

Renting privately – your rights  
and responsibilities

Wynajmowanie mieszkań od osób  
prywatnych – Twoje prawa i obowiązki



Photo: Nick David

Shelter

## **Prawa wynajęcia mieszkania**

W Szkocji są trzy główne rodzaje mieszkań:

- Własnościowe (kiedy ty jesteś właścicielem mieszkania)
- Mieszkanie komunalne (kiedy urząd miasta lub spółdzielnia mieszkaniowa jest właścicielem lokalu i zapewniają oni mieszkania po przystępnych cenach dla ludzi, którzy potrzebują takiego mieszkania)
- Mieszkanie wynajmowane od osób prywatnych (kiedy osoba prywatna jest właścicielem mieszkania)

Kiedy przyjeżdżasz do Szkocji po raz pierwszy, jest prawdopodobne, że będziesz wynajmował mieszkanie od osób prywatnych ponieważ jest to najłatwiej dostępny rodzaj mieszkania (kupno własnego mieszkania jest bardzo drogie, a na mieszkanie komunalne są listy oczekiwania).

Ta broszura dotyczy mieszkań wynajmowanych od osób prywatnych. W przypadku, gdy Twój gospodarz zapewnia Ci mieszkanie, jako część Twojej umowy o pracę, wtedy obowiązują inne zasady. Ta broszura nie wyjaśnia Ci spraw związanych z tego rodzaju wynajmem. Prawo dotyczące mieszkań zagwarantowanych przez pracodawcę jest bardzo skomplikowane i jeśli masz problemy dotyczące tego rodzaju mieszkania, powinieneś udać się po poradę.

## **Jak mogę znaleźć mieszkanie, kiedy przyjeżdżam do Szkocji?**

- Z agencji najmu mieszkań (ang. letting agents) (możesz znaleźć agencje najmu mieszkań w książce telefonicznej (ang. Yellow Pages)
- Gazety lokalne zazwyczaj prowadzą rubrykę Do Wynajęcia (ang. To Let)
- Kioski z gazetami oraz poczty często mają wywieszone w oknach kartki z ogłoszeniami mieszkań do wynajęcia
- Wiele polskich stron internetowych, klubów oraz firm także ogłaszają mieszkania do wynajmu.
- Zapytaj się swoich przyjaciół oraz współpracowników – rozpytywanie się może być dobrym sposobem na znalezienie mieszkania

## Ważne zasady dotyczące Twojego mieszkania

### Rejestr gospodarzy

Wszyscy prywatni gospodarze powinni być **zarejestrowani** w miejscowym urzędzie. To oznacza, że gospodarz jest odpowiedni, by wynająć mieszkanie innym osobom. Możesz sprawdzić, czy Twój gospodarz jest zarejestrowany w miejscowym urzędzie.

### Domy, gdzie mieszka więcej niż jeden lokator

Jeśli więcej niż dwie osoby dzielą ze sobą mieszkanie (i nie jesteście spokrewnieni), wtedy Twój gospodarz musi posiadać licencję wynajmu mieszkań dla więcej niż jednego lokatora (ang. House in Multiple Occupation (HMO) licence), którą wydaje miejscowy urząd miasta. Sprawdź w miejscowym urzędzie, czy mieszkanie posiada licencję HMO, jeśli mieszka tam więcej niż jeden lokator.

### Umowa najmu mieszkania

Gospodarz powinien dać Ci umowę najmu mieszkania. Jest to umowa pomiędzy Tobą a gospodarzem, którą oboje podpisujecie, i która wyjaśnia prawa i obowiązki Twoje i Twojego gospodarza względem siebie, jako najemcy i gospodarza. **Upewnij się, że rozumiesz ten dokument zanim go podpiszesz.** Jeśli nie jesteś tego pewny, skontaktuj się w tej sprawie z jedną z organizacji wymienionych na końcu tej broszury, a zostanie Ci udzielona pomoc.

Nawet, jeśli nie masz pisemnej umowy najmu, wciąż masz prawa mieszkaniowe. Jeśli masz jakieś problemy, postaraj się uzyskać pomoc od agencji udzielającej rad.

### Liczba osób w mieszkaniu

Twoja umowa najmu określa ile osób może mieszkać w tym mieszkaniu. Musisz zapytać gospodarza o pozwolenie zanim pozwolisz komuś na wprowadzenie się do mieszkania.



## O czym powinieneś pomyśleć zanim wynajmiesz mieszkanie

- Przeanalizuj swój budżet. Dowiedz się czy Twój czynsz zawiera podatek komunalny (ang. Council Tax); jeśli nie, będziesz musiał zapłacić to dodatkowo, oprócz czynszu (podatek komunalny jest podatkiem miejscowym, który każdy musi zapłacić do swojego urzędu miasta). Pamiętaj, że będziesz miał rachunki do płacenia.
- Czy to mieszkanie jest blisko miejsca Twojej pracy?
- Czy jest transport publiczny pomiędzy Twoim mieszkaniem i pracą?
- Czy to mieszkanie jest blisko sklepów oraz innych obiektów?
- Twój gospodarz może poprosić Cię o referencje lub o gwarancje, by upewnić się, że będziesz dobrym najemcą. Możesz poprosić swojego pracodawcę o referencje.
- Czy istnieją jakiegokolwiek kwestie bezpieczeństwa osobistego?

## Opłata za mieszkanie

Kiedy zaczyna się Twoja umowa najmu mieszkania, gospodarz może poprosić Cię o zapłacenie czynszu z góry oraz o zapłacenie depozytu.

Umowa najmu mówi, co jest zawarte w czynszu, na przykład podatek komunalny. Zazwyczaj rachunki za elektryczność, gaz oraz telefon **nie** są zawarte w czynszu. Umowa powinna także zawierać szczegóły na temat depozytu, który został zapłacony gospodarzowi.

**Czynsz płatny z góry:** Możesz zostać poproszony o zapłaceni z góry czynszu za jeden lub dwa miesiące.

**Depozyt:** Większość gospodarzy poprosi Cię o depozyt (może on wynosić do wysokości czynszu za dwa miesiące) Pod koniec Twojego najmu mieszkania, gospodarz może zatrzymać część lub całość Twojego depozytu, jeśli są jakieś zniszczenia w mieszkaniu lub, gdy nie płaciłeś czynszu lub innych rachunków.

**Czynsz:** Twój czynsz jest ustalony na okres określony w Twojej umowie najmu. Kiedy okres najmu się zakończy, gospodarz może podnieść Ci wysokość czynszu.

## Trójkąt ostrzegawczy

Jeśli dzielisz mieszkanie, i Ty i Twoi współlokatorzy podpisują tę samą umowę najmu mieszkania, będziecie solidarnie odpowiedzialni. Bycie solidarnie odpowiedzialnym w wynajmie mieszkania oznacza, że jeśli jeden najemca nie zapłaci swojej części czynszu, rachunków (podatku komunalnego, opłaty za elektryczność, gaz, telefon itp.), gospodarz może wymagać zapłacenia niezapłaconych rachunków od pozostałych najemców.

Jeśli każdy z najemców podpisuje oddzielną umowę najmu, wtedy każdy najemca jest osobno odpowiedzialny za płacenie swoich rachunków i czynszu.

## Pomoc w płaceniu czynszu

### Ta informacja dotyczy pracowników z krajów A8

Jeśli pracujesz i jesteś zarejestrowany w Home Office w Planie Rejestracji Pracowników (ang. Workers' Registration Scheme), wtedy jesteś uprawniony do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy (ang. Housing Benefit) i/lub dodatek do podatku komunalnego (ang. Council Tax Benefit), który pomoże Ci w kosztach mieszkaniowych. To czy otrzymasz te dodatki będzie zależało od Twojego dochodu. Jeśli uważasz, że mogą Ci się należeć takie dodatki, powinieneś skontaktować się z miejscowym urzędem, w celu ubiegania się o nie. Twoje miejscowe biuro porad może pomóc Ci w wypełnieniu formularzy na dodatki.

## Kiedy wynajmujesz

Stan mieszkania musi posiadać pewien określony standard, zanim się wprowadzisz. Gospodarz musi upewnić się, że mieszkanie jest wodoszczelne oraz wiatroszczelne, oraz jest odpowiedzialny za przeprowadzanie napraw. Ty powinieneś dbać o to, by mieszkanie było czyste i uporządkowane, także obszary wokół mieszkania takie jak schody lub ogród.

Gospodarz nie ma prawa wejść do mieszkania bez Twojej zgody, za wyjątkiem sytuacji kiedy istnieje ku temu nagła potrzeba, na przykład, naprawa.

### Ostrzeżenie

Sytuacja, w której gospodarz dyskryminuje kogoś ze względu na rasę, jest sprzeczna z prawem. Jeśli uważasz, że jesteś dyskryminowany, powinieneś udać się po poradę do miejscowej agencji udzielania porad.



## Opuszczanie mieszkania

### Kiedy kończy się moja umowa najmu?

W umowie najmu jest zazwyczaj określona data rozpoczęcia najmu oraz data zakończenia najmu. Gospodarz nie może poprosić Cię o wyprowadzenie się w tym czasie, chyba że złamałeś umowę najmu, na przykład przez niezapłacenie czynszu lub zniszczenie mieszkania.

Gospodarz nie może się Ciebie po prostu pozbyć – jesteś chroniony przez prawo. Jeśli gospodarz chce, żebyś się wyprowadził, musi uzyskać nakaz sądowy. Jeśli gospodarz grozi Ci eksmisją lub masz inne problemy z nim/nią, powinieneś zwrócić się po poradę.

### Czy mogę się wyprowadzić przed końcem umowy najmu?

Jeśli chcesz wyprowadzić się z mieszkania przed końcem umowy najmu, musisz przedstawić gospodarzowi wypowiedzenie, tak jak zostało to ustalone w umowie najmu mieszkania i będziesz mógł się wyprowadzić za porozumieniem z gospodarzem.

Jeśli umowa zostaje zakończona wcześniej bez zgody gospodarza, ty możesz wciąż być odpowiedzialny za płacenie czynszu. Jeśli gospodarz będzie musiał podjąć kroki prawne za poniesione straty, powinieneś udać się po poradę.

## Depozyt najmu mieszkania

Odzyskanie depozytu czasami może być problemem. Wielu najemców zgłasza problemy z odzyskiwaniem depozytu pod koniec umowy najmu mieszkania.

- Upewnij się, że dostaniesz od gospodarza spis z inwentarza (listę rzeczy znajdujących się w twoim mieszkaniu), kiedy się wprowadzasz do mieszkania. Zrób zdjęcia mieszkania, kiedy się wprowadzasz.
- Bądź obecny na każdej kontroli mieszkania oraz sprawdzaj mieszkanie według spisu z inwentarza kiedy się wprowadzasz oraz ponownie, kiedy się wyprowadzasz.
- Upewnij się, że zostawiasz mieszkanie w tym samym stanie, jakim je zastałeś kiedy się wprowadzałeś, oraz posprzątaj je dokładnie, kiedy się wyprowadzasz.

**Jeśli uważasz, że Twój depozyt został niesłusznie zatrzymany i potrzebujesz porady, skontaktuj się ze swoją miejscową agencją udzielającą porad.**

## Dalsza pomoc

By znaleźć agencję udzielającą porad w Twojej okolicy, idź na stronę internetową:

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

By uzyskać dodatkowe informacje (tylko po angielsku) na temat wynajmu mieszkania od osób prywatnych, idź na stronę internetową:

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

Jeśli potrzebujesz rady, a nie rozumiesz dobrze angielskiego, możesz użyć poniższej karty, gdy się udajesz do miejscowego urzędu lub agencji udzielającej porad. Na karcie tej jest napisane: "Jestem tutaj by uzyskać radę ponieważ mam problem mieszkaniowy. Potrzebuję polskiego tłumacza."

I am here to get advice  
because I have a  
housing problem. I need  
a Polish translator.



## Everyone should have a home

We are the fourth richest country in the world, and yet millions of people in Britain wake up every day in housing that is run-down, overcrowded, or dangerous. Many others have lost their home altogether. Bad housing robs us of security, health, and a fair chance in life.

Shelter helps more than 170,000 people a year fight for their rights, get back on their feet, and find and keep a home. We also tackle the root causes of bad housing by campaigning for new laws, policies, and solutions.

Our website gets more than 100,000 visits a month; visit [www.shelter.org.uk](http://www.shelter.org.uk) to join our campaign, find housing advice, or make a donation.

**We need your help to continue our work.  
Please support us.**

Shelter Scotland  
Scotiabank House  
6 South Charlotte Street  
Edinburgh EH2 4WA

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

Registered charity number 263710

# Shelter