

Gyvenimo teisių projektas



G A I R Ė S

Aprūpinimas būstu JK

JK būstą galite nuomotis iš privataus sektoriaus ar socialinio savininkų.

- Privatūs savininkai - fiziniai asmenys ar įmonės, siūlančios nuomojamą būstą atviroje rinkoje.
- Socialiniai savininkai - organizacijos, tokios kaip vietinės tarybos ar aprūpinimo būstu asociacijos, gaunančios vyriausybės paramą, kad galėtų teikti socialinį būstą. Tokiu atveju mokamas mažesnis nuomos mokestis ir paprastai sudaromos patikimesnės nuomos sutartys. Tačiau socialinį būstą sunkiau gauti.

Būsto paieška - privataus sektoriaus būstas

Dauguma naujų migrantų JK gyvena **privačiai nuomojame būste**. Tik nedaugeliui naujų migrantų turi teisę gauti **socialinį būstą**. Netgi jei naujai atvykęs asmuo gali gauti paramos iš vietinės tarybos dėl benamių statuso, dauguma tarybų siūlo tik laikinąjį būstą ir siekia jam surasti būstą privačiame sektoriuje.

Nuomos paieška privačiame sektoriuje

Agentų paslaugos

Būsto paieškos agentai (paprastai vadinami **nuomos agentais** ar **nekilnojamojo turto agentais**) bendradarbiauja su būsto savininkais, kurie moka jums už suteiktas paslaugas. Jie neima jokių nuomos registracijos ar būsto paieškos mokesčių, bet gali apmokestinti tapatybės, rekomendacijų ir kreditingumo patikros paslaugas.

Visi savininkų turtą administruojantys nekilnojamojo turto agentai privalo būti registruoti pagal **žalos atlyginimo programą**, sprendžianti dėl agento veiklos kylančius ginčus. Trys oficialiosios programos:

- Turto ombudsmenas (Property Ombudsman) (TPO)
- Turto ombudsmeno paslaugos (Ombudsman Services Property)
- Turto žalos atlyginimo programa

Kiekvienas teisėtai veikiantis agentas privalo nurodyti kokia programa paremta jo veikla ir pateikti minėtos programos logotipą. **Nesinaudokite agento paslaugomis, kuris veikia be šių programų**; savo paslaugas jie teikia nelegaliai ir rizikuojate prarasti jam mokamas įmokas.



Parama ieškant būsto

„Shelter“ (prieglauđa) tinklapyje rasite patarimų, kaip susirasti būstą: ●

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

„Crisis“ (krizė) tinklapyje taip pat pateikta patarimų naujiems nuomininkams:

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

Vyriausybėnės institucijos yra išleidusios rekomendacinį bukletą naujiems nuomininkams:

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

Vietinės tarybos gali pasiūlyti:

- konsultacinę paramą ieškant būsto
- vietinių nuomotojų sąrašus, kurie buvo patikrinti ir „akredituoti“ pagal nustatytus standartus
- pagalbos teikiant prašymą dėl pašalpy, jei turite tokią teisę
- nuomos užstatą ar garantiją, kad jums nereikėtų rūpintis depozitu ar mokėti už nuomą iš anksto.

Kai kurios labdaros organizacijos taip pat gali dalyvauti įvairiose programose ir padėti žmonėms išsinuomoti būstą privačiame sektoriuje. Šių programų sąrašas pateiktas šiame tinklapyje, kurį administruoja „Crisis“ labdaros organizacija, dirbanti su benamiais žmonėmis: ●

<http://www.crisis.org.uk/find-pr-scheme.php>

Būsto paieška - socialinis būstas

Socialinio būsto savininkais laikomos tokios organizacijos, kaip vietinės tarybos ar aprūpinimo būstu asociacijos. Tokiu atveju mokamas mažesnis nuomos mokestis ir paprastai sudaromos patikimesnės nuomos sutartys.

Tačiau socialinį būstą sunkiau gauti. Deja, JK vis mažiau ir mažiau skiriamas socialinis būstas ir laukimo sąrašai vis ilgėja.

Norint gauti socialinį būstą, turite pateikti prašymą dėl dalyvavimo **vietinės tarybos skyrimo programoje**. Netgi, jei būsite registruotas minėtai programai, socialinio būsto gali tekti laukti daugelį metų ar netgi dešimtmečių.

Paskyrimo programoje gali dalyvauti tik šią teisę turintys asmenys:

Tinkamumas

Norint būti tinkamu dalyvauti paskyrimo programoje, EEA (Europos ekonominė erdvė) pilietis privalo turėti **teisę gyventi** JK. EEA piliečiais, paprastai turintys teisę gyventi, laikomi:

- Dirbantys ar besiverčiantys privačia praktika EEA piliečiai
- Kai kurie anksčiau dirbę EEA piliečiai, bet šiuo metu bedarbiai ir aktyviai ieškantys darbo
- Kai kurie anksčiau dirbę žmonės, bet laikinai negalintys dirbti dėl konkrečių priežasčių
- Kai kurie EEA piliečių šeimų nariai (netgi, kai jie patys nėra laikomi EEA piliečiais)
- Kiti besimokantys ar save išlaikantys EEA piliečiai, taip pat tenkinantys **nuolatinės gyvenamosios vietos patikros** reikalavimus (kurie taikomi EEA piliečiams, teikiantiems prašymą dėl pašalpy).



Kai kurie asmenys turi teisę gyventi, bet nėra tinkami prisijungti prie skirstymo programos. Tai EEA piliečiai, ieškantys darbo JK, bet niekada nėra joje dirbę.

Kvalifikaciniai kriterijai

Dauguma Tarybų taikomo skirstymo programos **kvalifikacinius kriterijus**. Kai kurie taikomi gyvenamosios vietos kriterijai - pvz.: jie gali prisijungti prie šios programos, jei išgyveno minėtoje vietovėje 5-erius metus. Vietinių Tarybų tinklapiuose galite rasti informacijos apie skirstymo programos kriterijus.

Kartais Tarybų administracija atsisako įtraukti tokią teisę turinčius pareiškėjus į skirstymo programą, nes jie pažeidžia įstatymo nuostatas. Jei buvo atsisakyti įtraukti jus į priskyrimo programą arba jūsų prašymas dėl aprūpinimo būstu buvo atmestas, galite kreiptis dėl teisinės konsultacijos į **Teisės centrą**, „Shelter“ organizacijos konsultacijų centrą.

Kai kurioms žmonių kategorijoms, tokioms kaip benamiai ar asmenims, gyvenantiems perpildytuose ar per mažo ploto būstuose, pagal įstatymą teikiamas prioritetas būti įtrauktiems į skirstymo programą. Jie privalo būti tinkamai dalyvauti šioje programoje, bet neatitinka kvalifikacinių kriterijų.

Aprūpinimo būstu teisės - privatūs nuomininkai

Kaip nuomininkui, jums suteikiamos bendrosios teisės:

- Teisė **mėgautis** namų **ramybe** (pvz.: draudžianti būsto savininkui jums trukdyti įeinant į būstą be pranešimo)
- teisė, draudžianti diskriminaciją
- teisė, draudžianti iškeldinti ir priekabiauti
- teisė, kad būtų užtikrintos reikiamos gyvenimo sąlygos ir atliktas remontas (paprastai reikalaujamam kad būsto savininkas atliktų bazinį remontą)
- teisė gauti informaciją ir pranešimus

Nuomos sutartys

Nuomos sutartis - jūsų ir būsto savininko sudarytas susitarimas. Ji gali būti žodinė ir pateikta raštu.

Nuomos sutartis suteikia jums ir būsto savininkui tam tikras teises : pvz. jūsų teisė užimti būstą ir jūsų savininko teisė gauti u-mokestį už nuomą.

Jums ir būsto savininkui nuomos sutartyje gali būti nustatytos kitos teisės, jei jos neprieštarauja įstatymų normoms.

Kas turėtų būti nurodyta tokioje sutartyje:

Pagal **Anglijoje** galiojančią teisę dauguma nuomininkų neturi teisės sudaryti nuomos sutarties raštu.

Škotijoje pagal galiojančią teisę visi **apdraustieji** ir **trumpuoju laikotarpiu apdrausti** nuomininkai turi teisę sudaryti sutartį raštu.

Abiem atvejais, privalote pateikti šią informaciją:



- Jei esate susitaręs dėl savaitinės nuomos (kai ne ilgalaikė nuoma), jūsų nuomotojas privalo pateikti nuomos knygelę ar panašų dokumentų.
- Savo nuomotojo vardą ir pavardę. Galite raštu paklausti asmens, kuriam suteikta nuoma, nurodyti jūsų savininko vardą ir pavardę bei adresą. Jie privalo pateikti šią informaciją raštu per 21 dieną (po jų jie pažeistą teisės normas).

Raštu sudarytose nuomos sutartyje turi būti nurodyti šie duomenys:

- jūsų vardas ir pavardė, jūsų savininko vardas bei pavardė ir nuomojamo turto adresas
- nuomos pradžia
- informacija, ar kiti žmonės leidžiami naudotis būstu, jei taip, kuriomis patalpomis
- nuomos trukmė, t. y., ar ji baigiasi konkrečią dieną
- nuomos mokestis, kaip dažnai ir kada jis turi būti mokamas ir kaip dažnai ir kada jis gali būti padidintas. Sutartyje gali būti nurodytos paslaugos, kurias apmokate. Pvz.: už komunalinius patarnavimus (elektros energijos tiekimas, dujos ir t. t.)
- ar nuomotojas teiks kokias nors paslaugas, pvz.: skalbimas, bendrųjų patalpų techninė priežiūra ar maitinimas bei, ar šios paslaugos bus apmokestintos
- pranešimo teikimo trukmė, kurią nuomotojas privalo pateikti, pasibaigus nuomos terminui.

Jūs ir jūsų nuomotojas privalo pasirašyti nuomos sutartį. Nuomos sutarties kopija turi būti perduota kiekvienam nuomininkui, jei būstu naudojasi keli bendranuomininkai.

Žodinės nuomos sutartys

Jei jūs ir jūsų nuomotojas sudarėte tik žodinę sutartį, ji vis tiek laikoma nuomos sutartimi.

Žodines sutartis gali būti sunkiau vykdyti, nes dažnai nėra įrodymų, dėl ko buvo susitarta, arba gali iškilti problemų dėl klausimų, kurie nebuvo aptarti sutartyje.

Jei kilo ginčas dėl žodinės sutarties, kreipkitės į patyrusį advokatą. Pvz.: **Teisės centrą** ar **Piliečių konsultavimo biurą**.

Pagrindinės teisės

Netgi, jei neturite nuomos sutarties raštu, jums suteikiamos tam tikros teisės. Šias pagrindines teises **numato** teisiniai aktai. Jei sutartyje yra šiuos teisinius aktus pažeidžiančių sąlygų, tokių atveju, būtina taikyti teisėtas normas.

Pateikiame kai kurias iš pagrindinių **numatomų sąlygų**:

- Jūsų nuomotojas privalo atlikti visus remonto darbus, pvz.: vandens, dujų, elektros energijos tiekimo, sanitarinė, šildymo ir vandens šildymo yra turi būti tvarkinga.
- turite teisę ramiai gyventi išsinuotame būste, nuomotojui nepriekabiaujant
- esate įsipareigojęs naudotis būstu **nuomininkui įprastiniu** būdu: nesukeliant žalos nekilnojamam turtui ir tinkamai naudojantis jo įranga
- privalote suteikti prieigą atlikti būtinus remonto darbus.

Taip pat su jumis turi būti elgiamasi garbingai, nepaisant jūsų negalios, pakeistos lyties, nėštumo ir motinystės, rasės, religijos ar įsitikinimų, seksualinės orientacijos.



Nuomos sutarties keitimas

Nuomos sutartis paprastai **keičiama, jei su tuo sutinka abi šalys: nuomotojas ir jūs**. Pakeitimai turi būti įforminti raštu: pateikiant naują dokumentą ar keičiant esamą nuomos sutartį.

Galima keisti ir žodinę sutartį. Paprastai tokia pataisa teikiama žodžiu.



Skirtingos nuomos sutartys

Dauguma privačių nuomininkų bus laikomi **Apdrausti trumpalaikio valdymo nuomos teisėmis nuomininkai** (AST) Anglijoje ar **Trumpalaikiai drausti nuomininkai** (SAT) Škotijoje.

Šios nuomos sutartys gali būti **terminuotos** ar **periodinės** (atnaujinamos kas mėnesį ar savaitę). Jei nesusitariama dėl terminuotos sutarties, nuomos sutartis tampa periodine.

Išsamesnės informacijos apie nuomos sutartis galite rasti internete:

Anglija:

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

Škotija:

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

Apdraustas trumpalaikis valdymas nuomos teisėmis

Įprastinė nuoma privačiame sektoriuje - apdraustas trumpalaikis valdymas nuomos teisėmis (AST).

Pagrindinės išimtys - ar jūsų būstą teks dalintis su kartu gyvenančiu nuomotoju, ar tai nuoma studentui, nuoma per vasarą, bendrovės išnuomotas būstas, verslo patalpos, karūnos (valstybinė) nuoma ar laikinasis būstas, kurį suteikia vietinės institucijos, jei esate benamis (-ė).

Tokia nuoma negali būti laikoma apdraustu trumpalaikiu valdymu nuomos teisėmis, netgi, jei sutartyje tai nurodyta.

Apdraustų trumpalaikio valdymo nuomininkų teisės

Kaip ir bendrosios teisės visuose nuomos sutartyje dėl remonto darbų bei teisė mėgautis namų ramybe (žr. anksčiau), apdraustų trumpalaikio valdymo nuomininkai taip pat turi teisę:

- perduoti nuomos sutartį savo sutuoktiniui, civiliniam partneriui (-ei) ar kitam partneriui po jų mirties
- tinkamai pranešti, jei nuomotojas nori, kad nekilnojamas turtas būtų grąžintas
- pateikti pagrįstas priežastis (**argumentus**), jei savininkas teikia pranešimą, **dar** nesibaigiant terminuotai nuomos sutarčiai (pvz.: įsiskolinimai dėl nuomos ar antisocialinis elgesys)
- gauti mažiausiai prieš 2 mėn. reikiamos formos pranešimą, jei nuomotojas turi jį pateikti, **pasibaigus** jūsų terminuotai nuomos sutarčiai. Tokiu atveju, nereikia nurodyti jokių priežasčių.

Nuomotojo prieigos teisės

- Jūsų nuomotojas turi teisę patekti į patalpas, kad būtų atlikti remonto darbai ir tinkamai jose elgtis. Pvz.: avarijos atveju, jis turi teisę nedelsiant patekti į patalpas, kad būtų atlikti visi reikiami darbai.
- Jis taip pat turėtų teisę patekti į patalpas, kad apžiūrėtų atliekamų remonto darbų būklę ar skaitiklių parodymus. Tačiau jie visada turi kreiptis leidimo ir pranešti apie tai prieš 24 val.



- Jie neturi teisės pateikti į patalpas kitomis aplinkybėmis, išskyrus atvejus, jei būtų priimtas teismo potvarkis.

Apdraustoji nuoma

Kai kurie privatūs nuomotojai gali nuomoti savo nekilnojamąjį turtą kaip **apdraustąją nuomą**, vietoj apdraustjo trumpalaikio valdymo nuomos teisėmis (arba trumpalaikė apdraustoji nuoma Škotijoje).

Apdraustiesiems nuomininkams turi **visapusišką apsaugą nuomos galiojimo laikotarpiu**. Tai reiškia, kad nuomotojas turi pateikti pagrįstas priežastis (**argumentai**), prieš pradėdant teismo procedūras dėl išnuomoto turto susigrąžinimo. Šios priežastys nurodytos įstatymuose (pvz.: įsiskolinimai už nuomą ar antisocialinis elgesys).

Anglijoje ir Velse apdraustoji nuoma turi būti apibrėžta nuomos sutartyje. Škotijoje priešingai, apdraustasis trumpalaikis valdymas nuomos teisėmis įsigali, jei nuomotojas užpildo formą nuomos laikotarpio pradžioje.

Laikinieji valdytojai ir jų bazinės apsaugos priemonės ar Bendrosios teisės nuomininkai

Jei nesate apdraustasis nuomotojas, apdraustas trumpalaikio valdymo nuomos teisėmis nuomininkas / trumpalaikis apdraustas nuomininkas ar ginamas nuomininkas, galite būti laikomas **laikinoju valdytoju su bazinėmis apsaugos priemonėmis** (Anglija) ar **bendrosios teisės nuomininkas** (Škotija).

Tai reiškia, kad jums suteikiama daugiau teisių.

Būsime laikomas laikinasis valdytojas su bazinėmis apsaugos priemonėmis / Bendrosios teisės nuomininkas, jei:

- esate sudaręs nuomos sutartį su bendrove (kai bendrovė sudarė nuomos sutartį ir teikia šias patalpas jums kaip jos darbuotojui)
- studentiškoji nuoma, kurią suteikia mokymo institucija
- tame pačiame pastate kaip jūs (tai ne tokios paskirties daugiaaukščiai namai) gyvenantis nuomotojas nesinaudoja bendrosiomis patalpomis
- gyvenamąsias patalpas jums teikia kooperatyvas ir prieglauda
- Gyvenamąsias patalpas suteikia jums darbdavys, kad atliktumėte savo darbą.

Bazinės apsaugos teisė / Bendrosios teisės nuomininkai

Jei esate nuomininkas, kuriam taikomos bazinės apsaugos priemonės / bendrosios teisės nuomininkas ir jūsų nuomotojas norti jus iškeldinti pasibaigus pranešimo teikimo terminui, jis privalo kreiptis į teismą dėl valdymo nutarties. Jei jums pateiktas galiojantis pranešimas ar baigėsi nuomos sutartis, teismas neturi jokio pasirinkimo, bet priimti valdymo potvarkį.

Jei sudaryta terminuota nuomos sutartis (6 mėn. ar metams), nuomotojas neprivalo pateikti jums pranešimo pasibaigus minėtam terminui. Nuomotojas turi teisę kreiptis dėl valdymo nutarties, siekiant jus iškeldinti. Jie gali kreiptis, tik pasibaigus nuomos nutarties galiojimo terminui.



Išskirtiniai laikinieji valdytojai

Kai kurie laikinieji valdytojai turi teisę gauti tik pranešimą ir nuomotojas gali juos iškeldinti be teismo nutarties. Tipiniai pavyzdžiai:

- gyvename kartu su nuomotoju ir naudojames bendromis patalpomis
- nemokate nuomos mokesčio.

Nuomotojo priegos teisės

Jeigu gyvenate patalpose, kuriose nuomotojas teikia kambarių valymo paslaugas, arba naudojames kambariu su kitais jų gyventojais, nuomotojas turi teisę patekti į šias patalpas be leidimo.

Nuomos įsigaliojimas

Dauguma nuomotojų ir agentų pageidauja turėti naujojo nuomininko tapatybės įrodymų, darbovietės adresą ir informacijos gaunamas pajamas. Daugelis atliks kreditingumo patikrą - jiems reikės ankstesniųjų adresų ir duomenų apie darbdavius. Jums gali reikėti pateikti šiuos dokumentus:

- tapatybės įrodymo dokumentus (pasas, tapatybės kortelė, imigracijos statuso dokumentą ar vairuotojo pažymėjimą)
- įsidarbinimo pažymą - savo darbo sutartį ar raštą iš darbdavio
- pažymą apie gaunamas pajamas - paskutiniųjų trijų mėnesių algalapius ar darbo sutarties išrašus
- pažymą dėl gaunamų pašalpų, jei nedirbate.

perduokite jiems kopijas, bet ne originalius dokumentus.

Nuomotojai privalo kreiptis į naujuosius nuomininkus dėl jų imigracijos statuso. Jiems gali būti skirta iki 1.000 svarų sterlingų siekianti bauda už kiekvieną asmenį, jei gyvenamosios patalpos išnuomojamos asmenims, **neturintiems teisės gyventi JK**. Nuomotojai ir agentai negali ignoruoti šių reikalavimų. Tai reiškia, kad jie privalo tikrinti visų asmenų dokumentus, ne tik asmenų, kurie būtų panašūs į naujuosius imigrantus (pvz.: dėl odos spalvos, akcento ir kalbinių įgūdžių).

Nuomos sutarties galiojimo pabaiga

Pasibaigus terminuotai nuomos sutarties terminui, galite ją nutraukti, kaip nurodyta šioje nuomos sutartyje.

Negalite nutraukti nuomos sutarties nepasibaigus jos galiojimo terminui, išskyrus šiuos atvejus:

- Galite pasinaudoti nuomos sutartyje nurodyto **nutraukimo straipsnio** nuostata, kuri leidžia jums pranešti apie nuomos sutarties nutraukimą anksčiau nustatyto termino, arba
- jūsų nuomotojas sutinka, kad išsikeltumėte (**nutrauktumėte sutartį**) iš nuomojamų patalpų anksčiau.

Jeigu nutraukiate nuomos sutartį, jei įmanoma įforminkite tokį susitarimą su nuomotoju raštu, kad ateityje išvengtumėte galimų ginčų.



Pranešimo teikimas dėl nuomos sutarties nutraukimo

Patikrinkite, ar jūsų nuomos sutartyje nenurodytas terminas, kada turi būti pateiktas toks pranešimas.

Paprastai galite išsikelti paskutiniąją terminuotos nuomos sutarties galiojimo dieną, neteikiant nuomotojui atskiro pranešimo. Jei išsikeliate vėliau arba nėra nustatyto nuomos sutarties galiojimo termino, paprastai privalote pranešti **mažiausiai prieš mėnesį**.

Teikiant pranešimą ar išsikeliant paskutiniąją terminuotos nuomos sutarties galiojimo dieną, privalote:

- informuoti nuomotoją apie savo planus
- pateikti pranešimą raštu - nesiųskite tokio pranešimo el. paštu, jei sutartyje nenurodyta
- įteikite tokį asmeniškai (paprasykite, kad patvirtintu) arba išsiųskite jį registruotu paštu.

Išsikėlimas, neteikiant pranešimo

Išsikeliant nesibaigus terminuotam nuomos sutarties galiojimui, ir, neteikiant pranešimo ir nuomotojui nesutinkant, tai laikoma **teisės atsisakymu**. Tai nenutraukia jūsų nuomos sutarties ir privalėsite mokėti nuomos mokestį iki pasibaigs nuomos sutarties galiojimo terminas.

Jei nemokėsite, jūsų nuomotojas gali kreiptis į teisimą, kad jis priimtų nutartį, kuria remiantis privalėsite padengti esamus įsiskolinimus. Jei atsisakysite nuomos sutarties ar turėsite įsiskolinimų už nuomų, bus sunkiau išsinuomoti kitą būstą.

Įmokos ir užstatas

Kai įsikeliate į nuomojamą būstą, gali reikėti sumokėti užstatą žalai ar skoloms padengti.

Paprastai jums reikės iš anksto sumokėti už du mėnesius (vieno mėnesio nuomos mokestis ir vieno mėnesio užstatą ir ši suma jums bus grąžinta jums išsikeliant).

Užstato grąžinimas - įprastinė problema. Nepamirškite išsaugoti užstato sumokėjimo kvito. Fiksuokite būsto techninę būklę, kai išsikeliate (nufotografuokite), tuo atveju, jei nuomotojas kaltintų jus dėl sukeltos žalos. Nuomotojas privalo pateikti bet kokių išlaidų sąskaitą faktūrą, jei sulaiko ar išskaito dalį užstato sumos.

Užstato apsauga

Jūsų nuomotojas privalo įnešti jūsų užstatą į valstybės remiamą **nuomos užstatų apsaugos** fondą (TDP), jei būstą nuomojatės pagal apdraustą trumpalaikio valdymo nuomos teisėmis sutartį. Kilus ginčui su nuomotoju, užstatas bus saugomas minėtame fonde.

Užstato atgavimas, pasibaigus nuomos sutarčiai

Užstatas turi būti grąžintas nuomos sutarties galiojimo pabaigoje, jei buvo išsaugota tinkama techninė būsto būklė ir neturėjote įsiskolinimų.

Jei jūsų nuomotojas atsisako grąžinti užstatą, o jūs nesutinkate su nurodytomis priežastimis, turite:

- paprašyti grąžinti užstatą raštu



- jei užstatas apsaugotas valstybiniame fonde, kreipkitės į jį, kad būtų priimtas sprendimas dėl užstato ar jo dalies grąžintinos sumos
- jei jūsų užstatas nėra apsaugotas, galite kreiptis į teismą dėl nuomos užstato kompensavimo
- jei nuspręsite kreiptis į teismą, surinkite visus galimus įrodymus. Pralaimėjus bylą, gali reikėti padengti nuomotojo patirtas išlaidas.



Jūsų nuomos mokestis

Nėra jokio įstatymo, kuris reglamentuotų nuomos mokesčio sumą, kurią nuomotojas gali nustatyti naujam nuomininkui. Nuomininkui pasirašius nuomos sutartį, jis privalo mokėti nustatytą nuomos mokestį.

Daugumoje sutarčių nurodyta kada ir kokia apimtimi nuomotojas gali didinti nuomos mokestį ir svarbu į tai atsižvelgti. Jei tai nenurodyta nuomos sutartyje, kreipkitės į nuomotoją ar agentą, kad jie pateiktų šias sąlygas ir terminus raštu.

Jei į nuomos mokestį apima komunalines paslaugas, kurių dydis nustatomas pagal nuomotojo išlaidas, nuomos mokestyje turi būti įtrauktos tik faktinės nuomotojo patirtos išlaidos. Teikiamos paslaugos turi atitikti numatytus standartus. Jei nesate nuo patenkintas, galite teikti apeliacinį skundą gyvenamojo turto tribunolui – tačiau privalėsite sumokėti privalomas įmokas.

Kas įtraukta į nuomos mokestį?

Tai priklauso nuo susitarimo su nuomotoju ar agento. Pvz.:

- komunalinės paslaugos, tokios kaip dujos, elektros energija ir vanduo
- papildomos išlaidos, tokios kaip telefonas, internetas ir palydovinė ar kabelinė televizija
- valymo ir kitos išlaidos.

Patikrinkite, kokios sąskaitos įtraukiamos į šią kainą.

Jei patalpose yra baldų ir kitos buitinės įrangos, privalote sudaryti jų sąrašą, įteisinant nuomos sutartį.

Galite nufotografuoti minėtus baldus ir įrangą tuo atveju, jei pasibaigus nuomos sutarties galiojimo terminui, kiltų ginčas dėl jų būklės.

Pagalba apmokant nuomos mokestį

Jei neišgalite sumokėti nuomos mokesčio, galite kreiptis dėl **aprūpinimo būstu pašalpos**, kad būtų apmokėtas visas ar dalis nuomos mokesčio. Aprūpinimo būstu pašalpos bus išmokamas pagal **vietinę būsto išlaidų kompensavimo programą**, paremta mažiausiai 30% nuomos išlaidų dengimo norma. Nesusituokusiems iki 35 m. amžiaus asmenims mokama mažesnė aprūpinimo būstu pašalpa.

Šia tinklapyje rasite informacijos apie vietines būsto išlaidų kompensavimo programą, taikomą jūsų vietovėje.

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

Dauguma agentų ir nuomotojų nenuomoja būsto žmonėms, kurie gauna aprūpinimo būstu pašalpą.

Ginčai

Būtina nuodugniai išnagrinėti bet kokį ginčą su nuomotoju. Pateikiame keletą patarimų, į ką reikėtų atsižvelgti:

- perskaitykite savo nuomos sutartį, kad susipažintumėte su savo teisėmis ir įsipareigojimais
- jei reikia, kreipkitės į teisininkus, kurie suteiktų informacijos apie jūsų aprūpinimo būstu teises



- registruokite ir pasidarykite visų mokėjimų kvitų, susirašinėjimo kopijų bei fiksuokite vaizdinėse laikmenose saugomus įrodymus.
- **kuo anksčiau kreipkitės dėl teisinės konsultacijos** – teisinė parama teikiama, jei gaunate mažas pajamas ir jūsų ginčas sietinas su iškeldinimo grėsme ar dėl remonto, kuris rimtai įtakoja jūsų sveiktos būklę.

Iškeldinimas

Jei jūsų nuomotojas nori jus iškeldinti, jis privalo pranešti ir kreiptis į teismą dėl valdymo nutarties (išskyrus atvejus, jei esate **išskirtinis laikinasis valdytojas**, žr. anksčiau).

Jei esate iškeldinamas, kreipkitės į patyrusį juristą, pvz.: **Teisės centrą** ar aprūpinimo būstu advokatus, arba kreipkitės į **Piliečių konsultavimo biurą** ar kitą centrą. Teisinė pagalba teikiama, jei esate iškeldinamas ir galite pateikti gynybinius argumentus.

Kai kuriuose teismuose yra advokatų skyriai, į kuriuos galite kreiptis dėl teisinių konsultacijų ir atstovavimo teismo posėdžiuose. Teismo sekretoriato darbuotojai nurodys, ar jų teismuose teikiamos tokios paslaugos.

PRIEŠ baigiantis jūsų terminuotai nuomos sutarčiai (AST arba apdraustas nuomininkas)

Jei esate **Apdraustas trumpalaikio valdymo nuomos teisėmis nuomininkas** ar **Apdraustas nuomininkas prieš** baigiantis jūsų terminuotam nuomos sutarties galiojimui, jūsų nuomotojas pirma turės pateikti pranešimą ir nurodyti jūsų iškeldinimo priežastis (**argumentus**) (pvz.: pažeidžiate nuomos sutarties sąlygas ar nemokate nuomos mokesčio).

Galite neišsikelti, kol nepasibaigė pranešimo teikimo terminas. Jei neišsikėlėte, jūsų nuomotojas turi gauti teismo nutartį, kad privalote apleisti būstą.

Jei esate kviečiamas į teismo posėdį, teismas nustatys ir praneš apie rengiamo posėdžio datą. Galite pateikti teismui savo paaiškinimus raštu ir dalyvauti teismo posėdyje asmeniškai.

Jei teismas nusprendžia, kad privalote išsikelti iš būsto, jums bus nurodytas terminas, iki kada privalote tai padaryti. Jei iki to laiko neišsikelsite, nuomotojas išduos **orderį**. Teismo posėdis nebus rengiamas. Nuomotojas tiesiog užpildo formą ir sumoka įmoką ir teismo antstoliai skiria atvykimo datą, kada būsite iškeldintas. Raštu jums bus nurodyta iškeldinimo data.

KAI baigėsi jūsų terminuota nuomos sutartis (apdraustas trumpalaikio valdymo nuomos teisėmis nuomininkas)

Jei esate **apdraustas trumpalaikio valdymo nuomos teisėmis nuomininkas**, ir **pasibaigus** jūsų terminuotai nuomos sutarčiai, nuomotojas privalo įteikti jums pranešimą prieš 2 mėnesius ir su juo galite kreiptis į teismą, kad jis priimtų sprendimą.

Paprastai teismo posėdis nerengiamas. Bylą nagrinėja teisėjas. Jei pageidaujate, kad būtų surengtas teismo posėdis, teismui privalote išsiųsti **gynybinį raštą** per 14 dienų, gavęs (-usi) teismo pažymą. Gynybinis raštas įsigaliojė tik tuo atveju, jei užginčytumėte, kad pranešimas negaliojantis (tai gali būti tokiais atvejais, jei depozitas būtų neapdraustas arba, jei Taryba būtų pateikusi nuomotojui pranešimą dėl neatliktų remonto darbų).

Benamystė

Esate **benamis (-ė)**, kai neturite, kur pagrįstai ar teisėtai gyventi.



Jei esate benamis (-ė), neturintis pakankamai maisto įsigyti kasdieninių maisto produktų ar neturite prieglaudos, esate - **skurdžius**. Jei neturite „stogo virš galvos“, esate „**bomžas**“.

Galite būti benamiu (-e), netgi kai turite kur gyventi, bet:

- jums kyla smurto rizika
- neišgalite išlaikyti būsto
- gyvenate pas draugus ar neturite pastovios gyvenamosios vietos
- jūsų namai prastos techninės būklės
- jūsų namuose gyvena per daug žmonių (vadinami „**perpildytai**“)
- negalite gyventi kartu su savo partnere ar artimaisiais šeimos nariais.

Tarybų pareigūnų pagalba

Jei esate benamis (-ė) ar tapsite juo per artimiausias 28 d., kreipkitės į savo vietinės Tarybos darbuotojus ir pateikite prašymą dėl būsto suteikimo kaip benamiui (-ei): ●

http://england.shelter.org.uk/get_advice/homelessness/help_from_the_council_when_homeless/how_to_apply_as_homeless

Kreipiantis į Tarybos pareigūnus, jums neturi būti atsakyta - mažiausiai turi būti paskirtas susitikimas. Jei jums buvo atsakyta, nedelsiant susisieki su konsultantu. Jūsų gali paprašyti užpildyti formą. Jei anglų kalba nėra jums gimtoji ar jums sunku rašyti ar skaityti, galite kreiptis pagalbos, kad būtų užpildyta minėta forma.

Jūs turi apklausti benamių reikalų pareigūnas, kad išsiaiškintų dabartinę jūsų gyvenimo situaciją. Su savimi turėkite dokumentų, liudijančių jūsų tapatybę, ar pažymų apie aprūpinimu būstu. Pasikvieskite su savimi draugą ar šeimos narį, jei reikalinga parama.

Teikiama parama priklausys nuo Tarybos sprendimo, kad:

- esate benamis
- turite reikiamą imigracijos statusų ir turite teisę gauti paramą
- Jūsų reikmėms turi būti teikiamas prioritetas suteiktas (pvz.: turite vaikų, esate senyvo amžiaus ar neįgalus (-i))
- benamiu (-e) tapote ne dėl savo kaltės
- turite ryšių su vietove (priešingu atveju, pareigūnai gali nukreipti jus į kitą regioną dėl būsto suteikimo).

Jei, peržiūrėdami minėtą informaciją, pareigūnai pagrįstai mano, kad esate benamis, atitinkate nustatytus kriterijus ir jums turi būti suteikta pirmenybė, jie privalo:

- pasiūlyti jums rezervinį būstą, kol nagrinėjamas jūsų prašymas
- apsaugoti jūsų asmeninį turtą, jei negalite tai padaryti pats (-i).

Neteisėtas įsikūrimas

Neteisėtas įsikūrimas - tuščio nekilnojamojo turto užėmimas ir gyvenimas jame be leidimo.

Neteisėtas įsikūrimas gyvenamosiose patalpose dabar laikomas **baudžiamuoju nusikaltimu**, bet neteisėtas gyvenimas negyvenamosiose patalpose tokiu nelaikomas. Jei gyvenate neteisėtai ar esate laikomas neteisėtu gyventoju, galite kreiptis į **Neteisėtų gyventojų konsultacinę tarnybą** dėl paramos ir konsultacijų: ☐ 020 3216 0099 ● www.squatter.org.uk



Konsultantui teiktini dokumentai

Jei susitinkate su profesionaliu konsultantu dėl aprūpinimo būstu, galite pateikti šiuos dokumentus:

- nuomos sutartį, savininko jums adresuotus laiškus (jei nuomojatės būstą)
- įkeitimo pažymą (jei esate įkeitę turtą)
- bet kokius teismo išduotus dokumentus
- nuosavybės teisės aktus (jei esate nekilnojamojo turto savininkas (-ė))
- pažymas dėl gautinų pajamų (atsiskaitymų lapelius, pašalpų raštus, mokestines lengvatas)
- kvitus
- bet kokius kitus sutartinius dokumentus.

Naudingi kontaktai

„Shelter“ (prieglauda)

„Shelter“ - labdaros organizacija, teikianti konsultacijas aprūpinimo būstu ir benamystės klausimais

☐ 0808 800 4444

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

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

„Housing Rights Info“ (Informacija dėl aprūpinimo būstu teisių)

„Housing Rights Info“ tinklapyje pateikta daug informacijos apie aprūpinimą būstu teises ir skyrius, skirtas naujai atvykusiųjų emigrantų teisėms:

● www.housing-rights.info/index.php

„Law Centres“ (Teisių centrai)

Teisės centruose gali dirbti advokatai, konsultuojantys aprūpinimo būstu klausimais. Juos galite rasti savo vietovėje:

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

☐ „Citizen's Advice Bureau“ (Piliečių konsultacijų biuras)

Piliečių konsultacijų biuras teikia konsultacijas aprūpinimo būstu klausimais:

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

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

Ši medžiaga parengta naudojantis finansine Europos Sąjungos Teisių lygybės ir pilietybės („TLP“) programos parama. Šio leidinio turinys - išskirtinė Teisės centrų tinklo atsakomybė ir jis jokių būdu neatspindi Europos Komisijos požiūrio.

