

Projekt „Długi – wspólny problem” współfinansowany przez Szwajcarię w ramach szwajcarskiego programu współpracy z nowymi krajami członkowskimi Unii Europejskiej.

“Długi – wspólny problem”

Nr 31/2013

zaległości czynszowe i eksmisje w Anglii

Wracając do zagadnienia eksmisji przedstawiamy Państwu opracowanie wykonane przez naszego zagranicznego partnera Laurenta Berthel, zapoznajmy się teraz z postępowaniem eksmisyjnym obowiązującym w Anglii.

Opracowanie zostało wykonane na podstawie materiałów Stowarzyszenia "Shelter".

http://england.shelter.org.uk/get_advice/money_problems/rent_arrears/rent_arrears_in_social_housing

Uwaga! Opracowanie dotyczy tylko Anglii! W innych częściach Zjednoczonego Królestwa (Walia, Szkocja, Irlandia Płn.) obowiązują nieco inne reguły.

Właściciele mieszkań socjalnych, czy samorząd lokalny (council) czy odpowiedniki TBS (housing association) muszą przestrzegać **określonego postępowania wobec zadłużonego najemcy**, zanim zwrócą się do sądu (pre-action protocol). Ma to umożliwić dłużnikom uregulowanie zadłużenia, zanim właściciel wniesie sprawę do sądu.

To postępowanie jest obowiązujące dla długoterminowych czy zabezpieczonych umów najmu (secure council tenant, secure housing association tenant, assured tenant).

Jeżeli najemca ma po raz pierwszy zaległości, właściciel powinien się skontaktować z nim jak najszybszej, żeby omówić:

- przyczyny zaległości,
- sytuację finansową dłużnika,
- uprawnienie do zasiłków,
- sposób, w jaki dłużnik zamierza spłacać zaległości.

Projekt „Długi – wspólny problem” współfinansowany przez Szwajcarię w ramach szwajcarskiego programu współpracy z nowymi krajami członkowskimi Unii Europejskiej.

Po tych ustaleniach, właściciel powinien wysłać kwartalny wykaz zaległości. Jeśli najemca ma trudności w zrozumieniu tego dokumentu, właściciel powinien to wyjaśnić, bądź znaleźć tłumacza (jeśli najemca nie włada językiem angielskim). Jeśli dłużnik ma współlokatora/ów, właściciel powinien nawiązać kontakt ze wszystkimi najemcami i zapewnić się, że wszyscy są świadomi problemu.

Na tym etapie powinien być zawarty plan spłacenia zaległości.

Istnieją dodatkowe zabezpieczenia jeśli mamy do czynienia z osobą w szczególnej sytuacji (vulnerable person): osoba niepełnoletnia, starsza, chora psychicznie - wówczas właściciel powinien m.in. : zwrócić się do sądu z wnioskiem o wyznaczenie obrońcy z urzędu, jeśli najemca nie byłby w stanie bronić się sam, bądź sprawdzić czy najemca potrzebowałby diagnozy potrzeb, dokonanej przez służby społeczne.

Jeżeli najemca otrzymuje zasiłki (benefits), właściciel powinien zapewnić, że zaległy czynsz będzie potrącony z zasiłków. **Jeżeli najemca ma prawo do zasiłku mieszkaniowego, właściciel powinien asystować dłużnikowi przy obieganiu o ten zasiłek.** Właściciel nie może żądać opróżnienia lokalu, jeśli dłużnik ubiegał się o zasiłek mieszkaniowy, jest bowiem prawdopodobieństwo że je otrzyma, a byłby wtedy w stanie spłacać zaległości.

Jeśli właściciel nie przestrzega tego postępowania, sąd może oddalić skargę, bądź zawiesić postępowanie eksmisyjne.

Jeżeli to postępowanie nie obowiązuje (np. mamy do czynienia z krótkoterminową umową najmu, bądź z kolejnym zadłużeniem najemcy), właściciel musi dostarczyć informacje o terminie i powodach eksmisji, **ale i również o placówkach poradniczych.** Powinien również czynić rozsądne starania (reasonable attempts) skontaktowania się z najemcą i omówienia z nim sytuacji. Właściciel powinien odroczyć postępowanie sądowe jeśli najemca byłby w stanie spłacać bieżący czynsz, oraz "rozsadną" część zaległości.

Projekt „Długi – wspólny problem” współfinansowany przez Szwajcarię w ramach szwajcarskiego programu współpracy z nowymi krajami członkowskimi Unii Europejskiej.

Zachęcamy zarazem do odwiedzenia naszej strony internetowej <http://www.bpo.warszawa.pl> oraz wzięcia udziału w konsultacjach Modelu Aktywizacji Dłużnika poprzez wypełnienie krótkiej ankiety.

Pozdrowienia
Zespół Biura Porad Obywatelskich