

Proiectul Living Rights



G H I D U R I

Locuința în Marea Britanie

În Marea Britanie poți închiria o locuință fie direct de la un proprietar sau prin intermediul unei agenții imobiliare.

- Proprietarii sunt persoane fizice sau companii care oferă locuințe închiriate în mod privat pe piața liberă.
- Proprietarii sociali sunt organizații, cum ar fi consiliile locale sau asociațiile de locuințe care primesc ajutor guvernamental pentru a oferi locuințe sociale. Chiriile sunt de obicei mai mici, iar contractele de închiriere sunt de obicei mai sigure. Cu toate acestea este mai dificil să închiriezi o locuință socială.

Găsirea unei locuințe - Locuințe în sectorul privat

Majoritatea noilor migranți din Marea Britanie trăiesc în **locuințe închiriate în mod privat**. Puțini migranți noi se califică pentru **locuințe sociale**. Chiar dacă un migrant nou sosit este capabil să obțină ajutor de la consiliul local, deoarece a ramas fără adăpost, cele mai multe consilii acum oferă doar cazare temporară și apoi încearcă să găsească pentru aceștia un proprietar privat.

Găsirea unei locuințe închiriate în sectorul privat

Utilizarea unui agent

Agențiile de închiriere lucrează pentru proprietari și sunt plătite de către aceștia. Ele nu au voie să perceapă taxe pentru înregistrarea unor noi chiriași sau pentru a le găsi o locuință, dar poate percepe o taxă pentru verificarea identității, obținerea de referințe și pentru a face evaluări de scor de credit (*credit check*).

Toți agenții imobiliari care gestionează proprietăți pentru proprietari din Anglia trebuie să fie înregistrați la o **schemă de remediere independentă** care soluționează plângerile împotriva agentului. Cele trei scheme oficiale sunt:

- *The Property Ombudsman (TPO)*
- *Ombudsman Services Property*
- *The Property Redress Scheme*

Orice agent care operează în mod legal ar trebui să vă spună prin intermediul cărei scheme funcționează și pot să afișeze un logo al acestei scheme. **Nu utilizați un agent care nu este înregistrat într-o schemă**; ele funcționează în mod ilegal și riscați să pierdeți banii pe care i-ați plătit.



Ajutor pentru găsirea unei locuințe

Pagina web **Shelter** are câteva sfaturi utile cu caracter general privind găsirea unei locuințe:

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

Pagina web **Crisis** are, de asemenea, câteva sfaturi de top pentru noi chiriași:

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

Guvernul are o broșură de consiliere pentru noi chiriași:

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

Consiliile locale pot oferi:

- Sfaturi pentru a vă ajuta să găsiți o locuință
- Liste de proprietari locali, care au fost verificate și "acreditate" ca atingând un anumit standard
- Ajutor cu acordarea de alocații sociale dacă sunteți eligibil
- Acces la o garanție (financiara) sau o asigurare formală scrisă, astfel încât să nu trebuiască să găsiți o garanție sau plata de chirie în avans.

Anumite organizații caritabile operează de asemenea sisteme în mai multe domenii pentru a ajuta oamenii să găsească locuințe de închiriat în regim privat. Există o listă a acestor sisteme de pe aceasta pagina web oferită de organizația Crisis, o organizație caritabilă care lucrează cu persoane fără adăpost: ● <http://www.crisis.org.uk/find-pr-scheme.php>

Găsirea unei locuințe: locuințe sociale

Proprietarii locuințelor sociale sunt organizații precum consiliile locale sau asociațiile de locuințe. Chiriile sunt de obicei mai mici, iar contractele de închiriere sunt, de obicei, mai sigure.

Cu toate acestea, este mai dificil de obținut o locuință socială. Din păcate locuințele sociale se împuținează în Marea Britanie, iar listele de așteptare sunt în creștere.

Pentru a accesa o schemă de locuințe sociale va trebui să aplicați la **schema de alocare a consiliului local**. Așteptarea pentru locuința socială, chiar și în cazul în care sunteți eligibil pentru a vă înregistra la schemă poate fi de ani sau de zeci de ani.

Doar persoanele eligibile pot să fie plasate pe schema de alocări.

Eligibilitate

Pentru a fi eligibil la înregistrarea la schema de alocări, cetățenii EEA (din țările care fac parte din spațiul economic european) trebuie să aibă **drept de ședere** în Marea Britanie. Cetățenii EEA care au în mod normal, un drept de ședere sunt:

- Cetățenii EEA care lucrează sau desfășoară activități pe cont propriu
- Unii cetățeni EEA care au lucrat, sunt în prezent în șomaj, dar se află în mod activ în căutarea unui loc de muncă
- Unele persoane care au lucrat, dar sunt temporar în imposibilitatea de a lucra din varii motive
- Unii membri de familie ai cetățenilor EEA eligibili (chiar și atunci când nu sunt ei înșiși cetățeni EEA)



- Alți cetățeni EEA care studiază sau sunt autonomi (self-sufficient) și, de asemenea, pot să treacă testul pentru dreptul de reședință – habitual residence test (pentru cetățenii EEA care solicită alocații sociale).
- Unele persoane au un drept de ședere, dar totuși nu sunt eligibile pentru înregistrarea într-o schemă de alocare. Acestea tind să fie cetățeni EEA care sunt în căutarea de muncă în Marea Britanie, dar nu au mai lucrat aici înainte.

Criterii de calificare

Multe consilii au **criterii de calificare suplimentare** pentru înregistrarea la schema de alocare. Unele au un criteriu legat de rezidență - de exemplu, ele pot permite numai persoanelor care au trăit în circumscripția consiliului timp de 5 ani să se înregistreze. Puteți să căutați pe pagina web a consiliului local un sumar al programului lor de alocare.

Uneori consilii refuză să înregistreze candidați eligibili la schema de alocare, deoarece acestea aplică legea în mod greșit. Dacă vi se refuză accesul la schema de alocări sau în cazul în care cererea dumneavoastră pentru locuință este refuzată, puteți solicita consiliere juridică de la un **Centru de Drept (Law Centre)**, centru de consiliere sau de la organizația **Shelter**.

Anumite categorii de persoane, cum ar fi persoanele fără adăpost sau persoane care locuiesc în condiții de supra aglomerare, au dreptul, prin lege, să fie înregistrate la schema de alocări și trebuie să li se acorde prioritate. Acestea trebuie să fie eligibile pentru a fi înregistrate în schemă, dar nu trebuie să treacă prin criteriile de calificare.

Drepturile la locuință - chiriași privați

În calitate de chiriaș, aveți unele drepturi generale, inclusiv:

- Dreptul de a vă bucura de liniște acasă (de exemplu, să nu aveți interferențe cu proprietarul, cum ar fi intrarea acestuia în locuință fără preaviz)
- Dreptul de a nu fi discriminat
- Drepturi împotriva evacuării și a hărțuirii
- Drepturi cu privire la condițiile de cazare și funcționalitate (de obicei, proprietarul dumneavoastră trebuie să efectueze reparații ce țin de locuință)
- Dreptul la informare și o notificare corespunzătoare.

Contracte de închiriere

Contractul de închiriere este un contract între dumneavoastră și proprietarul dumneavoastră. Acesta poate fi scris sau verbal.

Contractul de închiriere conferă anumite drepturi atât chirasului cât și proprietarului, cum ar fi dreptul dumneavoastră de a ocupa locuința și dreptul proprietarului de a primi plata chiriei.

Atât dumneavoastră, cât și proprietarul dumneavoastră puteți avea alte drepturi, făcând obiectul contractului de închiriere, atâta timp cât acestea nu intră în conflict cu legea.



Ce ar trebui să includă contractul de închiriere:

În Anglia, majoritatea chiriașilor nu au dreptul, potrivit legii, la un acord scris.

În Scoția, toți chiriașii asigurați (assured) sau asigurați pe perioadă scurtă (short assured) au dreptul, potrivit legii, la un acord scris.

În ambele cazuri, ca și chiriaș trebuie să vi se ofere următoarele informații:

- Dacă aveți un contract de închiriere săptămânal (care nu este un contract de închiriere pe durată determinată), proprietarul dumneavoastră trebuie să furnizeze un carnet de chirie sau un document similar.
- Numele proprietarului. Puteți efectua o solicitare scrisă către persoana care primește chiria pentru furnizarea numelui și adresei complete a proprietarului. Aceasta persoană trebuie să furnizeze aceste informații în scris, în termen de 21 de zile (după care dacă nu fac acest lucru aceștia comit o infracțiune).

Este o bună practică pentru un contract de închiriere scris să includă următoarele detalii:

- Numele dumneavoastră, numele proprietarului și adresa proprietății închiriate
- Data la care intră în vigoare contractul de închiriere
- Detalii cu privire la dreptul altor persoane de a utiliza proprietatea și în acest caz la ce camere au acces
- Durata contractului de închiriere, și anume dacă acesta are o dată de terminare
- Valoarea chiriei plătibile, cât de des se plătește și data la care ar trebui să fie plătită și cât de des și când poate fi mărită. Contractul poate, de asemenea să precizeze ce este inclus în plata chiriei, de exemplu, utilități (electricitate, gaz etc).
- Dacă proprietarul dumneavoastră va furniza orice servicii, precum spălătorie, întreținerea zonelor comune sau mese și dacă există taxe suplimentare pentru asemenea servicii
- Durata de preaviz pe care atât dumneavoastră cât și proprietarul dumneavoastră trebuie să o ofere în cazul în care contractul de închiriere urmează să fie reziliat.

Contractul de închiriere trebuie să fie semnat atât de dumneavoastră cât și de către proprietarul dumneavoastră. Fiecare chiriaș, în cazul în care există chiriași mai mulți, ar trebui să primească o copie a contractului.

Contracte de închiriere verbale

Dacă dumneavoastră și proprietarul dumneavoastră încheiați doar un acord verbal, acesta este totuși un contract de închiriere.

Acordurile verbale pot fi dificil de aplicat, deoarece de multe ori nu există nici o dovadă asupra termenilor stabiliți, sau datorită unor anumite probleme care pot să apară pe care acordul nu le-a acoperit.

Dacă sunteți în situația de a contesta un acord verbal pe care îl aveți cu proprietarul dumneavoastră, ar trebui să consultați un consilier cu experiență, de exemplu, la un **Centru de Drept (Law Centre)** sau la **Biroul de Consiliere al Cetățenilor (Citizens Advice Bureau)**.



Drepturi fundamentale

Chiar dacă nu aveți nici un contract de închiriere scris, aveți anumite drepturi. Drepturile fundamentale sunt aplicate de lege. În cazul în care un contract conține termeni care sunt împotriva legii, legea se aplică.

Unii dintre termenii implicați cel mai frecvent întâlniți sunt:

- Proprietarul dumneavoastră trebuie să efectueze reparații de bază, de exemplu, să se asigure că sistemul de furnizare de apă, gaz, electricitate, canalizare, încălzirea spațiului și încălzirea apei sunt în stare bună de funcționare.
- Aveți dreptul de a trăi în pace în unitatea de cazare fără hărțuire din partea proprietarului.
- Aveți obligația de a folosi locuința într-un mod adecvat unui chiriaș, de exemplu, prin a nu provoca daune și prin utilizarea corectă a oricăror dispozitive.

Aveți obligația de a oferi acces pentru orice lucrare de reparații care trebuie să fie făcută.

De asemenea, aveți dreptul general de a nu fi tratat incorect din cauza unui handicap, datorită trans-sexualității, a unei sarcini și maternitate, a rasei, religiei sau a unei convingeri personale, a genului sau a orientării sexuale.

Modificarea contractului de închiriere

Un contract de închiriere poate fi în mod normal, **modificat numai în cazul în care atât dumneavoastră ca și chiriaș cât și proprietarul dumneavoastră sunteți de acord**. Schimbarea trebuie să fie înregistrată în scris, fie printr-un nou document scris sau prin modificarea contractului de închiriere existent.

Un acord verbal poate fi, de asemenea, modificat. De obicei, schimbarea va fi, de asemenea, verbală.



Diferite tipuri de închiriere

Majoritatea chiriașilor privați vor fi Chiriași asigurați pe termen scurt (*Assured Shorthold Tenants* (AST) în Anglia, *Short Assured Tenants* (SAT) în Scoția).

Aceste contracte de închiriere pot **avea un termen fix de valabilitate sau pot fi acorduri periodice** (lună după lună sau săptămână după săptămână). În cazul în care un nou termen fix nu este stabilit când cel vechi expiră închirierea va continua ca în regimul unui contract periodic.

Puteți verifica ce fel de contract de închiriere aveți online:

Anglia:

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

Scoția:

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

Contracte de închiriere pe termen scurt- Assured Shorthold

Contractul de închiriere tipic în sectorul privat este cel asigurat pe termen scurt (*Assured Shorthold tenancy / AST*).

Principalele excepții sunt în cazul în care cazarea se împarte cu un proprietar rezident, închirierea unei locuințe studentești, o închiriere a unui spațiu ce aparține unei firme, închirierea spațiilor comerciale, un contract de închiriere al Coroanei (*Crown Tenancy*) sau cazare temporară pusă la dispoziție de către autoritatea locală pentru că sunteți fără adăpost.

Aceste tipuri de închirieri nu pot fi considerate de tip asigurat pe termen scurt (*Assured Shorthold*) chiar dacă contractele de închiriere stipulează acest lucru.

Drepturile chiriașilor care închiriază o locuință cu contract asigurat pe termen scurt - Assured Shorthold

Pe lângă drepturile generale prezente în toate tipurile de contracte de închiriere, cum ar fi dreptul la a avea reparații făcute de către proprietar și dreptul la a trăi în pace (a se vedea mai sus), chiriașul care beneficiază de un contract de închiriere asigurat pe termen scurt (*Assured Shorthold*) au, de asemenea, dreptul la:

- A transmite contractul de închiriere soțului lor, partenerului civil sau altui partener în cazul decesului.
- O perioadă adecvată de preaviz în cazul în care proprietarul dorește proprietatea înapoi.
- Să i se dea motive corespunzătoare în cazul în care proprietarul dorește să își preia proprietatea înapoi înainte de terminarea perioadei de închiriere stipulate în contract (de exemplu, neplata chiriei sau comportament antisocial).
- Să fie informat cu cel puțin 2 luni și în forma corectă în cazul în care proprietarul notifică preavizul după încheierea termenului fix al contractului de închiriere. În acest caz proprietarul nu este obligat să specifice motivele deciziei.



Drepturile proprietarului de a intra în locuință

- Proprietarul dumneavoastră are dreptul de a intra în proprietate pentru a face reparații, atâta timp cât acesta acționează în mod rezonabil. De exemplu, într-o situație de urgență, proprietarul dumneavoastră are dreptul de a avea acces imediat pentru a efectua orice lucrare necesară.
- De asemenea, are dreptul de a intra în proprietate pentru a inspecta starea de mentenanță a proprietății sau pentru a goli o conductă de combustibil, dar acesta ar trebui să ceară întotdeauna permisiunea dumneavoastră și ar trebui să vă dea un preaviz de cel puțin 24 de ore.
- Proprietarul nu are dreptul de a intra în orice alte circumstanțe, cu excepția cazului în care deține un ordin judecătoresc.

Contracte de închiriere asigurate- Assured Tenancies

Anumiți proprietari privați pot închiria proprietățile lor prin **contracte de închiriere asigurate- Assured Tenancies** în loc de contractele de închiriere asigurate pe termen scurt în Anglia (*Shorthold Tenancies*) și în Scoția (*Short Assured Tenancies*).

Chiriașii care beneficiază de asemenea contracte au asigurări depline de securitate. Acest lucru înseamnă că un proprietar trebuie să dea motive solide înainte de a putea introduce o acțiune de luare în posesie a locuinței. Motivele sunt specificate prin lege (de exemplu, neplata chiriei sau comportamentul antisocial).

În Anglia și Țara Galilor, o închiriere asigurată (*Assured Tenancy*) trebuie să fie specificată în contractul de închiriere. În Scoția, este invers - o închiriere asigurată pe termen scurt (*Short Assured Tenancy*) poate fi creată numai în cazul în care proprietarul completează un formular la începutul contractului de închiriere.

Chiriași cu protecție de bază (Basic Protection) sau Închirieri de drept comun (Common Law Tenancies)

Dacă nu sunteți un chiriaș asigurat, chiriaș asigurat pe perioada scurtă sau chiriaș protejat, puteți fi **Chiriaș cu protecție de bază** (*Occupier with basic protection*) în Anglia sau **Chiriaș de Drept comun** (*Common Law Tenant*) în Scoția.

Acest lucru înseamnă că aveți mai puține drepturi.

Vei fi un Chiriaș cu Protecție de bază / Chiriaș de Drept comun dacă aveți:

- o închiriere făcută de firmă (unde o firmă deține chiria și vă oferă cazare dumneavoastră ca și angajat).
- o închiriere studentească oferită de o instituție de învățământ.
- un proprietar care locuiește în aceeași clădire cu dumneavoastră (care nu este un bloc de apartamente), dar care nu împarte locuința cu dumneavoastră.
- cazare oferită de unele cooperative de locuințe sau azile de binefacere.
- cazare oferită de către angajator pentru a vă ajuta să vă desfășurați activitatea.



Drepturile chiriașilor cu protecție limitată/chiriașilor de drept comun

În cazul în care sunteți un chiriaș cu protecție limitată / chiriaș de drept comun și proprietarul dumneavoastră vrea ca dumneavoastră să părăsiți locuința după ce perioada de preaviz a expirat, proprietarul dumneavoastră trebuie în continuare să meargă la tribunal pentru a obține ordin de posesie. Dacă vi s-a dat perioadă de preaviz corespunzătoare sau contractul dumneavoastră de închiriere a expirat, instanța nu poate alege decât să emită un ordin de evacuare.

În cazul în care contractul de închiriere este pentru un termen fix (de exemplu, 6 luni sau un an), proprietarul dumneavoastră nu trebuie să vă dea preaviz la finalul termenului. Proprietarul dumneavoastră trebuie însă să înainteze o cerere de posesie către tribunal pentru a putea să vă evacueze. Proprietarul poate să facă acest demers doar după încheierea perioadei de închiriere.

Chiriași excluși din acest drept

Unii chiriași au dreptul doar la a primi preaviz, iar proprietarul îi poate evacua fără a fi necesar un ordin judecătoresc. Cele mai comune exemple sunt:

- dacă locuiți sau împărțiți locuința cu proprietarul dumneavoastră
- dacă nu plătiți chirie pentru locuință.

Dreptul proprietarului de intrare în locuință

Dacă locuiți într-o unitate de cazare unde este confirmat că proprietarul oferă serviciul de curățare a camerei sau dacă împărțiți o cameră cu alți chiriași proprietarul are dreptul de a intra în cameră fără a cere permisiunea dumneavoastră.

Începerea unei închirieri

Cei mai mulți proprietari și agenți doresc dovada identității unui nou chiriaș și a angajării acestuia și dovezi care atestă veniturile. Mulți vor face o evaluare de risc (*credit check*) aceștia vor avea nevoie de adrese anterioare și detalii ale angajatorilor, de asemenea. Este posibil să trebuiască să prezentați următoarele documente:

- Dovada de identitate (pașaport, carte de identitate, documentul care să ateste statutul de imigrant sau permisul de conducere)
- Dovada locului de muncă - contractul de angajare sau o scrisoare recentă de la angajator
- Dovada câștigurilor – fluturașii dumneavoastră care atestă veniturile din ultimile trei luni sau detalii din contract
- Dovada oricăror alocații sociale pe care în mod curent le primiți, dacă nu lucrați.
- Permiteți-le acestora să păstreze copii ale acestor documente, dar nu și documentele originale.

Proprietarii sunt acum obligați să ceară chiriașilor noi detalii cu privire la statutul lor de imigrare. Ei pot fi amendați cu până la £ 1.000 pentru fiecare persoană, în cazul în care închiriază locuința oricărei persoane care nu are nici **un drept de sedere** în Marea Britanie. Proprietarii și agenții nu pot discrimina în aplicarea acestor norme. Acest lucru înseamnă că ei trebuie să verifice documentele fiecăruia, nu doar celor care ar putea să arate ca noi migranți (de exemplu, datorită culorii pielii, accentului, sau abilității de a vorbi în limba engleză).



Terminarea unei închirieri

Puteți încheia contractul de închiriere la sfârșitul oricărui termen fix prevăzut în contractul de închiriere.

Nu puteți încheia un contract de închiriere înainte de termenul stabilit cu excepția cazului în care se aplică una din următoarele situații:

- Aveți o clauză de pauză în contractul de închiriere, care vă permite să terminați acordul mai devreme, sau

Proprietarul dumneavoastră este de acord să vă permită terminarea contractului de închiriere devreme.

Dacă predați locuința închiriată este recomandabil să primiți acordul proprietarului dumneavoastră în scris, dacă este posibil, pentru a evita disputele mai târziu.

Preaviz de încheiere a închirierii

Verificați pentru a vedea dacă contractul de închiriere precizează dacă trebuie să oferiți preaviz și care este perioada acestuia.

Puteți în mod normal să părăsiți locuința în ultima zi a termenului precizat în contractul de închiriere dacă dețineți un contract de închiriere pe perioadă determinată, fără a fi necesară notificarea proprietarului. Dacă depășiți această perioadă, sau în cazul în care contractul de închiriere nu are o perioadă determinată ar trebui în mod normal să anunțați o perioadă de **preaviz de cel puțin o lună**.

Atunci când anunțați preavizul sau când plecați în ultima zi a contractului dumneavoastră ar trebui să:

- Înstințați proprietarul de planurile pe care le aveți.
- Depuneți preavizul în scris. Nu folosiți email-ul ca și formă de corespondență decât dacă acest lucru este menționat în contractul de închiriere.
- Depuneți cererea de preaviz personal (dar cereți o confirmare) sau expediați-o prin poștă cu confirmare de primire.

Părăsirea locuinței fără a acorda preaviz

Părăsirea locuinței înainte de termenul stabilit în contract fără a da preaviz și fără acordul proprietarului este cunoscut sub denumirea de **abandon**. Acest lucru nu conduce la terminarea contractului de închiriere și veți continua să fiți responsabil de plata chiriei până la împlinirea termenului fix al contractului.

În cazul în care nu plățiți, proprietarul poate solicita un ordin judecătoresc prin care să vă oblige la plata datoriei. Dacă ați abandonat un contract de închiriere sau datorați plata chiriei este posibil să fie mai greu să găsiți o nouă locuință.

Garanția

Când vă mutați într-o locuință închiriată va trebui să plătiți o garanție (*deposit*) care să asigure financiar potențiale daune provocate în timpul închirierii sau plata chiriei dacă veți intra în imposibilitate de plată.



De obicei vi se va cere plata chiriei pentru două luni în avans, (o lună pentru chirie și o lună pentru garanție, garanție care vă este returnată atunci când vă mutați).

Ne-primirea înapoi a garanției este o problemă comună. Amintiți-vă să cereți o chitanță atunci când plătiți garanția. Păstrați o evidență a stării locuinței atunci când vă mutați (faceți fotografii care să conțină și data la care au fost făcute), deoarece acestea sunt utile în cazul în care proprietarul vă acuză ca ați provocat daune. Proprietarul trebuie să furnizeze o factură care să detalieze orice costuri în cazul în care reține garanția dumneavoastră integral sau parțial.

Protejarea garanției

Proprietarul dumneavoastră trebuie să depună garanția dumneavoastră într-o **schemă de protecție guvernamentală** (*Tenancy Deposit Protection / TDP*) dacă închiriați casa prin contract de închiriere asigurat pe perioadă scurtă. În cazul în care există un litigiu cu proprietarul, garanția va fi protejată prin această schemă.

Returnarea garanției la finalul perioadei de închiriere

Garanția ar trebui să fie înapoiată la sfârșitul contractului de închiriere în cazul în care locuința a fost lăsată în stare bună și nu există restanțe.

În cazul în care proprietarul dumneavoastră refuză să vă înapoiază garanția și nu sunteți de acord cu motivele acestuia, trebuie:

- Să înaintați o cerere în scris prin care solicitați plata garanției
- În cazul în care garanția dumneavoastră este protejată, cereți prin schema garanțiilor de închiriere să se ia o decizie cu privire la cât de mult, dacă este cazul, ar trebui să primiți înapoi din această garanție
- În cazul în care garanția dumneavoastră nu este protejată puteți înainta o cerere de restituire a garanției unui tribunal
- Dacă decideți să mergeți la tribunal, asigurați-vă că ați adunat toate dovezile. Dacă pierdeți procesul poate să vi se ceară să suportați plata unor costuri ale proprietarului.



Chiria dumneavoastră

Nu există legi care să indice suma maximă pe care un proprietar are dreptul să o ceară pentru o închiriere. Odată ce un chiriaș semnează contractul de închiriere el este responsabil să plătească chiria convenită.

Cele mai multe contracte de închiriere menționează momentul și modul în care proprietarul poate mări chiria și este important să verificați acest lucru. În cazul în care nu există asemenea mențiuni în contractul de închiriere este recomandabil să cereți proprietarului sau agentului introducerea în contract a unei clauze care să acopere acest aspect.

În cazul în care chiria include o taxă pentru servicii care variază în funcție de costurile proprietarului dumneavoastră, taxa trebuie să reflecte doar costurile pe care proprietarul le-a suportat și să fie rezonabile. Serviciile furnizate trebuie să fie efectuate la un standard rezonabil. Dacă nu sunteți mulțumit de acest lucru puteți să sesizați acest lucru la un tribunal al proprietăților rezidențiale - dar trebuie să plătiți o taxă pentru acest lucru.

Ce este inclus în chirie

Acest lucru va depinde de înțelegerea pe care ați făcut-o cu proprietarul sau agentul. De exemplu:

- Utilități precum gaz, electricitate și apă.
- Lucruri suplimentare, cum ar fi telefonul, internetul sau televiziune prin cablu sau satelit.
- Taxe pentru curățenie sau alte servicii.

Verificați care facturi sunt incluse în preț.

În cazul în care locuința dispune de mobilier și alte echipamente de uz casnic, va trebui să vă asigurați că dumneavoastră și proprietarul conveniți asupra unei liste a ceea ce este inclus la începutul contractului de închiriere.

Este posibil să doriți să faceți fotografii ale acestor elemente și să le păstrați în eventualitatea în care există orice dispută la sfârșitul contractului de închiriere cu privire la starea în care se aflau la începutul contractului de închiriere.

Ajutor cu plata chiriei

În cazul în care nu vă puteți permite să plătiți chiria, ați putea fi în măsură să aplicați pentru alocația de locuință (*Housing Benefit*) pentru a plăti în întregime sau parțial chiria. Această alocație se socotește folosind indemnizația locală pentru locuințe, care făcând o medie a celor mai ieftine 30% din chiriile din acea zonă. De asemenea, persoanele singure cu vârsta sub 35 de ani, vor obține o rată mai mică a alocației de locuință.

Acest website vă va spune care este indemnizația locală pentru locuința pentru zona în care locuiți:

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

Mulți agenți și proprietari nu închiriază persoanelor care primesc ajutor pentru locuință.

Litigii

Orice litigiu cu proprietarul dumneavoastră trebuie să fie luat în considerare cu atenție. Iată câteva lucruri pe care le puteți face pentru a vă ajuta:



- citiți contractul de închiriere pentru a afla care vă sunt drepturile și responsabilitățile.
- aflați care sunt drepturile dumneavoastră în materia locuințelor și cereți consiliere juridică dacă e posibil.
- înregistrați și copiați toate dovezile de plată, corespondență și dovezi fotografice.
- **obțineți consiliere juridică cât mai curând posibil** - asistența juridică gratuită (*legal aid*) este disponibilă dacă aveți un venit redus și dacă litigiul este legat de o amenințare de evacuare sau de reparații care afectează grav sănătatea dumneavoastră.

Evacuarea

În cazul în care proprietarul dumneavoastră dorește să vă evacueze aceasta trebuie să vă dea mai întâi preaviz și apoi să meargă la tribunal pentru a obține un ordin de posesie (mai puțin în cazul în care sunteți un **chiriaș exclus**, vedeți mențiunea de mai sus).

Dacă sunteți evacuat, puteți consulta un consilier cu experiență, de exemplu, la un **Centru de Drept (Law Centre)** sau avocați specializați în dreptul locuinței sau contactați **Biroul de Consiliere pentru Cetățeni (Citizens Advice Bureau)** sau un centru de consiliere. Asistența juridică gratuită vă stă la dispoziție dacă sunteți evacuați și aveți o formă de apărare.

Unele instanțe au în sistemul de funcționare un avocat din oficiu prin care puteți obține consiliere și reprezentare în cadrul ședinței de judecată. Personalul instanței vă va spune dacă acest serviciu este disponibil.

ÎNAINTE de încheierea contractului dumneavoastră de închiriere pe termen fix (*AST sau Tenant Assured*)

Dacă sunteți **Chiriaș asigurat pe perioadă scurtă (Assured Shorthold Tenant)** sau **Chiriaș asigurat (Assured Tenant)** și vă aflați în perioada de dinainte de expirare a contractului de închiriere proprietarul va trebui mai întâi să vă înainteze o notificare în care să prezinte argumente corespunzătoare (sau motive) pentru a vă evacua (de exemplu nerespectarea unui termen din contractul de închiriere sau neplata chiriei).

Dumneavoastră nu trebuie să părăsiți locuința când preavizul expiră. În cazul în care nu părăsiți locuința proprietarul va trebui apoi să obțină un **mandat** care să vă ceară să părăsiți locuința.

În cazul în care sunteți somat să mergeți în instanța de judecată, instanța va stabili o audiere și veți fi notificat cu privire la dată. Puteți să explicați situația instanței de judecată în scris sau să mergeți să fiți audiat în persoană.

În cazul în care instanța decide că va trebui să părăsiți proprietatea, vi se va comunica o dată. Dacă nu părăsiți locuința proprietarul va trebui să emită un **mandat**. Nu există nici o audiere pentru acest lucru. Proprietarul pur și simplu completează un formular și plătește o taxă, iar executorii judecătorești apoi fac o programare pentru a veni să vă evacueze. Aceștia vă vor comunica data evacuării în scris.

DUPĂ terminarea contractului pe termen fix (*Assured Shorthold Tenant*)

Dacă sunteți chiriaș prin contract de tip **asigurat pe perioadă scurtă (Assured Shorthold Tenant)**, și vă aflați la momentul în care contractul dumneavoastră de închiriere **a expirat**, proprietarul este încă în poziția în care trebuie să vă dea preaviz de 2 luni pentru părăsirea locuinței, iar apoi după expirarea acestei perioade poate să se adreseze unei instanțe judecătorești pentru a obține un ordin de evacuare.



În mod normal nu există nici o audiere. Cazul este doar tratat de către un judecător. Dacă doriți o audiere, va trebui să trimiteți **apărarea** în termen de 14 zile de la primirea documentelor de la instanță. O apărare va funcționa în beneficiul dumneavoastră doar dacă se poate argumenta că preavizul nu este valid (este posibil acest lucru în cazul în care garanția nu a fost protejată sau în cazul în care o notificare a fost servită de către Consiliu către proprietar pentru probleme de proastă întreținere a locuinței).

Fără adăpost

A fi **fără adăpost** este atunci când nu aveți unde trăi în mod rezonabil sau în mod legal.

Puteți fi socotit ca fiind persoană fără adăpost chiar și atunci când aveți unde să locuiți dar:

- Sunteți expus la risc de violență.
- Locuiți la prieteni sau dormiți pe canapele în diferite locuri (*sofa-surfing*).
- Casa dumneavoastră este în stare proastă.
- Casa dumneavoastră are prea multe persoane care trăiesc în ea (e supra-aglomerată).
- Nu mai puteți continua să trăiți împreună cu partenerul sau familia apropiată.

Ajutor de la consiliul local

În cazul în care sunteți fără adăpost sau urmează să ajungeți în această situație în următoarele 28 de zile, contactați consiliul local și informați consiliul că trebuie să aplicați ca persoană fără adăpost: ●

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

În momentul în care contactați consiliul, nu ar trebui să fiți refuzat – în cel mai rău caz ar trebui să vi se ofere o programare. Dacă sunteți refuzat, luați legătura cu un consilier imediat. Vi se poate cere să completați un formular. În cazul în care engleza nu este limba dumneavoastră maternă sau aveți dificultăți de citire sau scriere în limba engleză, puteți cere ajutor pentru completarea formularului.

Ar trebui să fiți intervievat de către un ofițer care este responsabil de persoanele fără adăpost (*homelessness officer*) care va afla mai multe despre situația dumneavoastră. Încercați să luați cu dumneavoastră la acest interviu documente, în special dovada identității sau orice dovezi care atestă situația dumneavoastră în privința locuinței. Luați un prieten sau membru al familiei cu dumneavoastră dacă aveți nevoie de sprijin.

Ajutorul pe care îl veți obține va depinde de felul în care Consiliul decide ca dumneavoastră:

- Sunteți fără adăpost.
- Aveți statutul potrivit de imigrant care să vă confere dreptul de a fi eligibil pentru ajutor.
- Reprezentați o prioritate (de exemplu, dacă aveți copii, sunteți în vârstă sau aveți un handicap).
- Nu a fost vina dumneavoastră ca ați rămas fără adăpost.
- Aveți o conexiune cu o zonă în circumscripția consiliului (în caz contrar ar putea încerca să vă trimită în altă parte pentru a fi adăpostit).

În timp ce Consiliul analizează aceste lucruri și au motive să creadă că ati putea fi fără adăpost, eligibil și ca reprezentați o prioritate, Consiliul trebuie:



- să vă ofere cazare de urgență în timp ce cererea dumneavoastră este analizată.
- să protejeze lucrurile dumneavoastră personale, dacă sunteți în imposibilitatea de a face acest lucru singur.

Ocuparea ilegală a unei proprietăți (*Squatting*)

"Squatting" înseamnă să trați într-o proprietate goală în care ați intrat și în care locuiți fără permisiune. A ocupa ilegal o proprietate rezidențială este acum socotită ca fiind o infracțiune penală, dar ocuparea ilegală a unei proprietăți care nu este rezidențială în cele mai multe cazuri nu este. Dacă sunteți un chiriaș ilegal al unei proprietăți, sau sunteți tratat ca fiind intrus, puteți contacta Serviciul consultativ pentru intruși pentru ajutor și consiliere:

☐ 020 3216 0099 ● www.squatter.org.uk

Documente pe care să le prezentați consilierului

Dacă vedeți un consilier profesionist pentru o problemă legată de locuință, ar fi bine să aduceți următoarele documente la întâlnirea cu acesta:

- contract de închiriere, scrisori de la proprietar (dacă sunteți chiriaș)
- detalii despre creditul ipotecar (în cazul în care aveți un credit ipotecar)
- orice acte judiciare emise de instanță
- titluri de proprietate (dacă dețineți o locuință)
- dovadă a venitului (fluturași de plata salarială, scrisori cu alocațiile sociale, credite fiscale)
- chitanțe
- orice alte informații relevante contractuale.

Contacte utile

Shelter

Shelter este o organizație de caritate care oferă consiliere cu privire la locuințe și lipsa unui adăpost:

☐ 0808 800 4444

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

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

Pagina web despre drepturile chiriașilor

Pagina web *Housing Rights Info* conține o mulțime de informații cu privire la drepturile chiriașilor și are o secțiune dedicată drepturilor migranților nou-veniți:

● www.housing-rights.info/index.php

Centre de drept - *Law Centres*

Centrele de Drept (*Law Centres*) pot avea avocați specializați în domeniul locuinței. Puteți găsi unul în zona dumneavoastră aici:

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



Biroul de Consiliere pentru cetățeni - *Citizen's Advice Bureau*

Biroul de Consiliere pentru Cetățeni vă va da sfaturi cu privire la locuințe:

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

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

Acest material a fost finanțat prin Programul Uniunii Europene "Drepturi, Egalitate și Cetățenie" (REC). Conținutul acestei publicații este răspunderea exclusivă a Law Centres Network și nu poate fi considerat sub nici o formă să reflecte poziția oficială a Comisiei Europene.

