

Zasilek mieszkaniowy i zasilek na podatek lokalny – informacje dla właścicieli i pośredników nieruchomości

(Housing and Council Tax Benefits – information for landlords and agents)

**Ulotka ta jest adresowana do właścicieli i
pośredników nieruchomości. Opisane zasady
obowiązują w całym kraju i są takie same bez
względu na miejsce zamieszkania. Nazwę władz
lokalnych (council), którym podlega rejon, gdzie
znajduje się dana nieruchomość można sprawdzić
na rachunku za podatek lokalny (Council Tax).**

Co to jest zasiłek mieszkaniowy (Housing Benefit)?

Wiele osób miewa problemy z płaceniem czynszu. Ale osoby o niskich dochodach mogą otrzymać pomoc w formie zasiłku mieszkaniowego. Housing Benefit to zasiłek zapewniany przez państwo, przyznawany i wypłacany przez władze lokalne (council).

Kto może się ubiegać o zasiłek mieszkaniowy?

O zasiłek mieszkaniowy może się ubiegać każdy, kto ma niskie dochody i płaci czynsz za mieszkanie, w którym zwykle mieszka. Obejmuje to również lokatorów, którzy w ramach umowy najmu otrzymują posiłki. Wniosek może złożyć tylko najemca/lokator. Właściciel lokalu nie może składać wniosków w imieniu swoich lokatorów. Aby otrzymać zasiłek mieszkaniowy najemca musi:

- mieć obowiązek płacenia czynszu,
- mieszkać w danym lokalu jako w swoim głównym domu, oraz
- złożyć wniosek o zasiłek.

Właściciel mieszkania i najemca nie powinni zakładać, że zasiłek zostanie przyznany – powinni poczekać, aż władze lokalne powiadomią ich o tym listownie.

Kto nie może się ubiegać o zasiłek mieszkaniowy?

Najemca nie otrzyma zwykle zasiłku mieszkaniowego, jeśli:

- mieszka u bliskiego krewnego i płaci mu czynsz,
- mieszkał wcześniej z właścicielem mieszkania jako członek rodziny,
- wynajmuje od byłej partnerki/byłego partnera mieszkanie, które wcześniej było wspólne,
- jest odpowiedzialny za dziecko właściciela mieszkania,
- był wcześniej właścicielem nieruchomości, którą teraz wynajmuje,
- mieszka w danym mieszkaniu w ramach wykonywanej pracy,
- mieszka w domu opieki,
- jest osobą uczącą się w pełnym wymiarze czasu.

Jeśli najemca nie jest pewny, czy może otrzymać zasiłek, powinien złożyć wniosek lub zwrócić się o dokładniejszą poradę do władz lokalnych.

Co to jest podatek lokalny (Council Tax)?

Podatek lokalny to sposób płacenia za usługi świadczone przez władze lokalne.

Kto musi płacić podatek lokalny?

Za płacenie podatku lokalnego odpowiedzialna jest zwykle osoba, która jest właścicielem zajmowanej nieruchomości lub mieszkający w danym lokalu najemca w wieku lat 18 lub więcej.

Co to jest zasiłek na podatek lokalny (Council Tax Benefit)?

Osoby o niskich dochodach mogą otrzymać pomoc również w opłatach podatku lokalnego. Jest to zasiłek na podatek lokalny.

Kto może się ubiegać o zasiłek na podatek lokalny?

O zasiłek na podatek lokalny może się ubiegać każdy, kto jest właścicielem zajmowanej nieruchomości lub najemcą w wieku 18 lat lub więcej i ma obowiązek płacenia podatku lokalnego.

Kto nie może się ubiegać o zasiłek na podatek lokalny?

W niektórych przypadkach właściciele nieruchomości nie mieszkający w tych nieruchomościach muszą płacić podatek lokalny. Nie mogą się oni ubiegać o Council Tax Benefit. Najczęściej spotykanym przykładem jest tu lokal zajmowany przez więcej niż jednego lokatora.

Lokal zajmowany przez więcej niż jednego lokatora to lokal gdzie:

- lokatorzy wynajmują pokoje i wspólnie korzystają ze sprzętów/pomieszczeń, np. łazienki i/lub kuchni oraz
- każdy lokator ma oddzielną umowę najmu, wystawioną tylko na swoje nazwisko.

W przypadku takich nieruchomości obowiązek płacenia podatku lokalnego spoczywa na właścicielu. Jednak może on pobierać od lokatorów opłaty z tytułu podatku lokalnego w ramach czynszu. Dokładniejsze informacje lub porady można uzyskać kontaktując się z władzami lokalnymi.

W jaki sposób najemcy mogą się ubiegać o zasiłek mieszkaniowy i zasiłek na podatek lokalny?

Osoby ubiegające się o zasiłek dla osób o niskich dochodach (Income Support) lub zasiłek dla osób poszukujących pracy zależny od dochodów (income-based Jobseeker's Allowance) otrzymują formularz wniosku o zasiłek mieszkaniowy i zasiłek na podatek lokalny (HCTB1) przy składaniu podania. Formularz ten należy wysłać bezpośrednio do wydziału ds. zasiłków przy władzach lokalnych. Jobcentre Plus powiadomi władze, jeśli dana osoba otrzyma zasiłek Income Support lub Jobseeker's Allowance (zależny od dochodów). W niektórych rejonach Jobcentre Plus wprowadza nowy system, w ramach którego wniosek o Housing Benefit i Council Tax Benefit składa się na tym samym formularzu, co wniosek o Income Support, Jobseeker's Allowance i Incapacity Benefit (zasiłek chorobowy). W tych przypadkach Jobcentre Plus przekazuje władzom lokalnym stosowne informacje potrzebne do ustalenia uprawnień do zasiłku mieszkaniowego i zasiłku na podatek lokalny.

Jeśli najemca składa wniosek o dodatek emerytalny (Pension Credit), zostanie zapytany, czy chce się ubiegać również o zasiłek mieszkaniowy i zasiłek na podatek lokalny na formularzu wniosku o dodatek emerytalny. Jeśli najemca zgłasza wniosek o zasiłek telefonicznie, doradca zapyta, czy chce się również ubiegać o zasiłek mieszkaniowy i/lub zasiłek na podatek lokalny. Wydział ds. emerytur prześle mu wtedy formularz HCTB1(PC). Najemca musi wysłać wypełniony formularz do biura władz lokalnych. Adres można znaleźć na rachunku za Council Tax lub w książce telefonicznej.

Jeśli najemca wyśle formularz z powrotem do Jobcentre Plus lub wydziału ds. emerytur, ich pracownicy prześlą formularz władzom lokalnym. Aby otrzymać zasiłek mieszkaniowy i/lub zasiłek na podatek lokalny, najemca nie musi otrzymywać zasiłków Income Support, Jobseeker's Allowance (zależnego od dochodów) ani Pension Credit. W takich przypadkach najemca może się ubiegać o Housing Benefit i/lub Council Tax Benefit

bezpośrednio u władz lokalnych wypełniając formularz wniosku. O formularz można poprosić w biurze władz lokalnych. Dane kontaktowe można znaleźć na rachunku za Council Tax lub w książce telefonicznej.

Po wypełnieniu formularza najemca powinien go jak najszybciej odesłać.

Jakie informacje są wymagane dla ustalenia uprawnień do zasiłku?

Gdy otrzymamy wniosek o zasiłek mieszkaniowy i/lub zasiłek na podatek lokalny, potrzebujemy informacji o:

- dochodach i oszczędnościach najemcy i partnera/partnerki, chyba że pobierają zasiłek Income Support lub Jobseeker's Allowance (zależny od dochodów) lub dodatek emerytalny,
- sytuacji rodzinnej najemcy, w tym dane osób, które mieszkają z najemcą, oraz
- czynszu płaconym przez najemcę.

Najemca będzie musiał również dostarczyć dokumenty potwierdzające numer ubezpieczenia społecznego (National Insurance number) swój i partnera/partnerki.

Jakie dokumenty są wymagane odnośnie czynszu?

Potrzebujemy dokumentu potwierdzającego wysokość czynszu płaconego przez najemcę. Jest to zwykle umowa najmu, ale może to być również książeczka opłat czynszu lub list od właściciela nieruchomości. Dokument musi zawierać:

- dokładny adres wynajmowanego lokalu,
- imię, nazwisko i dokładny adres właściciela lokalu,
- imię, nazwisko i dokładny adres pośrednika (w stosownych przypadkach),
- imiona i nazwiska wszystkich lokatorów,
- datę rozpoczęcia najmu,
- wysokość czynszu,
- częstotliwość płacenia czynszu, np. co tydzień, co cztery tygodnie, co miesiąc,
- jakie usługi obejmuje czynsz - np. posiłki, gaz, prąd, woda – oraz wysokość opłat za te usługi,
- datę podpisania dokumentu,
- jak długo będzie trwała ta umowa najmu,
- podpis właściciela/pośrednika
- podpis najemcy.

Pomocne jest również, jeśli dokument zawiera informację o ewentualnych zaległościach czynszowych najemcy.

Czy zasiłek mieszkaniowy pokryje całą kwotę czynszu?

Zasiłek mieszkaniowy może nie wystarczyć na pokrycie pełnej kwoty czynszu. Najemca będzie wtedy musiał płacić ewentualną różnicę.

Jeśli czynsz obejmuje opłaty za usługi (np. za wodę), możliwe, że będziemy musieli odjąć koszt tych usług od kwoty czynszu i dopiero wtedy rozpatrzyć uprawnienia do zasiłku mieszkaniowego.

Sprawdzimy również, czy czynsz nie jest zbyt wysoki. Jeśli okaże się, że jest, za podstawę do obliczenia kwoty zasiłku przyjmujemy niższą kwotę czynszu. W niektórych przypadkach możemy obniżyć kwotę czynszu, którą przyjmujemy za podstawę do obliczenia zasiłku, jeśli mieszkanie jest zbyt duże dla najemcy i jego rodziny.

Jak ustala się, czy czynsz jest zbyt wysoki?

Wydział ds. czynszów (Rent Service) będzie ustalał dopuszczalne stawki czynszu dla lokali każdej wielkości i będą one publikowane na stronach internetowych każdego samorządu lokalnego. Chociaż wysokość zasiłku będzie ustalana z uwzględnieniem dochodów, oszczędności oraz liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy, nie będzie ona wyższa niż maksymalna kwota czynszu ustalona przez wydział ds. czynszów dla czynszu na danym poziomie. Jeśli najemca potrzebuje dodatkowej pomocy w pokrywaniu kosztów związanych z mieszkaniem (na przykład czynszu lub podatku lokalnego), może złożyć do nas wniosek o uznaniowy dodatek mieszkaniowy (Discretionary Housing Payment) – dodatkowe świadczenie na pokrycie tych kosztów.

Czy mogę poznać maksymalną kwotę zasiłku mieszkaniowego, jaką może otrzymać najemca, zanim najemca się wprowadzi?

Tak. Maksymalna kwota zasiłku mieszkaniowego, jaką może otrzymać najemca jest równa stawce lokalnego dodatku mieszkaniowego (LHA) właściwej dla lokali z potrzebną najemcy liczbą pokoi w danej okolicy. Wydział ds. czynszów (Rent Service) będzie co miesiąc publikował nowe stawki lokalnego dodatku mieszkaniowego. Więcej informacji można znaleźć w ulotce pt. „A guide to Local Housing Allowance for Landlords and Agents” (*Przewodnik po nowych przepisach dotyczących Lokalnego zasiłku mieszkaniowego dla właścicieli/gospodarzy nieruchomości i pośredników*).

W przypadku umów najmu, których **nie** dotyczy system lokalnych dodatków mieszkaniowych, można się dowiedzieć, jaka kwota czynszu zostanie użyta przy ustalaniu wymiaru zasiłku mieszkaniowego **zanim** najemca zdecyduje się wynająć lokal. Można się tego dowiedzieć wypełniając formularz „oceny przed wynajmem” (PTD, pre-tenancy determination form), który można otrzymać od nas. Nasze dane kontaktowe można znaleźć na wezwaniu do zapłaty podatku lokalnego (*Council Tax*) lub w lokalnej książce telefonicznej.

Ocena przed wynajmem nie gwarantuje, że najemca otrzyma zasiłek mieszkaniowy. Najemca będzie musiał później wypełnić formularz wniosku i przedstawić nam wszystkie wymagane dokumenty.

A jeśli najemca jest osobą uczącą się?

Większość osób uczących się nie ma prawa do zasiłku mieszkaniowego ani/lub zasiłku na podatek lokalny. Ale niektórzy uczniowie/studenci mogą otrzymać zasiłek mieszkaniowy, jeśli:

- są samotnymi rodzicami,
- są parą posiadającą na utrzymaniu dzieci,
- są niepełnosprawni lub
- otrzymują zasiłek dla osób o niskich dochodach (Income Support) lub zasiłek dla osób poszukujących pracy zależny od dochodów (income-based Jobseeker's Allowance),

Jeśli najemca jest osobą uczącą się i chce się dowiedzieć, czy ma prawo do zasiłków, powinien się skontaktować z biurem władz lokalnych. Dane kontaktowe można znaleźć na rachunku za Council Tax lub w książce telefonicznej.

Jaką kwotę zasiłku mieszkaniowego otrzyma mój lokator?

Jeśli najemca otrzymuje zasiłek Income Support lub Jobseeker's Allowance (zależny od dochodów) lub gwarantowaną część dodatku emerytalnego (Pension Credit), otrzymuje zwykle maksymalną kwotę zasiłku. Równa się to pełnej kwocie maksymalnej stawki czynszu i pełnej kwocie podatku lokalnego, po odliczeniu ewentualnych kwot ze względu na osoby mieszkające z najemcą jako „non-dependant” (*non-dependant - osoba dorosła mieszkająca z najemcą, inna niż partner najemcy, która nie jest [płacącym czynsz] lokatorem/najemcą, np. przyjaciel, rodzic, dorosłe dziecko*).

Jeśli najemca nie otrzymuje zasiłku Income Support ani Jobseeker's Allowance (zależnego od dochodów), wysokość zasiłku zależy od wielkości gospodarstwa domowego (najemca, partner(ka) i dzieci) oraz dochodów. Jeśli najemca lub ktoś z rodziny jest osobą niepełnosprawną, możliwe, że otrzymają wyższy zasiłek.

Wielkość gospodarstwa domowego ma wpływ na tzw. „kwotę stosowalną” przyjmowaną przy rozpatrywaniu wniosku. Kwotę tę ustala rząd. Kwota stosowalna to minimalna suma pieniędzy, której w opinii rządu najemca potrzebuje na utrzymanie.

Od kiedy wypłacany będzie zasiłek mieszkaniowy?

Zasiłek wypłacany jest zwykle od poniedziałku następującego po dniu złożenia przez najemcę wniosku (do nas lub do Jobcentre Plus w przypadku wniosku o zasiłek Income Support lub Jobseeker's Allowance (zależnego od dochodów) lub do wydziału ds. emerytur w przypadku wniosku o dodatek emerytalny).

Jeśli najemca nie jest pewny, czy może się ubiegać o zasiłek, powinien niezwłocznie wysłać do nas wniosek, nawet jeśli nie ma jeszcze dokumentów potwierdzających swoją sytuację. W innym przypadku może być stratny.

Jak długo wypłacany będzie zasiłek?

Najemca będzie otrzymywał zasiłek przez cały czas, chyba że nastąpi zmiana w jego sytuacji. W takim przypadku ponownie rozpatrzemy jego uprawnienia do zasiłku.

Jak wypłacany jest zasiłek mieszkaniowy?

Zasiłek mieszkaniowy niemal zawsze wypłacany jest najemcy. Obowiązkiem najemcy jest płacenie czynszu właścicielowi lokalu. Tylko w bardzo nielicznych okolicznościach zasiłek mieszkaniowy może być wypłacany właścicielowi/gospodarzowi lokalu. Zasiłek wypłacamy bezpośrednio właścicielowi lokalu, jeśli mamy podstawy aby sądzić, że najemca będzie miał poważne problemy z płaceniem czynszu i gospodarowaniem finansami. Jeśli właściciel nieruchomości uzna, że dotyczy to któregoś z jego lokatorów, powinien się z nami skontaktować.

Co mogę zrobić, jeśli najemca zalega z czynszem?

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasiłków mieszkaniowych, jeśli najemca zalega z płatnością czynszu za osiem lub więcej tygodni, musimy wypłacać zasiłek mieszkaniowy bezpośrednio właścicielowi mieszkania, chyba że uznamy, że dla dobra najemcy nie powinniśmy płacić bezpośrednio właścicielowi. Jeśli najemca zalega z czynszem za osiem

lub więcej tygodni, właściciel lokalu powinien do nas napisać i nas o tym powiadomić, abyśmy mogli zdecydować, jakie podjąć kroki.

Jak długo trwa rozpatrzenie wniosku o zasiłek mieszkaniowy?

Władze lokalne powinny zacząć płacić zasiłek mieszkaniowy w ciągu 14 dni od otrzymania wszystkich informacji potrzebnych do ustalenia uprawnień do zasiłku. Jednak przyznanie zasiłku często się opóźnia z powodu oczekiwania na informacje.

Co się dzieje, jeśli sytuacja najemcy ulegnie zmianie?

Właściciel mieszkania i najemca powinni niezwłocznie powiadamiać nas na piśmie o wszelkich zmianach, które mogą mieć wpływ na uprawnienia do zasiłku. Jeśli najemca otrzymuje zasiłek Income Support lub Jobseeker's Allowance (zależny od dochodów), musi również powiadomić ministerstwo pracy i emerytur (Department for Work and Pensions). Jeśli otrzymuje dodatek emerytalny, ma obowiązek niezwłocznie powiadomić wydział ds. emerytur (Pension Service), jeśli jego dochody lub oszczędności wzrosną lub zmaleją. Z kolei wydział ds. emerytur powiadomi o tym nas.

Oto typowe przykłady zmian w sytuacji:

- zmiana adresu,
- zmiana wysokości czynszu,
- zmiana wielkości rodziny,
- do mieszkania wprowadza się lub się z niego wyprowadza dorosła osoba
- najemca przestaje otrzymywać zasiłek Income Support lub Jobseeker's Allowance (zależny od dochodów), lub
- dochody najemcy wzrosły lub zmalały.

Najemca lub właściciel mieszkania ma obowiązek niezwłocznie zgłaszać do nas wszelkie zmiany. Niezgłoszenie zmiany sytuacji, która mogłaby mieć wpływ na uprawnienia do zasiłku mieszkaniowego lub zasiłku na podatek lokalny – z nieuczciwości lub bez uzasadnionej przyczyny – stanowi wykroczenie na mocy art. 14 ustawy z 1997 r. o zarządzaniu zasiłkami socjalnymi (Social Security Administration (Fraud) Act).

Jak zgłosić oszustwo zasiłkowe?

Jeśli uważasz, że ktoś pobiera zasiłek, do którego nie jest uprawniony, zadzwoń do biura władz lokalnych lub na krajową infolinię ds. oszustw - National Fraud Hotline, tel. 0800 328 6340.

Prosimy podawać jak najwięcej informacji, aby pomóc nam w dochodzeniu. Wszelkie udzielone nam informacje będą traktowane jako poufne. Można zachować anonimowość.

Co się stanie, jeśli wypłacono zbyt dużo pieniędzy w ramach zasiłku?

Jeśli wypłacimy zbyt dużo pieniędzy z tytułu zasiłku, możemy zażądać zwrotu nadpłaty od najemcy lub właściciela mieszkania. Nadpłatę możemy odzyskać poprzez:

- potrącanie pieniędzy z bieżącego zasiłku danej osoby,
- potrącanie pieniędzy z kwot, które wypłacamy właścicielowi lokalu odnośnie innych najemców, lub
- wysłanie rachunku najemcy lub właścicielowi lokalu.

Co zrobić, jeśli najemca lub właściciel lokalu nie zgadza się z naszymi decyzjami?

Jeśli najemca lub właściciel lokalu nie zgadza się z naszą decyzją, możliwe, że ma prawo do odwołania. Prawa do odwołania są różne dla najemców i właścicieli nieruchomości.

Właściciel może się odwoływać tylko od decyzji dotyczących tego, czy:

- zasiłek wypłacany jest bezpośrednio jemu, czy też nie
- właściciel ma zwrócić nadpłatę, czy też nie.

Właściciel lokalu nie może się odwoływać od decyzji w sprawie kwoty zasiłku ani okresu, na jaki zasiłek przyznano.

Najemca może się odwoływać od wszystkich decyzji dotyczących jego wniosku o zasiłek. W listach, które wysyłamy do najemców informujemy ich o ich prawach do odwołania.

Odwołania należy składać na piśmie i przysyłać do nas w ciągu miesiąca od daty listu informującego o decyzji. W odwołaniu należy wyjaśnić, dlaczego zdaniem najemcy/właściciela decyzja jest niewłaściwa.

Jakie informacje otrzymam na temat zasiłku mieszkaniowego najemców?

Jeśli wypłacamy zasiłek bezpośrednio najemcy, nie możemy udzielić właścicielowi mieszkania żadnych informacji, chyba że najemca udzielił nam pisemnej zgody na omawianie jego zasiłku z właścicielem mieszkania. Nie możemy nawet powiedzieć, czy najemca złożył wniosek o zasiłek.

Jeśli zasiłek najemcy wypłacamy właścicielowi lokalu, możemy mu udzielić następujących informacji:

- datę początkową i końcową okresu, na jaki przyznano zasiłek,
- tygodniową kwotę zasiłku oraz częstotliwość płatności,
- kwoty, jakie potrącamy z zasiłku w celu odzyskania nadpłaty, oraz
- dane dotyczące wszelkich czeków płaconych bezpośrednio właścicielowi.

Jeśli zasiłek najemcy wypłacamy bezpośrednio przedstawicielowi właściciela mieszkania (pośrednikowi), nie możemy udzielić właścicielowi żadnych informacji. Właściciel mieszkania musiałby poprosić najemcę lub swojego przedstawiciela o informacje, których potrzebuje.

Gdzie można uzyskać dalsze porady?

Jeśli potrzebujesz dalszej pomocy lub porad, skontaktuj się z biurem władz lokalnych. Nazwę i dane kontaktowe władz lokalnych możesz znaleźć na rachunku za Council Tax lub w książce telefonicznej.

Infolinia ds. oszustw – National Fraud Hotline

Listy prosimy przysyłać pod adres:

PO Box No 647

Preston PR1 1WA.

Tel. 0800 328 6340.

Strona internetowa: www.targetingfraud.gov.uk

Infolinia: 01225 477874

Niezależne porady

Niezależną poradę można uzyskać kontaktując się z lokalnym biurem organizacji Citizens Advice Bureau. Numer telefonu, a także dane kontaktowe innych lokalnych organizacji doradczych można znaleźć w książce telefonicznej, w miejscowej bibliotece lub kontaktując się z biurem władz lokalnych.

Inne formaty

Informacje zawarte w niniejszej broszurce można otrzymać w wersji dużym drukiem, w alfabecie brajla, w wersji audio oraz w innych językach. Więcej informacji znajdziesz na naszej stronie internetowej: www.benefit-leaflets.org.