



IPSWICH BOROUGH COUNCIL (CONSELHO
MUNICIPAL DE IPSWICH)

**CONTRATO DE
ARRENDAMENTO**
Condições de arrendamento



IPSWICH
BOROUGH COUNCIL

Índice

Introdução

1. Informações gerais
2. Comunicação
3. Renda
4. Reparações, manutenção e segurança do seu domicílio
5. Melhorias e alterações
6. Comportamento antissocial
7. Utilizar o seu domicílio
8. Participação e apoio dos inquilinos
9. Cessão, sucessão e alterações ao arrendamento
10. Terminar o arrendamento com uma Notice to Quit (Notificação de saída)
11. Fim do arrendamento por decisão judicial
12. Desocupação do imóvel
13. Morte do inquilino
14. Apenas inquilinos em período de experiência
15. Painéis fotovoltaicos
16. Definições/Glossário

Introdução

Este é o seu Contrato de Arrendamento conosco, Ipswich Borough Council (Conselho Municipal de Ipswich).

Esperamos que cumpra as suas responsabilidades, como o pagamento da renda. Utilizamos a sua renda para serviços importantes como reparações.

Pedimos-lhe que respeite os seus vizinhos, assegurando-se de que não os incomoda ou assedia.

Trabalharemos consigo para manter os bairros limpos, combater o comportamento antissocial e encorajá-lo a participar, partilhar as suas opiniões e envolver-se na gestão do seu domicílio.

Queremos que goste de viver no seu domicílio. No início do seu contrato de arrendamento, informá-lo-emos do que pode esperar de nós e do que esperamos de si. Este contrato define os seus direitos e responsabilidades, bem como os nossos.

Receberá um pacote de boas-vindas e acesso a um Manual do Inquilino completo para obter informações que lhe dão conselhos úteis sobre uma série de tópicos relacionados com o seu arrendamento (por exemplo, como pagar a renda ou como comunicar uma reparação).

Pode encontrar informações mais pormenorizadas sobre o seu arrendamento no nosso site **www.ipswich.gov.uk** Se não tiver acesso à Internet, contacte-nos através do número **01473 432000**.

No final do presente Contrato de Arrendamento, encontra uma lista de definições para o ajudar a compreendê-lo. No entanto, se tiver alguma dúvida sobre o seu contrato de arrendamento ou sobre as informações contidas no seu Manual do Inquilino, não hesite em contactar-nos.

Os termos e condições do presente Contrato constituem um contrato juridicamente vinculativo. É importante que os leia e compreenda antes de assinar o Contrato de Arrendamento. Se precisar de ajuda, deve pedir a um membro do pessoal que os explique. Poderá considerar a possibilidade de obter aconselhamento independente junto do Citizens Advice Bureau (Gabinete de Aconselhamento aos Cidadãos) ou de um consultor jurídico.

Interpretação

Ao longo deste contrato, "nós" significa o Ipswich Borough Council (Conselho Municipal de Ipswich) e "você" significa o inquilino individual, qualquer co-inquilino, qualquer pessoa que resida consigo e quaisquer visitantes do seu domicílio.

Salvo indicação ou implicação em contrário, os direitos e obrigações previstos no presente Contrato destinam-se a reproduzir os direitos e obrigações estabelecidos por lei, como a Housing Act (Lei da Habitação) de 1985, Parte IV. O contrário pode estar implícito quando, por exemplo, o contrato estabelece direitos e obrigações que não estão contemplados na lei ou quando a lei confere ao Conselho um poder discricionário.

1. Informações gerais

1.1 Arrendamento periódico seguro

Um arrendamento periódico seguro é um arrendamento semanal que continua até terminar e que lhe dá a si e a nós os direitos definidos na Housing Act (Lei da Habitação) de 1985.

1.2 Arrendamento provisório

Um arrendamento provisório tem um período de experiência durante o qual o inquilino tem menos segurança e menos direitos. O período experimental tem normalmente a duração de um ano, mas pode ser prorrogado por 6 meses. Um inquilino em período de experiência receberá um folheto que explica as diferenças entre os arrendamentos seguros e os arrendamentos provisórios.

Há secções do presente contrato que não se aplicam aos Inquilinos em período de experiência. Estas serão destacadas **apenas** para **inquilinos seguros**. Há também secções que são específicas apenas para os inquilinos em período de experiência.

1.3 Arrendamento despromovido - Apenas inquilinos seguros

Um arrendamento seguro pode ser terminado por uma ordem judicial para alguns tipos de comportamento antissocial e substituído por um arrendamento despromovido. Um arrendamento despromovido tem menos segurança e menos direitos.

1.4 Arrendamento conjunto

Os co-inquilinos são solidários em todos os direitos e no cumprimento de todas as obrigações previstas no presente contrato. Cada co-inquilino é responsável pelo pagamento da renda e de quaisquer dívidas relacionadas com o arrendamento. Isto aplica-se mesmo que um dos co-inquilinos não esteja a ocupar o imóvel.

Os arrendamentos conjuntos são normalmente celebrados entre duas pessoas. Em casos excepcionais, podem ser entre três ou quatro pessoas. As referências no presente contrato a co-inquilinos pressupõem que são apenas dois. Se houver mais de dois, as referências a ambos os co-inquilinos devem ser entendidas como referências a todos os co-inquilinos.

1.5 Atualizações jurídicas

Salvo indicação em contrário, qualquer referência a uma lei específica inclui quaisquer alterações à mesma e qualquer lei ou decreto posterior que a substitua ou altere. Inclui também quaisquer regulamentos ou ordens que sejam feitos ao abrigo do estatuto.

2. Comunicação

2.1 Manual do Inquilino

Recomendamos que leia o Manual do Inquilino juntamente com este Contrato de Arrendamento, pois contém mais explicações e exemplos. Também lhe dá informações de contacto actualizadas.

Está disponível online em: <https://www.ipswich.gov.uk/content/tenants-handbook>

2.2 Métodos de contacto

Poderemos ter de o contactar relativamente ao seu arrendamento ou aos serviços que prestamos ou às oportunidades que lhe são oferecidas. Se não quiser que comuniquemos consigo por correio eletrónico ou mensagem de texto, terá de nos informar por escrito.

2.3 Notificar-nos formalmente

Se pretender contactar-nos para qualquer assunto para o qual necessite da nossa autorização por escrito, ou para nos notificar por escrito, escreva para

Tenancy Services

Ipswich Borough

Council Grafton House,

15-17 Russell Road

Ipswich IP1 2DE

(Estes dados de contacto podem ser alterados ocasionalmente, se tal acontecer, informá-lo-emos por escrito)

2.4 Notificá-lo formalmente

Enviar-lhe-emos todas as cartas e notificações relativas a este arrendamento através dos seguintes métodos:

- entregá-lo pessoalmente em mão
- entregá-lo em mão no seu domicílio, fazendo-o passar pela caixa do correio, deixando-o no imóvel ou fixando-o em qualquer parte do seu domicílio
- entregando-o no seu último endereço conhecido (se este for diferente do endereço que consta do presente Contrato, enviando-o através da caixa de correio, deixando-o no imóvel ou fixando-o em qualquer parte do imóvel) ou
- envio por correio registado ou por correio de primeira classe para o domicílio ou para o último endereço conhecido ou para o endereço profissional

2.5 Proteção de dados

A Data Protection Act (Lei de Proteção de Dados) de 2018 confere-lhe uma série de direitos legais.

Para mais informações sobre a forma como utilizamos e protegemos as suas informações pessoais, visite www.ipswich.gov.uk/privacy

3. Renda

3.1 Datas de pagamento

Deve pagar a renda (ver definições no final do presente contrato) que pode incluir outros encargos relativos ao imóvel. A sua renda é devida semanalmente, todas as segundas-feiras, mas pode pagar antecipadamente de duas em duas semanas ou todos os meses, se preferir, fazendo um acordo connosco. Poderá haver algumas semanas "sem renda" em que não terá de pagar renda - dar-lhe-emos informações pormenorizadas sobre estas semanas "sem renda" por escrito. Se nos deve uma renda, deve continuar a pagá-la durante estas semanas "sem renda".

3.2 Outros encargos

A renda total que paga pode incluir outros encargos relativos a serviços adicionais. São as chamadas taxas de serviço. Se algum destes encargos se aplicar, será indicado na primeira página deste contrato, na carta de oferta do arrendamento e em quaisquer outras cartas que receba sobre alterações à sua renda.

Podemos aumentar, acrescentar, reduzir ou variar os serviços que prestamos. Isto pode incluir a adição de serviços em que não pagou anteriormente qualquer taxa de serviço.

3.3 Alterações ao montante da renda que paga

A renda pode ser aumentada ou diminuída periodicamente. Normalmente, isto acontece uma vez por ano. Será informado de qualquer alteração do montante da renda que deve pagar pelo menos 28 dias antes da alteração da renda. Esta comunicação inclui a indicação da data a partir da qual terá de pagar a nova renda.

3.4 Reembolsos

Se lhe devermos algum dinheiro, compensá-lo-emos com qualquer dinheiro que nos deva a título de renda ou outros encargos antes de lhe reembolsarmos qualquer saldo.

4. Reparações, manutenção e segurança do seu domicílio

4.1 **Temos obrigações de reparação ao abrigo da Secção 11 da Landlord Act (Lei de Senhorios e Inquilinos) de 1985**, que os parágrafos seguintes pretendem resumir e não exceder.

4.1.1 Temos de manter e reparar

- a estrutura e o exterior do seu domicílio e das áreas comuns (se aplicável), o que inclui esgotos, caleiras e canalizações exteriores. Faremos a manutenção dos átrios de entrada comuns, das escadas, dos elevadores, das passagens, das condutas de lixo e de outras áreas comuns, e certificar-nos-emos de que são seguros para si, para a sua família e para quaisquer visitantes. Manteremos a iluminação das áreas comuns em condições razoáveis de funcionamento
- as instalações de eletricidade, gás, água, sistemas de drenagem ou qualquer sistema relacionado com o fornecimento de energia mais ecológica, por exemplo, painéis solares, etc.
- quaisquer instalações permanentes de aquecimento e de água que fornecemos
- acessórios de cozinha e de casa de banho que fornecemos

4.1.2 Não seremos obrigados a:

- efetuar obras ou reparações pelas quais é responsável em virtude da sua obrigação de utilizar o imóvel como inquilino
- reconstruir ou reintegrar o imóvel em caso de destruição ou danificação por incêndio, tempestade, inundação ou outro acidente inevitável, ou
- conservar ou manter em bom estado tudo o que tem direito a remover da propriedade

4.1.3 Pintamos regularmente o exterior do seu domicílio, se for caso disso. É provável que seja de sete em sete anos

4.1.4 Efetuamos as reparações num prazo razoável. Dependerá do grau de urgência da situação.

4.1.5 Limparemos o lixo e os detritos que criarmos depois de efetuarmos uma reparação.

4.2. Manutenção de gás e inspeções de testes elétricos

4.2.1 Como senhorio, temos o dever de verificar qualquer instalação de gás e os tubos que a servem na propriedade pelo menos uma vez por ano, de modo a minimizar o risco de explosão ou envenenamento por monóxido de carbono. Vamos dar-lhe sempre uma notificação por escrita prévia razoável de qualquer inspeção e é obrigado a facultar o acesso para as inspeções e a pagar quaisquer despesas razoáveis em que incorramos como resultado de qualquer falha sua em facultar um acesso razoável.

4.2.2 O equipamento de gás tem o significado que lhe é dado pelos Gas Safety (Installation and Use) Regulations (Regulamentos de Segurança do Gás - Instalação e Utilização) de 1998 e por qualquer alteração ou substituição desses regulamentos.

4.2.3 Também temos a obrigação de realizar testes e inspeções periódicas da sua instalação elétrica (IET Regulations - Regulamentos IET - de 2008 e qualquer alteração ou substituição desses regulamentos) e necessitamos de acesso para concluir este trabalho.

4.2.4 Se não nos deixar entrar para efetuar este trabalho, podemos tomar medidas legais para obter uma injunção obrigatória, uma notificação de abatimento e/ou a posse do seu domicílio para que possamos entrar para efetuar quaisquer trabalhos necessários ou associados, sendo que poderá ter de pagar quaisquer custos associados.

4.3 Comunicação de reparações

Deve comunicar-nos imediatamente quaisquer falhas, reparações ou danos que digam respeito:

- ao imóvel, ou
- a bens de terceiros que estejam a causar danos no seu domicílio

4.4 Direito de reparação

Em alguns casos, tem o direito legal de reparação ao abrigo da Secção 96 da Housing Act (Lei da Habitação de) 1985. Pode ser possível obter uma indemnização se determinadas reparações não forem efetuadas a tempo. Consulte o Right to Repair Scheme (Regime de Direito a Reparação) que é explicado com mais pormenor no seu Manual do Inquilino.

4.5 Acesso ao seu domicílio:

4.5.1 Deve permitir o acesso dos nossos empregados, agentes e contratantes em alturas razoáveis (sujeito a aviso prévio razoável) para efetuar uma inspeção de segurança do gás ou inspecionar o estado de, ou efetuar reparações ou melhorias ou outros trabalhos:

- no imóvel
- nas instalações
- no jardim
- nas áreas comuns ou propriedades adjacentes

4.5.2 Normalmente, avisá-lo-emos com pelo menos 24 horas de antecedência, mas poderá ser necessário um acesso mais imediato em caso de emergência. Em caso de emergência, quando não for razoável esperar que consigamos aceder de outra forma, podemos forçar a entrada na propriedade. Isto pode incluir, mas não se limita a:

- quando há fuga de gás
- está a transbordar água, ou
- acreditamos que a vida ou a segurança física de alguém está ameaçada

4.6 Mudança de domicílio

Quando se muda ou deixa o seu domicílio, é da sua responsabilidade informar todos os fornecedores de serviços públicos, por exemplo, fornecedores de gás, eletricidade, telefone, televisão, Internet, bem como os departamentos governamentais, por exemplo, Subsídios de Habitação/Imposto Municipal, se necessário.

4.7 Responsabilidades de reparação

4.7.1 Deve manter, conservar e reparar as partes do seu domicílio pelas quais não somos responsáveis, de acordo com um padrão razoável de reparação, estado e limpeza. Os tipos de reparação que são da sua responsabilidade incluem, mas não se limitam a:

- decoração do seu domicílio
- danos causados pela condensação, quando esta ocorrer devido a uma utilização incorreta dos meios permanentes de aquecimento e/ou ventilação por nós disponibilizados. (Consulte o nosso folheto sobre Condensação)
- substituição de vidros (causada por danos do inquilino, de outro residente ou de um visitante)
- substituição de fechaduras após perda ou roubo de chaves
- fechaduras de portas e mobiliário de portas no interior do seu domicílio
- assentos de sanita
- tampas de lavatório e de banheira
- fogões a gás, ligações e outros eletrodomésticos que tenha instalado*
- fogões elétricos, ligações e outros eletrodomésticos que tenha instalado*
- fugas de gás nos seus próprios eletrodomésticos
- os disparos eléctricos provocados pelos seus eletrodomésticos defeituosos ou que necessitam de fusíveis
- fusíveis para eletrodomésticos
- manutenção, incluindo a substituição das pilhas, dos detetores de fumo, dos detetores de monóxido de carbono e dos alarmes instalados no seu domicílio, para que funcionem corretamente
- substituição de contentores de lixo perdidos ou danificados
- manter a propriedade livre de parasitas, incluindo ninhos de formigas e vespas, pulgas, insectos, ratos e ratazanas
- ligações e antenas de televisão, telefone e informática
- manter limpas e desobstruídas as grelhas, drenos, ralos e sarjetas que estejam obstruídos por resíduos causados por si
- substituição de lâmpadas e arrancadores de lâmpadas fluorescentes no seu domicílio
- vedações

4.7.2 É responsável por manter, reparar e conservar todas as melhorias, eletrodomésticos, equipamentos e acessórios que instalar no seu domicílio com um nível razoável e deve manter os seus próprios eletrodomésticos em segurança.

* Deve assegurar-se de que a ligação é efetuada por técnicos qualificados e deve poder apresentar um certificado que o comprove, se tal lhe for solicitado.

4.7.3 Se não respeitar e cumprir as suas obrigações nos pontos 4.7(a) e 4.7(b) supra, poderemos entrar na sua propriedade para efetuar os trabalhos necessários para a pôr em condições razoáveis de reparação ou limpeza e/ou para a repor no estado em que se encontrava, cobrando-lhe o respetivo custo.

4.8 Não deve:

- 4.8.1 Você, qualquer pessoa que viva consigo ou que visite o seu domicílio não deve fazer nada do que se segue (não se trata de uma lista exaustiva) e/ou causar danos, interferir ou adulterar, criar ou causar um perigo (como um incêndio ou uma fuga de gás), a estrutura ou o tecido do seu domicílio ou qualquer edifício em que esteja situado, ou instalações, aparelhos ou qualquer outra coisa pela qual sejamos responsáveis nos termos dos pontos 4.1a e 4.2, tanto no seu domicílio como nas áreas comuns:
- instalar ou utilizar ventiladores de teto em salas onde exista também uma lareira a gás
 - pintar as caixas de caldeiras, aquecedores eléctricos, lareiras a gás, aquecedores ou caixilhos de janelas ou portas em PVC
 - interferir com mangueiras de incêndio, alarmes de fumo ou qualquer outro equipamento de segurança contra incêndios em qualquer área comum
 - deixar ou forçar a abertura de portas de entrada comuns ou outras portas corta-fogo em qualquer altura
 - interferir com o fornecimento de gás ou eletricidade ou com os contadores
 - utilizar ou tentar utilizar a eletricidade ou o abastecimento de água do senhorio em áreas comuns
 - permitir que o seu jardim fique desarrumado ou coberto de vegetação. Deve manter o seu domicílio e o seu jardim num estado controlável, limpo e sem obstáculos para reduzir o risco de incêndio e permitir-nos entrar para efetuar reparações ou melhorias
 - guardar quaisquer objetos pessoais de tal forma que nós e os nossos contratantes não consigamos ter acesso à propriedade ou a qualquer parte da mesma
 - guardar quaisquer objetos pessoais ou outros em áreas comuns, por exemplo, jardins, varandas ou outras áreas comuns exteriores, ou obstruir áreas comuns, passagens ou entradas, ou guardar quaisquer bens que causem ou possam causar obstrução ou perigo, incluindo perigo de incêndio
 - guardar quaisquer objetos pessoais ou bens na propriedade de tal forma que causem ou possam causar um perigo, incluindo um perigo de incêndio
 - guardar objetos pessoais ou outros bens no sótão do imóvel
 - **apenas regimes de proteção:** As fechaduras das portas não devem ser substituídas, pois fazem parte de um conjunto. Se o fizer, poderá ser-lhe cobrado qualquer trabalho adicional que seja necessário

- não deve danificar o seu imóvel nem colocar os seus vizinhos em perigo quando instalar luzes ou decorações festivas temporárias no interior ou no exterior do seu domicílio. Só deve colocar luzes ou decorações para eventos como o Natal, Divali, etc., enquanto durar essa festividade específica. Todas as luzes ou decorações que colocar devem cumprir as normas de segurança britânicas, por exemplo, iluminação de baixa tensão (12 volts)

4.8.2 Se tiver colocado algo que nos impeça de aceder ao seu domicílio ou a qualquer parte do mesmo para efetuar os trabalhos necessários, é da sua responsabilidade removê-lo para que possamos efetuar os trabalhos. Por exemplo, poderá ter de retirar pavimento laminado se tivermos de passar por baixo das tábuas do soalho e será responsável por recolocar o pavimento depois de termos efetuado qualquer trabalho.

4.8.3 **Seguro de recheio**

Se a sua propriedade for afetada, por exemplo, por um incêndio ou inundação, a reparação da estrutura, do exterior e do tecido da sua propriedade é da nossa responsabilidade enquanto senhorio. Somos igualmente responsáveis pelas instalações, incluindo a cozinha e a casa de banho, quando montadas por nós. No entanto, como inquilino, é responsável por garantir que tem o nível adequado de seguro de recheio para os seus bens pessoais, pertences e decorações, caso ocorra algum acidente. Por conseguinte, será responsável pela substituição de todos os objetos de uso doméstico, tais como mobiliário, incluindo alcatifas e equipamentos e acessórios que tenha instalado, ou objetos pessoais ou objetos que lhe pertençam.

5. Melhorias e Alterações

5.1 Melhorias efetuadas por nós no seu domicílio:

Ocasionalmente, efetuamos melhorias para benefício a longo prazo das nossas propriedades. Discutiremos estas questões consigo, se e quando a situação surgir. Podemos insistir para que as melhorias sejam efetuadas, por exemplo, quando fazem parte de um programa faseado de obras para benefício geral do bairro. Deve permitir-nos fazer obras onde insistimos. (consulte 4.5)

5.2 Melhorias efetuadas por si no seu domicílio: Apenas Arrendamentos seguros

5.2.1 Como inquilino seguro, tem o direito de efetuar certas melhorias no seu domicílio, mas apenas com a nossa autorização prévia por escrito. Para obter uma autorização por escrito, é necessário preencher um formulário de pedido que está disponível mediante pedido. Exemplos de alterações que necessitam da nossa autorização são, mas não se limitam a:

- superfícies de pavimento que não sejam alcatifas
- aquecimento central
- instalação de um duche ou de uma lareira a gás
- instalação de uma antena parabólica ou de um recetor de satélite
- construção de um telheiro, alpendre, vedação, conservatório, estufa, telheiro, pátio, terraço, aviário, pombal, tanque de peixes, piscina ou estrutura semelhante no seu jardim
- construir um lugar de estacionamento, uma garagem, um parque de estacionamento ou uma entrada de automóveis.

Para mais informações, consultar o Manual do Inquilino.

5.2.2 Pode também necessitar de outras autorizações, por exemplo, autorizações de planeamento ou de regulamentação da construção, sendo responsável pela sua obtenção. Não deve fazer qualquer alteração à propriedade que viole qualquer regulamento de planeamento ou de controlo da construção.

5.2.3 Qualquer autorização dada por nós ao abrigo deste contrato é apenas na nossa qualidade de senhorio e não deve ser considerada como autorização de qualquer outro departamento do Council (Conselho) ou em relação a qualquer outra função do Council (Conselho) Ser-lhe-á comunicada uma decisão por escrito. A carta explicará as condições aplicáveis ao tipo de obra que pretende efetuar.

A autorização só será recusada se houver um motivo válido.

5.2.4 Não deve efetuar melhorias no seu domicílio sem o nosso consentimento prévio por escrito.

5.2.5 Se efetuar melhorias ou alterações na sua propriedade ou acrescentar quaisquer equipamentos ou acessórios sem a nossa autorização, ou se violar qualquer regulamento de planeamento ou de controlo de construção, podemos exigir-lhe que:

- reponha o imóvel no seu estado inicial, cabendo-lhe a responsabilidade de o fazer e de o pagar; ou
- podemos entrar na sua propriedade para efetuar trabalhos de reposição e/ou retificar quaisquer danos que possam ter sido causados à propriedade ou ao edifício em que se encontra, ou à propriedade adjacente, e concorda que pagará os custos da realização desses trabalhos.

5.3 **Direito a indemnização por melhorias - Apenas arrendamentos seguros**

Quando o seu contrato de arrendamento chegar ao fim, pode ter direito a uma indemnização por melhorias que tenha efetuado no seu imóvel. Para garantir que cumpre os requisitos necessários para poder pedir uma indemnização, consulte o seu Manual do Inquilino para obter mais informações sobre o direito a indemnização.

5.4 **Sem Direito a efetuar melhorias: Apenas inquilinos em período de experiência**

Se for um inquilino em período de experiência, não deve efetuar quaisquer alterações ou melhorias no seu domicílio ou imóvel.

6. Comportamento antissocial

6.1 As suas Responsabilidades

É responsável pelo comportamento de todas as pessoas (incluindo crianças) que vivem ou visitam o seu domicílio e pelas suas ações no seu domicílio e no seu jardim, nos terrenos circundantes, nos jardins partilhados, nas áreas de estacionamento, nas áreas comuns (escadas, elevadores, patamares, halls de entrada, caminhos) e na localidade em redor do seu domicílio.

6.2 Geral: Incómodo, aborrecimento ou perturbação

Você ou qualquer pessoa que viva consigo ou que visite o seu domicílio não deve causar incómodo, aborrecimento ou perturbação a qualquer outra pessoa no seu domicílio ou no seu jardim, nos terrenos circundantes, nas áreas comuns ou na localidade em redor do seu domicílio, incluindo os seus vizinhos. Exemplos de incómodo, aborrecimento ou perturbação podem incluir, mas não se limitam a:

- discutir, gritar ou praguejar
- portas a bater
- cães a ladrar ou a sujar
- comportamento embriagado
- deitar lixo fora
- apresentar queixas falsas ou maliciosas sobre o comportamento de qualquer outra pessoa
- utilização do seu domicílio para fins imorais ou ilegais ou para cometer infrações puníveis na vizinhança
- danificar, desfigurar ou apagar graffitis na propriedade do Council (Conselho)
- forçar a abertura de portas em edifícios comuns ou interferir com o equipamento de proteção ou segurança
- estacionar um veículo em qualquer local da sua propriedade, exceto num caminho de acesso, numa zona de estacionamento ou numa zona pavimentada destinada a estacionamento
- estacionar uma caravana ou autocaravana na sua propriedade sem o nosso consentimento prévio por escrito
- efetuar grandes reparações em veículos ou estacionar um veículo ilegal ou sem condições de circulação na sua propriedade sem o nosso consentimento prévio por escrito
- deixar o lixo no exterior da sua propriedade num dia diferente do dia da recolha
- abuso de solventes

6.3 Música alta e ruído

Não deve criar ruídos excessivos nem tocar música alta na propriedade ou nas áreas comuns que causem ou possam causar incómodo, aborrecimento ou perturbação a qualquer outra pessoa na localidade. Exemplos disto podem incluir, mas não se limitam a:

- música ou ruído amplificados
- instrumentos musicais
- bricolagem ruidosa durante períodos prolongados ou a horas não razoáveis

6.4 Revestimentos para pavimentos

Se a sua propriedade estiver situada por cima de outro apartamento, não consideramos que a madeira, o laminado ou qualquer outro tipo de pavimento duro e denso seja um revestimento adequado. Nestas circunstâncias, não autorizaremos a colocação deste tipo de revestimento de pavimento.

Se houver um incómodo comprovado causado pelo ruído transmitido através do chão, podemos exigir que instale um revestimento para o chão que suprima esse ruído, por exemplo, uma alcatifa ou uma base.

6.5 Assédio e abuso

Não assediar, abusar, ameaçar assediar, com base na raça, cor, religião, sexo, orientação sexual, deficiência ou qualquer outro motivo que possa interferir com a paz e o conforto de, ou causar ofensa a outras pessoas que residam, visitem, trabalhem ou exerçam atividades legais no bairro ou a qualquer inquilino, agente, empregado, Conselheiro ou empreiteiro nosso, quer no bairro quer noutra local (por exemplo, nos nossos escritórios). Também não deve permitir, não impedir ou incitar qualquer pessoa que viva consigo (incluindo crianças) ou os seus visitantes a fazer qualquer uma destas coisas.

Exemplos de assédio incluem, mas não se limitam a: comportamento que cause alarme ou angústia a terceiros; não controlar um cão; linguagem que cause alarme ou angústia; uso ou ameaça de uso de violência; uso de palavras ou comportamentos insultuosos ou abusivos; danificar ou ameaçar danificar o domicílio ou os bens de outra pessoa; escrever graffitiis ameaçadores, abusivos ou insultuosos.

6.6 Drogas e tráfico de droga

Você ou qualquer pessoa que viva consigo, incluindo as crianças e os seus visitantes, não podem utilizar a propriedade ou a vizinhança para produzir, consumir, fornecer ou armazenar qualquer droga (a menos que exista um uso médico legal prescrito para a droga pela pessoa em causa) ou para cultivar, fabricar, fornecer ou vender qualquer droga.

6.7 Violência e abusos no domicílio

Não deve agredir, ameaçar ou assediar qualquer pessoa que viva consigo ou abusar dela sexualmente, financeira ou emocionalmente de tal forma que a pessoa deixe de poder viver pacificamente na propriedade.

Em caso de violência ou abuso perpetrado por um co-inquilino contra o outro, podemos fazer cumprir este contrato para impedir que o agressor continue a ocupar o domicílio.

6.8 Participação em gangues

Nem você nem qualquer pessoa que viva consigo deve tornar-se membro de um gangue ou permitir que um membro de um gangue visite a propriedade.

Quando nos referimos a um gangue, referimo-nos à definição aplicada pela Metropolitan Police Authority (Autoridade da Polícia Metropolitana), tal como alterada periodicamente, que é um "grupo de indivíduos envolvidos em criminalidade persistente para alguma forma de ganho pessoal (o que inclui lucro e/ou para ganhar ou demonstrar estatuto) que está a causar danos significativos à comunidade e/ou que é motivo de preocupação transfronteiriça". A Association of Chief Police Officers (Associação de Chefes da Polícia) afirma que os danos "significativos" podem ter uma ou mais das seguintes características: lucros ou perdas significativos; impacto significativo na segurança da comunidade; violência grave; corrupção; exercício de controlo"

6.9 Bandeiras

Podemos exigir-lhe que remova quaisquer bandeiras que estejam hasteadas ou que tenham sido colocadas na sua propriedade, que sejam visíveis e que causem ofensa, ou sobre as quais tenhamos recebido queixas.

6.10 Acumulação

Você ou qualquer pessoa que viva no imóvel não acumulará objetos, animais ou qualquer outra coisa no imóvel. Por açambarcamento entende-se a recolha e retenção excessivas de quaisquer materiais ou artigos na propriedade que possam criar um perigo, ou um perigo potencial, para o inquilino, para outras pessoas (incluindo funcionários do Council - Conselho) ou para as propriedades vizinhas.

7. Utilizar o seu domicílio

7.1 As suas responsabilidades

- 7.1.1 Deve utilizar o imóvel como domicílio único ou principal.
- 7.1.2 Deve permitir aos seus vizinhos um acesso razoável se estes necessitarem de o fazer para manter o seu domicílio ou, por exemplo, para limpar as suas janelas.
- 7.1.3 Se vive num apartamento ou numa maisonette, os moradores são co-responsáveis pela limpeza da entrada comum, dos halls, das escadas, dos patamares e das janelas dos corredores.
- 7.1.4 Deve manter e conservar todos os espaços comuns e terrenos limpos, desimpedidos e seguros, de modo a evitar riscos para os outros ocupantes ou visitantes legais ou para os meios de evacuação. Por exemplo, não se deve colocar revestimentos soltos no chão, nem guardar objetos como bicicletas, carrinhos de bebé, carrinhos de bebé, ajudas para deficientes, lixo geral, móveis, etc. nestas áreas.

7.2 Ausências dos inquilinos

Não pode ausentar-se do imóvel por mais de um período único de 21 dias sem nos informar previamente, por escrito, sobre a forma como poderemos ter acesso ao imóvel durante o período de ausência. Deve também comunicar-nos por escrito quando prevê regressar ao imóvel e o motivo da sua ausência. Se não nos informar, podemos considerá-lo como tendo abandonado a posse do imóvel e tomar medidas para o recuperar.

7.3 Veículos

- 7.3.1 Não deve estacionar qualquer veículo em qualquer parte da propriedade, a menos que esta disponha de uma garagem, de um lugar de estacionamento ou de uma entrada com um lancil e um cruzamento de pavimento.
- 7.3.2 Não é permitido estacionar qualquer veículo, atrelado, barco ou caravana em terrenos ou relvados do Council (Conselho) sem autorização. Os objetos serão removidos e eliminados e o inquilino será cobrado pelos custos de remoção e eliminação incorridos.
- 7.3.3 Não pode receber qualquer pagamento pela reparação de um veículo no seu domicílio ou nas suas imediações.
- 7.3.4 Não deve estacionar qualquer veículo ilegal, não tributado ou que não esteja em condições de circular na propriedade ou em qualquer terreno que nos pertença ou noutros terrenos privados nas imediações, por exemplo, estradas.
- 7.3.5 É proibido manter veículos motorizados no interior da habitação ou nos espaços comuns sem a nossa autorização.
- 7.3.6 Não deve estacionar os veículos de forma a causar obstrução a outros utentes da estrada, incluindo os veículos dos serviços de emergência.

7.3.7 Não deve efetuar grandes reparações em qualquer carro, motociclo ou outro veículo na propriedade, nos parques de estacionamento comuns ou na estrada.

7.4 Jardins e árvores

7.4.1 Deve manter o seu jardim arrumado, a relva deve ser cortada, as sebes aparadas e o jardim deve ser mantido livre de lixo.

7.4.2 As árvores devem ser mantidas de modo a evitar a perda de luz, os danos materiais ou o crescimento até uma altura impossível de gerir.

7.4.3 A manutenção dos jardins, das árvores e das sebes é da responsabilidade do inquilino. Quaisquer trabalhos efetuados em árvores devem ser realizados por uma pessoa devidamente qualificada, como um cirurgião de árvores. Só efetuaremos obras no jardim, nas árvores e nas sebes em circunstâncias excecionais, por exemplo, em caso de risco para a saúde e a segurança, de danos ou de risco potencial de danos materiais. Nestas circunstâncias, pode ser-lhe cobrado o custo dos trabalhos, incluindo o IVA e uma taxa administrativa.

7.4.4 Deve manter o seu jardim e a área circundante livres de lixo, móveis ou eletrodomésticos. A empresa procederá à remoção de tais objetos e cobrará os respetivos custos. Será avisado com um mínimo de 7 dias de antecedência da data de levantamento dos objetos.

7.5. Animais e animais de estimação

7.5.1 É necessário obter a nossa autorização por escrito antes de manter qualquer animal, ave ou réptil na propriedade. A concessão ou recusa da autorização fica ao nosso critério e, se concedida, pode estar sujeita a condições.

7.5.2 Não deve permitir que o seu animal, ave ou réptil cause incómodo, aborrecimento ou perturbação ou danifique a propriedade.

7.5.3 Não deve maltratar o seu animal, a sua ave ou o seu réptil.

7.5.4 Normalmente, não será concedida autorização para manter um cão (que não seja um cão-guia ou um cão-ouvinte) se a propriedade for um apartamento ou uma maisonette sem utilização exclusiva de um jardim e sem acesso direto ao mesmo.

7.5.5 Não pode manter um cão ou um gato numa **propriedade do regime de proteção**, a menos que tenha usufruto exclusivo de um jardim e da sua própria porta de entrada para a rua. A autorização pode ainda ser concedida se houver necessidade de um cão-guia ou de um cão-ouvinte e se não tiver a sua própria porta de entrada.

7.5.6 Em alguns regimes de proteção, não são permitidos animais de estimação.

7.5.7 É necessário obter a nossa autorização se pretender criar animais na propriedade.

- 7.5.8 Não deve permitir que os animais de estimação sujem as áreas comuns da propriedade, as estradas, os caminhos pedonais ou as áreas de recreio da zona. Deve remover e eliminar os excrementos de forma higiénica do seu jardim e de quaisquer áreas comuns.
- 7.5.9 Não deve permitir que o(s) seu(s) cão/cães cause(m) lesões em qualquer pessoa, animal ou animal de estimação.
- 7.5.10 Em caso de violação de qualquer das cláusulas relativas à detenção de animais ou de animais de companhia, podemos pedir-lhe que retire definitivamente do domicílio qualquer animal ou animal de companhia. Será notificado com uma antecedência razoável, indicando os motivos da retirada da autorização.

7.6. Trabalhar a partir de casa

Não pode utilizar o seu domicílio para exercer uma atividade comercial, a menos que lhe seja dada autorização por escrito. A autorização só será recusada se considerarmos que o negócio é suscetível de causar incómodo ou aborrecer outras pessoas ou danificar a propriedade. Exemplos de negócios que não permitiremos incluem:

- 7.6.1 reparação e manutenção de automóveis
- 7.6.2 venda de automóveis, ou
- 7.6.3 utilizar a propriedade ou as áreas comuns como local para comprar, vender ou armazenar sucata ou outros bens.

7.7. Subarrendamento e fraude no arrendamento

- 7.7.1 Um inquilino seguro (mas não um inquilino em período de experiência):
 - 7.7.1.1 pode autorizar qualquer pessoa a residir como inquilino no local, mas
 - 7.7.1.2 não pode, sem o nosso consentimento escrito, subarrendar ou ceder a posse de parte das instalações.
- 7.7.2 A autorização para subarrendar parte das instalações não será recusada sem motivo e terá em conta, por exemplo, se
 - 7.7.2.1 conduziria a que as instalações ficassem sobrelotadas na aceção da parte X da Housing Act (Lei da Habitação) de 1985; e
 - 7.7.2.2 propomo-nos realizar obras no seu domicílio ou no edifício de que este faz parte e que as obras propostas afetarão a habitação suscetível de ser utilizada pelo subinquilino que passará a residir no seu domicílio na sequência da autorização.
- 7.7.3 Não pode ceder a posse da propriedade nem subarrendar a sua totalidade. Se isto acontecer, o arrendamento deixará de ser um arrendamento seguro e não poderá tornar-se subsequentemente um arrendamento seguro.

7.7.4 Não deve cometer qualquer fraude relacionada com a ocupação do imóvel. Os exemplos de fraude no arrendamento incluem, entre outros, o subarrendamento da propriedade, com ou sem fins lucrativos, o abandono da propriedade, o facto de não nos dizer a verdade sobre as circunstâncias que nos levaram a conceder-lhe o arrendamento e a fraude em matéria de subsídio de habitação e de imposto municipal.

7.7.5 Se for um inquilino em período de experiência e pretender receber alguém que não fazia parte do seu agregado familiar quando se mudou, tem de obter primeiro a nossa autorização por escrito. Não recusaremos a autorização sem um motivo válido.

7.8. Alteração das circunstâncias

7.8.1 Durante o período de arrendamento, não deve (nem sozinho nem em conjunto) possuir ou arrendar qualquer propriedade residencial que seria razoável para viver como seu domicílio, exceto se herdar uma propriedade residencial que pode possuir por um período máximo de 12 meses antes de violar esta condição. Deve informar-nos imediatamente, por escrito, se for proprietário de uma propriedade residencial ou se tiver outro contrato de arrendamento ou locação residencial.

7.8.2 Para decidirmos se violou esta condição de arrendamento, teremos em conta se a outra propriedade:

7.8.2.1 é adequada para viver

7.8.2.2 foi adquirida e destina-se a ser utilizada exclusivamente como casa de férias

7.8.2.3 não é adequada para si e para o seu agregado familiar, tendo em conta, por exemplo, o tamanho da outra propriedade, o seu rendimento e emprego e quaisquer deficiências ou problemas médicos que tenha

7.8.2.4 poderá ser razoavelmente vendida.

8. Participação e apoio dos inquilinos

8.1. As nossas responsabilidades

- 8.1.1 Temos de pedir a sua opinião sobre qualquer dos nossos planos de habitação se estes o afetarem substancialmente. Por exemplo, consultá-lo-emos sobre trabalhos de modernização ou melhoria planeados para o seu domicílio ou para a sua área. Vamos envolvê-lo ou ao seu grupo local de inquilinos em questões relacionadas com a habitação local.
- 8.1.2 Temos de pedir a sua opinião sobre quaisquer alterações planeadas ao contrato de arrendamento. Se estas alterações forem efetuadas, ser-lhe-á comunicado por escrito.
- 8.1.3 Temos de lhe enviar anualmente informações sobre o nosso trabalho e desempenho. Esta informação indica-lhe como o serviço é pago e como o seu dinheiro é gasto.
- 8.1.4 Temos de tratar as suas queixas de forma eficiente e eficaz (tal como definido na nossa política atual)

8.2. Apoio ao arrendamento

- 8.2.1 Se, depois de o consultarmos, considerarmos que você ou alguém do seu agregado familiar necessita de apoio, informá-lo-emos por escrito. Se o fizermos, deve tomar medidas razoáveis para garantir que o apoio é aceite e deve cooperar e comportar-se de forma razoável em relação às pessoas que prestam o apoio.

Nota: Apoio significa assistência, normalmente prestada por nós ou por uma agência de apoio externa, para o ajudar a cumprir as suas obrigações no âmbito do arrendamento. Exemplos: dependência de drogas ou álcool e problemas de endividamento

9. Cessão, sucessão e alterações ao arrendamento

9.1 Atribuição

- 9.1.1 Em algumas situações especiais, pode passar o seu contrato de arrendamento a outra pessoa, cedendo-o. Isto só é possível através de:
- 9.1.1.1 uma troca ao abrigo da secção 92 da Housing Act (Lei da Habitação) de 1985 (que requer o nosso consentimento por escrito).
 - 9.1.1.2 uma decisão judicial, que só pode ser tomada em circunstâncias limitadas, como no âmbito de um processo matrimonial, ou
 - 9.1.1.3 uma cessão a uma pessoa que seria qualificada para suceder ao arrendatário se este falecesse imediatamente antes da cessão.
- 9.1.2. Deve notificar-nos imediatamente, por escrito, de uma cessão.
- 9.1.3. Os direitos acima referidos só se aplicam aos inquilinos seguros, uma vez que se aplicam direitos diferentes aos inquilinos em período de experiência (tal como explicado no Manual do Inquilino).

9.2 Sucessão - Inquilinos em período de experiência seguros (incluindo os inquilinos num arrendamento provisório) cujo arrendamento teve início antes de 1 de abril de 2012

- 9.2.1 Uma pessoa é qualificada para suceder ao inquilino no âmbito de um arrendamento seguro de um imóvel se ocupar o imóvel como a sua única ou principal residência no momento da morte do inquilino e ou:
- 9.2.1.1 é cônjuge ou parceiro civil do arrendatário, ou
 - 9.2.1.2 é outro membro da família do inquilino (tal como definido abaixo) e residiu com o inquilino durante o período de doze meses que terminou com a morte do inquilino;
- a menos que, em qualquer dos casos, o inquilino seja ele próprio um sucessor, tal como definido na secção 88 da Housing Act (Lei da Habitação) de 1985.
- 9.2.2 Uma pessoa é membro da família de outra pessoa se:
- 9.2.2.1 é cônjuge ou parceiro civil dessa pessoa, ou ele e essa pessoa vivem juntos como marido e mulher ou como se fossem parceiros civis, ou
 - 9.2.2.2 é o progenitor, avô, filho, neto, irmão, irmã, tio, tia, sobrinho ou sobrinha da pessoa.

9.3. Sucessão– Inquilinos em período de experiência seguros (incluindo os inquilinos num arrendamento provisório) cujo arrendamento teve início em ou após 1 de abril de 2012

9.3.1 Sucessão legal A Secção 160 da Localism Act (Lei do Localismo) de 2011 insere uma nova secção 86A na Housing Act (Lei da Habitação) de 1985, que estabelece que a sucessão legal apenas se aplica ao cônjuge, parceiro ou parceiro civil do inquilino falecido que vivia no imóvel como a sua única ou principal residência na altura da morte do inquilino. O direito legal de sucessão dos outros membros da família foi suprimido.

9.3.2 Sucessão contratual Uma pessoa que não seja cônjuge, parceiro ou parceiro civil do inquilino pode ter um direito contratual de sucessão se:

9.3.2.1 é filho, filha ou irmão do inquilino falecido que residiu com o inquilino no imóvel durante o período de doze meses que terminou com a morte do inquilino e desde que o imóvel tenha sido a única ou principal residência da pessoa durante esse período, ou

9.3.2.2 é responsável pelos dependentes do inquilino falecido e não pode desempenhar esse papel sem residir no imóvel.

9.3.3 O direito contratual de suceder acima referido só será concedido:

9.3.3.1 a uma pessoa (e se houver mais do que uma pessoa qualificada para suceder, essa pessoa deve ser acordada entre as pessoas qualificadas ou, na ausência de acordo, deve ser selecionada por nós)

9.3.3.2 desde que o inquilino falecido não fosse ele próprio um sucessor, tal como definido na secção 88 da Housing Act (Lei da Habitação) de 1985,

9.3.3.3 desde que o imóvel seja adequado à pessoa que pretende suceder-lhe. Não será adequado se, por exemplo, for demasiado grande ou extenso.

10. Terminar o arrendamento com uma Notice to Quit (Notificação de saída)

10.1 Por si

- 10.1.1 Deve preencher e assinar uma "notificação de saída" (dispomos de um formulário para o efeito), o que não põe termo imediato ao arrendamento. O arrendamento só terminará após quatro semanas claras (por outras palavras, no final do período de quatro semanas que começa na segunda-feira após a receção da sua notificação).
- 10.1.2 Durante o período de notificação, deve permitir-nos o acesso para efetuar uma inspeção ao imóvel. Deve permitir o acesso, com marcação prévia, a potenciais inquilinos e ao nosso pessoal para visitar o seu domicílio.
- 10.1.3 Deve deixar a propriedade e os nossos equipamentos e acessórios no estado em que se encontravam no início do arrendamento (exceto no caso de deterioração devido ao desgaste normal ou por não termos cumprido as nossas responsabilidades de reparação).
 - 10.1.3.1 O facto de não comunicar as reparações ou a manutenção adequada da sua propriedade afetará o seu direito de se mudar.
 - 10.1.3.2 A não realização de qualquer reparação identificada na Inspeção Pré-Terminação que seja considerada da responsabilidade do inquilino resultará num débito automático ao inquilino por qualquer custo.
 - 10.1.3.3 Todas as alterações efetuadas pelos inquilinos têm de ser aprovadas pelo Council (Conselho) ou a propriedade terá de ser reposta nas condições em que se encontrava antes da mudança.

10.2. Co-inquilinos

- 10.2.1 Se tiver um contrato de arrendamento periódico conjunto, uma notificação de saída por escrito é eficaz se for assinada por apenas um dos inquilinos. Os inquilinos que pretendam entregar uma notificação de saída devido a uma rutura de relação devem aconselhar-se juridicamente antes de o fazerem.
- 10.2.2 Se um inquilino terminar o arrendamento com uma notificação de saída, não ofereceremos necessariamente um arrendamento único ao ocupante restante. Só o faremos se a propriedade for adequada para os restantes ocupantes, de acordo com a Política de Atribuição, se houver prioridade suficiente para oferecer o arrendamento e se não houver problemas de gestão da habitação, tais como atrasos graves ou persistentes nas rendas ou comportamento antissocial.
- 10.2.3 Também não ofereceremos um arrendamento único se o ocupante restante tiver sido responsável por violência doméstica contra o outro co-inquilino ou contra outro membro do agregado familiar.

10.3. Por nós

- 10.3.1 Se o seu arrendamento deixou de ser seguro, podemos pôr-lhe termo através de uma notificação de saída. O seu arrendamento deixará de ser seguro se, por exemplo:

- 10.3.1.1 deixar de ocupar o imóvel como habitação única ou principal; ou, se o arrendamento for conjunto, se todos os co-inquilinos deixarem de ocupar o imóvel como habitação única ou principal, ou
- 10.3.1.2 ceder a posse do imóvel ou subarrendar a totalidade do mesmo (ou subarrendar primeiro uma parte e depois o restante).

11. Fim do arrendamento por decisão judicial

- 11.1 Podemos pôr termo a um arrendamento seguro ou provisório obtendo uma ordem judicial e fazendo valer o nosso direito de posse.
- 11.2 Antes de requerermos essa ordem ao tribunal, enviar-lhe-emos normalmente uma notificação preliminar (por vezes designada por notificação de pedido de posse ou notificação de processo de posse). A notificação explicará por que razão queremos pôr termo ao seu contrato de arrendamento e quais os seus direitos.

12. Desocupação do imóvel

- 12.1 No final do contrato de arrendamento, deve limpar o seu domicílio, os anexos e o jardim de todo o lixo e objetos indesejados. Se não o fizer, os objetos deixados serão eliminados logo que caducar o prazo da notificação. Faremos este trabalho e vamos cobrar-lhe por ele, incluindo o custo dos trabalhos, para além de uma taxa administrativa e IVA.
- 12.2 Se constatarmos que são necessárias reparações no imóvel e que estas são da sua responsabilidade, estas também lhe serão cobradas.
- 12.3 Quando o arrendamento terminar, deve retirar todos os equipamentos que instalou no imóvel e voltar a colocá-lo no estado em que se encontrava antes de os ter instalado. Se não o fizer, nós próprios faremos o trabalho e cobrar-lhe-emos quaisquer custos em que incorramos para o fazer.
- 12.4. Não deve deixar ninguém no seu domicílio quando se muda.

13. Óbito do inquilino

Se for o executor de um inquilino único que tenha falecido, tem de nos dar um aviso de saída prévio de quatro semanas. Deve ter em atenção que qualquer subsídio de alojamento a que o inquilino tinha direito termina a partir da data do óbito. As rendas em atraso que possam ser deixadas no final do contrato de arrendamento são imputadas ao património do inquilino falecido.

14. Apenas inquilinos em período de experiência

14.1 Posse

Durante o arrendamento provisório de 12 meses, podemos apresentar um aviso de processo de posse antes de requerermos ao tribunal uma ordem de posse. Existe um processo de revisão.

14.2 Prorrogação do período de experiência

Durante o arrendamento provisório de 12 meses, podemos apresentar um aviso para prolongar o período experimental ao abrigo da secção 125A da Housing Act (Lei da Habitação) de 1996.

14.3 Acesso a visitas de revisão do arrendamento

Durante o período provisório ou experimental, efetuamos visitas ao imóvel (normalmente 4) para garantir que as condições de arrendamento estão a ser cumpridas. É obrigado a facultar-nos um acesso razoável para podermos efetuar a inspeção.

15. Painéis solares fotovoltaicos

15.1. Termos gerais

- 15.1.1 Nós ou o Fornecedor, agindo em nosso nome, podemos instalar um sistema de painéis solares no seu domicílio e mantê-lo lá (o inversor é normalmente instalado no seu sótão, o que significa que nós ou o Fornecedor podemos precisar de aceder ao seu sótão ocasionalmente). Concorda que possamos conceder ao Fornecedor um direito exclusivo de que o Sistema de Painéis Solares ocupe as partes do seu Domicílio onde será ou já foi instalado.
- 15.1.2 Durante o período da Feed In Tariff (FIT - Tarifa de alimentação), o Sistema de Painéis Solares pertence-nos a nós ou ao Fornecedor e não faz parte do seu domicílio.
- 15.1.3 Nós ou o Fornecedor podemos ligar o Sistema de Painéis Solares ao sistema elétrico existente no seu domicílio e utilizá-lo para a instalação e funcionamento do Sistema de Painéis Solares.
- 15.1.4 O Fornecedor tem o direito exclusivo de beneficiar do FIT e deve prestar a assistência que o Fornecedor razoavelmente requerer (incluindo a celebração de documentação) para garantir que o Fornecedor tem direito a receber o FIT para o Sistema de Painéis Solares durante o Período FIT.
- 15.1.5 A eletricidade produzida pelo Sistema de Painéis Solares pode ser utilizada por si e não lhe será cobrada.
- 15.1.6 A eletricidade que não utilizar será exportada para a rede nacional em benefício exclusivo do Fornecedor.
- 15.1.7 A parte do Sistema de Painéis Solares conhecida como inversor pode utilizar uma pequena quantidade de eletricidade da rede elétrica do seu domicílio e não nos cobrará a nós ou ao Fornecedor por essa eletricidade.
- 15.1.8 Nós ou o Fornecedor podemos, em qualquer altura, alterar o Sistema de Painéis Solares ou retirá-lo do seu domicílio, de forma permanente ou por um período de tempo.
- 15.1.9 As nossas obrigações no Arrendamento de manter o seu Domicílio em boas condições e de reparar e manter a cablagem não incluem a obrigação de manter em boas condições, reparar ou manter qualquer Sistema de Painéis Solares, a menos que sejamos o Fornecedor ou que este atue em nosso nome.
- 15.1.10 Se o Sistema de Painéis Solares ou uma parte do mesmo falhar e não for economicamente viável a sua reparação ou substituição, o Sistema de Painéis Solares pode ser deixado no local até que seja economicamente viável a sua reparação ou substituição ou até que seja removido.

- 15.1.11 A quantidade de eletricidade gratuita que o Sistema de Painéis Solares pode gerar e que pode ser utilizada pelo cliente pode variar e nem nós nem o Fornecedor somos responsáveis de forma alguma por o compensar por qualquer variação da quantidade de eletricidade gratuita que pode ser utilizada por si, quer como resultado de:
- 15.1.12 Nós ou o Fornecedor efetuarmos reparações, trabalhos ou alterações no Sistema de Painéis Solares ou se o retirarmos do seu domicílio.
- 15.1.13 Nós efetuarmos reparações, obras ou alterações no seu Domicílio
- 15.1.14 O clima, a estação do ano ou outros fatores fora do nosso controlo ou do controlo do Fornecedor
- 15.1.15 A idade do Sistema de Painéis Solares (os painéis solares podem tornar-se menos eficientes com a idade)
- 15.1.16 O Sistema de Painéis Solares ou qualquer parte do mesmo falhar e não for economicamente viável a sua reparação ou substituição
- 15.1.17 Qualquer outro motivo
- 15.1.18 No caso de solicitar o exercício do direito de compra do seu Domicílio e desejar continuar a receber a eletricidade produzida pelo Sistema de Painéis Solares, o custo da compra do seu Domicílio terá em consideração o custo do equipamento e o a antiguidade da instalação. Se desejar que o equipamento seja removido em resultado do seu direito de compra, podem ser-lhe cobrados custos razoáveis para o remover.

15.2 As nossas obrigações

- 15.2.1 Se for instalado um Sistema de Painéis Solares no telhado do seu Domicílio, será notificado por escrito.
- 15.2.2 Se o Sistema de Painéis Solares tiver de ser retirado por nós ou pelo Fornecedor, será avisado com uma antecedência razoável.
- 15.2.3 Envidaremos esforços razoáveis para garantir que o Fornecedor mantém o sistema de painéis solares em bom estado de conservação e funcionamento durante o período FIT.

15.3 As suas obrigações

- 15.3.1 Autoriza o nosso acesso e do Fornecedor (e dos seus empregados ou contratantes que atuem em nome do Fornecedor), em momentos razoáveis e mediante aviso prévio, para instalar, manter, reparar, substituir ou efetuar outros trabalhos ou inspecionar o estado do Sistema de Painéis Solares e efetuar leituras. Isto pode implicar a colocação de andaimes para aceder em segurança ao telhado do seu Domicílio. É necessário garantir que o acesso ao Sistema de Painéis Solares está desimpedido.

- 15.3.2 Não danificará nem interferirá com o Sistema de Painéis Solares (incluindo os cabos que o servem) e pagará ao Fornecedor os custos razoáveis incorridos por nós ou pelo Fornecedor relativamente a quaisquer danos causados ao Sistema de Painéis Solares por si, por membros do seu agregado familiar ou por visitantes do seu domicílio.
- 15.3.3 Deve certificar-se de que não há árvores ou vegetação no seu Domicílio que possam obstruir o Sistema de Painéis Solares.
- 15.3.4 Deve certificar-se de que nada é construído ou erigido no seu Domicílio que obstrua o Sistema de Painéis Solares.
- 15.3.5 Deve notificar-nos por escrito, logo que tenha conhecimento de qualquer dano (independentemente da causa do dano) no Sistema de Painéis Solares ou em qualquer parte do seu Domicílio onde o Sistema de Painéis Solares esteja instalado ou onde esteja contido.
- 15.3.6 Compromete-se a utilizar a eletricidade gerada pelo Sistema de Painéis Solares apenas para uso doméstico pessoal, a não armazenar a eletricidade gerada pelo Sistema de Painéis Solares em grandes baterias de armazenamento (isto não inclui baterias recarregáveis em aparelhos portáteis como um telemóvel, uma escova de dentes elétrica ou uma scooter de mobilidade) e a não vender ou tentar vender a eletricidade gerada pelo Sistema de Painéis Solares a ninguém.
- 15.3.7 Concorda que, se o seu domicílio beneficiar ou vier a beneficiar de painéis solares fotovoltaicos, as suas informações pessoais detidas por nós serão divulgadas ao Fornecedor (se este for um terceiro).
- 15.3.8 Como inquilino, terá de:
- 15.3.8.1 Manter e garantir a existência permanente de um contrato de fornecimento de eletricidade ao imóvel com um fornecedor de eletricidade

Assegurar que todos os pagamentos ao fornecedor de eletricidade são efectuados atempadamente e que, no caso dos contadores de pré-pagamento, são mantidos em crédito.

16. Definições/Glossário

Aceitação do contrato

Aceitar agir em conformidade com os termos e condições do contrato de arrendamento.

Atribuição

Transferência de um contrato de arrendamento para outra pessoa, que só pode ser efetuada em determinadas condições.

Área comum

Partes de um edifício que todos ou um grupo de inquilinos podem partilhar ou utilizar, por exemplo, corredores, escadas, entradas, patamares; e terrenos comuns que todos ou um grupo de inquilinos podem partilhar ou utilizar, tais como jardins partilhados e áreas ajardinadas.

Destituição

Quando um inquilino pode perder o seu estatuto seguro e alguns direitos em resultado de um comportamento antissocial ou de uma utilização ilegal da propriedade. Só pode acontecer se o senhorio notificar o inquilino e obtiver uma Demotion Order (Ordem de destituição) através dos tribunais.

Troca

Trocar de arrendamento com outra pessoa, que pode ser arrendatária do mesmo senhorio ou de um senhorio diferente, em determinadas circunstâncias.

Despejo

Quando é obrigado a sair do seu domicílio. Não podemos despejá-lo sem uma ordem judicial ou sem servimos uma Notice to Quit (Notificação de saída) se tiver abandonado o seu imóvel.

Equipamentos e Acessórios

Todos os aparelhos e mobiliário de uma propriedade, incluindo os que se destinam ao fornecimento ou utilização de gás e água, mas excluindo o mobiliário móvel.

Motivos de posse

Razões pelas quais um senhorio pode requerer a um tribunal a tomada de posse de um imóvel a um inquilino.

Assédio

Ações que sejam prejudiciais para outras pessoas e que possam violar os termos do contrato de arrendamento, tais como violência ou ameaças de violência.

Domicílio/propriedade

A propriedade em que vive ao abrigo do contrato de arrendamento, incluindo qualquer jardim anexo à propriedade, mas não as áreas comuns

Apoio relacionado com a habitação

Serviços prestados aos inquilinos para os ajudar a manter o seu arrendamento.

Melhoria

Qualquer alteração ou adição ao seu domicílio, com exceção da decoração interior.

Arrendamento provisório

Arrendamento alternativamente conhecido como arrendamento inicial ou arrendamento probatório que se destina a dar-nos a oportunidade de ver se é um bom inquilino.

Hóspede

Pessoa a quem permite que viva numa parte do seu domicílio, quer ela lhe pague ou não por isso.

Vizinhos

Todas as pessoas que vivem na zona local, incluindo os proprietários de imóveis, os inquilinos da Câmara Municipal, de associações de habitação e de arrendamentos privados.

Notice Seeking Possession (Notificação de pedido de posse)

Documento legal que pode ser notificado a qualquer inquilino no início de um processo judicial para pôr termo ao arrendamento.

Notice to Quit (Notificação de saída)

Documento legal que pode ser notificado a um inquilino para pôr termo ao contrato de arrendamento.

Fornecedor registado de habitação social

Proprietário, como uma associação de habitação ou um conselho, que fornece habitação para arrendamento a pessoas ao abrigo das regras governamentais.

Familiar

Os seus pais, filhos, avós, netos, irmãos, irmãs, tios, tias, sobrinhos, sobrinhas, enteados, filhos adotivos e sogros.

Renda

Renda de base e outros encargos, incluindo taxas de serviço, tal como notificados por nós no início do arrendamento.

Direito de Reparação

Direito do inquilino a que certas reparações sejam efetuadas em prazos determinados.

Segurança da posse

Direito do inquilino a habitar o imóvel.

Inquilino seguro

Como inquilino seguro, tem o direito de permanecer no seu domicílio, a menos que um tribunal conceda uma "ordem de posse" da propriedade.

Taxa de serviço

Montante cobrado aos inquilinos, para além da renda de base, para cobrir os custos de outros serviços prestados

Cônjuge

O seu marido ou mulher ou alguém que viva consigo como marido ou mulher, independentemente do sexo.

Subarrendamento

Permitir que alguém viva consigo e que não fazia parte do seu agregado familiar quando se mudou pela primeira vez. Essa pessoa deve pagar-lhe uma renda e ter o direito de viver numa parte do seu domicílio. Normalmente, são os próprios que cozinham e limpam.

Sucessão

Se falecer, outra pessoa do seu agregado familiar pode, por vezes, assumir o seu arrendamento. Apenas algumas pessoas têm o direito de o fazer.

Successor

Uma pessoa que tenha assumido o arrendamento de outra pessoa ao abrigo das regras de sucessão.

Veículo

Um carro, um autocarro, um camião, uma autocaravana, uma moto, uma bicicleta, um barco, uma caravana, etc.

Nós, Nos, Nosso

Ipswich Borough Council (Conselho Municipal de Ipswich) (o senhorio).

Autorização por escrito

Carta da nossa parte autorizando-o a fazer determinadas coisas.

Também

Significa você como um inquilino individual, qualquer co-inquilino, qualquer pessoa que resida consigo e quaisquer visitantes do seu domicílio

SÓ PRECISA DE SABER O QUE SIGNIFICA O SEGUINTE SE TIVER PAINÉIS SOLARES FOTOVOLTAICOS INSTALADOS NO SEU TELHADO.

Registo Central FIT

Registo mantido e conservado pelo OFGEM (ver abaixo)

Feed in Tariff (FIT - Tarifa de alimentação)

Dinheiro pago pelas empresas de energia, pelo Governo ou por qualquer outro comprador pela eletricidade gerada pelo Sistema de Painéis Solares, exportada para a rede ou vendida a qualquer outro comprador. Isto também inclui quaisquer outros benefícios que surjam da produção de eletricidade pelo Sistema de Painéis Solares, incluindo poupanças de CO2

Período FIT

Período de 25 anos a partir da data em que o Sistema de Painéis Solares é instalado no seu domicílio. Será reconhecido ao abrigo do MCS como satisfazendo as normas de equipamento e instalação relevantes e foi inscrito no Registo Central FIT da OFGEM

MCS

Regime de Certificação de microgeradores ou regimes equivalentes acreditados ao abrigo da norma EN45011.

OFGEM

Autoridade dos Mercados do Gás e da Eletricidade ou outra autoridade que assuma as suas funções no que respeita à Tarifa de Alimentação.

O Fornecedor

Nós ou qualquer pessoa por nós designada para instalar, manter, operar, reparar ou substituir o Sistema de Painéis Solares.

Sistema de Painéis Solares

Quaisquer painéis solares, fixações e equipamento adicional, incluindo os cabos, o contador do inversor e o equipamento de monitorização instalados no seu domicílio.

IPSWICH BOROUGH COUNCIL (CONSELHO MUNICIPAL DE IPSWICH)

Tenancy Services

Ipswich Borough

Council Grafton House,

15-17 Russell Road

Ipswich IP1 2DE

www.ipswich.gov.uk