opłata stanowiła będzie część czynszu.

c. O wszelkich zmianach w wysokości czynszu, włącznie ze zmianami w opłatach bądź dodatkowymi opłatami stanowiącymi części składowe czynszu, zostaną Państwo powiadomieni na piśmie z 28-dniowym (4-tygodniowym) wyprzedzeniem. Powyższe pismo nosi nazwę: „Zawiadomienie o zmianach”(Notice of Variation).

2.5 Świadczenia dla osób wymagających dodatkowej opieki:



a. Jeżeli mieszkają Państwo w lokalu dla osób wymagających dodatkowej opieki, należy zaakceptować świadczoną tam pomoc, za którą muszą Państwo zapłacić w formie opłaty stanowiącej jedną z części składowych czynszu.

b. Jeżeli nie mieszkają Państwo w miejscu dla osób wymagających dodatkowej opieki, ale uznano, że potrzebują Państwo pomocy, muszą się Państwo na powyższą pomoc zgodzić i opłacić ją w formie opłaty stanowiącej jedną z części składowej czynszu.

2.6 Jeżeli są Państwo współnajemcami:

a. Odpowiedzialność Państwa za czynsz:

- Wszyscy Państwo są współodpowiedzialni za uiszczanie należnego czynszu i zaległości czynszowych.
- Jeżeli doszło do nagromadzenia się zaległości czynszowych możemy wejść na drogę prawną celem odzyskania powyższych zaległości od któregokolwiek ze współnajemców bądź od wszystkich osób będących współnajemcami.

b. W razie opuszczenia lokalu przez któregokolwiek ze współnajemców:

- Na najemcy, który nadal mieszka w lokalu będzie spoczywała odpowiedzialność za całość czynszu należnego za lokal, włącznie z zaległościami czynszowymi, które jeszcze nie zostały uiszczone.
- Jeżeli nazwisko Państwa jako współnajemcy nadal figuruje na umowie, są Państwo odpowiedzialni za czynsz i zaległości czynszowe nawet po opuszczeniu lokalu.
- Jeżeli istnieją zaległości w opłatach za lokal, kroki prawne, które podejmiemy celem odzyskania powyższych zaległości będą odnosiły się imiennie do wszystkich współnajemców.

2.7 Ściąganie zaległości czynszowych:

a. Zaleganie z czynszem oznacza złamanie warunków najmu. Możemy wypowiedzieć najem i przejąć lokal Państwa poprzez wszczęcie postępowania sądowego celem, którego będzie uzyskanie nakazu eksmisji Państwa.

B. W razie zalegania przez Państwo z czynszem, wszelkie kwoty, które jesteśmy Państwu dłużni zostaną odciążone od kwoty, którą Państwo nam zalegają.

C. W razie ubiegania się przez Państwo o przeniesienie do innego lokalu mieszkalnego z zasobów naszego Urzędu, możemy nie dopuścić do zamiany, jeżeli zalegają Państwo z czynszem.

d. W wypadku eksmisji spowodowanej zaległościami czynszowymi, jest mało prawdopodobne, że zapewnimy Państwu inny lokal mieszkalny na stałe, nawet, jeżeli mają Państwo dzieci lub osoby na utrzymaniu.

e. W wypadku gdyby opuścili Państwo lokal mieszkalny zalegając przy tym z czynszem, a w przyszłości zechcieli ubiegać się o lokal, podanie Państwa może być traktowane jako mniej pilne lub mogą być Państwo wykluczeni z naszej listy kwaterunkowej.

2.8 W wypadku zaległości czynszowych wynikających z wcześniejszego najmu:

a. Wszelkie wiadome nam zaległości czynszowe wynikające z wcześniejszego najmu są wykazane na stronie tytułowej niniejszej umowy.

b. Warunkiem niniejszego najmu jest uiszczenie wszelkich zaległości czynszowych powstałych w związku z poprzednim najmem. Zaległości można spłacać ratami za zgodą naszą lub sądu.

2.9 Wygaśnięcie najmu i zwolnienie lokalu:

Patrz rozdział 6 niniejszej umowy – “Zwolnienie lokalu”.

3. Użytkowanie lokalu mieszkalnego


3.1 W przypadku złamania dowolnego warunku zawartego w niniejszym rozdziale, zostaną Państwo obciążeni opłatami za naprawę wyrządzonej szkody. Jest to niezależne od wszelkich innych kroków, które podejmiemy.

3.2 Warunki użytkowe lokalu:

a. O lokal należy dbać tak, aby:

- Był w dobrym stanie, utrzymywany w czystości i porządku a także odnawiany.
- Nie zawierał niczego, co może stanowić dla kogoś przeszkodę, powodować ryzyko pożaru, zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa czy powodować uszkodzenie struktury budynku.
- Nie było w nim szkodników ani robactwa i aby stan lokalu nie zachęcał do ich zagnieżdżenia.

b. Odpowiedzialność za odnawianie wnętrza lokalu spoczywa na Państwu:

- Wszelką udzieloną Państwu pomoc w związku z kosztami czy materiałami należy wykorzystać jedynie na odnowienie lokalu. 

c. Nie wolno uszkadzać, niszczyć, brudzić wnętrza jak i zewnątrz lokalu oraz jego wyposażenia stałego czy umieszczać gdziekolwiek graffiti, ani wyrażać zgody na takie postępowanie innych osób.

d. Zakazane jest manipulowanie, uszkadzanie, unieruchamianie, niszczenie następującego wyposażenia lokalu czy umieszczanie gdziekolwiek graffiti ani też wyrażanie zgody na takie postępowanie osób trzecich wobec:

- Drzwi wejściowych czy urządzeń alarmowych włączanych w nagłych wypadkach.
- Czujników dymu oraz ciepła.
- Liczników gazowych, elektrycznych czy wodnych ani urządzeń doprowadzających gaz, elektryczność i wodę.

e. Zakres naszych obowiązków, jeśli chodzi o stan lokalu, wyszczególniony jest w rozdziale 5 niniejszej umowy – “Naprawy i ulepszenia”.

3.3 Użytkowanie materiałów łatwopalnych, włącznie z pojemnikami na gaz czy butlami:

a. **Zakazane** jest użytkowanie i przechowywanie wszelkich niebezpiecznych, wybuchowych czy łatwopalnych materiałów oraz substancji tak w lokalu mieszkalnym, na terenach do wspólnego użytkowania, jak i w komórkach czy przechowalniach w blokach mieszkalnych.

b. Zakazane jest użytkowanie w lokalu przenośnych **kuchenek** i **grzejników** na olej, naftę, gaz z pojemników czy butli.

c. Z powodów bezpieczeństwa należy nas poinformować, jeżeli korzystają Państwo z butli tlenowych, ponadto sprzęt ten musi być przepisany Państwu przez zarejestrowanego lekarza.

3.4 Liczba osób, która ma zezwolenie na zamieszkanie w lokalu:

a. Maksymalna dozwolona liczba osób, która może mieszkać w lokalu jest widnieje na stronie tytułowej niniejszej umowy oraz na Państwa karcie czynszowej.

b. Żaden pokój, w którym znajduje się otwarty kanał spalinowy piecyka gazowego czy bojlera nie może być użytkowany w charakterze sypialni, ponieważ jest to **niebezpieczne**. W związku z tym wspomniane wyżej urządzenie zostanie przez nas odłączone.

3.5 Stan wszystkich terenów użytkowania wspólnego w blokach mieszkalnych i mieszkaniach będących częścią domu:

a. Tereny wspólnego użytkowania należy utrzymywać w czystości i porządku.

b. Tereny użytkowania wspólnego i wyjścia ewakuacyjne należy utrzymywać tak, aby nie były zastawiane przedmiotami mogącymi stanowić dla kogokolwiek przeszkodę, ryzyko pożarowe, zagrożenie zdrowia i bezpieczeństwa czy powodować uszkodzenia strukturalne budynku.

c. **Zabronione** jest manipulowanie, uszkodzanie, unieruchamianie, brudzenie, niszczenie jakiegokolwiek naszej własności, włącznie ze sprzętem znajdującym się na terenach użytkowania wspólnego czy umieszczanie gdziekolwiek graffiti, a także na wyrażanie zgody na takie postępowanie osób trzecich wobec:

- Urządzeń zamontowanych w drzwiach wejściowych oraz urządzenia alarmowych włączanych w nagłych wypadkach.
- Wind włącznie z drzwiami, mechanizmem i przyciskami.
- Sprzętu do gaszenia ognia oraz urządzeń do jego wykrywania i instalacji.
- Urządzeń doprowadzających gaz, elektryczność i wodę oraz liczników.
- Szkła w płycinach i oknach.
- Komórek i miejsc do przechowywania.

d. Właściwy sposób pozbywania się śmieci i niepotrzebnych przedmiotów omówiony jest w klauzuli 3.9- "Usuwanie śmieci".

e. Spoczywające na nas obowiązki dotyczące stanu terenów wspólnego użytkowania są wyszczególnione w rozdziale 5 niniejszej umowy – "Naprawy i ulepszenia".

3.6 Użytkowanie ogrodów, podwórek i balkonów stanowiących część lokalu mieszkalnego:

a. Wszelkie ogrody, podwórka i balkony należy utrzymywać w tak, aby:

- Były uporządkowane, a nawierzchnie twarde utrzymywane były w czystości.
- Nie zawierały niczego, co może stanowić przeszkodę dla osoby mającej prawnie uzasadniony powód, aby się na ich terenie znajdować, ani nie zawierały niczego, co może powodować ryzyko pożaru, zagrożenie zdrowia i bezpieczeństwa oraz uszkodzenia strukturalne.
- Nie przechowywano ani gromadzono na ich terenie śmieci, mebli, elektrycznego sprzętu gospodarstwa domowego ani złomu.

b. Należy kosić trawniki i przycinać żywopłoty.

c. Nie wolno narażać na ryzyko lokalu ani być źródłem kłopotów, niedogodności, zakłócenia spokoju czy zagrożenia dla sąsiadów poprzez rozpalanie ognisk lub palenie materiałów niebezpiecznych lub pochodzenia innego niż gospodarstwo domowe.

d. Należy uzyskać nasze zezwolenie zanim:

- Zostanie zbudowany garaż, wiata dla samochodu, oranżeria czy inna podobna konstrukcja.
- Zostanie wzniesiony nowy płot czy murek graniczny albo istniejący zostanie zmieniony lub rozebrany.
- Zostanie posadzony nowy żywopłot lub drzewo albo istniejące zostaną wykopane.
- Zostanie zainstalowany podjazd, miejsce parkingowe o utwardzonej lub wybrukowanej nawierzchni.

Nie odmawiamy bezzasadnie naszego zezwolenia, oprócz którego należy również uzyskać wszelkie inne pozwolenia wymagane prawem (np. pozwolenie na budowę).

e. To my ustanawiamy granice lokalu. Nasza decyzja w wypadku jakiegokolwiek sporu dotyczącego naszych gruntów czy ich granic jest ostateczna.

3.7 Prowadzenie działalności gospodarczej, praca i handel z siedzibą w lokalu mieszkalnym:

a. **Przed** rozpoczęciem przez Państwa czy kogokolwiek innego działalności gospodarczej, pracy czy handlu z siedzibą w lokalu mieszkalnym, należy uzyskać nasze zezwolenie, którego nie odmawiamy bezzasadnie.

b. Nie wyrazimy zezwolenia na to, aby następujące rodzaje działalności gospodarczej były prowadzone czy działały z lokalu mieszkalnego:

- Naprawa, lakiernictwo, mycie czy handlowanie pojazdami mechanicznymi, łodziami, przyczepami, przyczepami kempingowymi itp.
- Sklepy czy działalność hurtowa gdzie klienci odwiedzają lokal.
- Wszelka działalność gospodarcza czy handel, które mogłyby być źródłem niedogodności czy uciążliwości dla innych osób bądź powodować uszkodzenie lokalu, naszych gruntów czy terenów wspólnego użytkowania.
- Wszelka działalność gospodarcza czy handel, które wykorzystywałyby lokal bądź jego pobliską okolicę dla jakichkolwiek nielegalnych czy niemoralnych celów.
- Wszelka działalność gospodarcza czy handel, który wykorzystywałby substancje podlegające kontroli takie jak środki chemiczne.

c. Jeżeli udzielimy zezwolenia **wymagane** jest również posiadanie i odnawianie wszelkich niezbędnych polis ubezpieczeniowych, pozwoleń wymaganych prawem oraz odpowiedni zakres ubezpieczenia od odpowiedzialności.

d. Nasze zezwolenie zostanie cofnięte w wypadku, gdy na skutek jakiegokolwiek działalności gospodarczej, handlowej czy pracy prowadzonych z lokalu zostanie złamany dowolny warunek niniejszej umowy. W takiej sytuacji należy zaprzestać działalności.

e. Nie wolno Państwu ani żadnej osobie, za którą są Państwo odpowiedzialni jako najemcy prowadzić działalności gospodarczej, pracować czy handlować:

- Na jakichkolwiek terenach wspólnego użytkowania w naszych blokach mieszkalnych czy mieszkaniach będących częścią domu.
- W żadnym bloku garażowym.
- Na jakichkolwiek terenach znajdujących się w pobliżu lokalu (np. na parkingu czy terenach trawiastych).

3.8 Samochody i inne pojazdy:



(włącznie z pojazdami mechanicznym, przyczepami kempingowym, przyczepami innego przeznaczenia, łodziami, itp.).

Parkowanie:

a. Przy lokalu wolno parkować tylko na właściwie skonstruowanym podejździe o twardej nawierzchni, w miejscu parkingowym wyłożonym płytami chodnikowymi czy w garażu (Klauzula 3.6 (d) niniejszej umowy zajmuje się ich wybudowaniem).

b. Na należących do nas terenach, na których pozwalamy na parkowanie lub przy lokalu mieszkalnym, zabronione jest parkowanie następujących pojazdów:

- O dużych gabarytach lub wadze.
- Nie posiadających wymaganego podatku
- Będących wrakami, porzuconych, niebezpiecznych czy niezdatnych do jazdy.

c. Zabrania się udzielania zgody na zamieszkanie jakiegokolwiek, znajdującego się przy lokalu czy na naszych gruntach, pojazdu, za który ponoszą Państwo odpowiedzialność.

d. Zabrania się trzymania jakiegokolwiek pojazdu mechanicznego (np. motocyklu czy motorynki) we wnętrzu lokalu, na terenach wspólnego użytkowania, w komórkach znajdujących się w blokach mieszkalnych czy w mieszkaniach będących częścią domu.

e. Zabrania się parkowania, które utrudniałoby dostęp:

- Służbom ratowniczym
- Do innych lokali mieszkalnych w pobliskiej okolicy.

f. Zabrania się parkowania bądź prowadzenia jakiegokolwiek pojazdu na naszych podwórcach, terenach trawiastych czy alejkach oraz udzielania komukolwiek na to zgody.

g. Na parkingach z wyznaczonymi zatoczkami wolno jest Państwu bądź osobie, za którą Państwo ponoszą odpowiedzialność, parkować tylko w tych zatoczkach.

h. Przyczepy kempingowe, przyczepy innego przeznaczenia, łodzie czy podobne pojazdy mogą Państwo, czy osoby, za które ponoszą Państwo odpowiedzialność, parkować na naszych miejscach parkingowych jedynie wtedy, gdy jest wolne miejsce. Jeżeli zostaną Państwo poproszeni przez nas o przewiezienie pojazdu do bardziej odpowiedniego miejsca, muszą Państwo się dostosować. Nasza decyzja w sprawach parkowania jest ostateczna.

i. Zabrania się Państwu, czy osobom, za które ponoszą Państwo odpowiedzialność, parkowania w należących do nas zatoczkach parkingowych, przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych chyba, że są Państwo do tego uprawnieni. Zabrania się utrudniania dostępu do wyżej wymienionych zatoczek ich użytkownikom.

Naprawy pojazdów:

j. Zabrania się Państwu czy osobom, za które są Państwo odpowiedzialni, przeprowadzania na naszych gruntach bądź w pobliżu lokalu, częstych lub poważniejszych napraw pojazdów.

k. Mogą Państwo czy osoby, za które są Państwo odpowiedzialni, przeprowadzać sporadyczne bądź pomniejsze naprawy pojazdów, jeżeli:

- Nie jest to uciążliwe, nie zakłóca spokoju ani nie naraża na niebezpieczeństwo osoby mieszkające w pobliżu.
- Pozostawione przez Państwa miejsce napraw jest czyste i uporządkowane, a nasze nieruchomości czy grunty nie odniosły szkody.
- Nie dochodzi do zanieczyszczenia miejscowego środowiska (np. przez niewłaściwe pozbycie się farby czy oleju) bądź żadnego systemu odprowadzania wody czy ścieków.
- Praca ta nie stanowi części działalności gospodarczej prowadzonej bądź kierowanej z lokalu, terenów wspólnego użytkowania czy gruntów znajdujących się w sąsiedztwie (klauzula 3.7 zajmuje się prowadzeniem działalności gospodarczej w dziedzinie związanej z pojazdami).

3.9 Usuwanie śmieci:

a. Należy upewnić się, że śmieci i niepotrzebne przedmioty pochodzące z Państwa lokalu usuwane są we właściwy sposób.

- Zakazane jest postępowanie w wyniku którego następuje gromadzenie się śmieci w lokalu.
(klauzula 3.2 zajmuje się stanem, w jakim należy utrzymywać lokal)
- Zakazuje się usuwania śmieci w niewłaściwy sposób: na gruntach będących naszą własnością, terenach wspólnego użytkowania czy w pobliskiej okolicy. Sprawcy takiego postępowania zostaną obciążeni opłatami.

b. W blokach mieszkalnych bądź mieszkaniach będących częścią domu nakazuje się Państwu:

- Umieszczać śmieci czy niepotrzebne przedmioty, włącznie z meblami, w miejscach bądź pojemnikach do tego przeznaczonych lub zorganizować ich odpowiedni wywóz w inne miejsce.
- Zakazuje się zostawiania jakichkolwiek śmieci czy niepotrzebnych przedmiotów na terenach wspólnego użytkowania, które nie są przeznaczone do ich zbiórki czy składowania.
- Zakazuje się zastawiania śmieciami czy niepotrzebnymi przedmiotami dostępu do wyjść ewakuacyjnych lub sprzętu przeciwpożarowego.
- Zakazuje się wyrzucania czegokolwiek z okien, balkonów czy z terenów przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz udzielania zgody na takie postępowanie

- Nakazuje się bezpiecznie pozbywać się zużytych, tak przez Państwo bądź osoby mieszkające w państwa lokalu czy go odwiedzające, strzykawek lub igieł. Zakazuje się pozostawiać je tam gdzie osoba mieszkająca w pobliskiej okolicy, nasz personel lub wykonawcy robót mogą się na nie natknąć.

3.10 Psy i inne zwierzęta:



a. **Zezwala się na posiadanie następujących zwierząt:**

- Jeżeli zwierzę nie jest wymienione w klauzuli 3.10 (b-j poniżej) zezwala się na posiadanie go bez potrzeby ubiegania się o naszą zgodę.
- Niemniej jednak, jest to uwarunkowane przestrzeganiem przez Państwo wszelkich warunków umowy.

b. **Zabrania się posiadania następujących zwierząt:**

Zabrania się posiadania zwierząt, które wg naszej opinii są do tego nieodpowiednie, takich jak:

- Zwierzęta inwentarzowe takie jak: drób, świnie, kozy lub konie itp.
- Wszelkie jadowite owady czy pająki
- Wszelkie duże bądź jadowite węże i jaszczurki oraz boa dusiciele.
- Wszelkie zwierzęta wymienione w aktach prawnych jako:
 - ◆ niebezpieczne dzikie zwierzę (np. Ustawa o dzikich zwierzętach z 1976 roku - Dangerous Wild Animals Act 1976)
 - ◆ dzikie zwierzęta, których trzymanie w niewoli jest zabronione chyba, że dla celów naukowych czy ochrony (np. Ustawa o dzikich roślinach i zwierzętach oraz krajobrazie z 1981- Wildlife and Countryside Act 1981)
 - ◆ gatunek, którego handel, wwóz czy wywóz z kraju jest objęty zakazem (np. Ustawa o gatunkach zagrożonych (Wwóz i wywóz z kraju) z 1976 roku – Endangered Species (Import and Export) Act 1976)

Psy:



- c. Tytułowa strona niniejszej umowy podaje czy można trzymać psa w niniejszym lokalu. Nie można trzymać psa w lokalu ze wspólnym dostępem.
- d. Gdy stwierdzono, że lokal nie jest odpowiedni do tego, aby trzymać w nim psa:
 - Zabrania się trzymania psa w lokalu.
 - Nie wolno pozwalać na to, aby pies wszedł do lokalu lub przebywał na otaczających lokal terenach wspólnego użytkowania nawet, jeśli to tylko odwiedziny.
- e. Klauzule 3.10 (c id) nie odnoszą się do psów – zarejestrowanych przewodników.
- f. **Nakazuje się** uzyskanie od nas pisemnego zezwolenia **zanim** zacznie się trzymać psa, dotyczy to również psów będących na rejestrze psów przewodników.
 - Nie zostanie udzielona Państwu zgoda na trzymanie pewnych rodzajów psów, wobec których istnieją restrykcje prawne (np. Ustawa o niebezpiecznych psach z 1991- Dangerous Dogs Act 1991) jako hodowanych do walki czy stanowiących poważne zagrożenie dla społeczeństwa.

g. Wszelkie pisemne zezwolenie udzielane przez nas na trzymanie psa jest uzależnione od przestrzegania przez Państwo następujących warunków:

- Utrzymywania psa pod odpowiednią kontrolą.
- Przestrzegania wszelkich ustaw prawnych regulujących posiadanie i kontrolę psów.
- Nie zezwalania na brudzenie, nadmierne szczekanie i inne uciążliwe zachowanie.
- Upewnienia się, że ogród, podwórko czy balkon jest odpowiednio ogrodzony, bezpieczny i czysty.

W razie nieprzestrzegania powyższych warunków zezwolenie zostanie cofnięte.

h. Ptaki:

Nakazuje się uzyskanie od nas pisemnego zezwolenia **zanim** zacznie się trzymać w lokalu niżej wymienione ptaki:

- Wszelkie gatunki gołębi
- Ptaki w ptaszarniach lub temu podobnych pomieszczeniach znajdujących się na zewnątrz.
- Ptaki drapieżne
(nie zostanie udzielone zezwolenie na ptaka wymienionego w klauzuli 3.10b)

i. Jeżeli obowiązuje Państwa zakaz posiadania zwierzęcia:

W sytuacji, gdy wyrokiem sądu obowiązuje Państwa lub kogoś z Państwem mieszkającym zakaz posiadania zwierzęcia, wtedy na czas trwania zakazu nie wolno Państwu trzymać tego rodzaju zwierzęcia w lokalu.

j. Dzikie zwierzęta:

Zakazuje się jakichkolwiek działań zachęcających do odwiedzin lokalu, naszych gruntów czy pobliskiej okolicy przez dzikie (powtórnie zdziczałe) gołębie, szczury, myszy czy szare wiewiórki.

4. Zachowania społeczne

- 4.1 **To Państwo** są odpowiedzialni za zachowanie przyjaciół, krewnych i innych osób (włącznie z dziećmi) oraz zwierząt domowych mieszkających w lokalu lub odwiedzających Państwa lokal, tereny wspólnego użytkowania i pobliską okolicę.
- 4.2 **Zabrania się** Państwu, Państwa rodzinie, osobom odwiedzającym oraz osobom mieszkającym w lokalu zachowywania się w sposób społeczny oraz instruowania innych osób, aby zachowywali się w taki sposób. Oznacza to, że nie wolno Państwu zachowywać się w poniżej opisany sposób ani pozwalać innym osobom na:
- a. Robienie czegokolwiek, co jest uciążliwe, uprzykrzające czy co przeszkadza jakiegokolwiek osobie znajdującej się w pobliskiej okolicy.
 - b. Robienie czegokolwiek, co zakłóca spokój, wygodę, bezpieczeństwo czy stanowi niedogodność dla jakiegokolwiek osoby mieszkającej w pobliskiej okolicy.
 - c. Użytkowanie lokalu, terenów wspólnego użytkowania czy pobliskiej okolicy dla celów niemoralnych, nielegalnych czy popełniania tam przestępstwa, za które grozi kara więzienia.
 - d. Prześladowanie, obrzucanie obelgami, używanie przemocy czy grożenie jej użyciem wobec kogokolwiek znajdującego się w pobliskiej okolicy, bez względu na to czy osoba ta tam mieszka, odwiedza czy też pracuje. Zalicza się tu zachowania społeczne, spowodowane czymś:



wiekami	kalectwem	plcią kolorem
skóry	pochożeniem etnicznym	rasą
pochożeniem narodowościowym		religią

tym, czy ktoś jest zarażony wirusem HIV

seksualnością

- e. Znęcanie psychiczne, emocjonalnie czy seksualne nad jakąkolwiek osobą mieszkającą w lokalu.
- f. Używanie przemocy lub nią grożenie naszemu personelowi, wykonawcom robót czy radnym.
- g. Robienia czegokolwiek, co jest uciążliwe, uprzykrzające, przeszkadza czy powoduje, że nasz personel, wykonawcy robót czy radni są prześladowani.

Niektóre przykłady zachowań społecznych wyszczególnione są w Dodatku 1.

4.3 Zabrania się zgłaszania nam fałszywych czy złośliwych skarg na czyjś temat.

4.4 Wejdziemy na drogę sądową, aby zabronić Państwu, Państwa rodzinie, osobom odwiedzającym czy mieszkającym w lokalu zachowań społecznych, włącznie z podjęciem kroków prawnych celem uzyskania zakazu sądowego bądź orzeczenia o zachowaniu społecznym czy nakazu eksmisji Państwa z lokalu.

4.5 W wypadku eksmisji spowodowanej zachowaniami społecznymi, jest mało prawdopodobne, że znajdziemy Państwu inny lokal mieszkalny na stałe nawet, jeśli mają Państwo dzieci lub osoby na utrzymaniu.

4.6 Jeżeli w czasie trwania umowy najmu mają miejsce powtarzające się przypadki zachowań społecznych Państwa, po czym stosunek najmu zostanie rozwiązany, to w przyszłości mogą być Państwo wykluczeni z ponownego ubiegania się o lokal mieszkalny z naszych zasobów albo będziemy traktowali podanie Państwa jako mniej pilne.

Nasze obowiązki:

a. Będziemy szanować Państwa prawo do mieszkania w swoim domu w sposób, w który Państwo wybiorą, tak długo jak Państwo, Państwa rodzina, osoby odwiedzające czy mieszkające w lokalu nie złamią żadnych warunków niniejszej umowy.

b. Zachowanie społeczne jest traktowane przez nas w sposób bardzo poważny i tam gdzie będzie to stosowne skorzystamy z posiadanych uprawnień, aby podjąć kroki prawne przeciwko osobom sprawiającym problemy.

- Zanim podejmiemy jakiegokolwiek kroki prawne będziemy potrzebowali odpowiednich i wystarczających dowodów.
- Przykłady kroków prawnych, które możemy podjąć wobec zachowań społecznych są przedstawione w Dodatku 1.

c. W razie zgłoszenia przez Państwo przypadku zachowania społecznego będziemy służyli Państwu pomocą i radą.

d. W celu rozwiązania powyższego problemu Państwa skargi zostaną przez nas zbadane, na bieżąco będą Państwo informowani, a odpowiednie kroki zostaną powzięte.

e. Skargi dotyczące zachowania społecznego zostaną przekazane do urzędów mediacyjnych lub innych odpowiednich organizacji.

5. Naprawy i ulepszenia

Nasze obowiązki:

5.1 Będziemy dbać o lokal poprzez utrzymywanie go w należytym, nadającym się do zamieszkania stanie oraz dokonując napraw:

- Części konstrukcyjnych oraz zewnętrznych części lokalu włącznie z podłogami, ścianami, dachem, oknami i rynnami.
- Poprzez odnawianie zewnątrz lokalu.
- Poprzez instalacje urządzeń doprowadzających:
 - ◆ elektryczność, gaz, wodę oraz urządzenia sanitarne włącznie z ubikacją, wanną i zlewem
 - ◆ energię ciepłą do pomieszczeń oraz gorącą wodę. Zaliczamy tu coroczny serwis wszystkich zainstalowanych i konserwowanych przez nas urządzeń gazowych oraz kontrolę instalacji elektrycznej, która odbywa się raz na 10 lat.

5.2 Na ile będzie to możliwe dołożymy starań, aby utrzymywać tereny wspólnego użytkowania w blokach mieszkalnych i mieszkaniach będących częścią domu w nadającym się do danego celu stanie oraz aby dokonywano ich napraw.

5.3 Będziemy przeprowadzali naprawy w rozsądnych ramach czasowych od ich zgłoszenia:

- Zgłaszając potrzebę naprawy zostaną Państwo przez nas poinformowani o ostatecznym terminie przeprowadzenia naprawy.
- Decyzja o tym, co ma zostać naprawione oraz sposób przeprowadzenia naprawy należy do nas.

5.4 W razie wystąpienia z wnioskiem o kupno lokalu:

- Będą przeprowadzane jedynie naprawy umożliwiające dostęp do podstawowych usług i zabezpieczające lokal przed działaniem wiatru i wody.
- W razie wykupienia lokalu ponoszona przez nas odpowiedzialność zgodnie z niniejszą umową dobiegnie końca.

5.5 W razie, gdy zajdzie potrzeba zwolnienia lokalu ze względu na poważniejsze prace budowlane, przebudowę lub wyburzenie:

- Mamy prawo przejąć lokal.
- Przed zajęciem lokalu musimy zaproponować Państwu odpowiedni lokal zastępczy.

- W wypadku, gdy zwolnienie lokalu jest jedynie tymczasowe muszą Państwo, po zakończeniu prac, powrócić do pierwotnego lokalu, chyba, że udzielona została przez nas pisemna zgoda na pozostanie w lokalu uznawanym do tej pory jako tymczasowy.

Obowiązki spoczywające na Państwu:

5.6 Należy jak najszybciej zgłaszać wszelkie potrzeby napraw, za które ponosimy odpowiedzialność. ■■■

5.7 Na Państwu spoczywa odpowiedzialność za codzienne, niewielkie naprawy i prace w lokalu:

- Jeżeli będziemy musieli przeprowadzić powyższego rodzaju naprawy czy prace, zostaną Państwo obciążeni kosztami w postaci opłaty konserwacyjno -naprawczej (Maintenance Recovery Charge).
- W pewnych wypadkach istnieje możliwość udzielenia pomocy osobom starszym lub niepełnosprawnym w przeprowadzaniu niektórych napraw.

5.8 Odpowiedzialność za bezpieczne i zgodne z prawem podłączenie, naprawę i konserwację urządzeń domowych (np. kuchenki i pralki), będących Państwa własnością spoczywa na Państwu. Jeżeli powyższe urządzenia spowodują uszkodzenie lokalu Państwa lub lokalu sąsiedniego, tym samym zmuszając nas do przeprowadzenia napraw, zostaną Państwo obciążeni kosztami naprawy.

5.9 Odpowiedzialność za zapewnienie sobie urządzeń gospodarstwa domowego, mebli i rzeczy osobistych oraz ich wymiany spoczywa na Państwu. ■■■

5.10 Odpowiedzialność za bezpieczne przeprowadzanie napraw oraz prac konserwatorskich spowodowanych ulepszeniami czy wprowadzeniem zmian w lokalu spoczywa na Państwu chyba, że zobowiązaliśmy się na piśmie przeprowadzić powyższe prace.

Pracownicy i wykonawcy robót: ■■■

- Należy udzielać pozwolenia na wejście do lokalu naszym pracownikom i wykonawcom robót celem przeprowadzenia przez nich prac kontrolnych, naprawczych, serwisu, wymiany i ulepszeń oraz innych prac naprawiających szkody wynikłe z postępowania będącego złamaniem warunków umowy.
- O potrzebie udzielenia dostępu zostaną Państwo powiadomieni z odpowiednim wyprzedzeniem, w zależności od pilności sytuacji. ■■■
- W nagłych sytuacjach nasi pracownicy i wykonawcy mogą:
 - Wejść do lokalu bez wcześniejszego powiadomienia, jeżeli naszym zdaniem istnieje niebezpieczeństwo zagrażające zdrowiu czy życiu lub ryzyko uszkodzenia naszego lokalu bądź lokalu sąsiedniego.
 - Wejść do lokalu przy użyciu siły, nawet, jeżeli w tym czasie nikt w lokalu się nie znajduje.
 - Przykładowe sytuacje:
 - ◆ Stan lokalu ze względów strukturalnych zagraża bezpieczeństwu.
 - ◆ Ulatniający się gaz.
 - ◆ Pęknięte rury czy zalanie uszkadzają Państwa lokalu lub

lokale sąsiednie.

- d. W celu umożliwienia nam przeprowadzenia serwisu należy zapewnić dostęp do:
- Urządzeń doprowadzających gaz i urządzeń gazowych zainstalowanych i konserwowanych przez nas.
 - Urządzeń doprowadzających elektryczność, a także dostęp do instalacji i punktów elektrycznych.

Jeżeli dostęp nie zostanie nam zapewniony, możemy użyć siły wchodząc do lokalu celem przeprowadzenia powyższych prac.

e. W razie uniemożliwienia nam wejścia do lokalu obciążymy Państwo kosztami postępowania umożliwiającemu nam wejście i wypełnienie spoczywających na nas, wymaganych prawnie, obowiązków właściciela lokalu.

5.12 Należy uzyskać od nas zgodę na piśmie przed przeprowadzeniem jakichkolwiek dodatkowych prac, ulepszeń czy zmian w lokalu, włącznie z instalacją dyszy anteny satelitarnej, paneli podłogowych lub parkietu. ■■■

- W razie nie zastosowania się, zostaną obciążeni Państwo kosztami prac przywracających poprzedni stan lokalu.
- W razie nie zastosowania się do warunków przez nas wyznaczonych w związku z tymi pracami, wyrażona zgoda może zostać cofnięta.
- Przed rozpoczęciem powyższych prac należy uzyskać wszelkie inne konieczne pozwolenia (np. pozwolenie na budowę i stosowne ubezpieczenie).

5.13 Zostaną Państwo obciążeni opłatami, które muszą Państwo uiścić, a które należą się za:

- Wszelkie prace tak w lokalu jak i w związku z lokalem, lokalami sąsiednimi czy terenami wspólnego użytkowania, spowodowane niewłaściwym korzystaniem, niedbalstwem, zaniedbaniem czy celowym ich uszkodzeniem przez Państwo lub jakąkolwiek osobę, za którą Państwo jako najemcy są odpowiedzialni. ■■■
- Wszelką szkodę lokalową lub zaginięcie czegokolwiek z lokalu (włącznie z drzwiami, szybami okiennymi czy szafkami kuchennymi) chyba, że policja wyda Państwu numer przestępstwa i pod warunkiem, że nie zostało ono popełnione przez osobę, za którą są Państwo odpowiedzialni. W pewnych wyjątkowych sytuacjach możemy udzielić zgody na nieobciążanie Państwa opłatami.
- Wszelką szkodę wyrządzoną komórkom lub zaginięcie czegokolwiek z komórek należących do Urzędu objętych umową najmu z Państwem chyba, że policja wyda Państwu numer przestępstwa i pod warunkiem, że nie zostało ono popełnione przez osobę, za którą są Państwo odpowiedzialni.

5.11 W razie, gdy zwalniają Państwo lokal: patrz rozdział 6 niniejszej umowy – „Zwalnianie lokalu”.

6. Zwalnianie lokalu

6.1 Warunki niniejszej umowy obowiązują do dnia i włącznie z dniem, w którym nastąpi wygaśnięcie umowy.

6.2 Wypowiedzenie najmu (nie dotyczy, gdy chodzi o eksmisję):

- a. **Należy** udzielić nam co najmniej 4-tygodniowego pisemnego wypowiedzenia, wygasającego w południe w poniedziałek, w którym oświadczają Państwo, że się wyprowadzają. Wypowiedzenie to musi być doręczone do pobliskiego biura Urzędu Lokalowego **lub** Szefa Urzędu ds. Usług Lokalowych (Head of Housing Services).
- b. Liczba tygodni objęta wypowiedzeniem może ulec zmniejszeniu, gdy:
 - Zgodzili się Państwo na przeniesienie z Urzędu do lokalu gotowego do zamieszkania.
 - Zostali Państwo przez nas poproszeni o zwolnienie lokalu celem umożliwienia nam przeprowadzenia poważniejszych prac lokalowych.
- c. W razie śmierci najemcy obciążymy jego majątek testamentowy 2-tygodniowym czynszem.

6.3 Kwestie czynszu w razie wypowiedzenia przez Państwo najmu i zwolnienia lokalu:

- a. **Należy** uiścić czynsz za najem do końca okresu wypowiedzenia.
- b. Do tego czasu należy zwrócić nam klucze. Zostaną Państwo obciążeni opłatą czynszową za każdy tydzień dopóty klucze nie zostaną nam zwrócone (tydzień czynszowy kończy się w południe w każdy następny poniedziałek).

6.4 Oddając nam w posiadanie pusty lokal:

- Należy oddać nam w posiadanie pusty lokal nie pozostawiając w nim żadnej mieszkającej tam osoby.
- W celu usunięcia osoby pozostawionej w lokalu wejdziemy na drogę prawną i zostaną Państwo obciążeni kosztami postępowania sądowego.

6.5 Przy zwalnianiu lokalu należy:

- a. Pozostawić lokal, włącznie z należącym do niego ogrodem, podwórzem czy komórką oraz należące do nas stałe wyposażenie lokalu w dobrym stanie, w czystości i porządku oraz w stanie odpowiadającym przeznaczeniu.
- b. Zwrócić klucze do wszystkich zamykanych na klucz drzwi i okien.
- c. Upewnić się, że nie pozostawiono w lokalu zwierząt.
- d. Zabrać wszelką należącą do Państwa własność (włącznie z meblami i wykładzinami dywanowymi) oraz wszelkie śmieci. Zezwala się na pozostawienie przedmiotów

wymienionych na piśmie sporządzonym w wyniku inspekcji mającej miejsce przed zwolnieniem lokalu.

- e. We właściwy sposób usunąć śmieci i niepotrzebne przedmioty (patrz rozdział 3.9 – „Usuwanie śmieci”).
- f. Upewnić się, że odłączenie dopływu gazu, elektryczności, wody czy urządzeń gospodarstwa domowego zostało dokonane w sposób bezpieczny, właściwy i zgodny z wymogami prawnymi.
- g. Usunąć wszelkie zmiany, ulepszenia czy dodane elementy:
 - Na które nie wyraziliśmy zgody.
 - W sytuacji, gdy nie wypełnili Państwo warunków, od których uzależniliśmy naszą zgodę.
 - W sytuacji, gdy nie wyraziliśmy zgody na pozostawienie ich w lokalu.

Ta część lokalu również powinna zostać przywrócona do stanu zastanego.



- h. W razie niezastosowania się do wszystkich powyższych punktów zostaną Państwo obciążeni kosztami za prace wykonane przez nas z tego powodu. W pewnych wyjątkowych okolicznościach możemy wyrazić zgodę na nieobciążanie Państwa kosztami.

6.6 W razie zwolnienia lub porzucenia lokalu wszelka pozostawiona własność włącznie z rzeczami osobistymi i meblami zostanie usunięta, przechowana bądź sprzedana w zależności od naszego uznania i zgodnie z wymogami prawnym.



Zachowanie aspołeczne

A. Do zachowania aspołecznego zaliczamy, co następuje:

- Prześladowanie wyrażające się poprzez:
 - ◆ Obelżywe, wyrażające groźby bądź obraźliwe słowa, zachowanie czy graffiti.
 - ◆ Użycie przemocy lub groźenie jej użyciem wobec ludzi czy zwierząt.
 - ◆ Uszkodzanie lub groźby uszkodzenia domu bądź własności innej osoby.
 - ◆ Wysyłanie listów w sposób rażąco obraźliwych bądź zawierających groźby.
 - ◆ Dokuczliwe telefony.

- Zachowywanie się w sposób niedogodny, uprzykrzający czy zakłócający spokoju poprzez:
 - ◆ Brak kontroli nad zachowaniem dzieci.
 - ◆ Pijaństwo i obraźliwe zachowanie spowodowane pijaństwem.
 - ◆ Puszczenie głośnej muzyki czy głośne słuchanie telewizora.
 - ◆ Głośne kłótnie i krzyki.
 - ◆ Walenie w drzwi i trzaskanie drzwiami.
 - ◆ Majsterkowanie lub użytkowanie urządzeń gospodarstwa domowego w nieodpowiednich godzinach.
 - ◆ powtarzające się gry w piłkę na terenach wspólnego użytkowania lub, gdy piłka odbija się o lokal mieszkalny innej osoby.

- Użytkowanie lokalu lub pobliskiej okolicy w celach:
 - ◆ prostytutki.
 - ◆ sprzedaży, handlu, wyrobu, uprawy czy przechowywania narkotyków.
 - ◆ nielegalnego wytwarzania, ściągania z internetu, handlu, dystrybucji czy importu materiałów pornograficznych lub nieprzyzwoitych oraz wizerunków pochodzących z Internetu.
 - ◆ szmuglowania towarów, zwierząt czy ludzi.
 - ◆ nielegalnego czy nielicencjonowanego przechowywania lub użytkowania broni palnej lub niebezpiecznych narzędzi.
 - ◆ działalność powiązana z podżeganiem do nienawiści rasowej włącznie z przechowywaniem lub pokazywaniem przedmiotów lub materiałów o charakterze obraźliwym.

- Kwestie omówione w rozdziale „Użytkowanie lokalu” niniejszej umowy mogą również być podciągnięte pod zachowanie aspołeczne. Na przykład:
 - ◆ nie utrzymywanie lokalu w dobrym stanie.
 - ◆ nie usuwanie śmieci czy niepotrzebnych przedmiotów w odpowiedni sposób.
 - ◆ nie sprzątanie psich odchodów czy szczekanie.
 - ◆ posiadanie zwierząt nieodpowiednich do trzymania w lokalu.
 - ◆ prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu lub w jego pobliżu, która polega na naprawie samochodów bądź ich sprzedaży.

Proszę zwrócić uwagę, że powyżej wymieniono przykłady zachowań aspołecznych. Nie oznacza to, że nie można podjąć kroków spowodowanych nie wymienionymi powyżej zachowaniami czy kwestiami omówionymi w innych rozdziałach niniejszej umowy.

B. Przykłady kroków, które możemy powziąć wobec zachowań aspołecznych.:

- Zaoferowanie usług mediacyjnych.

- Wystąpienie do sądu o orzeczenie zakazu wobec osób sprawiających kłopoty.
- Skorzystanie z umowy o odpowiednim zachowaniu (Acceptable Behaviour Contract).
- Wystąpienie do sądu o wydanie orzeczenia o zachowaniu aspołecznym (Antisocial Behaviour Order) wobec osób sprawiających kłopoty.
- Skierowanie sprawy do innych instytucji czy organów lub współpraca z Pomocą Społeczną, wydziałem ds. zanieczyszczenia środowiska czy policją, które następnie mogą korzystać z posiadanych uprawnień włącznie z karami, przejęciem dóbr czy zajmowaniem się problemami rodzicielskimi.
- Wystąpienie do sądu o orzeczenie wygaśnięcia najmu lub eksmisji najemcy sprawiającego kłopot swoim aspołecznym zachowaniem.

C. Zachowanie aspołeczne może wpływać na Państwa przyszłą sytuację lokalową:

- Jest mało prawdopodobne, że w sytuacji, gdy doszło do eksmisji z powodu zachowania aspołecznego, znajdziemy Państwu inny lokal na stałe, nawet, jeśli mają Państwo dzieci czy osoby na utrzymaniu.
- Jeżeli powtarzające się zachowania aspołeczne miały miejsce w czasie trwania najmu to po jego zakończeniu, w przyszłości, mogą Państwo być wykluczeni z listy osób ubiegających się o ponowne otrzymanie lokalu z naszych zasobów lub podanie Państwa może być traktować jako mniej pilne.

Słowniczek terminów

Umowa o odpowiednim zachowaniu Umowa na piśmie zawarta przez daną osobę,

(Acceptable Behaviour Contract – ABC) Zwierzę	<p> policję i Urząd Miejski</p> <p>Zaliczamy tu ssaki (np. psy, koty, króliki), ptaki, gady, ryby, owady, pająki i zwierzęta ziemnowodne</p>
Orzeczenie o zachowaniu aspołecznym(Antisocial Behaviour Order – ASBO)	Orzeczenie wydane przez sąd zgodnie z paragrafem 2 Ustawy o przestępstwach i porządku publicznym z 1998 (Crime and Disorder Act 1998)
Przeniesienie najmu	Przekazanie innej osobie umowy najmu poprzez „przeniesienie”. Ma ono miejsce w bardzo nielicznych przypadkach. Szczegółowe informacje zawiera „Poradnik dla osób wynajmujących”.
Złamanie umowy	W razie złamania jakichkolwiek warunków najmu (warunków najmu/umowy najmu) złamana została umowa zawarta między Państwem a Urzędem Miejskim. Złamanie umowy może doprowadzić do utraty miejsca zamieszkania.
Opłaty	Koszty poniesione przez Urząd Miejski podczas przeprowadzania wszelkich prac, włącznie z odsetkami za zwłokę w płatnościach, opłaty administracyjne, podatek VAT i koszty sądowe. Koszty prac naprawczych są obliczane w odniesieniu do tabeli stawek, która jest do wglądu w lokalnym biurze lokalowym. Opłaty są zazwyczaj pobierane w postaci opłaty konserwacyjno-naprawczej („Maintenance Recovery Charge”).
Tereny wspólnego użytkowania	Części osiedla i bloków mieszkalnych należących do Urzędu Miejskiego, z których mogą korzystać wszyscy najemcy i mieszkańcy. Do terenów wspólnego użytkowania zalicza się: klatki schodowe, półpiętra, balkony, korytarze, przejścia, windy, udogodnienia, śmietniki, wspólne ogrody i trawniki.
Warunki Państwa najmu Urząd (w znaczeniu „Urząd Miejski”) Majątek (w znaczeniu „majątek Państwa”)	<p>Patrz: „Warunki najmu” Urząd Miasta Southampton</p> <p>W przypadku śmierci wszelkie mienie oraz pieniądze posiadane przez zmarłą osobę określa się mianem majątku.</p>
Eksmitować/eksmisja	W razie, gdy wbrew nakazowi sądu nie zwrócili Państwo Urzędowi lokalu, wystąpimy o usunięcie (eksmisję) Państwa z lokalu przez komornika. To właśnie określane jest terminem eksmisji.

Elementy stałe wyposażenia	Wszelkie zainstalowane wyposażenie włącznie z szafkami kuchennymi, kominkami, szafkami na bieliznę pościelową i ręczniki oraz wszelkie urządzenia doprowadzające i umożliwiające korzystanie z gazu, elektryczności czy wody.
Ogród	Wszystkie części ogrodu włącznie z trawnikami, żywopłotami, klombami, drzewami, krzewami, murkami znajdującymi się na zewnątrz i płotami.
Usługi lokalowe	Usługi świadczone przez Urząd specjalnie dla Państwa jako najemców.
Zakaz sądowy	Orzeczenie sądowe zakazujące pewnych działań bądź zakazujące zmuszania innych osób do robienia określonych rzeczy.
Pobliska okolica	Wszystko, włącznie z całością gruntu, wszystkimi domami, sklepami i drogami znajdujące się w rozsądnej odległości od lokalu.
Opłata konserwacyjno-naprawcza (Maintenance Recovery Charge – MCR)	Kwota należna Urzędowi za prace przeprowadzone w lokalu lub w związku z lokalem, a także prace na innych gruntach lub w lokalach należących do Urzędu, które spowodowane były działaniem czy brakiem działania ze strony Państwa lub osób mieszkających w lokalu lub go odwiedzających. Ta opłata jest obliczana w odparciu o tabelę kosztów do wglądu w lokalnym biurze lokalowym. W jej skład wchodzi również opłata administracyjna, podatek VAT, wszelkie koszty sądowe i odsetki z tytułu zwłoki w płatnościach.
Wymiana obopólna	Zamiana najmów pomiędzy najemcami lokalów z zasobów władz lokalnych czy Towarzystwa Budownictwa Socjalnego.
Zawiadomienie o wystąpieniu o ustalenie posiadania lokalu (Notice of Seeking Possession - NOSP)	Wymagane jest uzyskanie uprzedniej zgody właścicieli, do których należy każdy z lokali. Zawiadomienie doręczone najemcy zabezpieczonemu, będące pierwszym etapem odebrania najemcy lokalu przez Urząd. To zawiadomienie może być doręczone najemcy osobiście lub do lokalu, włącznie z włożeniem go do skrzynki na listy.
Zawiadomienie o opuszczeniu lokalu (Notice to Quit - NTQ)	Ma dwojaki znaczenie. To albo: <ul style="list-style-type: none"> • Zawiadomienie doręczone przez Urząd po to, aby nastąpiło ustanie prawa do mieszkania w lokalu osobom, które nie są najemcami zabezpieczonymi. To zawiadomienie może być doręczone najemcy

osobiście lub do lokalu, włącznie z włożeniem go do skrzynki.

LUB

- Zawiadomienie wystosowane przez najemcę lub jednego ze współnajemców stwierdzające, że chcą zrezygnować z najmu. Zawiadomienie o opuszczeniu lokalu wystosowane przez jednego ze współnajemców traktowane jest jako decyzja wspólna wszystkich współnajemców lokalu.

Zawiadomienie o zmianach (Notice of Variation)

Zawiadomienie wystosowane przez Urząd o zmianie warunków najmu.

Pozwolenie

To pismo z Urzędu wyrażający zgodę na zrobienie pewnych rzeczy.

Pozwolenia wymagane prawem

Zaliczamy tu pozwolenie na budowę, zaświadczenie o zastosowaniu się do wymagań budowlanych, pozwolenia dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy, koncesje, rozmaite polisy ubezpieczeniowe (włącznie z ubezpieczeniem od odpowiedzialności), które mogą być wymagane, aby móc robić pewne rzeczy w lokalu.

Posiadanie/postępowanie w sprawie posiadania/ powtórne wejście w posiadanie

Postępowanie i procedura prawna, z której skorzysta Urząd, aby wnieść do sądu o odebranie Państwu lokalu.

Lokal mieszkalny („lokal”)

Lokal, który Państwo zamieszkują włącznie z ogrodem, podwórkiem czy balkonem, ale wyłączając miejsca do składowania w blokach mieszkalnych.

Zarejestrowany pies - przewodnik

Pies, pochodzący z odpowiedniej organizacji i przez nią wytrenowany w celu służenia pomocą osobom niewidzącym, niesłyszącym lub w jakiś inny sposób niepełnosprawnym, np.

- Psy-przewodniki dla osób niewidzących
- Psy- przewodniki dla osób niesłyszących
- Psy pomagające osobom niepełnosprawnym.

Czynsz

Całość należnej Urzędowi opłaty, którą Państwo uiszczają, aby móc mieszkać w lokalu. Na czynsz składają się różne części składowe na przykład koszty ogrzewania („opłata grzewcza”) i koszty usług dla osób o specjalnych potrzebach (opłata za usługi dla osób o specjalnych potrzebach). Aby móc

Najem zabezpieczony	mieszkać w lokalu muszą Państwo uiszczać czynsz w pełnej wysokości. Najem dający najemcy(najemcom) wiele praw jak również obowiązków. Do nich zaliczamy prawo do mieszkania w lokalu, które może być odebrane najemcy zabezpieczonemu wyłącznie przez sąd.
Zakwaterowanie w kompleksach mieszkaniowych dla osób starszych	Zakwaterowanie w kompleksach mieszkaniowych dla osób starszych to samodzielne lokale dla osób starszych w zintegrowanym kompleksie. Zapewnione są usługi dozorczy-opiekuna, oferującego wsparcie, rady i będącego łącznikiem skoordynowanych usług dla osób starszych.
Podnajem	Udzielenie zgoda na to, aby jakaś inna osoba miała prawo do zamieszkania w lokalu. Nie pozwalamy na podnajem całości lokalu.
Dziedziczenie	Może mieć miejsce jedynie w wypadku śmierci najemcy. Gdy najemca umiera, członek rodziny mieszkający razem z nim może zakwalifikować się do „dziedziczenia” najmu i stania się najemcą - dzieje się to jedynie w pewnych sytuacjach.
Opłata za świadczenia dla osób mających dodatkowe potrzeby	To usługi celem których jest umożliwienie otrzymującym je mieszkańcom samodzielnego życia.
Warunki najmu	Wszystkie warunki, zasady, przepisy i obowiązki zawarte w niniejszej umowie, których przestrzeganie obowiązuje zarówno najemcę jak i Urząd.
My/nasz Pojazd	Urząd Miasta Southampton Samochód, autobus, ciężarówka, furgonetka, pojazd z częścią mieszkalną, przyczepa kempingowa, łódź, motocykl, motorynka czy podobne.
Państwo	Najemca, a w przypadku współnajemców jeden lub wszyscy ze współnajemców.



Ten znak pokazuje, że w „Poradniku dla osób wynajmujących” można uzyskać dalsze informacje. Proszę jednak wziąć pod uwagę, że Państwa Poradnik służy jedynie poradą i informacjami.