



Užstato saugojimas

Nuomojantis nekilnojamąjį turtą Didžiojoje Britanijoje dauguma turto savininkų reikalauja sumokėti nuomos užstatą. Dažniausiai šis užstatas svyruoja nuo 4 iki 6 savaičių nuomos vertės.

Įstatymų žinojimas

Pagal įstatymą Anglijoje ir Velse trumpalaikės nuomos užstatai privalo būti apdrausti vertybės patvirtinta schema, per 30 dienų nuo jo sumokėjimo. Nekilnojamo turto savininkas jums privalo pateikti dokumentus informuojančius apie tai, kur yra saugomas jūsų užstatas.

Atkreipkite dėmesį, jog Škotijoje bei Šiaurės Airijoje yra taikomi skirtingi nuomos užstato saugojimo įstatymai.

Kaip tai veikia?

Būsto savininkas gali pasirinkti vieną iš dviejų nuomos užstato saugojimo schemų:

- 1** Apsaugoti jūsų pinigus su perleidimo schema, kai užstatas perleidžiamas atitinkamoms instancijoms, kurios saugotų jį iki nuomos sutarties pabaigos.
- 2** Apsaugoti jūsų pinigus su draudimu pagrįsta schema, kai pats nekilnojamojo turto savininkas pasilieka jūsų sumokėtą užstatą. Šiuo atveju nuomininko pinigai, kurių būsto savininkas nesumoka, yra apdrausti šios schemas draudimu.

Jei manote, jog jūsų nuomojamo būsto savininkas išskaičiuoja dalį užstato neteisėtai ir jums nepavyksta priimti bendro sprendimo, viršuje pateiktos schemas nemokamai padeda išspręsti ginčą susijusį su užstato paskirstymu.

Ar aš atgausiu sumokėtą užstatą?

Nekilnojamojo turto savininkas jums privalo grąžinti užstatą, jei jūs:

- Sumėjote visą nuomos sumą
- Nepadarėte būstui jokios žalos
- Nepažeidėte jokių, nuomos sutartyje, numatytų taisyklių.

Kas atsitiktų jei mano užstatas nebūtų apsaugotas?

Nekilnojamojo turto savininkas būtų nubaustas nuo 1 iki 3 kartų didesne, nei jūsų užstatas, pinigine bauda bei būtų apribotos jo/jos teisės jus iškeldinti.

Jei norite sužinoti kur jūsų užstatas yra saugomas, apsilankykite internetiniame tinklapyje www.shelter.org.uk

Patarimai kaip atgauti sumokėtą užstatą:

- 1 Ar jūsų pinigai yra saugūs?** Nuomojamo būsto savininkas, remiantis įstatymu, privalo apsaugoti jūsų užstatą valstybės numatyta tvarka. Peržiūrėkite savo nuomos sutarties dokumentus, suteikiančius išsamią informaciją apie jūsų užstato apsaugojimą.
- 2 Patikrinkite inventorizacijos dokumentus.** Dauguma būsto savininkų suteikia inventorizacijos dokumentus bei pažymą, nurodančius nekilnojamojo turto būklę nuomos sutarties pradžioje. Įsitikinkite, jog detalės šiuose dokumentuose yra tikslios prieš jums įsikraustant į nuomojamą būstą, nes atsakomybė už nepaminėtus nešvarumus ar padarytą žalą būstui, nuomos sutarties pabaigoje bus perleista jums. Susisiekite su būsto savininku dėl dokumentų pataisų raštu.
- 3 Susipažinkite su savo atsakomybėmis.** Pasistenkite būstą palikti tokioje pačioje būklėje, kokioje radote nuomos sutarties pradžioje. Visuomet gaukite savininko leidimą prieš atliekant būsto pakeitimus tokius kaip: sienų dažymas, ko nors tvirtinimas prie sienos ir kita.
- 4 Išvalykite būstą prieš išsikraustydami.** Būsto švara yra vienas iš dažniausių nesutarimų kylančių tarp būsto savininkų ir nuomininkų. Jei dalinatės namu su kitais gyventojais, įsitikinkite jog visas būstas yra švarus - jums gali tekti sumokėti už jų kambarių išvalymą.
- 5 Pareikalaukite būsto savininko įrodyti už ką yra išskaičiuojama iš gražinamo užstatą sumos.** Būsto savininkas turėtų jums pateikti įrodymus tokius kaip: inventorizacijos dokumentus, fotografijas ar čekius, įrodančius gražinto užstatą sumažinimo priežastis. Jei manote jog dėl tam tikrų nuomos sutarties nusižengimų išskaičiuojama per daug ir nepavyksta priimti kompromiso, susisiekite su jūsų užstatą saugančia instancija.

