



IPSWICH BOROUGH COUNCIL

UMOWA NAJMU

Warunki najmu



IPSWICH
BOROUGH COUNCIL

Spis treści

Wprowadzenie

1. Informacje ogólne
2. Komunikacja
3. Czynnosc
4. Naprawy, utrzymanie i bezpieczeństwo lokalu
5. Modyfikacje i przeróbki
6. Zachowania aspołeczne
7. Korzystanie z lokalu
8. Zaangażowanie i wsparcie najemców
9. Cesja, dziedziczenie i zmiany umowy najmu
10. Rozwiązanie umowy najmu na mocy wypowiedzenia
11. Rozwiązanie umowy najmu na mocy postanowienia sądu
12. Opuszczenie lokalu
13. Śmierć najemcy
14. Tylko najemcy w ramach najmu wstępnego (introductory tenancy)
15. Panele fotowoltaiczne
16. Definicje/glosariusz

Wprowadzenie

To jest Pana/Pani umowa najmu zawarta z nami, Radą Dystryktu Ipswich (dalej „Ipswich Borough Council”).

Oczekujemy, że będzie Pan/Pani wypełniał(a) swoje obowiązki, takie jak płacenie czynszu. Czynsz jest przeznaczony na realizację ważnych usług, takich jak przeprowadzanie napraw.

Należy szanować swoich sąsiadów, nie zakłócać im spokoju ani nie nękać ich.

Będziemy współpracować z Panem/Panią, aby utrzymywać czystość i porządek na całym osiedlu, przeciwdziałać zachowaniom antyspołecznym i zachęcać do uczestnictwa, dzielenia się swoimi opiniami i angażowania się w utrzymywanie swojego lokalu.

Chcemy, aby mieszkanie w naszym lokalu było dla Pana/Pani przyjemnością. Na początku obowiązywania umowy najmu poinformujemy Pana/Panią, czego można od nas oczekiwać i czego my oczekujemy od Pana/Pani. Niniejsza umowa określa prawa i obowiązki Pana/Pani, a także nasze prawa i obowiązki.

Otrzyma Pan/Pani pakiet powitalny i kompleksowy „Poradnik dla najemców”, w którym można znaleźć przydatne informacje na różne tematy związane z najmem (np. jak płacić czynsz lub jak można zgłaszać naprawy).

Bardziej szczegółowe informacje na temat najmu można znaleźć na naszej stronie internetowej www.ipswich.gov.uk. Jeśli nie ma Pan/Pani dostępu do Internetu, prosimy o kontakt z nami pod numerem **01473 432000**.

Na końcu niniejszej umowy najmu znajdują się definicje, które pomogą Panu/Pani ją zrozumieć. Jeśli jednak ma Pan/Pani jakiegokolwiek pytania dotyczące najmu lub informacji zawartych w „Poradniku dla najemców”, prosimy o kontakt z nami.

Postanowienia niniejszej umowy stanowią prawnie wiążącą umowę. Przed podpisaniem umowy najmu należy ją przeczytać i zrozumieć. Jeśli potrzebuje Pan/Pani pomocy w tym zakresie, należy poprosić członka personelu o wyjaśnienia. Można też skorzystać z niezależnej porady w Biurze Doradztwa dla Obywateli (Citizens Advice Bureau) lub u doradcy prawnego.

Interpretacja

W niniejszej umowie termin „my” lub „nas” oznacza Radę Dystryktu Ipswich (Ipswich Borough Council), a termin „Pan/Pani” oznacza Pana/Panią jako wyłącznego najemcę będącego osobą fizyczną, każdego współnajemcę, każdą osobę mieszkającą z Panem/Panią i wszystkich gości odwiedzających Pana/Pani lokal.

O ile nie określono lub nie można dorozumieć inaczej, prawa i obowiązki określone w niniejszej umowie mają na celu replikowanie praw i obowiązków ustanowionych w ustawie, np. w Ustawie o mieszkalnictwie z 1985 r. (Housing Act 1985), Część IV. Może być dorozumiane inaczej, gdy na przykład w umowie określono prawa i obowiązki, które albo nie są uregulowane w ustawie albo gdzie ustawa przyznaje samorządowi swobodę uznania.



1. Informacje ogólne

1.1 Najem okresowy z zabezpieczeniem praw

Najem okresowy z zabezpieczeniem praw (ang. *secure periodic tenancy*) to najem przedłużany co tydzień, który trwa aż do jego zakończenia i który zapewnia Panu/Pani i nam prawa określone w Ustawie o mieszkalnictwie z 1985 r. (Housing Act 1985).

1.2 Najem wstępny

Umowa najmu wstępnego (ang. *introductory tenancy*) zawierana jest na okres próbny, podczas którego najemca ma mniejsze zabezpieczenia i mniejszy zakres praw. Okres próbny trwa zwykle rok, ale może zostać przedłużony o 6 miesięcy. Najemca w ramach takiego najmu otrzymuje ulotkę wyjaśniającą różnice pomiędzy umową najmu z zabezpieczeniem praw i umową najmu wstępnego.

Pewne punkty niniejszej umowy nie dotyczą najemców w ramach najmu wstępnego. Są one oznaczone: „**tylko dla najemców w ramach najmu z zabezpieczeniem praw**”.

Niektóre punkty dotyczą wyłącznie najemców w ramach najmu wstępnego.

1.3 Najem zdegradowany – tylko dla najemców w ramach najmu z zabezpieczeniem praw

Najem z zabezpieczeniem praw może zostać rozwiązany na mocy postanowienia sądu w związku z pewnymi zachowaniami antyspołecznymi i zastąpiony najmem zdegradowanym (ang. *demoted tenancy*). Najem zdegradowany oznacza mniejsze zabezpieczenia i mniejszy zakres praw.

1.4 Najem wspólny

Wspólnajemcy w ramach najmu wspólnego (ang. *joint tenancy*) mają solidarnie wszystkie prawa i obowiązki określone w niniejszej umowie. Każdy ze współnajemców jest odpowiedzialny za płacenie czynszu i wszelkie długi dotyczące najmu. Zasada ta obowiązuje również wtedy, gdy jeden ze współnajemców nie mieszka w lokalu.

Umowy najmu wspólnego na ogół dotyczą dwóch osób. W wyjątkowych przypadkach mogą to być trzy lub cztery osoby. Odniesienia w niniejszej umowie do współnajemców dotyczą tylko dwóch osób. Jeżeli jest ich więcej, odniesienia do dwóch współnajemców należy rozumieć jako odniesienia do wszystkich współnajemców.

1.5 Nowelizacje przepisów prawnych

O ile nie postanowimy inaczej, wszelkie odniesienia do konkretnej ustawy obejmują wszelkie jej nowelizacje oraz wszelkie późniejsze ustawy lub akty prawne, które ją zastępują lub zmieniają. Dotyczy to także wszelkich rozporządzeń i zarządzeń wydanych na podstawie takiej ustawy.



2. Komunikacja

2.1 Poradnik dla najemców

Zalecamy przeczytanie „Poradnika dla najemców” dołączonego do niniejszej umowy najmu, ponieważ zawiera on dalsze wyjaśnienia i przykłady. Zawiera on także aktualne dane kontaktowe. Jest on dostępny w Internecie pod adresem: <https://www.ipswich.gov.uk/content/tenants-handbook>

2.2 Kontakt

Być może będziemy musieli skontaktować się z Panem/Panią w sprawie najmu, świadczonych przez nas usług lub dostępnych możliwości. Jeśli nie zgadza się Pan/Pani na kontakt za pośrednictwem poczty elektronicznej lub SMS-ów, prosimy poinformować nas o tym na piśmie.

2.3 Przesyłanie nam oficjalnych zawiadomień

Jeżeli zechce się Pan/Pani z nami skontaktować w jakiegokolwiek sprawie, na którą potrzebuje Pan/Pani naszej pisemnej zgody, lub chce nas Pan/Pani powiadomić o czymś na piśmie, prosimy pisać na adres:

Tenancy Services

Ipswich Borough Council

Grafton House,
15-17 Russell Road
Ipswich IP1 2DE

(Te dane kontaktowe mogą się zmieniać okresowo, w takim przypadku poinformujemy Pana/Panią o tym na piśmie)

2.4 Przesyłanie oficjalnych zawiadomień Panu/Pani

Wszystkie pisma i zawiadomienia dotyczące niniejszej umowy najmu będziemy doręczać:

- Panu/Pani osobiście;
- dostarczając je osobiście do Pana/Pani lokalu, poprzez wrzucanie ich do skrzynki na listy, zostawianie ich na terenie nieruchomości lub umieszczanie ich w dowolnej części Pana/Pani lokalu;
- dostarczając je pod Pana/Pani ostatni znany adres (jeśli jest inny niż adres podany w niniejszej umowie, poprzez wrzucanie ich do skrzynki na listy, zostawianie ich na terenie nieruchomości lub umieszczanie ich w dowolnej części Pana/Pani lokalu) lub
- wysyłając je listem poleconym lub listem priorytetowym za potwierdzeniem odbioru na Pana/Pani adres domowy lub Pana/Pani ostatni znany adres bądź adres miejsca pracy.

2.5 Ochrona danych

Ustawa o ochronie danych z 2018 r. (Data Protection Act 2018) przyznaje Panu/Pani szereg praw.

Szczegółowe informacje na temat sposobu, w jaki wykorzystujemy i chronimy Pana/Pani dane osobowe można znaleźć na stronie www.ipswich.gov.uk/privacy



3. Czynsz

3.1 Terminy płatności

Należy płacić czynsz (patrz definicje na końcu niniejszej umowy), który może obejmować inne opłaty dotyczące nieruchomości. Czynsz jest płatny co tydzień w każdy poniedziałek z góry, ale można też płacić go z góry co dwa tygodnie lub co miesiąc po uzyskaniu naszej zgody. Mogą zdarzać się tygodnie „bezczynszowe”, kiedy nie trzeba będzie płacić czynszu – szczegółowe informacje na temat takich tygodni „bezczynszowych” prześlemy na piśmie. Jeśli ma Pan/Pani zaległości czynszowe, należy nadal płacić czynsz w takich tygodniach „bezczynszowych”.

3.2 Inne opłaty

Całkowity czynsz może obejmować inne opłaty za usługi dodatkowe. Są to tak zwane opłaty eksploatacyjne. Jeżeli takie opłaty będą miały zastosowanie, zostaną one wymienione na pierwszej stronie niniejszej umowy, w piśmie z ofertą najmu dla Pana/Pani oraz we wszelkich dalszych pismach, które Pan/Pani otrzyma w sprawie zmian czynszu.

Możemy zwiększać, uzupełniać, zmniejszać lub zmieniać świadczone przez nas usługi. Może to obejmować dodawanie usług, w przypadku których wcześniej w ogóle nie uiszczał(a) Pan/Pani żadnej opłaty eksploatacyjnej.

3.3 Zmiany wysokości płaconego czynszu

Czynsz może być okresowo podnoszony lub obniżany. Zwykle ma to miejsce raz w roku. O wszelkich zmianach wysokości czynszu informujemy z wyprzedzeniem, na co najmniej 28 dni przed daną zmianą czynszu. Dotyczy to także podania daty, od której należy płacić nowy czynsz.

3.4 Zwroty pieniędzy

Jeśli będziemy Panu/Pani winni jakieś kwoty, w pierwszej kolejności potrącimy je z kwot należnych nam od Pana/Pani z tytułu czynszu lub innych opłat.



4. Naprawy, utrzymanie i bezpieczeństwo lokalu

4.1 **Mamy obowiązki w zakresie realizacji napraw zgodnie z art. 11 Ustawy o właścicielach i najemcach z 1985 r. (Landlord and Tenant Act 1985)** opisane poniżej (ale nie wychodzące poza zakres przewidziany w ustawie):

4.1.1 **Obowiązek przeprowadzania konserwacji i napraw:**

- budynku oraz zewnętrznych części nieruchomości i części wspólnych (jeśli dotyczy), co obejmuje odpływy, rynny i rury zewnętrzne. Będziemy utrzymywać wspólne hole wejściowe, klatki schodowe, windy, przejścia, zsypy na śmieci i inne części wspólne i upewnimy się, że są one bezpieczne dla Pana/Pani, Pana/Pani rodziny i wszystkich gości. Będziemy utrzymywać oświetlenie w częściach wspólnych w należytym stanie technicznym;
- instalacji sieci energetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacji lub wszelkich systemów związanych z dostarczaniem bardziej ekologicznej energii, np. paneli fotowoltaicznych itp.;
- wszelkich wykonanych przez nas stałych instalacji grzewczych i wodnych;
- armatury kuchennej i łazienkowej, którą zapewniliśmy;

4.1.2 Nie będziemy zobowiązani do:

- przeprowadzania prac lub napraw, za które odpowiada Pan/Pani z tytułu obowiązku korzystania z nieruchomości jako najemca;
- odbudowy lub generalnego remontu nieruchomości w przypadku jej zniszczenia lub uszkodzenia w wyniku pożaru, wichury, powodzi lub innego nieuniknionego wypadku, ani
- naprawy lub konserwacji rzeczy, które ma Pan/Pani prawo usunąć z nieruchomości.

4.1.3 W stosownych przypadkach będziemy regularnie malować zewnętrzną część Pana/Pani lokalu. Malowanie będzie się odbywać prawdopodobnie co siedem lat.

4.1.4 Naprawy wykonamy w praktycznie możliwym terminie. Będzie to zależeć od tego, jak pilna jest dana naprawa.

4.1.5 Po naprawie uprzątniemy powstałe śmieci i gruz.

4.2. **Przeglądy instalacji gazowych i elektrycznych**

4.2.1 Jako wynajmujący mamy obowiązek przynajmniej raz w roku sprawdzić każdą instalację gazową i przewody doprowadzające gaz w nieruchomości, aby zminimalizować ryzyko wybuchu gazu lub zatrucia tlenkiem węgla. Zawsze powiadomimy Pana/Panią w zasadnym terminie na piśmie o wszelkich takich inspekcjach, a Pan/Pani ma obowiązek zapewnić nam dostęp do lokalu na potrzeby inspekcji i pokryć wszelkie uzasadnione wydatki, jakie poniesiemy w wyniku



niezapewnienia nam przez Pana/Panią takiego dostępu.

- 4.2.2 Termin „instalacja gazowa” ma znaczenie nadane temu terminowi w Przepisach dotyczących bezpieczeństwa gazowego (instalacja i użytkowanie) z 1998 r. (Gas Safety (Installation and Use) Regulations 1998) oraz we wszelkich przepisach zmieniających lub zastępujących te Przepisy.
- 4.2.3 Mamy również obowiązek przeprowadzania okresowych badań i przeglądów instalacji elektrycznej (Przepisy IET z 2008 r. (IET Regulations 2008) oraz wszelkie przepisy zmieniające lub zastępujące te Przepisy) i musimy mieć dostęp do lokalu w celu wykonania tych prac.
- 4.2.4 Jeśli nie zostaniemy wpuszczeni do lokalu w celu wykonania tych prac, możemy podjąć kroki prawne w celu uzyskania nakazu sądowego, decyzji nakazującej ograniczenie uciążliwości i/lub decyzji o przejęciu lokalu, abyśmy mogli wejść do Pana/Pani lokalu w celu przeprowadzenia wszelkich niezbędnych lub powiązanych prac, a Pan/Pani może ponieść wszelkie związane z tym koszty.

4.3 **Zgłaszanie napraw**

Należy bezzwłocznie zgłaszać nam wszelkie usterki, naprawy lub uszkodzenia dotyczące:

- lokalu/nieruchomości lub
- mienia innych osób, które wyrządza szkody w Pana/Pani lokalu.

4.4 **Prawo do naprawy**

W niektórych przypadkach ma Pan/Pani prawo do naprawy zgodnie z art. 96 Ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. (Housing Act 1985). Jeśli niektóre naprawy nie zostaną wykonane terminowo, może Pan/Pani uzyskać odszkodowanie. Prosimy zapoznać się z „Programem dotyczącym prawa do naprawy”, który jest wyjaśniony bardziej szczegółowo w „Poradniku dla najemców”.

4.5 **Dostęp do lokalu:**

4.5.1 Należy umożliwić naszym pracownikom, przedstawicielom i wykonawcom dostęp do lokalu w rozsądnych terminach (pod warunkiem powiadomienia Pana/Pani o tym z odpowiednim wyprzedzeniem) w celu przeprowadzenia przeglądu instalacji gazowej i/lub sprawdzenia stanu technicznego lub dokonania napraw, modyfikacji lub innych prac dotyczących:

- lokalu/nieruchomości;
- instalacji;
- ogrodu;
- części wspólnych lub sąsiedniej nieruchomości.

4.5.2 Na ogół powiadomimy Pana/Panią o tym z co najmniej 24-godzinnym wyprzedzeniem, jednak w nagłych przypadkach należy udostępnić lokal bezzwłocznie. W sytuacji



awaryjnej, w której nie można zasadnie oczekiwać, że uzyskamy dostęp w inny sposób, możemy wejść na teren nieruchomości bez Pana/Pani zezwolenia. Dotyczy to w szczególności poniższych sytuacji:

- ulatnianie się gazu;
- przelewanie się wody lub
- gdy uznamy, że czyjeś życie lub bezpieczeństwo fizyczne jest zagrożone.

4.6 **Przeprowadzka do/wyprowadzka z lokalu**

Kiedy wprowadzi się lub wyprowadzi się Pan/Pani do/z lokalu, należy poinformować o tym wszystkich dostawców usług komunalnych, np. dostawców gazu, prądu, usług telefonicznych, usług telewizyjnych, Internetu, a także agencje państwowe, np. wydział ds. dodatków mieszkaniowych/podatków lokalnych, jeśli jest to konieczne.

4.7 **Obowiązki związane z naprawami**

4.7.1 Należy utrzymywać, konserwować i naprawiać części lokalu, za które nie jesteśmy odpowiedzialni, zgodnie z uzasadnionym standardem w zakresie napraw, stanu technicznego i czystości. Naprawy, za które Pan/Pani odpowiada, dotyczą m.in.:

- wystroju lokalu;
- uszkodzeń powstałych na skutek kondensacji, jeżeli mają one miejsce w wyniku nieprawidłowego użycia zapewnionych przez nas stałych instalacji grzewczych i/lub wentylacji (prosimy zapoznać się z naszą ulotką dotyczącą kondensacji);
- wymiany szyb (w wyniku ich uszkodzenia przez najemcę, innego mieszkańca lub gościa);
- wymiany zamków po zgubieniu lub kradzieży kluczy;
- zamków w drzwiach i ościeżnic w lokalu;
- desek sedesowych;
- korków do zlewu i wanny;
- kuchenek gazowych, przyłączy i innych urządzeń zamontowanych przez Pana/Panią*;
- kuchenek elektrycznych, przyłączy i innych urządzeń zamontowanych przez Pana/Panią*;
- wycieków gazu z Pana/Pani własnych urządzeń;
- wyłączeń elektryczności spowodowanych przez urządzenia, które są uszkodzone lub wymagają bezpieczników;
- bezpieczników do urządzeń;
- konserwacji, w tym wymiany baterii, czujników dymu, czujników czadu i alarmów zamontowanych w Pana/Pani lokalu, tak, aby działały prawidłowo;



- wymiany zagubionych lub uszkodzonych pojemników na śmieci na kótkach;
- usuwania szkodników, w tym gniazd mrówek i os, pcheł, robaków, myszy i szczurów;
- przyłączy i anten telewizyjnych, telefonicznych i internetowych;
- utrzymywania kratek, odpływów i wpustów w czystości i zapewnienia ich drożności, jeśli są zablokowane przez odpady powstałe w wyniku Pana/Pani działań;
- wymiany żarówek i świetlówek w lokalu;
- ogrodzeń.

4.7.2 Ponoś Pan/Pani odpowiedzialność za utrzymanie, naprawy i konserwację wszystkich modyfikacji, urządzeń, osprzętu i armatury, które instaluje Pan/Pani w swoim lokalu, zgodnie z uzasadnionym standardem, i należy konserwować swoje własne urządzenia, zapewniając ich bezpieczeństwo.

* Należy zlecić ich podłączenie wykwalifikowanym technikom i na żądanie należy przedstawić potwierdzający to certyfikat.

4.7.3 Jeśli nie dotrzyma Pan/Pani i nie wypełni swoich obowiązków określonych w punktach 4.7(a) i 4.7(b) powyżej, możemy wejść do Pana/Pani lokalu, aby przeprowadzić prace wymagane do doprowadzenia go do uzasadnionego standardu w zakresie stanu technicznego lub czystości i/lub przywrócić go do stanu poprzedniego i obciążyć Pana/Panią kosztami takich prac.

4.8 Zakazy

4.8.1 Nie wolno Panu/Pani, osobom mieszkającym z Panem/Panią ani osobom odwiedzającym Pana/Panią w lokalu wykonywać żadnych z poniższych czynności (lista nie jest wyczerpująca) i/lub w inny sposób powodować szkód, ingerować lub manipulować, stwarzać lub powodować zagrożenie (takie jak pożar lub wyciek gazu), w konstrukcji Pana/Pani lokalu lub budynku, w którym się on znajduje, lub w instalacjach, urządzeniach lub innych rzeczach, za które jesteśmy odpowiedzialni zgodnie z punktami 4.1a i 4.2 powyżej, zarówno w Pana/Pani lokalu jak i w częściach wspólnych:

- podłączenie lub używanie wentylatorów sufitowych w pomieszczeniach, w których zamontowany jest również komin gazowy;
- malowanie obudów kotłów, elektrycznych grzejników akumulacyjnych, kominków gazowych, grzejników lub ram okiennych bądź drzwi z PCV;
- ruszanie węży strażackich, czujników dymu lub innego sprzętu przeciwpożarowego w częściach wspólnych;
- zostawianie otwartych lub półotwartych wspólnych drzwi wejściowych lub innych drzwi przeciwpożarowych;



- ingerowanie w instalacje doprowadzające gaz, energię elektryczną lub w liczniki;
- korzystanie lub próby korzystania z instalacji doprowadzających gaz i wodę należących do wynajmującego w częściach wspólnych;
- zaniedbywanie swojego ogrodu lub doprowadzenie do jego zarośnięcia — należy utrzymywać swój lokal i ogród w dobrym stanie, w czystości i bez blokad, aby zmniejszyć ryzyko pożaru i umożliwić nam dostęp do nich w celu dokonania napraw lub modyfikacji;
- przechowywanie rzeczy osobistych w sposób uniemożliwiający nam lub naszym wykonawcom uzyskanie dostępu do nieruchomości lub jej części;
- przechowywanie rzeczy osobistych lub innych rzeczy w częściach wspólnych, np. w ogrodzie, na balkonie lub w innych zewnętrznych częściach wspólnych, blokowanie części wspólnych, przejść lub wejść, a także przechowywanie mienia, które powoduje lub może spowodować blokowanie lub zagrożenie, w tym zagrożenie pożarowe;
- przechowywanie na terenie nieruchomości rzeczy osobistych lub dóbr w taki sposób, że powodują lub mogą powodować one zagrożenie, w tym zagrożenie pożarowe;
- przechowywanie rzeczy osobistych lub dóbr na poddaszu nieruchomości;
- **tylko mieszkania chronione:** Nie wolno wymieniać żadnych zamków w drzwiach, ponieważ stanowią one część kompletu. Jeśli Pan/Pani to zrobi, może zostać nałożona opłata za wszelkie dodatkowe prace, które okażą się konieczne.
- podczas instalowania tymczasowego świątecznego oświetlenia lub dekoracji wewnątrz lub na zewnątrz lokalu nie wolno niszczyć swojej nieruchomości ani narażać sąsiadów na niebezpieczeństwo. Oświetlenie i dekoracje można instalować tylko podczas takich okazji, jak Boże Narodzenie, Divali itp. i tylko na okres trwania konkretnego święta. Zainstalowane oświetlenie i dekoracje muszą spełniać brytyjskie normy bezpieczeństwa, np. dotyczące oświetlenia o bardzo niskim napięciu (12 V).

4.8.2 Jeśli zamontuje Pan/Pani coś, co uniemożliwi nam dostęp do Pana/Pani lokalu lub jego części w celu przeprowadzenia niezbędnych prac, należy to usunąć, abyśmy mogli przeprowadzić prace. Na przykład, być może będzie Pan/Pani musiał(a) zdemontować z podłogi panele laminowane, jeśli będziemy musieli dostać się pod deski podłogowe, i trzeba będzie samodzielnie ponownie położyć takie panele po wykonaniu przez nas prac.

4.8.3 **Ubezpieczenie mienia w lokalu**

Jeśli Pana/Pani nieruchomość zostanie uszkodzona, np. w wyniku pożaru lub powodzi, za naprawę konstrukcji i elementów zewnętrznych Pana/Pani nieruchomości odpowiadamy my jako wynajmujący. Jesteśmy również



odpowiedzialni za instalacje, także w kuchni i łazience, jeśli zostały zamontowane przez nas. Jednakże jako najemca ponosi Pan/Pani odpowiedzialność za zapewnienie odpowiedniego ubezpieczenia dla własnego mienia osobistego, rzeczy i wystroju wnętrz w razie wypadku. W związku z tym ponosi Pan/Pani odpowiedzialność za wymianę wszelkich artykułów gospodarstwa domowego, takich jak meble, w tym dywany/wykładziny, armatura i wyposażenie, które zainstalował(a) Pan/Pani samodzielnie, lub rzeczy/przedmiotów osobistych należących do Pana/Pani.



5. Modyfikacje i przeróbki

5.1 Modyfikacje w Pana/Pani lokalu dokonane przez nas:

Okresowo dokonujemy modyfikacji, które zapewniają długoterminowe korzyści dla naszych nieruchomości. Omówimy je z Panem/Panią, gdy tylko pojawi się taka sytuacja. Możemy nalegać, aby dokonać modyfikacji na przykład wtedy, gdy stanowią one część etapowego programu prac realizowanego dla ogólnej korzyści całej okolicy. Musi Pan/Pani zezwolić nam na wykonanie prac, na które będziemy nalegać (patrz pkt 4.5)

5.2 Modyfikacje w Pana/Pani lokalu dokonane przez Pana/Panią: tylko dla najmu z zabezpieczeniem praw (secure tenancy)

5.2.1 Jako najemca z zabezpieczonymi prawami ma Pan/Pani prawo wprowadzać pewne modyfikacje w swoim lokalu, ale wyłącznie za naszą uprzednią pisemną zgodą. Aby uzyskać pisemną zgodę, należy wypełnić formularz wniosku, który jest dostępny na żądanie. Przykładowe zmiany wymagające naszej zgody:

- powierzchnie podłóg inne niż dywan/wykładzina;
- centralne ogrzewanie;
- zamontowanie pryszniczicy lub kominka gazowego;
- ustawienie odbiorczej anteny TV lub anteny satelitarnej;
- ustawienie lub budowa w swoim ogrodzie szopy, werandy, ogrodzenia, oranżerii, szklarni, patio, tarasu, woliery, gołębnika, stawu rybnego, basenu lub podobnej konstrukcji;
- budowa miejsca parkingowego, garażu, utwardzonego miejsca postojowego lub podjazdu.

Dalsze informacje można znaleźć w „Poradniku dla najemców”.

5.2.2 Być może potrzebne będą również inne pozwolenia, np. pozwolenia wynikające z przepisów dotyczących planowania lub budowy, i należy je uzyskać samodzielnie. Niedozwolone jest dokonywanie zmian w nieruchomości, które naruszają przepisy dotyczące planowania lub nadzoru budowlanego.

5.2.3 Wszelkie pozwolenia udzielone przez nas na mocy niniejszej umowy są wydawane wyłącznie w ramach naszej roli jako wynajmującego i nie należy ich uznawać za zezwolenia innego wydziału Rady lub odnoszące się do innej funkcji Rady. Przekażemy Panu/Pani naszą decyzję na piśmie. W piśmie wyjaśnione zostaną warunki dotyczące rodzaju prac, którą są planowane do wykonania.

Nie odmówimy udzielenia pozwolenia, chyba że będzie ku temu ważny powód.

5.2.4 Nie wolno wprowadzać modyfikacji w swoim lokalu bez naszej uprzedniej pisemnej zgody.



5.2.5 W przypadku gdy dokona Pan/Pani modyfikacji lub zmian w swojej nieruchomości lub doda jakiegokolwiek elementy armatury lub wyposażenia bez naszej zgody, bądź jeśli naruszy Pan/Pani jakiegokolwiek przepisy dotyczące planowania lub nadzoru budowlanego, możemy:

- zażądać przywrócenia lokalu do pierwotnego stanu, a Pan/Pani będzie odpowiadać za zorganizowanie i opłacenie takich prac lub
- wejść do Pana/Pani lokalu, aby przeprowadzić prace mające na celu przywrócenie i/lub naprawienie wszelkich szkód, które mogły zostać wyrządzone w lokalu lub budynku, w którym on się znajduje, lub w sąsiedniej nieruchomości, a Pan/Pani zgadza się pokryć nasze koszty wykonania tych prac.

5.3 **Prawo do rekompensaty za modyfikacje – tylko dla najmu z zabezpieczeniem praw (secure tenancy)**

Kiedy Pana/Pani najem dobiegnie końca, może być Pan/Pani uprawniony/-a do rekompensaty za modyfikacje, które przeprowadził(a) Pan/Pani w swoim lokalu. Aby upewnić się, czy spełnione są wymogi uprawniające do ubiegania się o rekompensatę, prosimy zapoznać się z „Poradnikiem dla najemców”, aby uzyskać dalsze informacje dotyczące prawa do rekompensaty.

5.4 **Brak prawa do dokonywania modyfikacji: tylko najemcy w ramach najmu wstępnego (introductory tenancy)**

Jeśli jest Pan/Pani najemcą w ramach najmu wstępnego (próbny), nie wolno wprowadzać żadnych zmian ani modyfikacji w swoim lokalu lub nieruchomości.



6. Zachowania aspoteczne

6.1 Pana/Pani obowiązki

Ponosi Pan/Pani odpowiedzialność za zachowanie każdej osoby (w tym dzieci) mieszkającej w Pana/Pani lokalu lub odwiedzającej go, oraz za działania takich osób w Pana/Pani lokalu i ogrodzie, na otaczającym je terenie, we wspólnych ogrodach, na parkingach, w częściach wspólnych (schody, windy, półpiętra, korytarze wejściowe, ścieżki) oraz w okolicy Pana/Pani lokalu.

6.2 Ogólne: zachowania uciążliwe, dokuczliwe lub zakłócające spokój

Ani Pan/Pani ani żadna inna osoba mieszkająca z Panem/Panią lub odwiedzająca Pana/Panią w lokalu nie może zachowywać się w sposób uciążliwy, dokuczliwy lub zakłócający spokój wobec innej osoby w Pana/Pani nieruchomości lub ogrodzie, na otaczającym terenie, w częściach wspólnych lub w okolicy Pana/Pani nieruchomości, dotyczy to m.in. Pana/Pani sąsiadów. Przykładowe zachowania uciążliwe, dokuczliwe lub zakłócające spokój:

- kłótnie, krzyki lub przeklinanie;
- trzaskanie drzwiami;
- szczekanie psów lub niesprzągnięte odchody psów;
- pijaństwo;
- wystawianie śmieci;
- składanie fałszywych lub złośliwych skarg na zachowanie innej osoby;
- wykorzystywanie swojego lokalu do celów niemoralnych lub nielegalnych bądź do popełniania przestępstw w okolicy;
- niszczenie (także fasady) lub umieszczanie graffiti na nieruchomości Rady;
- zablokowanie drzwi w pozycji otwartej w blokach komunalnych lub ingerowanie w wyposażenie bezpieczeństwa;
- parkowanie pojazdu na terenie Pana/Pani nieruchomości w miejscu, które nie jest podjazdem, utwardzonym miejscem postojowym lub utwardzonym obszarem przeznaczonym do parkowania;
- parkowanie przyczepy kempingowej lub kampera na Pana/Pani nieruchomości bez naszej uprzedniej pisemnej zgody;
- przeprowadzanie remontów pojazdów lub parkowanie pojazdu nielegalnego lub niedopuszczonego do ruchu drogowego na Pana/Pani nieruchomości bez naszej uprzedniej pisemnej zgody;
- wystawianie śmieci poza teren nieruchomości w dniu innym niż dzień ich odbioru przez odpowiednie służby;
- nadużywanie rozpuszczalników.



6.3 Głośna muzyka i hałas

Nie wolno wywoływać nieuzasadnionego hałasu ani odtwarzać głośnej muzyki na terenie nieruchomości lub w częściach wspólnych, która jest lub może być uciążliwa, dokuczliwa lub zakłócać spokój innych osób w okolicy. Przykłady takich zachowań:

- głośna muzyka lub hałas;
- instrumenty muzyczne;
- hałaśliwe majsterkowanie/remonty przez dłuższy czas lub we wczesnych/późnych porach dnia.

6.4 Pokrycia podłogowe

Jeżeli Pana/Pani lokal znajduje się nad innym mieszkaniem, naszym zdaniem podłoga drewniana, z paneli laminowanych lub wykonana z innego gęstego, twardego materiału nie stanowi odpowiedniego pokrycia podłogowego. W takich sytuacjach nie wyrażamy zgody na montaż takiego pokrycia podłogowego.

W przypadku udowodnionej uciążliwości powodowanej głośnymi odgłosami przenoszonymi przez podłogę możemy zażądać od Pana/Pani pokrycia podłogi wykładziną, która wytłumi taki hałas, np. może to być dywan/wykładzina podłogowa, podkładka pod dywan.

6.5 Nękanie i przemoc

Nie wolno nękać, stosować przemocy ani grozić nękaniem ze względu na rasę, kolor skóry, religię, płeć, orientację seksualną, niepełnosprawność lub z innych przyczyn, które mogą zakłócać spokój i komfort lub być obraźliwe dla innych osób mieszkających, odwiedzających, pracujących w nieruchomości lub prowadzących inną legalną działalność w okolicy nieruchomości, a także dla każdego najemcy, agenta, pracownika, radnego lub wykonawcy, zarówno w okolicy, jak i w innych miejscach (np. w naszych biurach). Nie wolno zezwalać osobom mieszkającym z Panem/Panią (m.in. dzieciom) lub Pana/Pani gościom na robienie którejkolwiek z powyższych rzeczy, nie wolno nie podejmować działań w celu zapobieżenia temu i nie wolno nakłaniać takich osób do działań opisanych wyżej.

Przykłady nękania: zachowania wywołujące niepokój lub stres u innych osób; brak kontroli nad psem; język wywołujący niepokój lub stres; stosowanie lub groźenie zastosowaniem przemocy; stosowanie obraźliwych lub obelżywych słów bądź zachowań; wyrządzanie szkód lub groźenie wyrządzeniem szkód w lokalu lub w mieniu innej osoby; pisanie obraźliwych listów lub graffiti zawierających groźby i obelgi.

6.6 Narkotyki i handel narkotykami

Ani Pan/Pani ani żadna osoba mieszkająca z Panem/Panią, m.in. dzieci i osoby odwiedzające, nie mogą wykorzystywać nieruchomości ani pobliskiego terenu w celu wytwarzania, spożywania, dostarczania lub przechowywania jakichkolwiek narkotyków (chyba że dana osoba ma przepisany taki lek narkotyczny przez lekarza zgodnie z prawem), ani uprawiać, produkować, dostarczać lub sprzedawać jakichkolwiek narkotyków.



6.7 **Przemoc i wykorzystywanie innych osób w lokalu**

Nie wolno Panu/Pani atakować ani nękać żadnej osoby mieszkającej z Panem/Panią, grozić takiej osobie, ani wykorzystywać jej seksualnie, finansowo lub emocjonalnie w taki sposób, że dana osoba nie może już spokojnie mieszkać w nieruchomości.

W przypadku stosowania przemocy lub wykorzystywania jednego współnajemcy przez innego współnajemcę, możemy egzekwować niniejszą umowę, aby zapobiec pozostaniu sprawcy w lokalu.

6.8 **Członkostwo w zorganizowanej grupie przestępczej**

Ani Pan/Pani ani żadna inna osoba mieszkająca z Panem/Panią nie może zostać członkiem zorganizowanej grupy przestępczej (gangu) ani pozwalać członkowi zorganizowanej grupy przestępczej na odwiedzanie lokalu.

Termin „zorganizowana grupa przestępcza” („gang”) ma znaczenie zgodne z definicją stosowaną przez Władze Policji Metropolitalnej, z okresowymi zmianami, i oznacza on „grupę osób uczestniczących w stałych działaniach przestępczych mających na celu uzyskanie osobistych korzyści (w formie zysków i/lub korzyści majątkowych lub uzyskania odpowiedniego statusu), które powodują znaczne szkody dla społeczności i/lub rodzą problemy o charakterze transgranicznym”. Stowarzyszenie Komendantów Policji (Association of Chief Police Officers) stwierdza, że „znaczna” szkoda może charakteryzować się co najmniej jedną z następujących cech: znaczny zysk lub strata; znaczny wpływ na bezpieczeństwo społeczności; istotna przemoc; korupcja; sprawowanie kontroli.

6.9 **Flagi**

Możemy zażądać od Pana/Pani usunięcia wszelkich flag wywieszonych lub umieszczonych na/w Pana/Pani nieruchomości, które są widoczne i są obraźliwe lub w przypadku których otrzymaliśmy skargi.

6.10 **Patologiczne zbieractwo (hoarding)**

Ani Pan/Pani ani żadna inna osoba mieszkająca w nieruchomości nie może gromadzić nadmiernych ilości przedmiotów, zwierząt ani żadnych innych rzeczy na terenie nieruchomości. Patologiczne zbieractwo (hoarding) oznacza nadmierne gromadzenie i przechowywanie w nieruchomości materiałów lub przedmiotów, które mogą stwarzać zagrożenie lub potencjalne zagrożenie dla najemcy, innych osób (w tym funkcjonariuszy Rady) lub okolicznych nieruchomości.



7. Korzystanie z lokalu

7.1 Pana/Pani obowiązki

- 7.1.1 Z nieruchomości należy korzystać jako ze swojego jedyne go lub głównego lokalu mieszkalnego.
- 7.1.2 Należy zapewnić sąsiadom uzasadniony dostęp, jeśli go potrzebują, w celu utrzymania ich lokalu lub, na przykład, w celu umycia okien.
- 7.1.3 Jeśli mieszka Pan/Pani w mieszkaniu jedno- lub dwupoziomowym w bloku, mieszkańcy są solidarnie odpowiedzialni za sprzątanie wspólnego wejścia, korytarzy, klatek schodowych, pólpięter i okien na korytarzach.
- 7.1.4 Należy utrzymywać wszystkie wspólne części i tereny w czystości i zapewnić ich bezpieczeństwo, aby uniknąć zagrożeń dla innych lokatorów lub legalnych gości i aby nie blokować dróg ewakuacyjnych. Na przykład, nie należy kłaść luźnych paneli podłogowych ani przechowywać w tych miejscach przedmiotów takich jak rowery, wózki dziecięce, wózki spacerowe, pomoce dla osób niepełnosprawnych, śmieci, meble itp.

7.2 Nieobecność najemcy

Nie wolno opuszczać nieruchomości na okres dłuższy niż okres kolejnych 21 dni bez uprzedniego poinformowania nas o tym na piśmie ze szczegółami, w jaki sposób możemy uzyskać dostęp do lokalu w okresie nieobecności najemcy. Należy także poinformować nas na piśmie o przewidywanej dacie powrotu do lokalu i podać przyczyny swojej nieobecności. Wobec braku takiej informacji możemy uznać, że Pan/Pani porzuciła(a) lokal i podjąć działania mające na celu jego przejęcie.

7.3 Pojazdy

- 7.3.1 Nie wolno parkować pojazdów w żadnym miejscu na terenie nieruchomości, chyba że na terenie nieruchomości jest garaż, miejsce parkingowe lub podjazd z obniżonym krawężnikiem i skrzyżowanie z chodnikiem.
- 7.3.2 Nie wolno parkować żadnego pojazdu, przyczepy, łodzi ani przyczepy kempingowej na terenach należących do Rady lub na trawie bez pozwolenia. Takie rzeczy zostaną usunięte i zutylizowane, a najemca zostanie obciążony poniesionymi kosztami ich usunięcia i utylizacji.
- 7.3.3 Nie wolno Panu/Pani otrzymywać zapłaty za naprawę jakiegokolwiek pojazdu na terenie Pana/Pani lokalu lub w jego okolicy.
- 7.3.4 Nie wolno parkować żadnych pojazdów, które są nielegalne, nieopodatkowane lub niedopuszczone do ruchu drogowego na terenie nieruchomości lub na jakimkolwiek terenie należącym do nas bądź na innym terenie będącym własnością prywatną w okolicy, np. na autostradach.



- 7.3.5 Nie wolno trzymać pojazdów silnikowych w pomieszczeniach mieszkalnych ani w częściach wspólnych bez naszej zgody.
- 7.3.6 Nie wolno parkować pojazdów w sposób utrudniający korzystanie z dróg/ulic innym użytkownikom, m.in. pojazdom służb ratowniczych.
- 7.3.7 Nie wolno dokonywać większych napraw żadnego samochodu, motocykla ani innego pojazdu na terenie nieruchomości, na wspólnych parkingach ani na drodze.

7.4 **Ogrody i drzewa**

- 7.4.1 Swoją ogród należy utrzymywać w porządku, trawniki muszą być strzyżone, żywopłoty przycinane, a ogród nie może być zaśmiecony.
- 7.4.2 Drzewa muszą być pielęgnowane w taki sposób, aby zapobiegać utracie światła, uszkodzeniom nieruchomości/mienia lub sytuacji, w której drzewo stanie się tak wysokie, że trudno będzie je przyciąć.
- 7.4.3 Utrzymanie ogrodów, drzew i żywopłotów leży w gestii najemcy. Wszelkie prace dotyczące drzew powinny być wykonywane przez odpowiednio wykwalifikowaną osobę, np. chirurga drzew. Prace w ogrodzie, na drzewach i żywopłotach wykonujemy tylko w wyjątkowych sytuacjach, np. w przypadku zagrożenia zdrowia i bezpieczeństwa, uszkodzenia lub potencjalnego ryzyka uszkodzenia nieruchomości/mienia. W takiej sytuacji może Pan/Pani zostać obciążony/-a kosztami takich prac plus VAT oraz kosztami opłaty administracyjnej.
- 7.4.4 W swoim ogrodzie i w najbliższej okolicy nie można składować śmieci, mebli ani sprzętu domowego lub komercyjnego. Usuniemy wszelkie takie przedmioty i obciążymy Pana/Panią opłatą z tego tytułu. Otrzyma Pan/Pani powiadomienie o usunięciu przez nas takich przedmiotów z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.

7.5. **Zwierzęta domowe i inne zwierzęta**

- 7.5.1 Na trzymanie zwierząt, ptaków lub gadów na terenie nieruchomości należy uzyskać naszą pisemną zgodę. Udzielenie lub odmowa udzielenia takiej zgody zależy od naszego uznania i jeśli taka zgoda zostanie udzielona, może podlegać pewnym warunkom.
- 7.5.2 Pana/Pani zwierzę, ptak lub gad nie mogą być uciążliwe, dokuczliwe, zakłócać spokoju innych osób ani powodować uszkodzeń nieruchomości/mienia.
- 7.5.3 Nie wolno źle traktować zwierząt, ptaków ani gadów.
- 7.5.4 Jeśli lokal stanowi mieszkanie jedno- lub dwupoziomowe bez użytkowania na wyłączność i bez bezpośredniego dostępu do ogrodu, pozwolenie na trzymanie psa raczej nie zostanie wydane (z wyjątkiem psa przewodnika dla osób niewidomych/głuchych).
- 7.5.5 Nie wolno trzymać psa ani kota w **mieszkanu chronionym**, chyba że ma Pan/Pani



dostęp do ogrodu na wyłączność i własne drzwi wejściowe wychodzące na ulicę. Pozwolenie może jednak zostać wydane, jeśli potrzebny jest pies przewodnik dla osoby niewidomej/głuchej, a taka osoba nie ma własnych drzwi wejściowych.

- 7.5.6 Są pewne programy mieszkań chronionych, w ramach których pozwolenia na trzymanie zwierząt domowych nie są udzielane.
- 7.5.7 Jeśli chce Pan/Pani hodować zwierzęta na terenie nieruchomości, należy uzyskać naszą zgodę.
- 7.5.8 Nie wolno pozwalać zwierzętom na zostawianie odchodów w częściach wspólnych nieruchomości, na drogach, chodnikach lub na placach zabaw w okolicy. Odchody zwierząt z ogrodu i części wspólnych należy usuwać i utylizować w higieniczny sposób.
- 7.5.9 Nie można pozwolić, aby Pana/Pani psy spowodowały obrażenia u jakiegokolwiek osoby, zwierzęcia domowego lub innego zwierzęcia.
- 7.5.10 Jeśli naruszy Pan/Pani warunki dotyczące trzymania zwierząt domowych lub innych zwierząt w lokalu, możemy poprosić Pana/Panią o trwałe usunięcie z lokalu każdego zwierzęcia domowego lub innego zwierzęcia. Powiadomimy Pana/Panią o tym z odpowiednim wyprzedzeniem, podając powody wycofania naszej zgody.

7.6. Praca zarobkowa w lokalu

Nie wolno Panu/Pani wykorzystywać lokalu w celu prowadzenia działalności gospodarczej bez naszej pisemnej zgody. Nie odmówimy pozwolenia, chyba że uznamy, że dana działalność gospodarcza może być uciążliwa, dokuczliwa dla innych osób lub powodować szkody w nieruchomości/mieniu. Przykłady działalności gospodarczych, na które nie udzielamy zezwoleń:

- 7.6.1 naprawa i konserwacja samochodów;
- 7.6.2 sprzedaż samochodów lub
- 7.6.3 wykorzystywanie nieruchomości lub wspólnych części jako miejsca dokonywania zakupów, sprzedaży lub składowania złomu lub innych towarów.

7.7. Podnajem i oszustwa związane z najmem

- 7.7.1 Najemca z zabezpieczonymi prawami (ale nie najemca w ramach najmu wstępnego):
 - 7.7.1.1 może zezwolić dowolnej osobie na zamieszkanie w lokalu jako lokator, ale
 - 7.7.1.2 nie może bez naszej pisemnej zgody podnajmować lub współwładać częścią lokalu.
- 7.7.2 Zgoda na podnajem części lokalu nie będzie bezzasadnie odmawiana i będzie uwzględniać, na przykład, poniższe kwestie:
 - 7.7.2.1 czy skutkowałaby ona przeludnieniem lokalu w rozumieniu Części X Ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. (Housing Act 1985) oraz



- 7.7.2.2 czy proponujemy wykonanie prac w Pana/Pani lokalu lub budynku, którego on stanowi część, oraz czy proponowane prace będą miały wpływ na części lokalu, gdzie prawdopodobnie będzie mieszkał podnajemca, który będzie mieszkał w Pana/Pani lokalu w wyniku udzielonej zgody.
- 7.7.3 Nie wolno oddawać nikomu w posiadanie całego swojego lokalu ani podnajmować go w całości. W takim przypadku status najmu z zabezpieczeniem praw zostanie utracony i nie będzie mógł potem zostać przywrócony.
- 7.7.4 Nie wolno Panu/Pani dokonywać ani popełniać żadnych oszustw związanych z zajmowaniem lokalu. Przykłady oszustw związanych z najmem: podnajem całego lokalu w celach zarobkowych lub innych, porzucenie lokalu, niemówienie nam prawdy o okolicznościach, które skłoniły nas do przyznania Panu/Pani lokalu do najmu, a także oszustwa związane z dodatkami mieszkaniowymi i podatkiem lokalnym.
- 7.7.5 Jeśli jest Pan/Pani najemcą w ramach najmu wstępnego i chce Pan/Pani, aby w mieszkaniu zamieszkała osoba, która nie była członkiem Pana/Pani gospodarstwa domowego w momencie wprowadzenia się do lokalu, należy najpierw uzyskać naszą pisemną zgodę. Nie odmówimy udzielenia zgody bez ważnej przyczyny.
- 7.8. Zmiana Pana/Pani sytuacji**
- 7.8.1 W okresie najmu nie wolno Panu/Pani (samodzielnie ani wspólnie) posiadać na własność ani wynajmować żadnej nieruchomości mieszkalnej, w której Pan/Pani mógłby/mogłaby zasadnie zamieszkać jak w normalnym domu, chyba że odziedziczy Pan/Pani taką nieruchomość mieszkalną, wówczas może ją Pan/Pani posiadać na własność nie dłużej niż 12 miesięcy, zanim uznamy to za naruszenie powyższego warunku. Jeżeli jest Pan/Pani właścicielem nieruchomości mieszkalnej lub wynajmuje bądź najmuje inny lokal mieszkalny, należy niezwłocznie poinformować nas o tym na piśmie.
- 7.8.2 Podejmując decyzję, czy naruszono niniejszy warunek najmu, rozważymy, czy taka inna nieruchomość:
- 7.8.2.1 nadaje się do zamieszkania;
- 7.8.2.2 została zakupiona i nadaje się do użytku wyłącznie jako domek letni;
- 7.8.2.3 nie nadaje się do zamieszkania dla Pana/Pani i członków Pana/Pani gospodarstwa domowego, po uwzględnieniu, na przykład, wielkości takiej drugiej nieruchomości, Pana/Pani dochodów i zatrudnienia oraz wszelkich niepełnosprawności lub problemów zdrowotnych, jakie Pan/Pani posiada;
- 7.8.2.4 mogłaby zostać zasadnie sprzedana.



8. Zaangażowanie i wsparcie najemców

8.1. Nasze obowiązki

- 8.1.1 Mamy obowiązek zapytać Pana/Panią o zdanie na temat naszych planów mieszkaniowych, jeśli taki plan ma na Pana/Panią istotny wpływ. Na przykład, skonsultujemy się z Panem/Panią w sprawie planowanych prac modernizacyjnych lub modyfikacji dotyczących Pana/Pani lokalu lub okolicy. Będziemy angażować Pana/Panią lub lokalną grupę najemców w lokalne sprawy mieszkaniowe.
- 8.1.2 Mamy obowiązek spytać Pana/Panią o opinię na temat wszelkich planowanych zmian w umowie najmu. Jeśliby takie zmiany miały wejść w życie, zostanie Pan/Pani poinformowany/-a o tym na piśmie.
- 8.1.3 Mamy obowiązek co roku przysyłać Panu/Pani informacje na temat naszej pracy i wyników. Dzięki temu dowie się Pan/Pani, w jaki sposób opłacane są usługi i na co wydawane są Pana/Pani pieniądze.
- 8.1.4 Mamy obowiązek rozpatrywać Pana/Pani skargi skutecznie i efektywnie (zgodnie z naszymi aktualnymi zasadami).

8.2. Wsparcie dotyczące najmu

- 8.2.1 Jeśli po konsultacji z Panem/Panią uznamy, że Pan/Pani lub któryś z członków Pana/Pani gospodarstwa domowego potrzebuje wsparcia, poinformujemy Pana/Panią o tym na piśmie. W takim przypadku musi Pan/Pani podjąć praktyczne kroki, aby zapewnić, że pomoc zostanie przyjęta, a także musi Pan/Pani współpracować i zachowywać się właściwie w stosunku do osób udzielających wsparcia.

Uwaga: wsparcie oznacza pomoc, zwykle udzielaną przez nas lub zewnętrzną agencję ds. wsparcia, która ma pomóc Panu/Pani w wywiązywaniu się z obowiązków wynikających z umowy najmu. Przykłady: uzależnienie od narkotyków lub alkoholu oraz problemy z zadłużeniem.



9. Cesja, dziedziczenie i zmiany umowy najmu

9.1 Cesja

9.1.1 W niektórych szczególnych przypadkach można przenieść swój najem na inną osobę w ramach cesji umowy najmu. Jest to możliwe wyłącznie w ramach:

9.1.1.1 zamiany zgodnie z art. 92 Ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. (Housing Act 1985) (co wymaga naszej pisemnej zgody);

9.1.1.2 postanowienia sądu, które może zostać wydane jedynie w nielicznych przypadkach, np. w związku z postępowaniem sądowym w sprawach małżeńskich lub

9.1.1.3 cesji dokonanej na rzecz osoby, która mogłaby zgodnie z prawem odziedziczyć najem, gdyby najemca zmarł tuż przed cesją.

9.1.2. Należy nas niezwłocznie powiadomić o cesji na piśmie.

9.1.3. Powyższe prawa mają zastosowanie wyłącznie w przypadku najmu z zabezpieczeniem praw, a w przypadku najmu wstępnego obowiązują inne prawa (jak wyjaśniono w „Poradniku dla najemców”).

9.2 Dziedziczenie – najemcy w ramach najmu okresowego z zabezpieczeniem praw (w tym najemcy w ramach najmu wstępnego), których umowa najmu została zawarta przed dniem 1 kwietnia 2012 r.

9.2.1 Dana osoba jest uprawniona do dziedziczenia po najemcy na mocy umowy najmu z zabezpieczeniem praw, jeżeli w chwili śmierci najemcy mieszka ona w tym lokalu i jest to jej jedyny lub główny lokal mieszkalny, oraz:

9.2.1.1 jest współmałżonkiem lub partnerem życiowym najemcy lub

9.2.1.2 jest innym członkiem rodziny najemcy (w rozumieniu poniższej definicji) i mieszkała z najemcą przez okres 12 miesięcy kończący się w chwili śmierci najemcy;

chyba że, w obu przypadkach, najemca sam był spadkobiercą w rozumieniu art. 88 Ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. (Housing Act 1985).

9.2.2 Dana osoba jest członkiem rodziny innej osoby, jeżeli:

9.2.2.1 jest współmałżonkiem lub partnerem życiowym tej osoby albo mieszka razem z tą osobą jak mąż i żona albo jak gdyby byli partnerami życiowymi lub

9.2.2.2 jest rodzicem, dziadkiem lub babką, dzieckiem, wnukiem lub wnuczką, bratem, siostrą, wujem, ciotką, siostrzenicą/siostrzeńcem lub bratanicą/bratankiem tej osoby.



9.3. Dziedziczenie – najemcy w ramach najmu okresowego z zabezpieczeniem praw (w tym najemcy w ramach najmu wstępnego), których umowa najmu została zawarta w lub po dniu 1 kwietnia 2012 r.

9.3.1 Dziedziczenie ustawowe. Art. 160 Ustawy o decentralizacji władzy z 2011 r. (Localism Act 2011) wprowadza nowy art. 86A do Ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. (Housing Act 1985), który stanowi, że dziedziczenie ustawowe dotyczy wyłącznie współmałżonka lub partnera życiowego zmarłego najemcy, który mieszkał w lokalu i był to jego jedyny lub główny lokal mieszkalny w chwili śmierci najemcy. Usunięto ustawowe prawo do dziedziczenia przez pozostałych członków rodziny.

9.3.2 Dziedziczenie umowne. Osobie niebędącej współmałżonkiem ani partnerem życiowym najemcy przysługuje umowne prawo do dziedziczenia, jeżeli:

9.3.2.1 jest synem, córką lub rodzeństwem zmarłego najemcy, gdzie taka osoba mieszkała z najemcą w lokalu przez okres 12 miesięcy kończący się śmiercią najemcy, i pod warunkiem że lokal był dla tej osoby jedynym lub głównym lokalem mieszkalnym przez ten okres lub

9.3.2.2 odpowiada ona za osoby pozostające na utrzymaniu zmarłego najemcy i nie może pełnić tej roli, nie mieszkając w lokalu.

9.3.3 Powyższe umowne prawo do dziedziczenia przysługuje wyłącznie:

9.3.3.1 jednej osobie (a jeżeli do dziedziczenia uprawniona będzie więcej niż jedna osoba, taka jedna osoba zostanie uzgodniona przez wszystkie uprawnione osoby lub w przypadku braku ich porozumienia zostanie ona wybrana przez nas);

9.3.3.2 pod warunkiem, że zmarły najemca sam nie był spadkobiercą w rozumieniu art. 88 Ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. (Housing Act 1985);

9.3.3.3 pod warunkiem, że lokal jest odpowiedni dla osoby ubiegającej się o dziedziczenie. Nie będzie on odpowiedni, jeżeli będzie np. za duży lub zbyt rozległy.



10. Rozwiązanie umowy najmu na mocy wypowiedzenia

10.1 Przez Pana/Panią

- 10.1.1 Należy wypełnić i podpisać „wypowiedzenie umowy najmu” (ang. *notice to quit*) (na naszym specjalnym formularzu). Nie oznacza to rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Umowa najmu zostanie rozwiązana dopiero po czterech pełnych tygodniach (tj. po upływie czterotygodniowego okresu rozpoczynającego się w najbliższy poniedziałek po otrzymaniu przez nas Pana/Pani wypowiedzenia).
- 10.1.2 W okresie wypowiedzenia musi Pan/Pani umożliwić nam dostęp do lokalu w celu przeprowadzenia jego inspekcji. Należy zezwolić na dostęp potencjalnym najemcom i naszemu personelowi po wcześniejszym umówieniu się, aby mogli oni obejrzeć lokal.
- 10.1.3 Należy pozostawić lokal oraz nasze elementy wyposażenia w takim stanie, w jakim znajdowały się one na początku okresu najmu (z wyjątkiem pogorszenia się ich stanu wskutek normalnego zużycia lub nieprzeprowadzenia przez nas napraw, za które odpowiadamy).
- 10.1.3.1 Niezgłoszenie napraw lub brak odpowiedniej konserwacji lokalu będą miały wpływ na Pana/Pani prawo do wyprowadzki.
- 10.1.3.2 Nieprzeprowadzenie napraw stwierdzonych podczas inspekcji przed rozwiązaniem umowy, za które odpowiada najemca, spowoduje automatyczne obciążenie najemcy wszelkimi kosztami takich napraw.
- 10.1.3.3 Wszelkie modyfikacje wprowadzane przez najemcę wymagają akceptacji Rady, w przeciwnym razie lokal będzie musiał zostać przywrócony do pierwotnego stanu istniejącego przed wprowadzeniem się najemcy.

10.2. Wspólnajemcy

- 10.2.1 Jeśli ma Pan/Pani wspólną umowę najmu okresowego, pisemne wypowiedzenie jest skuteczne, jeśli zostało podpisane nawet tylko przez jednego z najemców. Najemcy, którzy chcą złożyć wypowiedzenie umowy najmu z powodu rozpadu związku, powinni przed taką decyzją zasięgnąć porady prawnej.
- 10.2.2 Jeśli jeden z najemców rozwiąże umowę najmu, składając wypowiedzenie, nie musimy zaproponować pozostałemu lokatorowi najmu na wyłączność. Zrobimy to tylko wtedy, gdy lokal będzie odpowiedni dla pozostałych lokatorów zgodnie z zasadami przydziału, zaproponowanie najmu będzie odpowiednio priorytetowe i nie wystąpią żadne problemy z zarządzaniem lokalem, takie jak znaczne lub stałe zaległości w płatności czynszu lub zachowania antyspołeczne.
- 10.2.3 Nie proponujemy również najmu na wyłączność, jeżeli pozostały lokator jest sprawcą przemocy domowej wobec drugiego współnajemcy lub innego członka gospodarstwa domowego.



10.3. Przez nas

10.3.1 Jeżeli umowa najmu przestanie mieć status „z zabezpieczeniem praw”, możemy ją rozwiązać za wypowiedzeniem. Pana/Pani najem przestanie mieć status „z zabezpieczeniem praw”, jeśli, na przykład:

10.3.1.1 zajmowany przez Pana/Panią lokal przestanie być Pana/Pani jedynym lub głównym lokalem mieszkalnym, lub, w przypadku najmu wspólnego, gdy lokal zajmowany przez wszystkich współnajemców przestanie być ich jedynym lub głównym lokalem mieszkalnym, lub

10.3.1.2 odda Pan/Pani cały zajmowany lokal komuś w posiadanie albo podnajmie go Pan/Pani w całości (lub podnajmie najpierw jakąś jego część, a potem pozostałą jego część).



11. Rozwiązanie umowy najmu na mocy postanowienia sądu

- 11.1 Możemy rozwiązać umowę najmu z zabezpieczeniem praw lub najmu wstępnego, uzyskując postanowienie sądu, a następnie egzekwując nasze prawo do dokonania eksmisji i przejęcia lokalu.
- 11.2 Zanim złożymy wniosek do sądu o wydanie takiego postanowienia, zazwyczaj przekazujemy najemcy wstępne zawiadomienie (tzw. zawiadomienie o możliwości wszczęcia procedury eksmisji (ang. „*notice of seeking possession*” lub „*notice of proceedings for possession*”). W takim zawiadomieniu wyjaśnimy, dlaczego chcemy rozwiązać umowę najmu z Panem/Panią i jakie przysługują Panu/Pani prawa.



12. Opuszczenie lokalu

- 12.1 Po zakończeniu najmu należy opróżnić swój lokal, budynki gospodarcze i ogród ze wszystkich śmieci i niepotrzebnych przedmiotów. Jeżeli Pan/Pani tego nie zrobi, wszelkie pozostawione rzeczy zostaną usunięte zaraz po upływie okresu wypowiedzenia. Wykonamy takie prace i obciążymy Pana/Panią za nie opłatą, która będzie obejmować koszt takich prac plus opłata administracyjna i podatek VAT.
- 12.2 Jeśli uznamy, że w lokalu konieczne są naprawy, za które to Pan/Pani odpowiada, obciążymy Pana/Panią opłatami również za te naprawy.
- 12.3 Po zakończeniu najmu należy usunąć wszelkie urządzenia zainstalowane przez Pana/Panią w lokalu i przywrócić go do stanu sprzed ich instalacji. Jeśli Pan/Pani tego nie zrobi, wykonamy te prace sami i obciążymy Pana/Panią wszelkimi kosztami, które poniesiemy w związku z tym.
- 12.4. Po Pana/Pani wyprowadzce w lokalu nie może pozostać żadna inna osoba.



13. Śmierć najemcy

Jeśli jest Pan/Pani wykonawcą testamentu wyłącznego najemcy w ramach umowy najmu, który zmarł, należy złożyć czterotygodniowe wypowiedzenie. Należy pamiętać, że dodatek mieszkaniowy, który przysługiwał takiemu najemcy, wygasa z chwilą jego śmierci. Wszelkie zaległości czynszowe, które mogą pozostać po zakończeniu najmu, obciążają masę spadkową zmarłego najemcy.



14. Tylko najemcy w ramach najmu wstępnego (introductory tenancy)

14.1 Eksmisja i przejęcie lokalu

W ciągu 12-miesięcznego okresu najmu wstępnego możemy doręczyć Panu/Pani zawiadomienie o możliwości wszczęcia procedury eksmisji przed złożeniem do sądu wniosku o wydanie postanowienia w sprawie eksmisji i przejęcia lokalu. Przeprowadzany jest przegląd.

14.2 Przedłużenie okresu próbnego

Podczas 12-miesięcznego okresu najmu wstępnego możemy przekazać Panu/Pani zawiadomienie o przedłużeniu okresu próbnego zgodnie z art. 125A Ustawy o mieszkalnictwie z 1996 r. (Housing Act 1996).

14.3 Dostęp do lokalu w celu przeprowadzania kontroli najmu

W okresie najmu wstępnego lub próbnego przeprowadzamy kontrole w lokalu (zwykle cztery), aby sprawdzić realizację warunków najmu. W celu przeprowadzenia kontroli należy zapewnić nam odpowiedni dostęp do lokalu.



15. Panele fotowoltaiczne

15.1. Warunki ogólne

- 15.1.1 My lub Dostawca działający w naszym imieniu możemy zainstalować System paneli fotowoltaicznych w Pana/Pani Lokalu i tam go przechowywać (falownik jest zwykle instalowany na Pana/Pani poddaszu, co oznacza, że my lub Dostawca możemy okresowo potrzebować dostępu do Pana/Pani poddasza). Wyraża Pan/Pani zgodę na to, że możemy przyznać Dostawcy wyłączne prawo do umieszczenia Systemu paneli fotowoltaicznych w częściach Pana/Pani Lokalu, w których zostanie on lub został on zainstalowany.
- 15.1.2 W Okresie stosowania taryfy gwarantowanej FIT System paneli fotowoltaicznych stanowi własność naszą lub Dostawcy i nie stanowi części Pana/Pani Lokalu.
- 15.1.3 My lub Dostawca możemy podłączyć System paneli fotowoltaicznych do istniejącej instalacji elektrycznej w Pana/Pani Lokalu i korzystać z niej w celu montażu i obsługi Systemu paneli fotowoltaicznych.
- 15.1.4 Dostawca posiada wyłączne uprawnienie do uzyskiwania korzyści z tytułu Taryfy gwarantowanej (FIT), a Pan/Pani ma obowiązek zapewnić taką pomoc, jakiej Dostawca będzie w uzasadniony sposób potrzebować (w tym poprzez sporządzenie dokumentacji), aby zapewnić, że Dostawca będzie uprawniony do uzyskania Taryfy gwarantowanej (FIT) dla Systemu paneli fotowoltaicznych w Okresie stosowania taryfy gwarantowanej FIT.
- 15.1.5 Może Pan/Pani wykorzystywać energię elektryczną wytwarzaną przez System paneli fotowoltaicznych, a my nie będziemy pobierać opłat za tę energię.
- 15.1.6 Energia elektryczna, której Pan/Pani nie wykorzysta, zostanie wyeksportowana do krajowej sieci elektroenergetycznej z wyłącznym zyskiem dla Dostawcy.
- 15.1.7 Część Systemu paneli fotowoltaicznych zwana falownikiem może zużywać niewielką ilość energii elektrycznej z instalacji elektrycznej w Pana/Pani Lokalu, a Pan/Pani nie będzie pobierać opłat od nas ani od Dostawcy za tę energię elektryczną.
- 15.1.8 My lub Dostawca możemy w dowolnym momencie zmienić System paneli fotowoltaicznych lub usunąć go z Lokalu na stałe lub na określony czas.
- 15.1.9 Nasze zobowiązania wynikające z umowy najmu dotyczące utrzymywania Lokalu we właściwym stanie technicznym oraz naprawy i konserwacji okablowania nie obejmują obowiązku utrzymywania w dobrym stanie technicznym, przeprowadzania napraw lub konserwacji Systemu paneli fotowoltaicznych, chyba że jesteśmy Dostawcą lub Dostawca działa w naszym imieniu.
- 15.1.10 W przypadku awarii Systemu paneli fotowoltaicznych lub jego części i nieopłacalności jego naprawy lub wymiany, System paneli fotowoltaicznych może zostać



pozostawiony na miejscu do czasu, aż naprawa lub wymiana będzie opłacalna, albo System paneli fotowoltaicznych zostanie zdemontowany.

- 15.1.11 Ilość bezpłatnej energii elektrycznej, którą może wygenerować System paneli fotowoltaicznych i która może zostać wykorzystana przez Pana/Panią, może być różna, i ani my ani Dostawca nie jesteśmy w żaden sposób zobowiązani do zrekompensowania Panu/Pani różnic w ilości bezpłatnej energii elektrycznej, która może być przez Pana/Panią wykorzystana, wynikających z poniższych okoliczności:
- 15.1.12 Przeprowadzenie przez nas lub Dostawcę napraw, prac lub zmian w Systemie paneli fotowoltaicznych lub usunięcie go z Pana/Pani Lokalu.
- 15.1.13 Przeprowadzenie przez nas napraw, prac lub zmian w Pana/Pani Lokalu.
- 15.1.14 Pogoda, pora roku lub inne czynniki niezależne od nas lub Dostawcy.
- 15.1.15 Wiek Systemu paneli fotowoltaicznych (panele fotowoltaiczne mogą z wiekiem tracić wydajność).
- 15.1.16 Uszkodzenie Systemu paneli fotowoltaicznych lub jego części, gdy naprawa lub wymiana jest nieopłacalna.
- 15.1.17 Inny powód.
- 15.1.18 W przypadku gdy zechce Pan/Pani skorzystać z prawa do zakupu Lokalu i zechce w dalszym ciągu pozyskiwać energię elektryczną wytwarzaną przez System paneli fotowoltaicznych, koszt zakupu Pana/Pani Lokalu będzie uwzględniał koszt wyposażenia systemu i okres, w jakim był on zainstalowany. Jeśli zechce Pan/Pani, aby wyposażenie systemu zostało usunięte w ramach przysługującego Panu/Pani prawa zakupu, może Pan/Pani zostać obciążony/-a uzasadnionymi kosztami usunięcia takiego wyposażenia.

15.2 **Nasze obowiązki**

- 15.2.1 Jeśli na dachu Pana/Pani Lokalu ma zostać zainstalowany System paneli fotowoltaicznych, powiadomimy Pana/Panią o tym na piśmie.
- 15.2.2 Jeśli System paneli fotowoltaicznych ma zostać usunięty przez nas lub przez Dostawcę, powiadomimy Pana/Panią o tym z odpowiednim wyprzedzeniem.
- 15.2.3 Podejmiemy uzasadnione kroki, aby zapewnić, że Dostawca będzie utrzymywał System paneli fotowoltaicznych w dobrym stanie technicznym i sprawności w Okresie stosowania taryfy gwarantowanej FIT.

15.3 **Pana/Pani obowiązki**

- 15.3.1 Udzieli Pan/Pani nam lub Dostawcy (a także pracownikom lub wykonawcom naszym lub Dostawcy, działającym w naszym imieniu lub w imieniu Dostawcy) dostępu, w zasadnych terminach i za odpowiednim uprzednim powiadomieniem, w celu



przeprowadzenia montażu, konserwacji, napraw, wymiany lub podjęcia innych prac dotyczących Systemu paneli fotowoltaicznych bądź w celu sprawdzenia jego stanu technicznego, a także w celu dokonania odczytów liczników. Może to obejmować ustawienie rusztowania umożliwiającego bezpieczne wejście na dach Lokalu. Dostęp do Systemu paneli fotowoltaicznych nie może być zablokowany.

- 15.3.2 Nie wolno Panu/Pani powodować żadnych uszkodzeń ani zakłócać działania Systemu paneli fotowoltaicznych (w tym wszelkich przewodów w ramach systemu) i zapłaci Pan/Pani nam lub Dostawcy wszelkie uzasadnione koszty poniesione przez nas lub Dostawcę w związku ze szkodami wyrządzonymi w Systemie paneli fotowoltaicznych przez Pana/Panią, członków Pana/Pani gospodarstwa domowego lub osoby odwiedzające Pana/Pani lokal.
- 15.3.3 Ma Pan/Pani obowiązek dopilnować, aby żadne drzewa lub roślinność w Pana/Pani Lokalu nie zasłaniały Systemu paneli fotowoltaicznych.
- 15.3.4 Ma Pan/Pani obowiązek dopilnować, aby w Pana/Pani Lokalu nie wybudowano ani nie zamontowano żadnych elementów zasłaniających System paneli fotowoltaicznych.
- 15.3.5 Ma Pan/Pani obowiązek powiadomić nas na piśmie, gdy tylko dowie się Pan/Pani o jakimkolwiek uszkodzeniu (niezależnie od tego, jak do niego doszło) Systemu paneli fotowoltaicznych lub części Pana/Pani Lokalu, do której System paneli fotowoltaicznych przylega lub w której się znajduje.
- 15.3.6 Zgadza się Pan/Pani korzystać z energii elektrycznej wytwarzanej przez System paneli fotowoltaicznych wyłącznie do prywatnego użytku domowego, nie magazynować żadnej energii elektrycznej wytwarzanej przez System paneli fotowoltaicznych w dużych bateriach (nie dotyczy to akumulatorów w urządzeniach przenośnych, takich jak telefon komórkowy, elektryczna szczoteczka do zębów lub elektryczna hulajnoga), a także nie sprzedawać ani nie próbować sprzedawać nikomu energii elektrycznej wytwarzanej przez System paneli fotowoltaicznych.
- 15.3.7 Wyraża Pan/Pani zgodę na to, że, jeśli w Pana/Pani lokalu są lub będą zamontowane panele fotowoltaiczne, Pana/Pani dane osobowe przechowywane przez nas zostaną ujawnione Dostawcy (jeśli będzie to podmiot zewnętrzny).
- 15.3.8 Jako najemca ma Pan/Pani obowiązek:
- 15.3.8.1 mieć zawartą i cały czas utrzymywać umowę na dostawę energii elektrycznej do nieruchomości z dostawcą energii elektrycznej.

Należy dokonywać terminowych płatności na rzecz dostawcy energii elektrycznej, a w przypadku liczników przedpłatowych – utrzymywać odpowiednie saldo dodatnie na koncie.



16. Definicje/glosariusz

Zaakceptowanie umowy

Wyrażenie zgody na podejmowanie działań zgodnie z warunkami umowy najmu.

Cesja

Przeniesienie najmu na inną osobę, co jest możliwe tylko pod pewnymi warunkami.

Części wspólne

Części budynku, z których mogą korzystać wszyscy najemcy lub grupa najemców, np. korytarze, klatki schodowe, wejścia, półpiętra; oraz wspólne tereny, z których mogą korzystać wszyscy najemcy lub grupa najemców, np. wspólne ogrody i tereny zielone.

Degradacja

Gdy najemca może utracić swój status najemcy z zabezpieczeniem praw i niektóre prawa w wyniku zachowań antyspołecznych lub niezgodnego z prawem korzystania z nieruchomości. Może się to zdarzyć jedynie w drodze wystosowania przez wynajmującego zawiadomienia dla najemcy i uzyskania sądowego nakazu degradacji.

Wymiana

Wymiana najmowanych lokali z inną osobą, która może być najemcą u tego samego lub innego wynajmującego, w pewnych okolicznościach.

Eksmisja

Konieczność opuszczenia lokalu przez najemcę. Nie możemy eksmitować najemcy bez nakazu sądowego lub przekazania mu wypowiedzenia umowy najmu, jeśli porzucił on swój lokal.

Wyposażenie

Całe wyposażenie lokalu, w tym to służące do dostarczania lub korzystania z gazu i wody, z wyłączeniem ruchomych mebli.

Podstawy do eksmisji

Powody, dla których wynajmujący może wystąpić do sądu o eksmisję najemcy.

Nękanie

Działania na szkodę innych osób, mogące naruszać warunki umowy najmu, np. użycie przemocy lub groźba użycia przemocy.

Lokal/nieruchomość

Nieruchomość, w której najemca mieszka zgodnie z warunkami umowy najmu, w tym ogród przylegający do nieruchomości, z wyłączeniem części wspólnych.

Wsparcie związane z zamieszkaniem

Usługi świadczone najemcom mające na celu pomoc w utrzymaniu najmu.

Modyfikacje

Wszelkie zmiany lub dobudowane elementy w lokalu, z wyjątkiem elementów wystroju wnętrza.

Najem wstępny

Umowa najmu, zwana także umową najmu na początek lub na okres próbny, która ma na celu umożliwienie nam sprawdzenia wiarygodności i zachowania najemcy.

Lokator

Osoba, której pozwala Pan/Pani mieszkać w części swojego lokalu, niezależnie od tego, czy ta osoba za to płaci Panu/Pani, czy nie.

Sąsiedzi

Wszyscy mieszkańcy okolicy, w tym właściciele domów, a także najemcy lokali komunalnych, lokali spółdzielczych i lokali prywatnych.

Zawiadomienie o możliwości wszczęcia procedury eksmisji

Dokument prawny, który można doręczyć najemcy na początku postępowania prawnego mającego na celu rozwiązanie umowy najmu.

Wypowiedzenie umowy najmu

Dokument prawny, który można doręczyć najemcy, mający na celu rozwiązanie umowy najmu.



Zarejestrowany dostawca mieszkań socjalnych

Wynajmujący, np. spółdzielnia mieszkaniowa lub samorząd lokalny, które zapewniają mieszkania do wynajęcia osobom fizycznym zgodnie z przepisami rządowymi.

Osoba krewna

Pana/Pani rodzice, dzieci, dziadkowie, wnuki, bracia, siostry, wujkowie, ciotki, siostrzeńcy/bratankowie, siostrzenice/bratanice, przybrani krewni, adoptowane dzieci i teściowie.

Czynsz

Podstawowy czynsz i inne opłaty, w tym opłaty za usługi (eksploatacyjne), o których powiadomiliśmy Pana/Panią na początku najmu.

Prawo do naprawy

Prawo najemcy do przeprowadzania określonych napraw w ustalonych terminach.

Gwarancja praw najemcy

Prawo najemcy do mieszkania w lokalu.

Najemca z zabezpieczonymi prawami

Jako najemca z zabezpieczonymi prawami ma Pan/Pani prawo mieszkać w swoim lokalu, dopóki sąd nie wyda nakazu eksmisji.

Opłata eksploatacyjna

Kwota pobierana od najemców w uzupełnieniu podstawowego czynszu na pokrycie kosztów pozostałych świadczonych usług.

Współmałżonek

Pana/Pani mąż lub żona lub ktoś, kto mieszka z Panem/Panią jako żona lub mąż, niezależnie od płci.

Podnajem

Zezwolenie na zamieszkanie z Panem/Panią osobie, która nie mieszkała z Panem/Panią w gospodarstwie domowym na początku najmu. Osoba ta musi płacić Panu/Pani czynsz i mieć prawo do mieszkania w części Pana/Pani lokalu. Zwykle takie osoby samodzielnie gotują i sprzątają.

Dziedziczenie

W razie Pana/Pani śmierci inny członek Pana/Pani gospodarstwa domowego może niekiedy przejąć Pana/Pani najem. Tylko niektóre osoby mają do tego prawo.

Spadkobierca

Osoba, która przejęła najem od innej osoby na zasadach dziedziczenia.

Pojazd

Samochód, autobus, ciężarówka, samochód kempingowy, motocykl, rower, łódź, przyczepa kempingowa itp.

My, nas, nasze

Ipswich Borough Council (wynajmujący).

Pisemna zgoda

Pismo od nas, w którym wyrażamy zgodę na wykonywanie pewnych czynności.

Pan/Pani

Pan/Pani jako wyłączny najemca będący osobą fizyczną, każdy współnajemca, każda osoba mieszkająca z Panem/Panią i wszyscy goście odwiedzający Pana/Pani lokal.

NALEŻY WIEDZIEĆ, CO OZNACZAJĄ PONIŻSZE TERMINY, TYLKO JEŚLI MA PAN/PANI PANELE FOTOWOLTAICZNE ZAMONTOWANE NA SWOIM DACHU.

Centralny rejestr FIT

Rejestr prowadzony przez OFGEM (patrz niżej)

Taryfa gwarantowana (FIT)

Pieniądze płacone przez przedsiębiorstwa energetyczne, rząd lub innego nabywcę za energię elektryczną wytworzoną w Systemie paneli fotowoltaicznych, eksportowaną do sieci lub sprzedawaną innemu nabywcy. Obejmuje to również wszelkie inne korzyści wynikające z wytwarzania energii elektrycznej w Systemie paneli fotowoltaicznych, w tym redukcję emisji CO₂.



Okres stosowania taryfy gwarantowanej FIT

Okres 25 lat od daty zainstalowania Systemu paneli fotowoltaicznych w Pana/Pani lokalu. Zostanie uznany w ramach MCS za spełniający odpowiednie standardy sprzętowe i instalacyjne oraz został wpisany do Centralnego rejestru FIT OFGEM.

MCS

Program certyfikacji mikrogeneratorów (ang. Micro-generator Certification Scheme, MCS) lub równoważne programy akredytowane zgodnie z normą EN45011.

OFGEM

Brytyjski Urząd ds. Rynków Gazu i Energii Elektrycznej (Office of Gas and Electricity Markets, OFGEM) lub inny organ, który przejmuje jego funkcje w zakresie Taryfy gwarantowanej (FIT).

Dostawca

My lub każda osoba wyznaczona przez nas w celu przeprowadzania instalacji, konserwacji, obsługi, napraw lub wymiany Systemu paneli fotowoltaicznych.

System paneli fotowoltaicznych

Wszystkie panele fotowoltaiczne, wyposażenie i dodatkowy sprzęt, w tym przewody, licznik falownika i sprzęt monitorujący zainstalowany w Pana/Pani lokalu lub na nim.



IPSWICH BOROUGH COUNCIL
Tenancy Services
Ipswich Borough Council
Grafton House,
15-17 Russell Road
Ipswich IP1 2DE
www.ipswich.gov.uk