

## WYNAJEM MIESZKANIA W PRAKTYCE

Wynajmując mieszkanie/dom zawsze należy być czujnym. Nie rzadko zdarza się, że wynajmujemy mieszkanie bez umowy, nawet bez znajomości właściciela danej posiadłości. Konsekwencją takiego wynajmu jest problem z wyegzekwowaniem depozytu, bezzasadnie wzrastająca kwota za wynajem, brak zainteresowania ze strony właściciela należnymi naprawami, co gorsza eksmisja.

Pamiętajmy, że umowa chroni nie tylko właściciela ale również nas lokatorów. Nie szukajmy zatem tanich okazji, bo często kończy się to zgodnie z przysłowiem „Łatwo przyszło, łatwo poszło”

**Zawsze żądaj kopii umowy wynajmu po to żeby ją dokładnie przeczytać zanim ją podpiszesz i się wprowadzisz.**

**Jeśli nie jesteś czegoś pewien to przedyskutuj warunki umowy z radcą prawnym/konsultantem prawnym ponieważ po jej podpisaniu trudno będzie wyegzekwować jakiegokolwiek prawa konsumentkie.**

Poniżej zamieszczamy krótki przewodnik dotyczący tego na co powinien zwrócić uwagę każdy kto chce wynajmować mieszkanie.

1)okres czasu, w którym dana nieruchomość będzie wynajmowana, (wynajem na 6 miesięcy, na rok) proszę również dowiedzieć się czy właściciel korzysta z usług agencji mieszkaniowej jeśli tak , to należy wziąć pod uwagę fakt, że może to się wiązać z dodatkowymi kosztami np.: opłaty administracyjne za wznowę umowy wynajmu

2) W trakcie oglądania mieszkania/domu zwróć uwagę czy nie ma wilgoci, uszkodzeń. Jeśli wynajmiesz mieszkanie z uszkodzeniem to jasno zaznacz na piśmie, że te uszkodzenia były już jak się wprowadziłeś/aś. Warto dowiedzieć się kto mieszka po sąsiedzku, jaki tryb życia prowadzą sąsiedzi, ile osób tam mieszka. Oszczędzi Ci to niepotrzebnych problemów w przyszłości, ponieważ do obowiązków właściciela nie należy rozwiązywanie dysput sąsiedzkich i jeśli będziesz miał/miała problem z sąsiadem to właściciel nie ma obowiązku rozwiązania umowy wynajmu tylko dlatego, że nie potrafisz porozumieć się z sąsiadem. W razie problemów sąsiedzkich należy kontaktować się z Environmental Health Department znajdującym się w lokalnym urzędzie (local Council). Jeśli mieszkanie/dom posiada 3 lub więcej pięter i zamieszkuje w nim 5 lub więcej osób (niespokrewnionych) to właściciel musi posiadać na taki wynajem licencję od urzędu miasta zgodnie z Ustawą Mieszkaniową (Housing Act 2004).

3) Jaka kwota jest wymagana na starcie, czy właściciel/agencja wymaga depozytu, czy tylko miesięcznej opłaty z góry, czy są jakieś opłaty administracyjne. Proszę pamiętać, że po zapłacie depozytu masz prawo otrzymać rachunek oraz informacje dotyczącą gdzie będzie przechowywany depozyt.

4) Agencja mieszkaniowa czuwająca nad nieruchomością właściciela ma prawo do inspekcji danej nieruchomości, a Ty masz prawo być obecnym przy takiej inspekcji.

5) Poproś o kopię dokumentu Energy Performance Certificate [EPC]. Jest to dokument przedstawiający zużycie energii w danej nieruchomości, tj: gaz, opłaty za zużycie wody, ogrzewanie. Właściciel ma obowiązek wystawić taki dokument jest to wymóg prawny z 1 października 2008 roku.

6) Masz prawo otrzymać kopię certyfikatu dotyczącego sprawdzenia bezpieczeństwa gazu w danej nieruchomości (coroczne testowanie)

Zapytaj również:

- o detektor dwutlenku węgla/alarmu dymu a także o ich regularne testowanie.
- o alarm antywłamaniowy i jego regularne testowanie
- o zasady segregacji odpadów
- możliwość składania wizyt przez rodzinę (dłuższy pobyt rodziny)
- w której grupie znajduje się nieruchomość jeśli chodzi o Council Tax

Na koniec kilka słów o eksmisji:

Nielegalna eksmisja ma miejsce wtedy gdy właściciel eksmituje lub próbuje eksmitować rezydenta z domu bez zastosowania procedur prawnych. O nielegalnej eksmisji mówimy też w przypadkach wyrzucenia rzeczy osobistych rezydenta przez właściciela lub zmiany zamka w drzwiach. Nielegalna eksmisja jest przestępstwem karnym według Aktu Ochrona przed eksmisją z roku 1977 (Protection from Eviction Act 1977). Ten sam akt dotyczy prześladowania. Prześladowanie w prawie wynajmu oznacza takie zachowanie właściciela lub agenta agencji mieszkaniowej, które zakłóca spokój i komfort rezydentów lub objawia się wstrzymaniem lub wycofaniem się z obowiązku napraw należnych do wykonania przez właściciela. Osobą nękającą rezydenta może być również współlokator, sąsiad.

**Powyższy informator to tylko skrót najistotniejszych faktów związanych z wynajmem, jeśli masz problem z właścicielem/agencją, nie rozumiesz umowy wynajmu i chcesz naszej porady, mediacji czy też reprezentacji prawnej to zadzwoń do Nas już dziś.**