

Czynsze rynkowe dla najmu chronionego i najmu chronionego krótkoterminowego na podstawie ustawy o mieszkalnictwie z 1988 r. ustalane przez komitety rewizji czynszów

Wskazówki dotyczące procedur

Spis treści

Część 1	Wstęp 2
Część 2	Procedura wstępna 7
Część 3	Rozprawa 10
Część 4	Proces podejmowania decyzji 12
Część 5	Wydanie decyzji i dalsze postępowanie 18
Aneks A	22
Aneks B	23
Aneks C	26

Czego dotyczą niniejsze wskazówki?

Celem niniejszych wskazówek jest wyjaśnienie procedur, które zostaną wdrożone po złożeniu wniosku przez najemcę chronionego lub chronionego krótkoterminowego na mocy ustawy o mieszkalnictwie z 1988 r. (w dalszej części zwanej „ustawą”) do komitetu rewizji czynszów (Rent Assessment Committee, RAC) działającego w ramach służb orzecznictwa mieszkaniowego (Residential Property Tribunal Service, RPTS). Należy również zapoznać się ze wskazówkami wydanymi przez biuro wicepremiera. Adres, pod którym można uzyskać powyższe wskazówki, poddano w Aneksie A do niniejszej broszury.

Kiedy można złożyć wniosek i jakie będą jego konsekwencje?

Wniosek do komitetu rewizji czynszów można złożyć w następujących czterech sytuacjach:

1. Wynajemca na warunkach najmu chronionego lub okresowego krótkoterminowego najmu chronionego wydał najemcy zawiadomienie o proponowanej podwyżce czynszu na podstawie sekcji 13 ustawy na początku nowego okresu najmu określonego w zawiadomieniu. Najemca może przekazać zawiadomienie do komitetu rewizji czynszów w dowolnym terminie przed proponowaną datą podwyżki. Jeżeli zawiadomienie o proponowanej podwyżce zostanie zgłoszone w tym trybie, podwyżka nie wejdzie w życie do momentu wydania decyzji przez komitet rewizji czynszów.

Część 1

Wstęp

2. Najemca na warunkach najmu chronionego krótkoterminowego jest niezadowolony z wysokości należnego czynszu. Najemca może złożyć wniosek do komitetu rewizji czynszów na mocy sekcji 22 ustawy o określenie wysokości czynszu, której, zdaniem komitetu, wynajemca może żądać za lokal na warunkach najmu chronionego krótkoterminowego. Obowiązuje ograniczenie czasu, w którym można zgłosić wniosek tego typu.

- Jeżeli najem jest na czas oznaczony i rozpoczął się przed 28 lutego 1997 r., wniosek należy wnieść w trakcie czasu oznaczonego.

- Jeżeli najem (na czas oznaczony lub okresowy) rozpoczął się 28 lutego 1997 r. lub po tej dacie, wniosek należy złożyć w ciągu pierwszych sześciu miesięcy najmu.

3. Po zakończeniu najmu chronionego na czas oznaczony lub najmu chronionego krótkoterminowego wynajemca lub najemca zaproponował nowe warunki najmu na mocy zawiadomienia z sekcji 6 ustawy dla automatycznie obowiązującego ustawowego najmu okresowego. Strona, która otrzymała zawiadomienie, może je zgłosić do komitetu rewizji czynszów w celu określenia nowych warunków najmu oraz ewentualnej zmiany wysokości czynszu.

4. Wniosek zgłoszony do komitetu rewizji czynszów na mocy ustawy o samorządzie lokalnym i mieszkalnictwie z 1989 r. (Patrz Aneks B do Uwag).

Czym jest komitet rewizji czynszów?

Mimo formalnej nazwy, komitet rewizji czynszów jest trybunałem składającym się z dwóch lub trzech osób ustanowionym na mocy przepisów prawa zawartych w ustawie o wynajmie z 1977 r. Jest to niezależny organ decyzyjny całkowicie niezwiązany z żadną ze stron sporu lub z organami władz publicznych. Komitet rozpatruje kwestię najmu lokalu na podstawie złożonego wniosku. Komitet jest organizowany przez komisję rewizji czynszów wchodzącą w skład służb orzecznictwa mieszkaniowego. W Anglii działa 5 komisji rewizji czynszów. Ich adresy i numery telefonów podano w Aneksie C do broszury.

Kto zajmuje się sprawą po zgłoszeniu wniosku do komitetu rewizji czynszów?

Od momentu odebrania wniosku, wiele osób zajmuje się dokumentacją związaną z wnioskiem oraz kontaktami ze stronami. Osoby te to:

Sekretarze komitetu

Sekretarze są pracownikami administracyjnymi zajmującymi się korespondencją. Po przyjęciu zgłoszenia lub wniosku, sekretarz komitetu rozpoczyna proces rozpatrywania wniosku. Sekretarz zajmuje się dokumentacją danej sprawy do momentu wydania ostatecznej decyzji. Sekretarze komitetu mogą udzielać informacji na temat procesów i procedur związanych z wnioskiem. Nie mogą oni jednak udzielać ogólnych porad prawnych oraz doradzać na temat przepisów prawa związanych z wnioskiem. Każda komisja rewizji czynszów posiada sekretarza komisji odpowiedzialnego za pracę sekretarzy komitetów. Nazwiska sekretarzy podano w Aneksie C.

Członkowie komitetu

Członkowie mianowani są na dwa sposoby:

1. Prezes mianowany jest przez Lorda Kanclerza (ministra sprawiedliwości). Prezesem może być prawnik lub rzeczoznawca do spraw wyceny nieruchomości. W wyjątkowych przypadkach prezes

może być osobą niezwiązaną zawodowo z nieruchomościami. Prezes odpowiada za sprawny przebieg postępowania oraz podaje uzasadnienie decyzji komitetu.

2. Pozostali członkowie mianowani są przez biuro wicepremiera. Są to również prawnicy, rzeczoznawcy lub osoby niezwiązane zawodowo z nieruchomościami. Komisja zbierająca się w celu rozpatrzenia wniosku składa się na ogół z trzech członków, a w niektórych przypadkach z dwóch, włącznie z Prezesem.

Przewodniczący komisji

Na czele każdej komisji stoi przewodniczący wspomagany przez jednego lub więcej wiceprzewodniczących. Jest on odpowiedzialny za członków i może decydować o tym, którzy członkowie zostaną mianowani do rozpatrzenia określonej sprawy. Przewodniczący nie zajmuje się podejmowaniem decyzji, chyba że wchodzi on w skład komisji rozpatrującej daną sprawę. Nazwiska przewodniczących podano w Aneksie C.

Część 2

Procedura wstępna

Co nastąpi po wyznaczeniu członków komitetu do rozpatrzenia danej sprawy?

Sekretarz komitetu przesyła pismo do obydwu stron informujące o ustalonym terminie rozprawy z obecnością stron. Strony zostaną poproszone o złożenie tzw. „oświadczeń pisemnych”. Strony mogą zrezygnować z rozprawy, jeżeli uważają, że decyzję w sprawie można wydać na podstawie pisemnych oświadczeń oraz wszelkich innych materiałów dowodowych (patrz niżej). Stronom zaleca się, aby wszelkie dokumenty przedłożyć przed rozprawą. Jeżeli dokumenty przedstawione zostaną po raz pierwszy w trakcie rozprawy, konieczne jest zazwyczaj jej odroczenie w celu umożliwienia drugiej stronie zapoznania się z materiałami. W niektórych przypadkach zachodzą wątpliwości co do ważności wniosku lub co do posiadania przez komitet rewizji czynszów kompetencji do rozpatrzenia sprawy w danych okolicznościach. W takich przypadkach strony zostaną zawiadomione i konieczne może być spotkanie w celu rozpatrzenia ewentualnych kwestii wstępnych. Jeżeli komitet uzna, że posiada kompetencje do rozpatrzenia sprawy, może rozpatrzyć sprawę główną w tym samym terminie lub może ustalić późniejszą datę.

Na czym polega rozprawa?

Rozprawa to posiedzenie komitetu odbywające się o w określonym czasie i miejscu w celu umożliwienia wszystkim stronom przedstawienia komitetowi swojej argumentacji w sprawie. Strony mogą występować we własnym imieniu lub mogą być reprezentowane przez inne osoby, zajmujące się tym zawodowo lub nie. Osobą reprezentującą może być krewny lub znajomy. Jedna strona może również zadawać pytania drugiej stronie lub jej przedstawicielowi. Komitet może również zadawać stronom pytania w celu uzyskania wszelkich informacji koniecznych do wydania decyzji.

Czym są oświadczenia pisemne?

Są to uwagi wnioskodawcy przedstawione komitetowi na piśmie dotyczące tego, jaki, zdaniem wnioskodawcy, powinien być czynsz i/lub warunki czynszu wraz z uzasadnieniem. Wnioskodawca może również przesłać do komitetu wszelkie dokumenty uzasadniające wniosek. Kopie wszelkich oświadczeń stron lub ich przedstawicieli zostaną przesłane do wiadomości pozostałych stron. Wszystkie strony będą miały następnie możliwość wyrażenia swojej opinii na temat oświadczeń pozostałych stron. Wnioskodawca musi również dostarczyć kopię pisemnej umowy, na podstawie której wynajmowana jest nieruchomość (o ile nie została ona wcześniej dostarczona).

Czy komitet dokona wizytacji nieruchomości?

Tak, jeżeli poprosi o to jedna ze stron lub gdy komitet uzna to za konieczne. Wizytacja jest uznawana za konieczną w większości przypadków. Wizytacja odbędzie się wyłącznie w dniu i o orientacyjnej godzinie podanej stronom. Za zgodą najemcy lokalu, komitet dokona wizytacji wewnątrz nieruchomości oraz części zewnętrznych, a także części do użytku wspólnego.

Wynajemca jest uprawniony do obecności podczas wizytacji za zgodą najemcy lokalu. Wizytacja odbywa się zazwyczaj w dniu rozprawy lub wydania decyzji. Jeżeli komitet nie uzyska wstępu na teren nieruchomości, może podjąć decyzję o wyznaczeniu innej daty i odroczyć sprawę do tego czasu. Komitet może również stwierdzić, że posiada wystarczające dane, włącznie z oględzinami zewnętrznej części nieruchomości, na podstawie których może wydać decyzję bez wizytacji wnętrza lokalu.

Czy strony mogą zabierać głos podczas wizytacji?

Obydwie strony w sprawie mogą zwrócić uwagę na fizyczne aspekty nieruchomości, które ich zdaniem komitet powinien zobaczyć, ale nie wolno im składać oświadczeń ustnych (patrz wyżej). Oświadczenia można złożyć podczas rozprawy lub należy je zgłosić na piśmie z wyprzedzeniem (patrz wyżej). Najemca może na przykład zwrócić uwagę na wilgotną plamę na suficie w kuchni, o której mowa w pisemnym oświadczeniu najemcy, którego kopia została przekazana do wiadomości innych stron. Komitet nie może jednak podczas wizytacji przyjmować oświadczeń dotyczących domniemych wysokości czynszów za podobne lokale w okolicy.

Czy komitet jest sądem i czy będą stosowane typowe procedury sądowe?

Nie. Trybunały, takie jak komitet rewizji czynszów, są organami decyzyjnymi ustanowionymi przez Parlament w celu szybszego orzekania w określonych typach sporów z uniknięciem formalności i kosztów związanych z typowym postępowaniem sądowym. Rozprawa odbywa się zazwyczaj w zwykłej sali konferencyjnej. Rozprawy są otwarte dla publiczności, chociaż zazwyczaj obecne są jedynie strony, ich przedstawiciele (w tym znajomi lub krewni), członkowie i sekretarz komitetu. Rozprawa ma określony porządek, ale ma charakter nieformalny. Wnioskodawca, który zgłosił sprawę do komitetu rewizji czynszów, proszony jest o przedstawienie sprawy. Następnie druga strona może zadawać wnioskodawcy pytania, po czym sama przedstawia swoje stanowisko w sprawie. Następnie wnioskodawca może również jej zadawać pytania. Celem przesłuchania jest umożliwienie wynajemcy i najemcy przedstawienia swojego stanowiska w sprawie własnymi słowami lub za pośrednictwem przedstawiciela. Zadaniem prezesa komitetu jest dopilnowanie, aby wszystkie strony były reprezentowane w równym stopniu. Prezes upewnia się również, że obydwie strony rozumieją wypowiedzi drugiej strony. Komitet również może zadawać stronom pytania w celu poznania wszelkich istotnych faktów. Obecne strony również mogą zadawać pytania członkom komitetu.

Część 3

Rozprawa

Co stanie się, gdy jedna ze stron lub obydwie strony nie stawią się na rozprawie?

Komitet zazwyczaj podejmuje decyzję nawet pod nieobecność jednej lub obydwu stron.

Czy komitet może przenieść rozprawę na inny termin lub ją odroczyć?

Tak. Trybunał może odroczyć rozprawę na prośbę stron lub z własnej inicjatywy. Odroczenie następuje jednak jedynie, gdy istnieje właściwy powód oraz po upewnieniu się przez komitet, że żadna ze stron nie zostanie w wyniku tego pokrzywdzona.

Czy najemca może wycofać zgłoszenie lub wniosek?

Ustawa zasadniczo nie przewiduje takich przypadków. Komitet nie musi jednak kontynuować rozpatrywania sprawy, jeżeli obydwie strony zawiadomią na piśmie, że decyzja nie jest już konieczna lub, że najem dobiegł końca.

Co stanie się, gdy żadna ze stron nie domaga się rozprawy?

Komitet dokona wizytacji lokalu, a następnie zbierze się na posiedzenie w celu wydania decyzji zazwyczaj tego samego dnia. Komitet rozpatrzy pisemne oświadczenia stron oraz uwzględni wiedzę i doświadczenie swych członków w tej dziedzinie.

W jaki sposób komitet określa czynsz rynkowy?

Po wniesieniu wniosku z sekcji 13, komitet stwierdza, czy posiada kompetencje do rozpatrywania sprawy (patrz część 2 powyżej). Może to przybrać formę rozprawy wstępnej. Po uznaniu przez komitet, że posiada on odpowiednie kompetencje, zadecyduje, na mocy sekcji 14, jakiego czynszu wynajemca mógłby się w uzasadniony sposób spodziewać na wolnym rynku, gdyby wynajął ponownie nieruchomości na takich samych warunkach jak obecny najem. Komitet uwzględni wysokość czynszów za podobne lokale w danej okolicy wynajmowane na podobnych warunkach, jak lokal, którego dotyczy sprawa. Należy zauważyć, że czynsz określony przez komitet może być wyższy, niższy lub taki sam jak proponowany przez wynajemcę w zawiadomieniu z sekcji 13. Skutki decyzji komitetu omówiono w części 5 poniżej.

W przypadku wniosków z sekcji 22, komitet rewizji czynszów może wydać decyzję o czynszu jedynie, gdy uzna, że:

A. w okolicy jest wystarczająco wiele podobnych lokali wynajmowanych na warunkach najmu chronionego (krótkoterminowego lub nie) oraz

B. czynsz należny za najem chroniony krótkoterminowy nie jest znacznie wyższy od czynszu, jakiego mógłby rozsądnie oczekiwać wynajemca na podstawie wysokości czynszów należnych za najem na innych warunkach. Po spełnieniu obydwu powyższych warunków, komitet rewizji czynszów określi jakiego czynszu właściciel może się w uzasadniony sposób spodziewać za dany najem. Skutki decyzji komitetu omówiono w części 5 poniżej.

Część 4

Proces podejmowania decyzji

Remonty lokalu wykonane przez najemcę

Komitet musi zignorować wszelki wpływ określonych remontów, napraw lub ulepszeń dokonanych przez najemcę, które w innych okolicznościach miałyby wpływ na wartość lokalu do wynajęcia. Ma to na celu zapobieganie czerpaniu przez wynajemcę korzyści z remontów w wyniku ustanowienia wyższego czynszu. Wszelkie szkody lub wady wynikłe z niedotrzymania przez najemcę warunków (lub jego poprzednika w ramach najmu) również nie mogą być brane pod uwagę. Lokal zostanie wyceniony w taki sposób, jak gdyby szkody lub wady nie istniały. Należy pamiętać, że chronione ustawowe najmy okresowe następują czasami automatycznie na podstawie ustawy o wynajmie z 1977 r. po śmierci najemcy, jeżeli najem był na warunkach uregulowanych prawnie. W takich przypadkach remonty wykonane w trakcie najmu na warunkach uregulowanych prawnie przez ustawę o wynajmie nie mogą zostać zignorowane przez komitet rewizji czynszów na mocy sekcji 14. W tym przypadku czynsz będzie obejmował korzyści z remontów tego typu.

Najem obejmujący opłaty za usługi

Jeżeli warunki najmu, lub innej umowy, obejmują dostawy usług do nieruchomości i/lub części wspólnych, czynsz rynkowy odzwierciedla wartość usług na rzecz najemcy. Jeżeli, na przykład, najem dotyczy mieszkania w bloku mieszkalnym, wynajemca może zapewniać usługi, takie jak winda, sprzątanie klatki schodowej i półpięter, mycie okien, ogrzewanie danego mieszkania lub

części wspólnych oraz utrzymanie wspólnego ogrodu. Części wspólne to części nieruchomości przeznaczone do użytku i rekreacji wspólnie z innymi najemcami. Umowa najmu może zawierać osobne pozycje określające wysokość płatności za usługi i określa je jako opłaty za usługi.

Najem pozwalający wynajemcy na zmianę wysokości opłat za usługi

W niektórych umowach najmu wynajemca jest upoważniony do zmiany wysokości opłaty za usługi w określonych odstępach czasu (najczęściej raz do roku) pod warunkiem zawiadomienia najemcy. Jest to zazwyczaj związane ze zmianą kosztów usług ponoszonych przez wynajemcę. Dostarczanie usług na takich warunkach określane jest zazwyczaj jako „zmienna opłata za usługi”. Dla celów sekcji 14 i 22, czynsz nie obejmuje żadnych opłat za usługi, naprawy, utrzymanie, ubezpieczenie lub kosztów zarządzania przez wynajemcę, których całość lub część może ulegać zmianie w zależności od odpowiednich kosztów (tzw. „zmiennych opłat za usługi”). Oznacza to, że zobowiązania płynące z opłat tego typu regulowane są na mocy umowy pomiędzy wynajemcą a najemcą oraz są ściągane od najemcy oprócz czynszu określonego przez komitet rewizji czynszów.

Czy do czynszu wliczony jest podatek lokalny?

Podatek lokalny (council tax) jest ściągany od najemcy na rzecz władz lokalnych i w związku z tym nie jest wliczany do czynszu. Jeżeli jednak najem dotyczy lokalu stanowiącego dla celów podatku lokalnego część „budynku zajmowanego przez więcej niż jednego lokatora”, wynajemca musi dokonywać płatności podatku lokalnego, lecz może wymagać od najemcy zwrotu pieniędzy za podatek. W takich przypadkach czynsz określony przez komitet będzie obejmował sumę podatku lokalnego należnego za określoną część nieruchomości wynajmowaną najemcy.

Co powinno zawierać pisemne oświadczenie lub wypowiedź podczas rozprawy?

Strony powinny przedstawić wszelkie okoliczności mogące mieć wpływ na wysokość czynszu określanego przez komitet zgodnie z powyższymi przepisami. Strony mogą również zgłaszać uwagi do wypowiedzi lub oświadczeń pisemnych przedstawionych przez inne strony przed lub w trakcie rozprawy. Jeżeli najemca dokonał remontów lub napraw lokalu, które nie były wymagane w warunkach najmu, przydatne mogą być rachunki dokumentujące poniesione koszty, jednak nie są one niezbędne.

Bardzo pomocne może być przedstawienie dokumentów świadczących o wysokości czynszów chronionych lub niedawnych najmów chronionych za podobne lokale w okolicy. Należy przedstawić jak najwięcej informacji mających związek ze sprawą, na przykład należny czynsz, rodzaj lokalu, stan lokalu lub ewentualne remonty, informacje o tym czy jest umeblowany w całości lub częściowo. Jeżeli wnioskodawca opiera swą argumentację na określonej nieruchomości, komitet dokona zewnętrznych oględzin tej nieruchomości. Można również zwrócić uwagę na decyzje wydane niedawno przez komitet rewizji czynszów dotyczące podobnych lokali wynajmowanych na warunkach najmu chronionego lub chronionego krótkoterminowego w danej okolicy. (Rejestr czynszów określonych przez komitety rewizji czynszów na mocy sekcji 14 i 22 dostępny jest do wglądu w biurze komisji).

Należy również wziąć pod uwagę możliwość zatwierdzenia przez komitet podwyżki czynszu. Jak podano poniżej, podwyżka będzie obowiązywać od daty podwyżki określonej w zawiadomieniu wynajemcy. Najemca, który uważa, że decyzja taka będzie dla niego zbyt dużym obciążeniem, może się starać przekonać o tym komitet oraz poprosić o wyznaczenie późniejszej daty wejścia w życie podwyżki. Data ta nie może być późniejsza niż data wydania decyzji przez komitet.

Wniosek z sekcji 6

Jak wspomniano powyżej, sytuacja ta zachodzi, gdy w ciągu roku od wygaśnięcia najmu chronionego na czas oznaczony, wynajemca lub najemca przedkłada drugiej stronie

zawiadomienie z proponowanymi nowymi warunkami rozpoczętego automatycznie ustawowego najmu okresowego. Zawiadomienie może również proponować odpowiednią zmianę czynszu. Po otrzymaniu zawiadomienia tego typu, adresat może w ciągu trzech miesięcy zgłosić je do komitetu rewizji czynszów. W innym razie, proponowane warunki oraz podwyższony czynsz będą obowiązywać od daty podanej w zawiadomieniu. Jeżeli zawiadomienie zostanie zgłoszone, komitet określi, czy proponowane warunki, lub inne warunki, odpowiadają typowym chronionym najmom okresowym lokalu mieszkalnego. Komitet może również określić zmianę wysokości czynszu, bez względu na to czy było to zawarte w zawiadomieniu. Oznacza to więc, że strony mogą składać do komitetu oświadczenia dotyczące zarówno proponowanych warunków jak i kwestii związanych z czynszem.

Kiedy komitet wydaje decyzję?

Komitet podejmie decyzję po stwierdzeniu, że posiada wszelkie konieczne informacje.

W jaki sposób strony zostaną zawiadomione o decyzji?

Sekretarz komitetu przesyła do osób zainteresowanych pismo z decyzją podającą wysokość czynszu określoną przez komitet. Jednocześnie lub wkrótce potem przesłana zostanie kopia pisemnego uzasadnienia decyzji komitetu. Uzasadnienie może zostać podane w wersji skróconej lub pełnej. Uzasadnienie zostanie podane w wersji skróconej, o ile wnioskodawca nie poprosi o podanie pełnego uzasadnienia lub komitet nie uzna tego za właściwe. W ciągu 21 dni po otrzymaniu uzasadnienia w wersji skróconej można prosić o wydanie pełnego uzasadnienia. Komitet powinien wydać pełne uzasadnienie w ciągu 28 dni od uzyskania prośby.

Część 5

Wydanie decyzji i dalsze postępowanie

Od jakiego terminu należna jest suma określona przez komitet?

- W przypadkach zgłoszeń do komitetu objętych sekcją 13, o ile wynajemca i najemca nie uzgodnią inaczej, czynsz określony przez komitet będzie płatny za najem od początku nowego okresu określonego w zawiadomieniu wynajemcy. Jeżeli jednak komitet uzna, że byłoby to nadmiernym obciążeniem dla najemcy, może określić inną datę, nie późniejszą niż data wydania decyzji. Data obowiązywania czynszu określonego przez komitet zostanie podana w piśmie zawierającym decyzję.
- W przypadku wniosków na mocy sekcji 22, czynsz określony przez komitet będzie obowiązywał od daty ustanowionej przez komitet, która nie może być wcześniejsza od daty wniosku.

Wniosek z sekcji 6

W przypadku wniosków z sekcji 6, nowe warunki oraz ewentualna zmiana wysokości czynszu ustanowione przez komitet rewizji czynszów zaczną obowiązywać, o ile wynajemca i najemca nie uzgodnią inaczej, od daty wyznaczonej przez komitet, która nie może być wcześniejsza niż data zawiadomienia z sekcji 6.

Czy od decyzji komitetu można się odwoływać?

Jeżeli strona uważa, że komitet popełnił błąd prawny, można się odwoływać do Sądu Najwyższego na mocy przepisów Ustawy o trybunałach i dochodzeniach z 1992 r. Odwołanie należy zgłosić w ciągu 28 dni od otrzymania pełnego uzasadnienia decyzji lub w późniejszym

terminie, na który może zezwolić Sąd Najwyższy. Jeżeli strona uważa, że doszło do naruszenia zasad sprawiedliwości, można starać się o pozwolenie Sądu Najwyższego o zakwestionowanie decyzji na zasadzie rewizji. O pozwolenie tego typu należy się starać nie później niż trzy miesiące od powyższej daty. W celu stwierdzenia, czy istnieją podstawy zgłoszenia sprawy do Sądu Najwyższego należy zasięgnąć porady prawnej.

Do kogo można zgłosić skargę w razie niezadowolenia z administracyjnego postępowania w sprawie?

W celu złożenia skargi dotyczącej sposobu postępowania biura komisji, należy wystosować pismo do Przewodniczącego Komisji. W razie niezadowolenia z odpowiedzi Przewodniczącego, można wystosować pismo do Rady Zarządzającej pod adres:

RPTS Corporate Unit,
3rd Floor,Whittington House,
19-30 Alfred Place,
London WC1E 7LR.
(Telefon: 020 7446 7777).

Potwierdzenie odbioru skargi zostanie przesłane w ciągu 2 dni roboczych od jej odebrania. Pełna odpowiedź zostanie wystosowana w ciągu 15 dni roboczych lub osoba zgłaszająca skargę otrzyma zawiadomienie o ewentualnym opóźnieniu. Strony są również uprawnione do zgłoszenia prośby do posła z odpowiedniego okręgu o wniesienie do Rzecznika Praw Obywatelskich o zbadanie skargi w danej sprawie.

Czy ustawa o prawach człowieka z 1998 r. dotyczy postępowania komitetów rewizji czynszu? Tak. Strony wniosku są uprawnione do korzystania z przepisów ustawy o prawach człowieka z 1998 r. Praktycznie daje to uprawnienia do wydania decyzji zgodnie z Europejską Konwencją Praw Człowieka. W szczególności zastosowanie ma Artykuł 6 Konwencji stanowiący, że każdy ma prawo do sprawiedliwego i publicznego rozpatrzenia jego sprawy w rozsądnym terminie przez niezawisły i bezstronny sąd. Obejmuje to prawo do przedstawienia sprawy oraz do kwestionowania sprawy wniesionej przez drugą stronę oraz prawo do uzyskania uzasadnienia decyzji komitetu rewizji czynszu. Zastosowanie ma również Artykuł 8 stanowiący, że każdy ma prawo do poszanowania swojego życia prywatnego i rodzinnego, swojego mieszkania i swojej korespondencji oraz że ewentualna wizytacja nieruchomości może się odbyć jedynie za zgodą lokatora. Podejmując decyzję, komitety rewizji czynszów muszą uwzględniać prawa ustanowione w Konwencji i w miarę możliwości interpretować przepisy ustawowe w sposób zgodny z zawartymi tam prawami.

Dalsze źródła informacji

Wśród broszur wydawanych przez Rząd dostępnych w biurze wicepremiera, można się zapoznać z:

Najem chroniony i najem chroniony krótkoterminowy (00 HC 0786)

Pełną listę broszur oraz ich egzemplarze można uzyskać od:

ODPM Free Literature
PO Box No 236
Wetherby LS23 7NB

Tel.: 0870 1226236

Faks: 0870 1226237

Telefon tekstowy: 0870 1207405

E-mail: odpm@twoten.press.net

Aneks A

Ustawa o samorządzie lokalnym i mieszkalnictwie z 1989 r.

Aneks ten omawia rolę komitetu rewizji czynszów w przypadkach najmu długoterminowego o niskim czynszu, czyli na mocy przepisów powyższej ustawy, który wygaś.

W jaki sposób działa komitet rewizji czynszów w tych przypadkach?

Ustawa daje wynajemcy możliwość wydania najemcy wypowiedzenia o zakończeniu najmu długoterminowego oraz propozycje najmu na warunkach miesięcznego chronionego najmu okresowego zgodnie z proponowanym nowym czynszem dla najemcy zajmującego lokal. Proponowany nowy czynsz będzie obowiązywać na takich samych warunkach jak wygasły najem długoterminowy, o ile wynajemca nie zaproponuje innych warunków. Najem proponowany przez wynajemcę wejdzie w życie, o ile najemca nie zgłosi w ciągu dwóch miesięcy kontrpropozycji do wynajemcy zawierającej inny czynsz i/lub warunki najmu. Po zgłoszeniu kontrpropozycji przez najemcę, najem zacznie obowiązywać na nowych proponowanych warunkach i z nowym czynszem, jeżeli zostaną one zaproponowane przez najemcę, o ile wynajemca nie zgłosi kontrpropozycji najemcy do komitetu rewizji czynszu.

Jaką rolę odgrywa komitet rewizji czynszu w odniesieniu do zgłoszenia przez wynajemcę kontrpropozycji najemcy?

Komitet rewizji czynszu określi najpierw czy zachodzi spór dotyczący warunków oraz czy zachodzi spór dotyczący czynszu.

Aneks B

Warunki

Jeżeli spór dotyczy warunków proponowanego najmu, komitet musi najpierw ten spór rozstrzygnąć. Rozstrzygając spór, komitet określi, czy warunki proponowane w wypowiedzeniu wynajemcy lub warunki w kontrpropozycji najemcy, lub inne warunki, odpowiadają warunkom typowych chronionych najmów okresowych lokalu mieszkalnego.

Czynsz

Komitet musi ustanowić miesięczny czynsz, który jego zdaniem można uzyskać za najem chroniony na wolnym rynku na określonych lub uzgodnionych warunkach.

Kiedy wejdzie w życie decyzja komitetu?

Decyzja komitetu wejdzie w życie na trzy miesiące po wydaniu ostatecznej decyzji w sprawie.

Jaki czynsz jest należny po wygaśnięciu najmu długoterminowego na mocy wypowiedzenia, a przed wydaniem decyzji?

Wynajemca może wydać w odpowiednim formacie żądanie dotyczące proponowanej wysokości miesięcznego czynszu tymczasowego jednocześnie z wydaniem wypowiedzenia przez wynajemcę lub w dowolnym późniejszym terminie przed datą wygaśnięcia najmu. Czynsz ten będzie należny do momentu uzgodnienia lub ustanowienia czynszu dla nowego najmu zgodnie z powyższą procedurą. W ciągu dwóch miesięcy od wydania przez wynajemcę żądania czynszu tymczasowego, najemca może je zgłosić do komitetu rewizji czynszów. Komitet musi następnie ustalić wysokość czynszu, jakiego wynajemca może rozsądnie oczekiwać na wolnym rynku za

miesięczny najem okresowy, który spełnia następujące warunki: (a) rozpoczyna się na dzień po wygaśnięciu najmu długoterminowego; (b) obowiązuje na warunkach takich samych jak obecny najem; oraz (c) zapewnia najemcy podobną ochronę do najmu chronionego na podstawie ustawy o mieszkalnictwie z 1988 r.

Jaką procedurę zastosuje komitet po uzyskaniu zgłoszenia z ustawy z 1989 r.?
Procedura postępowania będzie zgodna z niniejszą broszurą w odniesieniu do wniosków z sekcji 13 (w odniesieniu do czynszu) oraz wniosków z sekcji 6 (w odniesieniu do warunków). Należy się zapoznać z odpowiednimi częściami.

Biuro Główne
Główny Przewodniczący: Siobhan McGrath
Dyrektor Operacyjny: Michael Ross
RPTS Corporate Unit
1st Floor
10 Alfred Place
London WC1E 7LR

Tel.: 020 7446 7750
Faks: 020 7580 5684

Komisja Rewizji Czynszów Regionu Północnego
Przewodniczący: Martin Davey
Sekretarze Komisji: Marj Foster i Alison Lomax (stanowisko wspólne)
Northern Rent Assessment Panel
20th Floor, Sunley Tower
Piccadilly Plaza
Manchester M1 4BE

Tel.: 0845 1002614
Faks: 0161 237 3656

Aneks C

Adresy służb orzecznictwa mieszkaniowego

Komisja Rewizji Czynszów Regionu Midland
Przewodniczący: John Bettinson
Sekretarz Komisji: Maureen McCabe
Midland Rent Assessment Panel
2nd Floor
East Wing, Ladywood House
45-46 Stephenson Street
Birmingham B2 4DH

Tel.: 0845 1002615
Faks: 0121 643 7605

Komisja Rewizji Czynszów Regionu Wschodniego
Przewodniczący: Bruce Edgington
Sekretarz Komisji: Ann Oates
Eastern Rent Assessment Panel
Great Eastern House
Tenison Road
Cambridge CB1 2TR

Tel.: 0845 1002616
Faks: 01223 505116

Prezydent Komisji Rewizji Czynszów w Londynie
Przewodniczący: Siobhan McGrath
Sekretarz Komisji: Donald Brown
London Rent Assessment Panel
2nd Floor
10 Alfred Place
London WC1E 7LR

Tel.: 020 7446 7700
Faks: 020 7637 1250

Komisja Rewizji Czynszów Regionu Południowego
Przewodniczący: Robert Long
Sekretarz Komisji: Mark Sumner
Southern Rent Assessment Panel,
1st Floor
1 Market Avenue
Chichester PO19 1JU

Tel.: 0845 1002617
Faks: 01243 779389

Komisja Rewizji Czynszów w Walii
Przewodniczący: Gareth Morgen
Wales Rent Assessment Panel
1st Floor
West Wing
Southgate House
Wood Street
Cardiff CF10 1EW

Tel.: 029 20231687
Faks: 029 20236146

Służby orzecznictwa mieszkaniowego (Residential Property Tribunal Service)
10 Alfred Place
London
WC1E 7LR

Telefon: 020 7446 7700
Faks: 020 7637 1250

© Crown copyright 2002