

What is the Tenancy Deposit Scheme?

An explanatory leaflet for landlords and tenants

Translated into POLISH



Na czym polega program Kaucja za najem?

Broszura informacyjna dla wynajmujących i najemców

Wprowadzenie

Wielu najemców na rynku mieszkań prywatnych wpłaca wynajmującemu kaucję jako zabezpieczenie na pokrycie roszczeń z tytułu czynszu lub na wypadek ewentualnych szkód wyrządzonych w nieruchomości. Zwykle, wraz z zakończeniem okresu najmu, następuje zwrot kaucji. Czasami jednak dochodzi do sporu, co jest kłopotliwie i niedogodne zarówno dla wynajmującego, jak i najemcy.

Ustawa o prawie mieszkaniowym z 2004 roku, rozdział 4, artykuł 212–215, i załącznik 10, (Housing Act 2004, Chapter 4, section 212–5; Schedule 10) stanowi o ochronie i zabezpieczeniu kaucji za najem, jak również o rozwiązywaniu sporów na temat zwrotu kaucji. Agencja Rozstrzygania Sporów (Dispute Service) wygrała rządowy kontrakt na wprowadzenie programu „Kaucja za najem” (Tenancy Deposit Scheme, TDS).

Przepisy prawne wchodzi w życie z dniem 6 kwietnia 2007 roku. O tego dnia wszystkie kaucje pobrane w ramach gwarantowanych krótkoterminowych umów najmu będą objęte programem ochrony kaucji za najem.

Jakie są nowe wymagania prawne?

- Każdy wynajmujący lub agencja wynajmu mieszkań, którzy pobiorą kaucję od najemcy w ramach gwarantowanej krótkoterminowej umowy o najem, będą musieli zdeponować ją na koncie bankowym zatwierdzonym przez rząd...
- ... i najemca musi zostać poinformowany o rodzaju tego konta.
- Kaucja musi być wpłacona w gotówce.
- Jeśli wynajmujący nie dostosują się do tych postanowień, tracą prawo do wypowiedzenia umowy zgodnie z artykułem 21 ustawy o prawie mieszkaniowym (s21 notice) i może będą musieli wypłacić najemcy odszkodowanie w wysokości trzykrotnej równowartości kaucji.
- Wynajmujący/agencja wynajmu mieszkań jest zobowiązany do przedstawienia kaucji na prośbę przedstawiciela systemu, z którego korzysta.
- Każdy z takich systemów powinien mieć swoje procedury rozstrzygania sporów przed skierowaniem sprawy na drogę sądową.
- Jeśli zwrot kaucji nie stanowi przedmiotu sporu, kaucja powinna być zwrócona w terminie ściśle określonym prawem.
- Ustawa pozwala na korzystanie z systemów nadzorczych (custodial scheme) i systemów ubezpieczeniowych (insured scheme). Systemy nadzorcze to systemy, w których kaucja zostaje zdeponowana na koncie niezależnej strony trzeciej, czyli pozostaje poza kontrolą wynajmującego. Systemy ubezpieczeniowe pozwalają wynajmującym/agencjom wynajmu zachować kontrolę nad kaucjami, jeśli zostały one objęte odpowiednią polisą ubezpieczeniową.
- Dodatkowe przepisy prawne określą szczegóły, łącznie z określeniem limitu czasu i ostatecznymi terminami rozstrzygania sporów.

Na czym polega program „Kaucja za najem” (TDS)?

Program „Kaucja za najem” (Tenancy Deposit Scheme TDS) został opracowany, aby zagwarantować prawną ochronę kaucji za najem i aby spory dotyczące ich zwrotu, rozstrzygane były szybko, niskim nakładem kosztów i bezstronnie.

W ramach programu „Kaucja Za Najem”:

- kaucje są chronione w okresie najmu
- kaucje są zwracane bezzwłocznie, jeśli najem kończy się bez sporu
- w przypadkach sporu o zwrot kaucji za najem, spór zostanie bezstronnie rozstrzygnięty przez Niezależnego Inspektora Do Spraw Skarg (Independent Complaints Examiner ICE)
- Niezależny Inspektor Do Spraw Skarg (ICE) podejmie decyzję szybko, a kaucja zostanie wypłacona bez zbędnej zwłoki

Ten program wzorowany jest na sprawdzonym, dobrowolnym programie „Kaucja Za Najem Dla Licencjonowanych Agentów Mieszkaniowych” (Tenancy Deposit Scheme for Regulated Agents TDSRA), który prowadzony był przez Agencję Rozstrzygania Sporów (Dispute Service) od 1 maja 2004 roku, a od 6 kwietnia 2007 roku stanie się integralną częścią programu „Kaucja za najem” (TDS). Program TDSRA liczył 725 członków, którzy działali w 1500 biurach. W okresie obowiązywania programu Niezależny Inspektor Do Spraw Skarg (ICE) rozstrzygnął ponad 900 sporów o zwrot kaucji. Zakładamy, że nowy program TDS będzie mógł pochwalić się liczniejszym członkowstwem oraz zainteresuje osoby prywatne i instytucje.

Czym zajmuje się Agencja Rozstrzygania Sporów (Dispute Service Ltd)?

Agencja Rozstrzygania Sporów (Dispute Service Ltd) jest niezależną, o charakterze niezarobkowym organizacją, która powstała w 2003 roku w celu szybkiego i bezstronnego rozstrzygania sporów i skarg pochodzących z prywatnego sektora wynajmu nieruchomości. Poza programem TDS organizacja zajmuje się skargami przeciwko członkom stowarzyszenia Association of Residential Letting Agents. Agencja Dispute Service prowadzi również podobny program, pod patronatem rzecznika praw agentów nieruchomości (Ombudsman for Estate Agents), dla swoich członków, którzy zajmują się wynajmem.

Kto może wziąć udział w programie „Kaucja za najem” (TDS)?

Każdy prywatny wynajmujący lub agent oferujący lokale mieszkalne do wynajęcia jest uprawniony do wzięcia udziału w programie TDS. Chętni zostaną poproszeni o dostarczenie odpowiednich informacji, tak jak to zostało postanowione w ogólnych przepisach programu, celem ustalenia, czy spełniają warunki członkowstwa oraz aby określić wysokość składek.

Co to jest zatwierdzony organ (Approved Body AB)?

Organem AB może być organizacja zawodowa, system akredytacji lub stowarzyszenie handlowe, które, po ocenie i zatwierdzeniu przez agencję Dispute Service, wprowadzą dla swoich członków przyśpieszony system rozpatrywania spraw i obniżoną stawkę składki członkowskiej. Od tych organów oczekuje się również stosowania odpowiednich środków dyscyplinarnych w stosunku do firm członkowskich, które nie będą przestrzegać przepisów programu. Zatwierdzonymi organami AB są takie instytucje, jak Association of Residential Letting Agents, Royal Institution of Chartered Surveyors i National Association of Estate Agents. Mamy nadzieję, że już wkrótce dołączą do nich inni wynajmujący i agencje wynajmu.

Jak kaucje są przechowywane i zabezpieczane?

Firma członkowska zdeponuje kaucję na specjalnym rachunku bankowym klienta. W większości przypadków najemca i wynajmujący wspólnie podejmą decyzję, w obecności przedstawiciela agencji, jeśli będzie niezbędna, jak kaucja powinna być przechowywana i zabezpieczona. W przypadku sporu, wynajmujący lub agent mają dwa tygodnie na jego rozstrzygnięcie. Po upływie tego czasu każda ze stron, wynajmujący, agent lub najemca, mogą zwrócić się do Niezależnego Inspektora Do Spraw Skarg (ICE). Inspektor wyznaczy arbitra, który pomoże mu rozpatrzyć dowody przedstawione przez strony i wyda swoje orzeczenie w ciągu piętnastu dni roboczych od otrzymania wszystkich niezbędnych dokumentów.

Co stanie się z kaucją w przypadku sporu?

Firma członkowska przekaze sporną kwotę do Agencji Rozstrzygania Sporów (Dispute Service). Agencja dysponuje specjalnym funduszem gotówkowym, który umożliwia Niezależnemu Inspektorowi Do Spraw Skarg (ICE) wydanie orzeczenia i wypłacenie kaucji, nawet jeśli firma członkowska nie przesłała kaucji na konto agencji. Jeśli firma członkowska nie przekazała kaucji, agencja rozstrzygania sporów Dispute Service wystąpi o wypłatę odszkodowania do swojej firmy ubezpieczeniowej. Agencja Dispute Service wypłaci kaucję zgodnie z zaleceniami przedstawionymi w orzeczeniu niezależnego inspektora.

Jak przebiega rozstrzyganie sporów?

- Masz dwadzieścia dni na wniesienie skargi dotyczącej sporu, a członek/firma członkowska ma dziesięć dni, aby ten spór rozstrzygnąć.
- W przypadku nierozstrzygnięcia sporu, możesz wnieść sprawę do sądu lub przekazać ją niezależnemu inspektorowi do spraw skarg (ICE). Taką drogę wybiera większość najmujących.
- Informacje o sporze przesyłasz na druku powiadomienia o sporze, formularz TDS2 Notification of Dispute, razem z niezbędnymi dokumentami do niezależnego inspektora (ICE).
- Strona, która jest aktualnie w posiadaniu kaucji, przesyła sporną kwotę do niezależnego inspektora (ICE).
- Niezależny inspektor do spraw kopiuje wszystkie szczegółowe informacje i przesyła innym stronom sporu, zwracając się z prośbą o odpowiedź w ciągu pięciu dni roboczych, jeśli strony mają zamiar zakwestionować przedmiot sporu. Kolejne pięć dni roboczych strony otrzymują na przedstawienie swojej wersji sporu, czyli w sumie mają do dyspozycji dziesięć dni.
- Niezależny inspektor do spraw skarg wyznacza arbitra, który będzie mu pomagał podczas prac nad orzeczeniem. Orzeczenie zostanie wydane w ciągu piętnastu dni roboczych od otrzymania wszystkich niezbędnych dokumentów.
- Sporna kwota zostanie wypłacona w ciągu następných dziesięciu dni roboczych, zgodnie z orzeczeniem.

Czy wszyscy wynajmujący i agenci nieruchomości muszą wziąć udział w programie TDS?

Nie. Obecnie prowadzone są dwa inne programy. Jednym z nich jest system nadzorczy, zarządzany przez firmę Computershare Ltd, w którym wynajmujący/agent nieruchomości zobowiązany jest do zdeponowania kaucji w firmie zarządzającej już na samym początku obowiązywania umowy najmu. Drugi to system ubezpieczeniowy, którym kieruje firma finansowo wspierana przez stowarzyszenie National Landlords Association.

Ile kosztuje członkostwo w programie „Kaucja za najem” (TDS)?

Obecne stawki składek dla agencji najmu i wynajmujących można znaleźć na naszej stronie internetowej (www.thedisputeservice.co.uk) pod hasłem Schedule of fees.

Agenci mogą, oczywiście, wliczyć tę kwotę w koszty prowadzenia agencji. Dla wynajmujących nie powinno to być uciążliwe, ponieważ są to niewielkie kwoty za każdą nieruchomość.

Firmy członkowskie, które wchodzą w skład organizacji zatwierdzonych jako AB (zatwierdzone organy), mogą negocjować obniżkę stawek składki.

Przepisy dotyczące członkostwa instytucji wynajmujących mieszkania dostępne są po złożeniu odpowiedniego wniosku.

Za dostarczenie danych do bazy danych programu w formie papierowej, a nie elektronicznej, jest pobierana opłata za każdy dokument. Prosimy zwrócić uwagę, że dane zostaną wprowadzone do bazy danych dopiero po wniesieniu opłaty.

Ta usługa jest **bezpłatna** dla najemców.

Zarządzanie programem „Kaucja za najem” (TDS)

Programem zarządza Agencja Rozstrzygania Sporów (Dispute Service). Niezależny Inspektor Do Spraw Skarg (ICE) jest dyrektorem naczelnym (Chief Executive) i odpowiada przed zarządem, obecnie składającym się z przedstawicieli branży wynajmu mieszkań i niezależnych członków. Zarząd agencji Dispute Service nie bierze udziału w rozstrzygnięciu sporów.

Dlaczego korzystanie z niezależnej agencji rozstrzygania sporów jest lepsze niż kierowanie sprawy do sądu?

Spory dotyczące kaucji powinny zostać rozstrzygnięte szybko i niskim nakładem kosztów. Najemcy zwykle potrzebują pieniędzy, aby wpłacić kaucję za kolejną nieruchomość, a wynajmujący musi wiedzieć, jaką kwotę może przeznaczyć na remont i naprawy w mieszkaniu. Skierowanie sprawy do sądu zajmuje dużo czasu i może być kosztowne i stresujące.

Nasz proces wydawania orzeczeń jest oparty na ocenie przez eksperta dokumentów dowodowych (które mogą zawierać fotografie i filmy wideo). Już w prowadzonym przez nas programie TDSRA pokazaliśmy, że realizacja wydanych orzeczeń odbywa się terminach określonych w rządowym kontrakcie.

Z kim należy się skontaktować?

Jeśli chcesz:

- uzyskać więcej informacji na temat programu
- dowiedzieć się o zasadach członkostwa w programie
- uzyskać poradę na temat programu TDSRA
- uzyskać rozstrzygnięcie sporu o kaucję

Prosimy o kontakt z agencją Dispute Service:

Adres: PO Box 541

Amersham

Bucks HP6 6ZR

Telefon: 0845 2267837

Faks: 01442 253 193

E-mail: deposits@tds.gb.com

Jeśli chcesz otrzymać formularze lub inne broszury i ulotki, zapraszamy na stronę internetową www.thedisputeservice.co.uk lub prosimy o kontakt z agencją Dispute Service.



THE DISPUTE SERVICE

The Dispute Service Ltd, PO Box 541 Amersham, Bucks HP6 6ZR. Tel: 0845 226 7837 Fax: 01442 253 193

C. electrónico: deposits@tds.gb.com www.thedisputeservice.co.uk

© The Dispute Service 2007