



Zadbaj o swoją kaucję

Najmując nieruchomość w Wielkiej Brytanii, większość wynajmujących będzie sobie życzyła kaucji za najem lokalu. Najczęściej będzie ona wynosić wartość czynszu za 4-6 tygodni.

Znaj przepisy

W Anglii i Walii kaucje za krótkoterminowy najem lokalu (tzw. "Assured Shorthold Tenancies") muszą być zabezpieczone planem ochronnym zatwierdzony przez rząd w przeciągu 30 dni od wniesienia kaucji. Wynajmujący ma także obowiązek przedstawić pełną dokumentację z najważniejszymi szczegółami, tzw. "prescribed information", i informacją, który plan chroni Twoją kaucję.

Zwróć uwagę, że w Szkocji i Irlandii Północnej obowiązują inne przepisy.

Jak to działa?

Wynajmujący może wybrać pomiędzy dwoma rodzajami planów ochronnych:

- 1** Zabezpieczyć kaucję **planem depozytowym** i wpłacić pieniądze na konto planu ochronnego, gdzie będą trzymane do zakończenia najmu.
- 2** Zabezpieczyć kaucję **planem ubezpieczeniowym** i zatrzymać całość pieniędzy na czas trwania najmu. Należność, której wynajmujący nie wypłaci najemcy zostanie pokryta z ubezpieczenia.

Jeśli uważasz, że wynajmujący nieuczciwie zatrzymuje kaucję i nie możecie dojść do porozumienia, plany ochronne oferują darmowe rozstrzygnięcie sporów o podziale pieniędzy.

Czy odzyskam moją kaucję?

Wynajmujący powinien zwrócić kaucję jeśli:

- Cały należny czynsz został uregulowany
- Nie ma zniszczeń w wynajmowanym lokalu
- Wszystkie pozostałe warunki wynikające z umowy najmu zostały spełnione.

Co się stanie jeśli moja kaucja nie jest chroniona?

Wynajmujący może zostać ukarany grzywną w wysokości do trzykrotnej wartości kaucji i ograniczony w prawach do eksmisji z lokalu.

Aby sprawdzić gdzie jest chroniona Twoja kaucja odwiedź stronę Shelter Deposit Checker www.shelter.org.uk

Jak odzyskać kaucję

- 1** **Czy Twoje pieniądze są bezpieczne? Wynajmujący ma prawny obowiązek** zabezpieczyć Twoją kaucję planem ochronnym zatwierdzonym przez rząd. Poszukaj najważniejszych informacji o kaucji **‘prescribed information’** w dokumentacji najmu, które zawierają szczegóły o ochronie kaucji.
- 2** **Sprawdź spis inwentarza** Większość wynajmujących przygotowuje listę inwentarza i formularz przejęcia lokalu, które będą zawierać informacje o stanie lokalu. Podczas przeprowadzki upewnij się, że są one prawdziwe i dokładne, ponieważ w czasie wyprowadzki możesz zostać obciążony kosztami za wszelki brud lub zniszczenia nieodnotowane w inwentarzu. Poinformuj wynajmującego o wszystkich poprawkach drogą pisemną.
- 3** **Znaj swoje obowiązki** Postaraj się zostawić lokal w takim samym stanie w jakim go zastałeś. Zawsze najpierw zapytaj o pozwolenie wynajmującego przed wprowadzeniem zmian takich jak malowanie lub przytwierdzenie mebli czy obrazów do ścian.
- 4** **Posprzątaj przed wyprowadzką** Czystość to najczęstsza przyczyna sporów między najemcą i wynajmującym. Jeśli najmujesz lokal grupowo, upewnij się, że cały dom jest posprzątanym – inaczej możesz zostać obciążony kosztami sprzątnięcia pokoju Twojego współlokatora!
- 5** **Poproś o uzasadnienie potrąceń.** Wynajmujący powinien mieć potwierdzenia takie jak spis inwentarza, zdjęcia lub paragony, aby uzasadnić wszystkie potrącenia z kaucji. Jeśli uważasz, że wynajmujący potrącił zbyt dużo i nie możecie dojść do porozumienia, skontaktuj się z Twoim planem ochronnym.

