

**PATARIMAI NUOMININKAMS
DĖL PRIVAČIOS NUOMOJAMOS
NUOSAVYBĖS**

Įžanga

Šį informacinį lankstinuką parengė Socialinės plėtros departamentas, kad padėtų visiems, mąstantiems apie būsto nuomą iš privačių savininkų ar savininkų vardu veikiančių agentūrų.

Privačiai nuomojamai nuosavybei Šiaurės Airijoje taikomi tam tikri įstatymai ir sąlygos, todėl šiame lankstinuke pateikiama trumpa informacija apie tai, ko nuomininkai gali tikėtis iš privačių nuomojamų būstų savininkų. Lankstinuke taip pat paminėti nuomininkų įsipareigojimai ir atsakomybė. Išsamesnės informacijos galima rasti šiuose puslapiuose:

- www.dsdni.gov.uk/index/hsddiv-housing/private_rented_sector.htm
 - www.housingadviceni.org/private-tenancies.html
- arba paskambinus Būsto teisių tarnybai telefonu 028 90 245640.

Lankstinuke pateikta informacija nėra autoritetingas įstatymų aiškinimas. Jei abejojate dėl savo juridinių teisių ar atsakomybės, turėtumėte kreiptis į konsultacijų centrą arba pasitarti su advokatu.

Nuomos sutartis

Persikrausčius į nuomojamą būstą paprastai pateikiama raštinė **nuomos sutartis**. Tai sutartis, kurioje išdėstyti atskirais atvejais taikomi terminai ir sąlygos. Jūsų nuomos sutartis tampa teisiškai įpareigojanti, kai ją pasirašote, todėl atidžiai ją perskaitykite prieš pasirašydami. Net negavę raštinės nuomos sutarties, jūs vis tiek turite teises. Žodinė sutartis taip pat laikoma nuomos sutartimi. Nuomos sutartyje pateikiama informacija pateikta 1 priede.

Pagrindinė informacija, kurią būsto savininkas turi suteikti naujam nuomininkui

Įstatymuose numatyta, kad nuo 2007 m. balandžio 1 d. būsto savininkas **privalo** pateikti **raštišką nuomos sąlygų pareiškimą** (nesvarbu, ar jūs esate sudarę raštišką ar žodinę nuomos sutartį) ir **nuomos knygą** per 28 dienas nuo nuomos pradžios. Minėti dokumentai turi būti pateikti nemokamai. Jūsų rajono savivaldybė turi teisę imtis teisinių veiksmų, jei nesilaikoma šių reikalavimų. Savivaldybės telefono numeriai pateikti Geltonuosiuose puslapiuose Vietinės vyriausybės skiltyje.

Nuomos sąlygų pareiškime turi būti nurodyta raštiška informacija apie įvairius dalykus, kurie išsamiau paaiškinti 2 priede. Nuomos knygoje turi būti pateikta įvairi informacija, įskaitant jūsų nuomojamo būsto savininko vardą ir pavardę bei adresą, nuomos kainą ir komunalinius mokesčius, mokėtino užstato, jei yra, dydį ir aplinkybes, kuriomis galima sulaikyti užstato grąžinimą. Išsami informacija pateikta 3 priede.

Atsiminkite, kad prieš priimdami ir pasirašydami bet kokią sutartį, turite ją atidžiai perskaityti ir įsitikinti, kad viską suprantate. **Sutartis yra teisinis dokumentas, įpareigojantis tiek jus, tiek nuomojamo būsto savininką.** Nuomojamo būsto savininkas turėtų jums palikti bet kokios jūsų pasirašytos sutarties kopiją.

Nuomos sąlygų ir Nuomos knygos pavyzdžių kopijas galima rasti Šiaurės Airijos Būstų administracijos interneto svetainėje.

Nuomininko atsakomybė

Be šiame lankstinuke pateiktos informacijos nuomininkas turi ir kitų įsipareigojimų, įskaitant šiuos:

- pranešti apie remonto darbus, kuriuos turi atlikti būsto savininkas;
- pakeisti pamestus raktus;
- palaikyti prideramą nuomojamo būsto tvarką ir apdailą;
- kompensuoti bet kokią jūsų, jūsų šeimos narių ar kitų asmenų, teisėtai besilankančių ar gyvenančių būste, padarytą žalą;
- užtikrinti, kad nei jūs, nei jūsų šeimos nariai ar jūsų lankytojai nepriekabiauja ar netrikdo kaimynystėje ar gretimose patalpose gyvenančių asmenų.

Būsto savininko atsakomybė

Be šiame lankstinuke pateiktos informacijos nuomojamo būsto savininkas turi ir kitų įsipareigojimų, įskaitant šiuos:

- užtikrinti, kad būste būtų tenkinami dujų, elektros ir baldų saugos reikalavimai;
- palaikyti gerą statinio ir būsto išorę;
- laiku jums pranešti apie savo apsilankymą prieš atvykdamas atlikti remonto, išskyrus nenumatytus atvejus;
- gerbti jūsų teisę į ramybę jūsų nuomojamame būste.

Nuoma

Paprastai nuoma mokama kas savaitę ar mėnesį ir iš anksto. Galite susitarti su būsto savininku dėl mokėjimo būdo, o savininkas (ar jo agentas) turi registruoti mokėjimus jūsų nuomos knygoje. Net jei nuspręsite mokėti periodiniu banko pavedimu ar čekiais, turite visada įrašyti šiuos mokėjimus savo nuomos knygoje, kurią būsto savininkas ar jo agentas gali periodiškai patvirtinti.

Jei jūsų nuomojama nuosavybė pastatyta prieš 1945 m., o jūsų nuoma prasidėjo 2007 m. balandžio 1 d. ar vėliau, nuosavybei turi būti išduotas tinkamumo pažymėjimas.

Užstatas

Dauguma būsto savininkų prieš jums atsikraustant be nuomos įmokos paprašys sumokėti ir užstatą. Nuomos pabaigoje, jei būste dėl jūsų kaltės nepadaryta jokių nuostolių ar žalos, jums turi būti gražinta visa užstato suma. Daugiau informacijos šiuo aspektu turi būti pateikta nuomos sutartyje, tačiau jūs turite išsiaiškinti aplinkybes, kuriomis būsto savininkas gali sulaikyti viso arba dalies užstato gražinimą.

Jei nuomos pabaigoje būsto savininkas ar jo agentas negražina jums užstato be pagrįstos priežasties, jums gali tekti dėl to kreiptis į smulkių ieškinių teismą (angl. Small Claims Court).

Nuomos pabaiga

Kiekvienos nuomos trukmę galima sutarti ir nurodyti nuomos sutartyje. Kai nuomos sutarties nėra arba nesusitarta dėl nuomos trukmės, laikomasi numatytos nuomos trukmės, t. y. 6 mėnesius.

Savininkas visada privalo pateikti nuomininkui pranešimą apie išsikraustymą **raštu**. Toliau lentelėje nurodomas trumpiausias laikotarpis įspėjamojo pranešimo, kurį savininkas privalo pateikti nuomininkui apie išsikraustymą atsižvelgiant į nuomos trukmę.

Nuomos trukmė	Pranešimas išsikraustyti
5 metai arba trumpiau	Įspėjamasis pranešimas raštu ne vėliau nei prieš 4 savaites
Daugiau nei 5 metai ir iki 10 metų (imtinai)	Įspėjamasis pranešimas raštu ne vėliau nei prieš 8 savaites
Ilgiau nei 10 metų	Įspėjamasis pranešimas raštu ne vėliau nei prieš 12 savaičių

Galite baigti nuomą nepasibaigus sutartam nuomos trukmės laikotarpiui, tačiau turite nepamiršti tokiu atveju kylančios rizikos. Jei nutrauksite nuomą anksčiau be būsto savininko pritarimo, netgi pateikę reikiamą pranešimą, jums vis tiek gali tekti mokėti nuomą iki nuomos sutarties pabaigos. Būsto savininkas gali sulaikyti užstato (jei paimtas) gražinimą dėl nuomos nemokėjimo – tai dažniausiai būna nurodyta nuomos sutartyje – ir pareikšti jums ieškinį smulkių ieškinių teisme dėl likusios nuomos. Prieš pateikdami pranešimą apie nuomos nutraukimą, turėtumėte dėl to kreiptis patarimo.

Iškeldinimas

Jei nuomos laikotarpiu pažeidėte nuomos sutarties sąlygas, būsto savininkas gali pasinaudoti teise jus išskeldinti. Jūsų savininkas privalo pateikti jums pranešimą apie išsikraustymą raštu (žr. skirsnį „Nuomos pabaiga“).

Jums atsisakius išsikelti iš būsto pasibaigus nuomai, būsto savininkas turės gauti teismo orderį, kad galėtų jus išskeldinti.

Neteisėtas išskeldinimas ir priekabiavimas

Būsto savininko ar jo vardu veikiančio asmens priekabiavimas jūsų ar jūsų šeimos narių atžvilgiu ar neteisėtas jūsų išskeldinimas laikomas nusikaltimu. Tai apima bauginimą, smurtavimą, paslaugų, pavyzdžiui, dujų ar elektros, sulaikymą ar kitokį trukdymą siekiant priversti jus išsikelti iš būsto. Tokiu atveju turite susisiekti su savo savivaldybės Aplinkos ir sveikatos departamentu (angl. Environmental Health Department), kuris turi teisę imtis teisinių veiksmų prieš jūsų nuomojamo būsto savininką.

Būsto pašalpa

Kaip nuomininkas jūs turite teisę kreiptis dėl pagalbos sumokėti jūsų nuomą ir komunalinius mokesčius gaunant būsto pašalpą. Tai socialinės apsaugos pašalpa, kurią administruoja Šiaurės Airijos Būstų administracija. Būsto pašalpos dydis priklauso nuo jūsų asmeninių aplinkybių, o pašalpa, jei ją gauti turite teisę, gali būti išmokama jums, kad sumokėtumėte ją būsto savininkui, arba persiunčiama tiesiogiai būsto savininkui. Pasirinkę tiesioginį būsto pašalpos mokėjimą, privalote užtikrinti, kad gautą pašalpą sumokėsite būsto savininkui.

Jei pradėjote nuomotis būstą nuo 2008 m. balandžio 7 d. arba nuo šios datos persikraustėte į naują būstą, turite tenkinti vietinio būsto pašalpos taisykles, kurios skirtos nauju būdu apskaičiuoti būsto pašalpą daugumai privačiai besinuomojančių asmenų. **Daugiau informacijos apie vietinio būsto pašalpą ir būsto pašalpą galima rasti Šiaurės Airijos Būstų administracijos svetainėje www.nihe.gov.uk/index/housingbenefit.htm.**

Turėtumėte žinoti, kad tam tikrais atvejais būsto pašalpa gali nesiekti visos būsto savininkui mokėtinės nuomos sumos, todėl jums gali tekti padengti skirtumą. Turite užtikrinti, kad iki nuomos pabaigos turite pakankamai lėšų sumokėti bet kokias papildomas sumas. Jei turite sumokėti papildomą sumą, galite kreiptis į Šiaurės Airijos Būstų administraciją dėl diskrecinės būsto išmokos, kad papildoma suma būtų mažesnė.

Kelių asmenų nuomojamas būstas

Jei gyvenate kartu su keliais asmenimis, kurie nėra jūsų šeimos nariai, pavyzdžiui, studentais, būstas gali būti priskirtas prie kelių asmenų nuomojamų būstų kategorijos. Tokiems būstams taikomos specialios taisyklės ir standartai. Daugiau informacijos apie tokius nuosavybės tipus gausite susisiekę su Šiaurės Airijos Būstų administracijos Kelių asmenų nuomojamų būstų grupe telefonu

08448920900 arba e. paštu hmo.central@nihe.gov.uk, jei turite konkrečių klausimų.

Energinio naudingumo sertifikatas

Pagal įstatymus nuo 2008 m. gruodžio 31 d. būsto savininkas turi nuomininkui nemokamai pateikti galiojantį bet kurio naujai išnuomojamo ar pernuomojamo būsto energinio naudingumo sertifikatą. Daugiau informacijos galima rasti Socialinės plėtros departamento svetainėje www.dsdni.gov.uk/index/hsdiv-housing/hsdiv-energy_perf_certs.htm.

1 priedas. Nuomos sutartyje pateikiama informacija

- Nuomos, kurią nuomininkas turi mokėti, dydis;
- Nuomos mokėjimo data;
- Laikotarpis, iki kurio nuomininkas arba būsto savininkas turi informuoti apie nuomos nutraukimą (turi būti pateiktas raštu ir mažiausiai prieš 28 dienas);
- Nuomos trukmė, t. y. nuomos pradžios ir pabaigos data;
- Už remonto darbus atsakingas asmuo;
- Priežastis, kodėl reikalingas užstatas, ir ar nuomai pasibaigus bus gražintas visas užstatas ar jo dalis;
- Laikas, kada būsto savininkas gali patekti į būstą;
- Ar yra kitų apribojimų, kaip nuomininkas gali naudoti būstą.

2 priedas. Nuomos sąlygų pareiškime privaloma pateikti informacija

- Būsto adresas;
- Nuomininko (-ų) vardas ir pavardė;
- Būsto savininko vardas ir pavardė, adresas ir kontaktinis telefonas;
- Agento (jei yra) vardas ir pavardė, adresas ir kontaktinis telefonas bei agento teikiamų paslaugų būsto savininko vardu aprašymas;
- Būsto savininko ar agento (jei yra) kontaktinis telefonas nenumatytiems atvejams ne darbo valandomis;
- Nuomos mokėjimo terminas, t. y. kas savaitę, mėnesį, ketvirtį ir t. t.
- Nuomos pradžios data;
- Nuomos trukmė ir nutraukimo data (jei yra);
- Laikotarpis, iki kurio būsto savininkas ir nuomininkas turi raštu pranešti apie nuomos nutraukimą (išskyrus nustatyto termino nuomą);
- Mokėtina nuoma, datos, iki kurių nuoma turi būti sumokėta, ir mokėjimo būdas;

- Mokėtini komunaliniai mokesčiai, jei įtraukti į nuomos sumą; jei neįtraukti, ar už jų sumokėjimą atsakingas būsto savininkas ar nuomininkas;
- Gražinamo ar negražinamo mokėtino užstato dydis ir paskirtis ir sąlygos, kuriomis užstatas gražinamas (jei taikytina);
- Bet kokio kito mokėjimo (pavyzdžiui, šildymo), kurį nuomininkas turi atlikti be nuomos ir komunalinių mokesčių;
- Tiek nuomininko, tiek būsto savininko įsipareigojimai dėl remonto darbų;
- Kiti nuomininko ar būsto savininko įsipareigojimai, įtraukti į nuomos sutartį;
- Pagal nuomą suteiktų baldų ar įrengimų aprašas;

Papildoma informacija **nuomininkams**, kuri turi būti įtraukta į kiekvieną nuomos sąlygų pareiškimą, susijusi su patalpomis, nuomojamomis pagal privačios nuomos sutartį.

1. Bendra informacija. Jūsų nuoma nėra apsaugotoji ar statutinė pagal 1978 m. Nuomos įsakyme (Šiaurės Airija) pateikta reikšmę. Jūsų toliau pateiktos juridinės teisės yra apsaugotos, tačiau kiti jūsų nuomos terminai ir sąlygos priklauso nuo jūsų ir būsto savininko.
2. Remonto darbai. Jūsų nuomojamojo būsto savininkas yra įsipareigojęs palaikyti dujų įrangos, dujotakių ir įrenginių tinkamą veikimą. Būsto savininkas taip pat turi jums pateikti dujų įrangos ar dujotakių būtinų saugos patikrinimų dokumento kopiją arba, tam tikrais atvejais, laikyti tokio dokumento kopiją pastebimoje vietoje nuomojamame būste.
Atsakomybė už kitus remonto darbus aprašyta jūsų nuomos sutartyje, tačiau pagalbos dėl kai kurių remontuotinių įrengimų galite kreiptis į vietinės savivaldybės Aplinkos ir sveikatos departamentą.
3. Tinkamumas gyventi. Iki 1956 m. lapkričio 6 d. pastatytą ir pagal privačią nuomą, kuri nėra nuoma pagal senaties terminą, po 2006 m. Privačiai nuomojamų būstų nutarimo (Šiaurės Airija) priėmimo nuomojamą gyvenamąjį namą turi patikrinti rajono savivaldybė, siekdama užtikrinti, kad būstas tinkamas gyventi žmonėms. Jei gyvenamasis namas neatitinka tinkamumo standartų, jį turi patikrinti Šiaurės Airijos nuomos pareigūnas.
4. Nuomos knyga. Visi privatūs nuomininkai turi juridinę teisę gauti nuomos knygą. Jūsų rajono savivaldybė turi teisę imtis teisinių veiksmų, jei nesilaikoma šio reikalavimo.
5. Pranešimas apie iškeldinimą – savininkas visada privalo pateikti nuomininkui pranešimą apie išsikraustymą **raštu**. Toliau lentelėje nurodomas trumpiausias laikotarpis įspėjamojo pranešimo, kurį savininkas privalo pateikti nuomininkui apie išsikraustymą atsižvelgiant į nuomos trukmę.

Nuomos trukmė	Pranešimas išsikraustyti
5 metai arba trumpiau	įspėjamasis pranešimas raštu ne

	vėliau nei prieš 4 savaites
Daugiau nei 5 metai ir iki 10 metų (imtinai)	Įspėjamasis pranešimas raštu ne vėliau nei prieš 8 savaites
Ilgiau nei 10 metų	Įspėjamasis pranešimas raštu ne vėliau nei prieš 12 savaičių

6. Neteisėtas iškeldinimas ir priekabiavimas. Būsto savininko ar jo vardu veikiančio asmens priekabiavimas jūsų ar jūsų šeimos narių atžvilgiu ar neteisėtas jūsų iškeldinimas laikomas nusikaltimu. Tai apima kenkimą jūsų namams ar nuosavybei ar paslaugų, pavyzdžiui, vandens ar elektros, nutraukimą siekiant priversti jus išsikraustyti iš būsto. Tokiais atvejais jūsų vietinė savivaldybė turi teisę imtis teisinių veiksmų.
7. Nuosavybės valdymo užtikrinimas. Jūs negalite būti iškeldintas iš nuomojamo būsto be teismo išduoto nuosavybės įsakymo, tačiau jums gali tekti padengti įsakymo išdavimo išlaidas.
8. Pagalba mokant nuomą ir komunalinius mokesčius. Jūs turite teisę kreiptis dėl pagalbos mokant nuomą ir komunalinius mokesčius gaunant būsto pašalpą, kuri yra socialinės apsaugos pašalpa, mokama Būstų administracijos. Daugiau informacijos galite gauti susisiekę su vietine Būstų administracija.
9. Išsamesnė informacija. Norėdami gauti nepriklausomą konsultaciją ar informaciją apie jūsų teises ir įsipareigojimus, susisiekite su advokatu, Būsto teisių tarnyba (telefonu 028 90 245640), „Advice NI“ agentūra (telefono numeriu 028 90 645919), kur jums suteiks jūsų vietinio konsultacijų centro duomenis, arba Gyventojų konsultavimo biuru (žr. duomenis telefonų knygoje).

3 priedas. Nuomos knygoje privaloma pateikti informacija

- Būsto adresas;
- Nuomininko vardas ir pavardė;
- Būsto savininko ir agento (jei yra) vardas ir pavardė, adresas ir kontaktinis telefono numeris;
- Mokėtinos nuomos dydis ir laikotarpis, už kurį atliekamas kiekvienas mokėjimas;
- Būsto kapitalo vertė;
- Komunalinių būsto mokesčių dydis;
- Į nuomą įtrauktų ar nuomininko be nuomos mokėtinų komunalinių mokesčių dydis ir laikotarpis, už kurį atliekamas kiekvienas mokėjimas;
- Be nuomos ir komunalinių mokesčių kitų atliktinų mokėjimų (pavyzdžiui, šildymo) dydis ir aprašymas;
- Nuomos pradžios data.

UŽRAŠAI...

Šį lankstinuką paprašius taip pat galime pasiūlyti dideliu šriftu, Brailio raštu ir garso CD formatu.

Kreipkitės į

DSD Housing Division interneto adresu www.dsdni.gov.uk/index/hsdiv-Housing/private-rented-sector.htm

Sukūrė ir pagamino DSD Marketing Team

Atspausdino Central Print Unit