

prhp

Krótki przewodnik dla
LOKATORÓW

SPIS TREŚCI

Lokal, który wynajmuję wymaga remontu – jak to załatwić?	3
Co to jest należyty stan użytkowo-techniczny (<i>repairing standard</i>)?	4
Mój dom nie jest w należyтым stanie technicznym – czy mogę zwrócić się do prhp ?	5
Myślę, że mam prawo wystąpić do prhp – od czego zacząć?	7
Co dzieje się po złożeniu wniosku?	9
Moja sprawa trafiła do Komitetu – co dalej?	11
Co dzieje się po wydaniu decyzji?	14
Czy mogę odwołać się od niekorzystnej decyzji?	16
Kontakt	17

Niniejszy przewodnik został przygotowany z myślą o osobach wynajmujących lokal mieszkalny, które zamierzają złożyć wniosek do **prhp**. Nie zawiera on szczegółowego objaśnienia wszystkich aspektów zmian wprowadzonych na mocy ustawy z roku 2006 o mieszkalnictwie w Szkocji (Housing (Scotland) Act 2006), a dotyczących remontów w prywatnym sektorze nieruchomości pod wynajem. Całość przepisów zawarta jest w ustawie z roku 2006 o mieszkalnictwie w Szkocji i 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*).

LOKAL, KTÓRY WYNAJMUJĘ WYMAGA REMONTU – JAK TO ZAŁATWIĆ?

Od 3 września 2007 roku prywatni właściciele nieruchomości pod wynajem mają obowiązek utrzymywania wynajmowanych lokali w należyтым stanie technicznym spełniającym podstawowe standardy użytkowe (*repairing standard*).

Lokatorzy, którzy uważają, że wynajmowany przez nich lokal nie spełnia tych standardów (a właściciel odmawia przeprowadzenia potrzebnych napraw), mogą wystąpić do **prhp**. Wniosek zostanie przekazany do Komitetu ds. Wynajmu Prywatnych Lokali Mieszkalnych („Komitetu”), który zadecyduje, czy właściciel zaniedbał swoich obowiązków. Komitet może następnie zlecić właścicielowi przeprowadzenie koniecznych napraw. W przypadku niezastosowania się właściciela do nakazu, nałożone mogą być kary.

CO TO JEST NALEŻYTY STAN UŻYTKOWO-TECHNICZNY (REPAIRING STANDARD)?

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

- a) jest zabezpieczony przed wiatrem i wodą i 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.

MÓJ DOM NIE JEST W NALEŻYTYM STANIE UŻYTKOWO-TECHNICZNYM – CZY MOGĘ ZWRÓCIĆ SIĘ DO **prhp**?

Ustawa z roku 2006 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), ale istnieją pewne wyjątki. Do **prhp** nie mogą się odwoływać osoby zajmujące lokal na zasadzie porozumienia o zamieszkanii (*occupancy arrangement*), w odróżnieniu od umowy najmu, ponieważ w przypadku takiego zamieszkania przepisy o należytych stanie użytkowo-technicznym nie mają zastosowania.

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

- gwarantowana umowa najmu w Szkocji (*Scottish secure tenancy*) lub gwarantowana umowa najmu krótkoterminowego w Szkocji (*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 czy 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 nie mieści się w ramach należytego stanu użytkowo-technicznego;
- umowa najmu była pierwotnie podpisana na minimum trzy lata i za naprawy odpowiedzialny jest lokator;
- konieczna naprawa wynika ze 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 nieuniknionego wypadku;
- naprawa dotyczy elementu wyposażenia, który lokator ma prawo zabrać z lokalu.

MYŚLĘ, ŻE MAM PRAWO WYSTĄPIĆ DO **prhp** – OD CZEGO ZACZAĆ?

W pierwszej kolejności należy **poinformować właściciela o potrzebie dokonania napraw niezbędnych do doprowadzenia lokalu** do należytego stanu użytkowo-technicznego. Do **prhp** można wystąpić dopiero po powiadomieniu właściciela o konieczności usunięcia usterek i okazaniu dowodu, że właściciel został poinformowany. Właściciel musi otrzymać dokładne wyjaśnienie usterek – **nie** wystarczy stwierdzić, że „lokal nie jest w należyтым stanie użytkowo-technicznym”. Należy przedstawić szczegółowe zestawienie koniecznych napraw. (Wzór pisma można otrzymać w **prhp** lub pobrać ze strony internetowej **prhp**.)

Następnie należy 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.

Do **prhp** można zwrócić się, dopiero gdy właściciel nie dokona koniecznych napraw . **Wniosek należy złożyć na piśmie**. Pomoc **prhp** jest bezpłatna; lokator nie jest obciążany kosztami poniesionymi przez właściciela lokalu. Formularze wniosku można otrzymać w naszych biurach lub pobrać z naszej strony internetowej. Formularz zawiera informacje o tym, jakie dane są wymagane. Otrzymać można także instrukcję wypełniania wniosku. Instrukcja dostępna jest w różnych wersjach językowych i formatach. Formularz należy wypełnić w języku angielskim lub dołączyć uwierzytelnione tłumaczenie.

Wniosek może złożyć lokator lub jego pełnomocnik. Należy nas powiadomić, czy mamy przesyłać korespondencję do lokatora czy do jego pełnomocnika. W tym celu prosimy zaznaczyć odpowiednie pole w formularzu.

Do wniosku **należy** dołączyć kopię **umowy najmu lub książeczkę opłat czynszowych**. W razie braku tych dokumentów można na osobnej kartce spisać szczegółowe informacje dotyczące wynajmu.

Do formularza **należy** także załączyć **dowód powiadomienia właściciela o konieczności dokonania wymienionych we wniosku napraw**. Może to być kopia listu wysłanego do właściciela oraz dowód nadania tego listu na pocztę. Kopia korespondencji i dowód nadania listu stanowią potwierdzenie, że właściciel został poinformowany o niezadowalającym stanie lokalu mieszkalnego. Dopuszczalne są również inne dowody, pod warunkiem, że wykażą, iż właściciel został odpowiednio wcześniej powiadomiony o konieczności przeprowadzenia napraw.

CO DZIEJE SIĘ PO ZŁOŻENIU WNIOSKU?

Po otrzymaniu wniosku przewodniczący w ciągu 14 dni musi zdecydować o skierowaniu wniosku do Komitetu lub o jego odrzuceniu. Wniosek może tylko wtedy być odrzucony, 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. **W przypadku odrzucenia wniosku lokator ma prawo odwołać się od tej decyzji do sędziego okręgowego (*sheriff*) w ciągu 21 dni od otrzymania powiadomienia o odrzuceniu podania.**

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 da się wyjaśnić.

prhp może także zaoferować **mediację**. Mediacja jest nieformalnym sposobem rozwiązywania sporów, bez stresu, straty czasu i emocji, które często towarzyszą procedurom formalnym. **Mediacja jest praktyczna, poufna, szybka i darmowa**. Mediacja jest możliwa tylko wtedy, gdy zarówno lokator, jak i właściciel, zgodzą się w niej uczestniczyć. Zasady mediacji wyjaśnione są w osobnej broszurze. **Osoby zainteresowane tym sposobem rozwiązania sporu powinny zaznaczyć odpowiednie pole w formularzu wniosku**. Jeśli wnioskodawca wyrazi zainteresowanie rozwiązaniem sporu drogą mediacji, **prhp** poinformuje go o terminie i miejscu mediacji. 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 lokator nie zdecyduje się na mediację lub gdy ta zawiedzie, sprawa zostanie przedstawiona Komitetowi. Lokator otrzyma zawiadomienie (**Notice of Referral**), które zawierać będzie pytanie o to, czy wnioskodawca chce osobiście wziąć udział w przesłuchaniu, czy woli przedstawić swoją sprawę pisemnie. Można skorzystać z obu opcji. Właściciel lokalu będzie miał taki sam wybór. W przypadku nieuczestniczenia w rozprawie lokator nie będzie miał możliwości odpowiedzenia na ewentualne uwagi właściciela lokalu, a Komitet nie będzie miał możliwości zadawania wnioskodawcy pytań. Udział w rozprawie może zwiększyć szanse na pozytywne rozpatrzenie wniosku, ponieważ lokator będzie mógł udzielić wszelkich potrzebnych informacji. Wnioskodawca **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, ale wyłącznie za zgodą Komitetu.

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

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 uzupełnienia wniosku dla uwzględnienia ujawnionych problemów lub też przedłożenia nowego wniosku. W takim przypadku Komitet udzieli lokatorowi i właścicielowi lokalu szczegółowych wskazówek.

Rozprawy mają zwykle charakter otwarty i odbywają się w lokalu znajdującym się niedaleko nieruchomości, która jest przedmiotem sprawy. Osoby, które życzą 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 lokatora.

Lokator może poprowadzić swoją sprawę sam lub wyznaczyć pełnomocnika. Podczas rozprawy lokator ma możliwość przedstawienia Komitetowi problemów związanych ze stanem użytkowo-technicznym lokalu i ma prawo powołać świadków. Można także zadawać pytania właścicielowi oraz przesłuchać jego świadków. Komitet zdecyduje o procedurze, jaka zostanie zastosowana w trakcie rozprawy. Przewodniczący wyjaśni przebieg rozprawy lokatorowi oraz poinformuje go o możliwości wypowiedzania się i zadawania pytań. Nie należy obawiać się udziału w rozprawie – ma ona charakter nieformalny, a przewodniczący udzieli 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 zachowujących się w nieodpowiedni sposób, nawet jeśli są one stroną w sporze lub pełnomocnikami stron.

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

Komitet z reguły nie podejmuje **decyzji** tego samego dnia. Decyzja, wraz z uzasadnieniem, zostaje wysłana do lokatora 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”** (*repairing standard enforcement order - RSEO*), który nakłada na właściciela obowiązek przeprowadzenia potrzebnych napraw. Komitet wyznacza termin, w którym prace muszą być przeprowadzone, ale **właściciel musi mieć co najmniej 21 dni na ich wykonanie.**

RSEO może zawierać szczegółowe objaśnienie czynności, jakie właściciel lokalu ma w opinii Komitetu wykonać. Komitet może też zezwolić właścicielowi lokalu na samodzielne zdecydowanie o koniecznych czynnościach.

Niezastosowanie się do RSEO stanowi naruszenie prawa. Przepstępstwem jest również wynajęcie lokalu przed przeprowadzeniem napraw określonych w RSEO (o ile nie uzyska się zgody Komitetu).

Po upływie ustalonego terminu Komitet przeprowadza ponowną inspekcję i kolejną rozprawę, jeśli uzna to za konieczne. 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 MOGĘ ODWOŁAĆ SIĘ OD NIEKORZYSTNEJ DECYZJI?

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

- decyzji przewodniczącego o odrzuceniu wniosku;
- decyzji Komitetu w sprawie wniosku lokatora;
- decyzji Komitetu o zmianie lub odwołaniu RSEO;
- decyzji Komitetu o niewydawaniu nakazu redukcji czynszu;
- decyzji Komitetu o odwołaniu nakazu redukcji czynszu;
- decyzji Komitetu o wydaniu zaświadczenia o zakończeniu prac remontowych.

Właściciel również ma prawo odwołać się od decyzji korzystnej dla lokatora. 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 1170
Fax: 0141 572 1171

Email: admin@prhpscotland.gov.uk

Internet: www.prhpscotland.gov.uk

© Crown Copyright 2007

RR Donnelley B52900 08/07 (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