

Nękanie i bezprawne usunięcie z lokalu

Nękanie jest przestępstwem. Mogą to być działania landlorda lub niewypełnianie przez niego obowiązków, czego efektem jest brak poczucia bezpieczeństwa w wynajmowanym lokalu lub konieczność opuszczenia go. Zwróć się o poradę jakie kroki należy wtedy podjąć.

Bezprawne usunięcie z lokalu a prawa lokatora

Landlord może być uznany winnym bezprawnego usunięcia z lokalu jeśli:

- * nie otrzymałeś pisemnego zawiadomienia o obowiązku opuszczenia lokalu
- * stwierdziłeś, że zamki zostały wymienione
- * zostałeś usunięty z lokalu bez udziału komornika, który działa na podstawie nakazu sądowego

Co możesz zrobić

Jeśli sądzisz, że jesteś nękany lub grozi Ci nielegalne usunięcie z lokalu, lub lokal który wynajmujesz jest przejmowany, zgłoś to lokalnemu urzędowi.

Zwrot kaucji gdy się wyprowadzasz

Przed zakończeniem okresu wynajmu będziesz musiał skontaktować się ze swoim landlordem i poprosić o zwrot kaucji. Jeśli wynajmujesz przez agencję,

będziesz musiał zwrócić się w tej sprawie do niej.

Istnieje większa możliwość odzyskania całości lub spore części kaucji jeśli pozostawisz lokal w takim stanie, w jakim był gdy się wprowadziłeś.

Pieniądze, które landlord może potrącić Ci z kaucji

Możesz nie odzyskać całości kaucji jeśli np.:

- *zalegasz z czynszem
- * dokonałeś zniszczeń w lokalu – może to być plama na wykładzinie lub otwór w ścianie po zawieszonym przez Ciebie obrazie
- * zgubiłeś lub zniszczyłeś część wyposażenia np. sztukce lub kubki

Pieniądze, których Twój landlord nie może potrącić z kaucji

Twój landlord nie powinien potrącić pieniędzy z kaucji żeby np.:

- * wymienić zużytą wykładzinę na nową, jeśli nastąpiło jej normalne zużycie
- * wykonać naprawy usterki, o której go wcześniej informowałeś, a jego zaniechanie spowodowało pogorszenie stanu lokalu np. nieszczelność instalacji wodnej spowodowała zniszczenie podłogi
- * odnowić cały lokal żeby usunąć drobne ślady, które powstały na skutek normalnego użytkowania lokalu.

citizensadvice.org.uk



Więcej informacji na temat wynajmu możesz znaleźć na stronie internetowej:
<https://www.citizensadvice.org/housing/>

Czy masz problemy z wynajmem prywatnie?



Twoje prawa

Jako najemca (lokator) masz prawo do:

- * mieszkania w lokalu, który jest bezpieczny i w dobrym stanie technicznym
- * zwrotu kaucji po zakończeniu wynajmu – masz również prawo do bezpiecznego jej przechowywania w czasie trwania wynajmu
- * zakwestionowania jakichkolwiek opłat np. za prąd, jeśli uważasz, że są zawyżone
- * mieszkania w lokalu bez zakłócania Ci spokoju
- * wglądu do Certyfikatu energetycznego dotyczącego lokali, w którym mieszkasz
- * ochrony przed bezprawnym usunięciem z lokalu i zawyżonym czynszem
- * posiadania pisemnego kontraktu, jeśli jest to wynajem na czas określony dłuższy niż 3 lata. Kontrakt wynajmu musi być czytelny i zgodny z obowiązującym prawem
- * informacji, kim jest osoba wynajmująca (landlord). Jeśli tego nie wiesz, zwróć się z pisemną prośbą o tą informację do osoby lub firmy, której płacisz czynsz. Wynajmujący może zostać ukarany, jeśli nie dostarczy Ci informacji w ciągu 21 dni

Wraz z rozpoczęciem wynajmu, wynajmujący jest zobowiązany do przekazania najemcy kopii dokumentu: Poradnik o zasadach wynajmu „ Jak wynajmować „.

Twoje obowiązki

Jesteś zobowiązany do:

- * dbania o lokal tak, aby nie było żadnych zniszczeń
- * płacić terminowo uzgodniony czynsz, nawet jeśli jesteś w sporze z wynajmującym
- * dokonywać wszelkich opłat, wcześniej uzgodnionych
- * np. podatek od nieruchomości czy opłaty eksploatacyjne
- * dokonywać napraw lub płacić za szkody wyrządzone przez Ciebie, twoją rodzinę czy znajomych
- * podnajmowania lokalu wyłącznie jeśli umowa to przewiduje lub wynajmujący wyraził na to zgodę

Umowa najmu

Umowa najmu jest umową pomiędzy Tobą i wynajmującym.

Daje Ci prawo mieszkaniu w lokalu jeśli płacisz czynsz i przestrzegasz ustalonych w umowie zasad. Zawiera również prawne warunki Twojego wynajmu. Może to być umowa pisemna lub ustna.

Większość najemców posiada umowę typu „ Chroniony Najem Krótkoterminowy ” (Umowa na czas określony). Istnieją również inne typy umów.

Naprawy

Wynajmujący jest odpowiedzialny za większość napraw w lokalu jeśli wynajmujesz go bezpośrednio od niego.

Dotyczą one:

- * konstrukcji budowlanej lokalu np. ściany, dach, okna, drzwi
- * umywalek, wanien, toalet
- * instalacji wodnej, gazowej i elektrycznej
- * ogrzewania i ciepłej wody np. bojler
- * spełniania wymogów bezpieczeństwa instalacji gazowej i elektrycznej

Ty jesteś odpowiedzialny za drobne naprawy np. wymianę bezpieczników i żarówek. Musisz również naprawić wszystko co zniszczyłeś. Nie dokonuj jednak żadnych innych napraw jeśli umowa ich nie przewiduje. Zawiadom landlorda natychmiast gdy zauważysz problem. Jeśli tego nie zrobisz możesz ponieść odpowiedzialność jeśli sytuacja się pogorszy. Najlepiej zrobić to pisemnie zachowując kopię pisma dla siebie.

Jeśli wynajmujesz lokal za pośrednictwem agencji zawiadom ją pisemnie o problemie, aby mogła przeprowadzić rozmowę z landlordem.

Jeśli landlord nie dokonuje napraw

Nadal płacć czynsz terminowo.

Jeśli będziesz zalegać z płatnością landlord może próbować usunąć Cię z lokalu.

W celu rozwiązania problemu najlepiej najpierw porozmawiać z landlordem. Jeśli to nie przyniesie rezultatu można podjąć inne kroki. Warto uzyskać poradę w tej sprawie.