

Këshillë për Qiradhënësit

TË DREJTAT TUAJA DHE TË DREJTAT E PËRGJEGJËSITË TONA

Dhënia me qira e shtëpisë është një dokument i komplikuar dhe ne kemi nxjerrë këtë fletushkë si një udhëzues të përgjithshëm për kushtet e dhënies me qira. Kjo nuk ndryshon ose ndikon në kushtet tuaja të dhënies me qira.

Kontrata juaj e qirasë është një kontratë ligjore midis jush dhe nesh. Kontrata e qirasë ju jep të drejtën mbi tokën ose ndërtesat për një periudhë të kufizuar. Kjo periudhë është e njohur si kohëzgjatja e kontratës suaj. Një kontratë e dhënies me qira e lëshuar sipas të 'drejtës për të blerë' do të zgjasë zakonisht për 125 vjet.

Kushtet e kontratës së qirasë paraqesin përgjegjësitë tuaja dhe tonat. Nëse doni të bëni një ndryshim për të cilin ne jemi përgjegjës, ne mund t'ju kërkojmë ju të ndryshoni kushtet e kontratës së qirasë. Qëllimi është të transferohet përgjegjësia e riparimeve dhe mirëmbajtjes së ardhshme pas ndryshimit tek ju dhe kushdo që merr përsipër pasurinë. Kjo procedurë është një proces paksa i gjatë dhe i shtrenjtë. Ju jeni përgjegjës për shpenzimet tona ligjore, shpenzimet tuaja dhe ato të gjyqit krahinor.

Dhënia me qira tek një person tjetër

Ju mund t'a jepni me qira shtëpinë por kjo varet nga kufizimet që përmban kontrata e qirasë dhe leja nga çfarëdo huadhënës. Kjo është gjithashtu një kusht i sigurimit të ndërtesës që ju të njoftoni siguruuesin se jeni duke e dhenë me qira shtëpinë.

Zyra e Strehimit të Zonës tuaj lokale mund t'ju ofrojë këshilla të mëtejshme rreth kësaj. Ju jeni përgjegjës për sjelljen e secilit që banon aty ose e përdor shtëpinë.

KONSULTIMI

Ne konsultohemi me qiradhënësit në disa lloj mënyrash, për shembull përmes forumeve të qiradhënësve dhe në mbledhjet jozyrtare të zakonshme me përfaqësuesit e qiradhënësve. Gjithashtu, ne do t'ju japim këshillë dhe ndihmë nëse ju dëshironi të krijoni një shoqatë të banorëve.

E drejta juaj për t'u konsultuar

Nëse ne planifikojmë të ndërmarrim punë dhe mendojmë se kostoja do të jetë më shumë se £1000, ne do t'ju pyesim ju para se të fillojmë projektin. Kërkesa që të konsultohemi me ju gjendet në seksionin 20 të Ligjit për Pronarët dhe Qiramarrësit.

Punë urgjente

Nëse ka një urgjencë, ne mund të ndërmarrim punë pa dhënë njoftim të plotë një mujor. Megjithatë, ju mund të aplikoni tek gjyqi nëse mendoni se ne vepruam duke u nxituar. Gjyqi ka fuqinë, nëse pajtohet që ne vepruam në mënyrë të arsyeshme, të vendosë që ne të mos marrim parasysh ndonjë ose të gjitha kërkesat ligjore për bërë një konsultim.

RIPARIMET DHE MIRËBAJTJA

Kontrata e qirasë paraqet, me hollësi, përgjegjësitë për riparimin dhe mirëmbajtjen si për ju dhe për qiradhënësin dhe gjithashtu për ne si pronar.

Përgjegjësitë tuaja

Ju duhet të mbani brendësinë e apartamentit tuaj në gjendje të mirë. Nëse ka ndonjë hapësirë tavani në apartamentin tuaj, ajo na takon neve. Nëse ju duhet të ngjiteni në tavan, për shembull për të riparuar tubat, ju duhet së pari të merrni lejen tonë.

Ne gjithashtu rekomandojmë që ju të ndërmerrni një sistem punësh mirëmbajtjeje të rregullta për të mbajtur shtëpinë në gjendje të mirë.

Puna	Sa herë
Shërbimi i ngrohësit të ujit	çdo vit
Kontrolli i izolimit të tubave	çdo vit
Testimi i instalimit elektrik	çdo 10 vjet

Përgjegjësitë tona

Ne jemi përgjegjës për riparimin dhe mirëmbajtjen e strukturës dhe përjashta ndërtesës duke përfshirë çfarëdo shërbimesh ose pjesësh të përbashkëta dhe duke marrë hapa të arsyeshëm për të ndrequr ndonjë difekt që ndikon tek struktura.

- Çisterna, rezervuarë, tuba, tela dhe kanale në ndërtesë, të cilat u shërbejnë gjithashtu edhe ndërtesave të tjera, për shembull, grumbujt e dheut ose linjat qendrore.
Linjat qendrore (shpjegim) – tubat e gazit dhe ujit ose kabllot dhe telat e furnizimit elektrik në ndërtesa, deri tek, por nuk përfshijnë sahatin ose rubinetin (çezmen) brenda shtëpisë tuaj.
Nëse keni nevojë të riparoni ose ndërroni rubinetin ka mundësi të ndërprisni përkohësisht të gjithë furnizimin e bllokut. Për arsye të kësaj, ne do të ndërmarrim punët e nevojshme nëse ju kërkoni. Për të bërë këtë, ne do t'ju ngarkojmë me një shumë të vogël.
- Çfarëdo sistemi të ngrohjes ose të ujit të ngrohtë që në kontrollojmë, për shembull, ngrohja me cikël dhe të tjera.
- Muret e pjesshme ose strukturore të brendshme dhe të jashtme (por jo sipërfaqet e brendshme).
- Çfarëdo derë hyrje (dhe kornizat) të cilat hapen nga ana e jashtme e ndërtesës dhe jo në një koridor ose vendqëndrim
- Kornizat dhe pragjet e dritareve të jashtme
Ne do të riparojmë vetëm njësitë e dritareve me dopjo xham të mjergullta nëse ato prishen brenda periudhës së 'garancisë.'
Ne nuk riparojmë xham të thyer në dritaret tuaja. Megjithatë, dëmtimi aksidental mbulohet nga dokumenti i sigurimit të ndërtesës.
- Çatitë, qyngjet dhe muret e oxhakut, ulluqet (kanalet) e shiut, tubat e ujit të shiut dhe dheut, tubat e ujrave të zeza, kanalet e kullimit dhe të ujrave
- Ballkonet, ngushticat, vendqëndrimet, shkallët dhe pjesët e tjera të përbashkëta të bllokut
- Çfarëdo antene televizori ose radio-marrëse të instaluar nga ne ose në emrin tonë.
- Rrugët e bllokut, parqet e përbashkëta, zonat e parkingut, sheshet e lojrave dhe pajisjet e lojrave. Muret dhe gardhet në bllok dhe zona e përgjithshme që ju përdorni me të tjerët.

- Hangarët e depozitës në një bllok ose pjesë të përbashkët të ndërtesave, shtyllat dhe varëset e përbashkëta të rrobave të lara
Ne nuk riparojmë ose ndërrojmë kyçet e hangarëve vetëm nëse ne e bëjmë këtë si pjesë e programit të rinovimit.
- Sistem hyrje i derës ose me telefon
- Themelet
- Ashensorët dhe ndriçimi në vendkalimet, vendqëndrimet, shkallët dhe pjesët e tjera të brendshme të përbashkëta të ndërtesave

Kur na kërkoni të bëjmë një riparim

Për të raportuar një riparim për të cilin ne jemi përgjegjës, ju lutemi veproni si më poshtë:

Ju personalisht

Shkoni tek recepsioni i Zyrës së Strehimit të Zonës Lokale

Me telefon

020 8592 7388 Oraret normale të zyrës janë 9 paradite deri 5 pasdite

Jashtë orarit 020 8594 8356 (Qendra e Kontrollit 'kryerja e shërbimit të sigurtë')

Përmirësimet dhe ndryshimet që ju bëni

Ju duhet të merrni leje me shkrim nëse doni të bëni ndonjë riparim. Ju duhet të merrni leje me shkrim nëse doni të bëni ndonjë ndryshim. Varur nga lloji i punës që doni të bëni mbase ju duhet gjithashtu të aplikoni për leje ndërtimi. Gjithashtu, çfarëdo pune që të bëni duhet të plotësojë rregullat e ndërtimit.

Shikoni - Të drejtat dhe përgjegjësitë tuaja dhe tona – Nryshimi i kontratës së qirasë

Hyrja

Ne kemi të drejtën e hyrjes në shtëpinë tuaj nëse ne ju japim njoftim të arsyeshëm (ose pa njoftim në një rast urgjence) për të inspektuar riparimet, siguruar përmirësimet dhe shërbimet e reja.

Ne mund t'ju japim njoftim me shkrim të arsyeshëm (që normalisht do jetë dy muaj) nëse ju nuk bëni një riparim për të cilin ju jeni përgjegjës. (Ose ne mund të bëjmë një riparim të menjëhershëm në rast urgjence). Nëse kjo nuk bëhet, ne mund të hyjmë në shtëpinë tuaj për të bërë riparimin dhe ju detyrojmë ju të paguani shpenzimet e përfshira.

Kur ju merrni njoftim të arsyeshëm duhet gjithashtu tu lejoni fqinjve leje hyrje për të bërë riparimet ose mirëmbajtjen e nevojshme.

Për shembull nëse një komshi në një apartament sipër jush ka nevojë të ndërrojë një xham të dritares.

SHPENZIMET E SHËRBIMIT

Shtëpia juaj është një nga shtëpitë e tjera brenda një blloku. Sipas kushteve të marrëveshjes së qirasë, ju paguani një pjesë të shpenzimeve të mirëmbajtjes strukturës dhe pjesëve të përbashkështa të bllokut si edhe shpenzimet tona për sigurimin e shërbimeve.

Pagesa e shpenzimeve të shërbimit dhe marrëveshjet e faturave

Vlerësimet e një viti

Ne përgatisim një faturë çdo tre muaj. Ne i dërgojmë ato më 1 Prill, 1 Korrik, 1 Tetor dhe 1 Janar. Ju mund të paguani me mandatpagesë ose bëni një pagesë të vetme çdo vit. Faturat bazohen në një shifër të kostos së shërbimit të vlerësuar për të cilën ne ju treguam në Mars.

Shpenzimet aktuale

Ne kemi për qëllim t'ju tregojmë koston aktuale të shërbimeve brenda gjashtë muajve të mbylljes së vitit financiar (31 Mars). Zakonisht nga fundi i Shtatorit ne ju dërgojmë një deklaratë të shpenzimeve aktuale. Ne krahasojmë shpenzimet aktuale me pagesat që ju keni bërë duke përdorur koston e vlerësimit që ne kemi faturuar. Nëse ju keni paguar më shumë gjatë vitit të kaluar, ne do të ndryshojmë faturën e ardhshme për të pasqyruar dallimin. Nëse kostoja aktuale është më e madhe se shumata që ju keni paguar ne do t'a përfshijmë këtë në faturën e Tetorit.

Periudha e referencës

Duke folur në përgjithësi kjo aplikohet gjatë pesë viteve të para të kontratës së qirasë kur ju keni blerë shtëpinë prej nesh sipas së drejtës për të blerë. Kjo i aplikohet dokumentit të informacionit të kostos së shërbimit të vlerësuar e përfshirë në Seksionin 125 të Njoftimit të Ofertës. Ne mund t'i vëmë shpenzimet mbi qiradhënësin vetëm për riparimet ose përmirësimet që janë specifikuar. Ne e kufizojmë pagesën aq sa janë shpenzimet e vlerësuara siç tregohet në njoftim plus një shumë të lejuar për inflacionin. (Shërbimet e ofruara siç janë mirëmbajtja e kopshteve, kujdestaria dhe të tjera nuk janë të kufizuara në këtë mënyrë dhe pagesat bazohen në shpenzimet aktuale.)

Rregulli 18 muajsh

Legjislacioni vendos një kohë të kufizuar mbi pronarët që bëjnë kërkesa për shpenzimet e shërbimeve. Ne duhet t'ju këshillojmë rreth përgjegjësisë tuaj për shpenzimet e shërbimeve brenda 18 muajve të pagesës së shpenzimeve.

Mospranimi i shpenzimeve të shërbimit

Nëse nuk doni të pranoni shpenzimet e shërbimit ju duhet të kontaktoni degën e të ardhurave të Përgjithshme duke treguar se cilën pjesë të shpenzimeve jeni duke kundërshtuar. Ju duhet të konfirmoni hollësitë me shkrim. Kjo do të na japë një dokumentim të qartë të kundërshtimit dhe na ndihmon të hetojmë çështjen.

Nëse kundërshtimi nuk mund të zgjidhet, ju ose ne mund të aplikojmë tek Gjyqi i Vlerësimit të Qiradhënies për të vendosur nëse shpenzimet ishin të arsyeshme ose puna është e një standarti të arsyeshëm.

Kredi për shpenzimet e shërbimit

Nëse shuma totale për shpenzimet e shërbimit në ndonjë vit është më shumë se £1500 dhe ju e bletë shtëpinë nën të drejtën e blerjes brenda 10 viteve të fundit, mund të kualifikoheni për të drejtën e aplikimit për një kredi tek ne. Kredia minimale duhet të jetë £500.

Ju mund të merrni më shumë informacion nga dega jonë e të ardhurave të përgjithshme.

Shiko – Kontakti me ne dhe informacione të tjera të dobishme

Shiko – Fletushka DETR e drejta e blerjes: Kredi për shpenzimet e shërbimit

Vështirësitë e pagimit të shpenzimeve të shërbimit

Dega jonë e të ardhurave të përgjithshme është përgjegjëse për mbledhjen e shumave që ju na keni borxh. Nëse keni vështirësi në pagimin e faturave të shpenzimeve të shërbimit, lutemi të kontaktoni degën për të diskutuar këtë çështje sa më shpejt të jetë e mundur. Ju lutemi mos nënvlerësoni kërkesat për të paguar. Gjithmonë ka një mundësi për veprime nga gjyqi nëse nënvlerësoni kërkesat dhe kjo mund të vërë kontratën e qirasë në rrezik.

Ndihmë nëse ju keni të drejtën për Përkrahje në të Ardhura (Income Support - IS) ose Të Ardhura për atë që kërkon punë bazuar në të ardhurat (JSA)

Nëse jeni duke marrë ose keni të drejtën për të marrë Përkrahje në të Ardhura ose Të Ardhura për atë që kërkon punë bazuar në të ardhurat mund të keni mundësi të merrni ndihmë me interesin e një kredie të siguruar kundrejt shtëpisë për riparimet dhe përmirësimet. Rregullat janë të komplikuar dhe ju duhet të kontaktoni Agjensinë e Ndihmave (Benefits Agency) për më shumë informacion. Ata gjithashtu kanë në fletushkë që titullohet 'Ndihmë për Pronarët e Shtëpive me Shpenzimet e Strehimit' (Home Owners Help with Housing Costs) (forma IS 8) e cila përmban disa informacione të dobishme.

SIGURIMI

Sipas kushteve të kontratës së qirasë ne si pronar i ndërtesës duhet të organizojmë mbulim për sigurimin. Kjo bëhet për t'u siguruar që të gjitha shtëpitë brenda një blloku kanë sigurimin të mjaftueshëm dhe për të mbrojtur interesat e njerëzve të tjerë që jetojnë në ndërtesë.

Rreziqet e siguruara

Broshura e 'Deklaratës së mbulimit të Sigurimit të Ndërtesës' paraqet rreziqet e siguruara të mbuluara nga dokumenti me siguruesit tanë.

Shiko në faqen 6 të brochures për më shumë hollësi.

Në rast urgjence ju duhet të na kontaktoni ne.

Oraret normale të zyrës

020 8592 7388 (Qendra telefonike e Riparimeve të Strehimit). Ose kontaktoni Oficerin e Drejtimit të Ndërtesave të Zyrës së Strehimit Lokal.

Gjatë kohëve të tjera, kontaktoni qendrën e kontrollit 'kryerja e shërbimit të sigurtë' në 020 8594 8356.

Zurich Municipal (Bashkiaku i Zurihut) gjithashtu ju ofron 24 orë shërbim riparimi urgjent. Mund të përdorni këtë shërbim nëse keni ndonjë urgjencë shtëpiake që i shkakton dëmtime ndërtesave, për shembull:

- thyerje aksidentale xhami në shtëpinë tuaj
- tuba shkarkimi të bllokuar ose ujë që rrjedh nga tubat hidraulikë në shtëpinë tuaj
- dëmtim i çatisë së shtëpisë tuaj shkaktuar nga një stuhi; dhe
- shtëpia bëhet e pasigurtë për shkak të dëmtimit të dritareve ose dyerve.

Zurich Municipal do të organizojë një riparues të autorizuar të vijë dhe bëjë riparimet e nevojshme.

Telofoni: 01689 883080

Nëse riparimi është pjesë e një ankese të vlefshme ata do të vendosin koston e riparimit direkt me riparuesin e autorizuar. **Megjithatë, nëse riparimi nuk është pjesë e një ankese të vlefshme, ju do të jeni përgjegjës për çdo lloj pagese ose shpenzimesh të vëna nga riparuesi i autorizuar.**

Ju lutemi lexoni deklaratën tuaj të mbulimit dhe merrni këshilla nga Zurich Municipal para se të përdorni këtë shërbim.

Bërja e një ankese

Duhet të kontaktoni degën e sigurimit tonë dhe kërkoni për një formë ankese.

Mund të telefononi në njërin nga numrat e mëposhtëm:

020 8227 2053 020 8227 2580 020 8227 2204 020 8227 2205

Adresa – 90 Stour Road, Dagenham RM10 7JB

Duhet të dërgoni formën e ankesës të plotësuar direkt tek siguruesit në adresën e treguar në formë.

Nëse ju merrni një ankesë nga dikush tjetër, e njëjta procedurë duhet të aplikohet por ju duhet të siguroheni që letra e ankesës së personit tjetër është bashkangjitur me formën e ankesës kur ju t'a dërgoni tek siguruesit.

Dhënia me qira tek një person tjetër

Sipas kushteve të dëshmisë së sigurimit të Bankës ju duhet t'i tregoni siguruesve nëse e jepni shtëpinë me qira. Nëse ju nuk deklaroni që e keni dhënë një shtëpi me qira mund të vini në rrezik ndonjë ankese që ju bëni mbi dëshminë.

Shtëpitë e pabanuara

Rreziqet e mëposhtme **nuk** do të sigurohen për shtëpitë që janë të pabanuara për më shumë se 30 ditë rrjesht.

Dëmtimi i ujit – nga tubat e plasur, që rrjedhin ose të mbushur, cisternat ose ndonjë aparat uji tjetër.

Vjedhje dhe vjedhje e tentuar – duhet të merrni masa për t'u siguruar që shtëpia është e siguruar siç duhet.

Inspektimet – duhet të siguroheni që shtëpitë e pabanuara inspektohen çdo 14 ditë.

PERFSHIRJA JUAJ

Ne jemi të angazhuar në nxitjen e përfshirjes efektive të qiramarrësve. (Termi qiramarrës përfshiu edhe qiradhënësit.) Ky angazhim përfshin të gjitha shërbimet, jo vetëm ato që sigurohen nga Departamenti i Shëndetit dhe Strehimit.

Kontrata për pjesëmarrjen e qiramarrësve

Kjo është një kontratë zyrtare midis jush dhe nesh.

Ajo paraqet se si ju mund të përfshihen në vendimet të cilat ndikojnë tek ju, duke përmirësuar dhe vëzhguar shërbimet që ju merrni dhe si ne mund të sigurohemi që kontratat funksionojnë.

Nëse doni më shumë informacione, ju lutemi kontaktoni

Ekipin e Pjesëmarrjes së Qiramarrësve të bazuar në:

Roycraft House

15 Linton Road

Barking

IG11 8HE

Telefoni: 020 8227 2842
 020 8227 2581
 020 8227 5692