

LEEDS EAST homes

(Domy „Leeds–Wschód”)

LEEDS NORTH EAST homes

(Domy „Leeds–Północny Wschód”)

LEEDS NORTH WEST homes

(Domy „Leeds–Północny Zachód”)

LEEDS SOUTH homes

(Domy „Leeds–Południe”)

LEEDS SOUTH EAST homes

(Domy „Leeds–Południowy Wschód”)

LEEDS WEST homes

(Domy „Leeds–Zachód”)

Zapraszamy do...

najmu wstępnego

Przewodnik dla nowych  
najemców od  
Leeds City Council  
(Rady Miejskiej Leeds)

## Porada

Jeśli chcieliby Państwo porozmawiać z przedstawicielem Wydziału ds. Dzielnic i Gospodarki Mieszkaniowej (Department of Neighbourhoods and Housing), należy skontaktować się z Biurem Gospodarki Mieszkaniowej dla Dzielnicy (Neighbourhood Housing Office) lub z Ośrodkiem Doradztwa Mieszkaniowego (The Housing Advice Centre).

Nagrane tłumaczenie Umowy dostępne jest w następujących językach:

**bengalskim, kantońskim, pendżabskim, urdu.**

Ponadto, na życzenie, jest ona dostępna dużym drukiem, pisana brajlem oraz w innych wersjach językowych społeczności lokalnej.

Jesteśmy, aby pomóc

Powyższa ulotka poinformuje Państwa, co wydarzy się jeżeli zaistnieją jakieś problemy z najmem wstępnym. Została ona napisana aby pokazać Państwu, że traktujemy poważnie pobieranie czynszu oraz ochronę ludzi przed zachowaniem aspołecznym. Zdajemy sobie sprawę z tego, że ogromna większość „najemców wstępnych” jest bardzo odpowiedzialna i że zostaną oni bez żadnych problemów „najemcami właściwymi”.

Oczywiście, jako „najemcy wstępni” dostaną Państwo taką samą ochronę jak „najemcy właściwi”. Jeśli staniecie się ofiarą czyjegoś złego zachowania podczas Waszego próbnego okresu, pomożemy Państwu dokładnie tak,

jak gdyby mieszkali Państwo w komunalnym domu mieszkalnym przez całe Wasze życie.

Jeżeli mają Państwo jakieś zmartwienia w związku z najmem lub z jakąkolwiek z usług mieszkaniowych, prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z lokalnym Biurem Gospodarki Mieszkaniowej dla Dzielnicy (Neighbourhood Housing Office). Jesteśmy po to, aby Państwu pomóc.

Witamy w Waszym nowym domu  
Rady Miejskiej Leeds (Leeds City Council)

Jako najemcy od Rady Miejskiej Leeds (Leeds City Council) mają Państwo prawa i obowiązki. Także i Rada Miejska ma prawa i obowiązki wobec Państwa. Wasza nowa umowa najmu określa wszystkie przepisy.

Są one po to aby upewnić się, że mogą Państwo cieszyć się z korzyści bycia najemcami lokalu komunalnego. Jesteśmy zdeterminowani, aby chronić Państwa oraz Waszą społeczność przed udrękami postawy aspołecznej. Jesteśmy pewni, że zechcielibyście nam w tym pomóc.

W związku z powyższym dajemy wszystkim naszym najemcom okres próbny dwunastu miesięcy - aby wykazali oni, że dotrzymują warunków umowy najmu, opiekują się swoim domem i nie są uciążliwi dla sąsiadów. Ten okres próbny nazywa się najmem wstępnym.

### Najem wstępny

Jako nowi najemcy muszą Państwo podpisać umowę najmu wstępnego przed wprowadzeniem się do Waszego domu komunalnego. Jeżeli nie będzie żadnych problemów, pod koniec Waszego najmu wstępnego automatycznie zostaniecie „najemcami właściwymi”, ze wszystkimi prawami najmu od Rady Miejskiej Leeds.

Mamy nadzieję, że Państwa okres najmu wstępnego upłynie bezproblemowo i że zostaną Państwo „najemcami właściwymi”. W razie jakichś trudności, zawsze będziemy starali się Wam pomóc. Powinni jednak Państwo wiedzieć co stanie się, jeśli naruszyicie umowę najmu – ulotka ta opisuje wyżej wymienioną procedurę.

## Różne rodzaje najmu

Istnieją dwa rodzaje najmu lokalu komunalnego:

### **Wstępny**

### **Właściwy**

Rozpoczynają Państwo jako „**najemcy wstępni**”. Oznacza to, że nie macie wszystkich praw „najemcy właściwego” i że możecie zostać wyeksmitowani szybciej i łatwiej, jeśli naruszycie umowę najmu.

## Prawa

„Najemca właściwy” lokalu komunalnego ma prawa i obowiązki (takie jak prawo do modernizacji domu czy też obowiązek płacenia czynszu). Prawo jednak nie zezwala „najemcy wstępnemu” na: wykupienie domu komunalnego, wynajmowanie pokoi, podnajmowanie części nieruchomości, dokonywanie modernizacji, zamianę domu z innym najemcą czy też przeniesienie do innego właściciela.

Jeśli zdecydujemy o eksmisji Państwa, wtedy musimy uzyskać pozwolenie sądu. Zazwyczaj zostanie ono przyznane, jeśli postąpimy zgodnie z naszą procedurą.

W przypadkach wymagających przedłużenia, najem wstępny zostanie przedłużony o kolejne sześć miesięcy. Jeśli zdecydujemy o eksmisji Państwa, musimy poprosić sąd o wydanie nam zezwolenia.

## Porada

Jeśli rzeczywiście musielibyśmy podjąć powyższe działania, mogą Państwo otrzymać poradę w Biurze Doradztwa Personalnego (Citizens' Advice Bureau), w ośrodku prawniczym, w Ośrodku Doradztwa Mieszkaniowego lub też u adwokata.

## Jak zostać „najemcą właściwym”

Jeśli nie było żadnych problemów podczas najmu wstępnego, automatycznie zostaną Państwo „najemcami właściwymi”, w dniu podanym w Waszej umowie najmu. Powiadomimy o tym Państwa na piśmie.

## Podjęmowanie działań

Jeśli chcielibyśmy wyeksmitować „najemcę właściwego” (ponieważ na przykład: nie płaci czynszu lub jest uciążliwym dla sąsiadów), musimy dać mu szansę na przedstawienie jego wersji na rozprawie sądowej. Wtedy to zależy od sędziego, czy nastąpi eksmisja.

Jeśli musielibyśmy wyeksmitować „najemcę wstępnego”, możemy zrobić to łatwiej i szybciej.

## Rewizja

Jeżeli zamierzamy oddać sprawę do sądu, aby wyeksmitować Państwa lub też zdecydujemy przedłużyć najem wstępny o kolejne sześć miesięcy, powiadomimy o tym Państwa na piśmie. W każdym z przypadków mogą Państwo prosić o rewizję sprawy – należy to jednak uczynić w terminie czternastu dni. Pracownicy samorządu lokalnego rozważą ponownie sytuację - aby upewnić się, czy wszystko zostało właściwie zrobione. Żaden z pracowników nie będzie wcześniej zaangażowany w tę sprawę.

Jeśli rewizja utrzyma w mocy decyzję o eksmisji lub też o przedłużeniu najmu wstępnego o kolejne sześć miesięcy, nie będą mogli Państwo odwołać się od powziętej decyzji. Jeżeli zdecydujemy o przedłużeniu najmu wstępnego, wtedy to okres, jaki minie Państwu jako „najemcom wstępnym” zostanie przedłużony o kolejne sześć miesięcy. Oznacza to, że zamiast dwunastu miesięcy, będą Państwo „najemcami wstępnymi” przez osiemnaście miesięcy. Wasz najem zostanie automatycznie przedłużony, jeśli postąpimy zgodnie z naszą procedurą, a rewizja - jeśli jej zażądano - utrzyma decyzję w mocy.

Chociaż nie mają Państwo automatycznego prawa, aby móc robić to wszystko, co może „najemca właściwy”, mogą Państwo zwrócić się z prośbą do lokalnego Biura Gospodarki Mieszkaniowej dla Dzielnicy (Neighbourhood Housing Office) – aby wynająć pokoje, ulepszyć dom lub też zamienić go. Biuro Gospodarki Mieszkaniowej dla Dzielnicy zdecyduje, czy możecie zrealizować Wasz projekt.

## Jeżeli zaistnieją problemy

Większość osób - „najemców wstępnych” - bez problemów zostanie „najemcami właściwymi”. Należy jednak wiedzieć, że działamy szybko przeciwko każdemu, kto naruszy umowę najmu. Najpierw zbadamy sprawę aby stwierdzić, czy uda się rozwiązać problem - jeśli jest on poważny lub najemca nie będzie z nami współpracował, aby znaleźć rozwiązanie - wystąpimy na drogę sądową. Możliwe opcje to: przedłużenie najmu wstępnego o kolejne sześć miesięcy lub też zwrócenie się do sądu o wyeksmitowanie Państwa w trybie natychmiastowym. Zdecydujemy, z której z tych opcji skorzystać, biorąc pod uwagę wszystkie istotne okoliczności i powiadomimy Państwa o naszej decyzji.

## Czynsz

Umowa najmu opisuje, że muszą Państwo płacić czynsz i że musi być on płacony w terminie. Skontaktujemy się, jeżeli zalegają Państwo z czynszem cztery tygodnie. Sprawdzimy czy otrzymują Państwo odpowiednie zasiłki i pozwolimy zaaranżować płatności w stałych kwotach, jako dodatek do tygodniowego czynszu.

Wystąpimy natomiast na drogę sądową, jeżeli zaległości z czynszem wyniosą osiem tygodni – lub w niektórych przypadkach - szybciej. Dostępne dla nas opcje to: przedłużenie najmu wstępnego o kolejne sześć miesięcy lub też zwrócenie się do sądu o wyeksmitowanie

Państwa w trybie natychmiastowym. Zdecydujemy, z której z tych opcji skorzystać, biorąc pod uwagę wszystkie istotne okoliczności i powiadomimy Państwa o naszej decyzji.

## Postawa społeczna

Musimy chronić społeczność lokalną oraz posiadłość samorządową. W związku z tym, jeśli ktoś powiadomi nas, że zachowywali się Państwo w sposób społeczny, dokładnie zbadamy skargę: zbierając dowody, przesłuchując świadków oraz rozmawiając z policją. Jeżeli powyższe wykaże że skarga jest uzasadniona, podejmiemy odpowiednie działania. Jeżeli problem jest zdecydowanie niewielki, poinformujemy Państwa że należy zmienić zachowanie; możemy także przyprować z nami mediatora.

Ponadto możemy przedłużyć najem wstępny o kolejne sześć miesięcy aby zobaczyć, czy nastąpi poprawa zachowania. Jeżeli nic się nie zmieni, wystąpimy do sądu o eksmisję.

Jeśli nie zechcą Państwo współpracować lub też Wasze działania są bardzo społeczne (takie jak: przemoc czy prześladowania rasowe), nie dostaniecie kolejnej szansy. Podejmiemy natychmiastowe kroki, aby Was wyeksmitować.

## **To bardzo ważne, aby pamiętać że Państwo nie są jedynie odpowiedzialni za swoje zachowanie...**

Podejmiemy przeciwko Wam odpowiednie działania, jeżeli społeczny sprawca to ktoś mieszkający z Wami lub też gość w Waszym domu. Nie ma znaczenia, gdzie wydarzy się zakłócenie porządku: w Państwa domu, na zewnątrz czy też gdziekolwiek w okolicy.

## Inne okoliczności

Mogą także zaistnieć inne okoliczności, kiedy to chcielibyśmy wszcząć postępowanie eksmisyjne. Mogą to być przypadki naruszenia umowy najmu wstępnego. Należy zapoznać się z powyższą umową oraz przestrzegać jej.

Istnieje także możliwość, że będziemy musieli wyprowadzić Państwa z domu, ponieważ wymaga on gruntownej naprawy budynku lub też zostanie on przeznaczony do rozbiórki. W powyższej sytuacji zaoferujemy Państwu inny, odpowiedni dom.