

您的家園鈕卡瑟爾： 新租戶須知

1 歡迎詞

1.1) 你好，歡迎觀看短片-您的家園鈕卡瑟爾。 影片大約 12 分鐘，特此感謝您抽空觀看。 它將包括您需要知道的作為鈕卡瑟爾租戶一些重要事宜。 我們希望確保您在新家非常愉快。

1.2) 您的家園鈕卡瑟爾，或稱 YHN，YHN，是對鈕卡瑟爾市議會提供的政府住房進行每日管理和改善的組織。

1.3) 在您租借開始時，我們將給您一份租戶手冊的復硬件。 它提供您許多關於您的租借的有用信息，關於 YHN 和所有我們提供的服務信息。 它將幫助您安家，並且在您租借的全過程中，會發現它十分有用。 但，如果您有任何問題，請馬上和我們聯繫。 我們隨時準備幫助。

1.4) 您應該是檢查過物業標準清單，您的住房官員保證您新的家是安全，乾淨和整潔的。 現在，在您搬家之前，您需要審閱簽名程序。 這個程序包括您作為一個新房客的權利和責任。

2 簽名

2.1) 您的住房官員將會告訴您在簽名之日您需要帶什麼文件。 這些文件可能包括出生證、護照或者駕照作為您的身分證明和一張近期的電費單作為您原來地址的證明。 您必須向我們提供您的國民保險號碼。 沒有這些文件，您不能簽名。

2.2) 通過申請住房福利您可能獲助支付您的房租。 如果您認為您有資格獲得住房福利，那麼，當您在租賃簽字時，您須填好相關申請，這十分重要。 您需要帶所有顯示您的收入的文件。 切記，住房福利是在您搬入物業之後，並且您必須從搬之入日起提出申請以免拖欠您的房租。

2.3) 一旦您成功簽名租屋，您將要安排您的供氣、水電連接。 詳情請閱房客手冊。

2.4) 如果您需要幫助裝修新家，鈕卡瑟爾家具服務中心為有此需要的新房客提供家具組裝。 這傢服務中心曾獲租賃標記獎，並且幫助房客安家。 這傢服務中心可能也提供和安裝電氣用品，如烹飪設備。

2.5) 在搬家三個星期之內，我們的住房服務辦公室工作人員將拜訪您並檢查是否一切都好。 並且在六個星期以後我們將發出詢問表徵詢您對我們服務的意見。 請抽空填表並寄給我們。

3 租賃協議

3.1) 在房客手冊上，您將看到關於您租賃協議的信息。您的租賃協議是一個有法律約束力的合同。同樣，作為房客，您必須履行某些責任和義務。最重要的，當然是支付您的房租。但您必須維護室內狀況。您負責小修整，並且保持您室內的刷漆和裝飾。

3.2) 如果您有一個花園，您需保持它的整潔並不堆放垃圾。如果您為保持它的整潔需要幫助，您可能從我們的花園關心小組得到幫助-請您向住房辦公室了解更多信息。房客有帶輪子的容器來裝普通的家庭垃圾。在公寓或小屋居住的那些居民在地上或樓梯間有垃圾滑道。

3.3) 您能否收留寵物？關於這一點，要看實際情況-詳情請與您的住房官員聯繫。

3.4) 您的租賃協議給您和您的家庭以免遭反社會行為的權利。其他理事會房客有和您相同的責任。重要的是，我們都尊敬重他人權利。我們設法確保鄰里向 6 安和睦，並且我們想與您攜手為達到這個目標共同努力。有許多方式您能參與。檢查您的手冊或諮詢您的住房辦公室以了解更多信息。

3.5) 並且通常在我們的時事通訊“家和個人”住明關於如何處理反社會行為。時事通訊每三個月寄到您家和向您提供信息和新聞幫助您了解實事動態，並且傾聽您關於物業管理的意見。

4 支付房租

4.1) 你作為房客的一個主要責任是定時和準時地支付您的房租。您的住房官員將告訴您每週地租稅以及該費用如何發生的。重要的是，您到期支付房租以避免拖欠房租。

4.2) 有許多不同方式可支付您的房租。這些全部被列在您的房客手冊和我們的網站 www.yhn.org.uk

4.3) 並且，如果您一直及時付清您的房租，我們每三個月讓您抽獎，您有機會贏得 250 英鎊的獎勵。並且，如果您設立直接借項支付您的房租您在另外的月度抽獎中可能贏得 50 英鎊的獎勵。

4.4) 但有些房客錯過付房租時間，並且導致隨之而來的拖欠款記錄。如果您出現這種情況，請立刻與我們聯繫。我們的忠告和支持服務中心能向任何遇到財政

Chinese Traditional

困難的人提供幫助和建議。 該服務是免費的並且向所有房客提供。 請在您的地方社區住房辦公室安排與工作人員會面商議。

4.5) 如果您拖欠款，我們可以同意您最多支付多少，餘下債務由我們償還。 如果，然而，您不負欠款，我們將通知您我們將申請『法律程序函』起訴您。 這是一份法律文件，意味著我們可能將您告上法庭。 這可能導致房客被驅逐出他們的家。 這些房客不僅接受縣法院裁決- CCJ，而且還負責承擔訴訟費用，目前超出 100 英鎊。 有些房客認為，如果他們被趕出家，他們只須申請由 YHN 重新安排住房，但實情並非如此-，即使有兒童在房裏居住。 很多房客每年會發現自己成為無家可歸者，因為他們未支付房租。 不要讓此發生在您或您的家庭身上。 如果您有財政困難，請和我們商談。

5 維修和服務

5.1) 提供財務幫助的同時，我們也提供其他服務幫助您照看您的家。 我們對您的家負責大部分維修，維護和服務。 這包括您家的內部結構和外部、所有共享的或公共區域，以及我們原提供的裝置和配件。 我們想盡可能好地維護您的家，請您協助儘快報告我們以及時修理。 請注意，如果您決定買您的市政福利房，您將負責該物產的所有整修。

5.2) 我們必須至少每年一次對我們的瓦斯器具執行安全檢查以確保它們的安全。 我們有法律義務執行這項工作，因此您必須允許我們的承包商進入您家執行此項以及其他重要工作。

5.3) 我們所有的承包商和職員攜帶證明，您應該要求檢查。 如果有懷疑，不要讓任何人入您的家。

5.4) 我們將儘快進行一切修理和提供服務，但我們將根據工作的種類進行服務的時間安排。

5.5) 我們打算一直為您提供優質服務。 有時，我們或我們的承包商會出錯。 如果發生這種情況，您應該首先與您的住房辦公室聯繫，以便他們設法處理問題。 我們歡迎您的評議、想法和建議以改進我們的服務。 然而，如果您仍不滿意，您可進行正式投訴。 您可從我們的任一個辦公室得到投訴表。

5.6) 如果您損壞，誤用或者忽略您的家，那麼您將對產生的損失費用負有責任，並且我們可能會採取訴訟收回您的家，或者償還損失費用。

5.7) 詳情請見房客手冊上的修理和服務章節。

6 您的物業

6.1) 要幫助維護您所在的小區整體外觀，我們負責定期修整公共草坪，保持公共籬笆和灌木整潔。如果您需要在您家附近的公共區域進行任何工作，請與您的住房辦公室或環境電話中心聯繫了解詳情。電話號碼見房客手冊。

6.2) 多數大的或超大型項目免費。欲知關於這項服務的詳情，請致電我們任何一個辦公室或者再與環境電話中心聯繫。

6.3) 市政會的鄰里服務雇用街道警衛長、迅速反應職員和街道建築設計小組對在物業小區工作。

7 違反租賃條約

7.1) 您的紐卡瑟爾之家慾確保您的鄰里是一個宜居之地，並且我們也希望您愉快地在那裡生活。每個人都有權居住在乾淨，安全和宜人的地方。我們慾確保，您能享受您的家庭生活和您的鄰里街坊。作為房客，您應該是一個好鄰居，並且對您自己的行為和您的家庭及訪客的行為負責。

7.2) 沒人應該因他人的喧囂、騷擾或者反社會行為損壞他們的生活質量。這包括：嘈雜的音樂、狗吠、街道漫畫，使用攻擊性或種族主義語言，兇猛或具威脅性，造成他人不安和損害、。所有這些都是反社會行為且不可接受。如果您的行為導致對鄰居、YHN 職員或承包商的喧囂和騷擾，您的租賃協議將會被撕毀。我們將採取行動反對那些繼續行為持續地不能令人接受的房客。

7.3) YHN 正有效地採取行動反對反社會行為、喧囂和騷擾，以便居民能享受舒適和安全的城市居住環境。如果您在您的租借期間任何時候經歷任一種上述問題，請勿保持沈默，務必告知我們。

8 支持您的家

8.1) 我們知道房客有各種不同的需求，並且有些房客也許發覺很難成功地維護一個家。

8.2) 通過 YHN 所提供的系列服務，您得以隨心所欲地住在您的家。這些包括以下服務：

- 前台服務在多層樓塊，提供接待和 24 小時閉路電視監視。
- 為年長、脆弱、殘疾或者有我們的社區保護警報服務負責的其他特別需要設有 24 個小時反應警報和傳感器。這些設施由電話連接到我們的中央控制室。職員在那裡一天 24 小時當值，一年 365 天，因此總是有人回復您的電話。

Chinese Traditional

- 如需要適應服務中心向殘疾人提供生理適應。這包括上臺階、斜坡和防陣雨的能力。

8.3) 有一整套也許對您有用的其他計劃和服務。詳見房客手冊。

9 結束您的租賃和搬家

9.1) 儘管我們希望您喜歡您的新家，當然在您的條件得到改變時您或許有時會需要或想要一個不同的家。

9.2) 您的租賃手冊詳細介紹了什麼是可能的，且我們如何能繼續幫助您。請切記，您的需要和條件改變時我們仍隨時準備提供幫助。

9.3) 如果您決定從市政物業搬出，必須提前四個星期通知我們。在搬出前，您需要填寫『租賃終止』表，並且我們的職員在您結束租賃前將對您的住宅進行「預先備終止檢查」。在您搬出前，您必須做大清潔，以便別人能搬進來。做所需的所有裝飾和修理。確保已付所有帳單和到搬家日結束時的房租。當您搬家時，關閉煤氣，水電。丟掉所有垃圾。任何屬於您留在房內的東西我們當作垃圾並且會將它扔掉。如果我們必須支付在您以後離開后的清掃，我們將讓您付費。請將鑰匙交給您的社區住房辦公室。我們將給您一份『租借結束』調查表填寫。必要時我們將採用您給我們提供的信息改進我們的服務。

10 結論/結尾

我們希望您在您的新家愉快。謹記，如果您對手冊有任何疑問，或有任何問題請告知我們。