



Zakwaterowanie w Zjednoczonym Królestwie

Osoby mieszkające w Zjednoczonym Królestwie mogą wynajmować lokale od właścicieli prywatnych lub gospodarzy publicznych.

- Właściciele prywatni to osoby lub firmy, które oferują zakwaterowanie na wynajem prywatny na wolnym rynku.
- Gospodarze publiczni to organizacje, takie jak samorządy lokalne lub spółdzielnie mieszkaniowe, które uzyskują pomoc rządową w celu zapewnienia mieszkań socjalnych. Czynnosc w takich lokalach jest zazwyczaj niższy, a umowy najmu oferują bezpieczniejsze warunki. Jednakże dostęp do takich lokali jest znacznie trudniejszy.

Poszukiwanie lokalu – wynajem w sektorze prywatnym

Większość nowych migrantów w Zjednoczonym Królestwie mieszka w **prywatnie wynajmowanych lokalach**. Niewielu nowych migrantów kwalifikuje się do otrzymania **zakwaterowania komunalnego**. Nawet jeśli nowy przybysz uzyska pomoc od samorządu lokalnego, ponieważ jest bezdomny, jest to zazwyczaj rozwiązanie tymczasowe, po czym samorząd pomaga mu w wynajmie lokalu od prywatnego właściciela.

Poszukiwane lokatorów w sektorze prywatnym

Korzystanie z usług agencji

Agencje nieruchomości (**letting agents** lub **estate agents**) pracują dla właścicieli lokali, którzy płacą za ich usługi. Nie mogą one pobierać opłat za rejestrowanie nowych lokatorów lub poszukiwanie im zakwaterowania, lecz mogą pobierać opłaty za sprawdzanie ich tożsamości, referencji i zdolności kredytowej.

Wszystkie agencje nieruchomości zarządzające lokalami w imieniu właścicieli w Anglii muszą być zarejestrowane w niezależnym organie rozpatrywania roszczeń, który rozstrzyga zażalenia wobec agencji. Trzy oficjalne organy to:

- The Property Ombudsman (TPO)
- Ombudsman Services Property
- The Property Redress Scheme

Każda legalnie operująca agencja nieruchomości powinna poinformować cię, w którym systemie jest zarejestrowana i może okazać jego logo. **Nie korzystaj z usług agencji nieruchomości, która**



nie należy do żadnego z systemów. Oznacza to, że działa ona nielegalnie, co oznacza, że ryzykujesz utratą wpłaconych pieniędzy.

Pomoc w znalezieniu lokalu

Witryna internetowa **Shelter** zawiera cenne wskazówki ogólne, pomocne podczas szukania zakwaterowania: ●

http://england.shelter.org.uk/get_advice/private_renting/renting_privately/ways_to_find_a_private_rented_home

Strona **Crisis** również oferuje kilka wskazówek dla osób, które wynajmują lokal mieszkaniowy po raz pierwszy:

● <http://www.crisis.org.uk/pages/top-tips-for-new-renters.html>

Rząd udostępnił broszurę z poradami dla nowych lokatorów:

● <https://www.gov.uk/government/publications/how-to-rent>

Samorządy lokalne mogą zaoferować:

- porady, aby pomóc ci znaleźć zakwaterowanie
- listę lokalnych właścicieli nieruchomości, którzy zostali sprawdzeni i „akredytowani” z tytułu spełniania określonych standardów
- pomoc w ubieganiu się o świadczenia, jeśli takowe ci przysługują
- dostęp do kaucji lub gwarancji czynszu, dzięki którym nie będziesz musiał wpłacić depozytu lub czynszu z wyprzedzeniem.

Niektóre organizacje charytatywne prowadzą również programy w wielu rejonach, aby pomóc ludziom w wynajmowaniu prywatnych lokali. Lista tych programów jest dostępna na tej stronie internetowej założonej przez **Crisis**, organizację charytatywną pomagającą bezdomnym: ●

<http://www.crisis.org.uk/find-pr-scheme.php>

Poszukiwanie lokalu – zakwaterowanie komunalne

Gospodarze publiczni to organizacje, takie jak samorządy lokalne lub spółdzielnie mieszkaniowe. Czynsz w takich lokalach jest zazwyczaj niższy, a umowy najmu oferują bezpieczniejsze warunki.

Jednakże dostęp do takich lokali jest znacznie trudniejszy. Niestety w Zjednoczonym Królestwie dostępnych jest coraz mniej lokali komunalnych, przy wciąż rosnącej liczbie oczekujących.

Aby uzyskać dostęp do lokali komunalnych, musisz złożyć wniosek w **systemie przydziałowym samorządu lokalnego**. Oczekiwanie na zakwaterowanie komunalne, mimo możliwości zarejestrowania w systemie, może trwać wiele lat, a nawet dziesiątki lat.

Tylko osoby spełniające określone kryteria mogą znaleźć się na liście systemu przydziałowego.

Spełnianie kryteriów

W celu zarejestrowania się w systemie przydziałowym osoby pochodzące z krajów EOG muszą mieć **prawo pobytu** w Zjednoczonym Królestwie. Osoby pochodzące z krajów EOG, które mają zazwyczaj prawo pobytu to:

- osoby pochodzące z krajów EOG, które są zatrudnione lub samozatrudnione



- niektóre osoby pochodzące z krajów EOG, które są aktualnie bezrobotne, lecz aktywnie poszukują zatrudnienia
- niektóre osoby, które wcześniej pracowały, lecz aktualnie nie pracują z określonych powodów
- niektórzy członkowie rodzin osób pochodzących z krajów EOG, spełniających kryteria (nawet jeśli same nie pochodzą z krajów EOG)
- Inni obywatele EOG, którzy studiują lub sami się utrzymują oraz zdali **test stałego zamieszkania (habitual residence test)** (dla obywateli EOG ubiegających się o świadczenia).

Niektóre osoby mają prawo do stałego pobytu, jednakże nadal nie kwalifikują się do wzięcia udziału w systemie przydziałowym. Są to zazwyczaj obywatele EOG, którzy szukają pracy w Zjednoczonym Królestwie, jednakże nigdy wcześniej tu nie pracowali.

Kryteria kwalifikacyjne

Wiele samorządów przewiduje dodatkowe **kryteria kwalifikacyjne** w swoich systemach przydziałowych. Mogą to być kryteria dotyczące stałego pobytu – na przykład do systemu dopuszczane są tylko osoby, które mieszkają w danym rejonie od przynajmniej 5 lat. Na stronie samorządu lokalnego znajdziesz podsumowanie obowiązującego systemu przydziałowego.

Niekiedy samorzady odmawiają dopuszczenia kwalifikujących się wnioskodawców do systemu przydziałowego, ponieważ nieprawidłowo stosują przepisy prawa. Jeśli odmówiono ci dostępu do systemu przydziałowego lub jeśli twój wniosek został odrzucony, możesz zwrócić się o poradę prawną do **Law Centre**, centrum porad prawnych przy organizacji **Shelter**.

Niektóre kategorie osób, np. osoby bezdomne lub żyjące w przepętnionych lokalach, są prawnie upoważnione do dołączenia do systemu przydziałowego i są traktowane priorytetowo. Muszą one kwalifikować się do dołączenia do systemu, lecz nie muszą spełniać kryteriów kwalifikacyjnych.

Prawa mieszkaniowe – lokatorzy prywatni

Lokatorom powinny przysługiwać pewne ogólne prawa, w tym:

- prawo do **spokoju** w domu (np. bez zakłóceń ze strony właściciela, który pojawia się bez uprzedzenia)
- prawo do niedyskryminacji
- prawo chroniące przed eksmisją i nękaniami
- prawo dotyczące warunków mieszkaniowych i zaniedbania (stanowiące o tym, że właściciel musi zazwyczaj dokonywać podstawowych napraw)
- prawo do informacji i odpowiedniego powiadomienia

Umowy najmu

Umowa najmu to umowa pomiędzy tobą a właścicielem lokalu. Może być pisemna lub ustna.

Umowa najmu gwarantuje pewne prawa zarówno tobie, jak i właścicielowi lokalu, na przykład twoje prawo do zajmowania lokalu i prawo właściciela lokalu do otrzymywania czynszu.

Możesz wraz z właścicielem lokalu uzgodnić również inne warunki umowy najmu, pod warunkiem że nie są one niezgodne z prawem.



Co powinna zawierać umowa najmu:

W **Anglii** większość lokatorów nie musi zgodnie z prawem otrzymać umowy najmu w wersji pisemnej.

W **Szkocji** wszyscy lokatorzy, którzy zawierają gwarantowaną (**assured**) lub krótkoterminową gwarantowaną (**short assured**) umowę najmu, mają prawo do otrzymania umowy w wersji pisemnej.

W obu przypadkach powinieneś otrzymać następujące informacje:

- W przypadku najmu tygodniowego (nie będącego najmem na czas określony) właściciel lokalu musi prowadzić książeczkę czynszową lub podobny dokument.
- Imię i nazwisko właściciela lokalu. Możesz wystosować pisemną prośbę do osoby, która pobiera czynsz, aby podała ona imię, nazwisko i adres właściciela lokalu. Osoba ta musi podać te informacje w ciągu 21 dni (niedotrzymanie tego terminu stanowi wykroczenie).

Zgodnie z dobrą praktyką pisemna umowa najmu powinna zawierać następujące dane:

- twoje imię i nazwisko, imię i nazwisko właściciela lokalu, adres wynajmowanego lokalu
- datę rozpoczęcia najmu
- szczegóły dotyczące tego, czy inne osoby mogą korzystać z lokalu i z których pomieszczeń
- czas trwania najmu
- wysokość czynszu, częstotliwość opłat oraz jak często i kiedy czynsz może wzrosnąć. Umowa może określać również, co obejmuje kwota czynszu, np. media (elektryczność, gaz itp.)
- czy właściciel lokalu zapewni jakiegokolwiek usługi, np. pralnię, utrzymanie przestrzeni publicznych lub posiłki, i czy będą pobierane z tego tytułu opłaty serwisowe
- długość okresu wypowiedzenia, który obowiązuje ciebie i właściciela lokalu w przypadku zakończenia najmu.

Umowa najmu powinna zostać podpisana przez ciebie i przez właściciela lokalu. Każdy lokator, jeśli lokal jest wynajmowany przez więcej niż jedną osobę, powinien otrzymać kopię umowy.

Słowne umowy najmu

Jeśli ty i właściciel lokalu zawrzecie umowę słowną, jest to nadal ważna umowa najmu.

Umowy słowne mogą być trudne do wyegzekwowania, jeśli istnieje żaden dowód co do uzgodnionych warunków lub kiedy wystąpiła szczególna sytuacja nieuwzględniona w umowie.

Jeśli chcesz zakwestionować umowę słowną z właścicielem, powinieneś skonsultować się z doświadczonym doradcą, na przykład w **Law Centre** lub **Citizens Advice Bureau**.

Podstawowe prawa

Nawet jeśli nie posiadasz pisemnej umowy najmu, nadal przysługują ci określone prawa. Podstawowe prawa **dorozumiane** przez prawo. Jeśli umowa zawiera warunki niezgodne z prawem, pierwszeństwo mają przepisy prawne.

Najczęściej występujące **warunki dorozumiane** to:

- właściciel lokalu musi przeprowadzać podstawowe naprawy, na przykład zapewnić prawidłowe działanie instalacji wodnej, gazowej, elektrycznej, sanitarnej, ogrzewania pomieszczeń i wody.
- masz prawo do korzystania z wynajmowanego lokalu w spokoju, bez nękania przez właściciela.



- masz obowiązek korzystania w wynajmowanego lokalu **w sposób właściwy dla najemcy**, na przykład nie możesz dopuszczać do uszkodzeń. Musisz korzystać ze wszystkich zapewnionych urządzeń we właściwy sposób
- masz obowiązek zapewnienia dostępu do lokalu w przypadku jakichkolwiek niezbędnych napraw.

przysługuje ci ogólne prawo do sprawiedliwego traktowania bez względu na niepełnosprawność, zmianę płci, ciążę i macierzyństwo, rasę, religię, wyznawaną wiarę, płeć lub orientację seksualną.

Zmiany w umowie najmu

Zmiany w umowie najmu są dopuszczalne zazwyczaj **pod warunkiem ich zaakceptowania przez ciebie i właściciela lokalu**. Zmiany powinny zostać zarejestrowane na piśmie, w nowym dokumencie lub poprzez edycję istniejącej umowy najmu.

Zmiany można wprowadzać również w umowie słownej. Zmiany te są zazwyczaj również słowne.



Różne rodzaje najmu

Większość lokatorów prywatnych w Anglii określa się terminem **Assured Shorthold Tenants** (AST), a w Szkocji **Short Assured Tenants** (SAT), co oznacza że są to lokatorzy, z którymi zawarto krótkoterminową gwarantowaną umowę najmu.

Umowy te mogą być zawierane na czas określony lub okresowo (miesięcznie lub tygodniowo). Jeśli nie uzgodniono nowego czasu określonego po upływie poprzedniej umowy, najem będzie kontynuowany jako okresowy.

Możesz sprawdzić rodzaj swojego najmu w Internecie:

Anglia:

• http://england.shelter.org.uk/get_advice/downloads_and_tools/tenancy_checker

Szkocja:

• http://scotland.shelter.org.uk/get_advice/downloads_and_tools/online_checkers/what_kind_of_tenancy_do_i_have?start=Start+the+tenancy+checker

Gwarantowane krótkoterminowe umowy najmu

Zwykły najem w sektorze prywatnym to najem podlegający gwarantowanej krótkoterminowej umowie najmu (AST).

W sytuacjach wyjątkowych lokator może dzielić lokal z właścicielem, lokal jest przeznaczony na zakwaterowanie studenckie, wakacyjne, siedzibę firmy, wynajem typu Crown Tenancy lub zakwaterowanie tymczasowe przez władze lokalne dla osoby bezdomnej.

Powyższe typy wynajmu nie podlegają gwarantowanej krótkoterminowej umowie najmu, nawet jeśli potwierdzają to uzgodnione warunki.

Prawa lokatorów podlegających gwarantowanej krótkoterminowej umowie najmu

Poza ogólnymi prawami, które zawierają wszystkie umowy najmu, takimi jak prawo do napraw i prawo do spokoju (patrz powyżej), lokatorzy podlegający gwarantowanej krótkoterminowej umowie najmu mają prawo do:

- przekazania najmu małżonkowi, partnerowi cywilnemu lub innemu partnerowi w momencie śmierci
- odpowiedniego czasu wypowiedzenia, jeśli właściciel chce zwolnić lokal
- otrzymania uzasadnionych powodów (**podstaw**) zajęcia lokalu, jeśli właściciel lokalu wręcza wypowiedzenie najmu **przed** upływem określonego czasu najmu (np. opóźnienie w płatności czynszu lub antyspołeczne zachowanie).
- otrzymania przynajmniej dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia najmu w odpowiedniej formie, jeśli właściciel lokalu wręcza wypowiedzenie najmu **po** zakończeniu określonego czasu najmu. Nie musi wtedy podawać żadnych powodów.



Prawo właściciela lokalu do wejścia

- Właściciel lokalu ma prawo do wejścia do lokalu w celu przeprowadzenia napraw, pod warunkiem, że postępuje w odpowiedni sposób. Na przykład w sytuacji awaryjnej właściciel lokalu ma prawo do natychmiastowego wejścia do lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.
- Ma również prawo do wejścia do lokalu w celu dokonania inspekcji dokonanej naprawy lub opróżnienia licznika na monety, jednakże zawsze powinien poprosić o twoje pozwolenie i powiadomić cię o wizycie z przynajmniej 24-godzinnym wyprzedzeniem.
- W żadnych innych okolicznościach właściciel lokalu nie może wejść do lokalu, chyba że posiada orzeczenie sądowe.

Gwarantowane umowy najmu

Niektórzy prywatni właściciele lokali mogą wynajmować lokale na zasadach **gwarantowanej umowy najmu (Assured Tenancy)**, zamiast na zasadach gwarantowanej krótkoterminowej umowy najmu (Assured Shorthold Tenancy w Anglii, Short Assured Tenancy w Szkocji).

Lokatorzy wynajmujący lokal na zasadach gwarantowanej umowy najmu mają **pełną gwarancję najmu**. Oznacza to, że właściciel lokalu musi posiadać ważne powody (**podstawy**) rozpoczęcia postępowania zajęcia lokalu przeciwko lokatorowi. Podstawy te są określone prawnie (np. opóźnienie w płatności czynszu lub antyspołeczne zachowanie).

W Anglii i Walii gwarancja najmu musi być określona w umowie najmu. W Szkocji sytuacja jest inna – gwarantowana krótko terminowa umowa najmu może zostać zawarta tylko pod warunkiem wypełnienia formularza przez właściciela lokalu w momencie rozpoczęcia najmu przez lokatora.

Lokatorzy z podstawową ochroną praw lub współdzierżawy

Lokator niebędący Assured Tenant, Assured Shorthold Tenant/Short Assured Tenant lub lokatorem chronionym prawem może być lokatorem z podstawową ochroną praw (**Occupier with Basic Protection** (Anglia)) lub najemcą współdzierżawiającym (**Common Law Tenant** (Szkocja)).

Oznacza to, że przysługuje mu mniej praw.

Jesteś lokatorem z podstawową ochroną praw lub najemcą współdzierżawiającym w przypadku:

- zakwaterowania firmowego (przedsiębiorstwo zawiera umowę najmu i zapewnia ci zakwaterowanie jako członkowi personelu)
- zakwaterowania studenckiego oferowanego przez instytucję edukacyjną
- gdy właściciel lokalu mieszka w tym samym budynku, co ty (budynek ten nie jest blokiem mieszkalnym), ale nie mieszka w tym samym lokalu, co ty
- zakwaterowania zapewnionego przez niektóre spółdzielnie mieszkaniowe i przytułki
- zakwaterowania zapewnionego przez pracodawcę w celu umożliwienia ci wykonywania pracy

Prawa najemców z podstawową ochroną praw/współdzierżawiających

Jeśli jesteś najemcą z podstawową ochroną praw/współdzierżawiającym, a właściciel chce, abyś zwolnił jego lokal po wygaśnięciu czasu wypowiedzenia najmu, właściciel lokalu musi zwrócić się do sądu w celu uzyskania nakazu zajęcia lokalu. W przypadku otrzymania ważnego wypowiedzenia lub wygaśnięcia okresu najmu sąd nie ma innego wyjścia, lecz musi wydać nakaz zajęcia lokalu.



W przypadku najmu na czas określony (na przykład 6 miesięcy lub rok) właściciel lokalu nie musi powiadamiać lokatora o zakończeniu najmu po upływie ustalonego okresu. Aby dokonać eksmisji, właściciel lokalu musi złożyć w niosek do sądu o wydanie nakazu zajęcia lokalu. Nakazy te obowiązują tylko po zakończeniu określonego czasu najmu.

Eksmisja lokatorów

Niektórzy lokatorzy są uprawnieni jedynie do otrzymania powiadomienia, a właściciel lokalu może eksmitować ich bez orzeczenia sądowego. Najpopularniejsze przykłady to:

- współdzielisz zakwaterowanie z właścicielem lokalu
- nie płacisz czynszu za wynajem lokalu

Prawo właściciela lokalu do wejścia

Jeśli mieszkasz w kwaterze, w której ustalono, że właściciel lokalu zapewnia usługę czyszczenia pomieszczeń, lub w której dzielisz pokój z innymi lokatorami, właściciel lokalu może wejść bez pozwolenia.

Początek najmu

Większość właścicieli lokali i agencji oczekuje od nowych lokatorów przedstawienia dowodu tożsamości, informacji o zatrudnieniu i zarobkach. Wielu z nich dokona sprawdzenia zdolności kredytowej – będą wymagać podania poprzednich adresów i informacji o pracodawcach. Możliwe, że będziesz musiał dostarczyć następujące dokumenty:

- dowód tożsamości (paszport, dowód osobisty, dokument potwierdzający status imigracyjny lub prawo jazdy)
- dowód zatrudnienia – umowa o pracę lub pismo od pracodawcy
- dowód zarobków – odcinki wypłat z ostatnich trzech miesięcy lub informacje podane w umowie
- dowód wszelkich świadczeń, jakie aktualnie pobierasz, jeśli nie pracujesz.

Dostarcz kopie, a nie oryginały dokumentów.

Właściciele nieruchomości muszą teraz pytać nowych lokatorów o ich status imigracyjny. Jeśli wynajmą lokal osobie niemającej **prawa pobytu** w Zjednoczonym Królestwie, grozi im kara do 1 tys. funtów szterlingów. Właściciele lokali ani agencje nie mają prawa dyskryminować potencjalnych lokatorów podczas wdrażania tych zasad. oznacza to, że muszą sprawdzać dokumenty wszystkich kandydatów, nie tylko osób wyglądających jak nowi imigranci (na przykład ze względu na kolor ich skóry, akcent czy zdolności w posługiwaniu się językiem angielskim).

Zakończenie najmu

Najem można zakończyć pod koniec dowolnego określonego czasu najmu podanego w umowie najmu.

Nie można zakończyć najmu przed upływem określonego czasu najmu, jeśli nie występuje jedna z poniższych okoliczności:

- umowa najmu zawiera **klauzulę zerwania**, która umożliwia złożenie wypowiedzenia w celu wcześniejszego zakończenia najmu lub



- właściciel lokalu wyraża zgodę na wcześniejsze zakończenie (**zrzeczenie**) najmu.

W przypadku zrzeczenia najmu poproś właściciela lokalu o zgodę na piśmie, aby uniknąć ewentualnych sporów w przyszłości.

Składanie wypowiedzenia najmu

Sprawdź, czy twoja umowa najmu stwierdza, że musisz złożyć wypowiedzenie i jak długi jest okres wypowiedzenia.

Zazwyczaj możesz wyprowadzić się ostatniego dnia określonego czasu najmu podanego w umowie bez powiadamiania o tym właściciela lokalu. Jeśli wyprowadzasz się w późniejszym terminie lub umowa została zawarta na czas nieokreślony, zazwyczaj powinieneś **uprzedzić właściciela na miesiąc przed wyprowadzką**.

W przypadku składania wypowiedzenia najmu lub wyprowadzki ostatniego dnia określonego czasu najmu powinieneś:

- poinformować właściciela lokalu o swoich zamiarach
- złożyć wypowiedzenie najmu na piśmie – nie korzystaj z poczty elektronicznej, chyba że umowa stanowi inaczej
- dostarczyć pismo osobiście (poproś o potwierdzenie odbioru) lub wysłać je listem poleconym.

Opuszczenie lokalu bez powiadomienia

Wyprowadzka z lokalu przed upływem określonego czasu najmu bez uprzedzenia właściciela lokalu i bez jego zgody to tzw. **opuszczenie**. Nie oznacza to zakończenia obowiązywania umowy. Nadal będziesz winien czynsz za wynajem, aż do upłynięcia określonego umową czasu najmu.

Jeśli nie uiścisz zaległego czynszu, właściciel lokalu może złożyć wniosek o orzeczenie sądowe, aby zmusić cię do zapłaty. Opuszczenie najmu lub niepłacenie czynszu może utrudnić znalezienie nowego lokalu do wynajęcia.

Depozyty

Wynajęcie zakwaterowania może wiązać się z koniecznością zapłacenia depozytu zabezpieczającego ewentualne zniszczenia lokalu lub opóźnienia w zapłacie czynszu.

Zazwyczaj wymagane jest zapłacenie kwoty w wysokości dwóch miesięcy czynszu (kwota za jeden miesiąc na czynsz bieżący i kwota za jeden miesiąc jako depozyt, który podlega zwrotowi w momencie wyprowadzki).

Odzyskiwanie depozytu to częsty problem. Pamiętaj, aby poprosić o potwierdzenie wpłaty depozytu. Dokonaj rejestracji stanu lokalu w momencie wprowadzania się (zrób zdjęcia opatrzone datą), na wypadek gdyby właściciel lokalu oskarżył cię o spowodowanie szkód. Właściciel lokalu musi przedstawić fakturę wszelkich poniesionych kosztów, w przypadku potrącenia części lub całości depozytu.

Zabezpieczenie depozytu

Właściciel musi umieścić twój depozyt w rządowym systemie **zabezpieczenia depozytów najmu (Tenancy Deposit Protection, TDP)**, jeśli wynajmujesz lokal na zasadzie gwarantowanej



krótkoterminowej umowy najmu. W przypadku sporów z właścicielem lokalu twój depozyt podlega ochronie systemu.

Odzyskiwanie depozytu po zakończeniu najmu

Jeśli lokal został zwolniony w dobrym stanie, a lokator nie zalega z czynszem, zwrot depozytu przysługuje w momencie zakończenia najmu.

Jeśli właściciel lokalu odmawia zwrotu depozytu i nie zgadzasz się z przedstawionymi przez niego powodami braku zwrotu, powinieneś:

- wystosować pisemną prośbę o zwrot depozytu
- jeśli twój depozyt jest zabezpieczony, poprosić o decyzję w sprawie zwrotu i kwoty zwrotu depozytu przedstawiciela systemu zabezpieczenia depozytu najmu
- jeśli twój depozyt nie jest zabezpieczony, możesz złożyć w sądzie wniosek o odszkodowanie z tytułu depozytu najmu
- jeśli zdecydujesz się na pójście do sądu, zadбай o zgromadzenie wszelkich materiałów dowodowych w przypadku przegranej możesz zostać obciążony kosztami na rzecz właściciela lokalu.



Czynsz

Nie istnieje prawo określające wysokość czynszu naliczanego lokatorowi przez właściciela lokalu. Po podpisaniu umowy najmu lokator jest zobowiązany płacić czynsz ustalony w umowie.

Większość umów określa, kiedy i w jaki sposób właściciel lokalu może podnieść czynsz, dlatego należy to dokładnie sprawdzić. Jeśli nie określono tego warunku w umowie, należy zapytać o to właściciela lokalu lub przedstawiciela agencji nieruchomości i uzyskać pisemne potwierdzenie.

Jeśli czynsz obejmuje opłatę za usługi, która zmienia się z zależności od kosztów ponoszonych przez właściciela, opłata musi obejmować jedynie koszty rzeczywiście poniesione przez właściciela lokalu. Świadczona usługa musi być wykonana na odpowiednim poziomie. Jeśli jej poziom nie jest satysfakcjonujący, możesz zgłosić ten fakt w trybunale nieruchomości mieszkalnych – jednakże wiąże się to z opłatą.

Co obejmuje czynsz?

To zależy od tego, co uzgodniłeś z właścicielem lokalu lub przedstawicielem agencji nieruchomości. Na przykład:

- media, takie jak gaz, prąd i woda
- usługi dodatkowe, takie jak telefon, Internet, telewizja satelitarna lub kablowa
- opłaty za sprzątanie i inne usługi.

Sprawdź, które rachunki są wliczone w koszt.

Jeśli lokal zawiera meble lub inne urządzenia gospodarstwa domowego, należy zadbać o to, aby opracować z właścicielem lokalu listę obiektów znajdujących się w lokalu na początku najmu.

Możesz zrobić zdjęcia tych obiektów i zachować je na wypadek ewentualnych sporów w momencie zakończenia najmu, dotyczących stanu tych obiektów.

Pomoc a płaceniu czynszu

Jeśli nie stać cię na zapłacenie czynszu, możesz mieć możliwość ubiegania się o **dodatek mieszkaniowy**, pokrywający całość lub część czynszu. Dodatek mieszkaniowy będzie stanowił kwotę pokrywającą **lokalny zasiłek mieszkaniowy** i bazuje na 30% wartości najniższych czynszów w danym rejonie. Ponadto, osoby samotne w wieku poniżej 35 lat otrzymują niższą stawkę dodatku mieszkaniowego.

Na poniższej stronie internetowej znajdziesz informacje na temat lokalnego zasiłku mieszkaniowego w twoim rejonie:

• <http://lha-direct.voa.gov.uk/search.aspx>

Wiele agencji nieruchomości i wielu właścicieli lokali nie wynajmuje nieruchomości osobom otrzymującym dodatek mieszkaniowy.

Spory

Wszelkie spory z właścicielami lokali powinny być dokładnie rozpatrywane. Oto kilka pomocnych wskazówek:



- przeczytaj umowę najmu, aby zapoznać się ze swoimi prawami i obowiązkami
- zapoznaj się ze swoimi prawami mieszkaniowymi i uzyskaj jak najwięcej porad prawnych
- zarejestruj i skopiuj wszystkie dowody wpłat, korespondencje i dowody fotograficzne
- **uzyskaj porady prawne jak najszybciej** – jeśli twoje dochody są niskie a spór dotyczy ryzyka eksmisji lub napraw, które wywierają negatywny wpływ na twoje zdrowie, skorzystaj z pomocy Legal Aid.

Eksmisja

Jeśli właściciel lokalu zechce cię eksmitować, musi najpierw powiadomić cię o tym, a następnie złożyć do sądu wniosek o uzyskanie nakazu zajęcia lokalu (chyba, że jesteś **lokatozem chronionym**, patrz powyżej).

Jeśli eksmisja dojdzie do skutku, możesz skonsultować się z doświadczonym doradcą, na przykład w centrum porad prawnych **Law Centre**, lub skorzystać z pomocy prawnika specjalizującego się w prawie mieszkaniowym, **Citizens Advice Bureau** lub centrum doradczego. Agencja Legal Aid jest pomocna w przypadku eksmisji osób posiadających pewną linię obrony.

Niektóre sądy oferują program dyżurnego adwokata, który oferuje porady i przedstawicielstwo podczas rozprawy sądowej. Pracownicy sądu poinformują cię, czy jest on dostępny.

PRZED zakończeniem najmu na czas określony (AST lub Assured Tenant)

W przypadku lokatorów podlegających gwarantowanej krótkoterminowej umowie najmu (**Assured Shorthold Tenant**) lub gwarantowanej umowie najmu (**Assured Tenant**), przed upływem określonego czasu najmu właściciel lokalu musi najpierw odczekać określony czas wypowiedzenia najmu i podać uzasadnione powody (**podstawy**) eksmisji (np. złamanie warunków umowy najmu lub niepłacenie czynszu).

Nie musisz opuszczać lokalu po wygaśnięciu czasu wypowiedzenia najmu. Jeśli nie opuścisz lokalu, jego właściciel musi uzyskać orzeczenie sądowe oświadczające, że musisz opuścić lokal.

Jeśli zostaniesz pozwany do sądu, sąd ustali datę rozprawy i poinformuje cię o niej. Możesz wyjaśnić swoją sytuację pisemnie lub pojawiając się na rozprawie osobiście.

Jeśli sąd przychyli się do decyzji o eksmisji, otrzymasz datę opuszczenia lokalu. Jeśli nadal nie opuścisz lokalu, właściciel lokalu będzie musiał uzyskać nakaz sądowy. Uzyskanie tego nakazu nie wymaga rozprawy. Wystarczy, że właściciel lokalu wypełni formularz i uiści opłatę. Następnie u twych drzwi pojawią się komornicy sądowi w celu wykonania eksmisji. Zostaniesz poinformowany listownie o dacie eksmisji.

PO upływie określonego czasu najmu (Assured Shorthold Tenant)

W przypadku lokatorów podlegających warunkom gwarantowanej krótkoterminowej umowy najmu (**Assured Shorthold Tenant**), **po** upływie określonego w umowie czasu najmu właściciel lokalu musi dać ci dwumiesięczny okres wypowiedzenia najmu, po upływie którego będzie mógł zwrócić się do sądu w celu uzyskania odpowiedniego orzeczenia.

W tym przypadku rozprawa nie jest zazwyczaj konieczna. Sprawa jest rozpatrywana przez sędziego. Jeśli życzysz sobie, aby rozprawa odbyła się, musisz wysłać **obronę** w ciągu 14 dni od uzyskania dokumentów sądowych. Obrona będzie skuteczna tylko wtedy, gdy udowodnisz, że wypowiedzenie najmu jest nieważne (na przykład wtedy, gdy depozyt nie był zabezpieczony lub jeśli właściciel lokalu uzyskał pismo od samorządu z powodu problemów związanych ze złym stanem lokalu).



Bezdomność


Bezdomność oznacza, że nie masz odpowiedniego ani legalnego miejsca zakwaterowania.

Osoba bezdomna, lecz posiadająca wystarczającą ilość pieniędzy w celu zakupu podstawowej żywności i schronienia, to **osoba żyjąca w nędzy**. Osoby nie dysponujące żadnym zakwaterowaniem to **osoby mieszkające w przestrzeni publicznej**.

Osobą bezdomną może być osoba posiadająca zakwaterowanie, lecz:

- narażona na przemoc
- nie posiadająca środków finansowych do pozostania w aktualnym zakwaterowaniu
- mieszkająca u znajomych
- której lokum jest w bardzo złym stanie
- w której domu mieszka zbyt wiele osób (**przepełnienie**)
- nie może mieszkać razem z partnerem lub najbliższą rodziną.

Pomoc oferowana przez samorzady

jeśli jesteś osobą bezdomną lub staniesz się nią w ciągu najbliższych 28 dni, skontaktuj się z samorządem lokalnym, aby poinformować o tym, że musisz zarejestrować się jako osoba bezdomna: 

http://england.shelter.org.uk/get_advice/homelessness/help_from_the_council_when_homeless/how_to_apply_as_homeless

Jeśli skontaktujesz się z samorządem, samorząd powinien udzielić ci pomocy – a przynajmniej zaaranżować spotkanie. W przypadku odmowy pomocy natychmiast skontaktuj się z doradcą. Może on poprosić cię o wypełnienie formularza. Jeśli język angielski nie jest twoim językiem ojczystym lub jeśli masz problemy z czytaniem lub pisaniem, możesz poprosić o pomoc w wypełnieniu formularza.

Następnie powinieneś odbyć rozmowę z urzędnikiem ds. bezdomności, który zbierze informacje na temat twojej sytuacji. Postaraj się zabrać ze sobą dokumenty, a zwłaszcza dowód tożsamości i wszelką dokumentację związaną z twoją sytuacją mieszkaniową. Jeśli potrzebujesz wsparcia, poproś przyjaciela lub członka rodziny o towarzyszenie ci.

Pomoc, jaką uzyskasz, będzie zależała od tego, czy samorząd zdecyduje, czy:

- jesteś bezdomny
- posiadasz właściwy status imigracyjny, aby kwalifikować się do uzyskania pomocy
- twój przypadek jest priorytetowy (np. jeśli masz dzieci, jesteś osobą starszą czy niepełnosprawną)
- zostałeś bezdomnym nie z własnej winy
- jesteś związany z danym rejonem (w przeciwnym razie możesz uzyskać zakwaterowanie w innym rejonie).

Samorząd zbada te okoliczności i jeśli wykryje powody dla których może uznać cię za osobę bezdomną, spełniającą kryteria, a twój przypadek za priorytetowy, musi:

- zaproponować ci zakwaterowanie awaryjne podczas rozpatrywania twojego wniosku
- ochronić twoje mienie osobiste, jeśli nie jesteś w stanie sam go zabezpieczyć.



Squatting

Squatting to mieszkanie w pustej nieruchomości bez zezwolenia. Squatting w nieruchomościach mieszkalnych jest teraz **wykroczeniem karnym**, lecz nie jest nim w nieruchomościach niemieszkalnych. Jeśli mieszkasz w squacie lub jesteś traktowany jak osoba mieszkająca w squacie, możesz skontaktować się z organizacją **Advisory Service for Squatters** w celu uzyskania pomocy i porad: ☐ 020 3216 0099 ● www.squatter.org.uk

Dokumenty do przedstawienia doradcy

Jeśli kontaktujesz się z profesjonalnym doradcą ds. mieszkaniowych w sprawie problemów natury mieszkaniowej, powinieneś okazać mu następujące dokumenty:

- umowę najmu, listy od właściciela lokalu (jeśli wynajmujesz lokal)
- szczegóły dotyczące kredytu hipotecznego (jeśli masz kredyt hipoteczny)
- wszelkie dokumenty sądowe
- dokumenty tytułu własności (jeśli jesteś właścicielem lokalu)
- dowód zarobków (odcinki wypłat, pisma dot. świadczeń, ulg podatkowych)
- rachunki
- wszelkie inne istotne informacje umowne.

Przydatne dane kontaktowe

Shelter

Shelter to organizacja charytatywna, która oferuje usługi doradztwa dotyczące zakwaterowania i bezdomności:

☐ 0808 800 4444

Anglia: ● http://england.shelter.org.uk/get_advice

Szkocja: ● <http://scotland.shelter.org.uk/>

Housing Rights Info

Witryna internetowa Housing Rights Info zawiera wiele informacji o prawach mieszkaniowych oraz sekcję poświęconą prawom nowo przybyłych migrantów.

● www.housing-rights.info/index.php

Centra prawnicze Law Centre

Centra Law Centre mogą oferować usługi prawników specjalizujących się w kwestiach mieszkaniowych. Tutaj znajdziesz centra dostępne w twoim rejonie:

● <http://www.lawcentres.org.uk/i-am-looking-for-advice>

Citizen's Advice Bureau

Citizen's Advice Bureau również udziela porad mieszkaniowych:

Anglia: ☐ 03444 111 444: ● www.citizensadvice.org.uk/index/getadvice.htm

Szkocja: ☐ 0808 800 9060: ● <http://www.cas.org.uk/>



Niniejsza publikacja została przygotowana przy finansowym wsparciu przez program „Prawa, Równość i Obywatelstwo“ (PRO) Unii Europejskiej. Treść niniejszej publikacji stanowi wyłączną odpowiedzialność Law Centres Network i w żaden sposób nie odzwierciedla poglądów Komisji Europejskiej.

