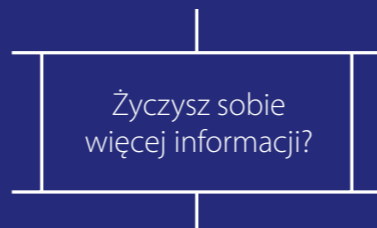


Począwszy od 6 kwietnia 2007 r., jeśli właściciel lokalu lub agencja najmu przyjmie kaucję od najemcy, będzie musiał zdeponować tę kaucję w ramach zaaprobowanego przez rząd systemu kont.



Po poradę, odwiedź:

www.direct.gov.uk/tenancydeposit by zamówić ulotkę, zadzwoń pod numer: 0845 609 0696

Lub skontaktuj się z następującymi organizacjami:

Association of Residential Letting Agents
www.arla.co.uk

National Association of Estate Agents
www.naea.org.uk

Royal Institution of Chartered Surveyors
www.rics.org.uk

National Federation of Residential Landlords
www.nfrl.co.uk
info@nfrl.co.uk

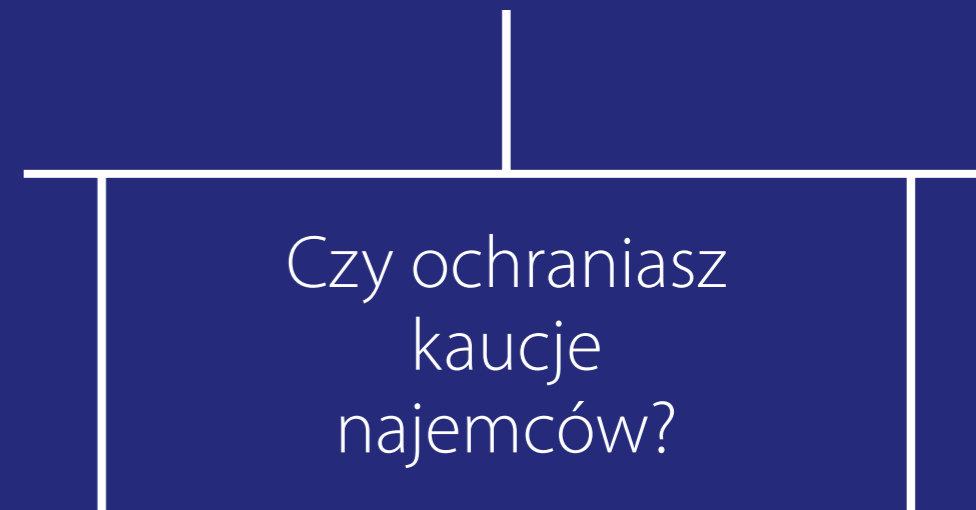
National Landlords Association
www.landlords.org.uk

Residential Landlords Association
www.rla.org.uk

Citizens Advice
Adresy zamieszczone w książkach telefonicznych oraz
www.adviceguide.org.uk



Właściciele nieruchomości



Ochrona Kaucji od Najmu Nieruchomości
od 6 kwietnia 2007 r.

Życzysz sobie więcej informacji?

Odwiedź www.direct.gov.uk/tenancydeposit lub skontaktuj się bezpośrednio z administratorem systemu kont.

Published by the Department for Communities and Local Government.
©Crown copyright 2007.
Printed on paper comprising no less than 75% post-consumer waste.
Product Code: 06HMD04101/LPOL

Co to jest Ochrona Kaucji od Najmu Nieruchomości?

Oto odpowiedzi na Twoje pytania...

Czy będziesz chciał wynająć najemcy nieruchomość w Anglii lub Walii w dniu lub po 6 kwietnia 2007 r.?

Począwszy od 6 kwietnia, wszystkie kaucje od nowych umów najmu muszą być deponowane w ramach zaaprobowanego przez rząd systemu kont. To nowe prawo obejmuje gwarantowane krótkoterminowe umowy najmu nieruchomości (assured shorthold tenancy).

Celem rządu jest zapewnienie ochrony kaucji najemców, tak aby:

- Najemcy mogli otrzymać, w ustalonym czasie, zwrot całości lub części swojej kaucji
- Można było łatwiej rozwiązać jakiegokolwiek kwestie sporne powstałe między najemcą a właścicielem lokalu czy agencją najmu lokali
- Zachęcić najemców do dbania o stan wynajmowanej nieruchomości

Gwarantowane krótkoterminowe umowy najmu

Większość umów, podpisanych po 1997 r., o najem samodzielnych lokali mieszkalnych to gwarantowane krótkoterminowe umowy najmu (assured shorthold tenancy). Gwarantowana krótkoterminowa umowa najmu zwykle daje najemcy prawo do przebywania w lokalu przez co najmniej sześć miesięcy, choć właściciel nieruchomości lub agencja najmu lokali może zgodzić się na dłuższy okres.

Po upływie okresu najmu oraz po uprzednim należytym pisemnym zawiadomieniu najemcy, właściciel lokalu lub agencja najmu może ubiegać się o przejęcie lokalu. Jeśli właściciel lub agencja najmu potrzebują ubiegać się o przejęcie lokalu przed wygaśnięciem umowy najmu, mogą starać się o to tylko na podstawie jednego z powodów wyszczególnionych w ustawie mieszkaniowej z 1988 r. (Housing Act 1988). Najemcę odmawiającego opuszczenia lokalu nie można wyeksmitować bez nakazu sądowego.

Właściciel lokalu lub agencja najmu nieruchomości traci automatyczne prawo do przejęcia lokalu w momencie wygaśnięcia umowy najmu chyba, że zabezpieczyli kaucję w ramach chronionego systemu kont oraz przekazali najemcy szczegółowe informacje dotyczące tej ochrony.

Na czym to polega?

Oto nasz przewodnik...

Przeprowadzka

Na początku nowego okresu najmu najemca, jak dotychczas, wpłaca kaucję właścicielowi lub agencji najmu, którzy muszą zapewnić jej ochronę.

Można wybrać jeden z trzech systemów. Jeden z nich to prosty system nadzorczy, w ramach którego można deponować kaucje aż do zakończenia okresu umowy najmu.

System nadzorczy (custodial scheme) jest bezpłatny dla użytkowników. Właściciel lub agencja najmu po prostu deponuje kaucję na początku okresu najmu.

Pozostałe dwa systemy to **systemy ubezpieczeniowe** (insurance-based schemes), które ubezpieczają zdeponowany depozyt.

W ramach systemów ubezpieczeniowych, właściciel lokalu lub agencja najmu zatrzymuje kaucję oraz odprowadza do systemu premię, uzyskując ubezpieczenie na wypadek nie zwrócenia najemcy należnej sumy.

W ciągu 14 dni od pobrania kaucji, właściciel lokalu lub agencja najmu musi dostarczyć najemcy szczegóły dotyczące ochrony kaucji, a w szczególności:

- Dane kontaktowe wybranego systemu aprobowanych kont
- Dane kontaktowe właściciela lokalu lub agenta najmu
- Sposób wystąpienia o zwrot kaucji
- Informacje wyjaśniające cel kaucji
- Sposób postępowania w przypadku sporu o kaucję

Najemcy ponoszą także odpowiedzialność za zwrócenie lokalu w takim samym stanie w jakim został przez nich przejęty. Aby zmniejszyć prawdopodobieństwo wystąpienia sporów, zaleca się, przed podpisaniem umowy o najem, podjęcie następujących kroków:

- Uzgodnij dokładną listę ruchomości (umeblowania i wyposażenia)
- Zarejestruj stan lokalu i ruchomości (dobry sposób to sporządzenie ewidencji fotograficznej)
- Ustal oczekiwania dotyczące normalnego zużycia oraz sprzątnięcia lokalu po upływie okresu najmu
- Dowiedz się w jakich okolicznościach właściciel lub agencja najmu może wystąpić z roszczeniem o część kaucji

Wyprowadzka

Przy końcu okresu najmu należy sprawdzić stan lokalu i wyposażenia z umową najmu. Właściciel lub agencja najmu powinni uzgodnić z najemcą jaką część kaucji należy zwrócić. Uzgodnioną sumę należy przekazać najemcy w ciągu 10 dni.

Instytucje administrujące systemy kont

Można wybrać jeden z trzech systemów aprobowanych przez rząd kont oferujących ochronę kaucji najemców. Właściciele lokali oraz agencje najmu powinny, przed pobraniem kaucji od najemcy, zapoznać się z tymi systemami oraz ze swoimi powinnościami prawnymi.

Istnieje jeden **system nadzorczy** (custodial scheme):

The Deposit Protection Service
www.depositprotection.com 0870 707 1 707

oraz dwa **systemy ubezpieczeniowe** (insurance-based schemes):

Tenancy Deposit Solutions Ltd
www.mydeposits.co.uk info@mydeposits.co.uk

The Tenancy Deposit Scheme
www.tds.gb.com 0845 226 7837

Rozwiązywanie sporów

W wypadku niemożności osiągnięcia porozumienia co do wysokości zwróconej kaucji, można będzie skorzystać z oferowanej przez system, w ramach którego zdeponowana jest kaucja, bezpłatnej usługi arbitrażu ułatwiającej rozwiązanie sporu. Sporna suma kaucji zostanie zatrzymana przez system chronionych kont aż do rozwiązania sporu.

Co się stanie jeśli nie zdeponowałeś kaucji najemcy w ramach aprobowanego konta?

Najemca może skierować się do sądu rejonowego. Sąd może zmusić właściciela nieruchomości lub agencję najmu do albo zwrócenia kaucji albo zdeponowania jej na aprobowanym koncie. Jeśli właściciel czy agencja nie zdeponowali kaucji na chronionym koncie oraz jeśli tego nie uczynią w ciągu 14 dni, zostaną zmuszeni do wypłacenia najemcy trzykrotną równowartość kaucji.