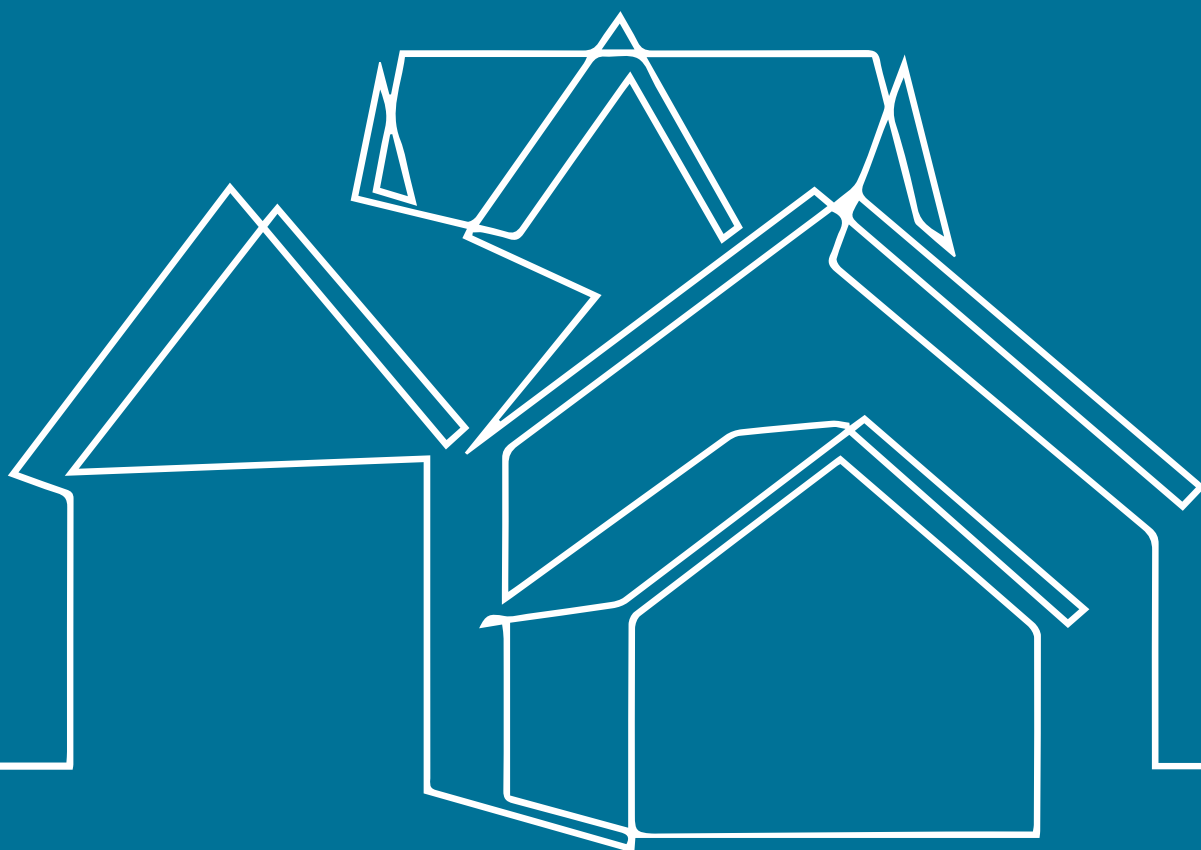




DARLINGTON
Borough Council

Wydział Usług Mieszkaniowych
Polityka dotycząca zachowań
antyspołecznych
2022 - 2026



Spis treści

Nasza wizja strona	4
Cele strona	4
Co to jest zachowanie antyspołeczne strona	5
Przykłady zachowań antyspołecznych strona	6
Wsparcie dla ofiar i świadków strona	8
Czego oczekujemy od naszych najemców strona	9
Jak zgłosić przypadek zachowań antyspołecznych strona.....	9
Nasza odpowiedź strona.....	10
Jakie działania prawne możemy podjąć jako wynajmujący strona.....	11
Współpraca partnerska	12
Poufność, ochrona danych i udostępnianie informacji.....	12
Monitorowanie i przegląd wydajności strona	12

Nasza wizja

Dokładamy wszelkich starań, aby wszyscy nasi najemcy korzystali z prawa do bezpiecznego domu i społeczności. Zgodnie z warunkami naszej umowy najmu nie będziemy tolerować zachowań antyspołecznych (ASB), ani przestępstw z nienawiści. Gdy będzie to konieczne, podejmiemy odpowiednie kroki. Jesteśmy zaangażowani w zapobieganie i zwalczanie zachowań antyspołecznych i podejmiemy zdecydowane działania przeciwko najemcom, którzy dopuszczają się takich zachowań lub pozwalają na nie członkom swojego gospodarstwa domowego lub odwiedzającym. Zależy nam, aby nasze społeczności były bezpiecznymi i spokojnymi miejscami do życia. Aby to zapewnić, z naszymi najemcami i partnerami nawiążemy odpowiednią współpracę.

W tym celu będziemy skutecznie i szybko zajmować się zgłoszeniami zachowań antyspołecznych i przestępstw z nienawiści, podejmując odpowiednie, szybkie i proporcjonalne działania, w tym działania prawne, jeśli uznamy to za konieczne. Udzielimy skutecznego wsparcia ofiarom zachowań antyspołecznych i ocenimy ryzyko potencjalnego wpływu tego zjawiska na najemców przed rozpoczęciem przez nich najmu. W przypadku większości wynajmów nie będzie to miało znaczenia, ale w sytuacjach, w których ze względu na warunki mieszkaniowe lub historię życia wnioskodawcy, jego względną bezbronność oraz w przypadku niedawnych lub bieżących problemów w sąsiedztwie, będzie stosowana lokalna polityka najmu.

Cele

Aby nasi najemcy mogli czuć się bezpiecznie, zachowamy równowagę między zapobieganiem, wczesną interwencją, wsparciem i egzekwowaniem prawa. W tym celu:

- Dopilnujemy, aby wszyscy najemcy w naszych społecznościach czuli się bezpiecznie, zapobiegając i zwalczając przejawy zachowań antyspołecznych.
- Zadbamy o to zwalczając przestępstwa z nienawiści i dyskryminację tak aby nasze społeczności były miejscami do życia, w których jest bezpiecznie i panuje tolerancja wobec wszystkich lokatorów.
- Podejmiemy natychmiastowe, odpowiednie i zdecydowane działania mające na celu rozwiązanie problemu zachowań antyspołecznych, reagując na najpoważniejsze przypadki w ciągu 1 dnia roboczego od chwili zgłoszenia do nas danego przypadku.
- Będziemy słuchać naszych najemców i angażować ich w podejmowanie decyzji dotyczących naszej polityki.
- Będziemy priorytetowo traktować dobro ofiar, badając skutki zachowań antyspołecznych na ich dobrostan i oceniając wszelkie ryzyko na które mogą być narażeni.
- Umożliwiać najemcom zgłaszanie incydentów zachowań antyspołecznych, umożliwiając im zgłaszanie ich online, telefonicznie, e-mailem lub na piśmie.
- Współpracować z agencjami i społecznościami w kierunku ograniczenia zachowań antyspołecznych i zwiększenia poczucia bezpieczeństwa w naszych społecznościach.
- Do każdej indywidualnej sprawy będziemy podchodzić elastycznie i indywidualnie, przygotowując dla każdego zgłaszającego osobisty plan działania i nawiązując z nim bezpośredni kontakt, informując go w jaki sposób zajmiemy się jego sprawą i jakie musi podjąć działania, takie jak wypełnianie odpowiedniego arkusza.
- W celu rozwiązania problemu przestępczości i poważnych przypadków zachowań antyspołecznych, będziemy ściśle współpracować z policją.

Czym jest zachowanie antyspołeczne?

„Zachowanie antyspołeczne” to szerokie pojęcie opisujące różne rodzaje zachowań, ale dla celów tej polityki mamy na myśli zachowania, które:

- mogą powodować uciążliwość lub irytację każdej innej osoby; i
- które bezpośrednio lub pośrednio odnoszą się lub wpływają na możliwość zarządzania lokalami przez wynajmującego; lub
- zachowanie, które polega na wykorzystywaniu lub groźbie użycia lokalu mieszkalnego będącego własnością wynajmującego lub zarządzanego przez niego w celach niezgodnych z prawem.

W przypadku zachowań antyspołecznych w kontekście mieszkaniowym jest to zachowanie, które może być uciążliwe lub irytujące dla danej osoby w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego przez tę osobę lub może powodować uciążliwość lub irytację w miejscu zamieszkania dowolnej osoby. W większości przypadków niniejsza polityka

będzie miała zastosowanie w przypadku skarg na zachowania antyspołeczne zgłaszanych przez naszych najemców i wszystkich innych osób mieszkających lub odwiedzających jedną z naszych nieruchomości.

Przestępstwo z nienawiści, zgodnie z definicją Prokuratury Koronnej, to termin, którego można użyć do opisu szeregu zachowań przestępczych, w których sprawca jest motywowany wrogością lub demonstruje wrogość ze względu na rasę, religię, niepełnosprawność, orientację seksualną lub tożsamość transpłciową innej osoby.

Przestępstwo z nienawiści może obejmować stosowanie obelg słownych, zastraszania, gróźb, nękania, napaść, zastraszanie lub niszczenie mienia. Sprawcą może być również przyjaciel, opiekun lub znajomy, który wykorzystuje swoją relację z ofiarą dla korzyści majątkowej lub innego celu który stanowi naruszenie prawa.



Przykłady zachowań antyspołecznych

Zgodnie z warunkami naszej umowy najmu nie będziemy tolerować zachowań antyspołecznych i żadnych zachowań, które mogą mieć negatywny wpływ na inne osoby i ingerować w prawo innej osoby do spokojnego życia w jej domu i okolicy.

Każdy przypadek będzie rozpatrywany indywidualnie i na podstawie przedstawionych przez zgłaszającego faktów i dowodów, a nasza odpowiedź będzie rozsądna i proporcjonalna. Wpływ zachowań antyspołecznych na innych jest ważnym elementem determinującym naszą reakcję, ale nie jest to jedyny czynnik, który będziemy brać pod uwagę.

Przykłady zachowań antyspołecznych mogą obejmować między innymi:

- używanie lub grożenie użyciem przemocy
- używanie obraźliwych słów
- przejawianie zachowań, gestów lub języka, które każda osoba mogłaby uznać za motywowane nienawiścią w stosunku do swojej niepełnosprawności, płci, rasy, religii lub seksualności, lub jakichkolwiek działań lub zachowań wyczerpujących definicję przestępstwa z nienawiści
- uciążliwy hałas, taki jak odtwarzanie głośnej muzyki, słuchanie głośno telewizji, krzyki lub kłótnie, trzaskanie drzwiami, alarmy antywłamaniowe, majsterkowanie, szczekanie psów
- składanie zmyślonych lub złośliwych skarg na zachowanie jakiegokolwiek innej osoby
- niszczenie lub grożenie uszkodzeniem domu lub mienia innej osoby, w tym używanie sprayów lub pisanie graffiti
- pozwalanie zwierzętom domowym lub zwierzętom na zakłócanie spokoju lub inne uciążliwości lub zanieczyszczanie terenu czy przemieszczanie się bez odpowiedniej kontroli
- sprzedaż, posiadanie lub przechowywanie narkotyków, uprawa lub produkcja, używanie/nadużywanie narkotyków lub pozostawianie śmieci i igieł po użyciu narkotyków
- wykorzystywanie swojego lokalu do działań niezgodnych z prawem
- wyrzucanie śmieci, składowanie złomu lub wzniesienie pożarów
- zastawianie wszelkich wspólnych obszarów, drzwi i innych wejść lub wyjść, wyrzucanie śmieci lub jakichkolwiek przedmiotów z balkonów i okien
- używanie technologii i/lub mediów społecznościowych do nękania, alarmowania lub niepokojenia osoby mieszkającej, odwiedzającej lub w inny sposób zaangażowanej w zgodną z prawem działalność w okolicy lub pracownika Rady
- używanie sprzętu monitorującego lub dronów w sposób, który zakłóca prywatność innych osób w znajdujących się w okolicy
- robienie czegokolwiek, co zakłóca spokój, komfort lub wygodę innych osób
- naprawianie pojazdów i hałasowanie w wyniku napraw pojazdów, napraw samochodów na drogach osiedlowych lub parkingach
- parkowanie w celu zablokowania dostępu innym osobom w okolicy lub pojazdom służb ratowniczych, w tym parkowanie w miejscach uniemożliwiających dostęp do podjazdów i garaży
- zwiększanie obrotów silników pojazdów mechanicznych, przekraczanie prędkości w pojazdach mechanicznych w okolicy lub jazda motocyklem, quadem i motorowerem w dowolnym miejscu poza drogami i dozwolonymi torami
- zamieszki lub udział w zakłócaniu porządku publicznego
- skazanie za poważne przestępstwo, skazanie przez sąd za złamanie nakazu cywilnego, skazanie za naruszenie nakazu zachowania przestępczego (CBO), skazanie za naruszenie nakazu ograniczenia hałasu lub zamknięcie nieruchomości na podstawie nakaz zamknięcia dla ASB na ponad 48 godzin.

Przykłady tego, jakie zakłócenia mogą nie zostać uznane za zachowania antyspołeczne, mogą obejmować:

- Hałas powodowany dzieci podczas zabawy
- kłótnie rodzinne
- odgłosy normalnego życia, takie jak otwieranie i zamykanie drzwi
- hałas z urządzeń gospodarstwa domowego
- okazjonalne przyjęcia lub uroczystości, jeśli nie powodują niedopuszczalnych zakłóceń dla innych
- drobne nieporozumienia, takie jak rzucanie nieprzyjemnych spojrzeń lub kłótnie między dziećmi
- nieporozumienia w sprawie parkowania

Zachowania, które wynikają z odmiennego stylu życia lub które większość ludzi nie uznałaby za antyspołeczne. Aby zachęcić i umożliwić najemcom radzenie sobie z sytuacją lub zarządzanie nią bez naszego udziału, będziemy oferować porady i wskazówki.

Zgodnie z ustawą o ochronie środowiska z 1990 r. mamy prawo do interwencji w przypadku karmienia gołębi/ptaków z powodu uciążliwości jaką może to powodować wśród sąsiadów.

Gołębie i ptaki są widziane coraz częściej i jest ich najwięcej na obszarach, gdzie zwykle występuje źródło pożywienia i brak drapieżników. W rezultacie zwierzęta te mogą stać się szkodnikami na terenach zabudowanych. Gołębie lub ptaki mogą zostać sklasyfikowane jako szkodniki, a kontrola ich liczebności może należeć do obowiązków władz lokalnych z różnych powodów:

1. hałas
2. uszkodzenie mienia
3. zagrożenia
4. przyciąganie innych szkodników

W związku z tym w przypadku stwierdzenia któregośkolwiek z powyższych problemów, możemy ograniczyć liczbę karmników dla ptaków na terenach należących do Rady, w ogrodach lub na terenach wspólnych.



Wsparcie dla ofiar i świadków

Naszym celem jest stworzenie zrównoważonych społeczności i środowiska, w którym ofiary i świadkowie będą się czuć pewnie i bezpiecznie i będą mogli zgłaszać przypadki zachowań antyspołecznych. Będziemy:

- traktować poważnie wszystkie doniesienia o zachowań antyspołecznych i będziemy badać takie przypadki.
- podczas dochodzeń będziemy wspierać świadków i ofiary i współpracować z odpowiednimi agencjami.
- dbać o to aby nasi pracownicy znali przepisy i procedury dotyczące zachowań antyspołecznych, aby mogli zaoferować odpowiednie wsparcie.
- włączać ofiary i świadków w konsultacje na temat działań, które podejmiemy w celu rozwiązania problemów z którymi się mierzą.
- komunikować się z najemcami w preferowany przez nich sposób i z uzgodnioną częstotliwością.
- informować najemców o postępach w rozpatrywaniu ich skarg.

- W stosownych przypadkach skierujemy ofiary, świadków i sprawców na drogę mediacji oraz do innych agencji zewnętrznych, które pomogą w szybkim rozwiązywaniu sporów.

Zdajemy sobie sprawę, że nie zawsze możemy zapobiec kolejnym incydom; dlatego ważne jest, abyśmy dążyli do tego, aby każda poszkodowana osoba otrzymała odpowiednie wsparcie w związku ze swoją sytuacją, aż do osiągnięcia satysfakcjonującego rozwiązania.

Równie ważne jest, abyśmy współpracowali ze sprawcami, pomagając im w rozwiązywaniu problemów w perspektywie długoterminowej. We każdym takim przypadku rozważymy, czy przejawy zachowań antyspołecznych wynikają z nadużywania substancji psychoaktywnych, problemów ze zdrowiem psychicznym lub niepełnosprawności, a także skontaktujemy się i skierujemy taką osobę do specjalistycznych agencji i organizacji, które mogą być w stanie zapewnić sprawcom wsparcie i/lub pomoc, w tym do naszego biura Mieszkanie Plus.



Czego oczekujemy od naszych najemców

Nie będziemy tolerować zachowań antyspołecznych i oczekujemy, że nasi najemcy będą zachowywać się odpowiedzialnie i z rozwagą oraz nie będą dopuszczać do sytuacji w których ich rodzina, członkowie gospodarstwa domowego lub goście będą zachowywać się w ten sposób. Oczekiwania te zostały jasno określone w umowie najmu.

Akceptujemy fakt, że sąsiedzi będą wyznawać różne wartości i mieć różne opinie i że czasami może to powodować problemy, które mogą, ale nie muszą być zachowaniami antyspołecznymi. Oczekujemy jednak od naszych najemców szacunku i tolerancji wobec sąsiadów oraz zrozumienia, że każdy z nas

ma prawo do życia w sposób, jaki sobie wybierze.

Ponadto od najemców oczekujemy, że będą:

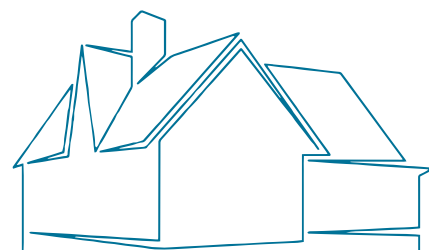
- brać odpowiedzialność za drobne spory osobiste z sąsiadami i starać się w pierwszej kolejności samodzielnie rozwiązywać takie problemy w rozsądny sposób.
- zawsze szanować inne osoby
- współpracować z Radą, starając się rozwiązać problemy
- będą angażować się w usługi mediacyjne, jeśli zostanie to zalecane przez Radę w celu rozwiązania sporów.

Jak zgłosić zachowania antyspołeczne

Najemcy mogą zgłaszać nam zachowania antyspołeczne na kilka następujących sposobów:

- Online za pośrednictwem naszej strony internetowej: **www.darlington.gov.uk/housing/your-home/your-tenancy/nuisance-and-anti-social-behaviour/**
- za pośrednictwem poczty elektronicznej pisząc na adres **housing@darlington.gov.uk**
- telefonicznie pod numerem **01325 405333**
- listownie pisząc na adres Housing Services, Rada gminy Darlington, ratusz, Feethams, Darlington, DL1 5QT

Aby zgłosić przypadki naruszeń prawa, mieszkańcy powinni skontaktować się z Policją, dzwoniąc pod numer alarmowy **101** lub dzwoniąc pod numer **999** w nagłych przypadkach.



Nasza odpowiedź

Zdecydowana większość zgłoszeń zachowań antyspołecznych nie wymaga podjęcia działań prawnych i zostanie skutecznie rozwiązana poprzez działania w ramach wczesnej interwencji.

Każda sprawa będzie rozpatrywana w odniesieniu do zaistniałych faktów, a to, co zrobimy w jednej sprawie, nie oznacza automatycznie, że przyjmimy to samo podejście w innej. Będziemy reagować w sposób adekwatny do sytuacji, dzięki czemu możemy skutecznie reagować na różne zgłoszenia zachowań antyspołecznych.

Z osobami zgłaszającymi poważne incydenty zachowań antyspołecznych skontaktujemy się w ciągu 1 dnia roboczego od chwili zgłoszenia i uzgodnimy osobisty plan działania, ramy czasowe oraz zbierzemy informacje i dowody. W przypadku wszystkich innych zgłoszeń zachowań antyspołecznych ze zgłaszającymi skontaktujemy się w ciągu 5 dni roboczych od chwili zgłoszenia.

Nasze podejście do postępowania w przypadkach zachowań antyspołecznych będzie wypadkową:

- zarządzania przypadkiem — będziemy ściśle współpracować z najemcami w celu uzgodnienia osobistych planów działania, w oparciu o potrzeby ofiary i powagę incydentu (incydentów). W toku dochodzenia będziemy również gromadzić dowody, począwszy od informacji od agencji i najemców, a skończywszy na sprzęcie do monitorowania hałasu. Szczególnie blisko będziemy współpracować z policją i zespołami ds. egzekwowania prawa obywatelskiego w celu zebrania potwierdzających dowodów.
- Zapobieganie i wczesna interwencja — będziemy niezwłocznie badać i reagować na incydenty. Wczesna interwencja może obejmować ustne i pisemne ostrzeżenia dla sprawców, skierowanie do wymiaru sprawiedliwości naprawczej i mediację lub umowy i zobowiązania dotyczące dopuszczalnego zachowania.
- Informacja - nasza umowa najmu jasno określa nasze stanowisko wobec zachowań

antyspołecznych. Najemcom będziemy przekazywać informacje na naszej stronie internetowej, w mediach społecznościowych oraz na początku oraz w trakcie najmu. Mamy dedykowany zespół ds. egzekwowania prawa najmu, który zapewni informacje, wsparcie i pomoc w trakcie dochodzenia.

- Ochrona i podatność na zagrożenia — zawsze będziemy brać pod uwagę te czynniki w naszym zarządzaniu sprawami, ściśle współpracując z szeregiem agencji w celu ochrony najemców i ich rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji.
- Wsparcie - ofiarom i świadkom zaoferujemy wsparcie.
- Egzekwowanie prawa i działania prawne — w stosownych przypadkach podejmiemy działania egzekucyjne i prawne oraz gdy inne środki i próby rozwiązania problemu zawiodą. Będziemy dążyć do podjęcia działań prawnych, które będą odpowiednie, proporcjonalne i skuteczne, a także zapewnimy przestrzeganie wszystkich protokołów przedsądowych przy rozważaniu podjęcia jakichkolwiek działań związanych z posiadaniem.

Jakie czynności prawne możemy podjąć jako właściciel?

Tam, gdzie wszystkie środki i próby rozwiązania problemu zawiodły lub w przypadku zaistnienia poważnych incydentów zachowań antyspołecznych, podejmiemy szereg środków prawnych, włącznie z przejściem w posiadanie mieszkań najemców w ramach procesu eksmisji. Mogą one obejmować między innymi:

- Zawiadomienie o zamiarze przejścia lokalu w posiadanie (NOSP) — jest to zawiadomienie informujące najemcę (najemców), że zamierzamy ubiegać się o przejście ich domu z powodu naruszenia warunków umowy najmu. Musimy doręczyć to zawiadomienie przed złożeniem wniosku do sądu. Zawiadomienie takie jest ważne przez 12 miesięcy i w tym okresie możemy podjąć kroki prawne w dowolnym momencie.
- Nakazy sądowe (wydane w związku z zachowaniami antyspołecznymi, ustawa o przestępstwach i policji) -
- Sąd może wydać nakaz sądowy osobie, która ukończyła 10 lat, jeżeli spełnione są określone warunki.
- W przypadku wydania nakazu sądowego, może on dotyczyć zakazu wykonywania czynności przewidzianych w nakazie, a także wymagać od tej osoby wykonania określonych czynności. W ramach nakazu sądowego może zostać wydane upoważnienie do aresztowania podejrzanego.
- Postępowanie w sprawie przejścia w posiadanie — Sąd może przyznać nam prawo własności domu najemcy, co oznacza wydanie nakazu eksmisji. Zostanie to przeprowadzone tylko na podstawie orzeczenia sądu, w którym podstawą do rozwiązania umowy najmu były zachowania antyspołeczne. Ofiary i świadkowie mogą zostać wezwani do złożenia zeznań i/lub stawienia się na rozprawie sądowej w celu złożenia zeznań zarówno przed sędzią, jak i przed nami.
- Najem na okres próbny — wszyscy nowi

najemcy rozpoczynają od najmu na okres próbny, który trwa 12 miesięcy. Najem na okres próbny może zostać przedłużony o kolejne 6 miesięcy lub możemy wystąpić do sądu o jego wcześniejsze zakończenie, jeśli wystąpią przypadki zachowań antyspołecznych i naruszenia warunków umowy najmu. Najemca posiadający umowę na czas nieokreślony, nie ma tylu kluczowych praw, co najemca posiadający umowę na czas nieokreślony.

- Nakazy z zawieszeniem praw najemcy — możemy ubiegać się o zgodę na ograniczenie praw najemcy, jeśli najemca, członek jego gospodarstwa domowego lub gość przejawiał zachowania antyspołeczne. Spowoduje to utratę przez najemcę niektórych kluczowych praw, takich jak prawo do zakupu, wzajemnej wymiany, przeniesienia najmu itp.



Współpraca partnerska

Kluczem do ograniczenia zachowań antyspołecznych i zapewnienie naszym najemcom poczucia bezpieczeństwa w swoich społecznościach jest współpraca partnerska. Będziemy ściśle współpracować z istniejącymi partnerstwami, takimi jak policja, organy ścigania, partnerstwa na rzecz bezpieczeństwa społeczności. Nieustannie szukamy możliwości budowania nowych partnerstw z innymi

agencjami, w których będą one stanowiły wartość dodaną dla nas i naszych społeczności.

Wydział usług mieszkaniowych jest również kluczowym partnerem grupy strategicznej ds. zachowań antyspołecznych w skład którego wchodzi szereg agencji i departamentów. Podejście takie określa się jako wieloagencyjne rozwiązywanie problemów (MAPS).

Poufność, ochrona danych i udostępnianie informacji

W stosownych przypadkach będziemy udostępniać informacje policji i innym kluczowym agencjom, tak aby wszystkie one mogły realizować swoje zadania i obowiązki zgodnie z ustawą o przestępczości i zakłócaniu porządku z 1998 r. i późniejszymi aktami prawnymi.

Będziemy pracować zgodnie z postanowieniami Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych 2018, które stanowi podstawę udostępniania informacji oraz potrzebę zachowania poufności i prywatności.

Monitorowanie i przegląd wydajności

W ramach naszej misji ciągłego doskonalenia będziemy monitorować poziom satysfakcji i wykorzystywać opinie klientów do ulepszania naszych usług. Będziemy dostarczać okresowe raporty wydajności na cele konsultacji prowadzonych przez panele z udziałem klientów, takie jak panel lokatorski.

Będziemy przeprowadzać regularny przegląd tej polityki z uwzględnieniem wszelkich zmian legislacyjnych oraz przykładów dobrych praktyk.



