



KWESTIE MIESZKANIOWE

Szukając mieszkania¹ należy najpierw rozważyć jak dużego lokalu potrzebujesz, jakiego typu i ile jesteś w stanie za niego płacić. Istnieją następujące opcje:

1. **MIESZKALNICTWO PRYWATNE, WYNAJMOVANIE OD PRYWATNYCH NAJEMCÓW**
2. **MIESZKALNICTWO PAŃSTWOWE (MIESZKANIA KOMUNALNE, SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE)**
3. **MIESZKALNICTWO PRYWATNE, ZAKUP WŁASNEJ NIERUCHOMOŚCI**

MIESZKALNICTWO PRYWATNE, WYNAJMOVANIE OD PRYWATNYCH NAJEMCÓW

W Irlandii Północnej można wynająć apartament, dom, mieszkanie lub pokój. Najtaniej jest dzielić koszt wynajmu nieruchomości z innymi osobami. W większych miastach mieszkania są zwykle droższe, a zależy to również od dzielnicy w jakiej się znajdują.

SZUKANIE DOMU

Następujące źródła mogą Ci pomóc w znalezieniu mieszkania

- **Lokalne gazety – dla przykładu Belfast Telegraph wydaje dodatek mieszkaniowy w czwartki**
- **W niektórych sklepach można znaleźć ogłoszenia mieszkaniowe**
- **Można udać się do Agencji pośrednictwa wynajmu nieruchomości (Letting/Estate Agency). Znajdziesz je w książce telefonicznej oraz Yellow Pages. W witrynach agencji często wywieszane są ich oferty.**
- **Studenci mogą otrzymać informacje dotyczące zakwaterowania w Student Union**
- **W większych miastach zauważysz, iż agencje i prywatni najemcy wywieszają ogłoszenia na samych nieruchomościach. Szukaj znaku 'To let' (Do wynajęcia) i spisz z niego numer kontaktowy.**

Irlandia Północna ma złożoną historię. Sytuacja polityczna odbija się także na mieszkalnictwie, a osiedla zwykle zamieszkałe są przez społeczność Katolicką/Nacjonalistyczną lub Protestancką/Lojalistyczną. Różne społeczności są na różne sprawy wyczulone, więc warto wiedzieć w jakiej dzielnicy się mieszka. Dlatego też poszukując mieszkania należy uwzględnić jego lokalizację. Jeśli potrzebujesz w tej kwestii porady, skontaktuj się z organizacjami doradczymi takimi jak Multi-Cultural Resource Centre, STEP itp.

¹ Wyrazy mieszkanie i dom używane są zamiennie (przyp. tłum)

WYNAJEM PRYWATNEJ NIERUCHOMOŚCI

Wynajmując prywatny dom najprawdopodobniej zostaniesz poproszony o opłacenie z góry miesięcznego czynszu jak również depozytu .
Ani pośrednik ani właściciel domu nie mają prawa żądać opłat za sam fakt najmu lub transferu.

Opłata za wnaajem mieszkania to **czynsz (rent)**.

Zwykle płaci się czynsz na początku każdego miesiąca. Czasem czynsz zawiera także opłaty za prąd i opał, ale zazwyczaj trzeba za to płacić osobno.

Zaliczka to depozyt (deposit) zabezpieczający (zazwyczaj wynoszący równowartość miesięcznego czynszu) na wypadek zniszczeń.

Jest on zwracany na końcu okresu najmu. Jeśli trzeba naprawić zniszczenia lub wymienić jakieś uszkodzone sprzęty depozyt jest odpowiednio pomniejszany.

Zapytaj właściciela domu co obejmuje depozyt.

Zawsze proś właściciela domu o dowód wpłaty czynszu czy depozytu.

Żyrant

Niektórzy właściciele i pośrednicy mogą wymagać żyranta umowy najmu. Żyrant to osoba, która zobowiązuje się płacić czynsz w razie zaległości w płatnościach.

PROBLEMY Z PŁACENIEM CZYNSZU

Być może przysługuje Ci **zasiłek mieszkaniowy (housing benefit)**, który ułatwiłby Ci płacenie czynszu. Więcej informacji znajdziesz w broszurce dotyczącej zasiłków.

Jeśli opłata za mieszkanie potrącana jest z Twojej pensji zajrzyj do ulotki na temat zatrudnienia pod hasłem *Potrącenia od pensji*.



PRAWA LOKATORA

Każda osoba opłacająca czynsz – lokator – ma pewne podstawowe prawa. Są to:

- **Prawo do księżeczki czynszowej**
Zawiera ona następujące informacje: nazwisko i adres właściciela domu lub pośrednika, wysokość czynszu i inne pobierane od Ciebie opłaty.
- **Prawo do ubiegania się o zasiłek mieszkaniowy**
Więcej informacji o zasiłku mieszkaniowym znajdziesz w broszurce na temat zasiłków w sekcji Główne Zasiłki
- **Prawo do conajmniej 28 dni wypowiedzenia umowy pisemnie lub ustnie**
Nie dotyczy to umowy najmu na czas określony.
- **Prawo do ochrony przed eksmisją**
Nikt nie może zostać wyeksmisowany bez nakazu sądowego.
- **Prawo do ochrony przed molestowaniem i nielegalną eksmisją**
W tym kontekście molestowanie oznacza działanie mające na celu zakłócanie Twojego spokoju i wygody w domu.

Environmental Health Department w lokalnej radzie miasta może zbadać sytuację, złożyć skargę na najemcę a także podjąć odpowiednie działania. Numery kontaktowe rad miasta dostępne są w książce telefoniczne oraz Yellow Pagesj pod hasłem Local Government (Samorząd Lokalny).

KONTRAKT POMIĘDZY NAJEMCĄ A LOKATOREM (UMOWA NAJMU)

Umowę najmu powinieneś otrzymać od gospodarza na początku okresu najmu.

Umowa pisemna nie jest konieczna, wystarczy umowa ustna.

Zawiera ona prawa i obowiązki lokatora na czas wynajmu nieruchomości takie jak wysokość czynszu, termin płatności, zobowiązania do przeprowadzenia koniecznych napraw, okres wypowiedzenia umowy (co najmniej cztery tygodnie) i restrykcje dotyczące korzystania z nieruchomości.

Umowa nie może znieść pięciu podstawowych praw wymienionych powyżej.

Zawsze dokładnie przeczytaj umowę i postaraj się wynegocjować jak najlepsze warunki zanim ją podpiszesz.

Dosyć często wymagane jest podpisywanie umów na rok.

Jeśli nie masz umowy

Nawet jeśli nie podpisałeś umowy najmu lub warunki najmu nie są w niej jasno określone, nadal obowiązują pewne zasady prawne.

Zobowiązania gospodarza

- Lokator będzie korzystał z nieruchomości w spokoju niezakłócanym przez gospodarza
- Umeblowany lokal musi nadawać się do zamieszkania od początku okresu najmu.
- Lokale wynajęte jeszcze w trakcie budowy zostaną zbudowane z odpowiednich materiałów i według obowiązujących standardów
- Wszelkie opłaty pobierane przez gospodarza będą rozsądne i sprawiedliwe.
- Wspólne części nieruchomości będą utrzymane w należyтым porządku

Zobowiązania lokatora

- Płacić czynsz i opłaty
- Utrzymywać lokal w dobrym stanie
- Bez zakłóceń zdać lokal w nienagannym stanie i niewymagający napraw stanie na koniec okresu najmu

ZAKOŃCZENIE NAJMU

Należą Ci się conajmniej cztery tygodnie wypowiedzenia umowy, chyba że została ona podpisana na określony okres czasu. W takim wypadku data zakończenia najmu widnieje w umowie podpisanej na początku najmu.

Jeśli złamiesz umowę gospodarz musi Cię powiadomić i dać rozsądną ilość czasu na naprawienie tego.

Jeśli ty chcesz zakończyć wynajem, także musisz dać gospodarzowi cztery tygodnie wypowiedzenia.



MIESZKALNICTWO PAŃSTWOWE /KOMUNALNE

Mieszkania komunalne przeznaczone są dla ludzi w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

Te nieruchomości należą do Północno-Irlandzkiego Urzędu Mieszkaniowego (Northern Ireland Housing Executive) jak również do niezależnych Spółdzielni Mieszkaniowych, zarządzają nimi publiczni gospodarze.

Czynsz w mieszkaniach komunalnych jest nieco niższy niż w prywatnych i często można otrzymać pomoc od Urzędu Mieszkaniowego (Housing Executive) w jego płaceniu.

Jednak ze względu na dużą liczbę podań w przyznawaniu mieszkań komunalnych obowiązuje system punktowy. Najwięcej punktów otrzymują osoby bezdomne, które nie utraciły domu z własnej woli, kobiety w ciąży oraz rodziny z dziećmi.

Szczegółowe informacje dotyczące mieszkań komunalnych można uzyskać w lokalnym biurze Urzędu Mieszkaniowego (**Housing Executive District Office**).

WARUNEK UBIEGANIA SIĘ O MIESZKANIE KOMUNALNE

Kiedy złożysz podanie o mieszkanie komunalne, urząd mieszkaniowy sprawdzi czy jesteś do tego uprawniony/a.

Jeśli jesteś zarejestrowany/a w Home Office lub jesteś zwolniony/a z rejestracji możesz się ubiegać o państwowe mieszkanie.

Szczegóły dotyczące rejestracji i legalnego zatrudnienia znaleźć można w ulotce **ZATRUDNIENIE**.

Aby ubiegać się o mieszkanie komunalne należy wypełnić odpowiednie podanie dostępne w **Housing Executive District Office** (w lokalnym biurze Urzędu Mieszkaniowego).

BEZDOMNOŚĆ

Jeśli nie masz gdzie mieszkać skontaktuj się z **Housing Executive District Office** (lokalnym biurem Urzędu Mieszkaniowego). Jeśli urząd nie zaoferuje Ci nawet tymczasowego zakwaterowania skontaktuj się z **Law Centre** (Centrum Prawnicze) lub **Housing Rights Service** (Biuro Praw Mieszkaniowych).

Następujące organizacje mogą pomóc w znalezieniu tymczasowego zakwaterowania:

Council for Homelessness (Rada ds. bezdomności)

Salvation Army (Armia Zbawienia)

Simon Community

MIESZKALNICTWO PRYWATNE / ZAKUP NIERUCHOMOŚCI

Informacje dotyczące rynku nieruchomości można uzyskać w agencjach pośrednictwa w handlu nieruchomościami.

Można je znaleźć w gazetach, książce telefonicznej oraz Yellow Pages lub w internecie.

Kiedy zdecydujesz się na zakup nieruchomości powinieneś skontaktować się z adwokatem, który sporządzi umowę zakupu oraz dopilnuje legalności całego procesu.

Pożyczka na zakup nieruchomości nazywana jest hipoteką i spłaca się ją z odsetkami.

Więcej informacji na ten temat uzyskać można w bankach, agencjach nieruchomości i tzw. kioskach hipotecznych.

Jeśli masz problemy ze spłacaniem kredytu hipotecznego jak najszybciej skontaktuj się z instytucją, która jest pożyczkodawcą. W przeciwnym razie ryzykujesz utratę nieruchomości. Skontaktuj się z Housing Rights Service lub Citizens Advice Bureau.

Jeśli chcesz kupić nieruchomość, ale chwilowo nie stać cię na samodzielny zakup, zgłoś się do Northern Ireland Co-ownership Housing Association (spółdzielnia współwłasności mieszkaniowej). Oni mogą pomóc Ci w częściowym zakupie i częściowym najmie odpowiedniej nieruchomości.



PRZYDATNE KONTAKTY

Northern Ireland Housing Executive

Główne Biuro
The Housing Centre
2 Adelaide Street
Belfast
Tel: 028 9024 0588
Lokalne biura można znaleźć w książce telefonicznej

Housing Executive (urząd mieszkaniowy)

poza godzinami urzędowania i w święta
Belfast i obszar południowo wschodni:
028 9056 5444
Obszar południowy
Newry i Mourne: 028 3083 5000
Armagh i Dungannon: 028 3752 2381
Banbridge i Craigavon: 028 3833 4444
Fermagh: 028 6638 5000
Południowe Tyrone: 028 8772 2821
Obszar zachodni
Magherafelt i Cookstown: 028 9446 8833
Omagh: 028 8283 3100
Londonderry, Limavady, Strabane:
028 7134 5171
Obszar północno wschodni:
Antrim: 028 9446 8833

Housing Rights Service

Middleton Buildings
4-te piętro
10 -12 High Street
Belfast
BT1 2BA
Infolinia 028 9024 5640 działa od 9.30 do 13.30
pon. – pt.

Citizens Advice Bureau

Najbliższy oddział można znaleźć w książce telefonicznej lub na www.citizensadvice.org.uk

Council for Homelessness

Belfast:
72 North Street
Belfast, BT1 1LD
Tel: 028 9024 6440
Londonderry
79 Strand Road
Londonderry, BT48 7BW
Tel: 028 7136 6363

Salvation Army

Schronisko dla bezdomnych
Tel: 028 90 675 000

Simon Community

Główne biuro
57 Fitzroy Avenue
Belfast BT7 1HT
Tel: 028 9023 2882
www.simoncommunity.com

Housing Advice in Northern Ireland

Darmowy tel: 0808 800 4444 (od 8.00 do północy 7 dni w tygodniu)
www.northernireland.shelter.org.uk

Law Centre

Belfast
124 Donegall Street, BT1 2GY
Tel: 028 9024 4401
Londonderry
9 Clarendon Street, BT48 7EP
Tel: 028 7126 2433

Northern Ireland Co-ownership Association

www.co-ownership.org
email: nicha@co-ownership.org
Tel: 0800 333 644

STEP

Unit T7, Dungannon Business Park
2 Coalisland Rd, Dungannon, BT71 6JT
Tel: 028 8772 9002
www.stepni.org email: info@stepni.org

Portadown Migrant Worker Centre

TGWU, Rainbow Corner, William St, Portadown
Tel: 028 3839 9595

Cookstown Migrant Worker Project

Gortalowry House, 94 Church Street
Cookstown
Tel: 028 8676 3322

Multi-Cultural Resource Centre (NI)

9 Lower Crescent, Belfast
Tel: 028 9024 4639
www.mcrc-ni.org

Ballymena Community Forum

Glendun Drive, Ballymena
Tel: (028) 2565 1032
Email: info@ballymenacommunityforum.org