

Haklarınız



Kiracılık güvencesi

HFI bir Yakın Mesafe Yönetim Kurumu (ALMO adı verilen) olup, bu HFI'nın Islington Belediyesi namına bütün konutların yönetimini üstlendiği anlamına gelmektedir.

Islington Belediyesi hala sizin ev sahibinizdir. Çoğu belediye kiracısı 1985 tarihli Konut Yasası kapsamında güvencesi olan kiracı konumunda sayılmaktadır. Bu, bizim mahkemeye bir geri alma hükmü için başvurmadan önce sizi evinizden tahliye edemeyeceğimiz anlamına gelmektedir. Evi geri alabilmek için, mahkemeye 1985 tarihli Konut Yasasında belirtilen koşullardan (nedenlerden) birinin geçerli olduğunu kanıtlamak zorundayız.

Bir Geri Alma Hükmüne şu hallerde başvurabiliriz :

- Kirayı ödememeniz durumunda.
- Sizin, konutta yaşayan hane efradından birinin (buna çocuklar da dahil olmak üzere) veya sizi ziyaret eden bir başkasının diğer bir site sakinini huzursuz ve rahatsız etmesi durumunda.
- Sizin veya ailenizin veya ziyaretçilerinizin yaşadığınız eve veya siteye zarar vermesi durumunda.
- Konutu tek veya esas yaşadığınız ev olarak kullanmamanız durumunda.
- Kiracılığınızı kasıtlı olarak yanlış bilgi vermeniz neticesinde elde etmiş olmanız durumunda.
- Evinizin kanuna aykırı amaçlar için kullanılmasına izin vermeniz durumunda, veya
- Belediyenin evinizi yıkmaya veya büyük çapta inşaat işi yapmaya niyet etmesi durumunda.

Eğer kira sözleşmenizin koşullarına uymazsanız evinizi kaybedebileceğinizi lütfen unutmayın.

Her hâlükarde sorunları mahkemeye gitmeye gerek kalmadan çözmeyi tercih etmekteyiz. Eğer sizi mahkemeye verirsek, orada sizi savunması için kendinize bir hukuki temsilci seçmenizi tavsiye etmekteyiz. Mahkeme kendi önüne sunulacak olan kanıtlara istinaden bir karar verecektir.

Sizin sorumluluklarınız

Konut hizmetlerimizi verdiğimiz esnada HFI müşteri merkezli bir yaklaşım göstermeyi kendine hedef almıştır. Kira sözleşmenizin şartlarına uymayı kendinize ilke edinerek bize yardımcı olabilirsiniz.

Sizin esas sorumluluklarınız şunlardır :

- Kiranızı peşin ödemek (tam vaktinde)
- Kendinizin sorumlu olduğu tamir işlerini yapmak
- Tamir işlerinizi HFI Direct'in 0800 694 3344 numaralı telefonuna vakitlice bildirmek
- Tamir işlerini denetlemek veya yapmak veya gaz teçhizatının güvenlik kontrollerini yapmak için bize ve taşeronlarımıza evinize giriş izni vermek
- Kendi mülkünüze ve ortak kullanım alanlarına iyi bakmak
- Eğer kiracılığınızı bırakmaya karar vererseniz 4 haftalık süre içerisinde ihbar bildiriminde bulunmak
- Konutu tek veya esas yaşadığınız ev olarak kullanmak
- Çöpleri doğru ve düzgün bir şekilde atmak ve evinizin dışındaki veya site içerisindeki bir yere dökmek

- Aşağıdaki durumlarda bizden yazılı izin almak:
 - Evinize herhangi bir değişiklik veya ek yapmak istediğinizde
 - Evinizin dış cephesine bir uydu anteni veya anten takmak istediğinizde
- Sitelerimiz dahilindeki park kısıtlamalarına uymak
- Herhangi bir anti sosyal davranışı veya terk edilmiş aracı bize bildirmek
- İyi bir komşu olmak ve huzursuzluk yaratmamak, veya ailenizin ve ziyaretçilerinizin huzursuzluk yaratmalarına izin vermemek

Pansonyerler

Güvencesi olan bir kiracı olarak evinize bir pansiyoner alma hakkınız vardır. 'Pansiyoner' size yakın olarak evinizde yaşayan ve muhtemelen sizinle aynı sofrada yemek paylaşan biridir. Ancak aşağıdaki şu kurallar geçerli olacaktır :

- Yerel bölge konut ofisinize şunların dahil olduğu ayrıntıları vermelisiniz :
 - Evinizde kalan pansonyerin adını, yaşını ve cinsiyetini**
 - Pansonyere sağlayacağınız her türlü yemek veya diğer hizmetlerin ayrıntıları, ve de onun size ne kadar kira ödeyeceği
- Eviniz zorunlu olarak nüfus fazlası içerecek kalabalık hale gelmemelidir
- Evinizde kalan pansonyer huzursuzluğa veya zarara neden olmamalıdır
- Kira Yardımı (Housing Benefit) alıyor olmanız halinde hak ettiğiniz miktarı etkileyebileceği için Belediyenin Konut Yardım bölümüne bu durumun ayrıntılarını vermeniz gerekmektedir
- Pansonyer siz istediğinizde evden çıkmalı ve de sizin taşınmanız durumunda konutta kalmamalıdır.

Evinizde kalan pansonyerlerin kiracılığınız üzerinde hiç bir hakları yoktur ve de Belediyenin onlara karşı herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Eğer bir konut transfer başvurusunda bulunursanız, evinizde kalan pansonyeri ev hanenizin veya kiracılığınızın bir parçası olarak saymayacağız.

İkincil Kiralama

Bir 'ikincil kiracı' bir odanın tek başına kullanım hakkı için size kira ödeyen ancak gündelik bazda sizinle pek fazla ilgisi olmayan bir kişidir.

1985 tarihli Konut Yasası evinizin tamamını ikincil kiraya vermek veya kullanım hakkını devretmek için size izin vermemektedir. Eğer böyle yaparsanız kiracılığınızın güvencesini kaybedecek ve Müsamaha Edilen İşgalci olarak kabul edileceksiniz. Evinizi geri alabilmek üzere gerekli işlemleri başlatacağız. Eğer evinizin sadece bir bölümünü ikincil kiraya vermek isterseniz bizden öncelikle yazılı izin almak zorundasınız. Lütfen bölge konut ofisinize başvuruda bulunun :

- Kullanmayı amaçladığınız sözleşmenin ayrıntılarını bize sağlamalısınız
- Ayrıca konutunuzun belirli bir bölümünü ikincil kiraya vermiş olduğunuz kişinin de detaylarını bize sağlamalısınız
- Kira Yardımı (Housing Benefit) alıyor olmanız halinde hak ettiğiniz miktarı etkileyebileceği için Belediyenin Konut Yardımı bölümüne bu durumu bildirmeniz gerekmektedir
- Evinizi nüfus fazlası içerecek kalabalık hale getirmemelisiniz

Kiracılığınızı başka bir kişiye vermek – devretmek ve karşılıklı takas

Kiracılığınızı bir başka kişiye sınırlı koşullarda tayin etme (devretme) hakkınız vardır ve bunlar şu şekildedir :

- Eğer başka bir kiracı ile evinizi değiştirir (karşılıklı takas) ve her iki evsahibi de buna izin verirlerse
- Bir ilişkinin sona ermesi ile ilgili olarak verilen mahkeme hükmüne istinaden
- Sizinle birlikte yaşayan ve kiracılığı devralma hakkına sahip olan birisi varsa; buna örnek olarak şu kişiler verilebilir :
- Eşiniz veya medeni partneriniz (kiracılığı devrettiğiniz zaman sizinle birlikte yaşıyor durumda olmalıdır)

veya

- Kiracılığı devretmek istediğiniz tarihten önce en azından son 12 aydan beri sizinle birlikte yaşamış olan bir akrabanız (Bu durumda akraba tanımına giren kişiler şunlardır: bir ebeveyn, bir büyükbaba veya büyükanne, bir çocuk, bir torun, bir amca veya dayı, bir hala veya teyze, bir yeğen ve de sizinle eş olarak yaşayan bir kişi ki buna aynı cinsiyet partnerler de dahildir).

Ancak şu durumlarda kiracılığı devretme hakkınız yoktur :

- Kiracılığı eğer ölmüş veya konutu size devretmiş olan bir akrabanızdan aldıysanız
- Eğer daha önce bir ortak kiracı konumundayken bilahare konutun tek kiracısı konumuna geldiyseniz

Evinizi bir başka kişiye devretmek istiyorsanız yerel bölge konut ofisine başvuruda bulunmanız gerekmektedir.

Halef Olma

Eğer güvencesi olan bir kiracıysanız ve de kiracılığınızı bir başkasından kendiniz halef olarak devralmış değilseniz, vefat ettiğiniz zaman kiracılığınızı şu kişilere geçebilir :

- Ortak kiracı konumundaki kişiye
- Kocanıza veya karınıza veya medeni partnerinize; eğer sizinle birlikte yaşıyor ve de bu ev onun tek veya esas evi konumunda ise
- Bir eşe veya ailenizin bir üyesine; eğer vefat ettiğiniz tarih öncesi en az 12 aydan beri sizinle birlikte yaşamış ve eviniz onun tek ve esas yaşadığı ev konumunda ise
- Eğer konut eşinizin veya akrabanızın ihtiyacı olandan bir yatak odası daha fazla büyüklükte ise, veya
- Eviniz engelli bir kişiye göre uyarlanmış bir konut ise, bu durumda kalmalarına izin verilmeyebilir. Bu gibi durumlarda onlara ihtiyaçlarına daha uygun olacak bir evin güvencesi olan kiracılığını teklif edeceğiz.

Ortak kiracılıklar

Ortak kiracılık bir başka kişi ile birlikte paylaştığınız kiracılıktır. Bu, her ikinizin veya hepinizin, kira ödemeyi de kapsayacak şekilde, kiracılık sözleşmesinin şartlarına uyma zorunluluğu olduğu anlamına gelmektedir.

Öte yandan, bu kiracılık ile ilgili olarak eşit haklarınızın olduğu ve de kiracılık sona erene kadar konutta yaşamaya hakkınız olduğu anlamına da gelmektedir.

Ortak kiracılık durumunun söz konusu olduğu hallerde ortaklardan herhangi biri, diğer ortakların kabul edip etmediklerine bakılmaksızın, kiracılığı sona erdirme ile ilgili olarak bize ihbar bildiriminde bulunabilir. Bu durum kiracılığı ve ona bağlı olarak da ortak kiracıların tüm sözleşme haklarını sona erdirecektir. Bunun akabinde konutu sizden geri alabiliriz. Eğer bir çiftin ayrılma durumları olursa, mahkeme kiracılığı bir eşten diğerine devredebilir.

Eğer tek başınıza olan kiracılığınızı ortak bir kiracılığa çevirmek istiyorsanız, yerel bölge konut ofisinize başvuruda bulunmalısınız. Diğer kişi ile olan ilişkinizin ne olduğunu, ne kadarlık bir dönem için başvurmuş olduğunuzu ve de herhangi bir birikmiş kira borcunuzun olup olmadığını dikkate alacağız. Normal olarak diğer kişi eşiniz veya partneriniz olmadığı müddetçe ortak kiracılık için yapılmış başvuruları kabul etmemekteyiz.

Ev taşımak

Transferler

Tüm Islington kiracılarının konut siciline kayıtlarını yaptırma hakları vardır. Transfer hakkı kaç puanınızın olduğuna bakılarak size verilmektedir. Eğer 140 puanın üzerinde bir puanınız varsa ve transfer yapabilmek için hakkınız bulunuyorsa, Home Connections (Konut Bağlantıları) adı verilen uygulama kapsamında yeni bir eve teklif verme imkânınız olacaktır. Kabul etmeye hazır olduğunuz bir konutun bulunduğu bölge veya cinsi ile ilgili herhangi bir sınırlama koymazsanız, size ev çıkma ihtimali çok daha fazla olacaktır.

Taşınmaları için acil nedenleri olan kiracılara öncelik puanı vermekteyiz. Bunların arasına şunlar dahildir :

- Ciddi sağlık sorunları olanlar

- 'Yenileme Durumu' – büyük çaptaki tamirat ve yenileme işlerinin planlanmış olduğu ve bunlardan dolayı sizin evden çıkmanızı gerektiren durumlar
- Evleri kendileri için fazla büyük olan kiracılar, ve
- Şiddet veya ciddi zarar görme tehdidine mâruz durumda olan kiracılar

Home Connections adlı uygulama konut sicilinde kayıtlı olan tüm başvuru sahiplerine daha fazla seçenek sunabilmek amacıyla tasarlanmıştır. Boş durumda olan konutlar Islington Gazette adlı gazetede, bölge konut ofislerinde veya Home Connections 'ın www.homeconnections.org.uk adresli internet sitesinde ilan edilmektedir.

Başvuru formlarını bölge konut ofisinizden edinebilirsiniz. Bir transfer yapmak için başvuruda bulunduğunuz zaman, başvuru formunda vermiş olduğunuz bilgilerin dürüst ve doğru olduklarından emin olmalısınız. Yapmış olduğunuz başvuruyu etkileyebilecek olmasından dolayı şahsi koşullarınızda meydana gelen her türlü değişikliği bize bildirmelisiniz.

020 7527 4140 veya 4143 numaralı telefonları arayarak Yeniden Yerleştirme ekibinden transferler hakkında daha fazla bilgi alabilirsiniz.

Belediye konutlarının çok kısıtlı sayıda olduğunu hatırlamalısınız. Transfer yapmak üzere başvuru yapan herkese yardımcı olamamaktayız. Yardımcı olabildiğimiz kişiler ise bazen yıllarca beklemek zorunda kalabilmektedir. Bu açıdan başka konut edinme seçeneklerine de göz önüne almanızı tavsiye etmekteyiz.

Evinizi değiştirme veya takas etme (Karşılıklı Takas Uygulaması)

Sizinle ev değiştirmeye hazır olan başka bir kiracıyı bulmanız durumunda evinizi taşıma konusunda daha başarılı olma şansınız vardır. Islington 'da veya Birleşik Krallık 'ta bulunan herhangi bir yerdeki başka bir belediye veya konut sağlama kurumu kiracısı ile karşılıklı olarak evinizi değiştirme hakkınız vardır. Ev değiştirmeye hazır olan birisini bulmak için yapılan iki ayrı ilan verme uygulaması bulunmaktadır. Bunlar Homeswapper (Ev Takasçıları) ve Smartmove (Akıllı Taşınma) olarak bilinmektedir. Homeswapper adındaki uygulama bağımsız bir kurum tarafından yürütülmektedir. Bu bir ulusal ilan verme uygulaması olup, Islington haricinde Birleşik Krallık 'ın başka yerlerinde de ilan verebileceğiniz anlamına gelmektedir. Daha fazla bilgi edinebilmek için 0845 6066161 numaralı telefonu arayın veya www.Homeswapper.co.uk adlı internet adresine bakın.

Smartmove adı verilen uygulama ise sadece Islington Belediyesi kiracıları için geçerli olup, ihtiyaçlarından fazla yatak odasına sahip evlerde oturan kiracılar ile nüfus fazlasına sahip kalabalık evlerde oturan kiracıları hedeflemektedir. Islington Belediyesi ihtiyaç fazlası yatak odalı evlerde oturan ve daha küçük bir konuta karşılıklı takas yoluyla geçmeyi düşünen kiracıları Islington Gazette adlı gazetede çıkan Home Connections ilanı ile birlikte çıkan ayrı bir ilan yoluyla duyurmaktadır. Eğer takas yapabileceğiniz birini bulursanız, ev sahibinizden izin almak zorunda kalacaksınız. Her iki taraf da bir karşılıklı takas başvuru formunu doldurmak durumundadır.

Başvurunuzu kaydetmelerini takiben Belediyenin alınacak kararı size bildirmek için 42 günlük bir süresi vardır. Bu uygulamalar ile ilgili daha fazla bilgi edinebilmek için 020 7527 4140 veya 4143 numaralı telefonlardan Yeniden Yerleştirme ekibini arayabilirsiniz.

Korunmalı konut uygulaması

Korunmalı konutlar, hem bağımsız olarak yaşamayı isteyen, hem de korunmalı uygulama koordinatörü ile bir alarm sisteminin getirdiği ek güvence imkanlarından faydalanmayı arzu eden yaşlı kişilere (60 yaş üzeri) yönelik olarak tasarlanmıştır. Bu konuda daha fazla bilgi ile tavsiye alabilmek, veya başvuruda bulunabilmek için lütfen 020 7527 4140 veya 4143 numaralı telefonlardan Yeniden Yerleştirme danışma servisi ile temasa geçin.

Daha küçük bir eve taşınmak (Eksik İşgaliye Uygulaması)

Bu uygulama ihtiyaçlarınıza uygun olan daha küçük bir eve taşınmanız konusunda yardımcı olması için size bilgi ve tavsiye sunmaktadır. Bu uygulamaya kabul edilmek için bir belediye kiracısı olmalısınız ve de iki veya daha çok yatak odalı bir konutta yaşıyor olup daha küçük bir konuta geçmeye istekli olmalısınız. Eğer şu anda dört veya daha çok yatak odalı bir konutu işgal ediyor ve hakkınızda sadece bir yatak odasına ihtiyacınız olduğu değerlendirilmesi yapılmışsa, fazla

odalarınızdan birini tutabilme imkanınız olacak ve dolayısıyla 2 yatak odalı bir konutu alabilme hakkınız olacaktır.

Öte yandan vazgeçtiğiniz her fazla yatak odası başına £500 nakit teşvik ödeneği ve taşınma masrafları konusunda size destek olması için de ayrı bir ödenek alabilirsiniz. Bu uygulama hakkında daha fazla bilgi edinmek için lütfen 020 7527 4140 veya 5174 numaralı telefonlardan Yeniden Yerleştirme Ekibi ile temas kurun.

Yeni jenerasyon uygulaması

Eğer bir Islington kiracısının hane efradının en azından 5 yıllık kalıcı bir üyesi olduysanız ve de belediyenin yerleştirme politikasının genel şartlarını karşılıyorsanız, bu uygulamaya başvurabilirsiniz. Daha fazla bilgi için 020 7527 4140 veya 4143 numaralı telefonlardan Yeniden Yerleştirme Ekibini arayın.

Hisseli malsahipliği

Eğer yeni bir ev satın almak istiyor ancak kesin alış yapacak kadar bir mali güce sahip değilseniz, hisseli malsahipliği uygulaması (konut sağlama kurumları tarafından yürütülmekte olan) yoluyla normal koşullarda sizin için çok pahalı gelecek olan bir eve taşınabilmeniz mümkün olacaktır. Bu uygulamalar bir mülkün belirli bir malsahipliği hissesini satın almanız ve geri kalan hissesi için de kira ödemeniz üzerine kurulmuştur. Mali gücünüz elverdikçe ileride ek hisseler satın alabilirsiniz, ve eğer arzu ederseniz, nihayetinde mülkün tamamının kesin alışını yapabilirsiniz.

Konut Rehberiniz kitapçığı

Islington sakinlerini kendilerine açık olan konut seçenekleri hakkında bilgilendirmek amacıyla Konut Rehberiniz adlı bir kitapçık üretmiş durumdayız. Bu kitapçık yukarıda anlatılan uygulamalar hakkında daha geniş bilgi ile birlikte özel ev kiralama, hisseli malsahipliği ve diğer konut uygulamaları hakkında da bilgi içermektedir. Konut Rehberiniz adlı kitapçığa belediyenin www.islington.gov.uk/housing/findingahome adresli internet sitesi üzerinden ulaşabilirsiniz veya yerel bölge konut ofisinizden bu kitapçığın bir kopyasını temin edebilirsiniz.

Evden çıkmak ve kiracılığınızı sona erdirmeye

Kiracılığınızı sona erdirebilmek için bize Pazar günü geceyarısında süresi dolacak şekilde dört haftalık yazılı ihbar bildiriminde bulunmalısınız.

Bunu bölge konut ofisinize göndermelisiniz.

Eğer tercih - bazlı kiralama yöntemi ile başka bir Kayıtlı Sosyal Ev Sahibine (bir konut sağlama kurumu gibi) aktarım yapıyorsanız, süratli bir şekilde taşınmanız gerekecektir. Bu durumda yeni kiracılığınız başladığında bize ev anahtarlarınızı iade ettiğiniz müddetçe, gerekli olan dört hafta sürelik ihbar bildirim zorunluluğunun tatbik edilmesini istemeyeceğiz.

Evden çıkarken şunları yapmalısınız :

- Size ait bütün eşyaları toplayıp boşaltmalısınız
- Bütün çöplerinizi sorumlu bir şekilde yok etmelisiniz
- Gaz ve elektrik metrelerini okuyup ardından hesaplarınızı kapatmalısınız
- Evinizi iyi bir durumda bırakmalısınız, ve
- Tüm sabit eşyaları ve aksamaları bırakmalısınız, ancak evinizi geliştirme amaçlı yapmış olduğunuz tüm onaysız eklemeleri sökmelisiniz
- Bahçenizi veya dış alanlarınızı temiz ve derli toplu olarak bırakmalısınız

Ayrılmanızı takiben konutu teftiş edeceğiz ve kullanımdan dolayı doğan normal yıpranma ile eskime payı dışında meydana gelmiş olan herhangi bir hasarı, ve de sizin adınıza toplamış olduğunuz çöpler varsa bunların temizlenme masrafını, sizden tahsil edeceğiz. Eğer taşındığınızda mülkü temiz, toplu ve tamir istemeyecek kadar iyi bir durumda bırakırsanız, £150 'lık Sadece Ödül adlı ikramiye çekilişine katılmayı hak edebilirsiniz .

Evinize ait bütün anahtarları taşındığınız gün içerisinde ve en geç kiracılığınızın bitmesini takip eden ilk Pazartesi günü öğlen saat 12.00'ye kadar bölge konut ofisine iade etmiş olmalısınız. Aksi halde ekstra haftaların kirası ile birlikte evinize girmek ile ilgili yapmış olduğumuz masrafları da ödemek zorunda kalacaksınız.

İzinsiz veya kaçak olarak oturanlar

Evinizden ayrılmanızı takiben geride başka hiç bir kimseyi orada yaşıyor vaziyette bırakmamalısınız. Eğer böyle birşey yaparsanız, kirayı ödemekten hala siz sorumlu olacaksınız. Mülkte kalmaya devam eden biri olursa o kişi tahliye edilebilecektir. Anahtarlarınızı başka bir kişiye vermemeli veya satmamalısınız. Evden çıkarken bütün kapıları ve pencereleri kapatıp kilitlemelisiniz.

Eğer bir belediye mülkünde bulunmaması gereken birinin orada yaşamakta olduğu yönünde bir bilginiz varsa, lütfen şunları yapın :

020 7527 7701 numaralı telefondan Konut Soruşturmaları şikayet hattını arayın.

Eğer herhangi bir kişiyi bir belediye mülküne zorla uygunsuz giriş yaparken görürseniz, lütfen anında polisi arayın.

Evinizde emniyet ve güvenlik

Evinizin emniyet ve güvenliğini iyileştirmek için baş vurabileceğiniz çeşitli yollar bulunmaktadır. Bu bölümde nispeten daha önemli olanlar size hatırlatılmaktadır. Ayrıca sigorta yaptırmanın önemi vurgulanmakta ve belediyenin kiracılarına özgü sigorta uygulaması hakkında da bilgi verilmektedir.

Hırsızlıkları önlemek

Kısa bir zaman için bile olsa evinizden çıkarken bütün pencereleri kapatın ve giriş kapılarını kilitleyin. Çoğu hırsızlık olayları gün içerisinde olmakta ve sadece birkaç dakika zaman almaktadır. Pencere kilitleri taktırın – bunlar nispeten ucuza mal olmakta ancak son derece etkilidirler. Lütfen yangın gibi acil durumlarda lazım olacakları için anahtarların nerede olduklarını her an biliyor durumda olduğunuzdan emin olun. Zemin kat pencereleri ile borular veya daire çatılarına yakın olan pencerelerin geceleri kapatılmış olduklarından emin olun.

Hiç bir zaman anahtarları paspas altında saklanmış olarak veya posta kutusunun içine ipele bağlanmış gibi şekillerde bırakmayın.

Evden uzak olacağınızı hiç bir zaman açıkca ilan etmeyin (örneğin evinize gelecek olan kişilere notlar bırakarak).

Tatile gitmeden önce gazeteler, süt ve kapınıza bırakılan diğer siparişlerinizi iptal ettirmiş olmayı unutmayın.

Evden ayrı olacağınız zaman sürecinde birşeyin olması durumunda size haber verilebilmesi için tatilde bulunacağınız adresi polise veya tanıdık bir komşunuza bırakın.

Evinize girmelerine izin vermeden önce kapınızı çalan herkesin size kimliklerini kanıtlamalarını isteyin. Bu nedenden dolayı bütün çalışanlarımız ile taşeronlarımız ve de gaz, elektrik veya su şirketi çalışanları, veya polis memurları üzerlerinde resmi kimlik taşımaktadırlar. Eğer şüphe duyarsanız polisi arayın ve kapınızı çalan kişilerin evinizden içeriye girmelerine izin vermeden önce de size kimliklerini göstermelerini isteyin.

Eğer bir kapı giriş dahili telefon sisteminiz varsa, bunu doğru olarak kullanın. Tanımadığınız kişileri içeriye almayın, ve kapıları açık vaziyette tutmak için altlarına birşey sıkıştırmayın veya kiltsiz durumda aralık durumda bırakmayın.

Evinizin giriş kapısının önüne açılıp kapanabilir emniyet kafesleri taktırmayın. Bunlar bir yangın anında evden kaçmanızı yavaşlatabilir veya itfaiye memurlarının sizi kurtarmalarını önleyebilir. Bir kiracı olarak izin almadan evinizi geliştirme amaçlı ek işler yapamayacağınızı lütfen unutmayın. Buna evinizin ön kapısına açılıp kapanabilir metalden yapılmış emniyet kafesleri taktırmak da dahildir. Bazı kiracıların bunu emniyet amaçlı olarak yaptıklarının farkındayız, ancak bu kafesleri taktırmanın belirli tehlikeleri vardır.

Evinize gelen elemanlar

Elemanlarımız ve taşeronlarımız üzerlerinde kimlik kartları taşımaktadır. Eğer evinize HFI 'dan olduğunu iddia eden birisi gelirse, her zaman onlardan kimliklerini size kanıtlamalarını isteyin.

Gaz, elektrik veya su şirketinden olduklarını öne süren kişilerden her zaman kimlik kartlarını göstermelerini istemelisiniz. Öte yandan bu şirketlerin elemanları size hesap numaranızı söyleyebilecek durumda da olmalıdır. Bu numara faturalarınızın üzerinde belirtilmekte olduğundan dolayı, bir tanesini kolayca ulaşabileceğiniz bir yerde tutun.

İddia etmiş oldukları kişi olduklarından siz kendiniz tamamiyle tatmin olmadan hiç bir kimsenin evinize girmesine kesinlikle izin vermeyin.

Eğer bir kişinin gerçek kimliği hakkında herhangi bir şüpheniz varsa onu içeriye almayın. Eğer kimliğini sorgulamanız neticesi kapınızı çalan kişi çekip giderse, derhal gecikmeden polisi arayın. Yerel polis karakolunuzda bulan Suç Önleme Memurları evinizi korumak ile ilgili olarak size daha fazla bilgi verme konusunda her zaman memnuniyetle yardımcı olacaktırlar. Ayrıca mahallenizde bir Komşu Gözleme Uygulaması başlatmak istiyorsanız bunu kurmanız konusunda da size yardımcı olacaktırlar. Onların vereceği tavsiyenin ücretsiz olduğunu unutmayın.

Tatiller

Eğer tatile gidiyorsanız veya evinizi uzun süreli olarak boş durumda bırakacaksanız şunları yapmalısınız :

- Evinizin emniyete alınmış durumda olmasını mutlaka temin edin
- Süt, gazete ve kapınıza bırakılan diğer siparişleri iptal ettirin
- Bir arkadaşınızın veya akrabanızın evinize göz kulak olmasını ve acil durumlar için de bir anahtarlarının olmasını temin edin
- Gazı, suyu ve elektriği ana vanalarından kapatmayı unutmayın

Eğer bir aydan fazla bir süre için gidecekseniz, bunu ayrılmadan önce bize bildirmek zorundasınız.

Eğer Kira Yardımını alıyorsanız bu sizin yokluğunuzdan etkilenebilir.

Eğer üç aydan fazla bir süre için evinizden uzak kalmaya niyetiniz varsa, ayrılmadan önce bizden mutlaka izin almanız gerekmektedir. Lütfen bölge konut ofisinize yazılı olarak başvuruda bulunun. Her başvuruyu tek başına ayrı olarak inceleyeceğiz, ancak genel olarak 12 aydan daha fazla olan bir süre için evinizde bulunmuyor olmanıza izin vermeyeceğiz.

Her türlü halde bize şu bilgileri önceden sağlamalısınız :

- Ayrılmaya niyet ettiğiniz tarihi
- Geri dömeyi planladığınız tarihi
- Kiranızın ödenmesi ve mülkünüzü bakılması ile ilgili olarak yapmış olduğumuz düzenlemeleri (bizden yazılı bir onay almadan evinizi ikincil kiraya hâla veremezsiniz), ve
- Size ulaşabileceğimiz bir adres ve telefon numarası

Sigorta

Evinizin muhteviyatını sigorta ettirme sorumluluğu kendinize aittir.

Evinizde hırsızlık, yangın, sel veya bir kaza neticesinde meydana gelecek herhangi bir kayıp veya hasardan kendiniz sorumlusunuz.

Aşağıdakileri kapsayacak şekilde ev sigortası yaptırmanızı tavsiye etmekteyiz :

- Mobilyalar ve sabit takılı eşyaları
- Şahsi eşyalarınızı
- Giyim eşyalarını
- Yiyecek ve içecek maddeleri
- Mücevherat ve diğer değerli eşyaları, ve
- Televizyon gibi kiralık olarak kullanılan aletleri

Sigorta ettirdiğiniz şeyleri gerçek değerlerine sigorta ettirmiş olmanız önemlidir.

Tam kapsamlı (kasko) ev sigortası size karşı talepte bulunan üçüncü taraf şahısların yapmış oldukları başvuruları da kapsayacaktır. Örneğin, eğer bir musluğu açık bırakırsanız ve bu da bir komşunuzun evinde su basmasına neden olmuşsa, meydana gelecek herhangi bir zarardan siz sorumlu tutulabileceksiniz.

Ev muhteviyat sigortası yaptırmanızı şiddetle tavsiye etmekteyiz.

Bunu ya belediyenin uygulaması aracılığı ile, ya da kendiniz özel olarak yaptırabilirsiniz.

Belediye özel olarak sağladığı sigorta hizmeti yoluyla, belediye kiracılarına veya mülkü satın alma hakkı olan uzun vadeli kontrat sahiplerine, makul bir fiyata huzur bulabilmeleri imkânını sağlamaktadır.

Eğer bu konuda daha fazla bilgiye veya bir yaprakçığa veya bir öneri formuna ihtiyacınız varsa, 020 7527 2000 numaralı telefonu arayarak veya 222 Upper Street, London N1 1XR adresine yazarak kiracılar sigorta uygulaması ile irtibat kurun.

Eğer özel düzenlemeler yapmaya karar verirseniz, sigorta şirketleri veya Britanya Sigorta Cemiyeti bu konuda size tavsiye verebilir. En iyi şartlarda sigorta edinebilmek için etrafta sunulan seçenekleri taramakta fayda vardır.

Anti sosyal davranış ve rahatsızlık vermek

Anti sosyal davranış ile ilgili yapılan tüm şikayetleri ciddiyle ele almaktayız. Bununla polis ve diğer kurumlar ile birlikte çalışarak baş edebilmek konusunda son derece kararlıyız. Anti Sosyal Davranış konusunda bazı bilgi yaprakçıkları ile broşürler hazırladık. Bunları www.homesforislington.org.uk internet adresi üzerinden veya bölge konut ofisinizden elde edebilirsiniz.

Anti sosyal davranış nedir?

Anti sosyal davranış, aynı hane efradından olmayan bir veya daha fazla sayıdaki kişide rahatsızlığa, korkuya veya strese neden olacak veya muhtemelen neden olabilecek şekilde hareket etmektir. Öte yandan diğer kişilerin evlerine ve toplumsal imkânları kullanma haklarına kabul edilemez bir şekilde müdahale eden bir davranış biçimi olarak da tarif edilebilir.

Bir kiracı olarak sorumluluklarınız

Konutta yaşayan veya konutu ziyaret eden her kişinin davranışından çocuklar da dahil olmak üzere siz sorumlusunuz. Buna konut içindeki, ortak kullanım alanlarındaki ve konutu çevreleyen alandaki davranışlarından da sorumlu olmak dahildir.

Eğer anti sosyal davranışta bulunuyorsanız, size karşı yapabileceğimiz birçok kanuni işlem seçeneği mevcuttur.

Eğer anti sosyal bir davranışın mağduru durumdaysanız ne yapılmalıdır

Komşular arası anlaşmazlıklar gibi bazı türden anti sosyal davranışları çözebilmek için gerekli olan makul şeylerin yapılmasını sizden beklemekteyiz.

Eğer bizim ilgilenmemizi gerektirecek kadar ciddi boyutta bir sorun olursa, lütfen bölge konut ofisi ile temasa geçin. Onlar size tavsiye verebilecek ve sorun ile ilgili gerekli soruşturmaları yapabilecek durumda olacaklardır. Sorun ile ilgili olarak hangi eylemlerin yapılabileceğine karar verecekler ve gelişmelerden de sizi haberdar edeceklerdir. Eğer anti sosyal davranışların kanuna aykırı suç sayılacak faaliyetler içerdiğinden şüpheleniyorsanız, lütfen Polis Toplumsal Güvenlik Ekibi ile temasa geçin. Acil bir durumda 999 numaralı acil yardım hattını arayın.

Çalışma saatleri dışındaki Anti Sosyal Davranış çağrı ekibi

Bu ekip suç işlenmesini önlemeye ve anti sosyal davranışları caydırmaya yardımcı olmak amacıyla sitelerde devriye gezmekte ve ev sakinlerine destek vermektedir. Kendileri topluma yakın mesafede ve ayrıca HFI hizmetleri, Polis, Islington Belediyesi, Genç Kişilere Hizmet Veren Kuruluşlar ve diğer yerel kurumlar ile de sorunları çözmek ve bilirkışı tanıklığı yapabilmek için ortak olarak çalışmalarını yürütmektedirler. Bu ekibin memurları açıkca görülebilen ve endişe gideren bir varlık sağlayabilmek amacıyla burada bulunmaktadır. Anti sosyal davranışların düzenli olarak tekrarlandığı bilinen belalı noktalardaki Anti Sosyal Davranış Ekibi memurları ile ortak olarak çalışmaktadırlar. Rahatsızlık Vermek, Vandalizm, Terkedilmiş Araçlar, Ortalığa Çöp Dökmek ve Duvar Yazıları Yazmak gibi anti sosyal davranış olaylarını değerlendirme ve gözlemleme imkânlarına sahiptirler.

HFI sitelerinde devriye gezme saatleri Pazartesi 'den Perşembe 'ye kadar olan günlerde saat 16.00 ile geceyarısı arasında, ve Cuma ile Cumartesi günleri ise saat 17.00 ile sabah 01.00 arasındadır.

Aile içi şiddet

Aile içi şiddet kanuni bir suçtur ve bu konuda size yardımcı olmaları için polisin özel olarak eğitilmiş memurları bulunmaktadır. Bunlar ayrıca sizi korumak için gerekli olan önlemleri de alabilirler.

Acil bir durumda 999 'u arayın. Veya yerel polis karakolunuz ya da Polis Toplumsal Güvenlik Ekibi ile temasa geçin.

Eğer şiddete mâruz kalıyorsanız veya şiddete mâruz kalma tehdidi ile karşı karşıyaysanız, bunu mümkün olan en kısa süre içerisinde bölge konut ofisinize bildirmeniz gerekmektedir. Bir Kiracı

Yönetimi Danışmanı size tavsiye verebilecek, olayı kayıt altına alacak ve eğer acil kalacak bir yer istiyorsanız da size gerekli yardımı verebilmeleri için Belediyenin Konut Yardım Merkezine sekinizi yapacaktır. Eğer size geçici kalacak bir yer konusunda yardımcı olmuşsak, bu aile içi şiddetin gerçekleşmiş olduğunu kabul ediyor olduğumuz veya size kalıcı bir ev bulma yükümlülüğümüzün bulunduğu anlamına gelmemektedir. Durumu çok ayrıntılı olarak inceleyeceğiz, ve bilahare mümkün olan en kısa süre içerisinde size ne tür uzun vadeli yardımlar sunabileceğimiz konusunda bir karar vereceğiz. Bunlara daha ileri derecede güvenlik önlemleri olarak terk etmiş olduğunuz evde yaşamaya devam etmeniz de dahil olabilir.

Aile içi şiddete mâruz kalmış kişilere yardım etmenin yanında, şiddete neden olan kişiye karşı işlem de yapabiliriz. Aile içi şiddet kabul edilebilir bir kavram değildir ve şiddet yanlısı olan kişilerin davranışlarının yanlarına kâr kalmasını önlemek esas hedefimizdir. Sadece sizin kabul etmeniz durumunda işlem yapacağız ve sizinle hangi işlemlerin uygun olabileceği hususunu görüşüp karara bağlayacağız. Eğer şiddete neden olan kişi de bize ait bir mülkte yaşıyorsa, kira cılık sözleşmesinin şartlarını ihlal ediyor olacağından dolayı onu tahliye edebilmek için gerekli işlemleri başlatmayı düşünebiliriz.

Konut Destek Servisi

Konut Destek Servisi, aile içi şiddet veya antisosyal davranışlardan dolayı tahliye edilme ile baş etmek zorunda kalan ve fazladan yardıma muhtaç olan kiracılara yardım etmek amacıyla verilmektedir. Kiracı Yönetimi, Gelirler Tahsilat veya Anti Sosyal Davranış Ekipleri muhtaç durumda olup zarar görmeye açık olan ve bu yüzden fazladan desteğe ihtiyacı olan kiracıları Konut Destek Memuruna sevk edebilir. Öte yandan Konut Destek Servisine kendi kendinizi sevk edebilme imkânı vardır ve bunun formu HFI internet sitesinde bulunabileceği gibi, Yeniden Yerleştirme Ekibinin 020 7527 4140 veya 4143 numaralı telefonlarını arayarak da elde edilebilir.

Alınan kararlarda pay sahibi olmak

Evinizin nasıl yönetildiği konusunda söz sahibi olma hakkınız vardır. Sitenizde ne gibi değişiklikler yapılması gerektiğini en iyi siz bilebilirsiniz ve belediye sınırları dahilindeki diğer kiracılar ve uzun vadeli kontrat sahipleri ile birlikte de evlerinizin nasıl yönetilmesi ve geliştirilmeleri gerektiği konularında kararlar verebilirsiniz.

Şahıs olarak

Güvenceli bir kiracı olmanızdan dolayı, kanun gereği evinizi etkileyen konular ve aldığınız hizmetler ile ilgili olarak sizden görüş almak zorundayız. Buna şunlar dahildir :

- Evinize yapılacak tamir veya geliştirme işleri
- Eğer bir kiracıysanız kiracılık şartlarınız ile ilgili değişiklikler
- Hizmet standartları, ve
- Çevre geliştirme işleri, güvenlik çalışmaları veya bakıcılık düzenlemeleri

Neler düşündüğünüzü şu yollarla size soracağız :

- Size bir mektup göndererek
- Toplantılar düzenleyerek
- Anketler yaparak
- Üç ayda bir çıkan bir kiracılar ve ev sakinleri bülteni basarak, ve
- 'Kiracılar ve Ev Sakinleri' dernekleri ile yakın mesafe çalışarak.

Siteniz dahilinde

Birçok sitede, bizim de varlıklarını tanıdığımız Kiracılar ve Ev Sakinleri Dernekleri zaten kurulmuş bulunmaktadır.

Bu dernekler kiracıların site işleri ile ilgilenebilmeleri için harika bir yoldur ve bunlar:

- Düzenli aralıklarla sitede olan sorunları tartışmak için toplantılar
- Geliştirme programları ve diğer önemli konular ile ilgili olarak HFI 'ya görüş sunarlar
- Geliştirme projeleri veya yeni imkânlar ile ilgili olarak kampanyalar düzenlerler
- Toplum merkezlerinin yönetim işlerinde yer alırlar (bulunduğu yerlerde) ve toplumsal faaliyetler düzenlerler, ve
- Bölge konut panellerinde sitede oturan kiracıların ve kontrat sahiplerinin menfaatlerini temsil ederler

Kiracılar ve Ev Sakinleri Dernekleri değişik nedenlerden dolayı kurulmaktadır. Kiracılar ve kontrat sahipleri konut servisinin yönetilme şekline ilişkin daha fazla ses sahibi olmak isteyebilirler veya site güvenliği veya büyük inşaat işleri gibi çözmek istedikleri belirgin bir sorun olabilir. Resmen tanınabilmeleri için, Kiracılar ve Ev Sakinleri Dernekleri tüm kiracılar ile kontrat sahiplerinin katkıda bulunmalarına izin vermeli, herkese adil muamele yapmalı ve düzenli aralıklarla dernek yönetimlerine yeni kişiler belirlemek için seçimler yapmalıdır. Birçok Kiracılar ve Ev Sakinleri Derneği mevcut derneklere destek sağlayan ve yeni derneklerin faaliyete geçmelerine yardımcı olan Islington Kiracılar Dernekleri Federasyonunun (FITA olarak bilinen) üyesidir. Eğer küçük bir apartmanda veya sokak üzerindeki bir konutta yaşıyorsanız, yakınınızdaki diğer apartmanlarda oturan kiracılar ile bir araya gelip kendi derneğinizi kurabilir veya en yakındaki büyük sitenin derneğine üye olabilirsiniz.

Daha fazla bilgi edinebilmek için lütfen bölge konut ofisinizi arayıp Toplum ve Hizmet Geliştirme Memurunuz ile görüşmek isteyin.

Bazı kiracılar daha da fazla katkıda bulunmayı ve günlük bazda site yönetimi ve tamir işleri ile ilgili olarak daha fazla sorumluluk almayı arzu etmektedir. Bunu yapabilmek için kiracılar, kendi iç tüzüğü bulunan Kiracı Yönetim Örgütü diye adlandırılan bir örgütü düzgün bir şekilde kurmuş olmaları, ve ayrıca sitede oturan çoğu kiracı ve ev sakininin hizmetleri de güvenceye almış olmaları gerekmektedir. Belediye hâla mal sahibi ve kiracılar da güvenceli kiracı konumlarını korurlar. Bir Kiracı Yönetim Örgütünü kurmak genellikle 2 ile 3 yıl arası bir süre tutmaktadır. Ev sakinlerinin gerekli olan tüm tavsiyeleri ve eğitimleri alabilmelerini sağlamak için normalde bağımsız bir danışman tutulur, ve bu faaliyetler de merkezi hükümet ile Islington Belediyesi 'nden gelen paralar ile fonlanır.

Yerel konut bölgenizde

Islington dahilinde her birinin kendi ayrı bölge konut ofisi olan dört yerel konut bölgesi bulunmaktadır. Her bölgenin bir danışma paneli bulunmaktadır. Bu panel, Kiracılar ve Ev Sakinleri Dernekleri ile Kiracı Yönetim Örgütleri gibi bölgede varlıkları tanınmış olan kiracı örgütlerinin seçmiş oldukları temsilcilerden meydana gelmektedir. Ayrıca, bu panelde kendilerini temsil edecek bir kiracı örgütünün kurulu olmadığı sitelerden, küçük apartmanlardan ve sokak üzerindeki evlerden de seçilmiş olan kiracı ve kontrat sahibi temsilcileri bulunmaktadır.

Danışma panelleri yerel konut personeli ve belediye meclisi üyeleri ile birlikte aşağıdaki konuları görüşmek üzere düzenli bir şekilde toplanır :

- Performans hakkında raporlar alabilmek
- Belirlenmiş yerel bütçeler dahilinde harcama önermek ve gözlemek
- Hangi büyük çaptaki tamir veya geliştirme programlarına öncelik verilmesi gerektiğine karar vermede yardımcı olmak
- Taslak halindeki komite raporları hakkında yorumda bulunmak, ve
- Yerel konut yönetim hizmeti ile ilgili olan sorunları görüşmek

Yönetim Kurulu Üyelerimiz

Homes for Islington onyedü üyeli bir Yönetim Kurulu tarafından idare edilmektedir. Bu yönetim kurulu üyelerinin yedisi yerel ev sakinlerinden oluşmakta olduğundan dolayı kiracıların Yönetim Kurulu Üyesi olup en üst seviyede karar verme mekanizmasına katkıda bulunabilme fırsatları bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu şunları yapar :

Strateji yönlendirmesini denetler.

Kurumun Düzgün Konut Standardı hedeflerini tutturmasını temin eder.

Karar verme işleminin her basamağı boyunca kiracıların katkı vermiş olmalarını temin eder.

Alt Kurullarımız

Ayrıca ev sakinlerinin Yönetim Kurulu Üyeleri ile birlikte toplandıkları 2 tane alt kurulumuz mevcuttur. Kiracılar yardımcı Kurul üyesi seçilip performans ile ilgili konularda görüş belirtebilirler.

Alt Kurullar şunları yapar :

- Performansı yerel seviyede gözlemler.

- Bölge panelleri ve diğer danışma grupları ile bağlantı kurar.
- Ev sakinlerinin katkıda bulunmaları ile ilgili stratejilerimizi geliştirir
- Yönetim Kuruluna ve Alt Kurullara yerel ev sakinlerinden Üyeler seçilmesi ile ilgili geleceğe yönelik planlar hakkında tavsiyelerde bulunur, ve
- Belediye sınırları dahilinde her sene ne gibi tamir ve geliştirme işleri yapmamız gerektiğine dair programları önerir.

Kiracı Taahhütnamesi

Bir Islington Kiracı Taahhütnamesi geliştirmiş durumdayız. Bu Taahhütname bizim ve kiracılar arasında olan bir anlaşmadır ve buna belediyeden uzun vadeli kontrat sahibi olanlar da dahildir. Bu taahhütnamede, evleri ve toplumları etkileyen yerel kararların alınmasında kiracılar ile kontrat sahiplerinden nasıl görüş alacağımız ve onların nasıl katkı vermelerini sağlayacağımız belirtilmektedir.

Kiracı Taahhütnamesinin bir özetini hazırladık. Bundan bir kopya edinebilmek için sadece yerel konut ofisiniz ile temasa geçiniz.