

Projekts “Dzīves tiesības”

R O K A S G R Ā M A T A S



Mājokļi Apvienotajā Karalistē

Apvienotajā Karalistē jūs varat īrēt mājokli no privāta izīrētāja vai sociāla izīrētāja.

- Privāti izīrētāji ir privātpersonas vai uzņēmumi, kas piedāvā privāti izīrējamās dzīvojamās telpas brīvajā tirgū.
- Sociāli izīrētāji ir organizācijas, piemēram, vietējās padomes vai mājokļu apvienības, kas saņem valdības atbalstu, lai palīdzētu nodrošināt sociālos mājokļus. Īres maksa parasti ir zemāka un īres līgumi parasti ir drošāki. Taču vietu sociālos mājokļus ir grūtāk iegūt.

Mājokļa atrašana - privātā sektora mājokļi

Vairums jauno migrantu Apvienotajā Karalistē dzīvo **privāti īrētā mājoklī**. Tikai retais jaunais migrants kvalificējas **sociālajam mājoklim**. Pat ja iebrucējs var saņemt palīdzību no vietējās padomes, jo ir bez pajumtes, lielākā daļa padomju šobrīd piedāvā tikai pagaidu izmitināšanu, un tad cenšas atrast privātu izīrētāju.

Īres mājokļa atrašana privātajā sektorā

Aģenta izmantošana

Dzīvojamo īpašumu aģentūras (parasti dēvētas par **īres aģentiem** vai **nekustamā īpašuma aģentiem**) strādā izīrētāju uzdevumā un saņem samaksu no tiem. Tām nav atļauts iekasēt maksu par potenciālu jaunu īrnieku reģistrāciju vai par mājokļa atrašanu, taču tās var iekasēt maksu par identitātes pārbaudīšanu, atsauksmju iegūšanu un kredītpārbaūžu veikšanu.

Visiem nekustamā īpašuma aģentiem, kas pārvalda īpašumus izīrētājiem Anglijā, ir jābūt reģistrētiem neatkarīgā **aizsardzības programmā**, kas izskata sūdzības par aģentu. Trīs oficiālās programmas ir:

- *The Property Ombudsman* (Īpašuma tiesībsargs)
- *Ombudsman Services Property* (Tiesībsarga pakalpojumi: īpašums)
- *Property Redress Scheme* (Īpašuma aizsardzības programma)

Ikviens aģents, kas darbojas legāli, pavēstīs jums, kurā programmā tas darbojas, un var attēlot tās logotipu. **Neizmantojiet aģentu, kas nav iekļauts nevienā programmā**; šis aģents darbojas nelegāli, un jūs riskējat zaudēt naudu, ko tam samaksājat.



Palīdzība ar mājokļa atrašanu

Vietnē **Shelter** ir atrodami noderīgi vispārīgi padomi par mājokļa atrašanu: ●

http://england.shelter.org.uk/get_advice/private_renting/renting_privately/ways_to_find_a_private_rented_home

Vietnē **Crisis** arī ir atrodami labi padomi jauniem īrniekiem:

● <http://www.crisis.org.uk/pages/top-tips-for-new-renters.html>

Valdība ir publicējusi bukletu jauniem īrniekiem:

● <https://www.gov.uk/government/publications/how-to-rent>

Vietējās padomes var piedāvāt:

- padomus, lai palīdzētu jums atrast mājokli;
- sarakstu ar vietējiem izīrētājiem, kas ir pārbaudīti un “akreditēti” kā atbilstoši noteiktam standartam;
- palīdzību ar pabalstu pieprasīšanu, ja jums uz tādiem ir tiesības;
- iespēju izmantot īres galvojumu vai garantiju, lai jums nebūtu jāmaksā iemaksa vai īres maksa uz priekšu.

Dažas labdarības organizācijas arī daudzos apgabalos organizē programmas, kas palīdz cilvēkiem atrast privāti izīrētus mājokļus. Šo programmu saraksts ir atrodams vietnē, ko nodrošina labdarības organizācija **Crisis**, kas strādā ar bezpajumtniekiem: ● <http://www.crisis.org.uk/find-pr-scheme.php>

Mājokļa atrašana - sociālie mājokļi

Sociālie izīrētāji ir organizācijas, piemēram, vietējās padomes vai mājokļu apvienības. Īres maksa parasti ir zemāka, un īres līgumi parasti ir drošāki.

Taču vietu sociālajā mājoklī ir grūtāk iegūt. Diemžēl Apvienotajā Karalistē ir arvien mazāk sociālo mājokļu, un rindas kļūst garākas.

Lai iegūtu vietu sociālajā mājoklī, jums ir jāpiesakās savas **vietējās padomes piešķirumu programmā**. Pat ja jūs varat reģistrēties programmā, gaidīšanas laiks var būt daudzi gadi vai pat desmitgades.

Tikai cilvēki, kas atbilst noteiktiem kritērijiem, var tikt iekļauti piešķirumu programmā:

Atbilstība

EEZ pilsoņiem, lai tie būtu tiesīgi tikt iekļauti piešķirumu programmā, ir jābūt **tiesībām uzturēties** Apvienotajā Karalistē. EEZ pilsoņi, kuriem parasti ir uzturēšanās tiesības, ir:

- EEZ pilsoņi, kas strādā vai ir pašnodarbinātie;
- daži EEZ pilsoņi, kas ir strādājuši, pašreiz ir bezdarbnieki, bet aktīvi meklē darbu;
- daži cilvēki, kas strādāja, bet uz laiku nespēj strādāt noteiktu iemeslu dēļ;
- daži atbilstīgu EEZ pilsoņu ģimenes locekļi (pat ja tie paši nav EEZ pilsoņi)
- citi EEZ pilsoņi, kas mācās vai ir patstāvīgi nodrošināti un arī izpilda **pastāvīgas dzīvesvietas pārbaudi** (EEZ pilsoņiem, kas piesakās pabalstu saņemšanai).



Dažiem cilvēkiem ir uzturēšanās tiesības, bet tomēr nav tiesību pievienoties piešķirumu programmai. Tie parasti ir EEZ pilsoņi, kas meklē darbu Apvienotajā Karalistē, bet nekad agrāk šeit nav strādājuši.

Kvalifikācijas kritēriji

Daudzām padomēm ir papildu **kvalifikācijas kritēriji** savām piešķirumu programmām. Dažām ir noteikti uzturēšanās ilguma kritēriji – piemēram, tās var ļaut pievienoties tikai cilvēkiem, kas dzīvojuši attiecīgajā vietā vismaz 5 gadus. Savas vietējās padomes piešķirumu programmas pārskatu jūs varat meklēt tās mājaslapā.

Reizēm padomes atsakās iekļaut atbilstīgus kandidātus savā piešķirumu programmā, jo tās nepareizi piemēro tiesību aktus. Ja jums tiek atteikta piekļuve piešķirumu programmai vai tiek noraidīts jūsu mājokļa pieteikums, jūs varat meklēt juridiskas konsultācijas **tiesību centrā**, konsultāciju centrā vai organizācijā **Shelter**.

Dažām cilvēku kategorijām, piemēram, bezpajumtniekiem vai cilvēkiem pārapdzīvotos apstākļos, tiesību akti nosaka tiesības tikt iekļautiem piešķirumu programmā un saņemt prioritāti. Tiem ir jābūt tiesīgiem tikt iekļautiem programmā, bet nav jāizpilda citi kvalifikācijas kritēriji.

Mājokļa tiesības - privāti īrnieki

Kā īrniekam jums ir noteiktas vispārīgas tiesības, tostarp:

- tiesības uz sava mājokļa **netraucētu lietošanu** (piem., izīrētājs nedrīkst iekļūt jūsu mājoklī bez iepriekšēja paziņojuma);
- tiesības netikt diskriminētiem;
- tiesības, kas aizsargā pret izlikšanu un personisku aizskaršanu;
- tiesības saistībā ar mājokļa apstākļiem un nolaistu stāvokli (kas parasti nosaka, ka izīrētājam jāveic pamata remontdarbi);
- tiesības saņemt informāciju un pienācīgus paziņojumus.

Īres līgumi

Īres līgums ir vienošanās starp jums un izīrētāju. Tas var būt rakstisks vai mutisks.

Īres līgums dod noteiktas tiesības gan jums, gan izīrētājam – piemēram, jūsu tiesības mitināties telpās un izīrētāja tiesības saņemt īres maksu.

Gan jums, gan izīrētājam var būt arī citi īres līgumā iekļauti nosacījumi, ja vien tie nav pretrunā ar tiesību aktiem.

Kam jābūt iekļautam līgumā:

Anglijā vairumam īrnieku nav likumā noteiktu tiesību uz rakstisku īres līgumu.

Skotijā visiem **garantētiem** un **īstermiņa garantētiem** īrniekiem ir likumā noteiktas tiesības uz rakstisku līgumu.

Abos gadījumos jums ir jāsaņem šāda informācija:

- Ja jums ir īre pa nedēļām (kas nav fiksēta termiņa īre), izīrētājam jānodrošina īres grāmatiņa vai tamlīdzīgs dokuments.



- Izīrētāja vārds un uzvārds. Jūs varat rakstiski pieprasīt izīrētāja pilnu vārdu un adresi no personas, kas saņem īres maksu. Tai ir jums rakstiski jāsniedz šī informācija 21 dienas laikā (pārsniedzot šo termiņu, tā izdara pārkāpumu).

Atbilstoši labai praksei rakstiskam īres līgumam būtu jāietver šāda informācija:

- jūsu vārds un uzvārds, izīrētāja vārds un uzvārds un izīrējamā īpašuma adrese;
- īres sākuma datums;
- informācija par to, vai citiem cilvēkiem ir atļauts izmantot īpašumu, un, ja jā, kuras telpas;
- īres termiņš, t.i., vai īre beidzas noteiktā datumā;
- īres maksas apmērs, maksāšanas biežums un termiņš, un cik bieži un kad to var palielināt. Līgumā var arī norādīt, kas maksājumā ir iekļauts, piem., komunālie pakalpojumi (elektrība, gāze utt.);
- vai izīrētājs nodrošinās kādus pakalpojumus, piem., veļas mazgāšanu, koplietošanas telpu uzturēšanu vai maltītes, un vai par tiem ir jāmaksā;
- cik ilgs iepriekšējs paziņojums jāsniedz jums un izīrētājam īres izbeigšanas gadījumā.

Īres līgums ir jāparaksta gan jums, gan izīrētājam. Katram īrniekam, ja ir vairāki kopīgi īrnieki, ir jāsaņem līguma kopija.

Mutiski īres līgumi

Ja jūs ar izīrētāju veicat tikai mutisku vienošanos, tas joprojām ir īres līgums.

Mutiskus līgumus var būt grūti realizēt, jo bieži nav pierādījumu par to, kāda vienošanās ir veikta, vai var rasties problēmas, kas nav tikušas atrunātas.

Ja jums rodas nepieciešamība apstiprināt mutisku līgumu ar savu izīrētāju, jums ir ieteicams konsultēties ar pieredzējušu konsultantu, piemēram, **tiesību centrā** vai **iedzīvotāju konsultāciju birojā**.

Pamattiesības

Pat ja jums nav rakstiska līguma, jums joprojām ir tiesības. Pamata tiesības **netieši nosaka** tiesību akti. Ja līgumā iekļauti noteikumi, kas ir pretrunā ar likumu, tad noteicošais ir likums.

Daži biežākie **netiešie noteikumi** ir šādi:

- jūsu izīrētājam ir jāveic pamata remontdarbi, piem., jāuztur ūdens, gāzes, elektrības apgāde, kanalizācija, apkure un ūdens sildīšana labā darba kārtībā;
- jums ir tiesības netraucēti dzīvot īrētajās telpās bez uzmākšanās no izīrētāja puses;
- jums ir pienākums izmantot mājokli kā **rūpīgam īrniekam**, piem., neradot bojājumus un pienācīgi lietojot visas iekārtas un mēbeles;
- jums ir pienākums sniegt pieeju jebkādu nepieciešamo remontdarbu veikšanai.

Jums ir arī vispārējās tiesības netikt diskriminētiem invaliditātes, dzimuma maiņas, grūtniecības un maternitātes, rases, reliģijas vai ticības, dzimuma vai seksuālās orientācijas dēļ.

Īres līguma izmaiņas

Īres līgumu parasti var **mainīt tikai pēc jūsu un izīrētāja vienošanās**. Izmaiņas ir jāveic rakstiski, vai nu jaunā rakstiskā dokumentā, vai grozot esošo īres līgumu.

Arī mutisku līgumu var mainīt. Šajā gadījumā arī izmaiņas parasti ir mutiskas.



Cita veida īre

Vairums privāto īrnieku ir garantēti īstermiņa īrnieki (Anglijā – **Assured Shorthold Tenants** (AST); Skotijā – **Short Assured Tenants** (SAT)).

Šī īre var būt **fiksēta termiņa** vai **periodiska** (pa mēnešiem vai nedēļām). Ja beidzoties vecajam fiksētajam termiņam netiek veikta vienošanās par jaunu fiksētu termiņu, īre turpinās kā periodiska īre.

Jūs varat pārbaudīt savu īres veidu tiešsaistē:

Anglijā:

● http://england.shelter.org.uk/get_advice/downloads_and_tools/tenancy_checker

Skotijā:

● http://scotland.shelter.org.uk/get_advice/downloads_and_tools/online_checkers/what_kind_of_tenancy_do_i_have?start=Start+the+tenancy+checker

Garantēta īstermiņa īre

Parastā īre privātajā sektorā ir garantēta īstermiņa īre (*Assured Shorthold Tenancy*; AST).

Galvenie izņēmumi ir: kopīga mitināšanās ar izīrētāju; studenta īre; brīvdienu īre; uzņēmuma īre; uzņēmējdarbības telpas; Kroņa īre vai pagaidu uzturēšanās vieta, ko nodrošina vietējā pašvaldība, jo jums nav pajumtes.

Šāda veida īre nevar būt garantēta īstermiņa īre, pat ja līgumā teikts, ka tā ir.

Garantēto īstermiņa īrnieku tiesības

Papildus vispārējām tiesībām, kas iekļautas visos īres līgumos, piem., tiesības uz remontdarbu veikšanu un tiesības uz netraucētu lietošanu (skat. iepriekš), garantētiem īstermiņa īrniekiem ir arī tiesības:

- nodot īri savam dzīvesbiedram vai citam partnerim savas nāves gadījumā;
- tiesības saņemt pienācīgu paziņojumu, ja izīrētājs vēlas īpašumu atpakaļ;
- tiesības saņemt pienācīgus iemeslus (jeb **pamatojumu**) valdījuma pārņemšanai, ja izīrētājs sniedz jums paziņojumu par izvākšanos **pirms** jūsu fiksētā termiņa īres beigām (piem., īres parādi vai antisociāla uzvedība)
- tiesības saņemt pienācīgu paziņojumu vismaz 2 mēnešus iepriekš, ja izīrētājs vēlas, lai jūs izvāktos, **pēc** jūsu fiksētā termiņa īres beigām. Tajā nav jābūt norādītiem iemesliem.

Izīrētāja piekļuves tiesības

- Izīrētājam ir tiesības piekļūt īpašumam, lai veiktu remontdarbus, ar noteikumu, ka tas rīkojas saprātīgi. Piemēram, avārijas gadījumā izīrētājam ir tiesības nekavējoties piekļūt īpašumam, lai veiktu visus nepieciešamos darbus.



- Izīrētājam ir arī tiesības piekļūt īpašumam, lai pārbaudītu tā tehnisko stāvokli vai iztukšotu skaitītāju, taču tam vienmēr jāprasa jūsu atļauja un jāpaziņo par to vismaz 24 stundas iepriekš.
- Izīrētājam nav tiesības piekļūt īpašumam nekādos citos gadījumos, ja vien tam nav tiesas rīkojuma.

Garantēta īre

Daži privāti izīrētāji var izīrēt savus īpašumus **garantētā īrē**, nevis īstermiņa garantētā īrē.

Garantētiem īrniekiem ir **pilnīga īres drošība**. Tas nozīmē, ka izīrētājam ir jāsniedz pienācīgi iemesli (jeb **pamatojums**), pirms tas var vērst pret īrnieku valdījuma pārņemšanas procesu. Šo pamatojumu nosaka tiesību akti (pamatojums var būt, piem., īres parādi vai antisociāla uzvedība).

Anglijā un Velsā garantētai īrei ir jābūt noteiktai īres līgumā. Savukārt Skotijā noteikumi ir pretēji – īstermiņa garantētu īri var izveidot, tikai ja izīrētājs aizpilda veidlapu īres perioda sākumā.

Iemītņieki ar pamata aizsardzību vai vispārējo tiesību īre

Ja jūs neesat garantēts īrnieks, garantēts īstermiņa īrnieks vai aizsargāts īrnieks, jūs varat būt **iemītņieks ar pamata aizsardzību** (Anglija) vai **vispārējo tiesību īrnieks** (Skotija).

Tas nozīmē, ka jums ir mazāk tiesību.

Jūs būsit iemītņieks ar pamata aizsardzību vai vispārējo tiesību īrnieks, ja jums ir:

- uzņēmuma īre (īrnieks ir uzņēmums, kas nodrošina jums mājokli kā darbiniekam)
- studenta īre, ko nodrošina izglītības iestāde;
- izīrētājs, kas dzīvo vienā ēkā ar jums (un tā nav īpaši veidota dzīvokļu ēka), taču kuram nav ar jums kopīgas dzīvojamās telpas;
- mājoklis, ko nodrošina daži mājokļu kooperatīvi un maznodrošināto ļaužu nami;
- mājoklis, ko nodrošina jūsu dara devējs jūsu darba pienākumu izpildei.

Pamata aizsardzības tiesības / vispārējo tiesību īrnieki

Ja jūs esat īrnieks ar pamata aizsardzību / vispārējo tiesību īrnieks, un izīrētājs vēlas, lai jūs izvāktos, kad pagājis paziņojuma termiņš, izīrētājam vēl vispirms jāvēršas tiesā, lai saņemtu valdījuma pārņemšanas rīkojumu. Ja jums ir sniegts pienācīgs paziņojums vai jūsu līguma termiņš ir beidzies, tiesai nav citas izvēles, kā viens izdot šo rīkojumu.

Ja īres termiņš ir fiksēts (piem., 6 mēneši vai viens gads), izīrētājam nav jums jāsniedz paziņojums šī termiņa beigās. Tomēr izīrētājam ir jāvēršas tiesā, lai saņemtu valdījuma pārņemšanas rīkojumu jūsu izlikšanai. Izīrētājs to var pieprasīt tikai pēc fiksētā termiņa beigām.

Izslēgtie iemītņieki

Dažiem iemītņiekiem ir tikai tiesības saņemt iepriekšēju paziņojumu, un izīrētājs var tos izlikt bez tiesas rīkojuma. Biežākie piemēri:

- jūs dzīvojat kopā ar izīrētāju un kopīgi lietojat dzīvojamās telpas;
- jūs par mājokli nemaksājat īres maksu.



Izīrētāja piekļūšanas tiesības

Ja jūs uzturaties telpās, par kurām veikta vienošanās, ka izīrētājs nodrošina tīrīšanas pakalpojumus, vai ja jūs dzīvojat kopīgi ar citiem iemītniekiem, izīrētājs var piekļūt telpām bez atļaujas.

Īres sākšana

Vairums izīrētāju un aģentu vēlas dokumentus, kas apliecina jaunā īrnieka identitāti, nodarbinātību un ienākumus. Daudzi vēlēsies veikt arī kredītpārbaudi – tiem būs nepieciešamas arī iepriekšējās adreses un informācija par darba devējiem. Jums var būt jāuzrāda šādi dokumenti:

- personu apliecinošs dokuments (pase, identitātes apliecība, imigrācijas statusa dokuments vai vadītāja apliecība);
- nodarbinātību apliecinošs dokuments – jūsu darba līgums vai nesena vēstule no darba devēja;
- dokumenti, kas apliecina jūsu ienākumus – jūsu pēdējo trīs mēnešu darba samaksas lapas vai informācija darba līgumā;
- dokumenti, kas apliecina pabalstus, ko pašreiz saņemat, ja jūs nestrādājat.

Ļaujiet izīrētājam paturēt kopijas, bet ne dokumentu oriģinālus.

Izīrētājiem tagad ir pienākums vaicāt jauniem īrniekiem par to imigrācijas statusu. Izīrētājam var noteikt sodu līdz 1000 £ par personu, izīrējot kādam, kam nav **tiesību uzturēties** Apvienotajā Karalistē. Izīrētāji un aģenti nedrīkst diskriminēt šo noteikumu īstenošanā. Tas nozīmē, ka tiem ir jāpārbauda visu cilvēku dokumenti, nevis tikai to, kas, iespējams, izskatās kā jauni migranti (piemēram, krāsas, akcenta un angļu valodas prasmju dēļ).

Īres beigšana

Jūs varat beigt īri jebkura īres līgumā noteikta fiksēta termiņa beigās.

Jūs nevarat izbeigt īres līgumu pirms fiksētā termiņa beigām, izņemot šādus gadījumus:

- jūsu īres līgumā ir **izbeigšanas klauzula**, kas ļauj jums agrāk sniegt paziņojumu par līguma beigšanu; vai
- izīrētājs piekrīt, ka jūs beidzat īri (**aizejat**) agrāk.

Ja jūs atsakāties no īres, prasiet izīrētāja piekrišanu rakstiski, ja iespējams, lai izvairītos no iespējamiem strīdiem vēlāk.

Paziņojums par aiziešanu

Pārbaudiet, vai jūsu īres līgums nosaka, vai jums ir jāsniedz paziņojums par aiziešanu, un cik ilgi iepriekš tas jāsniedz.

Parasti jūs varat aiziet sava fiksētā termiņa līguma pēdējā dienā, nesniedzot izīrētājam paziņojumu. Ja jūs aizejat pēc šī datuma, vai ja fiksēta termiņa nav, parasti jums jāsniedz paziņojums **vismaz vienu mēnesi iepriekš**.

Sniedzot paziņojumu izīrētājam vai aizejot fiksēta termiņa pēdējā dienā:

- pavēstiet izīrētājam, kādi ir jūsu plāni;



- sniedziet paziņojumu rakstiski – neizmantojiet e-pastu, ja vien līgumā nav noteikts, ka varat to darīt;
- iesniedziet to personiski (prasiet kvīti) vai nosūtiet pa pastu ierakstītā sūtījumā.

Aiziešana, nesniedzot paziņojumu

Aiziešanu pirms fiksētā termiņa beigām, nesniedzot paziņojumu un nesaņemot izīrētāja piekrišanu, dēvē par **pamešanu**. Tādējādi netiek izbeigts jūsu līgums, un jums joprojām būs jāmaksā īres maksa līdz fiksētā termiņa beigām.

Ja jūs to nemaksāsiet, izīrētājs varēs pieprasīt tiesas rīkojumu, lai liktu jums parādu samaksāt. Īres pamešanas gadījumā, vai ja jums ir īres parāds, jaunu mājokli atrast var būt grūtāk.

Iemaksas

Ievācoties īrētās telpās, jums var būt jāveic iemaksa gadījumam, ja jūs radāt kādus mājokļa bojājumus vai laicīgi nesamaksājat īres maksu.

Parasti jums uzreiz būs jāmaksā divu mēnešu īres maksa (par vienu īres mēnesi un drošības iemaksa viena mēneša maksas apmērā, ko jūs saņemsit atpakaļ, kad izvāksities).

Iemaksas atgūšanas grūtības ir izplatīta problēma. Atcerieties saņemt kvīti, kad maksājat iemaksu. Saglabāiet informāciju par mājokļa stāvokli ievākšanās laikā (uzņemiet datētas fotogrāfijas) gadījumam, ja izīrētājs apsūdz jūs bojājumu radīšanā. Izīrētājam ir jāsniedz rēķins par visiem izdevumiem, ja tas ietur visu iemaksu vai tā daļu.

Iemaksas aizsardzība

Izīrētājam ir jāiekļauj jūsu iemaksa valdības apstiprinātā **nomas iemaksu aizsardzības programmā**, ja jūs īrējat mājokli saskaņā ar garantētas īstermiņa īres noteikumiem. Ja radīsies strīds ar izīrētāju, programma aizsargās jūsu iemaksu.

Iemaksas saņemšana atpakaļ īres beigās

Iemaksa jums būtu jāsaņem atpakaļ īres termiņa beigās, ja telpas ir atstātas labā stāvoklī un nav īres parādu.

Ja izīrētājs atsakās atdot iemaksu un jūs nepiekrītat pamatojumam, rīkojieties šādi:

- rakstiski pieprasiet savas iemaksas atmaksāšanu;
- ja jūsu iemaksa ir aizsargāta, prasiet īres iemaksu programmas birojam izlemt, cik liela iemaksa daļa jums jāsaņem atpakaļ;
- ja jūsu iemaksa nav aizsargāta, jūs varat tiesā iesniegt īres iemaksas kompensācijas pieprasījumu;
- ja jūs izlemjat vērsties tiesā, noteikti apkopojiet visus pierādījumus. Ja jūs zaudēsiet, jums var būt jāapmaksā izīrētāja izdevumi.



Jūsu īres maksa

Nav tiesību aktu, kas nosaka, cik lielu summu izīrētājs var iekasēt no jauna īrnieka par īri. Kad īrnieks ir parakstījis līgumu, tam ir jāmaksā tajā noteiktā īres maksa.

Lielākā daļa līgumu nosaka, kad un kā izīrētājs var palielināt īres maksu, un ir svarīgi to pārbaudīt. Ja līgumā šo nosacījumu nav, vaicāriet izīrētājam vai aģentam un nodrošiniet, ka tie tiek fiksēti rakstiski.

Ja jūsu īres maksa ietver maksu par pakalpojumiem, kas mainās atkarībā no izīrētāja izdevumiem, tad maksai ir jāatspoguļo tikai izdevumi, kas izīrētājam ir pamatoti radušies. Sniegtie pakalpojumi ir jāveic atbilstoši saprātīgam standartam. Ja jūs neesat ar to apmierināti, jūs varat iesniegt sūdzību dzīvojamā īpašuma tribunālam – taču jums par to ir jāmaksā nodeva.

Kas ir iekļauts īres maksā?

Tas ir atkarīgs no jūsu vienošanās ar izīrētāju vai aģentu. Piemēri:

- komunālie pakalpojumi, piemēram, gāze, elektrība un ūdens;
- papildpakalpojumi, piem., tālrunis, internets, satelīttelevīzija vai kabeļtelevīzija;
- maksa par tīrīšanu vai citiem pakalpojumiem.

Pārbaudiet, kuri rēķini ir iekļauti maksā.

Ja mājoklis ir mēbelēts un tajā ir citas māsaimniecības iekārtas, jums ar izīrētāju īres sākumā jāvienojas par iekļauto lietu sarakstu.

Ir ieteicams uzņemt šo lietu fotogrāfijas un saglabāt tās gadījumam, ja īres beigās rodas strīdi par to sākotnējo stāvokli.

Palīdzība ar īres maksu

Ja jūs nevarat atļauties samaksāt savu īres maksu, jums var būt iespēja pieteikties **mājokļa pabalstam** īres maksas pilnīgai vai daļējai segšanai. Mājokļa pabalsts izmaksā tikai **vietējo mājokļa naudu**, ko nosaka, pamatojoties uz 30 % zemāko īres maksu jūsu apgabalā. Cilvēki vecumā līdz 35 gadiem, kas dzīvo vieni, saņem zemāku mājokļa pabalsta likmi.

Šajā vietnē jūs varat uzzināt, kāds ir vietējais mājokļa pabalsts jūsu apgabalā:

- <http://lha-direct.voa.gov.uk/search.aspx>

Daudzi aģenti un izīrētāji neizirē cilvēkiem, kuri saņem mājokļa pabalstu.

Strīdi

Jebkādu strīdu ar izīrētāju ir nepieciešams rūpīgi apsvērt. Šeit minēti daži soļi, kas var jums palīdzēt šajā procesā:

- izlasiet savu īres līgumu, lai noskaidrotu savas tiesības un pienākumus;
- izpētiet, kādas ir jūsu tiesības mājokļa jomā, un, ja vien iespējams, saņemiet juridisku konsultāciju;
- saglabāriet un nokopējiet visus maksājumus apliecinājošus dokumentus, saraksti un fotogrāfiskus pierādījumus;



- **saņemiet juridisku konsultāciju, cik agri vien iespējams** – ir pieejama juridiska palīdzība (Legal Aid), ja jums ir zems ienākumu līmenis un jūsu strīds ir par izlikšanas draudiem vai par remontdarbiem, kas nopietni ietekmē jūsu veselību.

Izlikšana

Ja izīrētājs vēlas jūs izlikt, tam vispirms ir jāsniedz jums paziņojums un tad jāvēršas tiesā, lai saņemtu valdījuma pārņemšanas rīkojumu (ja vien jūs neesat **izslēgts iemītnieks**; skat. iepriekš).

Ja jūs tiekat izlikti, jūs varat konsultēties ar pieredzējušu padomdevēju, piemēram, **tiesību centrā** vai ar mājokļa jautājumu advokātu, vai sazināties ar **iedzīvotāju konsultāciju biroju (Citizens Advice Bureau)** vai konsultāciju centru. Ir pieejamas juridiskas konsultācijas, ja jūs tiekat izlikti un jums ir kāda aizstāvība.

Dažām tiesām ir advokāta pakalpojumu nodrošināšanas programma, kas ļauj jums saņemt konsultācijas un tikts pārstāvētiem tiesas sēdē. Tiesas darbinieki jums pavēstīs, ja tā ir pieejama.

PIRMS jūsu fiksētā termiņa īre ir beigusies (AST vai garantēts īrnieks)

Ja jūs esat **garantēts īstermiņa īrnieks** vai **garantēts īrnieks** un **pirms** jūsu fiksētā termiņa īre ir beigusies, jūsu izīrētājam būs vispirms jums jāsniedz paziņojums un jānorāda pienācīgi iemesli (jeb **pamatojums**) jūsu izlikšanai (piem., kāda jūsu īres līguma noteikuma pārkāpšana vai īres nemaksāšana).

Jums nav jāizvācas, beidzoties paziņojumā noteiktajam termiņam. Ja to nedarīsiet, izīrētājam būs jāsaņem tiesas rīkojums par jūsu izlikšanu no īpašuma.

Ja lieta nonāks tiesā, tiesa noteiks sēdes datumu, par ko jums tiks paziņots. Jūs varat paskaidrot savu situāciju tiesai rakstiski, kā arī apmeklējot sēdi personiski.

Ja tiesa izlems, ka jums ir jāizvācas, jums tiks norādīts termiņš. Ja jūs neizvāksities, izīrētājam būs jāizdod **rīkojums**. Šajā gadījumā nav tiesas sēdes. Izīrētājs vienkārši aizpilda veidlapu un samaksā nodevu, un tiesu izpildītāji nosaka datumu, kurā ieradīsies jūs izlikt. Par izlikšanas datumu jūs informēs rakstiski.

PĒC jūsu fiksētā termiņa īres beigām (garantēts īstermiņa īrnieks)

Ja jūs esat **garantēts īstermiņa īrnieks** un **pēc** jūsu fiksētā termiņa īres beigām viss, kas izīrētājam ir jādara, ir jāsniedz jums 2 mēnešu paziņojums, un tad tas var doties uz tiesu, lai pieprasītu rīkojumu.

Parasti nav tiesas sēdes. Lietu tikai izskata tiesnesis. Ja jūs vēlaties sēdi, jums jānosūta **aizstāvības raksts** 14 dienu laikā no tiesas dokumentu saņemšanas. Aizstāvība darbosies tikai tad, ja varēsiet pamatot, ka izvākšanās paziņojums nav derīgs (kas ir iespējams, ja jūsu iemaksa nav aizsargāta, vai ja padome jūsu izīrētājam iesniegusi paziņojumu par tehniskā stāvokļa problēmām).

Palikšana bez pajumtes

Palikšana bez pajumtes nozīmē, ka jums nav vietas, kur saprātīgi vai likumīgi dzīvot.

Ja jums nav māju un nepietiek naudas pamata pārtikai un pajumtei, jums ir **nabadzīgā** statuss. Ja jums “nav jumta virs galvas”, jūs esat **bezpajumtnieks**.

Jūs varat būt bez pajumtes, pat ja jums ir vieta, kur dzīvot, bet:

- jūs esat pakļauti vardarbības riskam;



- jūs nevarat atļauties palikt savā pašreizējā dzīvesvietā;
- jūs īslaicīgi dzīvojat pie draugiem;
- jūsu māja ir sliktā stāvoklī;
- jūsu mājā dzīvo pārāk daudz cilvēku (tā ir **pārapdzīvota**);
- jūs nevarat dzīvot kopā ar savu partneri vai tuvāko ģimeni.

Palīdzība no padomes

Ja jūs esat bezpajumtnieks vai par tādu kļūsit nākamo 28 dienu laikā, sazinieties ar savu vietējo padomi un pavēstiet, ka jums jāpiesakās kā bezpajumtniekam: http://england.shelter.org.uk/get_advice/homelessness/help_from_the_council_when_homeless/how_to_apply_as_homeless

Kad sazināsit ar padomi, tā nedrīkstētu jūs atraidīt – tai katrā gadījumā vajadzētu vismaz noteikt tikšanās laiku ar jums. Ja jūs atraida, nekavējoties sazinieties ar padomdevēju. Jums var prasīt aizpildīt veidlapu. Ja angļu valoda nav jūsu pirmā valoda vai jums ir grūtības ar lasīšanu vai rakstīšanu, jūs varat prasīt palīdzību tās aizpildīšanai.

Atbildīgajam darbiniekam, kas strādā ar bezpajumtniekiem, būtu jāorganizē saruna ar jums, lai noskaidrotu vairāk par jūsu situāciju. Centieties paņemt līdzi dokumentāciju, jo sevišķi personu apliecinošu dokumentu un visu, kas saistīts ar mūsu mājokļa situāciju. Ņemiet līdzi draugu vai ģimenes locekli, ja jums nepieciešams atbalsts.

Palīdzība, ko saņemsit, būs atkarīga no tā, vai padome izlems, ka:

- jūs esat bez pajumtes;
- jums ir atbilstošs imigrācijas statuss, lai būtu tiesīgi saņemt palīdzību;
- jūs esat prioritāte (piemēram, jūsu vecuma vai invaliditātes dēļ, vai ja jums ir bērni)
- jūs nekļūvat par bezpajumtnieku savas vainas dēļ;
- jums ir kāda saikne ar šo vietu (pretējā gadījumā padome var mēģināt nosūtīt jūs izmitināšanai citur).

Kad padome izskata šīs lietas un tai ir iemesls uzskatīt, ka jūs varat būt bez pajumtes, esat atbilstīgs un esat prioritāte, tai ir:

- jāpiedāvā jums pagaidu uzturēšanās vieta, kamēr tiek izskatīts jūsu iesniegums;
- jāaizsargā jūsu personiskais īpašums, ja nespējat to darīt paši.

Nelikumīga apmešanās (skvotošana)

Skvotošana ir apmešanās neapdzīvotā īpašumā, kurā jūs iekļūstat un uzturaties bez atļaujas. Skvotošana dzīvojamajā īpašumā tagad ir **kriminālpārkāpums**, taču skvotošana vairumā nedzīvojamo īpašumu nav. Ja jūs skvotojat vai tiekat uzskatīti par skvototāju, jūs varat sazināties ar **konsultatīvo dienestu skvototājiem**, lai saņemtu palīdzību un konsultācijas: ☎ 020 3216 0099 www.squatter.org.uk



Dokumenti, ko ņemt līdzi pie konsultanta

Ja jūs tiekaties ar profesionālu konsultantu saistībā ar mājokļa problēmu, ir ieteicams paņemt līdzi šādus dokumentus:

- īres līgumu, vēstules no izīrētāja (ja jūs īrējat);
- informāciju par hipotēku (ja jums ir hipotēka);
- tiesas dokumentus, ja tādi ir;
- īpašumtiesības apliecinājošus dokumentus (ja jums pieder savs mājoklis);
- pierādījumus par jūsu ienākumiem (darba samaksas lapas, vēstules par pabalstu saņemšanu, nodokļu kredīti)
- kvītis;
- citu būtisku ar līgumiem saistītu informāciju.

Noderīga kontaktinformācija

Shelter

Shelter ir labdarības organizācija, kas sniedz konsultācijas par mājokļiem un palikšanu bez pajumtes:

☐ 0808 800 4444

Anglijā: ● http://england.shelter.org.uk/get_advice

Skotijā: ● <http://scotland.shelter.org.uk/>

Housing Rights Info

Vietnē *Housing Rights Info* ir daudz informācijas par mājokļa tiesībām, kā arī atsevišķa sadaļa par jaunu migrantu tiesībām:

● www.housing-rights.info/index.php

Tiesību centri

Tiesību centriem var būt advokāti, kas specializējas mājokļa jautājumos. Jūs varat šeit atrast centrus savā apgabalā:

● <http://www.lawcentres.org.uk/i-am-looking-for-advice>

Iedzīvotāju konsultāciju birojs

Iedzīvotāju konsultāciju birojs (*Citizen's Advice Bureau*) var sniegt jums konsultācijas par mājokļa jautājumiem:

Anglijā: ☐ 03444 111 444: ● www.citizensadvice.org.uk/index/getadvice.htm

Skotijā: ☐ 0808 800 9060: ● <http://www.cas.org.uk/>

Šis materiāls ir sagatavots ar Eiropas Savienības programmas "Tiesības, vienlīdzība un pilsonība" finansiālo atbalstu. Par publikācijas saturu ir atbildīgs tikai Tiesību centru tīkls (Law Centres Network), un nekādā gadījumā nav uzskatāms, ka tas atspoguļo Eiropas Savienības uzskatus.

