

# Najem prywatny

**Informacje dla osób wynajmujących lokale  
mieszkalne w sektorze prywatnym**

*photographs*

# Spis treści

<b>Wstęp: Wprowadzenie do sektora najmu prywatnego</b> .....	<b>4</b>	4. Wydajność energetyczna .....	20
Czym jest sektor najmu prywatnego?.....	4	5. Bezpieczeństwo gazowe .....	20
Powody wynajmowania w sektorze prywatnym .....	4	6. Sąsiedzi oraz stosunki dobrosąsiedzkie .....	20
<b>Rozdział 1: Jak znaleźć nieruchomość do wynajęcia</b> .....	<b>5</b>	7. Obowiązki najemców .....	21
1. Jakich nieruchomości należy szukać? .....	5	8. Obowiązki właściciela / agencji .....	21
2. Gdzie szukać nieruchomości? .....	5	9. Stosunki pomiędzy Państwem a właścicielem / agencją .....	22
3. Jak zdecydować, czy dana nieruchomość jest odpowiednia? .....	6	<b>Rozdział 4: Opuszczenie zajmowanego lokalu</b> .....	<b>23</b>
4. Co zrobić po wybraniu nieruchomości?.....	10	1. Wypowiedzenie .....	23
<b>Rozdział 2: Co zrobić po wprowadzeniu się do nieruchomości</b> .....	<b>11</b>	2. Końcowy odczyt liczników .....	23
1. Umowa najmu, inwentaryzacja oraz kaucja ....	11	3. Pozostałe kontrakty .....	23
2. Czynnosc, zasiłki Housing Benefit oraz Council Tax Benefit .....	12	4. Zmiana adresu oraz przekierowanie poczty ...	24
3. Informacja o zmianie adresu .....	13	5. Odzyskanie kaucji .....	24
4. Meble .....	14	6. Podczas okresu wypowiedzenia .....	25
5. Śmieci oraz recykling .....	14	7. Czynnosc oraz opłaty .....	25
<b>Rozdział 3: Podczas mieszkania w nieruchomości</b> .....	<b>17</b>	<b>Rozdział 5: Przykładowe dokumenty ..</b>	<b>26</b>
1. Opłaty rachunków oraz czynszu .....	17	Gwarantowany najem krótkoterminowy Assured Shorthold Tenancy .....	26
2. Ciepły i suchy dom .....	17	Inwentaryzacja .....	27
3. Bezpieczeństwo .....	18	Wypowiedzenie .....	28
<b>Spis przydatnych adresów i telefonów</b> .....	<b>32</b>	<b>Lista kontrolna aspektów bezpieczeństwa oraz higieny lokalu</b> .....	<b>38</b>

## Wstęp: Wprowadzenie do sektora najmu prywatnego

### Czym jest sektor najmu prywatnego?

Określenie "sektor najmu prywatnego" oznacza nieruchomości pozostające własnością osób prywatnych, organizacji lub instytucji, które wynajmowane są zarówno osobom stanu wolnego, jak i rodzinom. Wynajmowanie lokalu mieszkalnego w sektorze prywatnym różni się od najmu w sektorze społecznym (co oznacza wynajmowane nieruchomości będące własnością towarzystw budownictwa społecznego lub Rady Miasta). Najem prywatny różni się również od posiadania zajmowanego lokalu na własność.

### Powody wynajmowania w sektorze prywatnym

Istnieje wiele powodów, dla których ludzie decydują się na wynajem nieruchomości w sektorze prywatnym. Poniżej podajemy najczęstsze z wymienianych:

**Wybór:** sektor prywatny oferuje szeroki wachlarz różnych typów nieruchomości w

wielu różnych lokalizacjach. Sektor prywatny powiększa się, co oznacza, że na rynku najmu dostępnych jest coraz więcej nieruchomości w różnych dzielnicach.

**Przystępność:** wynajęcie nieruchomości może być znacznie tańsze od zakupu własnego domu lub mieszkania.

**Swoboda:** wynajmując lokal mieszkalny w sektorze prywatnym możliwe jest zazwyczaj stosunkowo szybkie rozpoczęcie lub zakończenie umowy najmu. Oznacza to, że w razie konieczności, zmiana miejsca zamieszkania jest stosunkowo łatwa.

**Brak mieszkań socjalnych:** tylko bardzo niewielka liczba nieruchomości na rynku najmu jest własnością Rady Miasta lub towarzystw budownictwa społecznego. Lokale, które są dostępne, mogą również nie odpowiadać potencjalnym najemcom z jakiegoś powodu (np. typ budownictwa, położenie w niepożądanym dzielnicy itp.).

*photograph*

# Rozdział 1: Jak znaleźć nieruchomości do wynajęcia

## 1. Jakich nieruchomości należy szukać?

Przed rozpoczęciem poszukiwań należy zdecydować, jaki rodzaj nieruchomości jest Państwu potrzebny oraz gdzie powinna się ona znajdować. Należy rozważyć takie aspekty jak: wielkość lokalu (np. kawalerka, mieszkanie, dom); piętro, na którym jest położony (np. parter, pierwsze piętro itp.); dzielnicę Bristolu, w której chcielibyście Państwo mieszkać; a także wysokość miesięcznego czynszu, jaką jesteście w stanie zapłacić.

Jeśli planują Państwo ubiegać się o zasiłek Housing Benefit, aby w ten sposób pomóc sobie w opłatach czynszu, należy także rozważyć wysokość świadczeń, jakie mogą Państwu przysługiwać.

Począwszy od 7 kwietnia 2008 roku naliczanie wysokości zasiłku Housing Benefit przeprowadzane jest z zastosowaniem nowych przepisów i stawek, tzw. Local Housing Allowance. Naliczana w ten sposób wysokość przysługującego zasiłku nie jest zależna od zajmowanej przez Państwa nieruchomości, ale od ilości potrzebnych Państwu sypialni, wysokości dochodów domowników oraz posiadanych oszczędności.

Uprawienie do zasiłku Housing Benefit może okazać się skomplikowane, dlatego też warto skontaktować się z działem zasiłków w celu uzyskania szczegółowych informacji, zanim zdecydujecie się Państwo na przeprowadzkę.

Należy również rozważyć to, ile czasu zajmie znalezienie nowego miejsca zamieszkania oraz sam proces przeprowadzki. Jeśli nie dysponujecie Państwo dużą ilością czasu na poszukiwanie miejsca zamieszkania oraz przeprowadzkę, być może warto rozszerzyć

zakres rozpatrywanych lokalizacji, co zwiększy szanse znalezienia odpowiedniej nieruchomości.

## 2. Gdzie szukać nieruchomości?

**Lokalne gazety:** The Bristol Evening Post, Trade It oraz Western Daily Press regularnie zamieszczają ogłoszenia nieruchomości do wynajęcia.

**Tablice informacyjne:** Witryny lokalnych sklepów / osiedlowe tablice informacyjne / tablice w supermarketach oraz wszędzie tam, gdzie ludzie zazwyczaj umieszczają ogłoszenia. Właściciele nieruchomości często zamieszczają tam swoje informacje.

**Agencje wynajmu i zarządzania nieruchomościami:** Agencje i pośrednicy często zarządzają wynajmowanymi nieruchomościami w imieniu właścicieli. Agencje nie powinny pobierać opłat za pokazanie Państwu nieruchomości. Jeśli wynajem nastąpi przez agencję, zazwyczaj pobierana jest wtedy opłata agencyjna – np. w wysokości jednej trzeciej miesięcznego czynszu plus podatek VAT. Taka opłata zwykle nie podlega zwrotowi. Agencje wymagać będą również wpłacenia kaucji oraz czynszu z góry, czasami nawet za dwa miesiące.

Rada Miasta Bristol nie jest w stanie rekomendować poszczególnych agencji wynajmu i zarządzania nieruchomościami. Niektóre agencje są jednak dobrowolnie nadzorowane przez stowarzyszenia zawodowe agentów nieruchomości. Stowarzyszenia takie mają opracowane kodeksy postępowania dla swoich członków i publikują listy członkowskie (często dostępne na stronach internetowych). Trzy główne stowarzyszenia działające na terenie Bristolu to: The Association of Residential Letting

### 3. Jak zdecydować, czy dana nieruchomość jest odpowiednia?

#### a Dostępność

Pierwsze pytanie, na które musicie Państwo sobie odpowiedzieć to: "Czy stać nas na opłaty czynszu oraz wszystkich rachunków?". Jeśli zamierzacie Państwo ubiegać się o zasiłek Local Housing Allowance, ważne jest sprawdzenie wysokości zasiłku, do której będziecie uprawnieni przed podjęciem decyzji o wynajęciu nieruchomości. Czasami czynsz za wynajem nieruchomości może być niższy od wysokości przysługującego zasiłku. W takiej sytuacji możliwe jest zatrzymanie otrzymywanej nadwyżki, jeśli nie przekracza ona 15 funtów tygodniowo. Nie będzie to miało również żadnego wpływu na inne otrzymywane zasiłki. W przypadku osób stanu wolnego poniżej 25 roku życia wysokość wypłacanego zasiłku będzie zazwyczaj ograniczona do typowego poziomu czynszu za wynajęcie pokoju we wspólnym domu.

#### ■ Kaucja, opłaty manipulacyjne oraz czynsz z góry

Większość właścicieli nieruchomości / agencji wymagać będzie wpłacenia kaucji (zazwyczaj jest to suma równa wysokości czynszu za jeden miesiąc), a także zapłacenia czynszu z góry za pierwsze miesiące najmu. Musicie Państwo rozważyć, czy możecie sobie na to pozwolić. Należy również pamiętać, że zasiłek Local Housing Allowance wypłacany jest zazwyczaj z dwutygodniowym opóźnieniem – nie będziecie więc w stanie użyć tych środków na zapłacenie czynszu z góry.

Możecie Państwo zostać poproszeni o zapewnienie gwaranta, tzn. osoby, która zagwarantuje płatność czynszu w sytuacji, gdy najemca nie zrobi tego z jakiegokolwiek powodu. Gwarant jest prawnie zobowiązany do uregulowania zaległych należności i może zostać pozwany do sądu przez właściciela nieruchomości, jeśli najemcy nie wywiążą się z płatności. Należy się upewnić, że gwarant dokładnie zapozna się z treścią

Agents\*, National Association of Estate Agents\* oraz Bristol Association of Letting and Management Agents\*.

**Strony internetowe:** Istnieje wiele stron internetowych, na których zamieszczane są ogłoszenia o nieruchomościach oraz pokojach do wynajęcia. Jeśli szukają Państwo nieruchomości przystosowanej dla osób niepełnosprawnych, warto odwiedzić ich krajowy rejestr pod adresem [www.accessible-property.org.uk](http://www.accessible-property.org.uk) (jest to prywatnie prowadzona witryna internetowa i Rada Miasta Bristol nie jest w stanie zagwarantować rzetelności ani dokładności zawartych tam informacji). Lokalne biblioteki oferują bezpłatny dostęp do Internetu.

**Informacje dla studentów:** Studenci mogą uzyskać stosowne informacje na stronach internetowych uniwersytetu\* lub związku studentów\*, a także w trakcie organizowanych przez uniwersytety "targów nieruchomości".

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

podpisywanych dokumentów – mają one bowiem moc prawną. Jeśli nie jesteście Państwo w stanie podać gwaranta, być może właściciel nieruchomości skłonny będzie do negocjowania innego zabezpieczenia opłat czynszu, jeśli jesteście Państwo w stanie zapewnić referencje od pracodawców oraz potwierdzenie zdolności kredytowej.

## **b Obejrzenie nieruchomości i spotkanie z właścicielem / agencją**

Po znalezieniu lokalu należy umówić spotkanie z właścicielem / agencją w celu obejrzenia go.

Obejrzenie nieruchomości nie łączy się z obowiązkiem jej wynajęcia – jest to po prostu okazja na to, aby przekonać się, czy chcielibyście Państwo tam zamieszkać.

Jest to również szansa na spotkanie z właścicielem / agencją, co pozwoli upewnić się, czy chcecie zawierać z nimi jakiegokolwiek umowy. Podobnie, jest to okazja dla właściciela / agencji na osobiste poznanie Państwa i zdecydowanie, czy skłonni są wynająć dany lokal właśnie Wam. Należy pamiętać, że podczas takich spotkań bardzo liczy się pierwsze wrażenie!

## **c Bezpieczeństwo i higiena**

Aby pomóc Państwu w podjęciu decyzji odnośnie danej nieruchomości, na ostatnich stronach niniejszej publikacji zawarta jest lista pytań kontrolnych dotyczących kwestii bezpieczeństwa i higieny lokalu. Odpowiedzi twierdzące nie są gwarancją tego, że nieruchomość jest bezpieczna – są to po prostu wskazówki dotyczące aspektów, na które należy zwrócić uwagę.

- Jeśli nieruchomość jestumeblowana należy sprawdzić, czy miękkie części mebli wykonane są z materiałów ognioodpornych. Wszystkie nowe meble powinny spełniać obecnie obowiązujące standardy bezpieczeństwa pożarowego, a na meblach używanych trzeba sprawdzić nalepki i etykiety. W ten sposób warto sprawdzić kanapy, fotele, łóżka, materace, wezglowia, krzesła, rozkładane kanapy, poduszki, jaśki itp. Jeśli nie możecie Państwo sami znaleźć etykietek, należy poruszyć ten temat z właścicielem / agencją.
- Jeśli nieruchomość wyposażona jest w urządzenia gazowe, właściciel / agencja ma prawny obowiązek przeprowadzenia dorocznych inspekcji ich bezpieczeństwa. Powinni Państwo poprosić o przedstawienie bieżącego certyfikatu bezpieczeństwa gazowego CORGI, aby upewnić się, że ten wymóg został spełniony. W razie odmowy powinni Państwo skontaktować się z pracownikami zespołów najmu prywatnego\* w celu uzyskania dalszych porad. Właściciele i agencje powinni również regularnie sprawdzać bezpieczeństwo instalacji i urządzeń elektrycznych (jeśli są zapewnione) w lokalach. Możecie Państwo zapytać, czy takie testy zostały przeprowadzone i poprosić o przedstawienie stosownych certyfikatów (należy jednak pamiętać, że nie jest to wymóg prawny).
- Wizytę w nieruchomości najlepiej zorganizować w ciągu dnia, bowiem wtedy będzie najłatwiej ocenić ogólny stan lokalu oraz zauważyć jakiegokolwiek problemy. Na obejrzenie lokalu warto wybrać się w towarzystwie innej osoby. Jest to bardziej bezpieczne i pozwoli również na poznanie opinii drugiej osoby.

---

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

#### d Certyfikat Wydajności Energetycznej (Energy Performance Certificate, EPC)

Jeśli najem rozpoczął się po 1 października 2008 roku, właściciel nieruchomości / agencja mają obowiązek przedstawienia Państwu Certyfikatu Wydajności Energetycznej zanim lokal zostanie zajęty. Certyfikat podaje wydajność energetyczną nieruchomości – im wyższa ocena, tym bardziej energooszczędna jest dana nieruchomość i tym niższe będą rachunki za energię. Jeśli właściciel / agencja nie przedstawi Państwu tego dokumentu należy skontaktować się z pracownikami zespołów najmu prywatnego\*. Właścicielowi / agencji może grozić za to kara grzywny.

Dalsze informacje na temat EPC zawarte są na witrynie internetowej Communities and Local Government\*.

#### e Lokalizacja, dostępność, umeblowanie oraz kontrakty

Być może macie Państwo własną listę pytań, które pomogą w podjęciu decyzji w sprawie danej nieruchomości. Taka lista powinna jednak zawierać następujące kwestie:

- **Dostępność:** czy jesteśmy w stanie sprostać opłatom czynszu (albo: czy zasiłek Housing Benefit pokryje wysokość czynszu) i rachunków? Dokładną wysokość rachunków jest często trudno oszacować przed zamieszkaniem w nieruchomości, ale czasami można o to zapytać właściciela, agencję, a nawet obecnych najemców.
- **Lokalizacja:** czy nieruchomość położona jest w okolicy, która nam się podoba i w której chcielibyśmy mieszkać? Czy w pobliżu znajdują się sklepy i przystanki autobusowe?

- **Umeblowanie:** czy nieruchomość jest umeblowana, czy nie? Czy zmieszczą się tam meble, które Państwo już posiadacie? Jeśli nieruchomość nie jest umeblowana, czy stać Państwa na zakup potrzebnych mebli i sprzętów? Czasami możliwe jest uzyskanie pomocy na zakup niezbędnych mebli oraz urządzeń np. lodówki (dalsze informacje zawarte są w rozdziale “**Co zrobić po wprowadzeniu się do nieruchomości**”).
- **Rodzaj kontraktu:** należy zapytać właściciela / agencję o to, jaka umowa o najem zostanie podpisana; indywidualna (ang. single tenancy) czy wielostronna (ang. joint tenancy). W przypadku podpisania umowy wielostronnej należy pamiętać, że na najemcach spoczywać będzie solidarna odpowiedzialność. Oznacza to, że będą Państwo odpowiadać za postępowanie innych najemców, szczególnie w przypadku gdy nie płacą oni czynszu. Może się również zdarzyć, że kontrakt podpisany zostanie na określony termin (ang. fixed term contract). Jest to szczególnie istotne, jeśli w nieruchomości mieszkać będą również inni najemcy. Podpisując taki kontrakt muszą mieć Państwo całkowitą pewność, że jesteście w stanie mieszkać razem przez termin trwania umowy. Przedterminowa wypowiedzka może być bowiem bardzo kłopotliwa. Dobrze jest również ustalić co stanie się w przypadku wypowiedzki jednego z najemców. Czy będziecie Państwo zobowiązani do zapłacenia ich części czynszu? Czy to Państwo będziecie odpowiedzialni za znalezienie nowego współlokatora, czy zajmie się tym właściciel / agencja? To bardzo istotne kwestie, które należy rozważyć na tym etapie. Umowa najmu będzie zazwyczaj przewidywać minimalny okres jej trwania, podczas którego nie będzie możliwe zerwanie kontraktu.

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

- **Palenie:** należy sprawdzić, czy umowa najmu przewiduje klauzulę dotyczącą palenia. Właściciel nieruchomości może sobie nie życzyć, aby najemcy palili w domu ze względów bezpieczeństwa i higieny. Jeśli w umowie zawarta jest taka klauzula, zazwyczaj dotyczy ona całego budynku i najemcy zobowiązani są do niepalenia we wszystkich pomieszczeniach.

Palenie może doprowadzić do odbarwień tapicerki, tapet, farby na ścianach, sufitach i drzwiach. Papierosy są również główną przyczyną pożarów domowych.

Jeśli będziecie Państwo palić w lokalu mieszkalnym dla osób niepalących, możecie być odpowiedzialni za profesjonalne wypranie lub wymianę zasłon, tapicerki, wykładzin oraz pomalowanie sufitów, ścian itp. Jeśli mimo obowiązującego zakazu nadal będą Państwo palić w nieruchomości, możecie zostać poproszeni o jej opuszczenie. Osoby palące mogą w tym celu wyznaczyć określone miejsce na zewnątrz nieruchomości, położone z dala od okien i drzwi.

- **Dyskryminacja oraz dostęp:** warto wiedzieć o tym, że właściciel / agencja nie mają prawa na dyskryminację Państwa ze względu na płeć, orientację seksualną, rasę, przekonania religijne, lub niepełnosprawność.

Właściciele nieruchomości wynajmowanych w sektorze prywatnym mają obowiązek zapewnienia “uzasadnionych modyfikacji” (ang. reasonable adjustments), w celu dostosowania lokalu do potrzeb osób

niepełnosprawnych. Trudno jest jednoznacznie stwierdzić co można zaliczyć do “uzasadnionych modyfikacji”, zależą one bowiem od rodzaju nieruchomości oraz zakresu samych modyfikacji. Dalsze informacje na ten temat oraz stosowne porady w przypadku, gdy spotkaliście się Państwo z dyskryminacją, można uzyskać poprzez telefon zaufania organizacji Equality and Human Rights Commission\*.

Osoby niepełnosprawne wynajmujące nieruchomości prywatnie mogą być uprawnione do pomocy w przeprowadzeniu modyfikacji pozwalających na zamieszkanie w danym lokalu. Należy jednak pamiętać, że przeprowadzenie jakichkolwiek prac modyfikacyjnych wymaga pisemnej zgody właściciela. Dalsze informacje można uzyskać z organizacji Bristol Care Direct\*.

- **Nieruchomości akredytowane (ang. accredited properties):** są to lokale mieszkalne, które zostały sprawdzone przez Radę Miasta Bristol, a w wyniku inspekcji uznano, że zapewniają dobry standard i są właściwie zarządzane. Właściciel / agencja nieruchomości akredytowanej prawdopodobnie zamieści ten fakt na ogłoszeniu, lub przedstawi Państwu stosowny certyfikat w czasie oglądania nieruchomości. Warto jednak sprawdzić bezpośrednio z Radą Miasta, czy dany lokal rzeczywiście figuruje na liście nieruchomości akredytowanych oraz zapoznać się z opublikowanymi na witrynie internetowej wymogami sprawdzanych standardów jakości. Dalsze informacje można uzyskać od pracowników zespołów najmu prywatnego\*.

---

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

- **Nieruchomości licencjonowane (ang. licenced properties):** jeśli rozważacie Państwo zamieszkanie w nieruchomości składającej się z trzech lub więcej kondygnacji, w której mieszka pięć lub więcej osób – wymagać ona może odpowiedniej licencji od Rady Miasta. Pracownicy zespołów najmu prywatnego\* będą w stanie poinformować Państwa o tym, czy dana nieruchomość powinna posiadać i czy już posiada odpowiednią licencję. Licencjonowane nieruchomości muszą spełniać określone standardy jakości, a ich właściciele lub agencje zarządzające podpisałi Kodeks dobrego zarządzania (ang. Code of Good Management Practice). Brak stosownej licencji może zostać ukarany grzywną. Jeśli wydaje się Państwu, że dana nieruchomość powinna posiadać licencję, ale standardy jakości nie są spełnione, lub kodeks zarządzania nie jest przestrzegany, należy skontaktować się z zespołami najmu prywatnego\*.

Jeśli w wyniku dochodzenia przeprowadzonego przez Radę Miasta okaże się, że nieruchomość powinna posiadać licencję, ale właściciel nie wystąpił z wnioskiem o jej wydanie, w niektórych przypadkach najemcy mogą być w stanie odzyskać zapłacony czynsz. W celu uzyskania dalszych informacji należy skontaktować się z zespołami najmu prywatnego\*.

#### 4. Co zrobić po wybraniu nieruchomości?

- **Jeśli wybrana nieruchomość jest odpowiednia**

Jeśli wybrana nieruchomość podoba się Państwu i jesteście pewni, że stać Was na jej wynajęcie, należy ponownie skontaktować się z właścicielem lub agencją w celu omówienia następujących kroków. Należy pamiętać, że jeśli obecnie mieszkają Państwo w wynajmowanym lokalu konieczne będzie złożenie pisemnego wypowiedzenia. Zazwyczaj wymagany jest miesięczny okres wypowiedzenia (należy jednak sprawdzić podpisaną umowę najmu oraz zapoznać się z informacjami zawartymi w rozdziale “Opuszczenie zajmowanego lokalu”). Musicie więc zastanowić się Państwo nad tym, kiedy będziecie mogli wyprowadzić się ze starej nieruchomości i wprowadzić się do nowej.

---

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

## Rozdział 2: Co zrobić po wprowadzeniu się do nieruchomości

### 1. Umowa najmu, inwentaryzacja oraz kaucja

Zanim wprowadzą się Państwo do wybranej nieruchomości, większość właścicieli przedstawi Państwu pisemną umowę najmu do podpisania. Zawarte w niej będą prawa i obowiązki najemców. Umowę najmu należy uważnie przeczytać przed podpisaniem. Obowiązek opłat czynszu oraz rachunków zacznie się z podaną w umowie datą rozpoczęcia najmu. Warto sprawdzić, czy w umowie wyszczególnione są jakiegokolwiek przyszłe opłaty – np. za wymianę wykładzin lub profesjonalne sprzątnięcie nieruchomości po jej opuszczeniu.

#### Rodzaje umów najmu

##### ■ Gwarantowany najem krótkoterminowy (ang. Assured Shorthold Tenancy, AST)

Jest to najczęściej spotykany rodzaj umowy i oznacza najem na określony okres czasu, zazwyczaj 6 lub 12 miesięcy. Rada Miasta zachęca właścicieli do wynajmowania nieruchomości na okres co najmniej 12 miesięcy. Po upływie ustalonego okresu, jeśli nie podjęte zostaną stosowne kroki w celu ponownego przedłużenia umowy AST, przejdzie ona w ustawowy najem okresowy (ang. statutory periodic tenancy). Oznacza to, że umowa będzie automatycznie przedłużana w trybie miesięcznym lub tygodniowym (w zależności od częstotliwości opłat czynszu).

##### ■ Kontraktowy najem okresowy (ang. Contractual Periodic Tenancy)

Umowy tego rodzaju mogą mieć różne wersje. Właściciel nieruchomości może zaoferować ustną umowę najmu lub pisemną umowę najmu bez ustalonego okresu. Obydwa te przypadki spowodują utworzenie kontraktowego najmu okresowego. Oznacza to, że okres ich trwania zależy od trybu płacenia czynszu np. z tygodnia na tydzień, z

miesiąca na miesiąc. Tak jak w przypadku wszystkich innych umów, należy dokładnie zapoznać się z prawami oraz obowiązkami stron. Jeśli wymagają Państwo pomocy, należy zwrócić się o poradę do stosownych organizacji.

##### ■ Najem niesamodzielny (ang. Excluded Letting)

Jeśli właściciel mieszka razem z Państwem w tej samej nieruchomości, taka sytuacja nie może być przedmiotem gwarantowanego najmu krótkoterminowego (AST) i stanowi najem niesamodzielny. W tym przypadku również konieczne jest uważne zapoznanie się z pisemnym kontraktem w celu zrozumienia praw i obowiązków z niego wynikających.

##### ■ Najem regulowany i gwarantowany (ang. Regulated Tenancy lub Assured Tenancy)

Jeśli zajęcie nieruchomości nastąpiło przed 1989 rokiem, być może macie Państwo status najemcy typu 'regulated tenant'. Jeśli zajęcie nieruchomości nastąpiło w latach pomiędzy 1989 a 1997 – być może macie status najemcy typu 'assured tenant'. W takich przypadkach stosowane są odmienne przepisy i ważne jest zapoznanie się z nimi, w celu dokładnego zrozumienia swoich praw. Dalsze informacje na temat tych rodzajów najmu można uzyskać na witrynie internetowej organizacji Shelter\*, lub poprzez Biuro Porad Obywatelskich (CAB)\*.

#### Inwentaryzacja (spis wyposażenia)

Przed wprowadzeniem się do nowego lokalu wskazane jest przeprowadzenie i podpisanie inwentaryzacji. Jest to dokument, w którym opisany jest ogólny stan nieruchomości oraz jakiegokolwiek wyposażenie. Inwentaryzację należy przeprowadzić ponownie podczas

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

wyprowadzki. Podpisanie inwentaryzacji oznacza, że zgadzają się Państwo z informacjami tam zawartymi, dlatego też konieczne jest zweryfikowanie spisu wyposażenia przed złożeniem podpisu. Jeśli właściciel / agencja nie zapewnią Państwu inwentaryzacji, warto samemu sporządzić taki spis i przesłać go do podpisania. W dalszej części niniejszej publikacji znajduje się przykładowa inwentaryzacja (w rozdziale "Przykładowe dokumenty"). Zrobienie zdjęć lokalu na potrzeby inwentaryzacji to również dobry pomysł, zapewni bowiem dowody na to, w jakim stanie znajdowała się nieruchomość w momencie jej zajęcia. Fotografie, opatrzone datą, warto wydrukować lub znaleźć inny sposób na udowodnienie tego, kiedy zostały zrobione.

## Kaucja

W większości przypadków prywatnego wynajmu od najemców wymagane jest wpłacenie kaucji. Wszystkie umowy najmu podpisane po 6 kwietnia 2007 roku wymagają, aby właściciel / agencja ulokowali kaucję w systemie ochrony kaucji (ang. Tenancy Deposit Scheme). Właściciel / agencja mają obowiązek poinformować Państwa o tym, który system został wybrany. Jeśli wydaje się Państwu, że Wasza kaucja nie jest zabezpieczona, możliwe jest wystąpienie do lokalnego sądu okręgowego. Sąd może wydać nakaz zwrotu kaucji lub nakaz zabezpieczenia jej w stosownym systemie. Dalsze informacje dostępne są z organizacji Shelter\*, a także witryn internetowych Rady Miasta Bristol\* lub Direct Gov\*.

## Wspólna nieruchomość

Jeśli wprowadzą się Państwo do wspólnego domu (określanego w angielskim języku urzędowym mianem House in Multiple Occupation, HMO), lub zajmą nieruchomość jako grupa osób (a nie rodzina), najprawdopodobniej podpisana zostanie wielostronna umowa najmu (ang. joint tenancy). Oznacza to, że na wszystkich lokatorach ciążyć będzie solidarna odpowiedzialność za nieruchomość. W uproszczeniu oznacza to, że każdy z najemców ma indywidualny obowiązek płacenia czynszu oraz jest wspólnie za to odpowiedzialny – więc w przypadku, gdy jedna osoba nie zapłaci czynszu, z prawnego punktu widzenia pozostali najemcy będą zobowiązani do zapłacenia w ich imieniu.

## 2. Czynsz, zasiłki Housing Benefit oraz Council Tax Benefit

Jeśli zamierzacie Państwo ubiegać się o zasiłki Housing Benefit i/lub Council Tax Benefit, wskazane jest złożenie właściwych wniosków przed wprowadzeniem się do nowej nieruchomości (należy zrobić to najpóźniej w tygodniu przeprowadzki). Przyznane zasiłki wypłacane są zazwyczaj od poniedziałku wypadającego po otrzymaniu wniosku. Zwłoka w złożeniu wniosku może spowodować, że nie otrzymacie Państwo płatności na czas. Należy pamiętać, że w większości przypadków zasiłek Housing Benefit w postaci Local Housing Allowance wypłacany jest obecnie bezpośrednio najemcom, co dwa tygodnie z dołu. Obowiązkiem Państwa jest terminowe płacenie czynszu właścicielowi nieruchomości. Zazwyczaj obowiązek ten rozpoczyna się z datą podaną w umowie najmu, dlatego powinni Państwo wprowadzić się w dniu, w którym rozpoczyna się umowa.

## W jaki sposób ubiegać się o zasiłki

Wniosek o zasiłek Housing Benefit można złożyć na wiele sposobów. Możliwe jest

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

pobranie formularza z witryny internetowej Rady Miasta lub z najbliższego punktu obsługi klientów. O formularz można również poprosić dzwoniąc lub pisząc do Customer Service Centre, z podaniem swojego adresu. Dane kontaktowe znajdują się w dalszej części niniejszej publikacji.

Składając wniosek konieczne będzie przedstawienie umowy najmu, dowodów tożsamości, a także dowodów na wysokość dochodów oraz poziom oszczędności Państwa. Szczegółowe informacje znajdują się na formularzu.

### 3. Informacja o zmianie adresu

#### Zasiłki oraz zapomogi

Jeśli otrzymują Państwo zasiłek Income Support (IS), zasiłek dla osób poszukujących pracy (Jobseekers' Allowance, JSA) lub zasiłek dla osób niesprawnych (Incapacity Benefit, ICB) o zmianie adresu mają Państwo obowiązek poinformować Ministerstwo Pracy oraz Emerytur (Department for Work and Pensions, DWP)\*.

Jeśli otrzymują Państwo również kredyt podatkowy dla rodzin pracujących (Working Families Tax Credit, WFTC) oraz kredyt podatkowy na dziecko (Child Tax Credit (CTC) o zmianie miejsca zamieszkania należy poinformować również biuro podatkowe Inland Revenue\*.

#### Opłaty za media

Po zajęciu nowej nieruchomości konieczna będzie rejestracja z przedsiębiorstwem wodociągowym, Bristol Wessex Billing Services. Należność za wodę może wydawać się bardzo wysoka, bowiem rachunek jest zazwyczaj wystawiany za cały rok. Należy sprawdzić, czy w nowej nieruchomości znajduje się licznik wody, ponieważ konieczne będzie podanie odczytu zużycia wody pierwszego dnia zamieszkania.

Konieczne będzie również poinformowanie dostawców energii elektrycznej oraz gazu. Jeśli nie jesteście Państwo pewni, które firmy dostarczają prąd i gaz do nieruchomości, można to ustalić kontaktując się z National

Grid\* lub Western Power\*. Kontaktując się z dostawcami mediów należy podać aktualny odczyt liczników (w dniu wprowadzenia się do nieruchomości) oraz poprosić o przepisanie rachunków na Państwa nazwisko. Odczytu liczników warto dokonać w obecności właściciela lub agenta, a także zapisać je na inwentaryzacji.

Jeżeli liczniki operowane są na klucze, konieczne będzie skontaktowanie się z dostawcami w celu ich wyzerowania. Jeśli nie posiadacie Państwo klucza do licznika, należy poprosić dostawcę o przesłanie nowego. Nie należy korzystać z klucza pozostawionego przez poprzednich najemców bez rozmowy z dostawcą. Może się bowiem okazać, że pozostała na nim nieuregulowana należność, a wyjaśnienie sprawy może być bardzo skomplikowane po tym, jak zaczniecie go Państwo używać.

Wskazane jest również zapytanie właściciela o to, gdzie znajduje się główny zawór wody oraz skrzynka bezpiecznikowa na wypadek awarii lub niebezpieczeństwa.

#### Rada Miasta Bristol

O zmianie miejsca zamieszkania należy koniecznie poinformować wydział podatków komunalnych (ang. Council Tax Office). Jeśli w nieruchomości mieszka tylko jedna osoba dorosła należy to zgłosić, gdyż w takiej sytuacji może przysługiwać rabat (ang. single person allowance). Określone osoby, np. studenci kontynuujący naukę w pełnym wymiarze godzin, zwolnieni są całkowicie z opłat podatku komunalnego. Jeśli wydaje się Państwu, że powinniście być zwolnieni z opłat podatku komunalnego, należy poinformować o tym wydział podatkowy.

Otrzymają Państwo rachunek podatku komunalnego, a wraz z nim wniosek o wpis do rejestru osób uprawnionych do głosowania (ang. Electoral Services Register). Jeśli wniosek ten nie zostanie nadesłany, można go uzyskać telefonując bezpośrednio do urzędu Electoral Services\*. Jeśli posiadają Państwo prawo do głosowania, wypełnienie i złożenie tego wniosku zapewni, że zostaniecie wpisani na stosowny rejestr.

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

Jeśli otrzymujecie Państwo zasiłek Housing Benefit, o zmianie adresu należy poinformować również wydział zasiłków\*.

### Abonament telewizyjny

Jeśli wykupiliście Państwo abonament telewizyjny w starym miejscu zamieszkania, należy skontaktować się z TV Licensing Authority\*, prosząc o przeniesienie abonamentu na nowy adres. Wykupienie abonamentu telewizyjnego jest konieczne, jeśli zamierzacie korzystać Państwo z telewizora. Jeśli mieszkacie Państwo we wspólnej nieruchomości i podpisaliście wielostronną umowę najmu, jeden abonament obejmuje cały dom. Jeśli jednak posiadacie Państwo oddzielne, indywidualne umowy najmu być może konieczne będzie wykupienie kilku abonamentów. Brak właściwego abonamentu telewizyjnego może zostać ukarany grzywną.

### Ubezpieczenie

Do obowiązków najemców należy wykupienie ubezpieczenia mienia na wypadek zniszczeń lub kradzieży. Jeśli posiadaliście Państwo takie ubezpieczenie w starym miejscu zamieszkania, ważne jest poinformowanie firmy ubezpieczeniowej o zmianie adresu. Wysokość składki może ulec zmianie, w zależności od dzielnicy, w której teraz Państwo mieszkacie.

## 4. Meble

Jeśli wynajmowana nieruchomość nie jest umeblowana, lub umeblowana tylko częściowo, a Państwo nie posiadają swoich mebli, można zwrócić się o pomoc do organizacji Sofa Project\* lub Emmaus\*. Organizacje te zapewniają tanie meble oraz sprawdzone urządzenia elektryczne dla osób o niskich dochodach.

Jeśli otrzymujecie Państwo zasiłek Income Support (IS) lub zasiłek dla osób poszukujących pracy (IBJSA), być może przysługiwać będzie Wam pomoc finansowa z Funduszu Socjalnego (ang. Social Fund) zarządzanego przez Ministerstwo Pracy i Emerytur (DWP)\*.

## 5. Śmieci oraz recykling

Na wszystkich mieszkańcach Bristolu spoczywa prawna odpowiedzialność za śmieci, które wytwarzają. Oznacza to, że jesteście Państwo odpowiedzialni za:

- Przechowywanie śmieci na terenie należącym do zamieszkiwanej nieruchomości w ciągu tygodnia.
- Przechowywanie śmieci oraz surowców wtórnych we właściwych pojemnikach.
- Wystawianie pojemników na surowce wtórne oraz śmieci na chodniku graniczącym z krawędzią terenu nieruchomości przed godziną 7:00 rano w dniu zbiórki.
- Jak najszybsze usunięcie pojemników z chodnika po ich opróżnieniu.

### Zbiórka i wywóz śmieci

W Bristolu, z większości gospodarstw domowych z wyjątkiem mieszkań, surowce wtórne zabierane są co tydzień, a śmieci co dwa tygodnie. W celu ustalenia, w którym dniu tygodnia prowadzona jest zbiórka z Państwa ulicy, należy skontaktować się z Radą Miasta Bristol\* lub sprawdzić na stronach internetowych.

*photograph*

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

## Recykling

### ■ Czarna skrzynka

*photograph*

**Co można do niej włożyć:** Wszystkie rodzaje papieru (w tym także gazety, czasopisma, katalogi, książki telefoniczne, ulotki i broszury, koperty itp.), żółte książki telefoniczne, szklane butelki oraz słoiki, puszki metalowe i aluminiowe (w tym także pojemniki po areozolach), folię aluminiową, ubrania i tkaniny, buty, okulary, baterie i akumulatory, zużyty olej silnikowy (w zamkniętych pojemnikach).

- ✘ **Plastikowe butelki** nie są obecnie zbierane. Jeśli włożycie je Państwo do czarnej skrzynki może ona nie zostać opróżniona.
- ✘ **Tektura** zbierana jest razem z odpadkami żywnościowymi (informacje poniżej), nie należy więc wkładać jej do czarnej skrzynki.

Możecie Państwo wystawić nieograniczoną ilość surowców wtórnych do zbiórki, jeśli to jednak możliwe należy dokonać segregacji poszczególnych materiałów. Jakikolwiek materiał, które nie zmieszczą się do czarnej skrzynki należy postawić obok, w niezwiązanych plastikowych reklamówkach.

### ■ Odpadki żywnościowe oraz tektura

**Co można wyrzucić:** Wszelkie gotowane oraz surowe odpadki żywnościowe.

Powinni Państwo posiadać duży plastikowy kubel na odpadki żywnościowe oraz mniejszy pojemnik kuchenny. Pojemnik kuchenny należy wyłożyć gazetami, papierem lub biodegradowalną wkładką i wyrzucać do niego wszelkie odpadki kuchenne. Pełny pojemnik należy opróżniać do kubła, który można przechowywać na zewnątrz – najlepiej w zacienionym miejscu, z zamkniętą i zablokowaną pokrywą (uchwyt z przodu), aby zapobiec wydostawaniu się nieprzyjemnych zapachów.

W dniu zbiórki kubel na odpadki należy wystawić na chodnik wraz z tekturowymi opakowaniami i pudłami. Karton i tekturę należy ustawić za lub pod kubłem. Małe kawałki tektury można wrzucić do kubła.

Aby zamówić bezpłatną czarną skrzynkę, kubel na odpadki lub pojemnik kuchenny należy skontaktować się z Radą Miasta Bristol\* lub odwiedzić witrynę internetową. W ten sposób można również uzyskać odpowiedzi na pytania dotyczące używania pojemników lub zgłosić przegapione zbiórki.

*photograph*

---

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

## Recykling w mieszkaniach

System zbierania surowców wtórnych różni się w poszczególnych blokach i mieszkaniach. W niektórych blokach zainstalowane są pojemniki do recyklingu papieru, szkła oraz puszek. W innych znajdują się zbiorowe pojemniki na odpady kuchenne. Aby dowiedzieć się, jaki system działa w Państwa bloku należy porozmawiać z sąsiadami, dozorczą lub skontaktować się z Radą Miasta.

## Pojemniki na kólkach

Pojemniki na kólkach przeznaczone są na wszelkie inne odpady, które nie mogą być poddane recyklingowi, w tym także opakowania plastikowe oraz styropian. Aby kosz został opróżniony w dniu zbiórki, jego przykrywa musi być zamknięta. Dodatkowe czarne worki ze śmieciami nie zostaną zabrane. Jeśli nie macie Państwo pojemnika na kólkach, możecie wystawić maksymalnie cztery czarne worki ze śmieciami. Ze względu na liczebność gospodarstwa domowego może przysługiwać Państwu dodatkowy kosz na śmieci – aby to sprawdzić należy skontaktować się z Radą Miasta. Mają Państwo prawny obowiązek zapewnić, że śmieci i odpady nie są przechowywane na ulicy.

## Zbiórki innych rodzajów odpadów

Szczegółowe informacje można uzyskać bezpośrednio z Rady Miasta Bristol\* lub z witryny internetowej\*.

Za opłatą dostępne są także zbiórki odpadów ogrodowych, zbiórki artykułów o dużych gabarytach oraz dyskretne i poufne zbiórki odpadów klinicznych.

*photograph*

Oferujemy również pomoc w prowadzonych zbiórkach. Jeśli wymagacie Państwo pomocy w wystawieniu pojemników ze względu na niepełnosprawność lub niedołążność, należy poprosić o zbiórkę wspomaganą (ang. assisted collection).

## Pozostałe usługi odzysku surowców

Szczegółowe informacje można uzyskać bezpośrednio z Rady Miasta Bristol\* lub z witryny internetowej\*.

Możecie Państwo również pozbyć się innych niepotrzebnych materiałów w ponad 40 miejskich centrach recyklingu. Można tam wywieźć drewno, urządzenia elektryczne, odpady niebezpieczne, a także plastikowe butelki i inne materiały.

*photograph*

---

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

## Rozdział 3: Podczas mieszkania w nieruchomości

### 1. Opłaty rachunków oraz czynszu

Jesteście Państwo odpowiedzialni za regularne i terminowe płacenie rachunków oraz czynszu za nieruchomość, począwszy od daty najmu podanej w umowie. Jeśli nie będą się Państwo terminowo wywiązywać z tego obowiązku może to spowodować utratę miejsca zamieszkania. Pod żadnym pozorem nie należy odmawiać opłat czynszu. W przypadku odmowy opłaty czynszu właściciel nieruchomości / agencja może pozwać Państwa do sądu.

W przypadku wielostronnych umów najmu, jeśli jedna osoba nie zapłaci swojego wkładu do czynszu, wtedy wszyscy pozostali najemcy są wspólnie odpowiedzialni za opłatę.

Jeśli mieszkacie Państwo we wspólnym domu należy dobrze rozważyć to, czyje nazwisko znajdzie się na poszczególnych rachunkach oraz w jaki sposób zapewnią Państwo, że rachunki płacone są w pełni w przewidzianych terminach. Jeśli którykolwiek ze wspólnych najemców lokalu nie zapłaci swojego wkładu, osoba, której nazwisko widnieje na rachunku będzie odpowiedzialna za jego opłatę. Jeśli podpisując umowę o najem podaliście Państwo gwarantów, mogą być oni odpowiedzialni za zapłacenie rachunków, w przypadku gdy Państwo tego nie zrobią.

Jeśli otrzymujecie Państwo zasiłek Housing Benefit, należy pamiętać, że jego wysokość ma na celu pomoc w zapłaceniu czynszu i nie pokryje rachunków oraz innych kosztów eksploataowania nieruchomości.

### 2. Ciepły i suchy dom

Jednym z najlepszych sposobów zapewnienia, że w domu lub mieszkaniu jest ciepło i przytulnie jest eliminacja wilgoci.

Wilgoć w mieszkaniu często spowodowana jest przez kondensację (skraplanie), do której dochodzi gdy ciepłe powietrze styka się z zimną powierzchnią – np. ścianą lub szybą

okienną. Sama kondensacja nie jest szkodliwa, ale jeśli zacznie powodować pleśń, może to stworzyć poważne zagrożenie dla zdrowia. Może również doprowadzić do trwałych zniszczeń np. gnicia framug okiennych. Należy pamiętać, że do obowiązków najemców należy właściwe dbanie o nieruchomość. Jeśli właściciel lub agent będą zdania, że przyczynili się Państwo do powstania zniszczeń, możecie być finansowo odpowiedzialni za wymagane naprawy.

Istnieje wiele prostych sposobów na ograniczenie kondensacji:

#### Ogrzewanie

Bardzo często kondensacja spowodowana jest brakiem ogrzewania. Pomocne może okazać się częściowe ogrzewanie nawet nieużywanych pomieszczeń i / lub zamykanie drzwi wewnętrznych w lokalu. Dobra izolacja termiczna budynku również pomoże w ograniczeniu kondensacji.

Jeśli w zajmowanym przez Państwa lokalu nie ma centralnego ogrzewania, w miarę możliwości należy ograniczyć używanie przenośnych grzejników gazowych, gdyż wytwarzają one dużo wilgoci. Przenośnych grzejników nie należy nigdy włączać podczas nieobecności domowników.

Otrzymywanie zasiłków ze względu na niskie dochody, np. Housing Benefit, może uprawniać do bezpłatnej instalacji centralnego ogrzewania. Dalsze informacje można uzyskać z organizacji Warm Front\*.

#### Jak ograniczyć parowanie?

**W kuchni:** w czasie gotowania należy używać przykrywek do garnków. Nie należy przepelniać garnków ani czajników, a gdy woda zacznie się gotować – zmniejszyć natężenie ognia.

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

Podczas gotowania warto też zamknąć drzwi od kuchni, aby zapobiec rozprzestrzenianiu się pary po całej nieruchomości.

Jeśli w kuchni zainstalowany jest wyciąg elektryczny, należy go włączyć podczas gotowania.

**W łazience:** należy uważać, aby nie rozlewać wody na podłogach łazienek i toalet. Rozlana woda przesiąknie pod podłogę i może spowodować poważne zniszczenia.

Wymagane naprawy mogą okazać się bardzo kosztowne, a właściciel / agencja domagać się będą aby to Państwo za nie zapłacili.

Biorąc prysznic należy upewnić się, że zasłona prysznicowa włożona jest do wanny. Na podłodze łazienki dobrze jest położyć matę i starać się nie wychlapywać wody poza wannę lub prysznic. Korzystając z łazienki warto zamknąć drzwi i otworzyć okno, zapewniając w ten sposób na wentylację i pozwalając na ucieczkę wilgotnego powietrza.

Jeśli w łazience zainstalowany jest wyciąg elektryczny, należy włączyć go podczas korzystania z pomieszczenia.

## Wentylacja

Korzystając z kuchni lub łazienki dobrze jest otworzyć okna i pozostawić je otwarte przez co najmniej 20 minut po zakończeniu gotowania, kąpieli itp. We wszystkich używanych pokojach warto uchylać okna, również w sypialni w nocy, pozwalając na krążenie świeżego powietrza. Oczywiście, należy robić to tylko wtedy, jeśli nie stwarza to zagrożenia dla bezpieczeństwa.

## Suszenie prania

Jeśli to tylko możliwe, pranie należy suszyć na dworzu. Jeśli konieczne jest wysuszenie ubrań w domu, nie należy rozkładać ich bezpośrednio na grzejnikach. Jeśli to możliwe należy suszyć ubrania w łazience, korzystając ze stojaka i zapewniając dobrą wentylację pomieszczenia.

## Inne sposoby

Jeśli kondensacja i wilgoć stanowią problem, a sugerowane sposoby nie pomagają, powinni Państwo porozmawiać z właścicielem lub agencją. Sytuację poprawić mogą np. odwilżacze powietrza, a właściciel / agent mogą mieć jeszcze inne pomysły na wyeliminowanie problemu.

## 3. Bezpieczeństwo

Mieszkając w nieruchomości jesteście Państwo zobowiązani właściwie ją zabezpieczać. Właściciel / agencja ma obowiązek zapewnić właściwe zamki i zasuwki na wszystkich drzwiach i oknach, które tego wymagają.

### Jak ograniczyć przestępstwa?

Chociaż brzmi to bardzo prozaicznie, najlepiej zrobić to zapewniając, że drzwi i okna są zawsze zabezpieczone. Zanim wyjdziecie Państwo z domu, warto szybko sprawdzić czy są zamknięte. Nawet jeśli przebywają Państwo w domu, drzwi wejściowe powinny być zamknięte na klucz. Okna w pomieszczeniach, w których Państwo nie przebywają powinny być również właściwie zabezpieczone. W czasie lata współczynnik włamań drastycznie wzrasta, bowiem mieszkańcy często pozostawiają otwarte drzwi i okna.

- Nie należy przechowywać zapasowego klucza na zewnątrz nieruchomości. Typowe miejsca ukrycia klucza są zawsze sprawdzane przez włamywaczy.
- Warto poprosić o instalację nowego zamka w drzwiach wejściowych, bowiem nie zawsze wiadomo, kto może być w posiadaniu zapasowych kluczy.
- W przybliżeniu, około 2/3 wszystkich włamań dokonane jest przez okna i drzwi znajdujące się na parterze z tyłu nieruchomości. Te okna i drzwi trzeba więc szczególnie starannie zabezpieczyć. Okna znajdujące się nad

płaskimi dachami są również najbardziej narażone.

- Aby ograniczyć ryzyko włamania od frontu należy zapewnić, że okna oraz drzwi są łatwo widoczne z ulicy. Mury, płyty oraz roślinność nie powinny przekraczać 1 metra wysokości.
- W drzwiach wejściowych warto zainstalować wizjer. Nie należy otwierać drzwi, jeśli istnieją jakiegokolwiek wątpliwości co do tego, kto za nimi stoi.
- Klucze do drzwi nie powinny być przechowywane w pobliżu drzwi wejściowych – włamywacze często korzystają z wędek i magnesów, żeby sięgnąć po nie przez skrzynki na listy.
- Wszędzie, gdzie to możliwe zalecane jest stosowanie zamków drzwiowych wpuszczanych, ponieważ wymagają one klucza do otwarcia z obydwu stron. Jeśli więc włamywacz wszedł do domu inną drogą, nie będzie w stanie swobodnie wyjść przez drzwi wejściowe.
- Żwir oraz kamienie stanowią dobre zabezpieczenie wokół domu, są bowiem szczególnie hałaśliwe pod stopami. Krzewy z kolcami rosnące wzdłuż tylnych płotów i murów zapewniają dodatkowe zabezpieczenie.
- Światła podwórkowe o małym natężeniu świecące przez całą noc są zazwyczaj bardziej skuteczne niż silne reflektory aktywowane przez czujniki.
- Warto ubezpieczyć mienie na wypadek kradzieży.
- Przebywając poza domem można używać włączników czasowych do włączania światła, radia itp. Wyjeżdżając na wakacje dobrze jest poprosić zaufanego sąsiada lub przyjaciela aby zaopiekowali się lokalem. Zebranie poczty, rozsunięcie zasłon itp. pozwoli również stworzyć wrażenie, że dom nie stoi pusty.

- Należy upewnić się, że szopy i budynki gospodarcze są również odpowiednio zabezpieczone. Nawet jeśli nie ma w nich nic cennego, przechowywane tam narzędzia i drabiny mogą zostać użyte do włamania do głównych zabudowań.
- Wszystkie przedmioty, które można indywidualnie zidentyfikować (np. urządzenia opatrzone numerem seryjnym) warto zarejestrować na stronach **www.immobilise.com**. Jeśli przedmioty te zostaną odzyskane przez policję, będzie możliwe ustalenie ich właściciela poprzez bazę danych.
- Pojazdy najlepiej parkować w zamkniętym garażu lub na podjeździe (jeśli jest).
- Dalsze porady można uzyskać od straży sąsiedzkiej (ang. Neighbourhood Watch Scheme)\* lub z witryny internetowej poświęconej ograniczeniu przestępczości Crime Reduction\*.

### Intruzi oraz goście

W świetle prawa każda osoba upoważniona jest do użycia rozsądnej siły działając w samoobronie, obronie innej osoby lub swojej własności. Jaka siła uznana jest za "rozsądną" zależy od danej sytuacji oraz specyficznego zagrożenia. Na przykład, poziom siły użytej w obronie własnego życia może być większy od siły zastosowanej w przypadku ochrony mienia. Prawo nie zezwala jednak na odwet. Karanie przestępców należy do systemu sądowego i nikomu nie wolno brać prawa we własne ręce, starając się ukarać sprawcę za popełnione przestępstwo.

Dwie ustawy o odpowiedzialności najemców z roku 1957 i 1984 (The Occupiers' Liability Acts 1957 and 1984) określają odpowiedzialność najemców w zakresie bezpieczeństwa osób przebywających na terenie ich nieruchomości. Wcześniejsza ustawa dotyczy osób przebywających na

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

terenie nieruchomości z uzasadnionych przyczyn, a późniejsza – intruzów. Na najemcach ciąży odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób legalnie przebywających na terenie zajmowanej przez nich nieruchomości.

Teoretycznie, ktoś (zarówno gość, jak i intruz) kto odniósł obrażenia przebywając na terenie Państwa nieruchomości, mógłby pozwać Was do sądu cywilnego (ale NIE karnego).

#### **4. Wydajność energetyczna**

Jeśli zajmowana nieruchomość ma niską wydajność energetyczną, nie tylko szkodzi to naszemu środowisku naturalnemu, ale jest również przyczyną wygórowanych rachunków za ogrzewanie. Jeśli otrzymują Państwo zasiłki, być może przysługiwać będzie Wam dotacja z organizacji Warm Front\* na ocieplenie nieruchomości i zwiększenie jej wydajności energetycznej (poprzez np. założenie izolacji, uszczelnienie drzwi i okien). Jakiegokolwiek prace wymagać będą uzyskania pisemnej zgody właściciela lub agencji. Osoby, które nie otrzymują zasiłków mogą być również uprawnione do otrzymania pomocy. Warto skontaktować się z Energy Advice Centre\* w celu uzyskania informacji na temat dostępnych zniżek, rabatów oraz sposobów poprawienia efektywności energetycznej domu.

#### **5. Bezpieczeństwo gazowe**

Właściciel nieruchomości ma obowiązek zapewnić, że instalacje i urządzenia gazowe są bezpieczne, poprzez coroczne inspekcje akredytowane przez CORGI. Jeśli nie macie Państwo pewności, czy taka inspekcja została przeprowadzona, należy skontaktować się z właścicielem, prosząc o przedstawienie stosownego certyfikatu.

Ważne jest natychmiastowe zgłaszanie wszelkich problemów z urządzeniami gazowymi, które zostały zapewnione przez właściciela lub agencję. Jeśli okaże się, że któreś z tych urządzeń nie jest bezpieczne – nie wolno ich używać.

#### **6. Sąsiedzi oraz stosunki dobrosąsiedzkie**

Najlepszym sposobem rozwiązania jakiegokolwiek problemów z sąsiadami jest próba bezpośredniej rozmowy z nimi, w celu wspólnego znalezienia wyjścia z zaistniałej sytuacji. Jeśli to nie przyniesie skutku, lub gdy nie jesteście Państwo w stanie porozmawiać z sąsiadami, istnieją organizacje i instytucje, do których można zwrócić się o pomoc. Dokładne informacje można uzyskać w lokalnych punktach obsługi klientów\*.

##### **Gdzie można szukać pomocy:**

##### **Zachowania antyspołeczne**

Program It's Your Call\*, a w przypadku niebezpieczeństwa Policja Hrabstwa Avon i Somerset\*

##### **Zablokowane rury kanalizacyjne**

Zespoły ds najmu prywatnego\* (ang. Private Housing Teams)

##### **Hałas**

Zespół ds zagrożenia hałasem (ang. Noise pollution team)\*

##### **Szczury, myszy oraz inne szkodniki**

Dział zwalczania szkodników (ang. Pest Control)\*

##### **Wywóz śmieci**

Dział zagospodarowania odpadów (ang. Waste services)\*

Nie należy zapominać, że Państwo też mają obowiązek bycia dobrymi sąsiadami. Warto jest więc zastanowić się nad tym, w jaki sposób Wasze zachowanie wpływa na stosunki międzysąsiedzkie.

##### **Hałas**

Należy ograniczyć poziom hałasu, szczególnie wieczorami i w nocy.

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

## 7. Obowiązki najemców

Na najemcach ciążyą określone obowiązki, które są zazwyczaj wymienione w umowie. Główne aspekty takiej odpowiedzialności podane są poniżej.

- Najemcy mają obowiązek terminowego opłacania czynszu oraz rachunków.
- Najemcy mają obowiązek:
  - jak najszybszego zgłoszenia wszelkich napraw do właściciela / agencji;
  - niepowodowania umyślnych zniszczeń;
  - niedokonywania żadnych zmian lub remontów nieruchomości bez zgody właściciela / agencji (które najlepiej uzyskać na piśmie). W przypadku zniszczeń właściciel / agencja mogą potrącić pieniądze z wpłaconej kaucji, w celu przeprowadzenia stosownych napraw.
- Jeśli do wynajmowanej nieruchomości należy ogród, najemcy są czasami odpowiedzialni za utrzymanie w nim porządku, co należy sprawdzić w umowie najmu.
- Najemcy odpowiedzialni są za zachowanie osób odwiedzających nieruchomość. Do Państwa obowiązków należy zapewnienie, że nie łamią oni żadnych przepisów i ustaleń wynikających z umowy najmu.
- Najemcy mają obowiązek przestrzegania wszystkich innych warunków zawartych w umowie najmu. Umowa może na przykład zabraniać lokatorom chowania zwierząt domowych, lub zabraniać mieszkania innym osobom bez pisemnej zgody właściciela / agencji. Należy jednak pamiętać, że nawet jeśli właściciel / agencja wyrażą zgodę na to, aby inne osoby zamieszkały wraz z Państwem, może wpłynąć to na wysokość przysługującego zasiłku Housing Benefit.

## 8. Obowiązki właściciela / agencji oraz co zrobić w przypadku gdy nie są one wypełniane

Na właścicielu nieruchomości / agencji również ciążyą określone obowiązki, które powinny być wymienione w umowie najmu podpisanej przez obydwie strony. Poniżej przedstawione są główne aspekty takiej odpowiedzialności.

- Nie mają oni prawa wchodzić do Państwa domu bez pozwolenia, z wyjątkiem sytuacji wyjątkowych.

Właściciel nieruchomości / agent może wejść do zamieszkiwanego przez Państwa lokalu w celu przeprowadzenia inspekcji, napraw lub w każdym innym celu określonym w umowie najmu, np. w celu pokazania nieruchomości potencjalnym najemcom. O takich wizytach muszą być Państwo poinformowani z 24 godzinnym pisemnym wyprzedzeniem, chyba że wspólnie uzgodniony został krótszy okres zawiadomienia lub jeśli istnieje rzeczywiste niebezpieczeństwo. Jeśli właściciel nieruchomości / agent wejdzie do Państwa domu bez stosownego zawiadomienia lub uzgodnienia, może to zostać uznane za prześladowanie (ang. harassment), co stanowi przestępstwo kryminalne. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji powinni Państwo zasięgnąć porady pracowników zespołu Tenancy Relations Team\*, organizacji Shelter\* lub Biura Porad Obywatelskich (CAB)\*.

- Jeśli właściciel / agent domaga się aby opuścili Państwo zajmowaną nieruchomość, musi to być zgodne z obowiązującymi przepisami.

Właściwe postępowanie uzależnione jest od rodzaju umowy najmu. Jeśli nieruchomość wynajmowana jest na podstawie AST musi zostać przesłane do Państwa wezwanie do zwrotu przedmiotu najmu (ang. Notice Seeking Possession lub Notice Requiring Possession), których przykłady zawarte są w rozdziale "Przykładowe dokumenty". Jeśli

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

macie Państwo wątpliwości co do tego, czy stosowana jest właściwa procedura, należy zwrócić się o pomoc do zespołu Tenancy Relations Team\*, organizacji Shelter\* lub Biura Porad Obywatelskich. Jeśli będziecie Państwo chcieli również skorzystać z porady prawnika – organizacja Bristol and Avon Law\* oferuje bezpłatne porady prawne. Legal Services Commission zapewnia informacje o innych organizacjach i kancelariach adwokackich w Państwa dzielnicy, które mogą udzielić pomocy. Takie usługi często wiążą się z opłatą, należy więc upewnić się, że doszło do naruszenia prawa zanim zaangażują Państwo prawnika.

- Muszą zapewnić, że nieruchomość spełnia określone standardy bezpieczeństwa.

Na ostatnich stronach niniejszej publikacji zawarta jest lista kontrolna, która powinna pomóc w ustaleniu czy te standardy są spełnione. Jakikolwiek problemy można zgłosić do zespołów najmu prywatnego\*, ale warto na początku omówić je z właścicielem / agencją, próbując zorganizować wymagane naprawy.

- Powinni zorganizować przeprowadzenie koniecznych napraw w rozsądnym terminie.

Naprawy wymagane ze względu na zdrowie lub bezpieczeństwo mieszkańców powinny zostać przeprowadzone w przeciągu jednego do trzech dni. Naprawy, które nie są niezbędne powinny zostać dokonane nie później niż w okresie jednego miesiąca. Jeśli to nie nastąpi, możecie Państwo skontaktować się z działem najmu prywatnego (ang. Private Housing Service)\* w celu zasięgnięcia dalszych porad.

## 9. Stosunki pomiędzy Państwem a właścicielem / agencją

W Państwa interesie leży zapewnienie, w miarę możliwości, dobrych stosunków z właścicielem / agencją.

Jeśli uważacie Państwo, że właściciel / agencja nie wywiązują się z obowiązków wynikających z umowy najmu, możecie zasięgnąć stosownej porady z Biura Porad Obywatelskich\* lub organizacji Shelter\*. W Spisie na str. 32 podane zostały dane kontaktowe organizacji, które mogą pomóc w określonych sytuacjach.

Studenci mogą również uzyskać stosowną pomoc z uniwersyteckich biur zakwaterowania oraz związków studenckich\*.

---

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

## Rozdział 4: Opuszczenie zajmowanego lokalu

### 1. Wypowiedzenie

Jeśli zamierzacie Państwo zakończyć wynajmowanie lokalu, należy sprawdzić czy umowa najmu precyzuje wymagany okres wypowiedzenia. Jeśli w umowie nie ma odrębnej klauzuli, zazwyczaj wymagane jest jednomiesięczne pisemne wypowiedzenie, liczone od dnia, w którym płacony jest czynsz (tj. jeśli czynsz płacony jest 1-go dnia miesiąca, wypowiedzenie należy złożyć tego dnia). Najemcy mają obowiązek wynajmować nieruchomość przez okres podany w umowie najmu. Wcześniejsza wyprowadzka możliwa jest tylko wtedy, gdy w umowie zawarta jest tzw. klauzula zwalniająca (ang. break clause) lub właściciel / agencja wyrazi na to pisemną zgodę. Jeśli umowa najmu przewiduje określony okres najmu, prawdopodobnie nie będzie możliwe jej wypowiedzenie przed upływem tego terminu. Wysyłając pisemne wypowiedzenie należy zachować jego kopię dla siebie oraz wysłać je przesyłką poleconą, co zapewni również dowód jego wysłania.

Jeśli zamierzacie Państwo wyprowadzić się z zajmowanej nieruchomości i chcielibyście, aby Rada Miasta zapewniła Wam zakwaterowanie, należy najpierw porozmawiać z doradcą ds. mieszkaniowych. Może się bowiem okazać, że Rada Miasta nie ma obowiązku znalezienia zastępczego zakwaterowania, chyba że istnieje bardzo dobry powód, dla którego musicie Państwo opuścić obecne miejsce zamieszkania.

Pozostajecie Państwo odpowiedzialni za opłaty czynszu oraz rachunków aż do dnia wygaśnięcia umowy najmu. Nie wolno Wam z żadnego powodu odmówić zapłacenia czynszu za ostatni miesiąc. Jeśli odmówicie Państwo zapłacenia czynszu właściciel / agencja ma prawo pozwać Was do sądu.

Warto sprawdzić, czy właściciel / agencja otrzymali Państwa wypowiedzenie i omówić z nimi kwestię wyprowadzki.

Należy również uzgodnić sposób przekazania kluczy – zazwyczaj ma to miejsce w dniu wyprowadzki.

Jeśli musicie Państwo wyprowadzić się z zajmowanego lokalu w krótkim czasie, a w rezultacie zobowiązani jesteście zapłacić czynsz za stare oraz nowe miejsce zamieszkania (ze względu na to, że właściciel domaga się czynszu za okres wypowiedzenia), być może będzie przysługiwał Wam specjalny zasiłek na pokrycie takiego wydatku przez okres do 4 tygodni. Dalsze informacje na ten temat można uzyskać z działu zasiłków Housing Benefit\*.

### 2. Końcowy odczyt liczników

W dniu wyprowadzki konieczne będzie sprawdzenie i podanie stanu liczników dostawcom mediów. Wymagane będzie również podanie Państwa nowego adresu albo adresu kontaktowego, na który powinny zostać przesłane ostateczne rozliczenia. Końcowe odczyty liczników dobrze jest przeprowadzić w obecności właściciela / agenta oraz zapisać je w inwentaryzacji. Jeśli w nieruchomości zainstalowane są liczniki operowane kluczem, należy poinformować o tym dostawcę energii w celu wyzerowania ich dla nowych lokatorów. Należy upewnić się, że klucz pozostawiony jest właścicielowi / agentowi w celu przekazania go nowym najemcom.

### 3. Pozostałe kontrakty

Jeśli do nieruchomości dostarczane są inne usługi, np. telewizja satelitarna lub kablowa, konieczne okazać się może złożenie odrębnego wypowiedzenia ich dostawcom. Jeśli podpisaliście Państwo umowę na określony czas, należy sprawdzić z dostawcą, w jaki sposób powinniście ją rozwiązać.

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

## 4. Zmiana adresu oraz przekierowanie poczty

O zmianie adresu należy poinformować następujące urzędy / instytucje:

### a Zasiłki oraz dodatki

Jeśli otrzymują Państwo zasiłki Income Support (IS), Jobseekers' Allowance (JSA) lub Incapacity Benefit (ICB) konieczne jest poinformowanie o zmianie adresu Ministerstwa Pracy i Emerytur (DWP)\*. Osoby otrzymujące kredyty podatkowe WFTC oraz CTC mają również obowiązek poinformowania Inland Revenue\*.

*photograph*

### b Woda

O wyprowadzce i zmianie adresu należy poinformować dostawcę wody, dzwoniąc do Bristol Wessex Billing Services\*.

### c Abonament telewizyjny

Jeśli posiadają Państwo abonament telewizyjny, należy skontaktować się z TV Licensing Authority\* w celu przeniesienia go na nowy adres. Niespełnienie tego wymogu może zostać ukarane grzywną.

### d Ubezpieczenie

Jeśli wykupiliście Państwo ubezpieczenie mienia, o wyprowadzce należy poinformować także ubezpieczyciela.

### e Rada Miasta Bristol

O zmianie miejsca zamieszkania trzeba również poinformować wydział podatków komunalnych\* Rady Miasta. Jeśli otrzymujecie Państwo zasiłki Housing Benefit oraz Council Tax Benefit, musicie poinformować o przeprowadzce również wydziały zasiłków.

### f Urząd Pocztowy

Urząd Pocztowy oferuje usługę automatycznego przekierowania przesyłek przychodzących na Państwa nazwisko do nowego miejsca zamieszkania. Usługa taka wiąże się z opłatą, a dalsze informacje uzyskać można w Urzędach Pocztowych.

## 5. Odzyskanie kaucji

Jeśli wprowadzając się do lokalu wpłaciliście Państwo kaucję, powinniście być w stanie odzyskać ją w całości lub części opuszczając nieruchomość. Właściciel / agencja mogą jednak potrącić z kaucji koszty napraw wyrządzonych przez Państwa zniszczeń. Nie możecie jednak zostać Państwo obciążeni kosztami uzasadnionego zużycia lokalu i jego wyposażenia.

Do Państwa obowiązków należy doprowadzenie nieruchomości oraz terenu do niej należącego do takiego samego stanu, w jakim zastaliście ją w dniu wprowadzenia się. Sporządzona wtedy inwentaryzacja może być pomocna w ustaleniu stanu, w jakim znajdowała się nieruchomość. Pozwoli też sprawdzić, czy wszystkie urządzenia i wyposażenie zapewnione przez właściciela / agencję nadal się tam znajdują. Zarówno lokal, jak i teren do niego należący powinny zostać posprzątane i uporządkowane, a wszystkie rzeczy i śmieci należące do Państwa zabrane.

\* Adresy i numery kontaktowe zamieszczone są w Spisie na str. 32

Być może będziecie Państwo musieli poczekać na zwrot kaucji aż do czasu kiedy właściciel / agent dokona inspekcji nieruchomości. Sporządzona i podpisana na początku najmu inwentaryzacja będzie służyć za punkt odniesienia. Wskazane jest, aby w dniu wyprowadzki inwentaryzacja została sprawdzona w obecności właściciela / agenta. Jeśli umowa najmu podpisana została po 6 kwietnia 2007 roku, kaucja Państwa powinna być wpłacona do gwarantowanego przez rząd brytyjski systemu ochrony kaucji. Jeśli nie jesteście Państwo w stanie zgodzić się z właścicielem / agencją co do wysokości kaucji, która powinna zostać zwrócona, system ten może zapewnić pomoc. Właściciel / agencja zobowiązani byli do przekazania Państwu informacji dotyczących wybranego systemu ochrony kaucji. Jeśli kaucja nie była odpowiednio zabezpieczona macie Państwo prawo wystąpić do sądu okręgowego. Jeśli okaże się, że właściciel lub agent nie zastosowali się do obowiązku stosownego zabezpieczenia kaucji, sąd może nakazać wypłacenie Państwu sumy będącej trzykrotnością pierwotnej kaucji. Dalsze informacje na ten temat można uzyskać z Communities and Local Government\* lub zwrócić się o poradę do organizacji Shelter\*.

## 6. Podczas okresu wypowiedzenia

W czasie okresu wypowiedzenia właściciel nieruchomości / agent może zechcieć pokazać nieruchomość potencjalnym przyszłym lokatorom. Właściciel / agent ma obowiązek zapytać o Państwa zgodę oraz poinformować Was o takich wizytach ze stosownym wyprzedzeniem. W czasie okresu wypowiedzenia warto utrzymywać lokal w porządku i czystości.

## 7. Czynnosc oraz opłaty

Najemcy odpowiedzialni są za opłaty czynszu oraz rachunków aż do dnia wygaśnięcia umowy. Jeśli otrzymujecie Państwo zasiłek Housing Benefit nie jest zazwyczaj możliwe otrzymywanie go na dwie nieruchomości. Jeśli chcielibyście wyprowadzić się Państwo z zajmowanego lokalu zanim upłynie okres wypowiedzenia, konieczne będzie omówienie tej kwestii z działem zasiłków.

*photograph*

---

\* Dane kontaktowe podane są w Spisie zawartym na stronie 32.

## Rozdział 5: Przykładowe dokumenty

W niniejszym rozdziale zawarte zostały wzory niektórych dokumentów, co powinno ułatwić ich późniejszą identyfikację oraz zrozumienie.

### Gwarantowany najem krótkoterminowy (ang. Assured Shorthold Tenancy, AST)

Poniższy dokument to tylko przykład. Państwa umowa może wyglądać nieco inaczej.

## Inwentaryzacja (spis wyposażenia)

Poniższy dokument to tylko przykład. Państwa inwentaryzacja może wyglądać nieco inaczej.

## Wypowiedzenie

Proces wypowiedzenia różni się w zależności od rodzaju podpisanej umowy najmu. Istnieją różne dokumenty, które muszą zostać Państwu doręczone, jeśli właściciel nieruchomości domaga się abyście ją opuścili. Najczęściej spotykane to:

**Ustęp 8** [Ustawy mieszkaniowej z 1998 roku] – taki dokument musi zostać Państwu wręczony, jeśli najem odbywa się na podstawie umowy gwarantowanej (ang. assured tenancy).

*continued*

## Wypowiedzenie – ciąg dalszy

**Ustęp 21** [Ustawy mieszkaniowej z 1998 roku] – taki dokument musi zostać Państwu wręczony, jeśli najem odbywa się na podstawie umowy Assured Shorthold Tenancy (AST). Dokumenty te różnią się nieznacznie pomiędzy sobą, w zależności od tego, czy kontrakt przewiduje ustaloną długość najmu, czy jest okresowy.

*continued*

# Spis przydatnych adresów i telefonów

## Stowarzyszenia agentów nieruchomości

### **Bristol Association of Letting and Management Agents (BALMA)**

[www.balma.co.uk](http://www.balma.co.uk)

0117 949 4943 lub 01275 840 610

### **The Association of Residential Letting Agents (ARLA)**

[www.arla.co.uk](http://www.arla.co.uk)

0845 345 5752

### **The National Association of Estate Agents**

[www.naea.co.uk](http://www.naea.co.uk)

01926 496 800

## Rada Miasta Bristol

### **Wszystkie zapytania**

[www.bristol.gov.uk](http://www.bristol.gov.uk)

Tel: 0117 922 2000

E-mail: [customerservicesnhs@bristol.gov.uk](mailto:customerservicesnhs@bristol.gov.uk)

### **Zachowania antyspołeczne**

Program It's Your Call

[www.bristol.gov.uk/asb](http://www.bristol.gov.uk/asb)

Tel: 0845 605 2222

W celu zgłoszenia zachowań antyspołecznych – sprawa zostanie przekazana także policji oraz Radzie Miasta

### **Zasiłki: Housing Benefit oraz Council Tax Benefit**

[www.bristol.gov.uk/benefits](http://www.bristol.gov.uk/benefits)

Tel: 0117 922 2300

E-mail: [benefits.enquiry@bristol.gov.uk](mailto:benefits.enquiry@bristol.gov.uk)

PO Box 43, Bristol, BS99 1BF

### **Care Direct**

[www.bristol.gov.uk/caredirect](http://www.bristol.gov.uk/caredirect)

Tel: 0117 903 6684

E-mail: [adult.care@bristol.gov.uk](mailto:adult.care@bristol.gov.uk)

Informacje dla osób w podeszłym wieku oraz niepełnosprawnych dorosłych, którymi się opiekują

### **Podatki komunalne (Council Tax)**

[www.bristol.gov.uk/counciltax](http://www.bristol.gov.uk/counciltax)

Tel: 0117 925 0981

E-mail: [council.tax@bristol.gov.uk](mailto:council.tax@bristol.gov.uk)

Amelia Court, Pipe Lane, Bristol BS99 1ZG

**Biura obsługi klientów:** oddziały, w których można osobiście uzyskać poradę w sprawach zakwaterowania oraz usług zapewnianych przez Radę Miasta

#### ■ Central

Phoenix Court, Bond Street (przewidziany termin otwarcia – wiosna / lato 2009)

#### ■ Ashley

Ashley House, 98-100 Grosvenor Road, St Pauls, Bristol BS2 8YA (przewidziany termin zamknięcia – wiosna 2009)

#### ■ Bedminster

Waring House, Redcliffe Hill, Redcliffe, Bristol BS1 6TB. (przewidziany termin zamknięcia – wiosna / lato 2009)

St Catherines Place (przewidziany termin otwarcia – wiosna / lato 2009)

#### ■ Easton

Guild Heritage House, Braggs Lane, St Judes, Bristol BS2 0DN (przewidziany termin zamknięcia – wiosna 2009)

- **Fishponds**  
Robinson House, Hockeys Lane,  
Fishponds, Bristol BS16 3HL
- **Hartcliffe**  
Symes House, Peterson Square,  
Hartcliffe, Bristol BS13 0BD
- **Knowle**  
Salcombe House, 147 Salcombe Road,  
Knowle, Bristol BS4 1AB (przewidziany  
termin zamknięcia wiosna / lato 2009)
- **Ridingleaze**  
Ridingleaze House, Ridingleaze,  
Lawrence Weston, Bristol BS11 0QE
- **Southmead**  
Southmead House, 256 Greystoke  
Avenue, Southmead, Bristol BS10 6BQ

#### **Hałas**

[www.bristol.gov.uk/noise](http://www.bristol.gov.uk/noise)

Tel: 0117 922 2500

Poza godzinami biurowymi: 0117 922 2050

E-mail: [pollutioncontrol@bristol.gov.uk](mailto:pollutioncontrol@bristol.gov.uk)

#### **Zwalczanie szkodników**

##### **Pest Control**

[www.bristol.gov.uk/pestcontrol](http://www.bristol.gov.uk/pestcontrol)

Tel: 0117 922 2500

E-mail: [pest.control@bristol.gov.uk](mailto:pest.control@bristol.gov.uk)

Pest Control Office, 7 & 8 Feeder Road,  
St Philips Marsh, Bristol BS2 0SB

#### **Zespoły najmu prywatnego**

##### **Private Housing Teams**

[www.bristol.gov.uk/privatehousing](http://www.bristol.gov.uk/privatehousing)

Private Housing Teams (LIPS), PO Box 595,  
Bristol, BS99 2AW

- **zespół North Team** odpowiedzialny za:  
Avonmouth, Bishopston, Brentry,  
Fishponds, Frenchay, Henbury,  
Henleaze, Horfield, Lockleaze, Lawrence  
Weston, Sea Mills, Southmead,  
Shirehampton, Sneyd Park, Speedwell,  
St Andrews, St George, Stapleton,  
Westbury on Trym, Westbury Park,  
Tel: 0117 903 8704  
E-mail: [ehhousing.north@bristol.gov.uk](mailto:ehhousing.north@bristol.gov.uk)

- **zespół South Team** odpowiedzialny za:  
Bedminster, Bishopsworth, Brislington,  
Clifton, Cotham, Hartcliffe, Headley  
Park, Hengrove, Hotwells, Kingsdown,  
Knowle, Redland, St Annes, Stockwood,  
Whitchurch, Southville, Withywood  
Tel: 0117 377 2532  
E-mail: [ehhousing.south@bristol.gov.uk](mailto:ehhousing.south@bristol.gov.uk)

- **zespół Central Team** odpowiedzialny za:  
Barton Hill, Easton, Eastville, Lawrence  
Hill, Montpellier, Newtown, Old Market,  
Redfield, St Agnes, St Judes, St Pauls,  
St Phillips, St Werburghs, Whitehall  
Tel: 0117 903 8980  
E-mail: [ehhousing.innercity@bristol.gov.uk](mailto:ehhousing.innercity@bristol.gov.uk)

#### **Śmieci**

[www.bristol.gov.uk/rubbish](http://www.bristol.gov.uk/rubbish)

Tel: 0117 922 2100

Odpady domowe oraz utrzymanie czystości na ulicach

#### **Housing Benefit i Council Tax Benefit**

Zobacz Zasiłki na następnej stronie

## Tenancy Relations

[www.bristol.gov.uk/tenancyrelations](http://www.bristol.gov.uk/tenancyrelations)

Tel: 0117 914 1206/7

[tenancy.relations@bristol.gov.uk](mailto:tenancy.relations@bristol.gov.uk)

## Trading Standards

[www.bristol.gov.uk/tradingstandards](http://www.bristol.gov.uk/tradingstandards)

## Consumer Direct

[www.consumerdirect.gov.uk](http://www.consumerdirect.gov.uk)

Tel: 08454 04 05 06

(koszt połączenia lokalnego)

Odpowiedzi na zapytania konsumentów

## Przestępstwa i bezpieczeństwo

### Avon and Somerset Police

[www.avonandsomerset.police.uk/](http://www.avonandsomerset.police.uk/)

[community\\_safet](#)

Tel: 0845 456 7000

(koszt połączenia lokalnego)

### Administracja programu straży sąsiedzkiej

### Neighbourhood Watch Administrators

[www.crimereduction.gov.uk](http://www.crimereduction.gov.uk)

Tel: 0845 456 7000

(koszt połączenia lokalnego)

*photograph*

## Zasiłki

### Housing and Council Tax Benefit

[www.bristol.gov.uk/benefits](http://www.bristol.gov.uk/benefits)

Tel: 0117 922 2300

E-mail: [benefits.enquiry@bristol.gov.uk](mailto:benefits.enquiry@bristol.gov.uk)

PO Box 43, Bristol, BS99 1BF

### Income Support, Jobseekers'

### Allowance oraz Incapacity Benefit

Tel: (telefon bezpłatny) 0800 0556 688

### Ministerstwo Pracy i Emerytur

### Department of Work and Pensions

[www.jobcentreplus.gov.uk](http://www.jobcentreplus.gov.uk)

Tel: (telefon bezpłatny) 0800 0556 688

### Fundusz socjalny

### Social Fund

Tel: 0117 953 6000

Pomoc finansowa dla osób otrzymujących zasiłki

### Working Families Tax Credit

### lub Child Tax Credit

Inland Revenue

[www.taxcredits.inlandrevenue.gov.uk](http://www.taxcredits.inlandrevenue.gov.uk)

Tel: 0845 300 3900

(koszt połączenia lokalnego)

### Rent Service

[www.therentservice.gov.uk/onlineservices/room-calculator](http://www.therentservice.gov.uk/onlineservices/room-calculator)

Kalkulator pozwalający obliczyć liczbę pomieszczeń przysługujących w ramach Local Housing Allowance (na potrzeby zasiłku housing benefit)

### Dopłata na zimowe ogrzewanie (ang. Winter Fuel) dla osób w wieku ponad 60 lat

[www.thepensionservice.gov.uk/winterfuel](http://www.thepensionservice.gov.uk/winterfuel)

Tel: 0845 9 15 15 15

(koszt połączenia lokalnego)

## Dostawcy mediów

### **Bristol Wessex Billing Services (woda)**

Tel: 0845 600 3600

(koszt połączenia lokalnego)

E-mail: [customer.services@bwbsl.co.uk](mailto:customer.services@bwbsl.co.uk)

### **National Grid**

[www.nationalgrid.com/uk](http://www.nationalgrid.com/uk)

Tel: 0845 605 6677

(koszt połączenia lokalnego)

### **Western Power**

[www.WesternPower.co.uk](http://www.WesternPower.co.uk)

Tel: (telefon bezpłatny) 0800 052 0400

## Porady

### **Biuro Porad Obywatelskich**

Citizens Advice Bureau

[www.bristolcab.org.uk](http://www.bristolcab.org.uk)

lub

[www.adviceguide.org.uk](http://www.adviceguide.org.uk)

Tel: 0844 499 4718

(połączenie o podwyższonej stawce)

12 Broad Street, Bristol, BS1 2HL

Bezpłatne, niezależne oraz poufne porady dotyczące kwestii prawnych, finansowych oraz socjalnych.

### **Shelter**

[www.shelter.org.uk](http://www.shelter.org.uk)

Tel: (telefon bezpłatny)

0808 800 4444 (od 8:00 do 20:00)

Bezpłatne, poufne porady dla osób potrzebujących zakwaterowania. Bezpłatna telefoniczna linia pomocy.

Poniedziałki: 10:00 – 12:00

Sesja otwarta: Symes Community Building, Peterson Avenue, Hartcliffe

Czwartki: 10:00 – 12:00

Sesja otwarta: Filwood Hope Centre, Filwood Broadway, Knowle

Możliwe jest także umówienie spotkania w Kenham House, Wilder Street, Bristol – tel. 0844 515 1414

Możliwe jest także umówienie spotkania w North Bristol Advice, Gainsborough Sq, Lockleaze – tel. 0117 9515751

### **Advice Centres for Avon**

[www.advicecentresforavon.org.uk](http://www.advicecentresforavon.org.uk)

Lista wszystkich organizacji i instytucji oferujących porady w obszarze hrabstwa Avon

### **North Bristol Advice Centre**

[www.northbristoladvice.org.uk](http://www.northbristoladvice.org.uk)

Tel: 0117 951 5751

E-mail: [team@northbristoladvice.org.uk](mailto:team@northbristoladvice.org.uk)

Bezpłatne porady oraz orędownictwo w zakresie długów, kwestii mieszkaniowych oraz zasiłków socjalnych dla osób mieszkających na terenie okręgów administracyjnych North Bristol oraz South Gloucestershire.

### **Avon & Bristol Law Centre**

[www.ablc.org.uk](http://www.ablc.org.uk)

E-mail: [mail@ablc.org.uk](mailto:mail@ablc.org.uk)

Housing Advice line: 0117 916 7730

Poniedziałki 13:00 – 16:00

Możliwość umówienia spotkania poprzez Recepcję, tel. 0117 924 8662

Porady w sprawie dyskryminacji (usługi, zakwaterowanie itp.)

0117 916 7704 (wtorki 10:00 – 12:00)

Bezpłatne porady i orędownictwo dla bezrobotnych, osób o niskich dochodach oraz osób doświadczających bezprawnej dyskryminacji.

### **St Pauls Advice Centre**

Tel. 0117 955 2981

E-mail: [stpaulsAdvice@btconnect.com](mailto:stpaulsAdvice@btconnect.com)

Biuro porad zapewniające porady na temat zasiłków socjalnych, ogólne rady dotyczące zadłużenia, zakwaterowania, kwestii konsumenckich oraz imigracyjnych.

### **St Pauls Unlimited**

[www.stpaulsunlimited.org.uk](http://www.stpaulsunlimited.org.uk)

Tel: 0117 903 9934

Organizacja St Pauls Unlimited stworzona została przez aktywnych i zainteresowanych ludzi, pragnących wnieść pozytywne zmiany do środowiska, społeczności i życia mieszkańców dzielnic St Pauls oraz St Agnes. Organizacja zajmuje się wszystkimi aspektami życia społecznego, w tym zakwaterowaniem, bezpieczeństwem, edukacją szkolną, czystością ulic i wieloma innymi sprawami! Jeśli masz problem lub dobry pomysł – skontaktuj się z nami.

### **South Bristol Advice Service**

Tel: 0117 985 1122

(24 godzinna automatyczna sekretarka)

E-mail: [admin@southbristol.org.uk](mailto:admin@southbristol.org.uk)

Porady dla osób mieszkających w obszarze kodów pocztowych BS3, BS4 oraz BS13. Otwarte sesje organizowane są w wielu miejscach w południowych dzielnicach Bristolu, możliwe jest również umówienie wizyty domowej.

### **Community Legal Advice**

[www.clsdirect.org.uk](http://www.clsdirect.org.uk)

Tel: 0845 345 4 345

(koszt połączenia lokalnego)

Bezpłatne, poufne oraz bezstronne porady opłacane przez system Legal Aid

## **Bezpieczeństwo i higiena**

Porady w zakresie bezpieczeństwa pożarowego – Avon Fire and Rescue Fire Safety

[www.avonfirebrigade.gov.uk](http://www.avonfirebrigade.gov.uk)

0117 926 2061

Fire Brigade Headquarters, Temple Back, Bristol BS1 6U

Inspektorat BHP, Bezpieczeństwo gazowe Health & Safety Executive Gas Safety Advice Helpline

Tel: (telefon bezpłatny) 0800 300 363

### **Energy Advice Centre**

[www.est.org.uk/myhome/localadvice](http://www.est.org.uk/myhome/localadvice)

Tel: (telefon bezpłatny) 0800 512 012

### **NHS Direct**

Porady zdrowotne

Tel: 0845 4647

(koszt połączenia lokalnego)

### **Meble**

#### **Emmaus**

[community@emmausbristol.org.uk](mailto:community@emmausbristol.org.uk)

Barton Manor, St Phillips, Bristol BS2 0RL

Tel: 0117 954 0886

#### **Sofa Project**

[www.sofaproject.co.uk](http://www.sofaproject.co.uk)

48-52 West Street, St Phillips, Bristol BS2 0BL

Tel: 0117 9413322

102 Queens Road, Withywood, Bristol, BS13 8PQ

Tel: 0117 935 9995

## TV Licensing

[www.tvlicensing.co.uk](http://www.tvlicensing.co.uk)

Tel: 0845 7289 289

(koszt połączenia lokalnego)

## Communities and Local Government

[www.communities.gov.uk/tenancydeposit](http://www.communities.gov.uk/tenancydeposit)

Informacje na temat systemu ochrony kaucji

[www.communities.gov.uk/publications/planningandbuilding/epcsrentingtenants](http://www.communities.gov.uk/publications/planningandbuilding/epcsrentingtenants)

Informacje na temat Certyfikatów Wydajności Energetycznej (EPC)

## Warm Front

[www.warmfront.co.uk](http://www.warmfront.co.uk)

Tel: (numer bezpłatny) 0800 3162814

Subwencje na instalację centralnego ogrzewania lub izolacji termicznej dla najemców prywatnych otrzymujących określone zasiłki.

## Equality and Human Rights Commission Helpline

[www.equalityhumanrights.com](http://www.equalityhumanrights.com)

Freepost RRLL-GHUX-CTRX

Arndale House

Arndale Centre Manchester

M4 3EQ

Główny numer telefonu na terenie Anglii:

0845 604 6610 (koszt połączenia lokalnego)

Telefon tekstowy na terenie Anglii

0845 604 6620 (koszt połączenia lokalnego)

pon, wt, czw, pt – od 9:00 do 17:00; śr – od 9:00 do 20:00 (linia telefoniczna zostaje zamknięta o godz. 19:45)

## DirectGov

[www.direct.gov.uk](http://www.direct.gov.uk)

Informacje zapewniane przez rząd na temat dostępnych usług publicznych

## Uniwersytety

### Bristol University

Biuro zakwaterowania

Accommodation Office

[www.bris.ac.uk/accommodation](http://www.bris.ac.uk/accommodation)

Tel: 0117 954 5740

Związek studentów

Students' Union

[www.ubu.org.uk](http://www.ubu.org.uk)

Tel: 0117 954 5800

### University of the West of England

Biuro zakwaterowania

Accommodation Office

[www.uwe.ac.uk/accommodation](http://www.uwe.ac.uk/accommodation)

Tel: 0117 328 3601

Związek studentów

Students Union

[www.uwesu.org](http://www.uwesu.org)

Tel: 0117 328 2577

## Lista kontrolna aspektów bezpieczeństwa oraz higieny lokalu

Niniejsze zestawienie opracowane zostało w celu pomocy w ustaleniu, czy nieruchomość, którą Państwo oglądacie jest bezpieczna i nadaje się do zamieszkania.

Sprawdzenie niektórych kwestii wymagać będzie rozmowy z właścicielem, pozostałe możecie Państwo ustalić sami, uważnie się rozglądając. Jeśli odpowiedź na jakiegokolwiek pytanie jest negatywna, nie oznacza to, że nie można wprowadzić się do tej nieruchomości. Wskazane jest jednak uzyskanie stosownej porady od pracowników Rady Miasta lub rozmowa z właścicielem.

Pytanie				
<b>Bezpieczeństwo pożarowe</b>	Czy w korytarzach zainstalowane są alarmy przeciwpożarowe lub czujniki dymu?	Tak	Nie	Jeśli czujniki operowane są na baterie, należy sprawdzić, czy są w nie wyposażone.
<b>Bezpieczeństwo gazowe</b>	Czy nieruchomość posiada aktualny certyfikat bezpieczeństwa gazowego wystawiony przez CORGI?	Tak	Nie	Należy poprosić właściciela o przedstawienie stosownego dokumentu.
<b>Bezpieczeństwo elektryczne</b>	Czy nieruchomość posiada aktualny certyfikat NICEIC, lub jego odpowiednik?	Tak	Nie	Należy zapytać o to właściciela.
<b>Ogrzewanie</b>	Czy w nieruchomości zainstalowany jest system ogrzewania pozwalający na ogrzanie sypialni oraz salonu?	Tak	Nie	Należy sprawdzić, czy w nieruchomości znajdują się kaloryfery centralnego ogrzewania lub ścienne grzejniki elektryczne.
<b>Gorąca woda</b>	Czy w kuchni oraz łazience jest bieżąca gorąca woda?	Tak	Nie	
<b>Izolacja termiczna</b>	Czy strych wyłożony jest izolacją termiczną i czy nieruchomość posiada szczelne okna z podwójnymi szybami?	Tak	Nie	Konieczne może być zapytanie o to właściciela. Jeśli strych nie jest wyłożony izolacją termiczną, być może możliwe będzie uzyskanie dotacji na jej zapewnienie – dalsze informacje można uzyskać z Warm Front pod numerem telefonu 0800 316 2814.
<b>Bezpieczeństwo</b>	Czy drzwi i okna wyposażone są w zamki? Czy wyglądają na bezpieczne?	Tak	Nie	

<b>Kondensacja</b>	Czy możliwa jest wentylacja łazienki i kuchni?	Tak	Nie	Przy pomocy wentylatora lub otwieranego okna.
<b>Higiena</b>	Czy w nieruchomości jest kuchnia, prysznic i/lub wanna, WC oraz umywalka z bieżącą gorącą i zimną wodą?	Tak	Nie	
<b>Potknięcia i upadki</b>	Czy w nieruchomości istnieje poważne ryzyko potknięć i upadków? Czy zainstalowane są strome schody, niskie parapety oraz podwyższenia bez poręczy / zabezpieczeń?	Tak	Nie	Należy ustalić, czy istnieją zagrożenia, które mogą spowodować upadek, np. schody bez poręczy.
<b>Stan ogólny</b>	Czy ogólny stan lokalu jest zadowalający?	Tak	Nie	

Powyższa lista nie stanowi oficjalnego sprawdzianu nieruchomości – jest to uproszczone zestawienie kwestii, które powinniście Państwo wziąć pod uwagę przed podpisaniem umowy najmu.

**Dodatkowe kopie niniejszej publikacji można uzyskać z zespołu Private Sector Support**

Numer telefonu: **0117 353 3866**

E-mail: **private.housing@bristol.gov.uk**

lub pobrać z witryny internetowej **www.bristol.gov.uk/privatehousing**

## **POLISH**

**Jeżeli język angielski nie jest Państwa językiem ojczystym i wymagają Państwo tłumaczenia, możemy to zapewnić.**