

WYNAJĘCIE MIESZKANIA W SEKTORZE PRYWATNYM

Istnieją liczne korzyści wynajęcia mieszkania w sektorze prywatnym:

- Zakwaterowanie jest często łatwo dostępne i istnieje możliwość wybrania okolicy, w której chce się mieszkać.
- Nieruchomości mogą być umeblowane
- Dostępne są różnego rodzaju nieruchomości
- Jest to elastyczna opcja Należy zdawać sobie sprawę z niektórych rzeczy:
- Może być wymagany depozyt lub czynsz płatny z góry
- Zasiłek mieszkaniowy może nie pokryć pełnej kwoty czynszu
- Najem może być na ograniczony okres czasu
- Niektórzy właściciele nieruchomości mogą wymagać poręczyciela, który będzie odpowiedzialny w przypadku naruszenia warunków najmu.

Osoby zainteresowane prywatnym wynajęciem lokalu mogą znaleźć informacje na temat dostępnych nieruchomości w następujących miejscach:

- Lokalnych gazetach
- Ogłoszeniach w witrynach sklepów
- Agencjach nieruchomości
- Na znakach „Do wynajęcia” na nieruchomościach

Czy mam jakieś prawa jako najemca?

Tak, w świetle prawa wszyscy najemcy mają swoje podstawowe uprawnienia, takie jak:

- Prawo do książeczki czynszowej
- Bycia wolnym od napastowania i ochrony przed sprzeczną z prawem eksmisją
- Zawiadomienia z przynajmniej 28-dniowym wyprzedzeniem o konieczności opuszczenia nieruchomości.
- Zastosowania należytej procedury prawnej
- Prawo do ubiegania się o zasiłek mieszkaniowy.

W przypadku wszystkich umów najmu, które rozpoczęły się po kwietniu 2007 r., najemca ma dodatkowe prawa:

- Prawo do „Określenia warunków najmu” („Statement of Tenancy Terms”)
- Zawiadomienie o zakończeniu okresu najmu należy złożyć na piśmie
- Jeśli nie określono inaczej, okres najmu trwać będzie przynajmniej przez 6 miesięcy.

Właściciele mieszkań muszą utrzymywać je w stanie nadającym się do użytku.

Co powinien otrzymać każdy najemca?

Najemca powinien otrzymać na początku okresu najmu książeczkę czynszową, jak również „Określenie warunków najmu”, zawierające pewne informacje. Powinno się je otrzymać w ciągu 28 dni od rozpoczęcia okresu najmu. Poniżej przedstawiono dane, które należy znać:

- Imię i nazwisko, adres i numer telefoniczny właściciela nieruchomości

- Imię i nazwisko, adres i numer telefoniczny przedstawiciela/agenta właściciela (jeśli dotyczy)
- Kontaktowy numer telefoniczny w razie nagłych wypadków poza godzinami urzędowania
- Kwotę należnego czynszu, terminy i metodę płatności
- Kwotę należnych podatków lokalnych i oświadczenie, czy są one wliczone w czynsz
- Kwotę i cel uiszczanego depozytu oraz warunki jego zwrotu
- Kwotę i charakterystykę wszelkich innych opłat, które należy uiszczać np. za ogrzewanie.
- Zobowiązania zarówno najemcy jak i właściciela dotyczące napraw
- Inwentarz wszelkich mebli i wyposażenia zapewnionego w ramach umowy najmu

Wszelkie umowy należy dokładnie przeczytać i upewnić się, że się je zrozumiało przed ich zaakceptowaniem i podpisaniem – ***należy pamiętać o tym, że umowa to dokument prawny, wiążący zarówno właściciela jak i najemcę.*** Właściciel powinien przekazać najemcy kopię wszelkich podpisanych umów.

Czy mam jakieś obowiązki jako najemca?

Zazwyczaj są one również opisane w umowie najmu. Najemca może posiadać m.in. następujące zobowiązania:

- obowiązek zgłaszania wszelkich wymaganych napraw
- wymiany zgubionych kluczy
- utrzymania zajmowanego lokalu w rozsądnym stanie pod względem czystości i wystroju wewnątrz

Najemca może nie mieć prawa dokonywania zmian w zajmowanym lokalu, dodawania nowych instalacji i wyposażenia lub zmiany zamków bez zgody właściciela.

Czy mogę uzyskać pomoc w opłatach za czynsz?

Lokalny zasiłek mieszkaniowy (Local Housing Allowance, LHA) to nowy sposób obliczenia zasiłku mieszkaniowego dla najemców, którzy wynajmują lokal od prywatnych właścicieli.

LHA zależy od poziomu czynszu w okolicy, w której mieszka dana osoba i ilości zamieszkujących z nią osób. Stosuje się te same zasady dotyczące uprawnień do zasiłku – nadal zależne będzie to od dochodu osoby, ilości domowników oraz posiadanych oszczędności.

LHA będzie programem bardziej sprawiedliwym, gdyż zasiłek mieszkaniowy najemców mieszkających w tej samej okolicy, znajdujących się w podobnej sytuacji, będzie zależał od tego samego poziomu czynszu.

Dzięki temu programowi osoby, które myślą o skorzystaniu z możliwości prywatnego wynajmu będą wiedziały z wyprzedzeniem, jaki będzie poziom czynszu, od którego zależeć będzie ich zasiłek mieszkaniowy. Pomoże to przyszłym najemcom w wybraniu zakwaterowania, na które ich stać.

W jaki sposób funkcjonuje lokalny zasiłek mieszkaniowy (LHA)?

Urząd Mieszkalnictwa Komunalnego (Housing Executive) podzielił Irlandię Północną na osiem Rozległych Rejonów Rynku Wynajmu (Broad Rental Market Areas - BRMAs). Każdy Rozległy Rejon Rynku Wynajmu obejmuje liczne okolice. W tym rozległym rejonie znajdują się różne rodzaje nieruchomości oraz inne miejsca zamieszkania w rozsądnej odległości od podobnych obiektów komunalnych.

Urząd Mieszkalnictwa Komunalnego ustali stawki LHA dla nieruchomości o różnych rozmiarach w ramach Rozległego Rejonu Rynku Wynajmu. Każdy lokalny zasiłek mieszkaniowy stanowi średnią różnych zakresów czynszu dla wszystkich rodzajów nieruchomości z daną liczbą pokoi w danym Rozległym Rejonie Rynku Wynajmu.

LHA zostanie opublikowany na stronie internetowej Urzędu Mieszkalnictwa Komunalnego. Umożliwi to właścicielom i najemcom poznanie maksymalnej kwoty czynszu, która zostanie wykorzystana do obliczenia wysokości zasiłku mieszkaniowego. Osoby poszukujące zakwaterowania w Irlandii Północnej będą mogły mieć wgląd w stawki lokalnego zasiłku mieszkaniowego, które zostałyby zastosowane w ich przypadku, przed podjęciem decyzji o wynajęciu danej nieruchomości.

Dalsze informacje na temat LHA dostępne są na stronie Urzędu Mieszkalnictwa Komunalnego. www.nihe.gov.uk

Dalsze informacje na temat wynajmu w sektorze prywatnym można uzyskać poprzez:

www.nihe.gov.uk

www.housingadviser.org

Samorząd Lokalny, Wydział Zdrowia Środowiskowego (Environmental Health Department)