

Jak odzyskać depozyt?

18 marca 2010

Jednym z pierwszych doświadczeń na Wyspach Brytyjskich, jakie napotykamy po przyjeździe z Polski, jest wynajem pokoju lub mieszkania. W większości przypadków wiąże się to z zawarciem umowy (Tenancy Agreement) na okres 6 miesięcy i wpłatą depozytu, który powinien być zwrócony po zakończeniu okresu wynajmu. W praktyce, mamy dużo szczęścia, jeżeli zostaje on nam zwrócony.

Zgodnie z umową najmu (Assured Shorthold Tenancy Agreement) depozyt powinien zostać zwrócony w całości w ciągu 10 dni od wyprowadzenia się a najemca nie dokonał żadnych zniszczeń poza generalnie akceptowalnym zużyciem. Niestety często zdarza się, że mimo tego, że żadnych zniszczeń nie było, właściciel lub agencja, od której wynajmujemy nie zwraca depozytu.

JAK SIĘ ZABEZPIECZYĆ?

Najlepiej znaleźć lokum, za które żądany jest mały depozyt. Chociaż częstą praktyką jest pozostawianie depozytu wielkości jednomiesięcznej opłaty za wynajem, zdarzają się pokoje lub mieszkania, za które można zapłacić mniejszy depozyt niż jednomiesięczny. Zgodnie z Housing Act (2004), wszystkie depozyty pobrane przez najemcę jako część umowy Shorthold Assured Tenancy w Anglii i Walii zawartych po 6 kwietnia 2007 roku muszą być chronione w ramach Government Authorised Tenancy Deposit Scheme. W wypadku, gdy właściciel nie ulokował depozytu w odpowiednim „deposit scheme” najemca może wystąpić do sądu o uzyskanie nakazu sądowego, zobowiązującego wynajmującego do ochrony depozytu i uprawnia najemcę do otrzymania trzykrotnej wartości depozytu w ciągu 14 dni. Przed wypłatą depozytu powinien on zostać zwrócony za zgodą właściciela i wynajmującego. Firma zarządzająca „chronionymi depozytami” powinna się wtedy skontaktować bezpośrednio z najemcą i zwrócić depozyt.

PROCEDURY

Jeżeli depozyt nie został zwrócony, w ciągu 90 dni od wyprowadzenia się, trzeba powiadomić firmę zajmującą się administracją depozytów. Administrator depozytów wysyła wtedy formularz skargi (Dispute Notification Claim Form) do najemcy. Następnie najemcy pozostawiony jest wybór skorzystania z serwisu służącego do rozwiązywania sporów (Alternative Dispute Resolution Service) lub złożenia pozwu do sądu i przedstawienia go firmie administrującej depozytami. Zgodę na skorzystanie z serwisu powinien wyrazić również właściciel mieszkania lub domu. Jeżeli nie uda się odzyskać depozytu przez skorzystanie z serwisu ADR, konieczne jest złożenie pozwu do sądu. Dokładna procedura składania pozwu opisana jest na stronie internetowej: www.hmcourts-service.gov.uk. Pozew można złożyć listownie, ale wygodną formą składania pozwu jest zgłoszenie go przez Internet na stronie www.moneyclaim.gov.uk.

OPŁATY

Złożenie pozwu wiąże się z opłatą, w zależności od wartości kwoty, na którą złożony jest pozew. W przypadku większości depozytów wielkość tej opłaty waha się w granicach 25-60 funtów. Po złożeniu pozwu sąd przysyła potwierdzenie przyjęcia pozwu i następnie potwierdzenie wysłania pozwu do oskarżonego. Bardzo ważne jest, by adres pozycującego i pozwanego był poprawny. W pozwie znajduje się m.in. numer pozwu, opis oskarżenia, prawa obu stron i dozwolony okres czasu na odpowiedź, który wynosi dwa tygodnie. Jeżeli pozwany nie złoży odpowiedzi w ciągu dwóch tygodni, wyrok może zostać wydany automatycznie na żądanie pozycującego. Aby wyrok mógł zostać wydany konieczne jest zażądanie wydania wyroku, które można złożyć również przez internet. Może się zdarzyć, że pozwany nie odbierze listu lub wróci go na pocztę. Wtedy sąd odsyła pozew do najemcy, który ma cztery miesiące na doręczenie pozwu. Można go doręczyć osobiście, faksem, pocztą lub emailem. Po doręczeniu pozwu konieczne jest wysłanie do sądu formularza N215 – certyfikatu doręczenia pozwu, w którym

podaje się dokładną datę i na jaki adres doręczono pozew. Po upływie dwóch tygodni, jeżeli znów nie ma odpowiedzi sąd wydaje wyrok, który można skierować do administratora depozytów a on skierowuje go do ubezpieczyciela depozytu, który wypłaca zasądzoną wartość depozytu.

UWAGI

Warto jednak rozważyć, czy najlepszym rozwiązaniem nie byłoby potrącenie wartości depozytu z ostatniej raty wynajmu. Choć prawnie niedozwolone, najemca nie będzie miał podstawy do wniesienia oskarżenia, jeżeli nie dokonano żadnych zniszczeń. Najlepiej zaprosić wynajmującego, by odwiedził mieszkanie na miesiąc przed wyprowadzeniem się, żeby zapoznał się z warunkami, w jakich pozostawione jest mieszkanie i zaproponować, że potrąci się wartość depozytu z ostatniej opłaty za wynajem.

Autor: Łukasz Mazur

Źródło: [eLondyn](#)