



LEEDS EAST homes



LEEDS NORTH EAST homes



LEEDS NORTH WEST homes



LEEDS SOUTH homes



LEEDS SOUTH EAST homes



LEEDS WEST homes

Bem-vindo ao
Arrendamento Introdutório
O Guia para novos
inquilinos da Câmara de
Leeds

4^a Edição Janeiro 2006



Leeds
CITY COUNCIL



*MOs are limited companies
owned by Leeds City Council*

Se desejar discutir este Contrato com um representante do *Department of Neighbourhoods and Housing* deve contactar o *Neighbourhood Housing Office* ou *The Housing the Advice Centre* da sua área.

Está disponível uma gravação deste contrato nas seguintes línguas:

Bengali Cantonês Punjabi e Urdu.

Está também disponível impresso em letra grande, em Braille e noutras línguas faladas neste Município.

ACONSELHAMENTO

Estamos para Ajudar

Este folheto descreve o que acontece se tiver problemas com o seu arrendamento introdutório. Com isto pretendemos reafirmar o nosso empenho quanto à



cobrança da renda e à protecção das pessoas contra comportamento anti-social.

Sabemos que a grande maioria dos inquilinos com contrato introdutório são inquilinos muito responsáveis, e que não terão problemas em tornar-se inquilinos com contrato garantido.

É claro que durante o período do contrato introdutório você receberá tanta protecção como aqueles que já têm contrato garantido.

Se for vítima do mau comportamento de alguém durante o período introdutório, receberá a mesma ajuda como se tivesse sido inquilino da Câmara durante toda a vida.

Se tiver qualquer dúvida sobre o contrato de arrendamento ou sobre qualquer outro aspecto dos serviços de alojamento, contacte imediatamente o *Neighbourhood Housing Office* da sua área. Eles estão ali para ajudar.

Tipos de Arrendamento

Bem-vindo à sua nova casa, propriedade da Câmara de Leeds

Na sua condição de inquilino da Câmara, tem direitos e obrigações. A Câmara tem também direitos e obrigações. No seu contrato de arrendamento estão descritas todas as regras.

Essas regras foram concebidas para garantir que o inquilino desfrute de todos os benefícios próprios de um inquilino da Câmara. Estamos empenhados em protegê-lo a si à sua comunidade contra a miséria do comportamento anti-social. Estamos convencidos de poder contar com a sua ajuda. Damos a todos os inquilinos um período de experiência de 12 meses para poderem demonstrar que são capazes de obedecer aos requisitos do contrato, de cuidar da casa e de não incomodar os vizinhos. A este período de experiência chamamos arrendamento introdutório.

Arrendamento Introdutório

Os novos inquilinos têm de assinar um contrato introdutório antes de poderem mudar-se para a propriedade da Câmara. Se no final do período introdutório não houver problemas, passam automaticamente a ter um arrendamento do tipo garantido, com todos os direitos de inquilinos da Câmara de Leeds. Esperamos que não haja problemas no seu período introdutório e que se torne inquilino com contrato garantido. Tentaremos ajudar sempre que tiver dificuldades, mas queremos que saiba o que acontecerá se não cumprir o contrato. Este folheto descreve o procedimento.

Há dois tipos de Arrendamento de casas da Câmara:

Introdutório Garantido

Começa-se como **inquilino introdutório**. Isto significa que não se tem todos os direitos de um inquilino com contrato garantido, e que se pode ser mais facilmente alvo de uma ordem de despejo se não se cumprir o contrato de arrendamento.



Direitos

Um inquilino com contrato garantido tem direitos e deveres (como por ex., o direito de melhorar a casa e o dever de pagar a renda). Mas na condição de inquilino com contrato introdutório, não tem o direito de: comprar a casa da Câmara, hospedar pessoas, arrendar parte da casa, introduzir melhoramentos, trocar de casa com outro inquilino nem transferir-se para outro senhorio.

Se decidirmos apresentar-lhe uma ordem de despejo, teremos de pedir autorização ao tribunal, mas geralmente é-nos concedida facilmente desde que tenhamos seguido o procedimento estipulado.

Nos casos que envolvem prolongamento, o arrendamento introdutório é prolongado por mais 6 meses. Se decidirmos dar ordem de despejo teremos que pedir autorização ao tribunal.

Aconselhamento

Se tivermos que tomar este tipo de acção, pode pedir aconselhamento num *Citizens' Advice Bureau*, *Housing Advice Centre*, centro jurídico (Law Center) ou advogado.

Obter Arrendamento Garantido

Se não se registarem problemas durante o período de arrendamento introdutório, passará automaticamente a Arrendamento Garantido na data indicada na parte da frente do seu contrato de arrendamento. Nessa altura, avisaremos através de uma carta.

Tomar uma acção

Se quisermos dar ordem de despejo a um inquilino com contrato garantido (por não pagar a renda ou por perturbar os vizinhos, por exemplo) teremos que lhe dar a oportunidade de apresentar a sua versão dos factos em tribunal. Depois é o juiz que decide se a despejo se pode ou não efectuar.

Se quisermos dar ordem de despejo a um inquilino com contrato introdutório, podemos fazê-lo mais rápida e facilmente.

Revisão

Quando decidirmos prolongar o contrato introdutório por mais 6 meses ou recorrer ao tribunal para obter a ordem de despejo, você será avisado(a) por escrito. Em qualquer dos casos, pode pedir que seja feita uma revisão do seu caso, mas este pedido deve ser feito num período de 14 dias. Os funcionários da Câmara examinarão de novo os factos para ver se tudo foi feito correctamente. Esta revisão será feita por funcionários que não estiveram previamente envolvidos no seu caso.

Se na revisão for decidido que a decisão de despejo ou de prolongamento estava correcta, não poderá recorrer a mais ninguém. Se decidirmos prolongar o período introdutório, então continuará durante mais 6 meses com contrato introdutório. Isto implica que em vez de 12 meses de contrato introdutório, passaria a ter um total de 18 meses. O seu arrendamento será automaticamente prolongado se seguirmos o procedimento e se a revisão (caso seja requerida) confirmar a decisão tomada.

Apesar de não ter um direito automático (como teria se o contrato de arrendamento fosse garantido) para fazer certas coisas, pode pedir ao *Neighbourhood Housing Office* para ter hóspedes, fazer melhoramentos ou fazer troca de casa. O *Neighbourhood Housing Office* da sua área decidirá se dá ou não autorização.

Se houver problemas

A maior parte das pessoas passa naturalmente do período introdutório para o garantido sem problemas, mas actuaremos imediatamente contra aqueles que não respeitem o contrato. Primeiro verificaremos se as coisas podem ser resolvidas, mas se o problema for sério, ou se o inquilino não cooperar com os nossos esforços para achar uma solução, levaremos o caso para tribunal. As opções que temos, incluem prolongar o contrato introdutório por mais 6 meses ou recorrer ao tribunal para dar imediatamente ordem de despejo. Teremos em conta as circunstâncias relevantes para decidir qual a atitude mais adequada. Depois será informado sobre a nossa decisão.

Renda

No seu contrato de arrendamento está estipulado que tem o dever de pagar a renda pontualmente. Quando se atrasar quatro semanas entraremos em contacto consigo. Verificaremos se está a receber os benefícios adequados e permitiremos fazer um acordo para pagar a dívida em quantias regulares, juntamente com a renda semanal.

Se o atraso atingir oito semanas, ou mesmo antes, em



certos casos, levaremos o caso para tribunal. As nossas opções incluem prolongar o contrato introdutório por mais 6 meses ou pedir imediatamente ao tribunal uma ordem de despejo.

Tomaremos em conta todas as circunstâncias relevantes no momento de decidir qual a opções a ser tomada. Você será avisado sobre a decisão tomada.

Comportamento Anti-social

É nosso dever proteger a comunidade e a propriedade da Câmara. Se formos avisados que você se comportou de forma anti-social, investigaremos minuciosamente a queixa, recolhendo evidência, entrevistando testemunhas e falando com a polícia. Se for demonstrado que a queixa é justificada, serão tomadas providências. Se o problema for pouco grave, pedir-lhe-emos que mude o seu comportamento e talvez seja pedida a intervenção de um mediador.

Podemos também prolongar o seu contrato introdutório por mais 6 meses para ver se o comportamento melhora. Se isso não acontecer, pediremos ao tribunal que seja dada ordem de despejo.

Mas se não colaborar, ou se as suas acções anti-sociais forem graves (como por ex. violência ou acoso racial), não haverá segunda oportunidade. Tomaremos imediatamente medidas no sentido de obter uma ordem de despejo.

É importante recordar que você não é apenas responsável pelo seu comportamento...

Tomaremos medidas contra si se o culpado de comportamento anti-social morar consigo ou for uma visita sua. Não interessa onde o incidente tem lugar, quer seja na sua casa, junto dela ou em qualquer lugar da localidade.

Outras circunstâncias

Pode haver outras circunstâncias em que desejemos tomar medidas no sentido de obter uma ordem de despejo. Isto pode incluir casos em que não cumpra o estipulado no contrato de arrendamento.

Leia com atenção o contrato e certifique-se de que o cumpre. Pode também ser preciso pedir-lhe que saia da propriedade por motivos de obras ou para que seja demolida, mas nestes casos ser-lhe-á oferecida outra forma de alojamento adequado.