

BŪSTO NUOMA PRIVAČIAME SEKTORIUJE

Egzistuoja daugybė privalumų nuomojantis būstą privačiame sektoriuje:

- Būstas dažnai yra lengvai prieinamas ir jūs galite išsirinkti rajoną, kuriame norite gyventi.
- Būstai gali būti iš anksto apstatyti baldais
- Yra pateikiama daugybė būstų tipų
- Tai yra lankstus pasirinkimas

Kai kuriuos su nuoma susijusius dalykus jūs turėtumėte žinoti iš anksto:

- Gali būti pareikalaujamas depozitas arba iš anksto sumokama nuoma
- Apgyvandinimo pašalpa gali būti mažesnė nei nuomos kaina
- Nuomos sutartis gali būti pasirašyta tik ribotam laikotarpiui
- Kai kurie išnuomojamo būsto savininkai gali pareikalauti laiduotojo, kuris būtų už jus atsakingas tuo atveju, jeigu jūs pažeistumėte kurią nors iš nuomos sutarties sąlygų.

Jeigu jus domina nuomavimasis privačiame sektoriuje, informaciją apie nuomojamą nekilnojamą turtą galima rasti:

- Vietinėje spaudoje
- Parduotuvių vitrinose iškabintose reklamose
- Nekilnojamo turto agentūrose
- Šalia nuomojamų namų ir butų iškabintuose 'To Let' ("Išnuomojamas") ženkluose

Ar aš, kaip nuomininkas, turiu kokių nors teisių?

Taip, įstatymo numatyta tvarka, visiems nuomininkams priklauso pagrindinės nuomojimosi teisės:

- Teisė gauti nuomos knygą (Rent Book)
- Apsauga nuo priekabiavimo bei nelegalaus iškeldinimo
- Mažų mažiausiai 28 dienų perspėjimas, susijęs su reikalavimu išsikelti iš nuomojamo būsto
- Įstatymo nustatyta tvarka
- Teisė kreiptis dėl apgyvendinimo pašalpos.

Visose nuomos sutartyse, pasirašomose vėliau nei 2007 m. balandis, nuomininkai įgyja papildomų teisių:

- Teisę į "Nuomos terminų išdėstymą" ("Statement of Tenancy Terms")
- Perspėjimą apie nuomos nutraukimą, kuris privalo būti pateiktas raštu
- Jei kitaip nenurodyta, nuomos sutartis turėtų būti pasirašyta mažų mažiausiai 6 mėnesiams.
- Nuomojamo būsto savininkai privalo išlaikyti minimalius remonto/taisymo standartus.

Ką, jūs, kaip nuomininkas, turėtumėte gauti?

Jūs, kaip nuomininkas, nuomos pradžioje turėtumėte gauti nuomos knygą (Rent Book), o taip pat ir “Nuomos terminų išdėstymą” (“Statement of Tenancy Terms”), kuriame yra pateikiama jums svarbi informacija. Šiuos dokumentus jūs turėtumėte gauti ne vėliau kaip per 28 dienas nuo nuomos pradžios. Žemiau yra pateikiami tam tikri duomenys, kuriuos jūs privalote žinoti:

- Nuomojamo būsto savininko vardas, pavardė, adresas ir kontaktinis telefono numeris
- Agentūros/agento (jei ji/jis tarpininkavo) pavadinimas, adresas ir kontaktinis telefono numeris
- Kontaktinis telefono numeris, naudotinas ne darbo valandomis, o ekstra atveju
- Mokamos nuomos dydis ir data, kada ji privalo būti mokama, bei mokėjimo būdas
- Mokamų komunalinių patarnavimų kaina ir patvirtinimas, nurodantis, ar šie patarnavimai įeina į nuomos kainą ar ne
- Gražinamo depozito dydis, paskirtis bei sąlygos, kuriomis šis depozitas privalės būti gražinamas
- Visų kitų reikalaujamų mokėjimų, pavyzdžiui, šildymo, kaina ir apibūdinimas.
- Taisymo darbų įsipareigojimai tiek iš jūsų, tiek ir iš savininko pusės
- Visų pagal nuomos sutartį suteiktų baldų bei įrengimų aprašas

Jūs turėtumėte sutartį atidžiai perskaityti ir, prieš jai pritardami bei ją pasirašydami, turėtumėte įsitikinti, kad ją pilnai suprantate – **atminkite – tai teisėtas dokumentas, susiejantis savininką ir nuomininką**. Nuomojamo būsto savininkas privalo jums duoti bet kurio jūsų pasirašyto sutarties dokumento kopiją.

Ar aš, kaip nuomininkas, turiu tam tikrų įsipareigojimų?

Paprastai šie įsipareigojimai yra išdėstomi nuomos sutartyje - tai jūsų pareigos, už kurias jūs pats (-i) atsakote:

- Pareiga pranešti apie būtinus atlikti taisymo/remonto darbus
- Pareiga padaryti pamestus raktus
- Pareiga išlaikyti būstą švarų ir tinkamai dekoruotą

Be savininko sutikimo jums gali būti draudžiama būste atlikti pakeitimus, pakeisti namo/buto įrangą ar pakeisti durų spynas.

Ar aš galiu tikėtis pagalbos sumokant nuomą?

Vietinė apgyvendinimo pašalpa (Local Housing Allowance (LHA)) yra naujas būdas, padedantis apskaičiuoti apgyvendinimo pašalpą nuomininkams, kurie nuomojasi būstą iš privačių namų savininkų.

LHA yra apskaičiuojama remiantis nuomos tame rajone, kuriame asmuo gyvena, kainomis bei kartu gyvenančių žmonių skaičiumi. Jokių pasikeitimų, susijusių su teise

gauti pašalpa, nėra – ji ir toliau priklausys nuo asmens pajamų, būsto dydžio bei santaupų.

LHA bus apskaičiuojama remiantis teisingesne sistema, kadangi tame pačiame rajone ir tokiomis pačiomis aplinkybėmis gyvenančių nuomininkų apgyvendinimo pašalpa bus paremta tokio pat dydžio nuomos paskaičiavimu.

Ši sistema leidžia asmenims, kurie planuoja ieškoti būsto privačiame sektoriuje, iš anksto žinoti, kokio dydžio nuoma remiantis bus paskaičiuota jų apgyvendinimo pašalpa. Tai leis perspektyviems nuomininkams pasirinkti tokį būstą, kokį jie pajėgs išlaikyti.

Kaip veikia LHA?

Apgyvandinimo tarnyba (Housing Executive) padalino Šiaurės Airiją į Aštuonis plačios nuomos rinkos regionus (Eight Broad Rental Market Areas (BRMA)). Plačios nuomos rinkos regionas apims keletą apylinkių. Viename plačiame regione bus pateikiami kelių rūšių nekilnojamo turto tipai bei kelios gyvenamos vietos, be to, bus užtikrinamas patogus susisiekimas su visuomeninės reikšmės pastatais.

Kiekvienam plačios nuomos rinkos regionui ir jame esantiems skirtingų dydžių namams/butam apgyvendinimo tarnyba nustatys tam tikrus LHA koeficientus. Kiekvienas LHA rodiklis yra skirtingų nuomų kainų skirtingo tipo būstuose su tam tikru kambarių skaičiumi plačios nuomos rinkos regione vidurkis.

Apie LHA yra aprašoma Apgyvandinimo tarnybos internetiniame puslapyje. Šis rodiklis leis namų/butų savininkams bei nuomininkams sužinoti maksimalią nuomos, kuri bus panaudojama apskaičiuoti apgyvendinimo pašalpa, kainą. Asmenys, ieškantys būsto Šiaurės Airijoje, galės pamatyti jiems taikomus LHA koeficientus prieš jiems nusprendžiant, ar išsinuomoti tam tikrą būstą, ar ne.

Išsamesnė informacija apie LHA yra pateikiama Apgyvandinimo tarnybos (Housing Executive) internetiniame puslapyje. www.nihe.gov.uk

Išsamesnė informacija apie nuomą privačiame sektoriuje yra pateikiama:

www.nihe.gov.uk

www.housingadviceni.org

Vietos savivaldybė, Aplinkos apsaugos departamentas.