

PRYWATNI NAJEMCY: ZNAJ SWOJE PRAWA

Jakie mam prawa, jeśli zajmuję lokal wspólnie z innymi osobami?

Dotyczy: Anglii
Czerwiec 2021

Ten informator wyjaśnia:

- różne rodzaje umów najmu (zob. tabelę);
- rozwiązywanie umów wspólnego najmu i wprowadzanie w nich zmian;
- licencje dla wynajmujących;
- wspólne rachunki;
- spory między współlokatorami.

Ostrzeżenie: Umowy najmu zapewniają lokatorom większe prawa, dlatego niektórzy wynajmujący niezgodnie z prawdą mówią lokatorom, że mają licencję, a nie umowę najmu, nawet jeśli lokatorzy zajmują wynajmowany lokal na zasadzie wyłączności posiadania (exclusive possession). Taka praktyka nazywana jest „fałszywą licencją”. Więcej informacji: <https://bit.ly/34Ldjfl>.

Rozwiązanie umowy wspólnego najmu:

- Okres umowy na czas określony można zakończyć przedterminowo tylko wówczas, kiedy wszyscy zgadzają się na jego zakończenie oraz umowa zawiera klauzulę zerwania (break clause) albo wynajmujący zgadza się na rezygnację z umowy najmu (surrender of tenancy). Rezygnacja z umowy może być obciążona opłatami na pokrycie uzasadnionych kosztów wynajmującego związanych z ponownym wynajęciem lokalu.
- Odnawialne umowy najmu (rolling/periodic tenancy) mogą zostać rozwiązane przez najemcę z zachowaniem miesięcznego lub czterotygodniowego okresu wypowiedzenia. Jeśli jedna osoba wyprowadzi się z lokalu, wtedy wszyscy muszą się wyprowadzić, chyba że wynajmujący zgodzi się na nową umowę najmu dla wszystkich osób, które chcą pozostać.

Wprowadzenie się nowego lokatora w trakcie trwania umowy najmu

- Najemcy mogą znaleźć nową osobę, aby zajęła wolny pokój. Osoba ta może zostać poddana procedurze sprawdzania referencji przez wynajmującego. Wynajmujący może także pobrać opłatę za zmianę danych w umowie najmu, ale jej wysokość nie może wynosić więcej niż £50, chyba że wynajmujący jest w stanie uzasadnić wyższe koszty.

- Jeśli chcesz pozwolić komuś na zatrzymanie się w lokalu tymczasowo bez płacenia czynszu albo chcesz przyjąć sublokatora płacącego czynsz, sprawdź, czy umowa najmu na to pozwala. Przeczytaj więcej o zasadach podnajmu: <https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-a-home/subletting-and-lodging/>.
- Jeśli ktoś został legalnie dodany do umowy najmu za zgodą wynajmującego i pozostałych najemców, osoba ta ma takie same prawa jak pierwotni najemcy. Jeśli jednak ktoś wprowadzi się bez zgody wynajmującego lub nie zostanie dodany do umowy najmu, osoba ta nie ma tych samych praw co pozostali lokatorzy i dlatego nie ma prawnego obowiązku opłacania czynszu i rachunków.

Licencje dla wynajmujących

We wszystkich regionach Anglii prywatny wynajmujący musi mieć licencję, jeśli:

- w lokalu mieszka pięć lub więcej osób, które nie są spokrewnione, oraz
- lokal jest zamieszkiwany przez dwa lub więcej oddzielne gospodarstwa domowe
- lokal nie jest zbudowany z przeznaczeniem na mieszkanie lub kwaterę studencką.

Niektóre władze lokalne wymagają też od wynajmujących posiadania licencji, kiedy:

- w lokalu mieszkają trzy lub więcej niespokrewnionych osób i znajduje się on na określonym obszarze (nazywane jest to licencjonowaniem dodatkowym) lub
- lokal znajduje się na określonym obszarze (nazywane jest to licencjonowaniem selektywnym).

Co musi zrobić wynajmujący w celu uzyskania licencji?

- Wykazać, że lokal jest w dobrym stanie i nadaje się do zamieszkania przez liczbę aktualnych lokatorów. Obejmuje to zapewnienie czujników dymu, gaśnic i drzwi przeciwpożarowych.
- Wykazać, że spełnia odpowiednie warunki, aby być wynajmującym.

- Zapewnić, aby tylko pokoje odpowiedniej wielkości były używane jako sypialnie. Sypialnie muszą mieć co najmniej następujące wymiary: 6,51 m² na osobę w wieku 10 lat lub starszą; 10,22 m² na 2 osoby w wieku 10 lat lub starsze; 4,64 m² na dziecko w wieku poniżej 10 lat.

Co stanie się, jeśli wynajmujący nie ma licencji lub nie złożył o nią wniosku?

- Wynajmujący może otrzymać karę pieniężną oraz nakaz zwrócenia najemcom czynszów za okres do 12 miesięcy, dopóki nie złoży wniosku o licencję. W takim wypadku wynajmującemu nie wolno także eksmitować najemców na podstawie art. 21 Ustawy o mieszkalnictwie, który pozwala na eksmisję bez podania powodu.
- Najemca może złożyć wniosek o nakaz zwrotu czynszu w ciągu roku od czasu, kiedy lokal nie był objęty licencją, korzystając z tego formularza: www.generationrent.org/rro_applications.
- Jeśli wymagania dotyczące licencjonowania nie są spełnione, najemca może zwrócić się do wydziału zdrowia środowiskowego władz lokalnych z prośbą o przeprowadzenie oceny bezpieczeństwa mieszkaniowego (Housing Health and Safety Rating System – HHRS).
- Zapytaj swoje władze lokalne, czy i kiedy wynajmujący złożył wniosek o licencję.

Rachunki

Każda osoba, której nazwisko wymienione jest w rachunku za media, musi zgodnie z prawem zapłacić swoją część. Jeśli współlokator nie opłaca swojej części, to pozostali najemcy muszą pokryć ten koszt. Jeśli powstaną długi, wynajmujący ma według przepisów prawo żądać pieniędzy od dowolnej osoby w lokalu, nawet jeśli nie jest to dług danego lokatora. Dostępne są aplikacje, np. Acasa, które ułatwiają współlokatorom zarządzanie opłacaniem rachunków.

Spory między współlokatorami

Jeśli rozmowa ze współlokatorami nie rozwiąże problemu w przypadku sporu, najemcy mogą zwrócić się do wynajmującego. Jeśli ostrzeżenie od wynajmującego nie pomoże, wówczas najemcy mogą poprosić o eksmisję. Jest to jednak trudne, gdyż w przypadku wspólnego najmu wynajmujący może rozwiązać umowę tylko jednocześnie dla wszystkich najemców. Jeśli zawarte zostały osobne umowy najmu, członek gospodarstwa domowego sprawiający problemy może zostać eksmitowany bez negatywnego wpływu na pozostałych najemców.

Pomoc w skrajnych przypadkach:

Jeśli spory prowadzą do zagrożenia fizycznego, emocjonalnego lub finansowego osób, można uzyskać pomoc, kontaktując się z policją lub władzami lokalnymi.

Informacje zawarte w niniejszym informatorze są poprawne w chwili publikacji. Aby uzyskać dodatkową pomoc, odwiedź stronę www.generationrent.org/find_expert_advice.

Co należy wiedzieć o swoim domu	Wspólny najem	Osobny najem
Jakiego rodzaju umowę będą mieć?	Zawsze krótkoterminowa umowa najmu (assured shorthold tenancy)	Może to być „licence to occupy” (licencja na zajmowanie), jeśli możliwa jest zamiana pokoi, inaczej mówiąc: jeśli lokator nie zajmuje pokoju na zasadzie wyłączności posiadania („exclusive possession”)
Komu płacę?	Czynsz może być płacony jednemu z najemców, który następnie płaci cały czynsz wynajmującemu	Czynsz płaci się zwykle bezpośrednio wynajmującemu
Kto odpowiada za czynsz?	Każda osoba w lokalu ponosi równą odpowiedzialność za opłacanie czynszu i podpisała z wynajmującym tę samą umowę	Masz obowiązek płacenia czynszu za zajmowany pokój (oraz za dostęp do wspólnych pomieszczeń, takich jak łazienka i kuchnia)
Co dzieje się, kiedy ktoś się wyprowadzi?	Wszyscy najemcy są odpowiedzialni za znalezienie nowego najemcy oraz za bieżące opłacanie czynszu w okresie przejściowym	Nie zmienia to sytuacji lokatorów, którzy chcą i którym wolno zostać, ale mogą oni nie mieć wpływu na wybór nowego lokatora