

---

## Письмове засвідчення договору оренди соціального житла

---

### **Зміст**

- A. Опис договору
- B. Визначення
- 1. Основні дані та інша інформація
- 2. Повідомлення
- 3. Платежі за Ваше житло
  - a. Оплата, отримання та зміна орендної плати
  - b. Інші збори, гарантії та депозити
- 4. Використання житла та проживання:
  - a. Вселення та використання Вашого житла
  - b. Додавання іншої особи до договору або видалення з нього
  - c. Угоди, що стосуються Вашого житла
- 5. Ваші права та обов'язки
  - a. Асоціальна поведінка та заборонені дії
  - b. Безпека Вашого житла
  - c. Догляд за житлом, повідомлення та надання доступу
  - d. Комунальні послуги, перепланування приміщень та поліпшення їхнього стану
  - e. Паркування
  - f. Домашні тварини
  - g. Незвичайні особливості приміщень, забруднення та небезпечні матеріали
- 6. Обов'язки Вашого орендодавця
  - a. Догляд за приміщенням, повідомлення та надання доступу
  - b. Покладання обов'язків на власника договору та нових орендодавців
  - c. Зони загального користування
  - d. Заборонені дії
  - e. Повернення орендної плати після закінчення дії договору
- 7. Розірвання договору та виїзд з житла
- 8. Позови та повідомлення щодо права володіння приміщенням

9. Письмові заяви та надання інформації орендодавцем

10. Внесення змін до договору

11. Інші положення

#### *Додатки*

Додаток А — Підстави володіння та управління нерухомістю

Додаток В — Пояснювальна записка відповідно до статей 236 та 237  
Закону про оренду житла

Додаток С — Пояснювальна записка щодо правонаступництва за Законом  
про оренду житла

Додаток D — Основні та/або додаткові пункти, що не включені до цього  
договору або змінені у ньому

Додаток Е — Деталізований перелік пунктів плати за житло на дату  
заселення

## **A — ОПИС ДОГОВОРУ (Пояснювальна інформація)**

Цей документ є письмовим засвідченням договору на оренду житла, укладеного відповідно до Закону про оренду житла (Уельс) від 2016 року. Цей договір є юридичним договором, який визначає права та обов'язки Ради округу Карфіллі (Caerphilly County Borough Council) (як Вашого орендодавця) і Вас (як власника договору). Рада округу Карфіллі є місцевим органом влади та муніципальним орендодавцем відповідно до Закону про оренду житла (Уельс) від 2016 року.

### ***Пояснення до Письмового засвідчення***

- I. У цьому розділі міститься обов'язкова інформація про письмове засвідчення відповідно до розділу 32(4) Закону про оренду житла (Уельс) від 2016 року та Правил оренди житла (Пояснювальна інформація для письмових засвідчень договорів оренди житла) (Уельс) 2022 року.

### ***Письмове засвідчення Вашого договору оренди житла***

- II. Це письмове засвідчення укладеного Вами договору оренди житла. У ньому визначені Ваші права та обов'язки та Вашого орендодавця. Договір на оренду житла укладено відповідно до Закону про оренду житла (Уельс) від 2016 року (надалі — «Закон»). Договір оренди укладається між власником договору («Ви») та орендодавцем («Ваш орендодавець»).
- III. Ви повинні уважно прочитати умови цього письмового засвідчення, щоб переконатися, що Ви повністю їх розумієте, і що Ви задоволені тим, як умови відображають зміни або додаткові умови, погоджені між Вами та Вашим орендодавцем. Зберігайте це письмове засвідчення у безпечному місці, оскільки може виникнути потреба посилатись на нього у майбутньому.
- IV. Це письмове засвідчення може бути надане в електронному вигляді, якщо Ви погоджуєтесь отримувати його в електронній формі.
- V. Протягом 14 днів з дати заселення (день, коли Ви маєте право почати заселятися в житло) Вам має бути надано письмове засвідчення укладання договору на оренду житла. Якщо договір було створено на основі наявного договору оренди або ліцензії до введення в дію Закону, Ви повинні отримати письмове засвідчення протягом шести місяців з дати, коли він був перероблений на договір на оренду житла.
- VI. Якщо Ви не отримали письмове засвідчення протягом відповідного періоду часу, орендодавець може бути зобов'язаний виплатити Вам компенсацію за кожен день запізнення, що еквівалентно орендній платі за кожен день, за період, коли письмове засвідчення не було надане, але сума компенсації не може перевищувати двомісячну орендну плату (якщо орендодавець не затримав надання письмового засвідчення навмисно).

### **Значення використаних слів<sup>1</sup>**

- VII. «Дата заселення» в договорі на оренду житла — це день, коли Ви маєте право почати заселятись у житло.
- VIII. «Основні дані» в договорі на оренду житла означають таку інформацію:
  - a. адреса житла;
  - b. дата заселення;
  - c. розмір орендної плати (або іншої компенсації); та
  - d. період оренди (тобто період часу, за який сплачується орендна плата, наприклад щотижня або щомісяця).
- IX. Ваш договір на соціальне житло є поновлюваним і діє від одного періоду оренди до наступного (як зазначено в основних даних у письмовому засвідченні).

### **Умови договору на оренду житла: основні, доповняльні та додаткові умови**

- X. «Основні умови» — це положення Закону (або будь-якого іншого законодавчого акту, які міністри Уельсу визначають як основні), що автоматично включені як умови договору на оренду житла. Деякі з основних положень не можна опускати або змінювати та вони повинні зберігати формулювання, як подано в Законі, за винятком редакційних змін. Інші основні положення можна опустити або змінити за згодою між Вами та орендодавцем, але лише якщо такі зміни покращують Ваше становище.
- XI. «Доповняльні умови» — це положення (викладені в нормативних актах, прийнятих міністрами Уельсу), які також автоматично включені як умови договору на оренду житла, за винятком випадків, коли
  - a. доповняльні умови опущено або змінено. Доповняльні умови можуть бути опущені або змінені за згодою між Вами та орендодавцем, щоб покращити Ваше становище або становище орендодавця, за умови, що опущення або зміна не призведе до того, що доповняльна умова стане несумісною з основною умовою; або
  - b. договір на оренду житла було створено на основі наявного договору оренди або ліцензії, що діяли до впровадження Закону.
- XII. Якщо будь-які основні чи доповняльні положення не були включені як умови договору на оренду житла, такі положення викладені в Додатку D цього договору.
- XIII. «Додаткові умови» погоджуються між Вами та орендодавцем, якщо вони включені у Ваш договір на оренду житла. Вони можуть охоплювати будь-які питання, пов'язані з проживанням, і не конфліктують з основними даними, основними чи доповнювальними умовами.

---

<sup>1</sup> Див. також розділ B цього договору.

- XIV. Будь-яка додаткова умова або зміна додаткової умови, яка міститься у договорі на оренду житла, не є обов'язковою для Вас, якщо вона є несправедливою умовою відповідно до розділу 62 («Вимоги до справедливих умов договору та повідомлень») Закону про права споживачів від 2015 року.

***Особливості основних, доповнювальних і додаткових умов, якщо договір на оренду житла було створено на основі наявного договору оренди або ліцензії, які були чинними до впровадження Закону***

- XV. Якщо договір на оренду житла було створено на основі наявного договору оренди або ліцензії, які були чинними до впровадження Закону, наявні умови договору, які вже були погоджені Вами та орендодавцем до моменту укладання даного договору, вважаються додатковими умовами. Ці умови продовжуватимуть діяти, за винятком випадків, коли вони несумісні з основними умовами, що включені до договору на оренду житла.
- XVI. Доповнювальні умови, які несумісні з умовами наявного договору оренди чи ліцензії, на основі яких був створений новий договір на оренду житла, не будуть включені до такого договору.
- XVII. Якщо договір на оренду житла було створено на основі наявного договору оренди або ліцензії, які були чинними до впровадження Закону, після того, як орендодавець надав Вам письмове засвідчення про укладання договору на оренду житла:
- a. деякі основні умови можна опустити або змінити за згодою між Вами та орендодавцем, але лише якщо це покращить Ваше становище; і
  - b. доповнювальні умови можуть бути опущені або змінені за згодою між Вами та орендодавцем, щоб покращити Ваше становище або позицію орендодавця, за умови, що опущення або зміна не призведе до того, що доповнювальна умова стане несумісною з основною умовою.

***Ваші права та обов'язки***

- XVIII. Ви маєте важливі права щодо того, як Ви можете використовувати житло, хоча для реалізації деяких з цих прав потрібно отримати згоду орендодавця.
- XIX. У разі Вашої смерті право на успадкування може поширюватися на особу, що проживає разом з Вами.
- XX. Ви можете бути притягнуті до відповідальності за будь-яку асоціальну поведінку чи інші заборонені дії будь-кого, хто проживає або відвідує житло. Антисоціальна поведінка чи інші заборонені дії можуть включати надмірний шум, словесні образи, фізичні напади та домашнє

насильство (зокрема фізичне, сексуальне, психологічне, емоційне чи фінансове насильство).

- XXI. Ви не повинні допускати перенаселення житла, дозволяючи проживати в ньому такій кількості людей, що перевищує максимально дозволена частина 10 Закону про житло від 1985 року (перенаселеність) є основою для визначення максимальної кількості людей, що проживатимуть у цьому житлі.
- XXII. Вас не можуть виселити без рішення суду, окрім випадку, якщо Ви залишите житло добровільно.
- XXIII. Перш ніж суд зможе винести вирок щодо права володіння, Ваш орендодавець повинен продемонструвати, що були дотримані належні процедури та що виконана принаймні одна з таких умов:
- a. Ви порушили одну або кілька умов договору (до яких належать: несплата орендної плати, участь або погроза вчинення асоціальної поведінки чи інших заборонених дій або неналежний догляд за житлом), і це серйозні підстави, щоб Вас виселити; або
  - b. орендодавцю потрібно переселити Вас, і застосовується одна з підстав щодо управління житлом відповідно до розділу 160 Закону; відповідне альтернативне житло вже є або буде в наявності на момент, коли вирок набере чинності, і виселити Вас є обґрунтованим заходом.

### ***Проблеми з житлом і суперечки***

- XXIV. Якщо у Вас виникла проблема з житлом, Вам слід спочатку зв'язатися з орендодавцем, щоб спробувати її вирішити, але якщо це не вдасться, то Вам можуть допомогти консультаційні агентства (наприклад, Бюро консультування громадян (Citizens Advice Bureau) або «Шелтер Кімру» (Shelter Cymru)) або незалежні юрисконсультанти.
- XXV. Суперечки щодо умов договору на оренду житла можуть вирішуватися в окружному суді.

### ***Додаткова інформація про договори на оренду житла***

- XXVI. Більше інформації про договори на оренду житла, включно з вирішенням суперечок, можна знайти на вебсайті уряду Уельсу, в консультаційних агентствах (наприклад, Бюро консультування громадян або «Шелтер Кімру») або в незалежних юрисконсультантах.

## **В. Визначення**

Якщо не вказано інше, усі посилання на «договір» стосуються цього документа, який є договором на оренду соціального житла відповідно до Закону про оренду житла (Уельс) від 2016 року та відповідного законодавства. Якщо в цьому договорі зустрічаються подані нижче терміни, вони мають таке значення:

### **Закон**

Будь-яке посилання на «Закон» тут означає Закон про оренду житла (Уельс) від 2016 року в чинній редакції та, у відповідних випадках, із внесеними змінами.

### **Додаткові умови**

Усі умови, що не належать до основних даних, основних або доповнювальних умов. Щоб мати юридичну силу, будь-яка додаткова умова має бути сумісною з будь-якими основними даними, основною чи доповнювальною умовою. Додаткові умови позначені в цьому договорі літерою «(А)».

### **Основні умови на право проживання**

Особа відповідає основним умовам на право проживання, якщо протягом 12 місяців до смерті власника договору:

- a. він або вона займали житло, або
- b. він чи вона проживали з власником договору (якщо власник договору був правонаступником у першочерговому порядку за договором на оренду житла, це посилання на власника договору включає особу, після якої власник договору став правонаступником).

### **Опікун**

Особа, яка:

- a. надає або має намір надавати значний обсяг догляду іншій особі на регулярній основі, а також
- b. не надає або не надаватиме такий догляд на підставі трудового договору або іншого контракту з будь-якою особою.

Особа не вважається такою, що надає догляд на підставі договору, лише тому, що їй надають харчування чи житло, або тому, що вона може отримати право стати ймовірним спадкоємцем.

### **Об'єкти загального користування**

Будь-яка частина будівлі, що є частиною житла, а також будь-які інші приміщення (в тому числі будь-яке інше житло), які власник договору має право використовувати за умовами цього договору спільно з іншими. [Наприклад, до цієї категорії](#)

можуть входити: коридори, сходи, ліфти, балкони, проходи, майданчики, під'їзди, доріжки, ворота, асфальтовані майданчики, сади, паркувальні майданчики, кишені для паркування чи інші території, які надаються для Вашого спільного користування та для осіб, які тут проживають чи відвідують багатоквартирний будинок або сусіднє житло.

## **Згода**

Будь-яке посилання на згоду за умовами цього договору означає отримання письмової згоди.

## **Власник договору**

Фізична особа, яка має право займати житло для проживання на підставі договору на оренду житла відповідно до статті 7 Закону.

## **Конвенційні права**

«Конвенційні права» («*hawliau Confensiwn*») мають таке ж значення, як і в Законі про права людини від 1998 року (ч. 42).

## **Ведення справ**

У цьому договорі «ведення справ» включає:

- a. оформлення договору оренди або отримання ліцензії, яка дає право займати житло;
- b. переказ коштів; та/або
- c. оформлення застави або інші стягнення.

## **Домашні тварини**

«Домашня тварина» — це тварина, яку мешканці зазвичай тримають як домашнього улюбленця, наприклад: одомашнена собака (за винятком будь-якої собаки, на яку поширюється «Закон про небезпечних собак» від 1991 року), якщо вона відповідає всім вимогам, передбаченим цим Законом), кішка, кролик, акваріумна рибка, але виключаються будь-які тварини, перелічені в «Законі про небезпечних диких тварин» від 1976 року.

## **Законодавчий акт**

Законодавчий акт (який набрав чинності або був виданий, якщо з контексту не випливає інше), що міститься або має чинність відповідно до закону парламенту, або наказу чи

закону, виданому Парламентом Уельсу (Senedd Cymru), або постанов, прийнятих міністрами Уельсу.

### **Статус членів сім'ї ( правонаступництво)**

Особа, яка є батьком, бабусяю, дідусем, дитиною, онуком, братом, сестрою, дядьком, тіткою, племінником або племінницею власника договору.

### **Порядок розподілу сімейної власності**

Відповідно до цього договору та Закону про оренду житла (Уельс) від 2016 року, «порядок розподілу сімейної власності» — це положення, що діє згідно з:

- a. розділом 24 Закону про шлюбні справи від 1973 р.;
- b. розділом 17 або 22 Закону про шлюбні та сімейні справи від 1984 р.;
- c. пунктом 1, додатку 1, Закону про дітей від 1989 р.;
- d. додатком 7, Закону про сімейне право від 1996 р.;
- e. частиною 2, додатку 5, Закону про цивільне партнерство від 2004 р.;
- f. пунктом 9 або 13, додатку 7, Закону про цивільне партнерство від 2004 р.; або
- g. розпорядженням згідно з додатком 1 (оскільки він залишається чинним через додаток 9 Закону про сімейне право від 1996 року), Закону про сімейні будинки від 1983 року.

### **Основна умова**

Положення, що згідно із Законом про оренду житла (Уельс) від 2016 року автоматично включається як умова всіх договорів на оренду житла або особливих договорів на оренду житла.

Відповідно до Закону, деякі основні умови можуть бути змінені або виключені, якщо це погоджено між орендодавцем і власником договору, але лише якщо це покращує становище власника договору. Такі основні умови у цьому договорі на оренду житла позначені символом «(F)».

Інші основні умови не можна змінювати або виключати, навіть якщо орендодавець і власник договору погоджуються, хоча допускаються «редакційні» зміни — зміни формулювань умов, які жодним чином не змінюють суті умови. Такий тип умов у цьому договорі на оренду житла позначені символом «(MF)».

### **Житловий масив**

Житловий масив [орендодавця](#) на якому розташоване житло або, якщо житло не розташоване на житловому масиві [орендодавця](#), будь-яка територія [орендодавця](#), як зазначено

в договорі, що використовується як житло або пов'язана з ним.

### **Основні дані**

Житло; дата заселення; розмір орендної плати або іншої компенсації; та періоди оренди. Вони викладені в розділі 1 цього договору.

### **Відсутність належного догляду**

Неналежний догляд за житлом або, якщо житло є лише частиною будівлі, за місцями загального користування, якими власник договору має право користуватися згідно з договором на оренду житла.

### **Квартирант**

Особа, що проживає в житлі як квартирант, якщо договір на оренду або ліцензія, згідно з якою він або вона займає житло, підпадає під дію пункту 6 Додатку 2 Закону (житло, яке використовується спільно з орендодавцем), за винятком випадків, коли цю особу було повідомлено, згідно з пунктом 3 Додатку 2, що його чи її оренда чи ліцензія є договором на оренду житла.

### **Члени сім'ї орендаря**

Особа є членом сім'ї орендаря, якщо:

- a. він або вона є дружиною або цивільним партнером орендаря,
- b. він або вона та орендар живуть разом так, якби вони були подружжям або цивільними партнерами, або
- c. він або вона є батьком, бабусею, дідусем, дитиною, онуком, братом, сестрою, дядьком, тіткою, племінником або племінницею орендаря.

### **Дозволений мешканець**

Особа є дозволеним мешканцем житла за умовами договору на оренду житла, якщо він або вона проживає у цьому житлі як квартирант або співвласник власника договору, або якщо він чи вона не є мешканцем чи співвласником, але має дозвіл власника договору проживати у цьому житлі.

### **Заборонені дії**

Дії власника договору, заборонені розділом 55 Закону та умовами 5.1-5.5 цього договору. Дії, які потенційно порушують ці умови, є різноманітними та можуть включати надмірний шум, словесні образи та фізичне насилля. Заборонені дії також можуть включати домашнє насильство (зокрема, фізичне, сексуальне, психологічне, емоційне чи фінансове).

## **Пріоритетний правонаступник**

Особа є пріоритетним правонаступником власника договору, якщо:

- a. він або вона є дружиною або цивільним партнером власника договору, або проживає разом з власником договору так, якби вони були подружжям або цивільними партнерами, і
- b. він чи вона використовували житло як своє єдине чи основне місце проживання на момент смерті власника договору.

Але жодна особа не є пріоритетним правонаступником власника договору, якщо власник договору був пріоритетним правонаступником згідно з договором на оренду житла.

## **Резервний правонаступник: опікун**

Особа вважається резервним правонаступником власника договору, якщо вона не є пріоритетним правонаступником власника договору та:

- a. він або вона відповідає критеріям опікуна,
- b. він чи вона використовували житло як своє єдине чи основне місце проживання на момент смерті власника договору, і
- c. він або вона відповідає критеріям проживання опікуна.

Особа відповідає критеріям опікуна, якщо в будь-який час протягом 12 місяців, що передували смерті власника договору, він чи вона були опікуном для:

- a. власника договору, або
- b. члена сім'ї власника договору, що на момент надання допомоги проживав з власником договору (якщо власник договору був пріоритетним правонаступником згідно з договором на оренду житла, посилення на власника договору тут включають особу, що стала правонаступником власника договору).

Особа відповідає критеріям проживання опікуна, якщо:

- a. він або вона відповідає основним умовам на право проживання, і
- b. на момент смерті власника договору не було іншого житла, у якому особа мала право проживати.

## **Резервний правонаступник: член сім'ї**

Особа вважається резервним правонаступником власника договору, якщо вона не є пріоритетним правонаступником власника договору та:

- a. він або вона відповідає критеріям членства в сім'ї,
- b. він чи вона використовували житло як своє єдине чи основне місце проживання на момент смерті власника договору, і
- c. якщо він або вона відповідає критерію членства в сім'ї, він або вона також відповідає основній умові на право проживання.

Особа відповідає критерію членства у сім'ї, якщо вона є членом сім'ї власника договору (якщо власник договору був правонаступником у першочерговому порядку за договором на оренду житла, це посилання на власника договору включає особу, після якої власник договору став правонаступником).

Особа відповідає основним умовам на право проживання, якщо протягом 12 місяців до смерті власника договору:

- a. він або вона займали житло, або
- b. він чи вона проживали з власником договору (якщо власник договору був правонаступником у першочерговому порядку за договором на оренду житла, це посилання на власника договору включає особу, після якої власник договору став правонаступником).

### **Зобов'язання щодо ремонту**

Тлумачиться так, як викладено в розділі 100(2) Закону, що визначає таке:

- a. зобов'язання щодо ремонту (або збереження, або задачі в ремонт), підтримки у належному стані, оновлення, будівництва чи заміни будь-якого майна, і
- b. зобов'язання підтримувати будь-яке житло придатним для проживання людей, як би це не було виражено, а також
- c. включає зобов'язання орендодавця відповідно до розділів 91–92 Закону (які в цьому договорі викладені у положеннях 6.1–6.2 і 6.6–6.8).

### **Побутове обладнання**

Обладнання для постачання води, газу чи електроенергії, для каналізації, обігрівання приміщення або підігрівання води.

### **Визначене побутове обладнання**

Обладнання для постачання води, газу, електроенергії чи іншого палива (якщо застосовно) для каналізації, для обігрівання приміщення або для підігрівання води.

### **Доповнювальна умова**

Положення, викладене в нормативних актах, ухвалених міністрами Уельсу відповідно до положень Закону про оренду будинків (Уельс) від 2016 року, що може автоматично включатися як умова до всіх договорів на оренду житла або до особливих договорів на оренду житла. Доповнювальні умови у цьому договорі на оренду житла позначені літерою «(S)».

Слова у цьому договорі, що означають однину, також включають посилання множини і навпаки.

За винятком випадків, коли у цьому договорі є посилання на «Закон» у його номінальному визначенні, будь-яке посилання у цьому договорі на Закон Національної асамблеї Уельсу або парламенту означає Закон, чинний на дату цього договору з усіма пізнішими поправками або повторними введеннями його в дію.

## **1. ОСНОВНІ ДАНІ ТА ІНША ІНФОРМАЦІЯ**

У наведених нижче умовах викладено основні дані та іншу інформацію щодо цього договору на оренду соціального житла:

1.1 Цей договір укладено між: **Радою округу Карфіллі** («орендодавець(-вці)», «ми» або «нами») та

.....

.....  
(«власник(-и) договору») або «Ви»).

1.2 Рада округу Карфіллі є муніципальним орендодавцем, як визначено в розділі 9 Закону.

1.3 У разі спільного володіння договором, термін «власник договору» або «Ви» застосовується до кожного, без винятку, спільного власника договору, і імена всіх спільних власників договору мають бути зазначені вище.

1.4 Кожний власник договору окремо має усі зобов'язання і права, викладені у цьому договорі.

1.5 Предмет договору:

.....  
.....  
(«житло»).

1.6 Житло складається з:

.....  
.....

1.7 Початкова тижнева орендна плата за житло на початку дії цього договору становить ..... **фунтів стерлінгів**.

a. Перший платіж або орендна плата здійснюються на дату:  
.....

b. Подальші платежі мають здійснюватися щотижня в той самий день тижня, що й день першої орендної плати, за винятком 4 тижнів без орендної плати, які випадають з інтервалами протягом року.

#### **Інші збори**

a. Плата за обслуговування становить ..... фунтів стерлінгів на тиждень *(ця сума може змінюватися протягом дії договору — інформацію про те, як розраховуються поточні збори за обслуговування, див. у Додатку E)*

**Загальний тижневий платіж: ..... фунтів стерлінгів**

1.8 Ви не внесли депозит.

1.9 Ви можете почати заселятися у житло з  
.....(«дата заселення»).

1.10 Контактні дані орендодавця вказані нижче.

a. Поштова адреса  
Caerphilly Homes  
Ty Penallta  
Tredomen Park  
Ystrad Mynach  
Hengoed  
CF82 7PG

b. Телефон: 01443 873535

**Підписи:**

1.11 Поставивши підпис нижче, Ви погоджуєтесь з умовами цього договору:

*Власник(-и) договору*

Підпис: \_\_\_\_\_

Прізвище друкованими літерами: \_\_\_\_\_

Дата: \_\_\_\_\_

Підпис:\* \_\_\_\_\_

Прізвище друкованими літерами: \_\_\_\_\_

Дата: \_\_\_\_\_

Підпис:\* \_\_\_\_\_

Прізвище друкованими літерами: \_\_\_\_\_

Дата: \_\_\_\_\_

Підпис:\* \_\_\_\_\_

Прізвище друкованими літерами: \_\_\_\_\_

Дата: \_\_\_\_\_

\*якщо немає спільних власників договору, видаліть, якщо не потрібно

*Від імені Орендодавця:*

Підпис: \_\_\_\_\_

Прізвище друкованими літерами: \_\_\_\_\_

Дата: \_\_\_\_\_

У цій частині викладено основні та доповняльні умови цього договору на оренду соціального житла. Основні умови, які не можуть бути виключені з цього договору або змінені у такий спосіб, що змінюється їхня суть, мають позначку (MF), що стоїть після умови. Основні умови, які можна пропустити або змінити за нашою з Вами згодою, якщо це покращить Вашу позицію, мають позначку (F). Доповняльні умови мають позначку (S). Додаткові умови мають позначку (A).

Будь-які основні або доповняльні умови, які були виключені або змінені в цьому договорі, детально описані у Додатку D.

Якщо умова стосується власника договору, у цьому договорі зазвичай використовується «Ви» замість «власник договору». Так само, коли умова стосується чогось, що належить власнику договору, зазвичай використовується термін «Ваш(-і)», а не «власника договору». Відповідно, коли умова відноситься до орендодавця, зазвичай використовуються слова «ми» або «нас», як і «наш(-і)», коли йдеться про щось, що належить нам.

Виноски не є частиною умов цього договору, але були включені там, де це доцільно.

## 2. ПОВІДОМЛЕННЯ

- 2.1 Будь-яке повідомлення, заява чи інший документ, який вимагається чи дозволяється надавати або складати за цим договором, має бути у письмовій формі. (F)
- 2.2 Розділи 236 і 237 Закону містять додаткові положення про форму повідомлень та інших документів, а також про те, як доставити або іншим чином надати документ, який вимагається або дозволяється надавати особі відповідно до Закону або у зв'язку з ним<sup>2</sup>. (F)
- 2.3 Ви погоджуєтеся з тим, що положення Закону, згадані у пункті 2.2, також застосовуватимуться щодо того, як Вам може бути надано або доставлено будь-який документ або повідомлення, пов'язані з цим договором, незалежно від того, чи вимагаються вони відповідно до Закону, чи іншим чином. (A)
- 2.4 Будь-яке **письмове** повідомлення, яке буде надіслане нам, **повинно** надсилатися **на адресу, зазначену в частині A останнього документа RHW2**.
- 2.5 Будь-який запит на отримання нашої згоди на виконання Вами певної дії згідно з умовами цього договору може бути надіслано нам в електронному вигляді електронною поштою на адресу:

---

<sup>2</sup> Хоча слід зробити посилання на розділи 236 і 237 Закону в Додатку В цього договору, ми включили формулювання, щоб відобразити зміст цих положень. Щоб уникнути сумнівів, Додаток В призначено для роз'яснень і пояснень, тому він не є основною, доповняльною або додатковою умовою.

**housingnotices@caerphilly.gov.uk**. Це єдиний електронний засіб для подання запитів на згоду, який ми погоджуємо, і якщо Ваш запит не буде надіслано на цю електронну адресу, такий запит не вважається поданим. (A)

- 2.6 Будь-яке повідомлення, яке Ви надаєте згідно з умовами цього договору або відповідно до Закону, може бути надіслано нам в електронному вигляді електронною поштою на адресу:  
**housingnotices@caerphilly.gov.uk**. Це єдиний електронний засіб отримання повідомлень, з яким ми погоджуємося, і якщо Ваше повідомлення не буде надіслано на цю електронну адресу, воно не вважатиметься надісланим. (A)

### 3. ПЛАТЕЖІ ЗА ВАШЕ ЖИТЛО

#### *Внесення орендної плати*

- 3.1 Ви повинні сплачувати орендну плату в тому обсязі та до тих дат, що зазначені в пункті 1.7, за винятком тих випадків, коли зазначена сума або дати платежу змінюються відповідно до умов цього договору. У такому разі Ви повинні сплачувати **Вашу** орендну плату відповідно до зміненого обсягу і до змінених дат. (A)
- 3.2 Ми надамо Вам інформацію про те, як і де сплачувати орендну плату. (A)

#### *Квитанція про отримання орендної плати*

- 3.3 Протягом 14 днів після отримання від Вас запиту ми повинні надати Вам письмову квитанцію про будь-яку орендну плату, сплачену за договором. (S)

#### *Зміна орендної плати*

- 3.4 Ми можемо змінити орендну плату, що підлягає сплаті за цим договором, надіславши Вам повідомлення, в якому буде вказано нову орендну плату, що набирає чинності з дати, зазначеної у повідомленні. (F)
- 3.5 Період між днем, коли Вам було надіслано повідомлення, та зазначеною датою, коли нова орендна плата набере чинності, не може бути менше ніж два місяці. (F)
- 3.6 Перше повідомлення про зміну орендної плати, що підлягає сплаті, може вказувати будь-яку дату, за умови, що вона відповідає пунктам 3.4 і 3.5. У будь-якому наступному повідомленні про зміну має бути вказано дату, яка

наступить не менше ніж через рік після останньої дати, коли нова орендна плата набрала чинності. (F)

- 3.6А Якщо повідомлення про нову орендну плату має набрати чинності в день, який зазвичай не відповідає дню щотижневої сплати орендної плати, то орендна плата за один тиждень, протягом якого набере чинності нова орендна плата, буде розрахована пропорційно у такий спосіб:
- a. шляхом ділення поточної орендної плати на 7 і множення цього значення на кількість днів, рахуючи від дня (включно) тижня, яким зазвичай сплачується Ваша орендна плата, до дня (включно) безпосередньо перед тим, як набере чинності нова орендна плата відповідно до повідомлення;
  - b. шляхом ділення нової орендної плати на 7 і множення цього значення на кількість днів, рахуючи від дня, коли набирає чинності нова орендна плата згідно з повідомленням, і включно до дня, що безпосередньо передує сплаті наступної щотижневої орендної плати; і
  - c. шляхом додавання сум пунктів 3.6Аа. та 3.6Аб. (А)

#### *Інші збори (де застосовно)*

- 3.7 Ви можете бути зобов'язані сплачувати інші щотижневі платежі, наприклад плату за обслуговування, що не включені у Вашу орендну плату. Поточна загальна сума щотижневих платежів, якщо такі є, наведена у пункті 1.7 цього договору, а детальний перелік пунктів оплати за послуги, якщо такі є, міститься в Додатку Е. Розмір будь-якої такої щотижневої плати може бути змінено на наш розсуд, якщо зміниться розмір таких зборів. Ми можемо додавати інші категорії плати за обслуговування, змінюючи цей договір відповідно до частини 10 цього договору. Ми надамо Вам інформацію про те, як і де сплачувати такі інші збори. Ви повинні сплачувати інші щотижневі платежі в той самий день кожного тижня, коли потрібно сплачувати щотижневу орендну плату. (А)

#### *Гарантії та депозити<sup>3</sup>*

- 3.8 Ми не можемо вимагати гарантійного забезпечення (що включає депозит) у будь-якій формі, окрім:
- a. грошових коштів; або
  - b. гарантійного листа. (F)

---

<sup>3</sup> Як зазначено в розділі 1 «Основні дані», за цим договором не потрібно вносити депозит. Отже, наведені нижче положення не застосовуються, але мають бути включені як обов'язкова основна умова Закону, яку не можна виключити з договору.

- 3.9 Якщо Ви вносите депозит за цим договором (або інша особа вносить його від Вашого імені), з депозитом слід поводитися відповідно до дозволеної схеми депозиту. (MF)
- 3.10 До закінчення періоду в 30 днів, починаючи з дня сплати депозиту, ми зобов'язуємося:
- a. відповідати основним вимогам авторизованої депозитної схеми; і
  - b. надати Вам (чи будь-якій особі, що сплатила депозит від Вашого імені) необхідну інформацію. (MF)
- 3.11 Необхідною інформацією є така, що може бути визначена міністрами Уельсу в нормативних актах відповідно до розділу 45 Закону, і що стосується:
- a. авторизованої схеми депозитів, що застосовується; і,
  - b. нашого дотримання основних вимог схеми; і,
  - c. дії розділу 4, частини 3 Закону (Депозити та депозитні схеми), включно з Вашими правами щодо депозиту (чи правами будь-якої особи, яка внесла депозит від Вашого імені). (MF)

#### **4. ВИКОРИСТАННЯ ЖИТЛА ТА ПРОЖИВАННЯ**

##### *Вселення та використання Вашого житла*

- 4.1 Ви або, якщо є співвласники договору, принаймні один із Вас, повинні використовувати житло як своє єдине чи основне місце проживання протягом строку дії договору на оренду житла. (S)
- 4.2 Ви не маєте права вести або дозволяти ведення торгівлі чи бізнесу в цьому помешканні без нашої письмової згоди. **Ви не маєте права рекламувати послуги або виставляти товари на продаж без попередньої письмової згоди орендодавця<sup>4</sup>.** (S)
- 4.3 Якщо Вам стало відомо, що житло було або буде незайнятим протягом 28 або більше днів поспіль, Ви повинні повідомити нам, як тільки це буде практично можливо. (S)

##### *Квартиранти та дозволені мешканці.*

---

<sup>4</sup> Ця доповняльна умова була змінена. Детальну інформацію про внесені зміни див. у Додатку D.

- 4.4 Ви можете дозволити квартирантам проживати у житловому приміщенні. (F)
- 4.5 Ви можете дозволити особам, які не є квартирантами чи співвласниками, проживати у цьому житлі як вдома. (S)
- 4.6 Суворо заборонено:
- a. укладати договір субвинаймання всього житла або його частини; або
  - b. дозволяти мешканцю залишитися в приміщенні, якщо Ви припините займати приміщення як своє єдине чи основне місце проживання протягом строку дії договору оренди житла. (A)
- 4.7 Як зазначено в пояснювальній записці до цього договору, Ви не повинні допускати перенаселення житла, дозволяючи проживати в ньому такій кількості людей, що перевищує максимально дозволена. (A)

*Право займати житло без втручання орендодавця*

- 4.8 Ми не можемо будь-якими діями чи бездіяльністю порушувати Ваше право займати житло. (F)
- 4.9 Не вважається порушенням Вашого права займати житло, якщо ми:
- a. обґрунтовано використовуємо наші права за цим договором; та/або
  - b. не виконуємо зобов'язань щодо ремонту. (F)
- 4.10 Вважається порушенням Вашого права, якщо особа, що
- a. діє від нашого імені або
  - b. виявляє інтерес щодо житла або його частини, який має перевагу над нашими інтересами, втручається у Ваше право будь-якою законною дією чи бездіяльністю. (F)

*Додавання або видалення іншої особи до або з цього договору*

- 4.11 Ви, як власник договору, та інша особа можете за нашою згодою зробити таку особу співвласником цього договору на оренду житла. (F)

- 4.12 Якщо особа стає співвласником договору, він чи вона набувають усіх прав та обов'язків суб'єкта договору з дня, коли він чи вона стають співвласником договору. (F)
- 4.13 Співвласник договору, за умовами договору на оренду соціального житла, може відмовитися від договору, надіславши нам повідомлення («повідомлення про відмову»). (F)
- 4.14 У повідомленні про відмову має бути зазначено дату, коли Ви маєте намір припинити бути стороною цього договору («дата відмови»). (F)
- 4.15 Ви повинні надати письмове попередження іншим співвласникам договору, коли Ви надсилаєте нам повідомлення про відмову, і копію повідомлення про відмову потрібно додати до попередження, за винятком випадків, коли це повідомлення розглядається як повідомлення про відмову згідно з наведеним нижче положенням 4.18. (F)
- 4.16 Ми повинні надіслати письмове попередження, додавши копію повідомлення про відмову, іншим співвласникам договору, як тільки це стане можливим після того, як отримаємо повідомлення про відмову. (F)
- 4.17 Ви перестанете бути стороною цього договору з дати відмови. (F)
- 4.18 Повідомлення, надіслане нам одним або декількома (але не всіма) співвласниками договору, яке має на меті повідомити про розірвання договору, розглядається як повідомлення про відмову, а дата, зазначена у повідомленні, має розглядатися як дата відмови. (F)
- 4.19 Період між датою, коли нам надіслано повідомлення згідно з умовами 4.13–4.18, і датою відмови становить щонайменше один місяць. (S)
- 4.20 Якщо співвласник договору помирає або перестає бути стороною цього договору з будь-якої іншої причини, з моменту, коли він або вона перестає бути стороною, інші співвласники договору:
- a. мають усі права за цим договором, а також
  - b. несуть відповідальність за повне виконання всіх зобов'язань перед нами за договором. (MF)

- 4.21 Співвласник договору не має жодних прав або зобов'язань після того, як він або вона перестає бути стороною договору. (MF)
- 4.22 Ніщо в положеннях 4.20 і 4.21 вище не скасовує жодні права і не звільняє від жодної відповідальності співвласника договору, що виникають до того, як він, вона або вони перестали бути стороною договору. (MF)
- 4.23 Умови 4.20–4.22 вище не застосовуються, якщо співвласник договору перестає бути стороною цього договору, оскільки його або її права та обов'язки за договором передаються відповідно до умов цього договору. (MF)

*Угоди, що стосуються Вашого житла.*

- 4.24 «Ведення справ» включає питання, викладені в розділі В цього договору (Визначення)<sup>5</sup>. (F)
- 4.25 Ви не можете вести справи, користуючись цим договором, житлом або будь-якою частиною житла, за винятком:
- a. у спосіб, дозволений цим договором, або
  - b. в межах розпорядження сімейним майном.<sup>6</sup> (F)
- 4.26 Співвласник договору не може вести справи, користуючись правами та обов'язками за цим договором (або цим договором, житлом або будь-якою частиною житла), за винятком:
- a. у спосіб, дозволений цим договором, або
  - b. в межах розпорядження сімейним майном. (F)
- 4.27 Якщо Ви вчиняєте дії, що порушують положення 4.25 вище, або як співвласник договору Ви вчиняєте дії, що порушують положення 4.26 вище, то:
- a. така операція ні до чого нас не зобов'язує, і
  - b. власник договору або співвласник договору вважається порушником цього договору (попри те, що така операція ні до чого нас не зобов'язує). (F)

---

<sup>5</sup> Див. розділ 57(4) Закону.

<sup>6</sup> Див. розділ 251 Закону та визначення в розділі В цього договору.

### *Передача прав потенційному правонаступнику<sup>7</sup>*

- 4.28 Ви можете передати договір:
- a. потенційному правонаступнику, або
  - b. якщо є два або більше потенційні правонаступники — усім потенційним правонаступникам, які бажають бути включеними до передачі прав. (F)
- 4.29 Ви можете передати договір відповідно до положення 4.28 вище лише за нашою згодою. (F)
- 4.30 Якщо Ви є одноосібним власником договору, потенційним правонаступником є особа, яка матиме право стати наступником, якби Ви померли безпосередньо перед передачею. (F)
- 4.31 Якщо є співвласники договору, потенційним правонаступником є особа, яка буде кваліфікована як правонаступник співвласника договору, якщо:
- a. власник договору помер безпосередньо перед передачею, і
  - b. коли співвласник договору помер, він чи вона були єдиним власником договору. (F)

### *Передача іншим власникам договору на соціальне житло*

- 4.32 Оскільки орендодавець є муніципальним орендодавцем, Ви можете передати договір особі, яка до передачі є власником договору за умовами договору на оренду соціального житла, відповідно до якого орендодавець є муніципальним орендодавцем, і безпосередньо перед передачею перестане бути власником договору за таким договором. За цією умовою Ви можете передати договір лише за згодою орендодавця. (F)

### *Передача шляхом обміну*

- 4.33 Ви можете передати цей договір шляхом обміну з орендарем соціального житла в Англії або певними іншими власниками договорів (де орендодавець є муніципальним орендодавцем) за умови, що Ви спочатку отримаєте нашу попередню письмову згоду. (A)

## **5. ВАШІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ**

### *Асоціальна поведінка та інші заборонені дії*

---

<sup>7</sup> Закон передбачає правонаступництво, яке пояснюється у Додатку С.

- 5.1 Ви не повинні вчиняти або погрожувати вчинити дії, які можуть спричинити неприємності чи роздратування особі, яка має право (будь-якого характеру):
- a. проживати у житлі, що є предметом договору на оренду житла, або
  - b. проживати в житловому чи іншому приміщенні за місцем знаходження житла, що є предметом договору на оренду житла. (MF)
- 5.2 Ви не повинні вчиняти або погрожувати вчинити дії, які можуть завдати неприємностей або роздратування особі, яка займається законною діяльністю:
- a. у житлі, що є предметом договору на оренду житла, або
  - b. на місцевості, де розташоване житло. (MF)
- 5.3 Ви не повинні вчиняти або погрожувати вчинити дії, що:
- a. здатні завдати неприємностей або спричинити роздратування:
    - i. орендодавцю, або
    - ii. особі (незалежно від того, чи є вона найманим працівником орендодавця), що виконує функції управління житлом орендодавця, а також
  - b. особі, що прямо чи опосередковано пов'язана з функціями управління житлом орендодавця або впливає на них. (MF)
- 5.4 Ви не маєте права використовувати або погрожувати використати житло, що є предметом цього договору, включно з будь-якими місцями загального користування та будь-якою іншою частиною будівлі, до якої входить житло, у злочинних цілях. (MF)
- 5.5 Ви не повинні будь-якими діями чи бездіяльністю:
- a. дозволяти, підбурювати або заохочувати будь-яку особу, яка проживає або відвідує житло, діяти, як зазначено у пунктах 5.1 – 5.3 (включно) вище, або
  - b. дозволяти, підбурювати або заохочувати будь-яку особу діяти, як зазначено у пункті 5.4 вище. (MF)

#### *Переслідування*

- 5.6 Ви не маєте права переслідувати або дозволяти, підбурювати чи заохочувати будь-яку іншу особу до переслідування будь-якої особи (щоб уникнути сумнівів, це стосується будь-яких працівників [орендодавця](#), [торговців](#) чи їхніх уповноважених агентів), яка проживає, відвідує або іншим чином бере участь у законній діяльності на місці проживання. (A)

- 5.7 Приклади переслідування для цілей пункту 5.6 включають, але не обмежуються таким:
- a. залякування на підставі релігійних переконань, етнічного походження, сексуальної орієнтації, інвалідності, статі, віку чи на будь-якій іншій підставі;
  - b. насильство або погрози насильства, в тому числі домашнє насильство;
  - c. вживання образливих або лайливих слів або дій;
  - d. пошкодження або загроза пошкодження майна, що належить іншій особі, в тому числі пошкодження будь-якої частини їхнього житла;
  - e. малювання погрозливих, образливих або лайливих графіті; або
  - f. будь-які дії чи бездіяльність, спрямовані на втручання у спокій чи комфорт будь-якої іншої особи, або на створення незручностей.

#### *Вандалізм*

- 5.8 Ви не маєте права навмисно завдавати шкоди або дозволяти, підбурювати чи заохочувати будь-яку особу, яка проживає або відвідує житло, навмисно завдавати шкоди житлу чи будь-яким **об'єктам** загального користування. Щоб уникнути сумнівів, така шкода включає пошкодження або псування будь-якої стіни, дверей, **стелі, вікон, сходів**, огорожі або будь-якої іншої частини житла чи **об'єктів** загального користування графіті чи будь-яким іншим подібним способом. (A)

#### *Безпека Вашого житла*

- 5.9 Ви повинні вжити заходів задля безпеки житла. (S)
- 5.10 Згідно з умовами пунктів 5.11 і 5.12 нижче, Ви маєте право змінити будь-який замок на зовнішніх або внутрішніх дверях житла за умови, що будь-яка така заміна гарантуватиме не меншу безпеку, ніж замок, який використовувався раніше<sup>8</sup>. (S)
- 5.11 Ви **не маєте права** змінювати замки на будь-яких протипожежних зовнішніх чи внутрішніх дверях житла (оскільки двері вважаються протипожежними, і їхня зміна може негативно вплинути на їхню ефективність у разі пожежі). Якщо у Вас є сумніви щодо того, **чи є будь-які** зовнішні або внутрішні двері протипожежними, зв'яжіться з нами, перш ніж вносити будь-які зміни. (A)
- 5.12 Якщо житло є частиною програми захищеного житла, Ви не повинні вносити жодних змін у встановлену систему або систему майстер-ключів. (A)

---

<sup>8</sup> Ця доповняльна умова була змінена. Детальну інформацію про внесені зміни див. у Додатку D.

### *Догляд за житлом та територією*

5.13 Ви не несете відповідальності за природне зношування житла або обладнання та приладдя в ньому, але Ви повинні:

- a. належним чином доглядати за житлом, обладнанням і приладдям у житлі та будь-якими предметами, перерахованими в будь-якому інвентарному описі;
- b. утримувати житло в належному декоративному стані, та
- c. не виносити з житла будь-яке обладнання, приладдя або будь-які предмети, перелічені в будь-якому інвентарному описі, без нашої згоди;
- d. не змінювати, не модифікувати та не виконувати будь-які роботи з протипожежними дверима (внутрішніми чи зовнішніми) без нашої згоди;
- e. не тримати в оселі нічого, що могло б загрожувати Вашому здоров'ю та безпеці, а також здоров'ю та безпеці будь-якого дозволеного мешканця, осіб, які відвідують житло, або будь-яких осіб, які проживають неподалік від житла.<sup>9</sup> (S)

5.13A Якщо Ви порушуєте будь-яке із зобов'язань, викладених у пункті 5.13, ми можемо увійти до помешкання в будь-який прийнятний час з метою заміни або проведення ремонту обладнання та інших елементів, перелічених у будь-якому інвентарному описі. Ми повинні попередити Вас принаймні за 24 години до того, як увійти в помешкання, відповідно до цього пункту. Ви сплачуєте нам на вимогу будь-які витрати, які ми понесемо за будь-яке порушення, зазначене у пункті 5.13. (A)

5.14 Згідно з пунктом 5.13 і будь-якими умовами, які визначають наші зобов'язання, Ви повинні:

- a. утримувати усі гаражі та господарські будівлі в прийнятному декоративному стані, відремонтованими й чистими, а також дбати про те, щоб зовнішні водостоки були чистими та незаблокованими;
- b. утримувати в доглянутому та охайному стані будь-який сад, двір, присадибну ділянку чи частини загального користування, в тому числі живі огорожі та дерева, які є частиною житла;
- c. утримувати усі дерева у Вашому саду в належному стані, який запобігає створенню неприємностей чи роздратування сусідів чи осіб, які займаються законною діяльністю в районі Вашого проживання;
- d. утримувати в чистоті та охайному стані місця загального користування, не засмічувати їх;

---

<sup>9</sup> Ця доповняльна умова була змінена. Детальну інформацію про внесені зміни див. у Додатку D.

- e. стежити за тим, що використовуєте схвалене паливо для будь-якого наданого або встановленого за нашою згодою приладу для опалення приміщень, а також що димоходи щорічно очищаються;

i Ви не маєте права та не дозволятимете жодній особі робити таке:

- f. накопичувати сміття або фекалії тварин, які необхідно негайно утилізувати належним чином;
- g. спалювати відходи або предмети домашнього вжитку (в тому числі меблі, матраци або подібні предмети) у будь-якому саду, дворі, на присадибній ділянці або в місцях загального користування;
- h. садити, вирубувати чи пошкоджувати будь-які дерева чи живоплоти без нашої попередньої письмової згоди; або
- i. блокувати будь-які спільні під'їзди чи пішохідні доріжки, що перешкоджатиме під'їзду транспортних засобів швидкої допомоги до житла, інших об'єктів або для будь-яких інших цілей. (A)

5.14A Якщо Ви порушуєте будь-яке із зобов'язань пункту 5.14, ми можемо увійти до помешкання в будь-який прийнятний час для виконання будь-яких робіт, які ми вважаємо необхідними для усунення Вашого порушення. Ми повинні попередити Вас принаймні за 24 години до того, як увійти в помешкання, відповідно до цього пункту. Ви сплачуєте орендодавцю на вимогу будь-які витрати, які він понесе внаслідок будь-якого порушення пункту 5.14. (A)

5.15 Ви повинні повідомити нам якомога швидше про будь-яку несправність, дефект, пошкодження або непридатність житла чи місць загального користування, за які, на Вашу думку, ми несемо відповідальність, наприклад заблоковані стоки, витoki води, структурні дефекти й дефекти шляхів, сходів, внутрішніх двориків і терас, а також дефекти водопровідних, газових, електричних і протипожежних установок. <sup>10</sup>(S)

5.16 Якщо Ви обґрунтовано вважаєте, що поломка, дефект, пошкодження чи несправність приладів, обладнання чи предметів, перелічених у будь-якому інвентарному описі, не належить до нашої відповідальності, Ви повинні в обґрунтовані строки виконати ремонт таких приладів, обладнання чи інших предметів, що перераховані в будь-якому інвентарному описі, або замінити їх. Ця умова застосовується, якщо поломка, несправність, пошкодження чи несправність виникли повністю або переважно через дію чи бездіяльність, що дорівнює відсутності належного догляду з Вашого боку, будь-якого дозволеного мешканця чи будь-якої особи, яка відвідує житло. (S)

---

<sup>10</sup> Ця доповняльна умова була змінена. Детальну інформацію про внесені зміни див. у Додатку D.

- 5.17 Якщо Ви не виконуєте ремонтні роботи, які належать до Вашої відповідальності згідно з пунктом 5.16, ми можемо увійти в житло в будь-який прийнятний час з метою проведення ремонту приладдя, обладнання чи інших елементів, перелічених у будь-якому інвентарному описі, або для їх заміни. Ми повинні попередити Вас принаймні за 24 години до того, як увійти в помешкання, відповідно до цього пункту<sup>11</sup>. (S)
- 5.18 Ви покриваєте **орендодавцеві** на його вимогу будь-які витрати, які він понесе на ремонт (або будь-яку реконструкцію) житла чи **місце загального користування**, в результаті таких дій:
- а. поломка, несправність, пошкодження чи несправність, які виникли повністю або переважно через дію чи бездіяльність, що дорівнює відсутності належного догляду з Вашого боку, будь-якого дозволеного мешканця чи будь-якої особи, яка відвідує житло; або
  - б. внаслідок невиконання Вами у прийнятні строки ремонту житла, що належить до Ваших обов'язків; або
  - в. внаслідок того, що Ви або будь-яка особа, яку Ви найняли або якій доручили роботу, не зуміла якісно виконати ремонт житла, що належить до сфери Вашої відповідальності; або
  - г. порушення Вами будь-яких умов цього договору.

#### *Доступ до житла у надзвичайних ситуаціях<sup>12</sup>*

- 5.19 Ви повинні надати нам негайний доступ до житла в разі надзвичайної ситуації, оскільки у такому випадку нам доведеться увійти в житло без попередження.

До надзвичайних ситуацій відносяться:

- а. ситуації, що потребують термінових робіт, щоб запобігти серйозному пошкодженню, подальшому пошкодженню чи знищенню цього житла або житла поблизу, а також
- б. ситуації, які, якби ми не впоралися з ними негайно, поставили б під неминучу загрозу здоров'я та безпеку Вас, будь-якого дозволеного мешканця житла чи інших осіб поблизу житла. (S)

#### *Доступ до житла для інших цілей*

- 5.20 Якщо ми повідомимо Вам принаймні за 24 години (крім екстрених випадків) про те, що нам потрібен доступ до Вашого житла, Ви повинні надати нам, нашим працівникам або **уповноваженим** особам доступ до помешкання в будь-який прийнятний час, для будь-якої із зазначених цілей.

- а. Обстеження або здійснення поліпшень житла;
- б. встановлення або створення нових з'єднань з каналізаційними, дренажними системами, трубами, кабелями чи подібними пристроями;

---

<sup>11</sup> Див. також пункти 6.17–6.18.

<sup>12</sup> Див. також пункти 6.20–6.21.

- c. обслуговування будь-яких установок або інших предметів у помешканні, за які ми відповідаємо;
- d. ремонт прилеглих об'єктів;
- e. усунення самовільних перебудов житла;
- f. виправлення або усунення будь-яких затверджених змін або вдосконалень, виконаних некваліфікованим способом; і
- g. будь-які інші цілі, пов'язані з управлінням Житловим масивом. (A)

5.21 Отримавши повідомлення принаймні за 24 години, Ви повинні надати своїм сусідам або їхнім представникам доступ до житла для обслуговування та завершення робіт, що стосуються їхньої власності за умови, що вони отримали нашу згоду на такий доступ заздалегідь. Ми докладемо зусиль, щоб обговорити з Вами будь-який запит на доступ і характер запланованих робіт, перш ніж прийняти рішення щодо запиту Вашого сусіда. (A)

#### *Зміни щодо надання комунальних послуг*

- 5.22 Ви можете змінити будь-якого з постачальників таких послуг для житла:
- a. послуги постачання електроенергії, газу чи іншого палива, води (в тому числі водовідведення);
  - b. послуги постачання телефонного зв'язку, Інтернету, кабельного або супутникового телебачення. (S)
- 5.23 Ви повинні повідомити нам якомога швидше про будь-які зміни, внесені відповідно до пункту 5.22. (S)
- 5.24 Без нашої згоди Ви не повинні:
- a. залишати житло після закінчення договору на оренду житла без постачальника електроенергії, газу чи іншого палива (якщо є), або водопостачання (в тому числі водовідведення), якщо ці комунальні послуги були наявні у житлі на день заселення; і,
  - b. встановлювати, демонтувати або організувати установку чи демонтаж будь-якого визначеного побутового обладнання у помешканні<sup>13</sup>. (S)

#### *Зміни та покращення*

- 5.25 Ви не маєте права зводити, знімати або вносити конструктивні зміни в навісах, гаражі чи будь-яких інших спорудах помешкання без нашої згоди. (S)
- 5.26 Ви повинні спочатку отримати нашу письмову згоду (у якій не буде безпідставно відмовлено), перш ніж:

---

<sup>13</sup> «Визначене побутове обладнання» зазначено в розділі В (Визначення).

- a. оздоблювати житло зовні або наносити штукатурку на внутрішні стіни чи стелі; або
  - b. додавати або змінювати будь-які пристосування чи обладнання всередині житла або робити будь-які **внутрішні чи зовнішні** зміни або покращення, що, щоб уникнути сумнівів, включає будівництво місця для паркування; або
  - c. зводити або знімати всю або будь-яку частину садової огорожі чи стіни або проводити будь-які значні роботи з ландшафтного дизайну; або
  - d. змінювати або додавати будь-які пристосування до житла, **якщо це передбачає пробивання або пошкодження конструкції, вікон чи дверей.** (A)
- 5.27 За винятком супутникових антен, телевізійних або радіоантен, будь-які схвалені нами зміни або вдосконалення автоматично стають частиною житла після закінчення Вашого договору, **якщо інше не погоджено нами в письмовій формі.** (A)
- 5.28 Якщо Ви не отримали нашу згоду, то будь-які зміни, вдосконалення чи доповнення вважаються несанкціонованими, і ми можемо прибрати будь-які такі несанкціоновані доповнення чи зміни. (A)
- 5.29 Якщо ми дали свою згоду на будь-які зміни, доповнення або вдосконалення, але такі роботи, на нашу думку, були виконані неякісно, ми можемо:
- a. зробити такі роботи якісно; або
  - b. прибрати будь-які такі затверджені зміни чи вдосконалення протягом або після закінчення Вашого договору. (A)
- 5.30 Якщо ми маємо виконати будь-які роботи, перевезення або відновлення відповідно до умов пунктів **5.28 та 5.29**, ми можемо **стягнути** з Вас вартість такого вивезення або відновлення. (A)

### *Паркування*

- 5.31 Без попереднього отримання письмової згоди орендодавця, Ви не маєте права розміщувати, паркувати чи дозволяти паркувати будь-який автомобіль, дім-фургон, будинок на колесах, човен, трейлер, комерційний транспорт або будь-який подібний(-і) об'єкт(-и) в межах житла і не повинні дозволяти будь-якій особі, яка проживає або відвідує помешкання, робити те саме. (A)
- 5.32 Якщо Вам надано згоду відповідно до пункту 5.31, Ви повинні переконатися, що є належним чином побудований переїзд, знижений бордюр, під'їзна доріжка, стійка або гараж, на які було отримано дозвіл, і що автомобіль, дім-фургон, будинок на колесах, човен, трейлер, комерційні транспортні засоби чи будь-який подібний об'єкт(-и) розміщено або припарковано на під'їзній доріжці, на бетонованій стоянці чи в гаражі. (A)
- 5.33 За певних обставин після Вашої письмової заяви, орендодавець може

відмовитися від суворих вимог, викладених у пункті 5.32. (А)

5.34 Ви не робитимете та не дозволятимете будь-якій особі, яка проживає в цьому житлі чи відвідує його, таке:

- (a) розміщувати або паркувати будь-який автомобіль, дім-фургон, будинок на колесах, човен, трейлер, комерційний транспорт або будь-які подібні засоби на/у:
  - (i) будь-якому саду, вимощеній території в околицях житла, яка була надана радою та/або орендодавцем для Вашого спільного використання з іншими місцевими жителями;
  - (ii) будь-яких місцях загального користування, крім автотранспортних засобів, що використовуються для приватного домашнього користування;
  - (iii) будь-якій пішохідній доріжці, галявині, поворотній частині або зоні відпочинку, що надані Радою та/або орендодавцем, якщо вона не передбачена або не пристосована для цієї мети.
- (b) розміщувати або паркувати будь-які комерційні транспортні засоби на будь-якій парковці (в тому числі автостоянки для мешканців, стоянки чи будь-яку іншу територію, що використовується для спільного паркування) поблизу житла або у житловому масиві;
- (c) проїжджати через будь-які комунальні ділянки землі або узбіччя трави чи подібні місця в районі проживання чи на території житлового масиву;
- (d) паркуватися в будь-якому місці, що може перешкоджати екстреним службам;
- (e) паркувати транспортні засоби, що вийшли з ладу, в районі житлового будинку або на території житлового масиву;
- (f) тримати мопеди, мотоцикли, електричні велосипеди, скутери чи інші транспортні засоби, що працюють від акумулятора, всередині помешкання чи у закритих приміщеннях загального користування (наприклад, у під'їздах, на сходах, майданчиках) чи на інших проходах, призначених для евакуації;
- (g) тримати акумуляторні скутери чи електричні інвалідні візки всередині помешкання без нашої письмової згоди;
- (h) здійснювати ремонт транспортних засобів на будь-яких громадських територіях відкритого планування, узбіччях газону, автостоянках або подібних ділянках землі в районі проживання або у житловому масиві;

- (i) виконувати ремонт транспортного засобу, крім свого власного, в саду, на під'їзній дорозі чи асфальтованій ділянці в межах житла.
- (j) здійснювати ремонт транспортних засобів на будь-якому паркувальному майданчику чи земельній ділянці комунальної власності, що належить чи підпорядкована Раді та/або орендодавцю, у місці проживання чи у житловому масиві. (A)

### *Домашні тварини*

- 5.35 Ви, разом з будь-якою особою, що проживає у Вашому будинку, можете тримати в житлі лише одну домашню тварину без отримання на це дозволу, за винятком випадків, коли Ви проживаєте у квартирі чи закритому житлі зі спільними входами, або в інших житлах зі спільними приміщеннями. (A)
- 5.36 Ви повинні заздалегідь отримати письмову згоду орендодавця, якщо Ви хочете надалі залишатися у житлі, у таких випадках:
- a. утримання більше однієї домашньої тварини;
  - b. утримання будь-яких тварин у квартирах або будівлях, якщо вони мають спільні входи, або в інших помешканнях із зонами загального користування;
  - c. утримання голубів;
  - a. утримання акваріума в будь-якому житлі вище рівня першого поверху;
  - d. утримання інших тварин. (A)
- 5.37 Ви гарантуєте, що будь-які тварини, які належать Вам, іншим особам, які проживають з Вами, або Вашим відвідувачам:
- (a) утримуються належним чином і під відповідним наглядом;
  - (b) не створюють незручностей або роздратування іншим, порушуючи будь-які умови пунктів 5.1–5.5;
  - (c) постійно утримуються та доглянуті відповідно до будь-якого встановленого законодавства чи належної практики. (A)
- 5.37A Якщо в будь-який момент буде виявлено, що будь-яка тварина, яка є у Вас у помешканні, спричиняє:
- (a) або може завдати неприємностей чи роздратування іншим;
  - (b) небезпеку для здоров'я;
  - (c) пошкодження цього житла або іншого житла орендодавця;
  - (d) антисанітарію в житлі та навколо нього,

тоді у дозволі на утримання тварин може бути відмовлено, або отриманий дозвіл скасовано, або від Вас можуть вимагати зменшити кількість тварин, яких Ви утримуєте в помешканні. Ви несете відповідальність за будь-які витрати, понесені орендодавцем у зв'язку з вивезенням або переселенням тварин. (А)

### *Незвичайні особливості*

5.38 Якщо Ви проживаєте в житлі, на яке поширюється дія цього договору, оскільки відбулася передача **прав відповідно до умов цього договору** або внаслідок правонаступництва, Ви:

а. берете на себе відповідальність за будь-які зміни, поліпшення або пристрої та обладнання, внесені в житло попереднім власником договору, включно з тими, які ми вважаємо незвичайними, якщо інше не погоджено з Вами в письмовій формі; і

б. берете на себе відповідальність за загальний стан житла, в тому числі будь-який сад, двір або присадибну ділянку.

с. несете відповідальність за будь-які витрати, понесені Орендодавцем відповідно до пунктів 5.13А, 5.30 або 7.23 цього договору. (А)

### *Управління ризиками*

5.39 Ви:

а. не буде зберігати, використовувати або дозволяти зберігати чи використовувати балонний газ у внутрішніх приміщеннях житла та місцях загального користування.

б. Попри пункт а. вище Ви можете зберігати балонний газ для основних медичних цілей, наприклад кисень, за нашою попередньою згодою; і

с. можете зберігати, використовувати, або дозволяти зберігати чи використовувати газ у балонах у саду житла з метою приготування їжі чи обігріву на присадибних ділянках. (А)

5.40 Ви не маєте права використовувати, зберігати та не повинні дозволяти використовувати чи зберігати в будинку або в **місцях** загального користування парафін, бензин або будь-який інший небезпечний матеріал, за винятком палива в баку транспортних засобів або подібних предметах, припаркованих або розміщених відповідно до пунктів 5.31–5.34. (А)

5.41 Ви не маєте права спалювати на відкритому вогні паливо, яке, на нашу думку, забруднює або може забруднювати атмосферу в цій місцевості. (А)

5.42 Заборонені дії чи бездіяльність, які можуть призвести до пожежної небезпеки для Вашого житла, інших сусідніх будинків або місць загального

користування, і Ви не повинні дозволяти особам, які проживають у цьому житлі чи відвідують його, робити те саме. (A)

## 6. НАШІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

### *Догляд за житлом*

- 6.1 Ми повинні гарантувати, що житло придатне для проживання людини:
- a. на дату заселення, вказану у договорі, і
  - b. на період дії договору. (F)
- 6.2 Значення терміну «житло» згідно з пунктом 6.1 включає, якщо житло є лише частиною будівлі, конструкцію та зовнішній вигляд будівлі, а також місця загального користування. (F)
- 6.3 Пункт 6.1 не покладає на нас жодної відповідальності, якщо:
- a. житло, яке ми не можемо зробити придатним для проживання людини за прийнятні кошти, або
  - b. житло є непридатним для проживання людей повністю або переважно через Ваші дії чи бездіяльність або дії чи бездіяльність дозволеного мешканця житла (в тому числі дії чи бездіяльність, що дорівнюють відсутності належного догляду)<sup>14</sup>. (F)
- 6.4 Якщо житло є лише частиною будівлі, пункт 6.1 не вимагає від нас реконструкції або відновлення будь-якої іншої частини будівлі, в якій ми маємо майно або яка перебуває у нашому користуванні, у разі руйнування чи пошкодження внаслідок відповідної причини, наприклад пожежі, шторму, повені або іншого неминучого нещасного випадку. (F)
- 6.5 Ви не зобов'язані сплачувати орендну плату за будь-який день або частину дня, протягом якого житло непридатне для проживання людей, але Ви не маєте права відмовлятися від сплати за оренду, за винятком тих випадків, коли ми погодимося у письмовій формі з тим, що житло непридатне для проживання людей, або якщо на це є розпорядження суду. (S)<sup>15</sup>
- 6.6 Ми зобов'язуємося:

---

<sup>14</sup> «Відсутність належного догляду» має значення, викладене у пункті 6.9 розділу В (Визначення) цього договору.

<sup>15</sup> Ця доповняльна умова була змінена. Детальну інформацію про внесені зміни див. у Додатку D.

- a. підтримувати у відремонтованому стані конструкцію та зовнішній вигляд житла (в тому числі водостоки, ринви та зовнішні труби), а також
- b. утримувати у відремонтованому та справному стані побутове обладнання<sup>16</sup> у помешканні. (F)

6.7 Якщо житло є лише частиною будівлі, ми зобов'язуємося:

- a. підтримувати у відремонтованому стані конструкцію та зовнішній вигляд житла (в тому числі водостоки, ринви та зовнішні труби), в якому ми маємо майно або яким користуємося, а також
- b. утримувати у відремонтованому та належному робочому стані побутове обладнання, яке прямо чи опосередковано обслуговує житло, і яке<sup>17</sup>:
  - iii. є частиною будь-якої частини будівлі, в якій ми маємо майно або якою користуємося, або
  - iv. належить орендодавцю чи знаходиться під нашим контролем. (F)

6.8 Стандартний рівень ремонту, який вимагається пунктами 6.6 і 6.7 вище, є прийнятним рівнем, що враховує вік та характер житла, а також період, протягом якого житло, ймовірно, буде придатним для проживання. (F)

6.9 Згідно з пунктами 6.6 і 6.7 ми не зобов'язані виконувати роботи чи ремонт, якщо поломка або несправність побутового обладнання повністю або переважно пов'язана з відсутністю належного догляду з Вашого боку або з боку дозволеного мешканця житла. «Відсутність належного догляду», як зазначено в розділі В цього договору, означає нездійснення належного догляду за житлом або, якщо житло є лише частиною будівлі, місцями загального користування, якими Ви або будь-який дозволений мешканець, мають право використовувати за договором оренди. (F)

6.10 Пункти 6.1 і 6.6 не вимагають від орендодавця:

- a. ремонтувати все, що Ви маєте право вивезти з житла, або
- b. перебудовувати чи відновлювати житло або будь-яку його частину у разі руйнування чи пошкодження внаслідок відповідної причини, наприклад пожежі, шторму, повені чи іншої неминучої надзвичайної ситуації. (F)

---

<sup>16</sup> «Побутове обладнання» у цьому договорі має значення, викладене у розділі В «Визначення» (див. розділ 92(4) Закону).

<sup>17</sup> «Побутове обладнання» у цьому договорі має значення, викладене у розділі В «Визначення» (див. розділ 92(4) Закону).

- 6.11 Якщо житло є лише частиною будівлі, пункт 6.7 не вимагає від нас реконструкції або відновлення будь-якої іншої частини будівлі, в якій ми маємо майно або яка перебуває у нашому користуванні, у разі руйнування чи пошкодження внаслідок відповідної причини, наприклад пожежі, штурму, повені або іншого неминучого нещасного випадку. (F)
- 6.12 Пункт 6.7 не вимагає від нас виконання робіт або ремонту, якщо несправність або неналежна підтримка робочого стану не впливає на Ваше задоволення від користування:
- a. житлом, або
  - b. місцями загального користування, якими Ви маєте право користуватися згідно з цим договором. (F)
- 6.13 Дозволений мешканець, який зазнав тілесних ушкоджень, втрати або пошкодження особистого майна внаслідок недотримання орендодавцем положень 6.1, 6.2 та 6.6–6.8, може забезпечити виконання відповідної умови у своїх інтересах, порушивши позов щодо травми, втрати або пошкодження. (F)
- 6.14 Дозволений мешканець, який є квартирантом, може забезпечити дотримання положень пунктів 6.1, 6.2 та 6.6-6.8 і порушити провадження, лише якщо квартиранту дозволено проживати у цьому житлі відповідно до умов цього договору. (F)

#### *Повідомлення*

- 6.15 Наші зобов'язання згідно з пунктами 6.1b, 6.6 і 6.7 не виникають, доки ми (або у випадку спільних орендодавців, будь-який із них) не дізнаємося про необхідність проведення робіт або ремонту. (F) Див. також пункт 5.15 вище.
- 6.16 Якщо Ви надсилаєте повідомлення згідно з пунктом 5.15, ми відповімо Вам, якщо вважатимемо ремонт непотрібним або що це не входить до нашої відповідальності. (A)

#### *Доступ до житла*

- 6.17 Ми можемо увійти в житло в будь-який прийнятний час для:
- a. перевірки його стану та стану ремонту, або
  - b. проведення робіт або ремонту, необхідних для дотримання умов пунктів 6.1, 6.2 та 6.6–6.7 вище. (F)

- 6.18 Ми повинні попередити Вас принаймні за 24 години, перш ніж скористатися нашим правом доступу згідно з пунктом 6.17. (F)
- 6.19 Якщо житло є лише частиною будівлі, і для того, щоб задовольнити умови пунктів 6.1, 6.2 і 6.6–6.8 вище, нам потрібно виконати роботу чи ремонт в іншій частині будівлі, ми не несемо відповідальності за недотримання умов пунктів 6.1, 6.2 і 6.6–6.8, якщо ми не маємо достатніх прав на таку частину будівлі, щоб мати можливість виконувати роботи чи ремонт, і ми не змогли отримати такі права після того, як доклали належних зусиль для цього. (F)

#### *Доступ до житла у надзвичайних ситуаціях*

- 6.20 Якщо нам необхідно увійти в житло без попередження у разі надзвичайної ситуації<sup>18</sup>, і Ви не надаєте доступ негайно, ми можемо увійти в житло без Вашого дозволу **із застосуванням прийнятної сили**.<sup>19</sup>(S)
- 6.21 Якщо ми заходимо в житло згідно з пунктом 6.20, ми повинні вжити всіх прийнятних зусиль, щоб повідомити Вам про те, що ми увійшли в житло, якомога швидше після входу. (S)

#### *Прийнятні строки*

- 6.22 Ми дотримуємося наших зобов'язань згідно з умовами пунктів 6.1b, 6.6 і 6.7, якщо виконуємо необхідні роботи або ремонт у прийнятні строки з дати, коли ми дізнаємося, що вони необхідні. (F)

#### *Відшкодування пошкоджень, завданих під час виконання робіт*

- 6.23 Ми повинні відшкодувати будь-які збитки, спричинені під час виконання робіт та ремонту, щоб дотриматись наших зобов'язань згідно з пунктами 6.1, 6.2 та 6.6–6.8 вище. (F)

#### *Покладання обов'язків на власника договору*

- 6.24 Ми не можемо накладати на Вас жодних зобов'язань у випадку, якщо Ви виконуєте у примусовому порядку або покладаєтеся на наші зобов'язання відповідно до пунктів 6.1, 6.2 і 6.6–6.8 вище. (F)

#### *Нові орендодавці*

---

<sup>18</sup> Надзвичайні ситуації включають таке: ситуації, які потребують вжиття термінових заходів, щоб запобігти серйозному пошкодженню, подальшому пошкодженню, знищенню житла чи будинків поблизу, а також ситуації, які, якби ми не впоралися з ними негайно, поставили б під неминучу загрозу здоров'я та безпеку Вас, будь-якого дозволеного мешканця житла чи інших осіб поблизу житла.

<sup>19</sup> Ця доповняльна умова була змінена. Детальну інформацію про внесені зміни див. у Додатку D.

6.25 Якщо:

- a. ми передаємо свою частку житла іншій особі («новому орендодавцю»), і
- b. нам (або, якщо ми є спільним орендодавцем принаймні з іще однією особою, будь-кому з нас) відомо, що на дату передачі потрібно виконати роботи або ремонт, що необхідно для дотримання умов пунктів 6.1, 6.6 або 6.7,
- c. вважається, що новий орендодавець дізнався про необхідність цих робіт або ремонту на дату передачі, але не раніше. (F)

#### *Зони загального користування*

6.26 Ми повинні підтримувати в належному стані відкриті ділянки та території загального користування на території житлового комплексу. (A)

#### *Заборонені дії*

6.27 Якщо Ви повідомляєте нам про дії, заборонені відповідно до пунктів 5.1–5.5, з боку будь-кого, хто проживає у **житловому приміщенні**, що належить нам (в тому числі **житло**, яке Ви займаєте), ми повинні надати Вам відповідну консультацію. (S)

#### *Повернення орендної плати за будь-який період, що настає після цього закінчення дії договору*

6.28 У прийнятні строки після закінчення цього договору ми повинні повернути Вам **або Агентству із соціального забезпечення (залежно від того, що застосовно)** будь-яку попередньо сплачену орендну плату, яка стосується будь-якого періоду після дати закінчення цього договору.<sup>20</sup>(S)

## **7. РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ТА ВИЌЗД ІЗ ЖИТЛА**

### *Допустиме розірвання*

7.1 Дію цього договору можна припинити лише відповідно до:

- a. основних умов договору, які включають основні положення, викладені у частині 9 Закону, або інших умов, включених у договір відповідно до частини 9 Закону, або
- b. постанови суду. (MF)

7.2 Пункт 7.1 не впливає на:

---

<sup>20</sup> Ця доповняльна умова була змінена. Детальну інформацію про внесені зміни див. у Додатку D.

- a. будь-яке Ваше або наше право на розірвання договору, або
- b. дію закону фрустрації<sup>21</sup>. (MF)

### *За домовленістю*

- 7.3 Якщо ми з Вами погоджуємося розірвати цей договір, дія договору припиняється:
- a. коли Ви відмовляєтеся від володіння житлом відповідно до домовленості, або
  - b. безпосередньо перед датою заселення, зазначеною у договорі на заміну житла, якщо Ви не відмовляєтеся від проживання та укладаєте договір про заміну житла. (F)
- 7.4 Договір на оренду житла є договором на заміну житла, якщо:
- a. він укладається щодо того самого (або по суті того самого) житла, що й первинний договір, і
  - b. Ви також були власником договору за умовами первинного договору. (F)

### *З Вашої сторони*

- 7.5 Ви можете розірвати цей договір у будь-який час до того, що станеться раніше:
- a. ми надаємо Вам письмове засвідчення щодо укладання договору згідно з умовою 9.1, або
  - b. дата заселення. (F)
- 7.6 Щоб припинити дію договору згідно з пунктом 7.5, Ви повинні надіслати нам повідомлення про припинення дії договору. (F)
- 7.7 Надсилаючи нам повідомлення згідно з пунктом 7.6, Ви:
- a. припиняє нести будь-яку відповідальність за цим договором, а також
  - b. маєте право на повернення будь-якого депозиту, орендної плати чи іншої винагороди, наданої нам відповідно до цього договору. (F)

---

<sup>21</sup> Закон фрустрації діяв би, наприклад, коли договір припиняє дію через обставини, які унеможливають його дотримання.

- 7.8 Ви можете розірвати договір, повідомивши нам про те, що Ви відмовляєтеся від володіння житлом у дату, зазначену в повідомленні. (F)
- 7.9 Дата, зазначена в повідомленні згідно з пунктом 7.8, не може бути настати раніше ніж через чотири тижні після дня, коли нам надіслано повідомлення. (F)
- 7.10 Якщо Ви відмовляєтеся від володіння житлом до дати, зазначеної у повідомленні, наданому відповідно до пунктів 7.8 і 7.9, договір припиняє дію в дату, зазначену в повідомленні. (F)
- 7.11 Якщо Ви відмовитися від володіння житлом після цієї дати, але у зв'язку з повідомленням, договір припиняє дію:
- a. на дату, коли Ви відмовляєтеся від володіння житлом, або
  - b. якщо видано постанову про володіння — на дату, визначену відповідно до пунктів 8.21–8.23<sup>22</sup>. (F)
- 7.12 Ваше повідомлення втрачає чинність, якщо до закінчення строку дії договору:
- a. Ви відкликаєте повідомлення, додатково повідомивши нам про це, і
  - b. ми не заперечуємо у письмовій формі проти відмови до закінчення прийнятнього періоду. (F)

#### *У випадку Вашої смерті*

- 7.13 Якщо Ви є єдиним власником договору за умовами цього договору, у разі Вашої смерті договір припиняє дію:
- a. через місяць після Вашої смерті, або
  - b. коли ми отримаємо повідомлення про Вашу смерть (залежно від того, що настане раніше):
    - i. від Ваших особистих представників, або
    - ii. від дозволених мешканців житла віком від 18 років (за наявності), що нададуть таке повідомлення спільно. (MF)
- 7.14 Цей договір не припиняє дію, якщо одна або кілька осіб мають правонаступництво щодо власника договору відповідно до Закону. (MF)

---

<sup>22</sup> Це умови, які відповідають статті 206 Закону.

- 7.15 Цей договір не припиняє дію, якщо після Вашої смерті набирає чинності постанова про сімейне майно, яка вимагає від Вас передачі цього договору іншій особі. Якщо після Вашої смерті постанова про сімейне майно втрачає чинність і немає особи, кваліфікованої як правонаступник власника договору, дія договору припиняється:
- а. коли постанова втрачає чинність, або
  - б. на дату, коли договір закінчиться згідно з пунктом 7.13, якщо вона наступить пізніше. (MF)

#### *Порушення договору*

- 7.16 Якщо Ви порушите цей договір на оренду житла, орендодавець може на цій підставі заявити претензію щодо права власності. (F)
- 7.17 Якщо ми висуваємо позов щодо володіння на цій підставі, суд може не винести постанову про володіння на цій підставі, якщо він не вважатиме, що це доцільно<sup>23</sup>. Доцільність визначається згідно з додатком 10 Закону. (F)

#### *Неправдиві свідчення*

- 7.18 Якщо ми погоджуємось на укладення цього договору через неправдиве свідчення, зроблене свідомо чи необережно Вами чи іншою особою, яка діє за Вашими вказівками:
- а. Ви будете розглядатися як такі, що порушили цей договір, і
  - б. відповідно, ми можемо подати претензію щодо володіння на підставі пунктів 7.16–7.17 (порушення договору). (MF)

#### *Порушення закону з боку орендодавця*

- 7.19 Якщо ми, як орендодавець за цим договором, вчиняємо незаперечне порушення цього договору, і Ви відмовляєтесь від володіння житлом через це порушення, договір припиняє дію, щойно Ви відмовляєтесь від володіння. (F)

#### *Припинення дії договору зі співвласниками*

- 7.20 Якщо за цим договором є співвласники, цей договір не може бути припинено діями одного або кількох співвласників договору, які діють без іншого співвласника договору або співвласників договору. (F)

---

<sup>23</sup> Див. розділ 209(2) Закону.

## *Ваші зобов'язання після припинення дії договору на оренду житла*

- 7.21 Коли Ви звільняєте житло після закінчення дії договору на оренду житла, Ви повинні:
- a. забрати з житла всі предмети, що належать Вам або будь-якому дозволеному мешканцю, який не має права надалі залишатися в цьому житлі;
  - b. повернути будь-яке майно, що належить нам, на ті місця, як це майно було розташоване на дату заселення, якщо інше не погоджено нами;
  - c. залишити житло в чистому, охайному та належному стані, з урахуванням природного зносу;
  - d. залишити всі пристрої та приладдя в оселі в справному стані. Приклади пристроїв і приладдя включають, серед іншого: ванни або душові кабінки, умивальники, вмонтовані кухні та подвійне скління. Ви можете знімати пристрої та приладдя, лише якщо попередньо отримаєте письмову згоду орендодавця і відшкодуєте будь-які пошкодження житла, спричинені їхнім видаленням;
  - e. надати інформацію про будь-яких постачальників комунальних послуг;
  - f. повернути орендодавцеві всі ключі та брелоки, які дають змогу отримати доступ до житла, в тому числі місця загального користування, разом із будь-якими господарськими будівлями, наприклад, сараями, воротами та/або гаражами, якими користувались Ви або будь-який дозволений мешканець, який надалі не має права залишатися в цьому житлі, протягом дії договору.<sup>24</sup>(S)
- 7.22 Будь-які предмети, залишені в житлі та в будь-яких господарських будівлях чи місцях загального користування після того, як Ви залишили житло, будуть вважатися покинутими та стануть власністю орендодавця, після чого орендодавець може розпоряджатися ними на власний розсуд. (A)
- 7.23 Ви сплачуєте нам на вимогу будь-які витрати, які ми понесемо внаслідок будь-якого порушення пункту 7.21, або будь-які витрати на видалення або утилізацію, понесені в результаті дій згідно з пунктом 7.22. (A)

## **8. ПОЗОВИ ТА ПОВІДОМЛЕННЯ ЩОДО ПРАВА ВОЛОДІННЯ ПРИМІЩЕННЯМ**

- 8.1 Ми можемо подати до суду позов на Вас про повернення права власності на житло («позов на володіння») лише за обставин, викладених у розділах 3–5 і 7 Закону. (MF)

### *Повідомлення щодо права володіння*

- 8.2 Цей пункт і пункт 8.3 застосовуються для повідомлення щодо права володіння, яке ми зобов'язані надати Вам згідно з будь-якою з наведених нижче умов, перш ніж подати претензію щодо володіння, відповідно до:

---

<sup>24</sup> Ця доповняльна умова була змінена. Детальну інформацію про внесені зміни див. у Додатку D.

- a. пунктів 7.16–7.17 (порушення Вами умов договору); або
- b. пунктів 8.6–8.15 (підстави для управління майном); або
- c. пунктів 7.8–7.9 (повідомлення для власника договору). (F)

8.3 Повідомлення про володіння повинне (крім зазначення підстави, на основі якої буде подано позов):

- a. заявити про наш намір подати претензію на володіння,
- b. повідомити подробиці підстави для витребування права на володіння, та
- c. вказувати дату, після якої ми можемо подати претензію щодо права на володіння. (F)

#### *Терміни подання повідомлень і претензій*

8.4 Ми можемо подати претензію на право володіння:

- a. за порушення пунктів 5.1–5.5 (асоціальна поведінка та інші заборонені дії) у день або після дня, коли ми надсилаємо Вам повідомлення щодо права володіння із зазначенням порушення цих пунктів;
- b. за порушення будь-якої іншої умови цього договору після закінчення періоду в один місяць, починаючи з дня, коли ми надсилаємо Вам повідомлення щодо права володіння із зазначенням порушення такої умови. (F)

8.5 У будь-якому випадку, зазначеному в пункті 8.4, ми не можемо подати претензію на право володіння після закінчення періоду в шість місяців, починаючи з дати, на яку ми надсилаємо Вам повідомлення щодо права володіння. (F)

#### *Підстави для права управління нерухомістю*

8.6 Ми можемо подати претензію щодо володіння на основі однієї або кількох підстав для права управління майном. (F)

8.7 Підстави для управління майном (які викладені у частині 1 додатку 8 до Закону) включені до Додатка А до цього договору. (F)

8.8 Суд може винести постанову про заволодіння майном на підставі прав на управління майном виключно у таких випадках

- a. він вважає доцільним зробити це (і доцільність має бути визначена відповідно до Додатка 10 до Закону), і

- b. він переконався, що для Вас доступне (або буде доступним для Вас, коли постанова набуде чинності) відповідне альтернативне житло (що є придатним і має бути визначено відповідно до Додатка 11 до Закону). (F)
- 8.9 Якщо суд виносить постанову про заволодіння майном на підставі прав управління майном (і на жодній іншій підставі), ми повинні виплатити Вам суму, що дорівнює прийнятним витратам, які Ви, ймовірно, понесете під час переїзду з житла. (F)
- 8.10 Пункт 8.9 не застосовується, якщо суд виносить постанову про володіння на Підставі А або В (підстави перепланування) з переліку підстав на управління майном (і на жодній іншій підставі). (F)
- 8.11 Перш ніж подати претензію щодо володіння на підставі прав управління майном, ми повинні надати власнику договору повідомлення щодо прав володіння із зазначенням цієї підстави. (F)
- 8.12 Ми не можемо подавати претензію:
- a. до закінчення періоду в один місяць, починаючи з дня, коли ми надсилаємо Вам повідомлення щодо права володіння, або
  - b. після закінчення шестимісячного періоду, починаючи з цього дня. (F)
- 8.13 Якщо план реконструкції схвалено згідно з частиною 2 додатку 8 до Закону з вимогою виконання певних умов, ми можемо надати Вам повідомлення щодо права володіння із зазначенням Підстави В прав управління майном, доки ці умови не будуть виконані. (F)
- 8.14 Ми не можемо надавати Вам повідомлення щодо права володіння із зазначенням Підстави G на право управління майном (житло, на яке не претендує правонаступник):
- a. до закінчення періоду в шість місяців, починаючи з дня, коли нам (або, якщо ми є спільними орендодавцями — будь-кому з нас) стало відомо про смерть попереднього власника договору, або
  - b. після закінчення дванадцятимісячного періоду, починаючи з цього дня. (F)
- 8.15 Ми не можемо надавати Вам повідомлення щодо права володіння майном із зазначенням Підстави H на право управління майном (вибуття співвласника договору) після закінчення періоду в шість місяців, починаючи з дня, коли закінчилися права та обов'язки співвласника договору. (F)

*Судовий розгляд у зв'язку з тим, що Ви не відмовилися від права володіння після отримання нашого повідомлення*

- 8.16 Якщо Ви не відмовитеся від права володіння житлом у день, зазначений у повідомленні згідно з пунктом 7.8 (повідомлення для власника договору), ми можемо на цій підставі подати претензію щодо права володіння. (F)
- 8.17 Якщо суд переконається у тому, що підстава обґрунтована, він повинен видати постанову про право володіння житлом (з урахуванням усіх доступних засобів захисту Ваших прав відповідно до Конвенції). (F)
- 8.18 Перш ніж подати претензію щодо володіння на цій підставі, ми повинні надіслати Вам повідомлення щодо прав володіння із зазначенням цієї підстави. (F)
- 8.19 Ми можемо не надавати Вам повідомлення щодо володіння із зазначенням цієї підстави після закінчення двомісячного періоду, починаючи з дати, зазначеної у повідомленні відповідно до пункту 7.8, як дати, коли Ви відмовитеся від володіння житлом. (F)
- 8.20 Ми можемо подати претензію щодо володіння у дату, на яку ми надсилаємо Вам повідомлення щодо права володіння, або ж наступного дня. Але ми не можемо подати претензію щодо володіння після закінчення шестимісячного періоду, починаючи з цього дня. (F)

*Дія постанови щодо права володіння*

- 8.21 Якщо суд виносить постанову про скасування права володіння житлом, починаючи з дня, зазначеного у постанові, дія цього договору припиняється:
- a. з цієї дати, якщо Ви відмовляєтесь від володіння житлом на цю дату або раніше,
  - b. якщо Ви відмовляєтесь від володіння житлом після цієї дати, але до виконання постанови про володіння, то на дату, коли Ви відмовляєтесь від володіння житлом, або
  - c. якщо Ви не відмовитеся від володіння житлом до виконання постанови про володіння, то на дату, коли постанова про володіння набере чинності. (F)
- 8.22 Пункт 8.23 застосовується, якщо:
- a. умовою постанови зазначено те, що ми повинні запропонувати новий договір на оренду того самого житла одному або декільком співвласникам договору (але не всім), і,
  - b. цей співвласник (або ці спільні власники договору) продовжують займати житло на та після дати заселення за новим договором. (F)

8.23 Цей договір закінчується безпосередньо перед датою заселення, вказаною у новому договорі. (F)

## **9. ПИСЬМОВІ ЗАСВІДЧЕННЯ ТА НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ**

9.1 Ми повинні надати Вам письмове засвідчення про укладання цього договору до закінчення періоду в 14 днів, починаючи з дати заселення. (F)

9.2 У разі зміни особи власника договору на оренду житла, ми повинні надати новому власнику договору письмове засвідчення про укладання договору до закінчення 14-денного періоду, починаючи з:

а. дати, на яку змінюється особа власника договору, або

б. якщо пізніше, то з дати, на яку ми (або будь-хто з нас, якщо ми є спільними орендодавцями) дізнаємося, що особа власника договору змінилася. (F)

9.3 Ми не можемо стягувати плату за будь-яке письмове засвідчення, надане відповідно до пунктів 9.1 і 9.2. (F)

9.4 Ви можете в будь-який час зробити запит на додаткове письмове засвідчення цього договору. (F)

9.5 Ми можемо стягувати прийнятну плату за додаткове письмове засвідчення цього договору, надане відповідно до пункту 9.4. (F)

9.6 Ми повинні надати Вам додаткове письмове засвідчення протягом 14 днів, починаючи з:

а. дати запиту, або,

б. якщо ми стягуємо комісію, то з дати, на яку Ви сплачуєте цю комісію. (F)

9.7 Протягом 14 днів, починаючи з дати внесення змін до цього договору, ми повинні надати Вам:

а. письмове повідомлення про зміну строку(-ів), або

б. письмове повідомлення про зміни у договорі на оренду житла. (F)

- 9.8 Пункт 9.7 вище не застосовується, якщо ми надіслали повідомлення відповідно до пунктів:
- a. 3.4–3.6 (зміна орендної плати); або
  - b. 10.4 (зміна доповняльних та додаткових умов). (F)
- 9.9 Ми не можемо стягувати плату за письмове повідомлення, надане відповідно до пункту 9.7. (F)
- 9.10 Протягом 14 днів, починаючи з дати заселення, ми повинні повідомити Вам адресу, на яку Ви можете надіслати документи, призначені для нас. (F)
- 9.11 Орендодавець повідомив Вам адресу в пункті 1.10 (у розділі 1 («Основні дані та інші питання»)) цього договору. (A)
- 9.12 Якщо відбулася зміна особи орендодавця, новий орендодавець повинен протягом 14 днів, починаючи з дати, на яку він став орендодавцем, повідомити Вам про зміну особи та адресу, на яку Ви можете надіслати документи, що призначені для нового орендодавця. (F)
- 9.13 У разі зміни адреси, на яку Ви можете надіслати призначені для нас документи, ми повинні повідомити Вам про нову адресу протягом 14 днів, починаючи з дати зміни адреси. (F)
- 9.14 Якщо ми не виконуємо зобов'язання згідно з пунктами 9.10 і 9.12–9.13, ми зобов'язані виплатити Вам компенсацію відповідно до розділу 87 Закону<sup>25</sup>. (F)
- 9.15 Компенсація виплачується з першого дня періоду, до закінчення якого орендодавець зобов'язаний був надіслати повідомлення («відповідна дата»), і кожного дня після відповідної дати до:
- a. дати, на яку ми надсилаємо відповідне повідомлення, або
  - b. якщо раніше, останнього дня двомісячного строку, який починається з відповідної дати. (F)

---

<sup>25</sup> Сума компенсації, що підлягає сплаті за певний день, еквівалентна сумі орендної плати, яка підлягає сплаті за договором за цей день. Згідно з цим договором орендна плата сплачується щотижня, тому сума, що підлягає сплаті за один день, є відповідною пропорцією орендної плати за період, на який припадає цей день.

- 9.16 Відсотки на компенсацію сплачуються, якщо ми не надаємо Вам повідомлення до дати або на дату, зазначену в пункті 9.15b. Відсотки починають нараховуватися в день, зазначений у пункті 9.15b, за ставкою, що діє відповідно до розділу 6 Закону про несвоєчасну оплату комерційних боргів (відсотків) від 1998 року, наприкінці цього дня. (F)
- 9.17 Якщо орендодавець зобов'язаний виплатити Вам компенсацію відповідно до розділу 87 Закону, власник договору може зарахувати це зобов'язання в рахунок орендної плати. (F)

## 10. ВНЕСЕННЯ ЗМІН

- 10.1 Зміни до цього договору можуть бути внесені виключно у випадках, що є наслідком:
- статті 104-107 Закону; або
  - постанови або її застосування. (MF)
- 10.2 Зміни до цього договору (за винятком дотримання законодавчих вимог) мають відповідати розділу 108 Закону. (MF)
- 10.3 Деякі основні умови договору на соціальне житло можуть бути змінені за домовленістю між орендодавцем і Вами. (F)
- Положення, наведені нижче, не можуть бути змінені, за винятком випадків, якщо вони змінюються з метою дотримання законодавчих вимог:
    - пункти 10.1b і 10.2 (внесення змін у договір на соціальне житло),
    - пункти 3.9-3.11 (вимога щодо використання депозитної схеми),
    - пункти 4.20–4.23 (співвласник договору перестає бути стороною договору на оренду житла),
    - пункти 5.1–5.5 (асоціальна поведінка та інші заборонені дії),
    - пункти 7.1–7.2 (допустиме розірвання),
    - пункт 8.1 (позови щодо права на володіння),
    - пункти 7.13–7.15 (смерть єдиного власника контракту), і
    - пункт 7.18 (отримання договору шляхом надання неправдивих свідчень). (MF)
  - Зміна будь-якої іншої основної умови (окрім змін, що вимагаються законодавчим актом або внаслідок його дії) не має чинності, окрім випадків, якщо вона внесена в результаті таких змін:
    - основне положення, яке міститься в цій умові, буде включено без змін, або
    - основне положення, яке міститься в цій умові, не буде включено або буде включено зі змінами, але результатом цього стане покращення позиції власника договору. (MF)

- c. Зміна будь-якої іншої основної умови (окрім законодавчого акту чи внаслідок його дії) не має чинності, якщо зміна зробить основну умову несумісною з основною умовою, яка включає основне положення, до якого застосовується пункт 10.3а. (MF)
  - d. Зміна умови договору на соціальне житло не має чинності, якщо вона зробить будь-яку умову договору несумісною з основною умовою (якщо така основна умова також не змінюється відповідно до цієї умови у такий спосіб, щоб уникнути несумісності). Це не стосується зміни, внесеної в результаті прийняття постанови. (MF)
- 10.4 Доповняльна або додаткова умова договору на соціальне житло може бути змінена (з урахуванням пункту 10.3):
- a. за домовленістю між орендодавцем і Вами, або
  - b. коли орендодавець повідомляє Вам про зміну. (F)
- 10.5 Перед тим, як повідомити Вам про внесення змін згідно з пунктом 10.4b, орендодавець повинен надати Вам попереднє повідомлення:
- a. щоб інформувати Вас про те, що орендодавець має намір надіслати повідомлення про внесення змін,
  - b. щоб описати запропоновану зміну та повідомити Вам про її суть та наслідки, і
  - c. щоб запропонувати Вам прокоментувати таку зміну протягом часу, зазначеного у повідомленні (зазначений час повинен давати Вам належну можливість прокоментувати). (F)
- 10.6 У будь-якому повідомленні згідно з пунктом 10.4b має бути зазначено зміну, яка вноситься в дію, і дату, з якої ця зміна набирає чинності. Орендодавець також повинний надати Вам інформацію, яку вважає необхідною, щоб повідомити Вам про суть та наслідки зміни. (F)
- 10.7 Період між днем, коли Вам було надано повідомлення про зміну згідно з пунктом 10.4b, і датою, коли зміна набирає чинності, не може бути менше одного місяця. (F)

## **11. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ**

### *Консультування*

- 11.1 Ми будемо консультуватися з нашими власниками договорів або будь-якими відповідними асоціаціями мешканців, якщо це можливо, на яких,

ймовірно, суттєво впливатиме зміна в управлінні житлом [орендодавця](#). Щоб уникнути сумнівів, консультації не стосуються:

а. зміни орендної плати, міського податку, плати за послуги чи інших зборів; або

б. зміни цього договору,

оскільки такі питання мають бути змінені відповідно до умов цього договору. (А)

## Інформація

**11.2** Ми поважаємо Ваше законне право на інформацію, конфіденційність і захист даних. (А)

## **ДОДАТОК А — Підстави володіння правом на управління майном**

### **Підстава А (будівельні роботи)**

Орендодавець має намір у прийнятні строки після отримання права на володіння житлом:

- (a) знести або реконструювати будівлю або частину будівлі, в якій знаходиться житло, або
- (b) виконувати роботи у цій будівлі або на землі, яка розглядається як частина житла,

і не може зробити це належним чином без отримання права володіння на житло.

### **Підстава В (схеми перепланування)**

- (1) Ця підстава виникає, якщо житло задовольняє першу або другу умову.
- (2) Перша умова полягає у тому, що житло знаходиться на території, яка є предметом схеми перепланування, затвердженої відповідно до частини 2 цього Додатку, і орендодавець має намір у прийнятні строки після отримання права на володіння житлом розпорядитися житлом відповідно до цієї схеми.
- (3) Друга умова полягає у тому, що частина житла знаходиться на такій території, і орендодавець має намір у прийнятні строки після отримання права на володіння розпорядитися цією частиною відповідно до схеми, і з цією метою об'єднано вимагає права на володіння житлом.

### **Підстава С (благодійні організації)**

- (1) Орендодавець є благодійною організацією, і подальше перебування власника договору в житлі суперечило б цілям благодійної організації.
- (2) Але ця підстава недоступна для орендодавця («L»), якщо на момент укладення договору та в будь-який час після цього особа на посаді орендодавця (незалежно від того, L чи інша особа) не належала до благодійної організації.
- (3) У цьому пункті «благодійна організація» має те саме значення, що й у Законі про благодійні організації від 2011 року (ч. 25) (див. розділ 1 цього Закону).

## **Підстава D (житло, придатне для людей з обмеженими можливостями)**

Житло має особливості, які суттєво відрізняють його від звичайних житлових приміщень і призначені для того, щоб зробити його придатним для проживання особою з обмеженими фізичними можливостями, якій потрібні зручності такого типу, що забезпечені у цьому житлі, та:

- (a) у житлі такої особи вже немає, і
- (b) орендодавець вимагає житло для проживання такої особи (одноосібно чи з членами сім'ї цієї особи).

## **Підстава E (житлові асоціації та житлові трести: особи, яким важко отримати житло)**

- (1) Орендодавець є житловою асоціацією або житловим трестом, який надає житло лише для проживання (одноосібно чи з іншими) людям, яким важко отримати житло, і:
  - (a) така особа більше не проживає у цьому житлі або місцевий житлово-комунальний орган запропонував власнику договору право зайняти інше житло за договором на соціальне житло, і
  - (b) орендодавець вимагає житло для проживання такої особи (одноосібно чи з членами сім'ї цієї особи).
- (2) Особа, якій важко отримати житло, — це особа, обставини якої (крім фінансових обставин) створюють труднощі для задоволення її потреби в житлі.

## **Підстава F (житло для людей з особливими потребами)**

Житло є частиною групи житлових приміщень, які за практикою орендодавця надаються для проживання особам з особливими потребами, та:

- (a) соціальна служба або спеціальний заклад знаходиться в безпосередній близькості від цієї групи житлових приміщень, щоб допомогти особам з такими особливими потребами,
- (b) у цьому житлі більше немає особи з такими особливими потребами, і
- (c) орендодавець вимагає, щоб житло заселила особа, яка має ці особливі потреби (одна або разом з членами своєї сім'ї).

## **Підстава G (резервні правонаступники)**

Власник договору став спадкоємцем договору на оренду житла відповідно до розділу 73 як резервний правонаступник (див. розділи 76 і 77), і житло, яке міститься у приміщенні, є більшим, ніж таке, що обґрунтовано вимагає власник договору.

## **Підстава H (співвласники договору)**

- (1) Ця підстава виникає при дотриманні першої та другої умов.
- (2) Перша умова полягає у тому, що права та обов'язки співвласника договору, відповідно до умов договору, були припинені відповідно до:
  - (a) статей 111, 130 або 138 (відмова), або
  - (b) статей 225, 227 або 230 (виключення).
- (3) Друга умова:
  - (a) приміщення, яке міститься у цьому житлі, є більшим, ніж цього обґрунтовано вимагає власник (або власники договору), або
  - (b) якщо орендодавець є муніципальним орендодавцем, а інший власник договору не відповідає (або решта власників договору не відповідають) критеріям орендодавця для розподілу житла.

## **Підстава I (інші умови управління майном)**

- (1) Ця підстава виникає, якщо є інша істотна умова управління майном, за якої вимагається, щоб орендодавець отримав житло у володіння.
- (2) Умова для надання права управління майном може, зокрема, стосуватися:
  - (a) всього житла або його частини, або
  - (b) будь-яких інших приміщень орендодавця, з якими пов'язане житло, через близькість або цілі, для яких вони використовуються, або вони придатні будь-яким іншим чином.

## Додаток В

У цьому додатку розглядаються повідомлення, описані у пунктах 2.1–2.3 цього договору, і надається пояснення до розділів 236 і 237 Закону на дату укладення цього договору. Він не є ідентичним формулюванню Закону. Ви також повинні мати на увазі, що закон може бути змінено після дати узгодження цього договору, тому Ви завжди повинні посилатися на Закон.

1. Будь-яке повідомлення або інший документ (включно з копією документа), який вимагається або дозволено надавати, або складати, або укладати відповідно до вимог Закону, має бути у письмовій формі та, можливо, мати встановлену форму (або форму, по суті має подібний ефект)<sup>26</sup>.
2. Будь-яке таке повідомлення або документ може бути в електронній формі за умови, що він має сертифікований електронний підпис кожної особи, чий підпис вимагається для підписання або оформлення, і він відповідає будь-яким іншим умовам, які можуть призначити міністри Уельсу. Такий документ вважатиметься підписаним або затвердженим кожною особою, чий сертифікований електронний підпис проставлено на ньому.
3. Якщо повідомлення або документ в електронній формі засвідчено особою як агентом, він повинен вважатися засвідченим цією особою за письмовим повноваженням довірителя цієї особи.
4. Надання будь-якого повідомлення або документа (в тому числі будь-яке повідомлення або копію документа) може здійснюватися у такий спосіб:
  - а. доставлено особисто; або
  - б. залишено або надіслано поштою на таку адресу: (i) останнє відоме місце проживання або місцезнаходження особи; або (ii) будь-яке місце, визначене особою як місце, де особі можуть бути надані повідомлення чи документи; або (iii) житло згідно з цим договором на оренду (якщо повідомлення або документ надано особі як власнику договору); або,
  - с. надіслано особі в електронній формі за умови, що: (i) особа висловила бажання отримати повідомлення або документ в електронному вигляді; (ii) текст отримано особою в розбірливій формі; і (iii) текст можна використовувати для подальшого посилання на нього.
5. Якщо повідомлення або документ залишено в будь-якому з місць, зазначених у пункті 4 вище, його слід вважати таким, що був наданий у той час, коли він був залишений у цьому місці.

---

<sup>26</sup> Встановлену міністрами Уельсу.

6. Будь-яке повідомлення чи документ може бути переданий корпоративному органу шляхом передачі його секретарю або клерку цього органу.

## ДОДАТОК С

### *Пояснювальний розділ — правонаступництво<sup>27</sup>*

Закон стосується успадкування відповідно до розділів 73–83.

Відповідно до Закону особа має право стати Вашим правонаступником як власника договору, якщо ця особа є Вашим пріоритетним спадкоємцем як власника договору або резервним спадкоємцем власника договору, і це не виключається.

Особа позбавляється такого права, якщо він або вона не досягли 18 років на момент Вашої смерті; або у будь-який час протягом 12-місячного періоду, що передує Вашій смерті, він чи вона, чи вони займали житло чи його частину з договором субвинаймання.

Особа не позбавляється такого права, якщо він чи вона є пріоритетним правонаступником власника договору, або він чи вона, чи вони є Вашим резервним спадкоємцем, як власника договору, і відповідає умові щодо членства у сім'ї, і договір субвинаймання, за яким він або вона займали житло або його частину, закінчився до Вашої смерті.

---

<sup>27</sup> Закон передбачає правонаступництво, яке пояснюється тут. Слід також зробити посилання на розділ В цього договору (Визначення).

## ДОДАТОК D —

### Основні та/або додаткові пункти, що не включені до цього договору або змінені у ньому

1. Усі основні положення були включені в цей договір. Якщо не зазначено інше, усі посилання на положення, наведені нижче, стосуються «Положення про оренду житла (Додаткові положення)» (Уельс) на 2022/23 рік.
2. Зазначені нижче додаткові положення включені до цього договору, але були змінені, як зазначено нижче

#### **Пункт 4.2 договору**

*Положення 4. — Власник договору не має права вести або дозволяти ведення торгівлі чи бізнесу у цьому помешканні без письмової згоди орендодавця.*

**який було змінено на (слова ВЕЛИКИМИ ЛІТЕРАМИ були внесені до додаткового пункту):**

4.2 Ви не маєте права вести або дозволяти ведення торгівлі чи бізнесу у цьому помешканні без нашої згоди. **ВИ НЕ МАЄТЕ ПРАВА РЕКЛАМУВАТИ ПОСЛУГИ АБО ВИСТАВЛЯТИ ТОВАРИ НА ПРОДАЖ БЕЗ ПОПЕРЕДНЬОЇ ПИСЬМОВОЇ ЗГОДИ ОРЕНДОДАВЦЯ. (S)**

#### **Пункт 5.10 договору:**

*Положення 21. — Безпека житла*

*(1) Власник договору повинен вжити належних заходів задля безпеки житла.*

*(2) Власник договору може змінити будь-який замок на зовнішніх або внутрішніх дверях житла за умови, що будь-яка така заміна гарантуватиме не меншу безпеку, ніж замок, який використовувався раніше.*

**який було змінено на (слова ВЕЛИКИМИ ЛІТЕРАМИ були внесені до додаткового пункту):**

5.9 Ви повинні вжити заходів задля безпеки житла. (S)

5.10 Згідно з умовами пунктів 5.11 і 5.12 нижче, Ви маєте право змінити будь-який замок на зовнішніх або внутрішніх дверях житла за умови, що будь-яка така заміна гарантуватиме не меншу безпеку, ніж замок, який використовувався раніше. (S)

5.11 **ВИ НЕ МАЄТЕ ПРАВА ЗМІНЮВАТИ ЗАМКИ НА БУДЬ-ЯКИХ ПРОТИПОЖЕЖНИХ ЗОВНІШНІХ ЧИ ВНУТРІШНІХ ДВЕРЯХ**

ЖИТЛА (ОСКІЛЬКИ ДВЕРІ ВВАЖАЮТЬСЯ ПРОТИПОЖЕЖНИМИ, І ЇХНЯ ЗМІНА МОЖЕ НЕГАТИВНО ВПЛИНУТИ НА ЇХНЮ ЕФЕКТИВНІСТЬ У РАЗІ ПОЖЕЖІ). ЯКЩО У ВАС Є СУМНІВИ ЩОДО ТОГО, ЧИ Є БУДЬ-ЯКІ ЗОВНІШНІ АБО ВНУТРІШНІ ДВЕРІ ПРОТИПОЖЕЖНИМИ, ЗВ'ЯЖІТЬСЯ З НАМИ, ПЕРШ НІЖ ВНОСИТИ БУДЬ-ЯКІ ЗМІНИ. (A)

5.12 ЯКЩО ЖИТЛО Є ЧАСТИНОЮ ПРОГРАМИ ЗАХИЩЕНОГО ЖИТЛА, ВИ НЕ ПОВИННІ ВНОСИТИ ЖОДНИХ ЗМІН У ВСТАНОВЛЕНУ СИСТЕМУ АБО СИСТЕМУ МАЙСТЕР-КЛЮЧІВ. (A)

#### **Пункт 5.13 договору**

*Положення 13. — Власник договору не несе відповідальності за природне зношування житла або обладнання та приладдя в ньому, але він повинен:*

- (a) належним чином доглядати за житлом, обладнанням і приладдям у житлі та будь-якими предметами, перерахованими в будь-якому інвентарному описі,*
- (b) не виносити з житла будь-яке обладнання, приладдя або будь-які предмети, перелічені в будь-якому інвентарному описі, без згоди орендодавця,*
- (c) утримувати житло в належному декоративному стані, та*
- (d) не тримати в оселі нічого, що могло б загрожувати здоров'ю та безпеці власника договору, а також здоров'ю та безпеці будь-якого дозволеного мешканця, осіб, які відвідують житло, або будь-яких осіб, які проживають неподалік від житла.*

**який було змінено на (слова ВЕЛИКИМИ ЛІТЕРАМИ були внесені до додаткового пункту):**

5.13 Ви не несе відповідальності за природне зношування житла або обладнання та приладдя в ньому, але Ви повинні:

- a. належним чином доглядати за житлом, обладнанням і приладдям у житлі та будь-якими предметами, перерахованими в будь-якому інвентарному описі;
- b. утримувати житло в належному декоративному стані, та
- c. не виносити з житла будь-яке обладнання, приладдя або будь-які предмети, перелічені в будь-якому інвентарному описі, без нашої згоди;
- D. НЕ ЗМІНЮВАТИ, НЕ МОДИФІКУВАТИ ТА НЕ ВИКОНУВАТИ БУДЬ-ЯКІ РОБОТИ З ПРОТИПОЖЕЖНИМИ ДВЕРИМА (ВНУТРІШНІМИ ЧИ ЗОВНІШНІМИ) БЕЗ НАШОЇ ЗГОДИ;**
- e. не тримати в оселі нічого, що могло б загрожувати Вашому здоров'ю та безпеці, а також здоров'ю та безпеці будь-якого дозволеного мешканця, осіб, які відвідують житло, або будь-яких осіб, які проживають неподалік від житла. (S)

#### **Пункт 5.15 договору**

*Положення 14(1) — Власник договору повинен повідомити орендодавця якомога швидше про будь-яку несправність, дефект, пошкодження чи поломку, за які, на обґрунтовану думку власника договору, орендодавець несе відповідальність.*

**який було змінено на (слова ВЕЛИКИМИ ЛІТЕРАМИ були внесені до додаткового пункту):**

5.15 Ви повинні повідомити нам якомога швидше про будь-яку несправність, дефект, пошкодження або непридатність ЖИТЛА ЧИ МІСЦЬ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ, за які, на Вашу думку, ми несемо відповідальність, наприклад ЗАБЛОКОВАНІ СТОКИ, ВИТОКИ ВОДИ, СТРУКТУРНІ ДЕФЕКТИ Й ДЕФЕКТИ ШЛЯХІВ, СХОДІВ, ВНУТРІШНІХ ДВОРИКІВ І ТЕРАС, А ТАКОЖ ДЕФЕКТИ ВОДОПРОВІДНИХ, ГАЗОВИХ, ЕЛЕКТРИЧНИХ І ПРОТИПОЖЕЖНИХ УСТАНОВОК. (S)

#### **Пункт 6.5 договору**

*Положення 11. — Періоди, коли житло стає непридатним для проживання людини*

*Власник договору не зобов'язаний сплачувати орендну плату за будь-який день або частину дня, протягом якого житло непридатне для проживання людей*

**який було змінено на (слова ВЕЛИКИМИ ЛІТЕРАМИ були внесені до додаткового пункту):**

6.5 Ви не зобов'язані сплачувати орендну плату за будь-який день або частину дня, протягом якого житло непридатне для проживання людей, АЛЕ ВИ НЕ МАЄТЕ ПРАВА ВІДМОВЛЯТИСЯ ВІД СПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ, ЗА ВИНЯТКОМ ТИХ ВИПАДКІВ, КОЛИ МИ ПОГОДИМОСЯ У ПИСЬМОВІЙ ФОРМІ З ТИМ, ЩО ЖИТЛО НЕПРИДАТНЕ ДЛЯ ПРОЖИВАННЯ ЛЮДЕЙ, АБО ЯКЩО НА ЦЕ Є РОЗПОРЯДЖЕННЯ СУДУ. (S)

#### **Пункт 6.20 договору**

*Положення 16(1) і 16(2) —*

*(1) У разі надзвичайної ситуації, яка призводить до того, що орендодавцеві необхідно увійти в житло без попередження, власник договору повинен надати орендодавцеві негайний доступ до житла.*

*(2) Якщо власник договору не надасть доступ негайно, орендодавець може увійти в житло без дозволу власника договору.*

**який було змінено на (слова ВЕЛИКИМИ ЛІТЕРАМИ були внесені до додаткового пункту):**

6.20 Якщо нам необхідно увійти в житло без попередження у разі надзвичайної ситуації, і Ви не надаєте доступ негайно, ми можемо увійти в житло без Вашого дозволу із **ЗАСТОСУВАННЯМ ПРИЙНЯТНОЇ СИЛИ. (S)**

#### **Пункт 6.28**

*Положення 9 — Орендодавець повинен повернути власнику договору будь-яку попередньо сплачену орендну плату або інші збори у прийнятні строки після закінчення строку дії договору на оренду житла.*

**який було змінено на (слова ВЕЛИКИМИ ЛІТЕРАМИ були внесені до додаткового пункту):**

6.28 У прийнятні строки після закінчення цього договору ми повинні повернути Вам АБО АГЕНТСТВУ ІЗ СОЦІАЛЬНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ (ЗАЛЕЖНО ВІД ТОГО, ЩО ЗАСТОСОВНО) будь-яку попередньо сплачену орендну плату, яка стосується будь-якого періоду після дати закінчення цього договору. (S)

#### **Пункт 7.21**

*Положення 8. — Коли власник договору звільняє житло після закінчення договору на оренду житла, власник договору повинен:*

- (a) забрати з житла всі предмети, що належать
  - (i) власнику договору, або
  - (ii) будь-якому дозволеному мешканцю, який не має права надалі залишатися в цьому житлі,
- (b) повернути усі предмети, що належать орендодавцю, на ті місця, як вони перебували на дату заселення, та
- (c) повернути орендодавцеві всі ключі, які дають змогу отримати доступ до житла, якими користувався власник договору або будь-який дозволений мешканець, який надалі не має права залишатися в цьому житлі, протягом дії договору.

**який було змінено на (слова ВЕЛИКИМИ ЛІТЕРАМИ були внесені до додаткового пункту):**

7.21 — Коли Ви звільняєте житло після закінчення дії договору на оренду житла, Ви повинні:

- a. забрати з житла всі предмети, що належать Вам або будь-якому дозволеному мешканцю, який не має права надалі залишатися в цьому житлі;
- b. повернути будь-яке майно, що належить нам, на ті місця, як це майно було розташоване на дату заселення, **ЯКЩО ІНШЕ НЕ ПОГОДЖЕНО НАМИ;**

- C. ЗАЛИШИТИ ЖИТЛО В ЧИСТОМУ, ОХАЙНОМУ ТА НАЛЕЖНОМУ СТАНІ, З УРАХУВАННЯМ ПРИРОДНОГО ЗНОСУ;
- D. ЗАЛИШИТИ ВСІ ПРИСТРОЇ ТА ПРИЛАДДЯ В ОСЕЛІ В СПРАВНОМУ СТАНІ. ПРИКЛАДИ ПРИСТРОЇВ І ПРИЛАДДЯ ВКЛЮЧАЮТЬ, СЕРЕД ІНШОГО: ВАННИ АБО ДУШОВІ КАБІНИ, УМИВАЛЬНИКИ, ВМОНТОВАНІ КУХНІ ТА ПОДВІЙНЕ СКЛІННЯ. ВИ МОЖЕТЕ ЗНИМАТИ ПРИСТРОЇ ТА ПРИЛАДДЯ, ЛИШЕ ЯКЩО ПОПЕРЕДНЬО ОТРИМАЄТЕ ПИСЬМОВУ ЗГОДУ ОРЕНДОДАВЦЯ І ВІДШКОДУЄТЕ БУДЬ-ЯКІ ПОШКОДЖЕННЯ ЖИТЛА, СПРИЧИНЕНІ ЇХНІМ ВИДАЛЕННЯМ;
- E. НАДАТИ ІНФОРМАЦІЮ ПРО БУДЬ-ЯКИХ ПОСТАЧАЛЬНИКІВ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ;
- f. повернути орендодавцеві всі ключі та брелоки, які дають змогу отримати доступ до житла, В ТОМУ ЧИСЛІ МІСЦЯ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ, РАЗОМ ІЗ БУДЬ-ЯКИМИ ГОСПОДАРСЬКИМИ БУДІВЛЯМИ, НАПРИКЛАД, САРАЯМИ, ВОРОТАМИ ТА/АБО ГАРАЖАМИ, якими користувались Ви або будь-який дозволений мешканець, який надалі не має права залишатися в цьому житлі, протягом дії договору. (S)

3. Наступні додаткові положення були вилучені з цього договору.

**Положення 24. — Передача прав**

(1) Відповідно до параграфу (2) власник договору може передати договір на оренду житла за згодою орендодавця.

(2) У випадку договорів на соціальне житло, пункт (1) застосовується лише до передачі прав, які іншим чином не охоплюються розділами 73–83 Закону (правонаступництво).

**Положення 22. — Ремонт житла**

Якщо власник договору надсилає повідомлення згідно з додатковими умовами, включеними до договору на оренду житла відповідно до положення 14(1), орендодавець повинен відповісти власнику договору, підтверджуючи:

- (a) чи вважає орендодавець ремонт необхідним,
- (b) чи належить цей ремонт до відповідальності власника договору чи орендодавця, а також
- (c) якщо ремонт є обов'язком орендодавця — коли буде розпочато та завершено ремонтні роботи.

**ДОДАТОК Е — ДЕТАЛЬНИЙ ПЕРЕЛІК ЗБОРІВ ЗА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛА**