



Krótki przewodnik dla  
WŁAŚCICIELI LOKALI MIESZKALNYCH

# SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Jakie są moje nowe obowiązki?                                                                                                            | 2  |
| Co to jest należyty stan użytkowo-techniczny?                                                                                            | 2  |
| Czy należyty stan użytkowo-techniczny obowiązuje we wszystkich lokalach wynajmowanych w prywatnym sektorze nieruchomości?                | 3  |
| Jakie są powody, dla których lokator nie może złożyć wniosku do <b>prhp</b> ?                                                            | 3  |
| Czy lokator może złożyć wniosek do <b>prhp</b> zanim zostanie poinformowany o problemie?                                                 | 4  |
| Jakie są konsekwencje niewykonania przeze mnie napraw?                                                                                   | 5  |
| Mój lokator złożył wniosek do <b>prhp</b> – co dalej?                                                                                    | 5  |
| Co to jest mediacja i czy będę miał do niej dostęp?                                                                                      | 6  |
| Moja sprawa trafiła do Komitetu – co dalej?                                                                                              | 7  |
| Otrzymałem wezwanie – czy muszę stawić się na rozprawie?                                                                                 | 7  |
| Jak działa Komitet?                                                                                                                      | 8  |
| Co dzieje się po wydaniu decyzji?                                                                                                        | 10 |
| Czy po wykonaniu wymaganych napraw mogę ubiegać się o zwrot kwoty, która zostałaby zapłacona, gdyby nie wydanie nakazu redukcji czynszu? | 10 |
| Czy mogę odwołać się od niekorzystnej decyzji?                                                                                           | 11 |
| Kontakt                                                                                                                                  | 12 |

Niniejszy przewodnik został przygotowany przez zespół ds. wynajmu prywatnych lokali mieszkalnych (**prhp**) z myślą o właścicielach, którzy chcieliby wiedzieć jak postępować, jeśli lokator złoży wniosek do **prhp**. Celem informatora nie jest szczegółowy opis wszystkich aspektów zmian wprowadzonych na mocy ustawy z 2006 r. o mieszkalnictwie w Szkocji (*Housing (Scotland) Act 2006*) dotyczących remontów w prywatnym sektorze nieruchomości pod wynajem. Całość przepisów zawarta jest w ustawie z 2006 r. o mieszkalnictwie w Szkocji oraz w przepisach o działalności zespołu ds. wynajmu prywatnych lokali mieszkalnych w Szkocji (Wnioski i orzeczenia) z 2007 r. (*Private Rented Housing Panel (Applications and Determinations) (Scotland) Regulations 2007 SSI No 173.*)

## JAKIE SĄ MOJE NOWE OBOWIĄZKI?

Od 3 września 2007 r. prywatni właściciele nieruchomości pod wynajem mają obowiązek utrzymania wynajmowanych lokali w należytym stanie technicznym spełniającym podstawowe standardy użytkowe (*repairing standard*). Jeżeli wynajmowany lokal nie spełnia tych standardów, a właściciel odmawia przeprowadzenia potrzebnych napraw, lokator ma prawo wystąpić do **prhp** o wydanie przez Komitet ds. Wynajmu Prywatnych Lokali Mieszkalnych („Komitetu”) decyzji stwierdzającej, czy właściciel nie zaniedbał swoich obowiązków. Komitet może następnie zlecić właścicielowi przeprowadzenie koniecznych napraw. W przypadku niezastosowania się do decyzji Komitetu nałożone mogą zostać różnego rodzaju kary.

## CO TO JEST NALEŻYTY STAN UŻYTKOWO-TECHNICZNY?

Wymogi te są bardzo podstawowe. Lokal jest zgodny ze standardem użytkowo technicznym, jeśli:

- a) jest zabezpieczony przed wiatrem i wodą oraz nadaje się do zamieszkania;
- b) konstrukcja i zewnętrzny stan budynku (w tym rynny, ścieki i zewnętrzne rury) są w dobrym stanie i sprawnie działają;
- c) instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne i grzewcze są w dobrym stanie i sprawnie działają;

- d) meble, wyposażenie i urządzenia oddane w użytkowanie lokatorom są w dobrym stanie i sprawnie działają;
- e) elementy wyposażenia wnętrza oddane w użytkowanie lokatorom są bezpieczne, pod warunkiem, że są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem;
- f) w lokalu znajdują się odpowiednie czujniki i alarmy pożarowe.

## CZY NALEŻYTY STAN UŻYTKOWO-TECHNICZNY OBOWIĄZUJE WE WSZYSTKICH LOKALACH WYNAJMOWANYCH W PRYWATNYM SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI?

Ustawa z 2006 r. o mieszkalnictwie w Szkocji określa rodzaje umów najmu, do których stosuje się wymogi należytego stanu użytkowo-technicznego. Odnosi się ona do większości rodzajów umów w sektorze prywatnym (włączając mieszkania służbowe), jednak istnieją pewne wyjątki. Do **prhp** nie mogą odwoływać się osoby zajmujące lokale na zasadzie porozumienia o zamieszkaniu (*occupancy arrangement*).

## DO **prhp** NIE MOGĄ SIĘ ZWRACAĆ POSIADACZE NASTĘPUJĄCYCH RODZAJÓW UMÓW:

- gwarantowana umowa najmu w Szkocji (*Scottish secure tenancy*) lub gwarantowana umowa najmu krótkoterminowego (*short Scottish secure tenancy*);
- umowa najmu lokalu zatrzymanego lub zakupionego przez władze samorządowe w celach mieszkaniowych jako alternatywy do wyburzenia;
- umowa najmu domu na farmie lub w gospodarstwie rolnym;
- umowa najmu budynku na terenie gospodarstwa podlegającego przepisom ustaw o małych gospodarstwach rolnych (w Szkocji) z lat 1886-1931 (*Small Landholders (Scotland) Acts*).

## NIE MOŻNA ZWRÓCIĆ SIĘ DO **prhp**, JEŚLI LOKAL WYNAJMOWANY JEST OD:

- władz samorządowych
- zarejestrowanej instytucji budownictwa społecznego
- Scottish Homes
- Scottish Water

## **prhp** NIE MOŻE POMÓC, JEŚLI:

- konieczna naprawa wychodzi poza zakres określonych wymogów należytego stanu użytkowo-technicznego;
- umowa najmu była pierwotnie podpisana na minimum trzy lata i za naprawy odpowiedzialny jest lokator;
- konieczna naprawa wynikała za szkody spowodowanej przez lokatora, członka jego rodziny lub osoby trzecie;
- dom musi być odbudowany lub odremontowany z powodu zniszczeń powstałych w wyniku pożaru, burzy, powodzi czy innego wypadku, którego nie można było uniknąć;
- naprawa dotyczy elementu wyposażenia, który lokator ma prawo zabrać z lokalu.

## CZY LOKATOR MOŻE ZŁOŻYĆ WNIOSEK DO **prhp** ZANIM ZOSTANĘ POINFORMOWANY O PROBLEMIE?

Lokator ma obowiązek poinformowania właściciela o potrzebie dokonania napraw niezbędnych do doprowadzenia lokalu do należytego stanu użytkowo-technicznego **zanim** wniesie wniosek do **prhp**. Lokator musi także dać właścicielowi czas na przeprowadzenie wymaganej naprawy. Ile czasu potrzebuje właściciel zależy od rodzaju wymaganej naprawy i od innych okoliczności w danym przypadku. Przykładowo, przeciekający sufit w sypialni wymaga natychmiastowej interwencji właściciela, natomiast naprawa zatykającej się od czasu do czasu rynny jest mniej pilna.

## JAKIE SĄ KONSEKWENCJE NIEWYKONANIA PRZEZE MNIE NAPRAW?

W przypadku nieprzeprowadzenia koniecznych napraw przez właściciela lokator ma prawo zwrócić się do **prhp**, który stwierdzi, czy właściciel zaniedbał obowiązek utrzymania wynajmowanego lokalu w stanie technicznym spełniającym podstawowe standardy użytkowe. Jeśli Komitet uzna, że właściciel dopuścił się zaniedbania, wydany zostaje „nakaz przywrócenia lokalu do należytego stanu użytkowo-technicznego” (*Repairing Standard Enforcement Order – RSEO*), który nakłada na właściciela obowiązek przeprowadzenia potrzebnych napraw.

## MÓJ LOKATOR ZŁOŻYŁ WNIOSEK DO **prhp** – CO DALEJ?

Po otrzymaniu wniosku przewodniczący ma 14 dni na zadecydowanie czy skierować wniosek do Komitetu, czy go odrzucić. Wniosek może być odrzucony tylko wtedy, gdy przewodniczący uzna, że ma on charakter szykanujący lub niepoważny lub jeśli lokator niedawno złożył już taki sam lub podobny wniosek, lub też jeżeli spór został już zażegnany.

Przewodniczący może odroczyć skierowanie wniosku do Komitetu, jeśli „na podstawie uzasadnionych przesłanek można uznać, że istnieje możliwość rozwiązania sporu przez strony we własnym zakresie”. Tak może się zdarzyć, jeśli np. wydaje się, że zaszło zwykłe nieporozumienie, które można wyjaśnić. **prhp** może także zaoferować **mediację**.

## CO TO JEST MEDIACJA I CZY BĘDĘ MIAŁ DO NIEJ DOSTĘP?

Mediacja jest nieformalnym sposobem rozwiązywania sporów, bez stresu, straty czasu i emocji, które często towarzyszą procedurom formalnym. **Mediacja jest praktyczna, poufna, szybka i darmowa.** Jest możliwa tylko wtedy, gdy zarówno lokator, jak i właściciel zgodzą się w niej uczestniczyć. Ponieważ to lokator pierwszy składa wniosek do **prhp**, właściciel ma możliwość skorzystania z mediacji jedynie jeśli wcześniej zgodził się na nią lokator. Właściciel otrzymuje wówczas list zawierający formularz wniosku oraz zapytanie, czy zgadza się na wzięcie udziału w mediacji celem rozwiązania zaistniałego problemu. Jeśli właściciel zgadza się na uczestniczenie w mediacji, **musi** odpowiedzieć na list **przed** upłynięciem podanego w nim terminu. Brak odpowiedzi zostanie uznany jako odmowa uczestniczenia w mediacji i sprawa zostanie skierowana do Komitetu. Zasady mediacji wyjaśnione są w osobnej broszurze. Jeśli właściciel wyrazi zainteresowanie rozwiązaniem sporu tą metodą, otrzyma informacje na temat terminu i miejsca, w którym odbędzie się mediacja. W razie niepowodzenia wniosek zostanie skierowany do Komitetu. Fakt, że próby mediacji się nie powiodły, nie zostanie uwzględniony.

## MOJA SPRAWA TRAFIŁA DO KOMITETU – CO DALEJ?

W przypadku gdy właściciel nie zdecyduje się na mediację lub gdy ta zawiedzie, **sprawa zostanie przedstawiona Komitetowi**. Właściciel otrzyma zawiadomienie (*Notice of Referral*), które zawierać będzie pytanie, czy chce on osobiście wziąć udział w przesłuchaniu, czy woli przedstawić swoją sprawę pisemnie. Można skorzystać z obu opcji. Lokator lokalu będzie miał taki sam wybór. W przypadku nieuczestniczenia w rozprawie właściciel lokalu nie będzie miał możliwości odpowiedzenia na ewentualne uwagi lokatora, a Komitet - zadawania właścicielowi pytań. Udział w rozprawie może zwiększyć szanse na pozytywne rozpatrzenie wniosku, ponieważ daje on możliwość udzielenia wszelkich potrzebnych informacji. Właściciel **musi odpowiedzieć Komitetowi w terminie podanym w zawiadomieniu**. Można zwrócić się do Komitetu z prośbą o przedłużenie terminu, przedstawiając krótkie uzasadnienie. Wniosek można zmienić lub uzupełnić w dowolnym czasie w terminie do pięciu dni roboczych przed posiedzeniem. Po tym terminie będzie można dokonać poprawek wyłącznie za zgodą Komitetu.

## OTRZYMAŁEM WEZWANIE – CZY MUSZE SIĘ STAWIĆ NA ROZPRAWIE?

Komitet ma prawo do przeprowadzenia dochodzenia i może zażądać od właściciela stawienia się na rozprawie bądź dostarczenia dokumentów i informacji. Właściciel ma obowiązek **zastosować się do wezwania** Komitetu. Niezastosowanie się do wezwania Komitetu stanowi wykroczenie i może grozić grzywną. Przystępstwem jest również świadome udzielanie Komitetowi fałszywych informacji.

## JAK DZIAŁA KOMITET?

Przed rozprawą Komitet przeprowadza **inspekcję** lokalu w celu zbadania przedmiotu skargi. Inspekcja zwykle przeprowadzana jest w dniu rozprawy. Komitet zwraca uwagę wyłącznie na kwestie zgłoszone przez lokatora i nie przeprowadza szczegółowej kontroli lokalu. W niektórych przypadkach jednak w trakcie inspekcji mogą wyjść na jaw inne istotne problemy. Komitet ma prawo do przeprowadzania dochodzenia w sprawie kwestii niewymienionych we wniosku, jeśli uzna to za stosowne. Może zająć konieczność wprowadzenia uzupełnień uwzględniających nowe problemy lub też przedłożenia nowego wniosku. W takim przypadku Komitet udzieli właścicielowi i lokatorowi lokalu szczegółowych wskazówek.

**Rozprawy** mają zwykle charakter otwarty i odbywają się w lokalu znajdującym się niedaleko nieruchomości, która jest przedmiotem sprawy. Osoby, które chcą sobie, aby rozprawa odbywała się w trybie zamkniętym, powinny zwrócić się w tej sprawie do Komitetu i przedstawić uzasadnienie prośby. Komitet następnie zadecyduje, czy przychylić się do wniosku właściciela.

Właściciel może poprowadzić swoją sprawę sam lub wyznaczyć pełnomocnika. Podczas rozprawy właściciel ma możliwość przedstawienia Komitetowi problemów związanych ze stanem użytkowo-technicznym lokalu i prawo do powołania świadków. Można także zadawać pytania lokatorowi oraz jego świadkom. Komitet zdecyduje o procedurze, jaka zostanie zastosowana w trakcie rozprawy. Przewodniczący wyjaśni przebieg rozprawy oraz poinformuje o możliwości wypowiedzania się i zadawania pytań. Nie należy obawiać się udziału w rozprawie – ma ona charakter nieformalny, a przewodniczący udziela niezbędnych wyjaśnień, tak aby wszyscy uczestnicy rozprawy byli zorientowani w jej przebiegu.

Uczestnicy rozprawy powinni zachowywać się we właściwy i kulturalny sposób. Komitet ma prawo wykluczenia z rozprawy osób, które przeszkadzają w jej prowadzeniu, nawet jeśli są one stroną w sporze lub pełnomocnikami stron.

W przypadku niestawienia się przez właściciela na rozprawie, Komitet może zdecydować o przeprowadzeniu jej pod jego nieobecność, pod warunkiem, że właściciel otrzymał odpowiednie powiadomienie o rozprawie.

Komitet z reguły nie podejmuje **decyzji** tego samego dnia. Decyzja, wraz z uzasadnieniem, zostaje wysłana do właściciela wkrótce po rozprawie.

## CO DZIEJE SIĘ PO WYDANIU DECYZJI?

Jeśli Komitet uzna, że właściciel dopuścił się zaniedbania obowiązków, wydany zostaje „**nakaz przywrócenia lokalu do należytego stanu użytkowo-technicznego**”, który nakłada na właściciela obowiązek przeprowadzenia potrzebnych napraw. Komitet wyznacza termin, w którym prace muszą być przeprowadzone, jednak właściciel ma co najmniej 21 dni na ich wykonanie. RSEO może szczegółowo ustalić czynności, jakie właściciel lokalu ma w opinii Komitetu wykonać. Komitet może też zezwolić właścicielowi lokalu na samodzielne zadecydowanie o sposobie przeprowadzenia prac. Niezastosowanie się do RSEO stanowi naruszenie prawa, podobnie jak wynajęcie lokalu przed przeprowadzeniem napraw określonych w RSEO (o ile nie uzyska się zgody Komitetu).

Po upływie ustalonego terminu Komitet przeprowadza ponowną inspekcję i, jeśli uzna to za konieczne, kolejną rozprawę.. Jeśli Komitet uzna, że właściciel nie wywiązał się z zobowiązań nałożonych na niego w RSEO, wydane zostanie **powiadomienie o niezastosowaniu się dla lokalnych władz**. Komitet zadecyduje, czy zastosować **nakaz redukcji czynszu** (*Rent Relief Order*). Jest to nakaz obniżenia czynszu o kwotę ustaloną przez Komitet. Czynsz może ulec obniżeniu nawet o 90%. Nie ma to wpływu na inne warunki umowy najmu. Nakaz redukcji czynszu zaczyna obowiązywać 28 dni po ostatnim dniu, w którym wchodzi w życie decyzja o zastosowaniu ulgi.

## CZY PO WYKONANIU WYMAGANYCH NAPRAW MOGĘ UBIEGAĆ SIĘ O ZWROT KWOTY, KTÓRA ZOSTAŁABY ZAPŁACONA, GDYBY NIE WYDANO NAKAZU REDUKCJI CZYNSZU?

Podczas obowiązywania nakazu redukcji czynszu lokator zobowiązany jest płacić jedynie czynsz o obniżonej wartości, a właściciel lokalu nie może żądać od lokatora zwrotu utraconych dochodów.

## CZY MOGĘ ODWOŁAĆ SIĘ OD NIEKORZYSTNEJ DECYZJI?

Tak, właściciel ma prawo odwołać się do sędziego w sądzie okręgowym (*sheriff*) w ciągu 21 dni od otrzymania decyzji. Można odwoływać się od następujących decyzji Komitetu:

- w sprawie wniosku lokatora;
- o zmianie lub odwołaniu RSEO;
- o niezastosowaniu się przez właściciela do RSEO;
- o wydaniu nakazu redukcji czynszu;
- o odwołaniu nakazu redukcji czynszu;
- o wydaniu zaświadczenia o zakończeniu prac remontowych.

Lokator również ma prawo odwołać się od decyzji korzystnej dla właściciela. Apelację kieruje się do sądu okręgowego (*sheriff court*) w trybie uproszczonym (*summary application*). Aby dowiedzieć się, jak wnieść apelację, należy zwrócić się do biura sądu okręgowego właściwego dla nieruchomości. Przykładowo, jeżeli lokal znajduje się w Dundee, należy skontaktować się z sekretarzem sądu okręgowego w Dundee.

## KONTAKT

Dodatkowe informacje na temat **prhp** można uzyskać pod adresem:

Private Rented Housing Panel (**prhp**)

3rd Floor

140 West Campbell Street

Glasgow G2 4TZ

Tel: 0141 572 1179

Email: [admin@prhpscotland.gov.uk](mailto:admin@prhpscotland.gov.uk)

Internet: [www.prhpscotland.gov.uk](http://www.prhpscotland.gov.uk)

© Crown copyright 2007

RR Donnelley B53017 11/07 (Polish)

Dodatkowe egzemplarze dostępne są pod adresem:

Blackwell's Bookshop

53 South Bridge

Edinburgh

EH1 1YS

Zapytania i zamówienia telefoniczne:

0131 622 8283 lub 0131 622 8258

Zamówienia faksowe:

0131 557 8149

Zamówienia e-mailowe:

[business.edinburgh@blackwell.co.uk](mailto:business.edinburgh@blackwell.co.uk)

Niniejszy dokument stanowi wierne tłumaczenie oryginału.