

Przenoszenie zasobów mieszkaniowych

Llywodraeth Cynulliad Cymru
Rząd Zgromadzenia Walijskiego

Karta zasad dotyczących przenoszenia zasobów mieszkaniowych
dla najemców i dzierżawców lokali komunalnych
Ostatnia aktualizacja: styczeń 2009 r.

Więcej egzemplarzy niniejszego dokumentu (w wersji drukowanej i audio)
można otrzymać pod następującym adresem:

Housing Directorate (Dyrektorat ds. Mieszkalnictwa)
Welsh Assembly Government (Rząd Zgromadzenia Walijskiego)
Rhydycar
Merthyr Tydfil
CF48 1UZ

Tel.: 0845 010 3300

Strona internetowa: www.new.wales.gov.uk

Wydrukowano na papierze pochodzącym w 75% z recyklingu

ISBN 978 0 7504 4620 4

© Prawa autorskie Korony styczeń 2009

CMK-22-10-087

D5630809

O KARCIE

- W niniejszej Karcie opisano podstawowe prawa i standardy usług, których przestrzegania przez obecnego i nowego właściciela lokalu mogą spodziewać się najemcy lub dzierżawcy lokali komunalnych w Walii zaangażowani w przenoszenie zasobów mieszkaniowych. Można tu również znaleźć informacje o tym, co można zrobić, jeżeli ww. prawa i standardy usług nie są przestrzegane.
- „Karta zasad dotyczących przenoszenia zasobów mieszkaniowych dla najemców i dzierżawców lokali komunalnych” została opracowana przez Rząd Zgromadzenia Walijskiego (Zgromadzenie) w porozumieniu z podmiotami reprezentującymi najemców, władze komunalne oraz zarejestrowane podmioty wynajmujące komunalne zasoby mieszkaniowe (spółdzielnie mieszkaniowe).
- Karta powinna zostać wydana wszystkim najemcom i dzierżawcom lokali komunalnych należących do władz komunalnych, które rozważają przeniesienie zasobów mieszkaniowych.
- Karta może być również wykorzystana do opracowywania innych kart zasad dotyczących przenoszenia zasobów, bądź podobnych porozumień pomiędzy najemcami, dzierżawcami, władzami komunalnymi oraz nowymi właścicielami zasobów podlegających przeniesieniu.
- Szczegółowe informacje o publikacjach Rządu Zgromadzenia Walijskiego dotyczących przenoszenia zasobów oraz miejsca, gdzie można je otrzymać, podano na końcu niniejszej Karty.

KARTA ZASAD DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH DLA NAJEMCÓW I DZIERŻAWCÓW LOKALI KOMUNALNYCH

POLITYKA RZĄDU ZGROMADZENIA WALIJSKIEGO

Rząd Zgromadzenia Walijskiego zachęca władze komunalne do podnoszenia standardu należących do nich zasobów mieszkaniowych z wykorzystaniem wszelkich uznanych przez nie za właściwe środków. Jedną z możliwości jest przeniesienie zasobów mieszkaniowych na zarejestrowany podmiot wynajmujący komunalne zasoby mieszkaniowe (spółdzielnię mieszkaniową). Jeżeli władze komunalne zdecydują o przeniesieniu swoich zasobów, muszą przestrzegać zasad zawartych w niniejszej Karcie.

1. DOKONYWANIE PRZENIESIENIA

Wszystkie grupy zaangażowane w przenoszenie zasobów mieszkaniowych powinny działać razem w duchu współpracy, a także w sposób otwarty i uczciwy.

2. KONSULTACJE I UCZESTNICTWO

Zostaną przeprowadzone konsultacje ze wszystkimi najemcami. Otrzymają oni możliwość przedstawienia swojej opinii dotyczącej procesu przenoszenia oraz będą mogli uczestniczyć we wszystkich jego etapach. Ponadto otrzymają oni możliwość współdecydowania o mechanizmach konsultacji i uczestnictwa, jakie ma przyjąć właściciel przenoszonych zasobów. Może to być uczestnictwo bezpośrednio lub przez przedstawicieli. Dzierżawcy również powinni zostać zapytani o zdanie w związku z przeniesieniem zasobów.

Najemcy:

- zostaną zapytani o zdanie na temat przenoszenia zasobów oraz będą mieli możliwość skomentowania propozycji dotyczących przenoszenia zasobów;
- otrzymają obiektywne, zrównoważone i bezstronne informacje dotyczące przenoszenia zasobów, przygotowane w formatach odpowiadających konkretnym potrzebom;
- otrzymają możliwość wyrażenia swojej opinii na temat różnych form konsultacji, które najlepiej odpowiadałyby ich potrzebom;
- otrzymają możliwość konsultacji z niezależnym doradcą, zatrudnionym aby dostarczać najemcom bezstronne i nie ukierunkowujące porady dotyczące przenoszenia zasobów;

- zostaną upoważnieni do uczestnictwa we wszystkich aspektach procesu przenoszenia zasobów, które obejmują:
 - udział w wyborze Niezależnego Doradcy Najemców;
 - możliwość rozważenia różnych sposobów postępowania, jakie mogą przyjąć władze komunalne, aby remontować i podnosić standard swoich zasobów mieszkaniowych, a także rozważenia skutków różnych opcji;
 - możliwość uczestniczenia w opracowywaniu najważniejszych zasad polityki nowego właściciela przenoszonych zasobów, łącznie z propozycjami rozwoju konsultacji z najemcami oraz ich uczestnictwa przy wsparciu ze strony Doradcy Najemców;
 - możliwość otrzymania co najmniej takich samych szans na uczestnictwo, jakie mieli zgodnie z opracowanym przez władze komunalne porozumieniem o nazwie „Tenant Participation Compact”.

Dzierżawcy:

- będą pytani o opinię dotyczącą przeniesienia zasobów oraz otrzymają możliwość skomentowania propozycji dotyczących przeniesienia zasobów mieszkaniowych;
- zostaną powiadomieni o propozycjach, które będą ich bezpośrednio dotyczyć;
- otrzymają obiektywne, zrównoważone i bezstronne informacje dotyczące przenoszenia zasobów, przygotowane w formatach odpowiadających konkretnym potrzebom;
- otrzymają możliwość wyrażenia swojej opinii o różnych formach konsultacji, które najlepiej odpowiadałyby ich potrzebom;
- otrzymają możliwość skorzystania z usług niezależnego Doradcy Najemców.

3. GŁOSOWANIE

Zostanie przeprowadzone głosowanie celem określenia, czy większość głosujących najemców pragnie przeniesienia do zarejestrowanego podmiotu wynajmującego komunalne zasoby mieszkaniowe.

- głosowania zostaną przeprowadzone zgodnie z zasadami dobrych praktyk;
- pytania stawiane w głosowaniu będą bezstronne i sformułowane w przystępny sposób;
- zgodnie z przyjętym zwyczajem i praktyką Rząd Zgromadzenia uzna zwykłą większość głosujących (czyli ponad 50%) za wystarczającą do potwierdzenia poparcia dla przeniesienia ze strony najemców;
- władze komunalne mogą zdecydować o określeniu wyższego progu niż zwykła większość głosów opisana powyżej;
- władze komunalne mogą zorganizować głosowanie dla dzierżawców, aby poznać ich opinie. Wyniki te nie zostaną jednak uwzględnione przy podejmowaniu decyzji, i to głosowanie najemców zadecyduje o przeniesieniu.

4. CZYNSZE

Informacje o czynszach najemców, którzy zostaną przeniesieni do zarejestrowanego podmiotu wynajmującego komunalne zasoby mieszkaniowe, zostaną podane w propozycji przeniesienia.

- podwyżka czynszu za lokale zarejestrowanych podmiotów wynajmujących komunalne zasoby mieszkaniowe nie może przekroczyć górnej granicy procentowej wartości ustalonej przez Rząd Zgromadzenia Walijskiego, niezależnie od tego, czy standard lokali został podwyższony;
- najemcy będą otrzymywać pełne i jasne informacje dotyczące czynszów podczas przenoszenia zasobów mieszkaniowych i, jeśli dojdzie do przeniesienia, także po tym, jak zostaną najemcami zarejestrowanego podmiotu wynajmującego lokale komunalne;
- władze komunalne mogą zdecydować o udzieleniu przenoszonym najemcom gwarancji, że czynsz u zarejestrowanego podmiotu wynajmującego lokale komunalne nie wzrośnie w większym stopniu niż miałyby to miejsce, gdyby lokale pozostały u władz komunalnych.

5. REMONTY I PODNOSZENIE STANDARDU

Nieruchomości oraz inne posiadłości najemców, którzy przeniosą się do zarejestrowanego podmiotu wynajmującego lokale komunalne, zostaną doprowadzone do standardów ustalonych przez Rząd Zgromadzenia Walijskiego i utrzymywane w tym standardzie.

- w przypadku przeniesienia, zasięgnię się opinii najemców i dzierżawców odnośnie standardu planowanych remontów i ulepszeń (a także proponowanych ram czasowych na przeprowadzenie stosownych robót) przed ich przeniesieniem;
- nowe domy lub domy o podniesionym standardzie muszą zostać doprowadzone do walijskiego standardu jakości zasobów mieszkaniowych określonego przez Rząd Zgromadzenia Walijskiego.

6. PRAWA DO ZAKUPU MIESZKAŃ

Najemcy przenoszący się do zarejestrowanego podmiotu wynajmującego lokale komunalne będą mieli prawo do zakupu mieszkania po obniżonej cenie.

- kwalifikujący się najemcy będą mieli nadal prawo do kupna swojego mieszkania po obniżonej cenie. Zniżka będzie zależeć od ilości lat, przez które dana osoba była najemcą w sektorze publicznym;
- kwalifikujący się najemcy będą mieli prawo do nabycia nieruchomości, którą zamieszkują lub ewentualnie innej nieruchomości, z ustaloną zniżką;
- Rząd Zgromadzenia Walijskiego ma obowiązek przekazać władzę ustawodawczą Narodowemu Zgromadzeniu Walijskiemu, celem zawieszenia prawa do kupna i prawa do nabycia w obszarach, gdzie występuje presja mieszkaniowa. Propozycja podlega zatwierdzeniu przez Parlament oraz Rząd Zgromadzenia. Władze lokalne będą informowane o postępach na bieżąco.

7. PRAWA NAJEMCÓW ZABEZPIECZONYCH

Wszyscy przenoszący się najemcy otrzymają nową umowę, zawierającą wszystkie prawa określone w Gwarancji dla mieszkańców lokali należących do spółdzielni mieszkaniowej.

- między prawami najemców „chronionych” (secured tenants) a prawami najemców „zabezpieczonych” (assured tenants) występuje niewiele różnic. Władze komunalne i najemcy powinni dążyć do tego, aby utrzymane zostały co najmniej równorzędne prawa;

- przed przeniesieniem, najemcy otrzymają pełne i jasne informacje dotyczące głównych różnic pomiędzy prawami nadawanymi w związku z tymi dwoma rodzajami najmu;
- najemcy otrzymają możliwość wyrażenia swojej opinii dotyczącej wszelkich różnic w prawach, które mogą zaistnieć w związku z proponowanym przeniesieniem.

8. STANDARDY USŁUG PODCZAS PRZENOSZENIA

Władze komunalne muszą spełniać swoje prawne zobowiązania w związku z świadczeniem usług na rzecz najemców i dzierżawców podczas przenoszenia zasobów mieszkaniowych, a także zapewnić utrzymanie w mocy przysługujących im praw.

Władze komunalne zobowiązane będą:

- przestrzegać postanowień wszelkich umów najmu i dzierżawy;
- pracować zgodnie z wytycznymi Krajowej Strategii Uczestnictwa Najemców oraz „Wytycznymi do opracowywania i wdrażania lokalnych strategii uczestnictwa najemców – maj 2008 r.”.

9. STANDARDY USŁUG PO PRZENIESIENIU

Wszyscy najemcy, którzy przeniosą się do zarejestrowanego podmiotu wynajmującego lokale komunalne otrzymają możliwość wyrażenia swojej opinii na temat działań nowego właściciela oraz uczestnictwa w tych działaniach, mając na uwadze utrzymanie i polepszenie standardu usług. Dzierżawcy powinni także otrzymać możliwość wyrażenia swoich opinii na temat tych usług, które ich bezpośrednio dotyczą.

- już istniejące lub właśnie zakładane Organizacje Zarządcze Najemców będą mogły nadal działać po przeniesieniu;
- zarejestrowane podmioty wynajmujące lokale komunalne muszą zapewnić przenoszącym się najemcom co najmniej ten sam wachlarz możliwości, który daje Krajowa Strategia Uczestnictwa Najemców, wszędzie tam, gdzie jest to możliwe;
- wszyscy nowi właściciele będą posiadać strategię uczestnictwa najemców, opisującą, w jaki sposób właściciel:
 - dostarcza informacje najemcom i dzierżawcom;
 - uzyskuje opinie najemców i dzierżawców;
 - nadaje najemcom uprawnienia do uczestnictwa w działaniach podmiotu;

- oczekuje się, że w skład organów zarządczych nowo utworzonych podmiotów stających się właścicielami przenoszonych lokali będą musieli również wchodzić przedstawiciele najemców;
- nowi właściciele przenoszonych lokali będą co roku przekazywać najemcom aktualne informacje dotyczące swojej strategii uczestnictwa (zgodnie z Krajową Strategią Uczestnictwa Najemców). Najemcy powinni być zaangażowani w roczny przegląd strategii uczestnictwa;
- działania zarejestrowanych podmiotów wynajmujących lokale komunalne regulowane są przez Rząd Zgromadzenia Walijskiego, który nadal będzie na bieżąco sprawdzał, czy podmioty te świadczą usługi na odpowiednim poziomie.

10. EGZEKOWANIE POSTANOWIEŃ KARTY

Wszystkie strony uczestniczące w procesie powinny opracować i uzgodnić procedurę rozstrzygnięcia sporów i nieporozumień oraz radzenia sobie z obawami w związku z przeniesieniem. W przypadku gdy żadna z dostępnych procedur nie przyniesie rozwiązania problemu, strony biorące udział w procesie mogą przekazać wszelkie kwestie dotyczące niniejszej Karty lub ogólnie procesu przeniesienia na następujący adres:

- Housing Directorate
Welsh Assembly Government
Rhydycar
Merthyr Tydfil
CF48 1UZ
Tel.: 0845 010 3300

DALSZE INFORMACJE

Dyrektorat ds. Mieszkalnictwa przy Rządzie Zgromadzenia Walijskiego udostępnia na życzenie następujące publikacje dotyczące przenoszenia zasobów mieszkaniowych:

- **„Kodeks Przepisów dla Spółdzielni Mieszkaniowych zarejestrowanych w Walii”**: określa on oczekiwania, które mają spełniać spółdzielnie mieszkaniowe zarejestrowane w Walii oraz podaje informacje na temat tego, w jaki sposób będzie to mierzone i monitorowane. www.new.wales.gov.uk.
- **„Wytyczne do przenoszenia zasobów mieszkaniowych (łącznie z dodatkami dotyczącymi przenoszenia zasobów)”**: zawierają one szczegółowe wskazówki dla władz komunalnych w związku z przenoszeniem zasobów mieszkaniowych oraz opisują procedury, które władze te muszą przestrzegać. Są one dostępne na stronie internetowej Rządu Zgromadzenia www.new.wales.gov.uk
- **„Gwarancja dla mieszkańców lokali należących do spółdzielni mieszkaniowych”**: opisuje szczegółowo prawa i standardy usług, których „zabezpieczeni najemcy” mogą się spodziewać od zarejestrowanych podmiotów wynajmujących lokale komunalne. www.new.wales.gov.uk.
- **„Raport WHQS Plus”**: raport ten opisuje inwestycje WHQS (Walijski Standard Jakości Mieszkań) oraz możliwości współpracy dwunastu organów władz lokalnych w południowej Walii z zarejestrowanymi podmiotami wynajmującymi lokale komunalne, przejmującymi zasoby mieszkaniowe. www.whq.org.uk/i2i/about_resources
- **„Raport WHQS Plus 2 – Maksymalizacja korzyści w całej Walii (listopad 2008 r.)”**: ten raport ma dwa zasadnicze cele – po pierwsze opisuje inwestycje WHQS oraz możliwości współpracy dziesięciu organów władz

lokalnych w północnej, środkowej i zachodniej Walii, pominiętych we wcześniejszym raporcie WHQS (również z 2008 r.), z zarejestrowanymi podmiotami wynajmującymi lokale komunalne w tych samych obszarach; po drugie — zestawia on najważniejsze kwestie ujęte w poprzednim raporcie i określa sposób, w jaki należy kontynuować pracę w zakresie **WHQS Plus** we wszystkich 22 obszarach zarządzanych przez władze lokalne w Walii. www.whq.org.uk/i2i/about_resources

- **„Więcej niż nieruchomości”**: celem tych wytycznych jest zapewnić jak największe korzyści z programu inwestycyjnego WHQS w Walii dla wspólnot Communities First. www.whq.org.uk/i2i/about_resources
- **„Jak przeżyć przeniesienie”**: sprawozdanie to zawiera wytyczne dla władz lokalnych w Walii, które przeniosły swoje zasoby mieszkaniowe na inny podmiot. Omawia on usługi mieszkaniowe nadal świadczone przez władze, a w szczególności, strategiczną rolę władz lokalnych po przeniesieniu przez nie swoich zasobów mieszkaniowych. www.whq.org.uk/i2i/about_resources
- **„Czego chcą najemcy?”**: jest to narzędzie dla najemców i władz lokalnych, które ma zapewnić informowanie najemców oraz ich zaangażowanie w proces WHQS. Obejmuje ono zestawienie pytań często zadawanych przez grupy najemców, dotyczących spełniania standardów WHQS. www.whq.org.uk/i2i/about_resources
- **„Zestaw niezbędnych narzędzi” (wrzesień 2008)**: są to wytyczne dla podmiotów wynajmujących lokale komunalne, które obejmują ukierunkowaną rekrutację i szkolenia jako podstawowe wymogi w ramach umów mieszkaniowych. www.whq.org.uk/i2i/about_resources
- **„Walijski Standard Jakości Mieszkań – rozwijanie umiejętności i wiedzy najemców – moduły szkoleniowe oraz wytyczne”**. Rząd Zgromadzenia opublikował i wydał dla władz lokalnych w Walii instrukcje zawierające wytyczne i informacje dotyczące szkoleń, mające pomóc władzom lokalnym w zwiększaniu umiejętności i wiedzy najemców. www.new.wales.gov.uk