

Przewodnik po A nowych przepisach dotyczących Lokalnego zasiłku mieszkaniowego dla właścicieli/gospodarzy nieruchomości i pośredników

(A guide to Local Housing Allowance for landlords and agents)

Niniejsza ulotka opisuje nowe sposoby na obliczanie maksymalnej wysokości dodatku mieszkaniowego. Nowy sposób nosi nazwę Lokalnego zasiłku mieszkaniowego (Local Housing Allowance). Nowe przepisy zaczną obowiązywać od 7. kwietnia 2008 roku. Wysokość zasiłku będzie taka sama bez względu na rejon zamieszkania. Z rachunku podatku lokalnego można dowiedzieć się, do których władz lokalnych należy rejon, w którym mieszkamy.

Dodatek mieszkaniowy (Housing Benefit)

Dodatek mieszkaniowy pomaga opłacić czynsz i otrzymują go osoby o niskich dochodach i małych oszczędnościach. Dodatek ustalany jest na podstawie wysokości dochodów, oszczędności i osób składających się na dane gospodarstwo domowe. Obliczenia bazujące na powyższych informacjach doprowadzą do ustalenia maksymalnej wysokości dodatku, którą dany najemca może otrzymywać.

Lokalny zasiłek mieszkaniowy

Lokalny zasiłek mieszkaniowy (Local Housing Allowance (LHA)) jest nowym sposobem obliczania maksymalnej wysokości dodatku mieszkaniowego (Housing Benefit), którą dany najemca jest uprawniony otrzymywać. Dodatek mieszkaniowy wszystkich najemców, których dotyczą nowe zasady będzie obliczany w ten sposób a nie oceniany przez urzędnika ds. najmu.

Organizacja usług czynszowych (Rent Service) ustali maksymalną wysokość czynszu dla nieruchomości w zależności do jej wielkości i informacje te zostaną zamieszczone na stronach internetowych władz lokalnych. Dodatek mieszkaniowy najemcy zostanie obliczony na podstawie jego/jej dochodów, wysokości oszczędności i osób mieszkających w danym gospodarstwie domowym, ale jego wysokość nie będzie przewyższać wysokości czynszu.

Również w zgodzie z przepisami Lokalnego zasiłku mieszkaniowego najemca będzie bezpośrednio otrzymywać dodatek mieszkaniowy, za wyjątkiem specjalnych okoliczności. W celu uzyskania dodatkowych informacji, prosimy się z nami skontaktować.

Grupy najemców, których dotyczy będzie Lokalny zasiłek mieszkaniowy

Dodatek mieszkaniowy zostanie obliczony na podstawie nowych zasad Lokalnego zasiłku mieszkaniowego. Obejmuje to wszystkich najemców wynajmujących nieruchomości prywatnie, którzy będą otrzymywać dodatek mieszkaniowy od 7. kwietnia 2008. Nowe zasady również dotyczą najemców, którzy obecnie otrzymują dodatek mieszkaniowy i którzy wprowadzili się do nieruchomości wynajmowanej prywatnie w dniu lub po 7. kwietnia 2008 roku.

Lokalny zasiłek mieszkaniowy **nie dotyczy** najemców:

- mieszkających w nieruchomości należącej do władz lokalnych (najemcy komunalni);
- wynajmujących nieruchomości od zarejestrowanego właściciela lokali socjalnych (registered social landlord);
- wynajmujących mieszkania komunalne ze specjalnym przeznaczeniem (supported housing);
- których, umowa o najem rozpoczęła się przed 15. stycznia 1989 (2. stycznia 1989 w Szkocji);
- mieszkających w przyczepach, na łodzi mieszkalnej lub w schronisku; lub
- których zgodnie z decyzją urzędnika ds. najmu znacznie większa część płaconego czynszu pokrywa koszty przygotowywanych dla nich posiłków.

Dodatek mieszkaniowy osób, które należą do jednej z tych grup będzie wciąż naliczany według starych zasad.

Dla najemców, którzy obecnie otrzymują dodatek mieszkaniowy (Housing Benefit) nic się nie zmieni

Dodatek mieszkaniowy najemców, którzy obecnie go otrzymują pozostanie ten sam. Dodatek mieszkaniowy takich najemców będzie podlegał obecnym przepisom i właściciel/gospodarz nieruchomości wciąż będzie otrzymywał opłaty (jeśli najemca wybrał ten sposób uiszczania opłat).

W sytuacji, gdy taki najemca zmieni miejsce zamieszkania (nawet, gdy jest to inne mieszkanie w tym samym budynku) lub przestanie otrzymywać dodatek mieszkaniowy przez przynajmniej

tydzień nowy wniosek o dodatek mieszkaniowy zostanie naliczony według nowych zasad Lokalnego zasiłku mieszkaniowego.

Zasady obliczania Lokalnego zasiłku mieszkaniowego

Maksymalna wysokość zasiłku mieszkaniowego, którą może otrzymać najemca zostanie wcześniej ustalona przez urzędnika ds. najmu. Wysokość zasiłku nie będzie zależeć od wysokości czynszu pobieranego przez właściciela/gospodarza nieruchomości. Maksymalna wysokość zasiłku będzie taka sama dla wszystkich nieruchomości o tej samej wielkości, w danym rejonie zamieszkania, bez względu na wysokość płaconego czynszu za daną nieruchomość.

Rejony rynku najmu

Organizacja usług czynszowych (Rent Service) podzieliła kraj na rejony rynku najmu tzw. BRMA. Składają się na nie różne rejony. Każdy rejon obejmuje nieruchomości różnego typu, które znajdują się w rozsądnych odległościach od różnych organizacji użytku publicznego zajmujących się zdrowiem, edukacją, wypoczynkiem, usługami finansowymi i sprzedażą różnych produktów.

Informacje zebrane z rejonu pozwolą ustalić średnią wysokości czynszu w danym rejonie, na podstawie której zostanie obliczona stawka Lokalnego zasiłku mieszkaniowego. W każdym rejonie stawki będą miały różne wysokości w zależności od liczby pokoi wymaganych przez gospodarstwo domowe.

Organizacja usług czynszowych (Rent Service) będzie stale monitorować lokalny rynek czynszowy i co miesiąc aktualizować stawkę Lokalnego zasiłku mieszkaniowego dla każdego rejonu BRMA. Stawki mogą się zmniejszać lub zwiększać lub pozostać na tym samym poziomie. Nie oznacza to, że stawka Lokalnego zasiłku mieszkaniowego danego wnioskodawcy, czekającego na decyzję w sprawie przyznania zasiłku, będzie się zmieniać co miesiąc. Wysokość stawki będzie zależeć od jej poziomu w miesiącu, w którym wnioskodawca złożył wniosek i co roku będzie przeprowadzana rewizja wysokości tej stawki. Wszystkie miejscowe biura ds. dodatków mieszkaniowych (Housing Benefit office) będą publikować informacje na temat nowych wysokości stawek.

Liczba pokoi

My zdecydujemy, w zgodzie z zasadami przyznawania dodatku mieszkaniowego, ile pokoi potrzebuje dany najemca. Dla osób, które wynajmują tylko jeden pokój i dzielą z innymi najemcami kuchnię, łazienkę itp. istnieje specjalna stawka Lokalnego dodatku mieszkaniowego. Osoby poniżej 25. roku życia mieszkające same również otrzymają tę samą stawkę.

W sytuacjach innych niż opisane powyżej, liczba pokoi zostanie obliczona na podstawie poniższych zasad.

Jedna sypialnia:

- para,
- osoby w wieku 16 lat i powyżej,
- dwoje dzieci tej samej płci do 16. roku życia,
- dwoje dzieci poniżej 10. roku życia,
- jedno dziecko (osoba poniżej 16. roku życia).

Jedna osoba może należeć tylko do jednej kategorii.

Przy rozpatrywaniu przyznania liczby potrzebnych pokoi nie liczymy wszystkich mieszkańców nieruchomości. Bierzymy pod uwagę wnioskodawcę, partnera/kę wnioskodawcy, dzieci lub młodą

osobę, za którą wnioskodawca jest odpowiedzialny. Nie bierzemy również pod uwagę dorosłych lokatorów i dzierżawców mieszkający w gospodarstwie domowym wnioskodawcy. Nie bierzemy pod uwagę przybranych dzieci i osób, które wynajmują nieruchomość wspólnie z wnioskodawcą.

Wysokości stawek dla danego najemcy

Maksymalna wysokość dodatku mieszkaniowego to stawka Lokalnego zasiłku mieszkaniowego za liczbę pokoi, którą dany najemca potrzebuje w danym rejonie rynku mieszkaniowego.

Od dnia 6 kwietnia 2009 r., **najwyższa** kwota zasiłku mieszkaniowego (Housing Benefit) jaką może otrzymać najemca będzie równa stawce lokalnego dodatku mieszkaniowego (Local Housing Allowance, LHA) dla lokali z pięcioma sypialniami. Jeżeli najemca złoży nowy wniosek o zasiłek mieszkaniowy lub przeprowadzi się do wynajętego prywatnie mieszkania po dniu 6 kwietnia 2009 r., wymiar zasiłku będzie ustalany na podstawie stawki LHA dla lokali z pięcioma sypialniami właściwej dla danej okolicy.

Jeżeli najemca już pobiera zasiłek mieszkaniowy ustalony na podstawie stawki LHA dla lokali z sześcioma lub więcej sypialniami, będzie nadal otrzymywał tę samą kwotę aż do czasu kolejnego przeglądu uprawnień. Jeśli w sytuacji najemcy nie ma zmian, przegląd następuje zwykle po upływie roku od złożenia wniosku o zasiłek mieszkaniowy lub po roku od poprzedniego przeglądu. Po przeglądzie możliwa może być kontynuacja wypłat zasiłku mieszkaniowego według dotychczasowej stawki LHA przez okres do 26 tygodni. Po tym okresie uprawnienia do zasiłku zostaną rozpatrzone na podstawie stawki LHA dla lokali z pięcioma sypialniami w danej okolicy.

Organizacja usług czynszowych (Rent Service), co miesiąc będzie publikować stawki Lokalnego zasiłku mieszkaniowego. Wysokość stawki danego najemcy będzie zależeć od daty złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego przez najemcę. Zazwyczaj jest to data otrzymania przez nas wniosku lub data pierwszego zapytania o możliwości przyznania dodatku mieszkaniowego, jeśli wniosek zostanie wysłany w ciągu jednego miesiąca od tej daty. Stawka dodatku mieszkaniowego będzie ustalana na wysokości stawki z dnia w którym wnioskodawca złożył wniosek bez względu na czas wypłacenia dodatku.

Wysokość czynszu jest wyższa niż wysokość naliczonego Lokalnego zasiłku mieszkaniowego

Maksymalna wysokość dodatku, który dany najemca otrzymuje to stawka Lokalnego zasiłku mieszkaniowego naliczona w miesiącu, w którym został złożony wniosek na nieruchomość o określonej wielkości, która znajduje się w danym rejonie. W sytuacji, gdy wysokość czynszu przewyższa wysokość naliczonego Lokalnego zasiłku mieszkaniowego, najemca musi sam dopłacić różnicę. W sytuacji, gdy właściciel/gospodarz wynajmujący nieruchomości zauważy, że najemca może mieć problemy z dopłacaniem różnicy, należy mu/jej poradzić, aby się skontaktował/a z nami lub z biurem porad obywatelskich.

Wysokość czynszu jest niższa niż wysokość naliczonego Lokalnego zasiłku mieszkaniowego

Maksymalna wysokość dodatku mieszkaniowego to tygodniowy czynsz plus do £15 tygodniowo. Jest to maksymalna wysokość kwoty, którą Rząd ustalił jako kwotę na podstawie której obliczany jest Lokalny zasiłek mieszkaniowy. W sytuacji, gdy stawka Lokalnego zasiłku mieszkaniowego wynosi więcej niż £15 na tydzień, wtedy najemca otrzyma najwyżej £15 na tydzień plus czynsz. Najemcy nie muszą oddawać dodatkowo otrzymanych pieniędzy właścicielowi/gospodarzowi, od którego wynajmują nieruchomość.

Przykład

Czynsz = £90 tygodniowo

Lokalny zasiłek mieszkaniowy (LHA) = £120 tygodniowo

Maksymalna wysokość dodatku mieszkaniowego = £105 tygodniowo

Przykład

Czynsz = £90 tygodniowo

Lokalny zasiłek mieszkaniowy (LHA) = £100 tygodniowo

Maksymalna wysokość dodatku mieszkaniowego = £100 tygodniowo

Zwiększenie wysokości czynszu a dodatek mieszkaniowy

Stawka Lokalnego zasiłku mieszkaniowego będzie rewidowana każdego roku, w zależności od daty założenia wniosku przez najemcę. Po rewizji dostosujemy wysokości stawki Lokalnego zasiłku mieszkaniowego do wysokości obowiązującej na daną nieruchomość, w danym miesiącu, co może oznaczać wzrost wysokości dodatku mieszkaniowego. W innym przypadku, wysokość stawki zostanie jedynie zrewidowana, gdy wystąpią znaczące zmiany w sytuacji najemcy (np. gdy jedno z dzieci skończy 16. rok życia lub gdy ktoś się wprowadzi do nieruchomości wynajmowanej przez najemcę).

Stawki na podstawie, których obliczone są antydatowane wnioski o przyznanie Lokalnego zasiłku mieszkaniowego

Wnioski antydatowane na daty przed 7. kwietnia 2008 roku będą rozpatrywane w inny sposób niż wnioski antydatowane na daty po 7 kwietnia 2008.

Wnioski najemców antydatowane na daty przed 7. kwietnia 2008 roku zostaną zaklasyfikowane jako wnioski sprzed okresu wejścia nowych zasad naliczania dodatku mieszkaniowego. W rezultacie maksymalna wysokość dodatku mieszkaniowego najemcy będzie zależeć od decyzji urzędnika ds. najmu. W takiej sytuacji, zasady naliczania dodatku zmienią się tylko po zmianie miejsca zamieszkania najemcy lub tymczasowym zawieszeniu otrzymywania przez niego dodatku.

Wnioski najemców antydatowane na daty po 7. kwietnia 2008 roku zostaną naliczone zgodnie ze stawkami Lokalnego zasiłku mieszkaniowego obowiązującymi w miesiącu, na który najemca antydatował swój wniosek. Ta stawka może różnić się od stawki w miesiącu, w którym został złożony wniosek. Stawka Lokalnego zasiłku mieszkaniowego będzie rewidowana każdego roku, w rocznicę daty złożenia wniosku o przyznanie zasiłku.

Czy jest możliwość bezpośredniego wpłacania dodatku mieszkaniowego gospodarzowi/właścicielowi domu według nowych przepisów?

Dodatek mieszkaniowy zgodnie z nowymi przepisami będzie prawie we wszystkich przypadkach wypłacany bezpośrednio najemcy. Poradzimy najemcom jako otworzyć konto bankowe oraz poinformujemy ich o rodzajach dostępnych kont. Właściciel/gospodarz nieruchomości może zdecydować się na zmianę sposobu pobierania czynszu na rodzaj zautomatyzowanego systemu (np. zlecenie stałe).

W niewielu przypadkach zgodzimy się wpłacać zasiłek bezpośrednio gospodarzowi/właścicielowi lokalu zamieszkałego przez najemcę. Zrobimy to jedynie w przypadku, gdy uważamy że najemca będzie miał problemy w płaceniu swojego czynszu. Gospodarz/właściciel wynajmowanej nieruchomości powinien się z nami skontaktować, gdy zauważy że najemca ma problemy w płaceniu czynszu. Wtedy prawdopodobnie poprosimy właściciela/gospodarza nieruchomości o wypełnienie formularza. Decyzję w każdej sprawie podejmiemy po rozważeniu wszystkich warunków i według naszych przepisów. Może zaistnieć potrzeba zaprezentowania odpowiednich dowodów przez niezależną organizację lub osobę. W celu uzyskania dodatkowych informacji właściciel/gospodarz wynajmujący nieruchomości powinien poradzić najemcy, aby się skontaktował/a z nami lub z biurem porad obywatelskich.

Najemca ma zaległości w opłatach za czynsz. Czy w takiej sytuacji dodatek może zostać wypłacony bezpośrednio właścicielowi/gospodarzowi nieruchomości?

Należy się z nami skontaktować w sytuacji, gdy najemca ma zaległości w płaceniu czynszu przez osiem lub więcej tygodni. W takiej sytuacji, możemy zgodzić się wpłacać zasiłek bezpośrednio gospodarzowi/właścicielowi lokalu zamieszkałego przez najemcę.

Gdzie można uzyskać informacje na temat wysokości Lokalnego zasiłku mieszkaniowego dla danej nieruchomości przed złożeniem wniosku przez najemcę o przyznanie dodatku mieszkaniowego?

Należy dowiedzieć się jakie stawki Lokalnego zasiłku mieszkaniowego obowiązują w rejonie rynku mieszkaniowego, w której właściciel/gospodarz wynajmuje nieruchomość. Informacje te można znaleźć w naszych biurach i na naszej stronie internetowej.

Stawka dodatku mieszkaniowego najemcy będzie zależeć od wielkości jego/jej gospodarstwa domowego (rodziny). Liczba pokoi, którą najemca potrzebuje może nie równać się liczbie pokoi nieruchomości.

Czy dodatek mieszkaniowy najemcy będzie zawsze równał się pełnej stawce Lokalnego zasiłku mieszkaniowego?

Sposób obliczania dodatku mieszkaniowego przy użyciu informacji na temat dochodów i oszczędności wnioskodawcy nie zmieni się. Nowe przepisy Lokalnego zasiłku mieszkaniowego zostaną użyte przy obliczaniu maksymalnej wysokości dodatku mieszkaniowego przysługującego danemu najemcy. W zależności od wysokości dochodów i oszczędności najemcy mogą otrzymać tylko część maksymalnej wysokości dodatku mieszkaniowego. W celu uzyskania dodatkowych informacji na temat obliczania dodatku mieszkaniowego, należy zapoznać się z naszymi ulotkami pt. „Informacje na temat czynszu i podatku lokalnego dla osób pracujących” lub „Informacje na temat czynszu i podatku lokalnego dla rencistów i emerytów”.

Wpływ zmiany w gospodarstwie domowym na wysokość dodatku mieszkaniowego

Po zaistnieniu poważnych zmian w wielkości gospodarstwa domowego, obliczymy nową stawkę Lokalnego zasiłku mieszkaniowego odpowiedniego dla danej wielkości gospodarstwa domowego.

Urodziny jednego z domowników również mogą wpłynąć na wysokość stawki Lokalnego zasiłku mieszkaniowego (np. gdy dziecko kończy 16 lat).

Najemca lub właściciel/gospodarz nieruchomości ma obowiązek poinformować nas o zmianach w gospodarstwie domowym np. wyprowadzka jednego z domowników.

Czy można się odwołać od decyzji dotyczącej wysokości stawki Lokalnego zasiłku mieszkaniowego?

Nie istnieje możliwość odwołania się od decyzji dotyczącej wysokości stawki Lokalnego zasiłku mieszkaniowego. Stawka ustalona jest dla całego rejonu BRMA i jej zmiana wpłynęłaby na inne osoby mieszkające w danym rejonie, które są zadowolone z wysokości stawki.

Dodatkowe informacje i porady

W celu uzyskania dodatkowych informacji, pomocy lub porady, należy skontaktować się z oddziałem władz lokalnych (nazwa władz lokalnych, które obejmują daną nieruchomość znajduje się na rachunku podatku lokalnego).

Również dodatkową pomoc można uzyskać odwiedzając następujące strony internetowe.

www.dwp.gov.uk – Ministerstwo pracy i polityki socjalnej

www.therentservice.gov.uk – Organizacja usług czynszowych (Rent Service)

www.adviceguide.org.uk – Porady dla obywateli

Niezależne źródła porad

W celu uzyskania niezależnej porady, należy skontaktować się ze swoim lokalnym biurem porad obywatelskich (citizens advice bureau). Numer biura można znaleźć w książce telefonicznej w swojej lokalnej bibliotece (jak również numery telefonów innych organizacji świadczących usługi poradnictwa) lub kontaktując się ze swoim oddziałem władz lokalnych.

Inne formaty

W celu uzyskania informacji zawartych w tej ulotce w innym formacie np. dużą czcionką, brajlem na kasecie audio lub w innym języku, należy odwiedzić naszą stronę internetową www.benefit-leaflets.org.