

PRYWATNI NAJEMCY: ZNAJ SWOJE PRAWA

Wszystko o naprawach

Dotyczy: Anglii

Czerwiec 2026

Ten informator wyjaśnia:

- obowiązki wynajmującego – oraz Twoje jako najemcy;
- co zrobić, kiedy coś wymaga naprawy;
- co zrobić, jeśli wynajmujący nie wykona naprawy;
- jak składać prośby o ulepszenia;
- co zrobić, jeśli najemca zostanie poproszony o wyprowadzenie się.

Uwaga, ten informator dotyczy tylko umów najmu (tenancy), nie umów użyczenia/najmu okazjonalnego (licence agreement).

Wynajmujący jest zawsze odpowiedzialny za następujące naprawy:

- **Elementy strukturalne i zewnętrzne** nieruchomości – tj. ściany zewnętrzne, posadzki, okna i dach.
- **Łazienka i inne wyposażenie sanitarne**, w tym rury i odpływy, ogrzewanie i ciepła woda.
- **Urządzenia gazowe.** Wyposażenie gazowe musi być bezpiecznie zainstalowane, utrzymywane i poddawane co roku przeglądowi przeprowadzanym przez serwisantów zarejestrowanych w rejestrze Gas Safe. Wynajmujący musi dać najemcy kopię zaświadczenia o inspekcji bezpieczeństwa gazowego, zanim najemca się wprowadzi oraz w ciągu 28 dni po każdej inspekcji.
- **Instalacja elektryczna.** Wynajmujący musi zapewnić bezpieczeństwo instalacji elektrycznej, np. gniazdek i opraw oświetleniowych, oraz wszystkich urządzeń, w które wynajmujący wyposażył lokal, np. kucharki i lodówki. Wynajmujący powinien przeprowadzić kontrolę bezpieczeństwa instalacji elektrycznej co pięć lat.
- **Bezpieczeństwo pożarowe.** Wynajmujący musi przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i zapewnić czujnik dymu na każdym piętrze oraz detektor tlenku węgla w każdym pomieszczeniu z urządzeniem spalającym paliwo stałe (np. piec na drewno). Sprawdź, czy zawsze masz dostęp do wyjść ewakuacyjnych, i upewnij się, czy meble i wyposażenie dostarczone przez wynajmującego są zgodne z wymaganiami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.
- **Uszkodzenia spowodowane przez wynajmującego** podczas wykonywania napraw. W razie potrzeby wynajmujący musi wyremontować dane miejsce po naprawie. Wynajmujący jest zwykle odpowiedzialny za naprawę wspólnych części budynku, np. klatek schodowych w blokach mieszkalnych. Jeśli jest to niejasne, sprawdź umowę najmu.

- Wynajmujący może także nie być w stanie podjąć natychmiastowych działań, jeśli potrzebuje zgody właściciela budynku lub władz lokalnych, ale nie może jej uzyskać; nie zwalnia go to jednak z obowiązków wobec najemcy.

Najemca jest odpowiedzialny za następujące naprawy:

- naprawa własnych urządzeń i mebli;
- uszkodzenia spowodowane przez najemcę, jego rodzinę lub gości;
- drobne czynności konserwacyjne, takie jak wymiana żarówek i baterii w czujnikach dymu oraz wszelkie drobne naprawy określone w umowie najmu;
- rozsądna dbałość o to, aby nie zatykać odpływów, rur i toalet.

Najemca nie jest odpowiedzialny za ogólne zużycie elementów lokalu, np. wytarcie dywanów, luzne klamki i łuszczenie się farby. Jeśli najemca wyprowadzi się bez naprawienia uszkodzeń, za które jest odpowiedzialny, wynajmujący może potrącić pieniądze z kaucji albo podjąć przeciw najemcy kroki prawne w celu pokrycia kosztów.

Jeśli w lokalu potrzebne są naprawy:

Skontaktuj się z wynajmującym. Zrób to w formie pisemnej (e-mail lub SMS), jeśli to możliwe, gdyż będzie to przydatne, jeśli wynajmujący nie odpowie albo konieczne będzie skorzystanie z pomocy władz lokalnych lub wniesienie sprawy do sądu przeciwko wynajmującemu.

W przypadku uszkodzeń zagrażających zdrowiu, takich jak niesprawa instalacja elektryczna, należy zająć się tym bez zwłoki. Oczekując na naprawę, najemca powinien nadal płacić czynsz. Poproś wynajmującego o ramy czasowe naprawy i powiedz, że zgłosisz się ponownie, jeśli naprawa nie zostanie wykonana w odpowiednim czasie (14 dni, chyba że istnieje bezpośrednie zagrożenie).

Brak odpowiedzi po upływie rozsądnego terminu? Wyślij wynajmującemu kolejną wiadomość e-mail/SMS, podając następujące dane: opis problemu, kiedy został zgłoszony poprzednio, czy miało to wpływ na Twoje zdrowie fizyczne lub psychiczne, oraz określ kolejny rozsądny termin, w jakim spodziewasz się odpowiedzi. Rozważ wysłanie kopii korespondencji do wydziału zdrowia środowiskowego władz lokalnych (Council).

Jak zaangażować w sprawę władze lokalne?

Jeśli problem nadal występuje po upływie wyznaczonego czasu, poproś władze lokalne (Council), o przeprowadzenie inspekcji w Twoim domu. Władze lokalne przeprowadzą ocenę bezpieczeństwa mieszkaniowego (Housing Health and Safety Rating System, HHSRS), a jeśli znajdą dowody, że lokal jest niebezpieczny, powinny przedstawić wynajmującemu

formalne żądanie wprowadzenia ulepszeń.

Dla wynajmującego oznacza to **obowiązek** wykonania napraw. Władze lokalne mogą również nałożyć grzywnę w wysokości do 7000 funtów za każde stwierdzone poważne zagrożenie (kategoria 1). Należy pamiętać, że rady lokalne borykają się z ogromnym niedoborem personelu i mogą nie być w stanie udzielić pomocy najemcy.

W zależności od liczby mieszkańców w lokalu i jego położenia wynajmujący może mieć obowiązek posiadania licencji. W takim wypadku władze lokalne mogą móc działać szybciej. Władze lokalne powinny udostępniać publiczny rejestr licencjonowanych lokali mieszkalnych do sprawdzenia. Prosimy o zawiadomienie nas, jeśli Twoja rada lokalna tego nie robi.

Podjęcie kroków prawnych. Najemca może pozwać wynajmującego winnego zaniedbań do sądu na podstawie **Ustawy o domach (Homes (Fitness for Human Habitation) Act) z 2018 r.** lub art. 11 Ustawy o wynajmujących i najemcach (Landlord and Tenant Act) z 1985 r.

Dowody zebrane przez radę podczas inspekcji mogą okazać się przydatne, gdyby doszło do takiej sytuacji, ale jest to również opcja na wypadek, gdyby rada nie reagowała na prośby najemcy. Najemca może podjąć kroki prawne w dowolnym czasie, **jeśli zgłosił wcześniej problem w okresie najmu.**

Więcej informacji:

<https://www.gov.uk/government/publications/homes-fitness-for-human-habitation-act-2018/guide-for-tenants-homes-fitness-for-human-habitation-act-2018>

Tutaj znajdziesz listę organizacji udzielających specjalistycznych porad:

www.generationrent.org/find_expert_advice

Jak poprosić o ulepszenia:

- Przedstaw swoją prośbę w formie pisemnej w uprzejmym i przyjaznym tonie.
- Wyjaśnij, w jaki sposób ulepszenie będzie korzystne, jeśli jest to związane z niepełnosprawnością lub zagrożeniem dla zdrowia i bezpieczeństwa.
- Jeśli chcesz samodzielnie dokonać ulepszeń, np. przeprowadzić remont, poproś o pozwolenie.
- Jeśli ulepszenie nie jest pilne, najemca musi być przygotowany do negocjowania z wynajmującym, gdyż może on zażądać wyższego czynszu.
- Należy dopilnować, aby wszystkie uzgodnienia były w formie pisemnej z podaniem ustalonych szczegółów, kto płaci za co, jaki jest plan robót oraz co ustalono w sprawie czynszu.

Jeśli wynajmujący zażąda, aby najemca się wyprowadził: Wynajmujący nie może już wyeksmitować najemcy na podstawie art. 21 Ustawy o mieszkalnictwie, jeśli najemca poprosi o naprawę lub ulepszenie. W celu przeprowadzenia dużych prac naprawczych w lokalu wynajmujący może poprosić najemcę, aby się wyprowadził. W takim wypadku wynajmujący musi postępować zgodnie z poprawną procedurą eksmisyjną i doręczyć najemcy wypowiedzenie.

Jeśli lokal został uszkodzony przez pożar lub zalanie, ubezpieczenie wynajmującego może to pokryć i umożliwić mu dokonanie napraw.

Jeśli wynajmujący poprosi najemcę o wyprowadzenie się na krótki czas, przed wyrażeniem zgody najemca powinien upewnić się, czy ma gdzie zamieszkać w tym okresie. Należy też poprosić wynajmującego, aby potwierdził w formie pisemnej:

- na jak długo najemca ma się wyprowadzić;
 - czy ma płacić czynsz i jaką sumę;
 - prawo najemcy do powrotu po zakończeniu prac oraz wysokość rekompensaty lub kosztów (np. koszty przeprowadzki, przechowania rzeczy lub koszty hotelu), jakie wynajmujący zgadza się zapłacić.
- Wynajmujący może mieć ubezpieczenie, które pokryje te koszty.

Organizacja Shelter udostępnia więcej informacji na ten temat:
https://england.shelter.org.uk/housing_advice/repairs/moving_out_during_repairs

Tutaj znajdziesz swoją radę lokalną (Council):
<https://www.gov.uk/find-local-council>

Więcej informacji o HHSRS:
<https://www.gov.uk/government/publications/housing-health-and-safety-rating-system-hhsrs-tenant-guide>