

PROGRAM WSTĘPNEJ UMOWY NAJMU

Informator dla nowych lokatorów i osób chcących nająć lokal od Kirklees Neighbourhood Housing

PRAWA I OBOWIĄZKI

Z najmem lokalu od Kirklees Neighbourhood Housing wiążą się prawa i obowiązki. My, jako właściciel nieruchomości także je mamy. Wyszczególnia to umowa najmu.

Jako właściciel nieruchomości mamy obowiązek dopilnować, by wszyscy wypełniali swoje obowiązki. Pragniemy, by wszyscy czerpali korzyści z umowy najmu i mieli zapewniony spokój w swym miejscu zamieszkania. Wiemy, że większość naszych lokatorów tak czyni, a my zrobimy wszystko, by chronić ich oraz szerszą społeczność przed stresem czy obawami, jakie może wywołać zachowania antyspołeczne lub napastowania.

Z powyższego powodu dajemy wszystkim nowym lokatorom 12-miesięczny okres próbny, podczas którego mogą wykazać, że będą dochowywać warunków umowy najmu, dbać o lokal i nie zakłócać spokoju sąsiadów.

Taki okres próbny nazywamy najmem wstępnym.

NAJEM WSTĘPNY

Jako nowy lokator należy przed wprowadzeniem się do lokalu podpisać wstępną umowę najmu na okres 12 miesięcy. Jeżeli w tym okresie lokator będzie wypełniał swoje obowiązki, automatycznie stanie się najemcą zabezpieczonym.

PRAWA WYNIKAJĄCE Z NAJMU WSTĘPNEGO

Najemca wstępny nie jest najemcą zabezpieczonym, zatem nie posiada takich samych praw statutowych.

Jako najemca wstępny ma Pan(i) następujące, ograniczone prawa:

- - prawo głosu
- - prawo do napraw w lokalu
- - prawo do przeniesienia
- - prawo do sukcesji.

Nie ma Pan(i) natomiast poniższych praw:

- - wykupienia swojego lokalu
- - przyznania lub przeniesienia swojej dzierżawy na rzecz innych osób

- - wzięcia lokatorów lub podnajęcia lokalu
- - przeprowadzania prac remontowych
- - zamiany lokalu z innym najemcą.

PODCZAS OBOWIĄZYWANIA NAJMU WSTĘPNEGO:

Nasi pracownicy będą ściśle monitorować Pana/Pani najem na jego wczesnym etapie, a jeśli zauważą drobne problemy czy przypadki naruszania umowy, zwrócimy się z radą i damy szansę poprawienia zachowania.

Oto przykłady drobnych problemów czy naruszeń umowy:

- okazjonalne powodowanie hałasu
- nie dbanie w należnym stopniu o ogród
- niewielkie zniszczenie mienia
- problemy spowodowane przez posiadane zwierzęta

Jeżeli jednak dojdzie do poważnego naruszenia umowy bądź jeżeli Pan(i) nie będzie z nami współpracować celem znalezienia rozwiązania, podejmiemy kroki prawne celem odzyskania lokalu.

Oto przykłady poważnych naruszeń umowy, które mogą nas skłonić do podjęcia takich działań:

- nękanie mające poważne skutki na ofiary lub członków rodziny
- przemoc lub groźenie przemocą w stosunku do innej osoby
- korzystanie z lokalu dla nielegalnych celów, na przykład rozprowadzania narkotyków
- narastające zaległości czynszowe, przy niewielkiej chęci lub całkowitym braku chęci do spłacenia ich
- pomimo ostrzeżeń, stałe i częste drobne naruszania umowy.

NALEŻY KONIECZNIE PAMIĘTAĆ, ŻE JEST SIĘ ODPOWIEDZIALNYM NIE TYLKO ZA SWOJE WŁASNE ZACHOWANIE

Podejmiemy kroki przeciwko Panu/Pani, jeśli osoba z Tobą mieszkająca lub odwiedzająca Cię zachowuje się w sposób antyspołeczny. Samo miejsce takiego zachowania jest bez znaczenia - może to być Pana/Pani lokal lub dowolne inne miejsce w sąsiedztwie.

PRAWO DO REWIZJI

Ma Pan(i) prawo do rewizji, jeżeli podjęta zostanie decyzja o odzyskaniu lokalu. Rewizję przeprowadzą niezaangażowane w sprawę osoby z kierownictwa.

ROLA SĄDÓW

Jeżeli najemca wstępny nie złoży w odpowiedni sposób apelacji odnośnie decyzji o odzyskaniu lokalu, wnioski zostaną skierowane do sądu.

Jeżeli sąd uzna wniosek za słuszny, a postępowanie rewizyjne za prawidłowo przeprowadzone, właściciel lokalu odzyska go, po czym przeprowadzona zostanie eksmisja.

OTRZYMANIE NAJMU ZABEZPIECZONEGO

Jeżeli w trakcie trwania najmu wstępnego nie będzie naruszać Pan(i) umowy, stanie się ona automatycznie umową o najem zabezpieczony, ze wszystkimi prawami statutowymi.

Stanie się Pan(i) wówczas członkiem KNH Excel. Jest to nasza nagroda i program dla lojalnych lokatorów. Do korzyści z tego wynikających należą:

- karta rabatowa oferująca poważne zniżki w ponad 200 miejscowych sklepach i firmach
- branie udziału w konkursach i losowaniach nagród poprzez nasze czasopismo „Door to Door”
- dostęp do grantów społecznych i możliwość otrzymywania nagród za dobre sąsiedztwo.

CZY MASZ PYTANIA?

Chcemy, aby dobrze się Panu/Pani u nas mieszało, dlatego prosimy pomóc nam sprawić, by najem wstępny przebiegał bezproblemowo, kontaktując się z naszymi pracownikami w sprawie pytań czy wątpliwości.