



LEEDS EAST homes



LEEDS NORTH EAST homes



LEEDS NORTH WEST homes



LEEDS SOUTH homes



LEEDS SOUTH EAST homes



LEEDS WEST homes



公平關係管理組織為利茲市議會轄下的全資擁有的有限公司



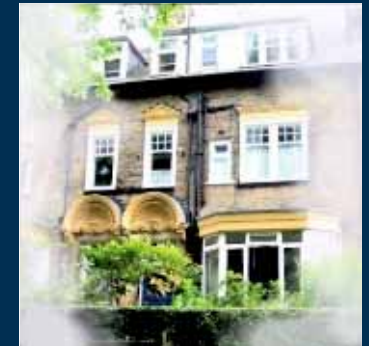
Leeds
CITY COUNCIL

歡迎參閱..

試用期租約

利茲市議會

新租戶指南



এই নিবন্ধটি বাংলা বিষয়বস্তুর উপর
অনুরোধ যদি কোন ব্যাখ্যায় প্রয়োজন হয়
করে দয়া করে আপনার নিজস্ব মেসেজিং
সিস্টেমের মাধ্যমে প্রশ্নকারীর জন্য সেরা কার্ড
সেইন) যোগাযোগ করুন।

如果您要詳細了解這單張
的內容，請聯絡您本區的
鄰舍房屋協會辦事處。
(參閱租咭)

اگر آپ کتابچے
کے اندر دی ہوئی معلومات
کی تفصیل چاہتے ہیں
تو براہ مہربانی
اپنی نیبر ہڈ ہاؤسنگ آفس
(مقامی ہاؤسنگ کا دفتر)
سے رابطہ قائم کیجئے
(رینٹ کارڈ یعنی کرایہ ادا کرنے کا کارڈ دیکھیے)۔

ਜੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਸ ਪਰਚੇ ਦੇ ਮਸ਼ੀਨੇ ਢਾਂਚੇ ਕੋਲੀ
ਵਿਸਥਾਰ ਚਾਹੀਦਾ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਸਿਰਫ਼ ਕਰਕੇ ਆਪਣੇ
ਸਥਾਨਕ ਨਿਵਾਸੀ ਕਾਨਸਿਲਰਾਂ ਦਾ ਸੰਪਰਕ ਕਰੋ
ਜਿਹਨਾਂ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਮਿਲੇਗੀ। (ਕੀਰ ਨਾਮਕ ਵੇਖੋ)

諮詢

如你想跟「鄰舍及房屋服務部」職員洽談，請跟就近的鄰
舍房屋辦事處或房屋諮詢中心聯絡。

協議備有下述各種語文的錄音帶：

孟加拉語

粵語

旁遮普語

烏爾都語

並備有大字，盲文字體及其他方言版本，可供索閱。

為你提供幫助

本小冊介紹有關如你試用期租約出現問題時的情況。這表明我們認真看待收租問題及保護大家免受反社會行為滋擾。我們深信絕大多數試用期租戶都很有責任感，並將會繼續順利成為固定租戶。



當然，身為試用期租戶，你將得到跟固定租戶同樣的保護。如你在試用期內受到別人不良行為的傷害，我們亦會當你已曾成世住在市議會轄下房屋一樣地向你提供協助。

如你對於租約或房屋服務任何部份有任何疑問，請聯絡你當地的鄰舍房屋辦事處。他們都樂意向你提供協助。

歡迎入住利茲市議會家居

作為利茲市議會的租戶，你享有權利亦負有義務。而市議會亦有其權利和義務。你的租約內已列明所有規定。我們訂出這些規定的宗旨是確保你能享受到作為市議會租戶的一切好處。我們矢志保護你和家人免受反社會行為之苦。我們肯定你會幫我們這樣做的。

因此，我們要所有新租戶都經過一個為期 1 2 個月的試用期，來顯示他們確實遵守租約，照顧他們的居所以及不對鄰居造成滋擾。這段試用期便稱為試用期租約。

試用期租約

作為一個新租戶，你必須簽妥試用期租約才得搬入你的市議會居所。若到試租期滿都無問題，你便自動成為固定租戶—讓你擁有利茲市議會租約規定的一切權利。

我們希望你試用期內一直平安無事，並繼續成為固定租戶。若你有任何困難，我們都會設法幫你忙。但你也該知道，如你違反租約規定時會出現什麼情況，而本冊子將說明有關的程式。

不同的租約

市議會租約分兩種：

試用期

固定

你開始時屬**試用期租戶**。這表示你並不享有固定租戶的一切權利，同時當你違反租約時會較快及更易被勒令遷出。



權利

固定市議會租戶擁有法律上的權利和義務（諸如有權改善他們的居所或有交租的義務）。不過，作為試用期租戶，法律上並沒有讓你有權：購買你的市議會居所；接受搭住者；將部份樓宇分租出去；進行改善；與另一租戶換屋；或轉移給另一業主。

如我們決定將你遷出，我們需要取得法庭頒令才行，當我們跟足我們的程式來做時，一般上都會獲準。對於涉及延期的個案，試用期將會延長多6個月。如我們決定要將你遷出，我們必須取得法庭批准。

諮詢

如我們確有需要採取這樣的行動時，你可徵詢市民諮詢服務處、法律中心、房屋諮詢中心或律師的意見。

成為固定租戶

如你在試用期租約期內一直都無問題，一到你租約開頭寫明的日期，你便會自動成為固定租戶。我們會以書面向你說明此事。

採取行動

如我們想將一名租戶遷出（因為他們不交租，或對鄰居造成滋擾等情），我們必會給他們機會在法庭聆訊中陳述他們對事情的講法。然後由法官決定應否繼續執行遷出。

不過，如我們必須將一名試用期租戶遷出時，我們則可以較快及更易辦妥。

檢討

如我們決定將你的試用期租約延長多六個月時，我們會向你發出書面通知。無論那一種情況，你都可以要求對個案進行檢討，但你必須在 14 天之內提出。市議會的職員將會重新研究有關情形，看看做法是否正確。而這些職員在此之前並無參與其事。

如經檢討後維持遷出，或要將你的試用期租約延長多六個月的決定的話，你則不可向任何其他人士提出上訴。如我們決定將試用期租約延長，即你花在作為試用期租戶的期間，將被延長多六個月。這意味你並非 12 個月的試用期租戶，而將是 18 個月的試用期租戶。你的租約將會自動延長，如我們依照我們的程式辦理以及有關檢討（如經要求）維持原來決定的話。

雖然你沒有自動的法律權利進行這些事情（固定租戶則有），你仍可向你當地的鄰舍房屋辦事處提出申請以便接受搭住者，改善你的居所或換屋。鄰舍房屋辦事處將會決定你可否進行其事。

若有問題

多數人都會順利地經由試用期租約而合格成為固定租戶。不過，對於違反租約的任何人士，我們都會從速對付。我們首先會調查清楚事情可否加以解決，但若問題嚴重，又或租戶不跟我們合作找出一個解決辦法的話，我們便會採取法律行動。我們可行的辦法包括將你的試用期租約延長多六個月，或向法庭申請將你馬上遷出。經考慮所有有關的情況下，我們將作出決定使用那一個辦法。我們到時會告知你有關決定。

租金

你的租約明確說明你必須交租，同時你必須按時繳交。如你遲了四星期未交，我們會跟你聯絡。我們會查明你應獲得的正確的福利津貼，並讓你作出協議，在你每週租金之上另加定額來清繳有關款項。

不過，如欠租達八星期，在一些個案則甚至更早些，我們便會採取法律行動。我們可行的辦法包括將你的試用期租約延長多六個月，或向法院申請將你馬上遷出。經考慮所有有關的情況下，我們將作出決定使用那一個辦法。我們會告知你有關決定。



反社會行爲

我們必須保護你的社區和市議會物業。因此，如有人向我們舉報指你有進行反社會行徑時，我們便會對投訴進行徹底調查－收集證據，訪問目擊人士以及跟警方相量。如這顯示投訴有理，我們便會採取行動。如問題十分輕微的話，我們則會通知你改變一下你的行爲，同時我們會引入一位調停專家加以協助。

我們亦可將你的試用期租約延長多六個月，看看有關行爲有否改善。如無改善，我們將向法院申請將你遷出。

不過，如你不合作，又或你的行動屬於非常反社會性的（譬如暴力或種族騷擾），你便不會有第二個機會，我們會馬上採取行動將你遷出。

切記你不僅是要對你自己的行爲負責…

如反社會不良分子是跟你一起生活的人，或是你家中訪客，我們都會對你採取行動。這不論滋擾是在那裡發生－在你家中，屋外抑或週圍任何地方。

其他情況

可能在某些其他情況下，我們都會採取行動將你遷出。這包括如你有違反你試用期租約的情事。你應參閱你的租約內容並務請遵守租約規定。

亦有可能我們需要替你進行搬遷的，那會是因你居所有需要重大修葺又或需要清拆的話。不過，在這情形下，我們定會向你提供另一間合適的居所。