

# Ulotka Informacyjna o Mieszkaniach



## Podstawowe informacje o najmie od osób prywatnych

Nieruchomości do wynajęcia można znaleźć:

- kontaktując się z lokalnymi agencjami najmu
- odpowiadając na ogłoszenia w Friday-ads oraz swojej lokalnej gazecie.
- Odpowiadając na ogłoszenia wywieszane w sklepach i supermarketach
- na następujących stronach internetowych:  
[www.friday-ad.co.uk](http://www.friday-ad.co.uk), [www.rightmove.co.uk](http://www.rightmove.co.uk),  
[www.findaproerty.com](http://www.findaproerty.com)
- W swojej lokalnej bibliotece można BEZPŁATNIE skorzystać z Internetu

Należy dowiedzieć się jak najwięcej na temat kosztów zakwaterowania:

- ile wynosi czynsz?
- czy obejmuje on rachunki?
- ile wynosi podatek lokalny (council tax)?
- czy rachunki płaci się wspólnie z innymi osobami?

## Depozyt i czynsz z góry

Właściciele zwykle wymagają zapłacenia miesięcznego czynszu z góry i depozytu w wysokości miesięcznego czynszu. Właściciel ma prawny obowiązek wpłacenia depozytu na program ochrony depozytów (deposit protection scheme). Prawo to zostało wprowadzone, aby zapobiec nieuczciwemu zatrzymywaniu depozytu przez wynajmujących. Właściciel powinien udzielić informacji na temat programu w ciągu dwóch tygodni od wpłaty depozytu. Jeśli mieszkanie jest oddane w dobrym stanie bez niezapłaconych rachunków, powinna zostać zwrócona pełna kwota depozytu.

## Agencja nieruchomości

Niektóre agencje pobierają od najemcy opłaty, a inne nie. Dobrym pomysłem jest sprawdzenie kilku agencji. Należy zapytać w agencji, czy pobiera opłaty, w jakiej kwocie oraz czy dostaje się pieniądze z powrotem.

Przed wprowadzeniem powinno się otrzymać listę z inwentaryzacji, którą należy uważnie sprawdzić. Są to informacje o nieruchomości informujące, jakie meble są wliczone oraz w jakim stanie jest nieruchomość.

## Referencje

Właściciele często proszą o referencje potwierdzające, że są Państwo wiarygodni i stać ich na czynsz. Zwykle wiąże się to z podaniem informacji z banku i/lub listu od pracodawcy. Niekiedy agencje najmu pobierają opłaty za sprawdzenie referencji.

## Umowa najmu mieszkania

Jest to pisemna lub ustna umowa, która określa obowiązki wynajmującego i najemcy. Powinna ona obejmować wysokość czynszu, kiedy jest on płatny oraz czy obejmuje on rachunki za wodę, energię elektryczną itp. Umowa najmu ułatwia rozstrzygnięcie potencjalnych sporów. Należy zachować kopię umowy najmu oraz potwierdzenia wpłat rat czynszu.

## Podatek lokalny (Council tax)

Jest to lokalny podatek wyznaczany przez rady, z którego opłacane są lokalne usługi takie jak pilnowanie porządku publicznego i wywóz śmieci. Dotyczy on wszystkich domów i prawdopodobnie będą musieli go Państwo płacić. Należy zapytać o to wynajmującego / agencję najmu.

W razie wyprowadzenia się ważne jest by powiadomić o tym lokalną radę, aby nie pobierała już od Państwa podatku za tą nieruchomość. Nie płacenie podatku lokalnego może doprowadzić do wezwania do sądu.

## Pomoc w Opłacaniu Czynszu

Jeśli mają Państwo niskie wynagrodzenie lub utrzymują rodzinę mogą kwalifikować się do pomocy w pokryciu kosztów zakwaterowania. Aby dowiedzieć się, czy kwalifikują się Państwo należy skontaktować się z którąś z organizacji wymienionych na odwrocie tej ulotki.

## Prawa i obowiązki najemcy

Najemcy powinni:

- Terminowo płacić czynsz
- Zgłaszać wynajmującemu wszystkie naprawy
- Naprawiać wszystkie szkody spowodowane przez siebie
- Zachowywać się taktownie wobec sąsiadów
- Stosować się do umowy najmu
- Utrzymywać nieruchomość w czystości i prawidłowo wyrzucać odpady (trzeba sprawdzić gdzie wyrzucać śmieci oraz kiedy są one wywożone)

Najemcy powinni mieć:

- Książeczkę opłat czynszowych oraz umowę najmu
- Wolność od prześladowań i nielegalnej eksmisji
- Zwykle co najmniej dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia umowy najmu
- Zawiadomienie z odpowiednim wyprzedzeniem o tym, że właściciel odwiedzi mieszkanie:

## Jeśli właściciel chce, aby najemca zwolnił lokal

Właściwa procedura eksmisji zależy od rodzaju umowy z wynajmującym oraz przyczynach, dla których chce on by Państwo zwolnili lokal. W większości przypadków wynajmujący będzie musiał dać pisemne wypowiedzenie. Nawet jeśli nie ma pisemnej umowy najmu, wynajmujący i tak musi zastosować się do tej procedury. Co więcej, właściciele nie mogą szykanować najemców (na przykład przez zbyt częste odwiedzanie mieszkania lub czynienie tego w niedogodnych porach). Jeśli myślą Państwo, że są szykanowani lub nielegalnie eksmitowani, należy zwrócić się o poradę do jednej z wymienionych agencji.

## Zły stan mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe

Właściciel jest odpowiedzialny za zapewnienie by Państwa mieszkanie było w dobrym stanie oraz by spełniało wszystkie wymogi bezpieczeństwa. Wszystkie urządzenia gazowe i elektryczne takie jak kuchenki, grzejniki, bojlera i pralki muszą być w dobrym stanie i zapewniać bezpieczną eksploatację. Na początku najmu powinni Państwo otrzymać certyfikat bezpieczeństwa instalacji gazowej.

Jeżeli mieszkanie, w którym Państwo mieszkają jest niebezpieczne, ma niedostateczne zabezpieczenia pożarowe, nie ma ogrzewania czy gorącej wody, ma wilgotne lub pokryte grzybem ściany lub występują inne czynniki wpływające na Państwa zdrowie i bezpieczeństwo należy zgłosić to wynajmującemu. Należy poprosić go o rozwiązanie tych problemów i zapytać jak długo ono potrwa. Pomocne będzie informowanie wynajmującego o wszystkich problemach na piśmie i zachowywanie wysłanych listów. Jeśli są Państwo niezadowoleni z reakcji wynajmującego mogą skontaktować się z władzami lokalnymi.

## Domy zamieszkiwane przez wielu lokatorów

Każda nieruchomość mająca trzy kondygnacje lub więcej oraz co najmniej pięciu lokatorów wspólnie korzystających z jakichś pomieszczeń (kuchnia, łazienka, itd.) musi mieć licencję wydaną przez władze lokalne, jako dom zamieszkiwany przez wielu lokatorów. Celem tego jest zapewnienie pewnych standardów bezpieczeństwa. Licencja powinna być wyraźnie wyeksponowana w nieruchomości.

## Mieszkanie zapewnione przez pracodawcę

Istnieją normy prawne określające, ilu ludzi może mieszkać w określonych rodzajach mieszkań, ma to na celu zapobieganie przeludnieniu i zagrożeniu pożarowemu. Jeśli uważają Państwo, że ich zakwaterowanie jest niebezpieczne lub, że nie spełnia standardów należy skontaktować się z władzami lokalnymi. Właściciel nie musi wiedzieć o tym, że Państwo się z nimi skontaktowali. Istnieją również przepisy regulujące ile pieniędzy pracodawca może potrącić z pensji na opłacenie mieszkania.

## Wynajem od towarzystw mieszkaniowych lub samorządów lokalnych

Jeżeli planują Państwo pozostać w East Sussex przez dłuższy czas, mogą Państwo złożyć wniosek o mieszkanie do towarzystwa mieszkaniowego lub samorządu lokalnego. Takie mieszkania są zwykle tańsze niż wynajmowane od prywatnych właścicieli, lecz jest na nie duże zapotrzebowanie. Należy wypełnić wniosek Rejestru Kwaterunkowego (Housing Register), po czym trafia się na listę oczekujących. Wniosek będzie rozpatrzony pod kątem Państwa obecnej sytuacji mieszkaniowej. Po otrzymaniu oceny można zarejestrować swoje zainteresowanie nieruchomościami ogłaszanymi w magazynie "Homemove". Należy sprawdzić, czy jest się uprawnionym do zarejestrowania się w Housing Register. Stosowną informację można uzyskać w siedzibie samorządu.

## Kontakty

Prosimy o kontakt ze swoim lokalnym samorządem, jeżeli:

- Państwa miejsce zamieszkania nie jest bezpieczne lub nie jest odpowiednio wyposażone
- obawiają się Państwo eksmisji
- mają Państwo problemy z najmem bądź depozytem
- chcą Państwo uzyskać poradę dotyczącą wynajmu prywatnego
- pragną Państwo zapisać się na mieszkanie socjalne,

Jeżeli potrzebują Państwo pomocy osoby mówiącej w Państwa języku, należy poprosić o tłumacza.

## Samorzady lokalne

### Hastings Borough Council Housing Services

Housing Information Point  
Renaissance House  
The Old Christchurch School  
London Road  
St Leonards on Sea  
TN37 6AN.

10:00 - 16:00 (od poniedziałku do piątku)  
tel.: 01424 451100

### Eastbourne Borough Council Housing Advice Centre

1 Grove Road  
Eastbourne  
BN21 4TW

9:00 – 17:00 od poniedziałku do piątku (z wyjątkiem środy, kiedy to biuro otwierane jest o godz. 9.30)  
tel.: 01323 410000

## Rother District Council

Bexhill Community Help Point  
Amherst Road  
Bexhill-on-sea  
TN39 3JX

8:30 – 16:30 od poniedziałku do piątku (z wyjątkiem środy, kiedy to biuro otwierane jest o godz. 9.30)  
tel.: 01424 787000

## Inne organizacje, u których można uzyskać poradę:

### Dom opieki (ang. Shelter)

Organizacja dobroczynna ds. mieszkaniowych i walki z bezdomnością  
tel.: 0808 800 4444

### BHT

Służy poradą w sprawach mieszkaniowych, pomocy społecznej, zasiłków i długów

### BHT Hastings Advice

8 Cambridge Road  
Hastings

9:00 – 13:00 i 14:00 - 17:00 (od poniedziałku do piątku)  
tel.: 01424 452634

### BHT Eastbourne Advice

Braemar House  
28 St Leonards Road  
Eastbourne

9:00 – 13:00 i 14:00 - 17:00 (od poniedziałku do piątku)  
tel.: 01323 642615

### Homeworks

Służy pomocą osobom chcącym zachować swoje miejsce zamieszkania lub zmienić je na inne

Homeworks East – Hastings and Rother  
tel.: 01424 858341

Homeworks West – Eastbourne, Lewes and Wealden  
tel.: 01273 89870

**Na życzenie można otrzymać ten dokument w dużym formacie i w tłumaczeniu na inne języki. Prosimy o kontakt telefoniczny pod numerem 01424 451342.**