

## HOTELE

**H**otele to bezsprzecznie najdroższy rodzaj zakwaterowania. Rezerwacji można dokonać online jeszcze przed wyjazdem z Polski.

W mniejszych miastach ceny doby hotelowej są bardziej przystępne, w dużych miastach koszt zakwaterowania zależy od strefy,

w której znajduje się hotel np. w Londynie im dalsza strefa (np. 2-ga czy 3-cia) tym noclegi są tańsze. Przy wyborze hotelu warto zwrócić uwagę na dodatkowe opłaty np. koszt rezerwacji.

[www.booking.com](http://www.booking.com)

[www.taniehotele.co.uk](http://www.taniehotele.co.uk)

## BED AND BREAKFAST

**B**ardzo popularny wśród Brytyjczyków nocleg ze śniadaniem. B&B posiadają większość udogodnień hoteli, ale są znacznie tańsze. W cenę noclegu wli-

czony jest koszt śniadania.

[www.roomsnet.com](http://www.roomsnet.com)

[www.londonbb.com](http://www.londonbb.com)

[www.bed-and-breakfast-london.co.uk](http://www.bed-and-breakfast-london.co.uk)

## HOSTELE

**H**ostele to najtańszy z krótkoterminowych rodzajów zakwaterowania. Pokoje są wieloosobowe (od 2 do 40 osób; zazwyczaj 4-8-osobowe) i skromnie umeblowane. Łazienki są najczęściej wspólne i znajdują się na korytarzach.

W hostelach często dostępne są kuchnie, gdzie samemu można przygotowywać posiłki. Czasem istnieje możliwość wykupienia wyżywienia.

[www.hostelsclub.com](http://www.hostelsclub.com)

[www.budget-accomodation.net](http://www.budget-accomodation.net)

## WYNAJMOWANIE MIESZKANIA

**M**ieszkanie można wynająć samodzielnie lub zlecić to agencji nieruchomości (estate agency). Dla osób samodzielnie poszukujących mieszkania przydatne mogą okazać się ogłoszenia w gazetach i na portalach internetowych. Należy zorientować się, czy ogłoszenie zamieściła osoba prywatna, czy agencja (najczęściej wytłuszczony druk oznacza agencję). Każda szanująca się gazeta powinna zamieszczać legendę, która wyjaśnia wszelkie oznakowania.

Osoby samodzielnie poszukujące zakwaterowania mogą zaoszczędzić ok. £100-200 tytułem opłaty agencyjnej, ale powinny uzbroić

się w cierpliwość.

Wynajmując mieszkanie/dom prywatnie należy przygotować się na następujące koszty:

- » miesięczny depozyt,
- » miesięczny czynsz płatny z góry.

### UMOWA

Zawsze należy pamiętać o spisaniu umowy, gdyż w razie ewentualnego sporu bardzo trudno jest udowodnić, że jakiegokolwiek ustne uzgodnienia miały miejsce.

Umowa powinna być zatytułowana *Assured Shorthold Tenancy Agreement* (gwarantowana krótkoterminowa umowa najmu) i zawierać podstawowe elementy, takie jak:

- » dane właściciela oraz najemcy (imiona, nazwiska, adresy),
- » adres nieruchomości,
- » datę rozpoczęcia najmu,
- » okres trwania umowy,
- » wysokość czynszu oraz informacje jak często i w jaki sposób ma być on płatny,
- » rodzaj opłat ponoszonych przez najemcę,
- » wysokość wpłaconego depozytu (prawo nie wprowadza tu żadnych ograniczeń),
- » informację czy inne osoby mają prawo korzystać z lokalu i jeżeli tak, to w jakim zakresie,
- » okres wypowiedzenia.

Należy się również upewnić w jakich okolicznościach właściciel lokalu lub agent może zatrzymać część depozytu.

Umowa powinna zostać sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach (po jednym dla właściciela i najemcy). Musi być również podpisana zarówno przez właściciela jak i najemcę.

Umowa nie musi określać za jakie naprawy odpowiedzialny jest właściciel mieszkania, gdyż jest to uregulowane prawnie. Zgodnie z prawem właściciel (agencja) jest odpowiedzialny za:

- » podstawowe naprawy,
- » utrzymanie w dobrej kondycji instalacji wodno - kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, sanitarnej oraz ogrzewania (włączając w to bojler),
- » utrzymywanie w dobrym stanie dachu, okien i drzwi, murów (np. elewacji), rylien.

Gdy psują się sprzęty domowego użytku, typu pralka, lodówka - właściciel ma obowiązek naprawy, ale może żądać zwrotu części kosztów.

Najemca ma obowiązek dbać o wynajmowaną nieruchomość, co może obejmować pokrycie kosztów w przypadku zatłaczonych rur w zlewie lub wymianę bezpieczników.

## **UWAGA!**

**Warto zatrzymać dowody zapłaty za czynsz np. pokwitowania, dowody wpłaty do banku lub wyciągi bankowe, jeżeli płatności dokonywane były czekami lub przelewami.**

## **KAUCJA/DEPOZYT**

Od 6 kwietnia 2007 roku właściciel lokalu lub agencja mają obowiązek zdeponować kaucję/depozyt za mieszkanie w ramach zaaprobowanego przez rząd systemu kont. Ma to na celu ułatwienie rozwiązywania ewentualnych kwestii spornych oraz zapewnienie ochrony kaucji.

Zgodnie z prawem gospodarz w ciągu 14 dni od otrzymania depozytu powinien dostarczyć najemcy:

- » informacje o zdeponowaniu kaucji,
- » dane kontaktowe zaaprobowanego konta,
- » dane kontaktowe właściciela (agenta wynajmującego lokal),
- » tryb starania się o zwrot depozytu,
- » informacje o celu w jakim pobierany jest depozyt,
- » informacje o postępowaniu w sprawach spornych.

Są trzy systemy zaaprobowanych kont. Najprostszy z nich - system nadzorczy (*custodial scheme*) jest bezpłatny. W tym przypadku właściciel lub agencja deponują kaucję na początku okresu najmu (*The Deposit Protection Service*, [www.depositprotection.com](http://www.depositprotection.com), 0870 707 1707).

Pozostałe dwa systemy (systemy ubezpieczeniowe - *insurance-based schemes*) polegają

na ubezpieczeniu zdeponowanego depozytu. Właściciel lub agencja zatrzymuje depozyt i odprowadza do systemu pewną kwotę, tym samym ubezpieczając się na wypadek nie zwrócenia najemcy należnej sumy.

Funkcjonują dwa systemy ubezpieczeniowe:

» *Tenancy Deposit Solutions Ltd* ([www.mydeposits.co.uk](http://www.mydeposits.co.uk), [info@deposits.co.uk](mailto:info@deposits.co.uk))

» *The Tenancy Deposit Schem* ([www.tds.gb.com](http://www.tds.gb.com), 0845 226 7837)

Jeżeli właściciel lokalu lub agent nie zdeponował kaucji w ramach zaaprobowanego konta, sprawę można skierować do sądu. Sąd może nakazać zdeponowanie kaucji na zaaprobowanym koncie lub zwrócenie depozytu. Jeżeli nie nastąpi to w ciągu 14 dni, właściciel lub agencja mogą zostać zmuszeni do wypłacenia najemcy trzykrotnej równowartości kaucji.

Przy opuszczaniu mieszkania należy upewnić się, że lokal pozostaje w stanie w jakim został wynajęty oraz czynsz, a także inne opłaty są zapłacone. Następnie należy uzgodnić, jaka część depozytu zostanie zwrócona. Ustalona część kaucji powinna zostać zwrócona najemcy w ciągu 10 dni od opuszczenia lokalu.

Jeżeli nie ma porozumienia co do wysokości zwracanej kaucji, o bezpłatną pomoc można się zwrócić do systemu kont, w którym zdeponowany jest depozyt. Kaucja zostaje w takim przypadku zatrzymana przez system, aż do czasu rozwiązania sporu.

### ZATRZYMANIE DEPOZYTU

*Landlord* (właściciel lokalu lub agencja) ma prawo zatrzymać część lub cały depozyt jedynie w wypadku, gdy jest w stanie udowodnić, że poniósł stratę finansową związaną z utratą (kradzież wyposażenia) lub zniszczeniem mienia albo niezapłaconym czynszem.

Jeżeli *landlord* informuje o zamiarze zatrzymania części depozytu, można poprosić go

o uzasadnienie wysokości zatrzymanej sumy np. o przedstawienie rachunków lub przybliżonego kosztu napraw/remontu, etc.

Jeżeli jakiś sprzęt lub mebel został zniszczony, *landlord* może zatrzymać z depozytu kwotę równą wartości podobnej rzeczy, tzn. jeżeli zniszczeniu uległ kilkuletni telewizor, właściciel nie może wycenić go jak najnowszy model.

Jeżeli najemca wyprowadzi się z lokalu bez płacenia czynszu, *landlord* ma prawo odliczyć tę sumę od depozytu. Jeżeli kaucja nie wystarcza na pokrycie zadłużenia, ma on prawo wnieść sprawę do sądu.

### UWAGA!

***Najemca ma obowiązek płacić czynsz. Nie ma prawa zatrzymywać go jako gwarancji zwrotu depozytu. W takiej sytuacji landlord może sędownie dochodzić swoich praw.***

### SPIS INWENTARZA

Aby zabezpieczyć się przed ewentualnymi nieuczciwymi odliczeniami od depozytu, po zakończeniu umowy najmu, można w obecności *landlorda* jeszcze przed wprowadzeniem się do nieruchomości sporządzić inwentarz (*checking inventory*).

Jest to dokładna lista wyposażenia i umeblowania mieszkania (meble, dywany, zasłony, sprzęt kuchenny) wraz z opisem ich stanu technicznego (sprawne lub zepsute) oraz stopnia zużycia (zarysowania, plamy, zniszczenia).

O taki spis można poprosić właściciela i razem z nim dokonać dokładnego opisu, a następnie obie strony powinny podpisać dokument.

Można również pierwszego dnia najmu wykonać zdjęcia lokalu i wraz z opisem (lub bez

niego) wysłać je właścicielowi lub agencji listem poleconym (*recorded delivery*).

### „NORMALNE ŻYĆCIE”

Należy pamiętać, że najemca ponosi odpowiedzialność za zwrócenie lokalu w takim stanie, w jakim został on wynajęty uwzględniając normalne zużycie.

Normalne zużycie uzależnione będzie od stanu nieruchomości w momencie wprowadzania się lokatorów a także od okresu ich zamieszkiwania w danym lokalu. I tak na przykład za normalne zużycie nie można uznać połamanych mebli czy wypalonych w dywanie dziur, ale nieznacznie wytarty dywan - tak.

### PAMIĘTAJ!

*Należy zachować rachunki za odkupywane sprzęty, wyposażenie, naprawy, remonty - mogą być przydatne w razie sporu o zwrot depozytu.*

### UWAGA!

*Coraz częściej zdarzają się przypadki tzw. fikcyjnych właścicieli. Umowy podpisane prywatnie z osobami podającymi się za właścicieli, nie mającymi w rzeczywistości żadnych praw do danej nieruchomości, nie mają żadnej mocy prawnej.*

*Oszuści często ogłaszają pod wynajem mieszkania/domy będące własnością państwa (tzw. mieszkania komunalne - Council flats). Zawsze upewnij się, czy osoba podająca się za właściciela nieruchomości jest nim naprawdę. Poradę możesz uzyskać w Urzędzie Dzielnicowym (Council).*

Osoby, które przy wyborze mieszkania korzystają z pomocy agencji muszą być przygotowane na zapłatę opłaty agencyjnej. Jest to koszt usługi, polegającej na profesjonalnym selekcjonowaniu ofert i organizowaniu spotkań.

Agencje wymagają również depozytu, referencji od pracodawcy i od poprzedniego landlorda (gospodarza). Agencja może także sprawdzić, czy potencjalny najemca nie jest zadłużony.

Umowy zawierane przez agencje są bardzo szczegółowe i regulują kwestie dotyczące napraw, praw i obowiązków obydwu stron, terminu wypowiedzenia umowy, etc. Umowa najmu określa również rolę agencji nieruchomości:

- » *let only* - po podpisaniu umowy o wynajem, pośrednictwo agencji wygasa,
- » *management* - przez cały okres trwania umowy agencja ma obowiązek sprawowania opieki nad mieszkaniem/domem oraz prawidłowym przebiegiem najmu.

Opłaty z którymi należy się liczyć wynajmując mieszkanie lub dom przez agencję to:

- » miesięczny czynsz płatny z góry,
- » depozyt w wysokości miesięcznego czynszu (niektóre agencje wymagają depozytu w wysokości 6-tygodniowego czynszu),
- » opłata za referencje (w wysokości £20-100 - kwotę tę można czasem negocjować),
- » opłata za spisanie umowy najmu,
- » koszty wykonania inwentarza.

Należy pamiętać, że wynajęcie mieszkania wiąże się nie tylko z czynszem i rachunkami za gaz, wodę i prąd, ale także opłatą abonamentu za telewizję i podatku w urzędzie gminy (*council tax*), który wynosi kilkaset funtów rocznie.

Z podatku tego zwolnieni są studenci studiów dziennych (*full time students*).

### Więcej informacji:

- » *0808 800 4444* - bezpłatna infolinia organizacji Shelter w sprawach mieszkaniowych, czynna od 8:00 do 24:00, 7 dni w tygodniu

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

## WYNAJMOWANIE POKOJU

**W**łaściciel nieruchomości, który odnajduje pokoje powinien posiadać zezwolenie od Urzędu Dzielnicowego na prowadzenie takiej działalności.

Korytarze nieruchomości powinny mieć oznakowaną drogę ewakuacyjną oraz zaopatrzone być w gaśnice i instrukcje BHP.

Ogłoszenia z ofertami wynajmu pokoi można znaleźć w wielu polskich i angielskich gazetach, poza tym na wystawach sklepowych i tablicach ogłoszeniowych w supermarketach.

Przed podjęciem decyzji o wynajęciu pokoju warto sprawdzić, czy okolica, w której położony jest dom lub mieszkanie jest bezpieczna po zmroku.

### WAŻNE!

*Przy wynajmie pokoju, mieszkania, czy domu pamiętajmy, iż powinniśmy otrzy-*

*mać zaświadczenie - Gas Safety Certificate.*

### UWAGA!

*Wynajmując pokój czynsz płaci się na ogół tygodniowo. Przy każdej płatności trzeba uzyskać pokwitowanie od osoby przyjmującej opłatę. Przed podpisaniem umowy warto upewnić się czy nie ma dodatkowych kosztów wynajmu (np. rachunków) oraz ustalić terminy płatności, a także okres wypowiedzenia.*

Przydatne strony internetowe:

[www.londynek.net](http://www.londynek.net)  
[www.pajeczyna.pl](http://www.pajeczyna.pl)  
[www.gumtree.com](http://www.gumtree.com)  
[www.spareroom.co.uk](http://www.spareroom.co.uk)  
[www.intolondon.com](http://www.intolondon.com)  
[www.loot.com](http://www.loot.com)  
[www.findaflat.com](http://www.findaflat.com)

## KUPNO NIERUCHOMOŚCI

**Z**akup nieruchomości jest wspaniałą inwestycją na przyszłość, a na przestrzeni kilku lat może okazać się tańszą formą mieszkania niż wynajem.

Aby kupić dom lub mieszkanie nie jest konieczne posiadanie całej wymaganej kwoty. Banki oraz towarzystwa mieszkaniowe (patrz Konto w Banku) oferują możliwość zaciągnięcia kredytu hipotecznego (tzn. *mortgage*).

Zakup nieruchomości będzie wiązać się także z dodatkowymi kosztami:

- » koszty oględzin i pomiarów (*survey fees*),
- » koszty wyceny (*valuation fees*),
- » podatek od zakupu nieruchomości (*Stamp Duty Land Tax*),
- » opłata za wpis do księgi wieczystej (*Land*

*Registry Fee*),

- » badanie przeprowadzone przez władze lokalne (*Local Authority Search*),
- » prowizje, jeśli występują, pobierane przez udzielającego kredytu lub osobę (doradcę ds. kredytów hipotecznych lub instytucję), która pośredniczy w uzyskaniu kredytu,
- » koszty kancelarii prawnej,
- » VAT,
- » koszty związane z przeprowadzką.

Aby znaleźć odpowiednią nieruchomość można skontaktować się z miejscowym biurem nieruchomości, a także przeglądać ogłoszenia w prasie i w internecie.

Domy w Wielkiej Brytanii mają najczęściej status *freehold*, co oznacza, że zarówno

budynek jak i znajdujący się pod nim grunt należą do właściciela nieruchomości.

Niektóre domy oraz prawie wszystkie mieszkania mają status *leasehold* (rodzaj dzierżawy), co oznacza że grunt należy do kogoś innego, a tylko nieruchomość znajdująca się na tym gruncie może zostać zakupiona. W takim przypadku właściciel gruntu może zażądać opłat za dzierżawę gruntu (co też zazwyczaj czyni).

Jeśli do tego doliczyć koszty związane z utrzymaniem posesji (dach, trawniki, wywóz śmieci, itd.) to może się okazać, że dodatkowe opłaty wyniosą kilkaset funtów rocznie. Dlatego osoby decydujące się na zakup nieruchomości mającej status *leasehold* powinny upewnić się, jakiej wysokości będą ewentualne opłaty.

Przed podjęciem decyzji o zakupie warto porównać ceny na rynku nieruchomości. Przyjęło się, że potencjalny kupiec odwiedza nieruchomość dwa lub trzy razy zanim złoży ofertę. Należy także upewnić się, jaki jest stan techniczny budynku oraz czy w miejskim planie zabudowy przewidziane są duże inwestycje lub budowa drogi w najbliższym sąsiedztwie danej nieruchomości.

Po dokonaniu wyboru można złożyć ofertę za pośrednictwem biura nieruchomości.

## KREDYT HIPOTECZNY

Bank lub towarzystwo mieszkaniowe zanim wyda decyzję o udzieleniu kredytu musi sprawdzić zdolność kredytową potencjalnego kredytobiorcy.

W związku z tym, osoba starająca się o kredyt zostanie poproszona o udokumentowanie stałego źródła dochodu oraz jego wysokości (poprzez przedstawienie takich dokumentów jak umowa o pracę, formularz P60, odcinki

z wypłatą z kilku ostatnich miesięcy, dane dotyczące pracodawcy oraz *National Insurance Number*.

Podstawą udzielenia kredytu jest posiadanie własnego wkładu w wysokości przynajmniej 10-15% wartości nieruchomości.

Klienci zobowiązani są również do przedstawienia informacji dotyczących posiadanych przez nich zobowiązań finansowych, gdyż mogą one rzutować na wysokość oferowanego kredytu.

Zgodnie z powszechnie panującymi zasadami klient musi dostarczyć informacje dotyczące historii trzech ostatnich lat zamieszkania, co uwzględnia również pobyt poza granicami Wielkiej Brytanii.

Ponadto wymagane jest okazanie dowodu tożsamości oraz adresu zamieszkania, np. paszportu, dowodu osobistego, prawa jazdy, rachunków związanych z prowadzeniem gospodarstwa domowego, bądź wyciągu z banku. Jeżeli nieruchomość nabywana jest przez więcej niż jedną osobę, przedłożenie powyższych dokumentów wymagane jest od każdej z osób.

W trakcie załatwiania formalności można skorzystać z pomocy doradcy finansowego, którego usługa jest w większości przypadków płatna.

Przy zaciąganiu kredytu pomocna może okazać się rejestracja na liście głosujących (patrz: rejestracja na liście uprawnionych do głosowania).

W związku z kryzysem ekonomicznym okres oczekiwania na uzyskanie kredytu w ostatnim czasie znacznie się wydłużył. Większość banków zaostrzyła również zasady udzielania kredytów.