

Sprawy mieszkaniowe

Co wybrać?

Podczas szukania swoich czterech kątów, mamy do wyboru wiele różnych możliwości.

- mieszkania socjalne – wynajmujemy dom lub mieszkanie od Rady Regionu (Council) lub od spółdzielni mieszkaniowej, płacąc „rozsądny” czynsz.
- wynajmujemy dom, mieszkanie lub pokój od właściciela prywatnego
- kupujemy własne mieszkanie lub dom

Ten rozdział zawiera podstawowe informacje, dotyczące możliwości mieszkaniowych oraz odsyłacze do innych źródeł informacji. Zawiera on również informacje dotyczące bezdomności.

Po więcej informacji gdzie się zwrócić o pomoc z problemami lub pytaniami, dotyczącymi spraw mieszkaniowych prosimy o zajrzenie na stronę [Pomoc i Porady](#).

Przewodnik po możliwościach mieszkaniowych w regionie Highland

Istnieje również [Housing Options Guide](#). Jest to bardziej szczegółowy przewodnik po różnych możliwościach mieszkaniowych na całym obszarze Highland. Jeśli ktoś ma pytania dotyczące spraw mieszkaniowych lub szuka mieszkania lub domu powinien tu zajrzeć. Prosimy o zajrzenie do Przewodnika na stronie [Highland Council website](#). Można też zadzwonić do Council's Housing Offices, Service Points lub do którejs z bibliotek. Serwis internetowy Highland Council również zawiera mnóstwo informacji dotyczących spraw mieszkaniowych.

Mieszkania socjalne – Mieszkania Rady Regionu (Council) oraz Spółdzielni Mieszkaniowych

Rady Regionów (Council) lub Spółdzielnie Mieszkaniowe oferują domy lub mieszkania dobrej jakości. Lokale przeznaczone są dla ludzi potrzebujących mieszkania, pochodzących ze wszystkich społeczności lokalnych. Niektóre lokale przeznaczone są dla ludzi ze specjalnymi potrzebami (np. domy typu „sheltered” dla ludzi starszych lub lokale adaptowane specjalnie dla niepełnosprawnych).

Wniosek o przydział można złożyć bezpośrednio w Radzie Regionu (Council) lub w Spółdzielni Mieszkaniowej, wypełniając formularz w jednym z ich biur lub Biurze Obsługi Klienta Rady Regionu (Council's Service Point) W przypadku jakichkolwiek pytań lub jeśli potrzebują Państwo pomocy wypełnieniu formularzy, prosimy o zwrócenie się do personelu i umówienie się na spotkanie. W razie potrzeby istnieje również możliwość uzyskania pomocy tłumacza.

Wniosek mieszkaniowy zostanie przeanalizowany a Państwo otrzymają punkty, których ilość zależy od Państwa potrzeb i warunków mieszkaniowych. Następnie zostaną Państwo umieszczeni na liście oczekujących. To znaczy, że ludzie z

największymi potrzebami mieszkaniowymi dostają mieszkanie tak szybko jak to możliwe.

Na większości obszaru Highlands, mimo, że jest bardzo duże zapotrzebowanie na mieszkania socjalne, bardzo niewiele mieszkań jest oferowanych do wynajmu. To znaczy, że oczekiwanie na mieszkanie może trwać bardzo długo. Personel, zajmujący się sprawami mieszkaniowymi, powinien określić jak długi będzie czas oczekiwania. Będą również w stanie wskazać miejsca gdzie czas oczekiwania jest krótszy.

Spółdzielnie Mieszkaniowe w regionie Highlands:

[Albyn Housing Society](#)

[Cairn Housing Association](#)

[Pentland Housing Association](#)

[Lochalsh and Skye Housing Association](#)

[Lochaber Housing Association](#)

Istnieją również mniejsze spółdzielnie mieszkaniowe, które głównie oferują mieszkania dla ludzi starszych lub ludzi ze specjalnymi potrzebami.

Dane kontaktowe Rady Regionu I spółdzielni mieszkaniowych podane są na końcu tego rozdziału.

Wynajem Prywatny

Wynajmowanie od prywatnego właściciela

Oferta mieszkań w obrocie prywatnym jest bardzo urozmaicona. Mogą to być pokoje z umywalką i kuchenką (bedsits) lub mieszkania/domy dzielone z innymi lokatorami lub z właścicielem. Lokale te mogą być umeblowane lub nie. Mimo, że jest dość łatwo znaleźć ten typ mieszkania, czynsz może być dość wysoki.

W miejscowych gazetach lub na tablicach ogłoszeniowych w sklepach itd. można znaleźć ogłoszenia dotyczące lokali prywatnych. Czasami skuteczne jest rozpytanie ludzi mieszkających na danym terenie gdyż nie wszyscy właściciele się reklamują. Biuro Prawnicze **Highland Solicitors Property Centre**, w Queensgate w Inverness dysponuje działem "lokale do wynajęcia" obejmującym cały region Highlands.

Właściciel zwykle żąda referencji i niemal zawsze depozytu oraz pierwszego czynszu z góry. Depozyt jest rodzajem zabezpieczenia na wypadek uszkodzeń, dokonanych przez lokatora lub zaległości w opłaceniu czynszu. Należy on do lokatora i powinien być zwrócony po wyprowadzce, chyba, że właściciel wykaże, że zaistniały jakieś uszkodzenia lokalu. suffered a financial loss Właściciel nie może potrącić z depozytu pieniędzy na pokrycie strat związanych z normalnym użytkowaniem lokalu. Wszyscy prywatni właściciele, wynajmujący lokale, powinni być zarejestrowani. Dzięki temu jesteśmy pewni, że wynajmują zgodnie z prawem. Lokale, w których zamieszkują 3 lub więcej nie spokrewnionych lokatorów powinny mieć licencje typu

Multiple Occupancy. Na właściciela jest nałożona odpowiedzialność zarejestrowania lokalu i przestrzegania stosownych przepisów bezpieczeństwa.

Wynajmowanie pokoju od prywatnego właściciela, mieszkającego w tym samym lokalu.

Wielu ludzi oferuje do wynajęcia pokoje w ich własnych domach – to są tak zwani Resident Landlords. Ten rodzaj zamieszkania jest często dość tani. Pracodawcy czasem pomagają w znalezieniu takiego właśnie lokum.

Mieszkanie służbowe

Ten rodzaj mieszkania jest związany z pracą. Czasem jest to lokal w miejscu pracy (na przykład w hotelu, gdzie się pracuje) W tym przypadku dobrze jest zasięgnąć porady dotyczącej warunków zatrudnienia i zakwaterowania, – jeśli praca się skończy można stracić dach nad głową. Warto również sprawdzić czy będzie można pozostać w lokalu, kiedy praca lub sezon turystyczny się skończy.

Prawa i obowiązki lokatora

Zarówno lokator jak i właściciel dowolnego typu lokalu, włączając w to lokale prywatne, mają pewne prawa i obowiązki.

Więcej informacji dostępnych jest w Przewodniku Po Możliwościach Mieszkaniowych a agencje będą mogły odpowiedzieć na pytania. [A Private Tenants Guide](#), jest dostępny za darmo w Homepoint w organizacji Communities Scotland.

Deleted:

Każdy lokator powinien mieć umowę najmu, która ustala warunki najmu, włączając w to czynsz i odpowiedzialność za naprawy.

Każdy lokator ma prawo:

- Znać warunki najmu i dane właściciela
- Do przyzwoitego standardu związanego z reperacjami.
- Do odpowiedniego okresu wypowiedzenia, jeśli właściciel zażąda, aby lokator opuścił mieszkanie.
- Do "spokojnego użytkownika" zajmowanego lokalu.

Każdy właściciel ma prawo:

- Do uzgodnienia warunków najmu przed jego rozpoczęciem.
- Do otrzymywania czynszu we właściwym terminie.
- Do bycia poinformowanym o koniecznych naprawach
- Do otrzymania odpowiedniego wypowiedzenia, jeśli lokator pragnie się wyprowadzić.

Właściciele mają obowiązek utrzymywania lokali zgodnie z pewnymi standardami. Mają obowiązek zadbania, aby nieruchomość była wiatro i wodoodporna i była w dobrym, nadającym się do zamieszkania, stanie. Mają także ogólny obowiązek utrzymywania urządzeń, znajdujących się w nieruchomości, sprawnych i w dobrym stanie. Zgodnie z prawem, właściciel musi corocznie sprawdzać instalację gazową i elektryczną.

Chociaż lokator nie powinien być odpowiedzialny za ogólne zużycie lokalu, musi dopilnować, żeby armatura, meble i inne rzeczy nie były uszkodzone.

Rada Regionu (Council) oraz Spółdzielnie Mieszkaniowe mają ulotki z większą ilością informacji, porad mieszkaniowych i z prawami lokatorów.

Pomoc w kosztach utrzymania mieszkania

Deleted: ¶

W zależności od statusu i dochodów lokatora jesteśmy w stanie pomóc w kosztach utrzymania domu poprzez zasiłki Housing Benefit or Council Tax Benefit.

W przypadku jakichkolwiek pytań dotyczących tych zasiłków prosimy o telefon do The Highland Council's Housing Benefit Advice Line **Freefone 0800 393 811**. *(Jest to darmowy numer ze wszystkich sieci naziemnych, ale niektóre sieci komórkowe mogą naliczać opłaty za połączenie z tym numerem.)*

Informacje, porady i ulotki są również dostępne w [Highland Council](#) lub w ich biurach d/s zasiłków - Benefits Offices, Punktach Obsługi Klienta - Service Points, lub w miejscowych agencjach doradczych.

Kupowanie nieruchomości

Buying a house in Scotland

Kiedy już zdecydowaliśmy się kupić dom, proces kupowania domu w Szkocji składa się z:

- poszukanie pożyczkodawcy
- obliczenie ile jesteśmy w stanie wydać
- wyszukanie nieruchomości, na które nas stać.
- kiedy już znaleźliśmy odpowiednią nieruchomość, zatrudniamy prawnika
- składamy formalny wniosek o pożyczkę hipoteczną
- otrzymujemy ofertę wstępną 'offer of advance'
- składamy ofertę
- nasza oferta jest przyjęta (na tym etapie dochodzi do wręczenia umowy kupna/sprzedaży.
- finalizowanie wszystkich procedur prawnych umożliwiających zostanie właścicielem nieruchomości.
- wprowadzenie się do nieruchomości

Tutaj można ściągnąć kompletne wyjaśnienia, dotyczące poszczególnych etapów kupna nieruchomości ['How to Buy a Home in Scotland'](#).

Broszurka, ['Thinking About Buying'](#), jest dostępna za darmo w Rządzie Szkocji (Scottish Executive), telefon 0131 244 2105. W broszurze znajduje się lista wszystkich pytań, które może zadać kupujący na wszystkich etapach procesu nabywania nieruchomości, wraz z towarzyszącymi im poradami.

Jest wiele sposobów, dzięki którym ludzie o niskich lub średnich dochodach mogą zostać właścicielami domów. Projekty Shared Ownership and Homestake są dobrymi rozwiązaniami, dostępnymi w spółdzielniach mieszkaniowych.

Shared or low-cost home ownership

System Shared Ownership pozwala na kupienie udziału w domu i płacenia obniżonego czynszu za pozostałą część. Na przykład, kupuje się $\frac{1}{4}$ lub połowę domu (czy to pożyczając pieniądze czy płacąc gotówką za swój udział) i płaci czynsz za pozostałą część. Później można kupić pozostałe udziały w domu aż do wykupienia go w całości. Potem już nie musi płacić się czynszu. Wpłaty dokonuje się miesięcznie, spłatę pożyczki hipotecznej, (jeśli takowa istnieje) i czynsz na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej.

Nieruchomości w systemie Homestake są sprzedawane na zasadzie „udziału w wartości” Udział w wartości oznacza, że Spółdzielnia Mieszkaniowa zachowuje finansowy udział w nieruchomości. Lokator nie musi spłacać jej w całości. Płaci jedynie za większość udziału w nieruchomości i jest jej właścicielem. Podczas sprzedaży domu, zarówno lokator jak i Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymują pieniądze proporcjonalne do posiadanych udziałów. Lokator tylko opłaca pożyczkę hipoteczną i nie płaci czynszu.

Dla kogo?

Dla tych, których stać na kupno odpowiedniego domu na rynku otwartym. Powinno się także spełniać jeden z poniższych warunków:

- Być lokatorem Rady Regionu lub Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Znajdować się na liście oczekujących Rady lub spółdzielni.
- Kupować nieruchomość pierwszy raz w życiu.
- Być osobą o specjalnych potrzebach (np. osoba niepełnosprawna)
- Być osobą, która miała własny dom, ale z powodu szczególnych uwarunkowań nie jest w stanie kupić nieruchomości samodzielnie (np. z powodu rozbitcia małżeństwa i konieczności opuszczenia domu).

Jak złożyć wniosek.

Należy zapytać Spółdzielnię Mieszkaniową na swoim terenie czy posiadają lokale w systemach Shared Ownership or Homestake. Jeśli tak, należy wypełnić odpowiedni formularz. Można poprosić o pomoc w jego wypełnieniu.

Jesteś bezdomny?

Można być bezdomnym, ponieważ nie ma się własnego domu. Na przykład można tymczasowo mieszkać z przyjaciółmi lub być zagrożonym bezdomnością. Można być także zakwalifikowanym jako bezdomny, jeśli mieszka się w domu, który jest

niebezpieczny lub pobyt w nim jest niepewny. Można mieszkać w domu, nie nadającym się do zamieszkania lub można być zagrożonym przemocą domową.

Do kogo zwrócić się o pomoc

Należy udać się do lokalnej Rady - Highland Council [area housing office](#) lub [service point](#), wyjaśnić swoją sytuację i poprosić o pomoc. Otrzymasz darmową i poufną poradę oraz pomoc w znalezieniu własnych czterech kątów. Otrzymasz również informacje dotyczące innych instytucji, które mogą pomóc w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych.

Pomoc, do której jest się uprawnionym, zależy od statusu obywatelskiego (residency status) i warunków mieszkaniowych wnioskodawcy. Można być uprawnionym do mieszkania socjalnego, w tym do zakwaterowania awaryjnego.

Można również skorzystać z telefonu Highland Homeless Advice Line. Jest to serwis telefoniczny prowadzony przez instytucję Citizens Advice Direct, która pomaga ludziom bezdomnym, tym z problemami mieszkaniowymi lub zagrożonym utratą mieszkania. Można tu otrzymać porady, dotyczące spraw mieszkaniowych, np. praw i obowiązków prywatnego lokatora, szukania mieszkania, otrzymywania pomocy od Rady Regionu lub innych instytucji. Można także otrzymać pomoc i poradę dotyczącą spraw finansowych, zasiłków, zatrudnienia itd. Serwis może także zwrócić się do instytucji w Regionie Highland, w celu uzyskania praktycznej pomocy i wsparcia. Instytucja ta jest niezależna od Rady Regionu - The Highland Council

Pomoc jest także darmowa i poufna. Zadzwoń do **Highland Homeless Advice Line: Telefon darmowy 0808 801 0804.**

Numer ten jest darmowy w niektórych sieciach komórkowych – prosimy o sprawdzenie u operatora. Serwis Highland Homeless Help Line oddzwoni na państwa telefon, jeśli jest to konieczne, wystarczy poprosić o oddzwonienie.

Można również skontaktować się z instytucją charytatywną [Shelter Scotland](#) w celu uzyskania pomocy i porady. W sytuacji awaryjnej, prosimy o telefon na numer 0808 800 4444 lub o skontaktowanie się z nimi w [miejscowym centrum doradczym](#).

Jeśli już się jest lokatorem lub posiada się własny dom, doradzamy, aby z niego nie rezygnować zanim nie otrzyma się niezależnej porady.

Szukanie pomocy w nocy lub podczas weekendu.

Jeśli jesteś bezdomny lub pilnie potrzebujesz pomocy poza godzinami urzędowania, możesz skorzystać z telefonu The Highland Council's Emergency Helpline. Wystarczy zadzwonić na numer **0845 700 2005**

Dom Dziennego Pobytu dla bezdomnych, Waterloo Place, Inverness

Dom Dziennego Pobytu w Inverness oferuje bezpieczeństwo, ciepło i schronienie. Można tam również otrzymać praktyczną pomoc i poradę, dotyczącą wielu problemów, w tym mieszkaniowych, zdrowotnych oraz osobistych. Personel domu pomoże również w nawiązaniu kontaktu z innymi instytucjami. Dom otwarty jest od poniedziałku do piątku między 9 a 17:45 (zamykany w porze lunchu od 12:30 do 13:30)

Media

Elektryczność: Większość domów posiada elektryczność. Można wybrać jej dostawcę. Po wprowadzeniu się do nowego domu należy zapisać odczyt licznika energii elektrycznej, sprawdzić, jaka firma dostarcza energię do domu i dowiedzieć się o sposobie płacenia rachunków.

A oto niektóre numery telefonów:

Scottish Hydro-Electric: 0845 300 2141.

Scottish Power: 0845 2700 700.

Scottish Gas: 0845 600 0995.

Gaz Domy na niektórych terenach są zaopatrywane w gaz podczas gdy inne korzystają z gazu butlach lub posiadają centralne zbiorniki z ciekłym gazem. W wielu domach zainstalowane jest ogrzewanie olejowe.

W jaki sposób zmniejszyć koszty ogrzewania

[Highland Energy Efficiency Advice Centre](#) oferuje zainteresowanym niezależne porady dotyczące energii. Serwis oferuje porady dotyczące:

- Zmniejszenia kosztów ogrzewania i rachunków za paliwo, także sugerując zmianę dostawców energii.
- Udoskonalień, zmierzających do osiągnięcia większej oszczędności energii.
- Różnych systemów grzewczych.

Z Serwisem można się skontaktować pod bezpłatnym numerem 0800 512012

Woda i ścieki Większość domów w miastach i osadach posiada instalacje wodno-kanalizacyjne. W celu uzyskania dalszych informacji na ten temat prosimy o kontakt z [Scottish Water](#), Tel 0845 601 8855

Telefon Większość domów posiada naziemną linię telefoniczną, kontrolowaną przez [British Telecom \(BT\)](#). Z BT można się skontaktować, dzwoniąc na nr 0800 800 150. Można wybrać inną firmę, oferującą naziemne połączenia telefoniczne. Wielu ludzi posiada również telefony komórkowe. Z powodu zróżnicowania terenu na obszarze Highland, na niektórych terenach telefony komórkowe działają dobrze a na innych nie ma sygnału. Zapytaj znajomych, z której sieci korzystają.

Podatek miejski (Council Tax): jest opłatą za usługi lokalne. Jeśli jesteś lokatorem lub właścicielem mieszkania, jesteś także odpowiedzialny za płacenie [council tax](#). Czasem, jeśli wynajmujesz tylko pokój w całym domu, Podatek Miejski może być wliczony w czynsz.

Poczta The Royal Mail zbiera pocztę ze wszystkich skrzynek w regionie Highland, codziennie, z wyjątkiem niedziel i świąt. Dostarcza także pocztę do niemal wszystkich domów. Znaczki można kupić w urzędach pocztowych a także w wielu sklepach i supermarketach.

Internet Darmowy dostęp do Internetu oferują biblioteki Rady Regionu (Highland Council). Wiele sklepów lub firm oferuje również płatny dostęp do Internetu.

Telewizja Wszyscy korzystający z urządzeń odbierających lub nagrywających sygnał telewizyjny są prawnie zobowiązani do opłacania abonamentu telewizyjnego. Po więcej informacji prosimy o zajrzenie na stronę [TV Licensing website](#), gdzie również można wykupić swój abonament.

Użyteczne linki

Highland Council <http://www.highland.gov.uk>

Albyn Housing Society <http://www.albynhousing.org.uk/>

Cairn Housing Association <http://www.cairnha.com/>

Cairn Housing Association <http://www.cairnha.com/>

Lochalsh and Skye Housing Association <http://www.lsha.co.uk/>

Lochaber Housing Association <http://lochaberhousing.co.uk/>

Highland Solicitors Property Centre <http://www.hspc.co.uk/rentals.asp>

Homepoint <http://www.homepoint.communitiesscotland.gov.uk>

Communities Scotland <http://www.communitiesscotland.gov.uk>

Scottish Executive <http://www.scotland.gov.uk>

Shelter Scotland <http://scotland.shelter.org.uk/home/index.cfm>

Scottish Water <http://www.scottishwater.co.uk>

British Telecom <http://www.bt.com/index.jsp>

TV Licensing <http://www.tv-l.co.uk/index.jsp>

Post Office <http://www.postoffice.co.uk/>