

Niesprawiedliwe warunki umowy najmu

Nie daj się złapać



Czy warunki twojej umowy najmu są niesprawiedliwe?

Niniejsza ulotka ma na celu przedstawienie informacji dotyczących niesprawiedliwych warunków w umowach najmu. Zawiera także listę biur doradczych oraz inne przydatne źródła informacji.

Umowy najmu

Umowa najmu jest kontraktem zawartym między tobą a właścicielem nieruchomości. Oznacza to, że obie strony mają prawa i obowiązki. Umowa powinna być sformułowana w jasnym języku, aby można było łatwo zrozumieć jakie to prawa i obowiązki.

Właściciel (lub agencja) nie może używać niesprawiedliwych warunków w umowie, ani odbierać przysługujących ci uprawnień, nawet jeśli zastrzega to umowa. Właściciel nieruchomości, czy agencja nie może, w razie sporu z tobą, odwołać się do niesprawiedliwych warunków, nawet jeśli są zawarte w umowie.

Przepisy dotyczące niesprawiedliwych warunków w umowach konsumenckich z 1999 r. (Unfair Terms in Consumer Contracts Regulations 1999) stwierdzają, że nie można umieszczać niesprawiedliwych warunków w twojej umowie.

Co to są niesprawiedliwe warunki?

Są to warunki ustalone z wyprzedzeniem przez właściciela (lub agencję) w standardowej umowie, wobec której nie masz wyboru, a która przyznaje właścicielowi zbyt dużo przewagi nad tobą. Właściciel musi wziąć twoje interesy pod uwagę.

Niesprawiedliwe warunki to zasadzki ukryte w przypisach; mogą one też ustalać wobec ciebie niesprawiedliwe kary, ograniczenia lub obowiązki, bądź nie ustalać jasno opłat.

Jeśli podpiszesz umowę o najem, to właściciel ma obowiązek sprawdzenia, czy umowa nie zawiera niesprawiedliwych warunków. Office of Fair Trading – OFT (Urząd ds. Uczciwego Handlu) wydał broszurę ze wskazówkami (Tenancy Guidance) dotyczącymi umów najmu chronionego i umów najmu chronionego krótkoterminowego w Anglii i Walii (aby otrzymać kopię, patrz strona 5).

Jasny język

Warunki twojej umowy o najem powinny być napisane jasnym językiem i nie powinny używać:

- **żargonu prawniczego lub wyrazów o szczególnym znaczeniu, którego nie znasz**
- **trudnych słów, których nie znasz**
- **długich, skomplikowanych zdań.**



Kto decyduje czy warunek jest niesprawiedliwy?

Tylko sąd może ustalić czy warunki są niesprawiedliwe. Jednym warunkiem, którego sąd nie rozpatrzy jest ustalony czynsz – pod warunkiem, że jest ustalony jasnym językiem. Inne warunki mogą być niesprawiedliwe, jeśli:

- **zmuszają cię do płacenia wygórowanych odsetek albo dodatkowych opłat karnych w przypadku spóźnionych opłat czynszu**
- **zmuszają cię do opłacania nieuzasadnionych kosztów właściciela**
- **zmuszają cię do płacenia za reperacje, które są obowiązkiem właściciela**
- **przyznają właścicielowi całkowitą dowolność w nakładaniu na ciebie kary**
- **przyznają właścicielowi całkowitą dowolność w decydowaniu czy złamałeś warunki umowy**
- **zmuszają cię do oddania lokalu w lepszym stanie, niż go otrzymałeś**
- **umożliwiają właścicielowi dostęp do lokalu bez konieczności powiadomienia ciebie - w większości wypadków na piśmie - z rozsądnym wyprzedzeniem, z wyjątkiem nagłych konieczności**
- **zabraniają ci całkowicie przekazania najmu (tzn. umożliwienia innej odpowiedniej osobie przejęcia najmu)**
- **nie stwierdzają jasno, że właściciel musi otrzymać nakaz sądu, aby móc wejść lub odzyskać nieruchomości**



- zmuszają cię do wykonywania nierozsądnych czynności (np. opróżniania zbiornika wody za każdym razem gdy wyjeżdżasz).

Co zrobić jeśli uważasz, że warunek jest niesprawiedliwy?

Jeśli uważasz, że właściciel wprowadza niesprawiedliwy warunek umowy na twoją niekorzyść, powiedz mu o tym. Niesprawiedliwe warunki w umowach o najem nie są dla ciebie wiążące, a właściciel nie może się do nich odwoływać.

Jeśli nie masz pewności co do danego warunku, poszukaj porady. Zawsze też proś o poradę, jeśli chcesz podać właściciela do sądu i odwołujesz się do przepisów.

Pamiętaj, że sąd ostatecznie decyduje co do sprawiedliwości danego warunku umowy.

Kto może ci doradzić?

Nieodpłatna infolinia prowadzona przez organizację Shelter oferuje porady i informacje od 8.00 do 12.00, przez 7 dni w tygodniu.

Telefon: 0808 800 4444

Lokalne biuro porad mieszkaniowych lub biuro porad obywatelskich (Citizens Advice) oferuje porady, możesz też bezpośrednio skontaktować się z infolinią Consumer Direct.

Telefon: 08454 04 05 06 lub:

www.consumerdirect.co.uk



Możesz także skontaktować się z niezależną agencją doradczą. Szczegóły możesz otrzymać od organizacji adviceUK dzwoniąc pod numer: **020 7407 4070** lub wysyłając e-mail pod adres: **general@adviceuk.org.uk**

Porady i informacje zawarte w niniejszej ulotce są tylko streszczeniem twoich praw i nie należy ich traktować jako wykładni prawa. Urząd OFT nie bierze odpowiedzialności za porady oferowane przez inne organizacje.



Co zrobić, jeśli chcę złożyć skargę?

W kwestii niesprawiedliwych warunków umowy możesz skontaktować się z organizacją Consumer Direct, która może skierować twoje zażalenie do lokalnych służb ds. Uczciwego handlu przy władzach lokalnych (Local Authority Trading Standards Services).

Możesz złożyć skargę w urzędzie OFT, który może skontaktować się z właścicielem, jeśli uzna, że używa on niesprawiedliwych warunków i poprosić, aby ich nie używano w umowach lub ich nie egzekwowano. Jednakże, biuro OFT nie może interweniować w twoim imieniu, ani pomóc ci w indywidualnej sprawie.

Możesz także skontaktować się z organizacją konsumencką Which? w sprawie twojego zażalenia.

Możesz zgłosić zażalenia dotyczące narzuconych przez właścicieli niesprawiedliwych warunków pocztą elektroniczną pod adres: enquires@oft.gov.uk lub listownie pisząc pod adres:

**Enquiries Unit
Office of Fair Trading
Fleetbank House
2-6 Salisbury square
London EC4Y 8JX**

Gdzie mogę znaleźć więcej informacji?

Urząd Office of Fair Trading opublikował 'Guidance on unfair terms in tenancy agreements' (kod OFT356). Kopie można otrzymać od biura wysyłkowego OFT lub można je ściągnąć ze strony internetowej urzędu OFT.

Publikacje OFT dostępne są na zamówienie, które można złożyć telefonicznie w biurze wysyłkowym pod numerem: **0800 389 3158**, lub odwiedzając stronę internetową **www.oft.gov.uk**. Można także skontaktować się z biurem informacji OFT pod numerem: **08457 04 05 06**

Ministerstwo Społeczności i Władz Lokalnych (Department of Communities and Local Governments) wydało informator pt. 'Assured and assured shorthold tenancies: A guide for tenants' (Najmy gwarantowane i gwarantowane najmy krótkoterminowe – przewodnik dla wynajmujących). Można go ściągnąć z strony internetowej: **www.communities.gov.uk**

Komisarz Usług Prawnych (Legal Services Commission) wydał 'Renting and letting – Rights for landlords and tenants' (informacje dotyczące usług prawnych w społeczności - Community Legal Service Information, ulotka nr. 4). Można ją ściągnąć ze strony internetowej Community Legal Services: **www.clsdirect.org.uk**

**Zadzwoń pod numer 0800 389 3158,
aby zamówić więcej nieodpłatnych
egzemplarzy niniejszej publikacji,
albo aby zamówić ją w innym
formacie czy języku.**

Wydane przez Office of Fair Trading
Wydrukowano w Zjednoczonym
Królestwie na papierze zawierającym
przynajmniej 50% makulatury
Kod produktu OFT381p
Wydanie 10/07
Crown copyright 2002 r.