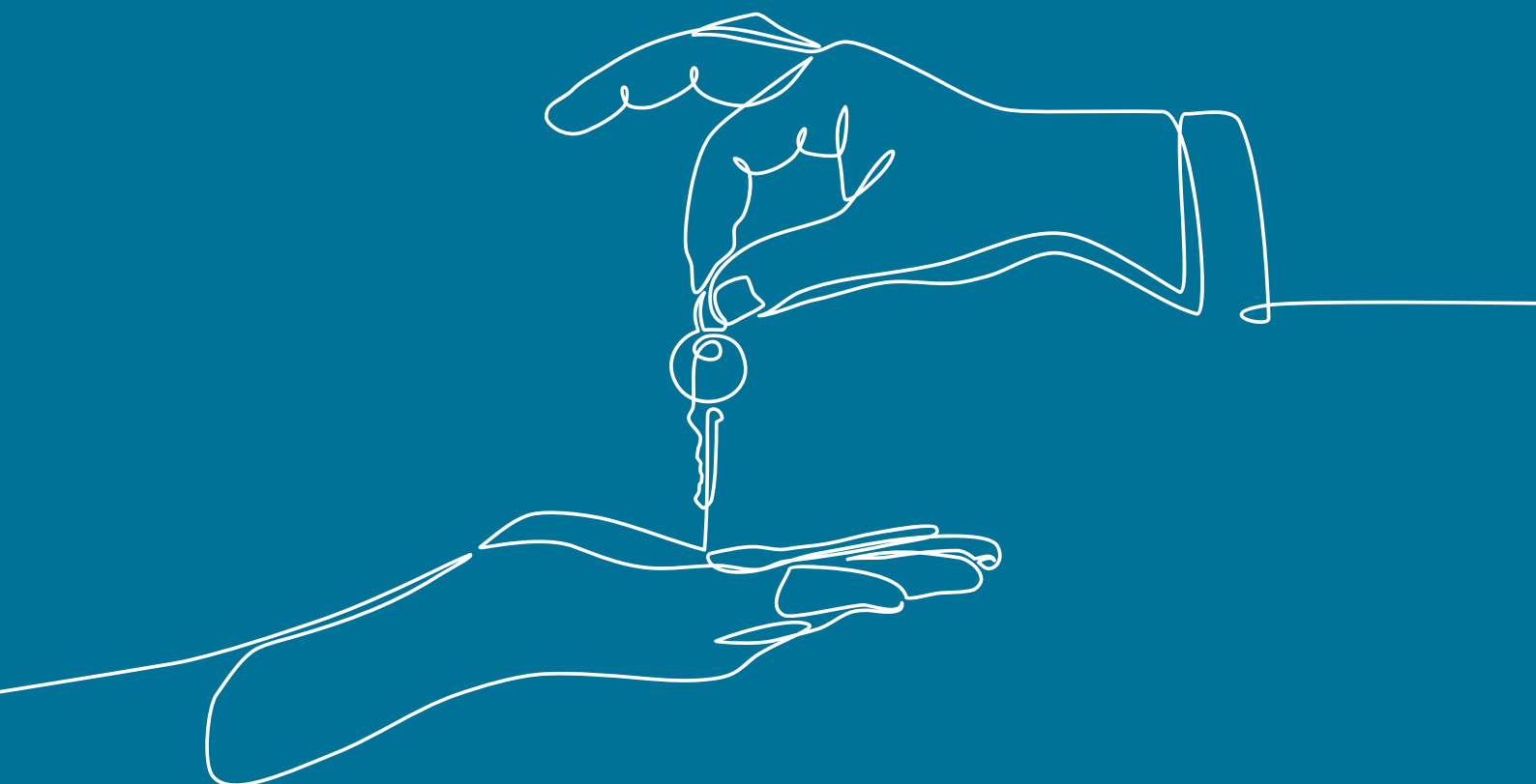




DARLINGTON
Borough Council

Zasady przydziału lokali mieszkalnych 2023 – 2028



Wstęp	3
Cele	3
Odpowiednie ustawodawstwo	3
Porady i informacje	4
Słowniczek terminów	4
Kto może złożyć wniosek?	5
Wnioskodawcy z krajów należących do EOG	5
Status imigracyjny i uprawnienia osób przybywających w ramach Programu Ukraińska Rodzina i Domy dla Ukrainy	6
Program Ukraine Extension Scheme	7
Osoby nieuprawnione	7
Osoby niekwalifikujące się	7
Wspólne wnioski	9
Składanie więcej niż jednego wniosku	9
Ponowne ubieganie się o zakwaterowanie	9
Prośby o przeniesienie do innego lokalu mieszkaniowego	9
Zgłoszenia pracowników/członków i ich bliskich	10
Jak złożyć wniosek oraz podjęcie decyzji	10
Przystępność cenowa	10
Zmiana sytuacji osobistej	11
Bieżące informowanie wnioskodawców	11
Anulowanie wniosków	11
Podawanie nieprawdziwych informacji lub celowe zatajanie informacji	12
Celowe pogorszenie sytuacji	12
Powiadomienia o wydanych decyzjach i prawie do ustawowego przeglądu decyzji	13
Rozsądne i dodatkowe preferencje	13
Pierwszeństwo w przyznawaniu domów	13
Przeglądanie nieruchomości i odrzucanie ofert	17
Czas na przyjęcie oferty	17
Ogłoszenia domów	17
Nieruchomości przystosowane dla osób z niepełnosprawnościami	17
Opiekunowie	18
Składanie bezpośrednich ofert bez ogłoszeń	18
Skrócona lista i wybór	19
Lokalne zasady najmu	19
Powiązania lokalne	20
Inne opcje zakwaterowania	21
Równe i sprawiedliwe traktowanie	21
Udostępnianie informacji, poufność i ochrona danych	22
Monitorowanie wyników pracy	22
Przegląd zasad przyznawania lokali mieszkalnych	22
Załączniki	22

Poprzez nasze usługi mieszkaniowe angażujemy się w budowanie zrównoważonych społeczności, a naszą główną ambicją jest budowanie bezpiecznych społeczności o różnorodnym charakterze, w których mieszkańcy są dumni ze swoich domów. Zapewnienie mieszkań socjalnych to tylko jeden z wielu sposobów w jaki mieszkańcy mogą zabezpieczyć sobie miejsce do życia. Inne możliwości obejmują współwłasność, zajmowanie przez właściciela i prywatny wynajem dostępny w gminie.

Zobowiązujemy się do zapewnienia uczciwych i przejrzystych usług wszystkim osobom ubiegającym się o przyznanie mieszkania. Niniejsze zasady mają jasno wyjaśniać, w jaki sposób przydzielane są nasze mieszkania socjalne, w oparciu o ocenę potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców.

Cele

Prowadzimy oparty na wyborze system najmu, który umożliwi mieszkańcom, w tym obecnym najemcom, ubieganie się o nieruchomości spełniające ich potrzeby mieszkaniowe. Niniejsza polityka ma na celu wyjaśnienie, w jaki sposób będziemy ogłaszać i wynajmować większość naszych dostępnych domów za pośrednictwem naszego programu wynajmu opartego na wyborze.

Oprócz powyższych, swoje oferty mieszkań przedstawią również zarejestrowani dostawców (RP). Będzie to uzgodniona liczba lub pewien procent dostępnych domów w Darlington w ramach programu i są one znane jako „Nominacje”. Zarejestrowani dostawcy, którzy oferują swoje nieruchomości, są wymienieni w Załączniku 1.

Naszym celem jest:

- Zapewnienie spójnego podejścia w procesie przydzielania dostępnych domów i „nieruchomości nominowanych”.
- Poprawa dostępu do bezpiecznych domów w całym Darlington.
- Udzielanie pomocy wnioskodawcom w rozwiązywaniu problemów, które mogą powodować bariery w dostępie do mieszkań.

Zasady te zostały przygotowane w oparciu o przepisy prawa i przyczynia się do realizacji planu rady w zakresie „zapewnienia wysokiej jakości mieszkań komunalnych”. Wyjaśnia wytyczne, które określają uprawnienia i kwalifikowalność, oraz określa najlepsze praktyki i ramy prawne dotyczące przydziału mieszkań socjalnych.

- Niniejsze zasady zawierają również odpowiedzi na pytania:
- W jaki sposób przydzielane są lokale mieszkalne.
- Kwalifikacja do rejestru mieszkaniowego.
- W jaki sposób aplikować.
- Wnioski o statusie priorytetu.

- Zapewnienie większego wyboru mieszkań mieszkańcom Darlington i pomoc w tworzeniu zrównoważonych, mieszanych społeczności, w których zdecydują się mieszkać.
- Dopilnowanie, aby każdy, kto ubiega się o mieszkanie otrzymał wysokiej jakości usługi mieszkaniowe z możliwością wyboru domu, który najlepiej odpowiada długoterminowym potrzebom mieszkaniowym.
- Zapobieganie i ograniczanie bezdomności.
- Wynajmem naszych lokali mieszkalnych w uczciwy i przejrzysty sposób, wzmacniając pozycję wnioskodawców i wspierając ich w dokonywaniu świadomych wyborów dotyczących miejsca, w którym chcą mieszkać.
- Świadczenie dostosowanych usług dla osób, które mogą mieć trudności z ubieganiem się o mieszkanie i oferowanie pomocy w utrzymaniu zapewnionego najmu.
- Zachęcanie do tworzenia zrównoważonych społeczności.
- Efektywnie wykorzystywanie naszych zasobów mieszkaniowych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Odpowiednie ustawodawstwo

Nasza polityka została sporządzona w celu spełnienia wymogów prawnych dotyczących przydzielania mieszkań określonych w Ustawie o mieszkalnictwie z 1996 r., Część VI, zmienionej Ustawą o bezdomności (2002), Ustawą o lokalności z 2011 r. i Ustawą o ograniczaniu bezdomności z 2017 r.

Niniejsza polityka odnosi się również do:

- Ustawy o ograniczaniu bezdomności z 2017 r.: Porady praktyczne dla bezdomnych.
- Przydział zakwaterowania: wytyczne dla lokalnych władz mieszkaniowych w Anglii (czerwiec 2012)
- Zapewnienie mieszkań socjalnych dla miejscowej ludności (wytyczne ustawowe) Ustawowe wytyczne dotyczące przydziału mieszkań socjalnych dla władz lokalnych w Anglii (grudzień 2013 r.)
- Prawo do przemieszczania się (2015) Wytyczne ustawowe.
- Ustawy o dzieciach z 1989 r. i Ustawa o dzieciach z 2004 r.

- Obowiązek równego traktowania w świadczeniu usług w sektorze publicznym.
- Poprawa dostępu do mieszkań socjalnych dla członków sił zbrojnych (czerwiec 2020).
- Przepisów dotyczących przydziału mieszkań i bezdomności (kwalifikowalność) (Anglia) oraz osób podlegających kontroli imigracyjnej (zakwaterowanie i bezdomność; władze mieszkaniowe (poprawka) z 2022 r.
- Ustawy o równości z 2010 r.

Niniejsza polityka będzie regularnie przeglądana i aktualizowana w świetle wszelkich odpowiednich zmian legislacyjnych lub przepisów wydanych przez Sekretarza Stanu oraz zmian w wytycznych.

Zapewnimy, że nasza polityka spełnia nasze zobowiązania prawne. Ponadto zapewnimy zgodność tej polityki z lokalnymi i regionalnymi strategiami mieszkaniowymi, a także z istniejącymi strategiami dotyczącymi rozwiązywania problemu bezdomności.

Słownik terminów

Nieruchomości przystosowane — domy, które zostały zaprojektowane lub przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnością fizyczną lub sensoryczną, takie jak prysznice z dostępem na jednym poziomie, pomieszczenia mokre, poszerzone drzwi lub adaptacje w dostępie do nieruchomości.

Adwokat - osoba, której wnioskodawca udzielił zgody na działanie w jego imieniu w celu rozpatrzenia jego wniosku, na przykład pracownik wsparcia lub członek rodziny.

Wnioskodawca - osoba ubiegająca się o mieszkanie w systemie najmu.

Band - system używany do przyznawania pierwszeństwa w uzyskaniu mieszkania.

Polityka alokacji - pojedynczy zestaw zasad określających sposób, w jaki przyznajemy pierwszeństwo do lokalu mieszkaniowego.

Tłumacz - osoba lub organizacja, która świadcząca usługi tłumaczeniowe dla klientów nieanglojęzycznych lub usługi w języku migowym dla osób niedosłyszących.

Powiązanie lokalne - powiązanie z obszarem Darlington ze względu na miejsce zamieszkania, zatrudnienie, obecność bliskiej rodziny lub główne źródło wsparcia.

Alokacja MRI - system informatyczny, którego używamy do rejestracji wniosków i zamieszczania ogłoszeń.

Umowa nominacji - umowa taka określa szczegółowo, w jaki sposób będziemy współpracować i pracować w partnerstwie, aby pomóc osobom w potrzebie mieszkaniowej i zapobiegać bezdomności.

Osoba niekwalifikująca się - osoba, która nie może zarejestrować się w programie ze względu na swoje zachowanie lub zachowanie członka gospodarstwa domowego do którego należy.

Data pierwszeństwa - data, od której wnioskodawcy przysługuje pierwszeństwo w otrzymaniu mieszkania.

Rozsądna preferencja - zwrot używany w Ustawie o mieszkalnictwie do opisanie tych rodzajów potrzeb mieszkaniowych, którym należy nadać priorytet w polityce alokacji władz lokalnych.

Data rejestracji - data otrzymania przez nas wniosku.

Zarejestrowany dostawca usług (RP) - spółdzielnia mieszkaniowa lub firma mieszkaniowa zarejestrowana w organie regulacyjnym ds. mieszkalnictwa socjalnego.

Odpowiednie ustawodawstwo

Kopię tej polityki można pobrać na stronie internetowej www.darlington.gov.uk/housing/our-policies-and-performance/our-policies/

Informacje na temat programu zostaną udostępnione wnioskodawcom na żądanie w różnych formatach i językach.

Wnioskodawcy, którzy nie mają dostępu do Internetu, mogą przyjść lub skontaktować się telefonicznie z Urzędem Miasta lub za pośrednictwem samoobsługowych punktów dostępowych.



Kto może złożyć wniosek?

O wpisanie do rejestru może ubiegać się każda osoba w wieku powyżej 18 lat pod warunkiem, że się „kwalifikuje” (patrz kolejne strony). Wnioskodawcy nie muszą być powiązani z Darlington, chociaż mieszkania będą przyznawane przede wszystkim wnioskodawcom z powiązaniem lokalnym.

Wnioskodawcy z EOG

Obywatele krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego (kraje członkowskie UE oraz Islandia, Liechtenstein i Norwegia) lub Szwajcarii mają prawo dostępu do mieszkań socjalnych tylko w sytuacji, gdy złożyli wniosek o „status osoby osiedlonej” i otrzymali go w ramach rządowego programu osiedleńczego UE. Program ten umożliwia obywatelom, którzy mieszkali w Wielkiej Brytanii przed godziną 23:00 w dniu 31 grudnia 2020 r., oraz członkom ich rodzin, ubieganie się o status imigracyjny w Wielkiej Brytanii.

Jeśli wnioskodawcy mają status tymczasowego osiedleńcy w UE, muszą spełnić dodatkowe warunki, aby kwalifikować się do otrzymania mieszkania komunalnego. Wnioskodawcy muszą wykazać, że znajdują się w jednej z następujących sytuacji:

- Pracują lub prowadzą jednoosobową działalność gospodarczą.
- Poszukują pracy po pracy w Wielkiej Brytanii.
- Są niezdolne do podjęcia tymczasowej pracy z powodu złego stanu zdrowia po pracy w Wielkiej Brytanii.
- Znajdują się w zaawansowanym stadium ciąży i oczekują powrotu do pracy lub że będą poszukiwać pracy w ciągu roku.
- Niedawno urodziły dziecko i spodziewają się powrotu do pracy lub że będą szukać pracy w ciągu roku
- Przebywały legalnie w Wielkiej Brytanii przez co najmniej 5 lat

Wnioskodawcy mogą również kwalifikować się, jeśli dziecko, które z nimi mieszka, uczęszcza do szkoły w Wielkiej Brytanii, dziecko musi mieszkać w Wielkiej Brytanii, gdy wnioskodawca (-y) był pracownikiem UE.

Te dodatkowe warunki nie mają zastosowania jeśli wnioskodawca ma przyznany status osoby osiedlonej w ramach unijnego programu osiedleńczego.

Przed wpisaniem do rejestru mieszkaniowego, tacy wnioskodawcy muszą wykazać, że kwalifikują się do otrzymania mieszkania socjalnego. Osoby, które złożyły wniosek o status osoby osiedlonej, mogą skorzystać z usługi sprawdzania online, aby utworzyć kod, który można udostępnić usługom mieszkaniowym w celu potwierdzenia swojego statusu imigracyjnego. Wyświetl i udowodnij swój status imigracyjny — GOV.UK (www.gov.uk)

Nowo przybywający obywatele krajów EOG, którzy przeprowadzili się do Wielkiej Brytanii po 1 stycznia 2021 r., oraz członkowie ich rodzin nie kwalifikują się do otrzymania mieszkań socjalnych, chyba że otrzymali zezwolenie na pobyt na czas nieokreślony zgodnie z brytyjskim prawem imigracyjnym lub zostali zwolnieni na mocy przepisów dotyczących kwalifikowalności, jak posiadanie statusu uchodźcy.

Obywatele Irlandii i członkowie ich rodzin mają nadal dostęp do mieszkań socjalnych, niezależnie od unijnego programu osiedleńczego, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi wspólnej strefy podróży. Potwierdzenie obywatelstwa irlandzkiego będzie wystarczające, aby wykazać tę kwalifikowalność.

Status imigracyjny i uprawnienia osób przybywających w ramach Programu Ukraińska Rodzina i Domy dla Ukrainy

Osoby, które obecnie przybywają do Wielkiej Brytanii w ramach programu Ukraińska Rodzina i Domy dla Ukrainy, nie obowiązują te przepisy na początkowy okres trzech lat.

Osoby obsługiwane pozaregulaminowo mają prawo do podjęcia zatrudnienia i dostępu do środków publicznych bez konieczności spełnienia kryterium stałego pobytu. Będą one zatem miały dostęp do zasiłków i będą uprawnione do pomocy w przypadku dotknięcia bezdomnością i znalezienia się w potrzebie zapewnienia mieszkań socjalnych.

Nadzwyczajne przepisy wykonawcze (Rozporządzenia w sprawie przydziału mieszkań i bezdomności (kwalifikowalność) (Anglia) oraz osób podlegających kontroli imigracyjnej (zakwaterowanie władz mieszkaniowych i bezdomność) (poprawka) z 2022 r.) kwalifikują te grupy osób do otrzymania pomocy w związku z bezdomnością i otrzymania

mieszkań socjalnych.

Ten instrument ustawowy zwalnia również osoby uciekające z Ukrainy, które są obywatelami brytyjskimi, oraz inne osoby niepodlegające kontroli imigracyjnej, posiadające prawo pobytu w Wielkiej Brytanii z wymogu spełnienia kryterium zwykłego pobytu w toku ubiegania się o przydział mieszkania.

Te zmiany legislacyjne zostały wprowadzone równoległe do zmian legislacyjnych dotyczących dostępu do świadczeń i usług.

Będziemy kontynuować sprawdzanie uprawnień każdego, która twierdzi, że jest osobą bezdomną. Jednak zmiany wprowadzone niniejszym Regulaminem będą oznaczać, że osoby przybywające w ramach Ukraińskiego Programu Rodzinnego i Domy dla Ukrainy, będą uprawnione do otrzymania mieszkań socjalnych i pomocy dla bezdomnych.

Program Ukraine Extension Scheme

Program ma na celu wspieranie obywateli Ukrainy i ich najbliższych krewnych już przebywających na terenie Wielkiej Brytanii. Przepisy imigracyjne zostały uaktualnione, aby osoby objęte programem miały możliwość pobytu przez początkowy okres

trzech lat oraz prawo do pracy i korzystania z funduszy publicznych zgodnie ze wsparciem dla osób objętych programem Ukraińskiego Programu Rodzinnego i Domy dla Ukrainy, zaktualizowano zasady imigracyjne.

Osoby nieuprawnione

Wnioskodawcy muszą spełniać wymogi określone w art. 160ZA ustawy o mieszkalnictwie z 1996 r., która dotyczy statusu imigracyjnego osób, które przybyły do Wielkiej Brytanii z innego kraju.

Dla przykładu nie możemy pozwolić osobom należącym do jednej z poniższych grup „niekwalifikujących się” na zarejestrowanie się celem ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego:

- Osoby podlegające kontroli imigracyjnej, chyba że otrzymały status uchodźcy, zezwolenie na pobyt w sytuacji wyjątkowej lub na czas nieokreślony lub są objęte zobowiązaniem sponsorskim.

- Niektórzy obywatele EOG, którzy nie kwalifikują się do otrzymania mieszkań socjalnych.
- Osoby, których miejscem zwykłego pobytu jest kraj należący do Wspólnego Obszaru Podróży (CTA), chyba że są one wyłączone spod obowiązujących przepisów.
- Obywatele UE zobowiązani do opuszczenia Wielkiej Brytanii przez Rząd Wielkiej Brytanii.
- Obywatele EOG, którzy przybyli do Wielkiej Brytanii, jako osoby poszukujące pracy lub członkowie rodzin osoby poszukującej pracy.
- Obywatele EOG którym po raz pierwszy przysługuje prawo pobytu w ciągu pierwszych 3 miesięcy pobytu.

- Obywatele EOG z pochodnym prawem pobytu na podstawie obywatelstwa kraju spoza EOG, którzy są głównym opiekunem dziecka lub osoby dorosłej będącej obywatelem brytyjskim,

Osoby niekwalifikujące się

Zgodnie z ustawą Localism Act 2011, mamy możliwość decydowania, kto może zostać pozbawiony prawa do otrzymania mieszkania socjalnego od Rady Gminy Darlington z powodu niedopuszczalnego zachowania.

Niedopuszczalne zachowanie definiujemy jako:

- W przypadku, gdy wnioskodawca lub jakikolwiek członek jego obecnego lub przyszłego gospodarstwa domowego dopuścił się w przeszłości niedopuszczalnego zachowania, z którego to powodu, naszym zdaniem, w momencie składania wniosku, nie jest on właściwym kandydatem do otrzymania praw najemcy.
- Zachowanie, w tym zastraszanie, nękanie i wiktymizacja, w tym działania, słowa lub gesty fizyczne, które można rozsądnie postrzegać jako przyczynę niepokoju lub dyskomfortu innej osoby.
- Zachowanie, które może być uciążliwe lub irytujące dla sąsiadów i mieszkańców. Odnosi się to nie tylko do obecnych i poprzednich najmów, ale także do tych, które oceniamy jako aktualne. Obejmuje to przypadki, gdy wnioskodawca lub przyszły członek jego gospodarstwa domowego jest przedmiotem dochodzenia i działań podejmowanych przez Radę (lub inną właściwą agencję, taką jak policja) w związku z działaniami w miejscowości, w której mieszkają, gdzie wcześniej mieszkali lub gdzie chcieliby mieszkać.

Niedopuszczalne zachowanie obejmuje również tych sytuacje w związku z którymi zapadły wyroki skazujące, zachowania antyspołeczne lub zadłużeniem w związku z nieopłaconym czynszem w wysokości ponad 2000 GBP. Załącznik 2 zawiera więcej informacji na temat tego, co uważamy za niedopuszczalne zachowanie, oraz dowodów, które pozyskamy, aby zapewnić, że każdy przypadek zostanie rozpatrywany indywidualnie.

w przypadku gdy takie dziecko lub osoba dorosła nie byłaby w stanie mieszkać w Wielkiej Brytanii lub innym EOG podać, czy ich opiekun opuścił Wielką Brytanię („opiekun Zambrano”).

Wnioskodawcy, których zadłużenie z tytułu niezapłaconego czynszu nie przekracza 2000 GBP, są oceniani pod kątem działalności przestępczej lub jeśli uznamy, że dopuścili się poważnych zachowań antyspołecznych, ich wnioski mogą zostać zawieszono.

Więcej informacji znajduje się w załączniku nr 2.

Możemy wykluczyć wnioskodawcę z możliwości wpisania go do rejestru mieszkaniowego z powodu wcześniejszego lub trwającego niedopuszczalnego zachowania lub możemy zezwolić wnioskodawcy na wpisanie się do rejestru mieszkaniowego, ale zawiesić jego wniosek, dopóki nie wykaże, że zmienił swoje zachowanie.

Wykorzystamy dostępne nam dowody, aby zdecydować, czy wnioskodawca:

- A. a) Nie kwalifikuje się do wpisania do rejestru mieszkaniowego i jest sklasyfikowany jako niekwalifikujący się; lub
- B. b) Kwalifikuje się, ale jego zgłoszenie zostanie zawieszono do czasu zmiany jego zachowania w sposób satysfakcjonujący Radę.

Aby ułatwić sobie podjęcie decyzji, możemy również zastosować test, czy niedopuszczalne zachowanie uprawnia Radę do wydania nakazu przejęcia w posiadanie (gdyby sprawa dotyczyła obecnego lokatora).

Zawiesimy również wniosek do czasu zebrania dowodów, takich jak referencje od obecnych lub poprzednich właścicieli, zestawienia czynszu, fotograficzne dowody szkód oraz informacje z policji/kursu sądowego lub zakończenia wszelkich innych wymaganych dochodzeń, które musimy przeprowadzić, aby podjąć decyzję.

Każdy przypadek będzie rozpatrywany indywidualnie i pod uwagę będą brane wyjątkowe okoliczności.

Jeżeli uznamy, że wnioskodawca się nie kwalifikuje, zostanie on poinformowany na piśmie o powodach takiej decyzji, okresie przez który nie może ubiegać się o najem oraz o tym, w jaki sposób może naprawić

swoją sytuację. Wnioskodawcy, w przypadku których stwierdzono że nie mogą ubiegać się o przydział domu, mogą się do nas odwołać w ciągu 21 dni od daty powiadomienia.

Wnioskodawcy, którzy się zakwalifikują, ale

Wspólne wnioski

Wspólne wnioski będą przyjmowane, pod warunkiem, że wszyscy wnioskodawcy są do tego uprawnieni, mają ukończone 18 lat i zamierzają wspólnie zajmować nieruchomość jako jedyne lub główne miejsce zamieszkania.

Składanie więcej niż jednego wniosku

Wielokrotne wnioski są niedozwolone. Osoba może znajdować się w rejestrze tylko z jednym kontem

Ponowne ubieganie się o zakwaterowanie

Jeżeli wnioskodawca został zakwaterowany w ramach programu, a następnie chce się ponownie zarejestrować, będzie musiał zarejestrować nowy

Prośby o przeniesienie do innego lokalu mieszkaniowego

Wnioskodawcy, którzy już wynajmują mieszkanie od Darlington Borough Council (aktualni najemcy), mogą zarejestrować się jeśli chcą się przeprowadzić.

Wnioski o ponowne przyznanie lokalu mieszkalnego będą rozpatrywane indywidualnie

Zgłoszenia pracowników/członków i ich bliskich

Wnioski składane przez współwnioskodawców będą przyjmowane, pod warunkiem, że wszyscy wnioskodawcy są do tego uprawnieni, mają ukończone 18 rok życia i zamierzają wspólnie zajmować nieruchomość, jako jedyne lub główne miejsce zamieszkania. Wniosek złożony przez współwnioskodawców zostanie oceniony i umieszczony w grupie priorytetowej z uwzględnieniem danych dotyczących członków gospodarstwa domowego o największych potrzebach mieszkaniowych.

zawiesiliśmy ich wniosek, zostaną poinformowani o powodach decyzji, okresie obowiązywania zawieszenia oraz o tym, co mogą zrobić, aby naprawić swoją sytuację.

Wspólny wniosek zostanie oceniony i umieszczony w puli wniosków, którym przyznano priorytet rozpatrzenia z uwzględnieniem danych gospodarstwa domowego o największych potrzebach mieszkaniowych.

„Aktywnym”.

wniosek, który zostanie oceniony na podstawie nowych okoliczności.

i będą podlegać kontroli, w tym kontroli czynszu, warunków panujących w nieruchomości i ogrodzie. Oczekuje się, że wnioskodawcy rozwiążą wszelkie problemy przed rozpatrzeniem ich wniosku o przekwaterowanie.



Jak złożyć wniosek oraz podejmowanie decyzji

Wnioski można zarejestrować online, wchodząc na cyfrową platformę wynajmu **www.darlington.gov.uk/housing** lub kontaktując się z nami w celu umówienia się wizytę celem skorzystania z samoobsługowego komputera.

Po otrzymaniu kompletnego wniosku, zostanie on oceniony i umieszczony w grupie odzwierciedlającej sytuację członków gospodarstwa domowego. Aby umożliwić nam odpowiednią ocenę takiego wniosku, w momencie jego złożenia, wnioskodawcy będą zobowiązani do dostarczenia dokumentacji uzupełniającej. Wszelkie wnioski złożone bez dokumentacji uzupełniającej, zostaną umieszczone w kategorii 4.

Przystępność cenowa

Naszym celem jest oferowanie wnioskodawcom nieruchomości, na które ich stać. Nie chcemy stawiać kogoś w gorszej sytuacji finansowej, oferując mu nieruchomość, której nie będzie w stanie opłacić. Naszym celem jest również zmniejszenie trudności w przypadku zmiany sytuacji osobistej. Kiedy wnioskodawca zaakceptuje nieruchomość, zostanie poproszony o wypełnienie formularza dochodów i rozchodów, aby upewnić się, że stać go na czynsz i inne powiązane koszty. Pomoże to zapewnić trwałość najmu.

Zmiana sytuacji osobistej

Obowiązkiem wnioskodawcy (lub jego adwokata) jest informowanie nas o wszelkich zmianach okoliczności, które mogą mieć wpływ na jego wniosek.

Bieżące informowanie wnioskodawców

Z wnioskodawcami, którym przyznano pierwszeństwo w uzyskaniu lokalu mieszkalnego, będziemy regularnie się kontaktować, aby upewnić się, że nie mają trudności z aplikowaniem i sprawdzić, czy ubiegają się o odpowiednie nieruchomości, gdy tylko się takie pojawią.

Z wnioskodawcami których konta były „nieaktywne”

Wnioskodawcy będą mogli ubiegać się o zamieszczone w ogłoszeniach nieruchomości zarówno na wynajem, jak i tanie opcje posiadania domu.

Nasze ogłoszenia będą zawierały wyczerpujące informacje na temat stanu nieruchomości. To zapewni wnioskodawcom możliwość dokonania świadomego wyboru domu, w którym chcieliby zamieszkać. Nasza strona internetowa będzie także zawierać inne przydatne informacje.

Dla mieszkańców szczególnie narażonych, istnieje możliwość automatycznego składania wniosków.

Wnioskodawcom, którzy nie przejdą tych procedur kontrolnych, zostanie zaoferowane wsparcie, porady i pomoc. Mogą oni zostać również skierowani do agencji zewnętrznych, takich jak Biuro Porad Obywatelskich. Wnioskodawcy w przypadku których odroczone spłatę zadłużenia, nadal mogą składać wnioski, jednak nadal będą musieli spełniać kryterium poddania się ocenie pod kątem tego, czy stać ich na opłacenie czynszu oraz powiązanych kosztów.

Jeżeli po złożeniu oferta zakwaterowania stwierdzimy, że informacje we wniosku są nieaktualne lub nieprawdziwe, oferta zakwaterowania może zostać wycofana.

przez okres 12 miesięcy skontaktujemy się za pomocą preferowanej przez nich metody, aby sprawdzić, czy nadal są zainteresowani otrzymaniem zakwaterowania.

Brak odpowiedzi na kontakt, może skutkować zamknięciem wniosku i/lub usunięciem z grupy priorytetowej.

Anulowanie wniosków

Wnioski zostaną anulowane w następujących okolicznościach:

- W przypadku wpłynięcia wniosku od wnioskodawcy (lub jego adwokata).
- W przypadku braku aktywności w danym okresie i braku odpowiedzi ze strony wnioskodawcy.
- W przypadku śmierci wnioskodawcy, jeżeli nie był on współwnioskodawcą.
- W przypadku złożenia wniosku wnioskodawca kupił swoją nieruchomość w ramach programu „Right to Buy”.

- Wnioskodawca został oceniony jako osoba, która nie kwalifikuje się do przyznania zakwaterowania (patrz załącznik 2).
- W przypadku gdy okaże się, że wnioskodawca podał we wniosku nieprawdziwe lub nieprawdziwe informacje.
- W przypadku braku odpowiedzi na wysłaną korespondencję.

Wnioskodawcom zostanie podany powód, dla którego ich wniosek został anulowany, oraz zostaną poinformowani o przysługującym im prawie do złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie decyzji.

Podawanie nieprawdziwych informacji lub celowe zatajanie informacji

Zgodnie z art. 171 Ustawy o mieszkalnictwie z 1996 r. każda osoba, która ubiega się o przydział komunalnego lokalu mieszkalnego popełnia przestępstwo jeśli:

- A. świadomie lub lekkomyślnie składa oświadczenie, które nie jest zgodne z prawdą; lub
- B. świadomie zataja informacje, których podania w związku z wnioskiem o przyznanie mieszkania, zgodnie z naszym uzasadnionym wymaganiem.
- C. Każda osoba, która zostanie uznana winną takiego przestępstwa, może zostać ukarana grzywną, jest to nieograniczona grzywna na poziomie 5, i może stracić najem, jeśli został przekwaterowany w wyniku podania fałszywych

informacji lub celowego zatajenia informacji.

W przypadku jakichkolwiek przestępstw popełnionych przed marcem 2015 r. maksymalna grzywna wynosi 5000 GBP.

Przeciwko profesjonalnej organizacji, która podaje fałszywe informacje lub celowo zataja informacje w imieniu kandydata, którego reprezentuje, rozważymy podjęcie kroków prawnych.

Wnioskodawcy, w przypadku których okaże się, że podali fałszywe lub wprowadzające w błąd informacje, stracą prawo do ubiegania się o przyznanie lokalu mieszkalnego na okres 12 miesięcy po upływie których będą musieli złożyć nowy wniosek.

Celowe pogorszenie sytuacji

Każdy wnioskodawca, który celowo pogorszy swoją sytuację mieszkaniową, zostanie pozbawiony pierwszeństwa i zostanie umieszczony w grupie 4 na okres sześciu miesięcy.

Przykładami pogarszających się okoliczności mogą być:

- rezygnacja z umowy najmu na czas nieokreślony bez ważnego powodu;
- przeprowadzka z lokalu przystosowanego do potrzeb któregoś z członków gospodarstwa domowego do nieruchomości, której warunki nie odpowiadają tym potrzebom;

- przeprowadzka do nieruchomości, która jest zbyt mała lub zbyt duża, aby zaspokoić potrzeby członków gospodarstwa domowego; lub
- niestosowanie się do zaleceń właściciela, na przykład celowe dopuszczenie do pogorszenia warunków panujących w nieruchomości.

Uwaga – powyższa lista nie jest wyczerpująca.

Po tym okresie wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o ponowną ocenę swojej kategorii zaszerogowania, ale będzie musiał przedstawić odpowiednią dokumentację na poparcie swojego wniosku.

Powiadomienia o wydanych decyzjach i prawie do ustawowego przeglądu decyzji

Wnioskodawcom przysługują następujące prawa w związku z decyzjami podjętymi w sprawie ich wniosku mieszkaniowego:

- prawo do otrzymania pisemnego powiadomienia o każdej decyzji o odmowie rejestracji w systemie;
- prawo do otrzymania na żądanie decyzji o

wszelkich informacjach, które są brane pod uwagę przy rozważaniu wniosku, czy przyjąć ofertę zakwaterowania; i

- prawo do wnioskowania o ponowne rozpatrzenie decyzji podjętej w sprawie danego wniosku.

Rozsądne i dodatkowe preferencje

W celu zapewnienia, że osoby o największych potrzebach mieszkaniowych otrzymają pierwszeństwo w ubieganiu i przyznaniu lokali, rozważyliśmy kategorie osób, którym władze lokalne muszą przyznać „rozsądną preferencję”, jak określono w art. 166a Ustawy o mieszkalnictwie z 1996 r. To są:

- Osoby ustawowo bezdomne;
- Osoby, wobec których władze lokalne mają obowiązek zapewnienia lokalu wynikający z faktu bezdomności;
- Osoby mieszkające w warunkach niehigienicznych lub przeludnionych domach;
- Osoby, które muszą się przeprowadzić z przyczyn zdrowotnych lub socjalnych; oraz
- Osoby, które muszą się przeprowadzić, aby uniknąć trudności, takich jak konieczność przeprowadzki w celu uzyskania dostępu do specjalistycznej opieki zdrowotnej lub opieki nad krewnym.

Pod uwagę wzięliśmy wytyczne rządu zawarte w Ustawie o mieszkalnictwie z 1996 r. (Dodatkowe preferencje dla sił zbrojnych) (Anglia) Przepisy z 2012 r. – Instrument ustawy nr: 2989, która weszła w życie 30 listopada 2012 r. Pozwala to na przyznanie dodatkowych preferencji osobom, które służyły w siłach zbrojnych. Ta dodatkowa preferencja zostanie przyznana osobie, która:

- służyła w regularnych siłach zbrojnych.
- obecnie służy w regularnych lub rezerwowych siłach zbrojnych i doznała poważnych obrażeń, choroby lub niepełnosprawności, które można przypisać pełnionej przez tę osobę służbie; lub
- ktoś, kogo współmałżonek/partner służył w siłach regularnych i zmarł na służbie, co oznacza, że pogrążony w żałobie partner straci kwaterunek.

Przyznanie lokalu w trybie priorytetowym

Program ma 5 kategorii zaszeregowania. Sytuacja wszystkich kwalifikujących się wnioskodawców zostanie oceniona i ich wnioski zostaną przypisane

do odpowiedniej kategorii, zgodnie z ich potrzebami mieszkaniowymi.

Kategoria zaszeregowania 1+ *

- Osoby mieszkające w Darlington, które utracą swój dom z powodu wyburzenia lub rewitalizacji. Obejmuje to najemców mieszkalnych lokali komunalnych, zarejestrowanych najemców usługodawców, prywatnych najemców i właścicieli najemców mieszkających w granicach określonego obszaru objętych rewitalizacją, którzy są zobowiązani do przeprowadzki, pod warunkiem, że mieszkali tam jako jedyne

lub główne miejsce zamieszkania przez co najmniej 12 miesięcy. Wymagany będzie dowód zamieszkania pod danym adresem.

Wnioskodawcy otrzymają pierwszeństwo w kategorii zaszeregowania 1+ tylko jeśli obecnie mieszkają w Darlington.

*Osoby z tej kategorii zaszeregowania mogą otrzymać bezpośrednią ofertę mieszkania.

Kategoria zaszeregowania 1 *

- Osoby uznane za bezdomne ustawowo i są w priorytetowej grupie potrzebujących.
- Osoby, które mają status osoby bezdomnej i są w priorytetowej potrzebie oraz w przypadku których władze mają obowiązek zapewnienia lokalu mieszkaniowego (część 7 ustawy o mieszkalnictwie z 1996 r.).
- Osoby, wobec których władze mają obowiązek zapobiegania bezdomności lub obowiązek udzielania pomocy.
- Wnioskodawcy wobec których, po dokonaniu oceny, przysługuje obowiązek ochrony przed bezdomnością (po zwolnieniu z obowiązku w wyniku odrzucenia rozsądnej oferty zakwaterowania, wnioskodawca zostanie przypisany do kategorii 4. W przypadku zwolnienia z takiego obowiązku z innego powodu, wniosek zostanie przypisany do kategorii odpowiadającej jego potrzebom mieszkaniowym).
- Osoby zagrożone przemocą domową. Ofiary przemocy domowej, które utraciły mieszkanie, nie mogą pozostać w dotychczasowym miejscu zamieszkania lub są zagrożone utratą mieszkania w wyniku przemocy domowej lub zagrożone przemocą domową.
- Osoby opuszczające społeczność Królewskich Sił Zbrojnych HM. Dotyczy to członków sił zbrojnych (służących lub wcześniej pełniących służbę w siłach regularnych;

służących lub dawniej pełniących służbę w siłach rezerwowych; współmałżonka/partnera będącego w żałobie; rozwiedzionego małżonka/partnera, jeżeli jest to wymagane do wyprowadzki z lokalu mieszkalnego ministerstwa obrony lub osób które wyprowadziły się w ciągu ostatnich 6 miesięcy z powodu rozwodu lub separacji).

- Osoby mieszkające w Darlington, które muszą się przeprowadzić z pilnych powodów zdrowotnych. Wnioskodawcy, którzy przedstawili dowody na to, że wymagają zakwaterowania alternatywnego, ponieważ ich stan zdrowia (zdrowie fizyczne lub psychiczne) i/lub niepełnosprawność uniemożliwiają im zamieszkanie w obecnym miejscu zamieszkania (tj. mieszkanie nie nadaje się do adaptacji lub osoby te nie mogą wrócić do domu ze szpitala lub placówki opiekuńczej).
- Osoby zamieszkałe w Darlington, które doświadczają niepokoju z powodu zachowań antyspołecznych ze strony sąsiadów. Wnioskodawcy, którzy przedstawili profesjonalne dowody z organów wewnętrznych lub zewnętrznych (policja, organy ścigania, obecny właściciel itp.), na to że są ofiarami zachowań antyspołecznych i nie mogą pozostać w swoim aktualnym miejscu zamieszkania.

*Osoby z tej kategorii zaszeregowania, w zależności od ich sytuacji, mogą otrzymać bezpośrednią ofertę mieszkania.



Kategoria 2 wysoka potrzeba zapewnienia mieszkania

- Osoby zamieszkałe w Darlington z trudnościami w uczeniu się, w przypadku których stwierdzono konieczność przeprowadzki w celu uzyskania opieki i wsparcia lub gdzie ich obecne miejsce zamieszkania ma szkodliwy wpływ na jakość ich życia i zdolność do samodzielnego funkcjonowania.
- Gospodarstwo domowe z dzieckiem objętym procedurą dziecko w potrzebie lub dzieckiem, które opuściło pieczę zastępczą (zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o dzieciach z 1989 r.), w przypadku którego opieka społeczna skierowała formalne skierowanie w celu zabezpieczenia dobrostanu dziecka lub dzieci, lub dziecko lub dzieci opuszczające zawodową rodzinę zastępczą na mocy Ustawy o dzieciach (Leaving Care) Act 2000.
- Rodzice adopcyjni lub potencjalni rodzice adopcyjni/opiekunowie zastępczy mieszkający w Darlington. Osoby, które muszą się przeprowadzić z powodu nieodpowiedniego miejsca zamieszkania lub które muszą przenieść się w inne miejsce, aby chronić lub promować dobro dziecka lub dzieci, które adoptowały, lub które planują adopcję lub wychowanie dzieci w pieczy zastępczej.
- Osoby zamieszkałe w Darlington w nieakceptowanych warunkach mieszkaniowych. Osoby mieszkające w lokalu, w którym po kontroli nieruchomości przeprowadzonej przez władze lokalne wykazano, że nieruchomość stanowi zagrożenie w związku z którym władze lokalne mają obowiązek podjąć działania.
- Najemcy lokali socjalnych Rady Gminy Darlington, którzy zajmują mniej niż 2 sypialnie w swoich mieszkaniach. Ocena niedostatecznego obłożenia zostanie oparta na liczbie osób w gospodarstwie domowym i kryteriach określonych przez Departament Pracy i Emerytur (szczegóły dotyczące niedostatecznego obłożenia, przeludnienia i dodatkowych sypialni znajdują się w Załączniku 4). Wnioskodawcy będą brani pod uwagę tylko w przypadku nieruchomości, które odpowiadają zidentyfikowanym potrzebom mieszkaniowym ich gospodarstwa domowego.
- Osoby mieszkające w Darlington, które muszą się przeprowadzić z powodu poważnych potrzeb zdrowotnych. Osoby, które przedstawiły profesjonalne dowody potwierdzające ich stan zdrowia (fizyczny lub psychiczny) i/ lub niepełnosprawność, w przypadku których przeprowadzka do alternatywnego zakwaterowania znacznie poprawiłaby ich stan zdrowia.
- Osoby w przypadku których stwierdzono, że są gotowe do podjęcia samodzielnego życia. Osoby, które muszą się przeprowadzić w ramach uzgodnionego planu ponownej integracji ze społecznością, na przykład osoby opuszczające wspierane i tymczasowe miejsca zamieszkania.
- Osoby mieszkające w Darlington doświadczające trudności finansowych, na przykład jeśli ich dochody nie wystarczają na pokrycie rozsądnych kosztów utrzymania i zobowiązań finansowych. Osoby mieszkające w Darlington, które muszą się przeprowadzić z pilnych powodów zdrowotnych.

Kategoria zaszeregowania 3 * Średnie potrzeby mieszkaniowe

- Osoby żyjące w Darlington w przeludnionych warunkach. Przeludnienie ocenia się na podstawie liczby osób w gospodarstwie domowym oraz najlepszego wykorzystania dostępnych sypialni i miejsc do spania. Patrz Załącznik 3.
- Najemcy Darlington Borough Council, którzy wymagają jednej sypialni w swoim mieszkaniu, a dysponują większą ich liczbą. Ocena niedostatecznego obłożenia zostanie oparta na liczbie osób w gospodarstwie domowym i kryteriach określonych przez Departament Pracy i Emerytur (szczegóły dotyczące niedostatecznego obłożenia, przeludnienia i dodatkowych sypialni znajdują się w Załączniku 4). Wnioskodawcy będą brani pod uwagę tylko w przypadku nieruchomości, które odpowiadają zidentyfikowanym potrzebom mieszkaniowym ich gospodarstwa domowego.
- Osoby, które muszą przenieść się z powodu trudności lub ze względów społecznych. Osoby, które muszą przenieść się w określone miejsce, aby skorzystać z oferty pracy, nauki lub szkolenia, bądź być bliżej rodziny lub przyjaciół w celu udzielenia lub otrzymania wsparcia, o ile nieuzasadnione jest oczekiwanie od nich, że będą dojeżdżać z ich istniejącego miejsca zamieszkania.
- Osoby mieszkające w Darlington dzielące pomieszczenia z osobami spoza gospodarstwa domowego. Osoby dzielące pomieszczenia z innymi osobami, które nie są członkami tego samego gospodarstwa domowego, na przykład:
 - Osoby mieszkające w domach wielokrotnego najmu.
 - Zamieszkujące w pensjonacie Bed & Breakfast.
 - Schronisku.
 - Byli małżonkowie, którzy nadal mieszkają razem po rozpadzie związku.

Uwaga: Romowie i społeczności wędrownie zostaną uwzględnieni w tej kategorii, jeśli się dzielą

Kategoria zaszeregowania 4: Niskie zapotrzebowanie mieszkaniowe*

- Osoba, której obecny dom jest odpowiedni do zaspokojenia jej podstawowych potrzeb mieszkaniowych pod względem stylu życia, wielkości, projektu i lokalizacji: lub zakwaterowania lub celowo pogorszyła swoją sytuację.
- Osoba, która odrzuciła rozsądną ofertę

* Należy pamiętać, że wszystkie wnioski zostaną umieszczone w kategorii 4 w oczekiwaniu na odpowiednie dowody na poparcie wniosku.

Przeglądanie nieruchomości i odrzucanie ofert

Gdy wnioskodawca otrzyma ofertę, skontaktujemy się z nim w celu umówienia się na obejrzenie nieruchomości. Następnie podejmie on decyzję o jej przyjęciu lub odrzuceniu. W niektórych sytuacjach do oglądania lokalu mieszkalnego może zostać zaproszony więcej niż jeden wnioskodawca.

Jeżeli wnioskodawca, któremu przyznano

pierwszeństwo do otrzymania mieszkania, odrzuci ofertę odpowiadającą jego potrzebom mieszkaniowym, a odmowa ta zostanie uznana za nieuzasadnioną, może zostać pozbawiony pierwszeństwa i umieszczony w grupie 4 oczekujących na okres sześciu miesięcy.

Czas na przyjęcie oferty

Wnioskodawcy będą mieli zwykle 2 dni robocze na odpowiedź czy przyjmują ofertę, ale pod uwagę będzie brana indywidualna sytuacja, a wnioskodawcy o szczególnych potrzebach otrzymają więcej czasu, na przykład, jeśli potrzebna jest

ocena czy konieczne jest przeprowadzenie prac adaptacyjnych lub osoba czy niepełnosprawna potrzebuje więcej czasu na zastanowienie się nad przeprowadzką.



Ogłoszenia domów

Mając aktywne konto, wnioskodawca może ubiegać się o dostępne lokale mieszkalne. Ogłoszenia będą wyraźnie oznaczone i będą zawierały informacje o nieruchomości, informacje o okolicy i jakie gospodarstwa domowe mogą się o nie ubiegać. Do ogłoszenia zwykle dołączane jest zdjęcie.

Nieruchomości są czasami ogłaszane w ciągu 4-tygodniowego okresu wypowiedzenia najemcy i mogą zostać wycofane, jeśli najemca zmieni decyzję w kwestii przeprowadzki.

Dostępne nieruchomości będą codziennie ogłaszane na naszej interaktywnej platformie najmu.

Oczekuje się, że większość wniosków będzie składana online. Jednak osoby, które wymagają dodatkowego wsparcia lub nie mają dostępu online, mogą porozmawiać bezpośrednio z członkiem personelu przez e-mail lub telefon.

Kandydaci mogą ubiegać się o nieograniczoną

liczbę dostępnych nieruchomości, ale skontaktujemy się z nimi tylko wtedy, gdy im się powiedzie.

Czasami w ogłoszeniu będą znajdować się inne ograniczenia, takie jak ograniczenia wiekowe lub dostosowane właściwości. Wnioski będą rozpatrywane tylko wtedy, gdy wnioskodawca spełni wymagania określone w ogłoszeniu.

Nieruchomości mogą być dodawane do serwisu w dowolnym dniu tygodnia i będą one ogłaszane przez co najmniej 5 dni roboczych.

W przypadku, gdy w tej samej lokalizacji znajduje się więcej niż jedna nieruchomość o tym samym opisie, wyświetli się tylko jedno ogłoszenie. Ogłoszenie nieruchomości będzie zawierało informację, że w tym samym czasie dostępnych jest „X” nieruchomości tego samego typu. Na przykład, jeśli w bloku dostępne są 2 lub więcej mieszkań lub gdy istnieje wiele nowych budynków.

Nieruchomości przystosowane dla osób niepełnosprawnych

Dostosowane nieruchomości to domy, które zostały zaprojektowane lub przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnością fizyczną lub sensoryczną. Wnioskodawcy w przypadku których stwierdzono potrzebę zaadaptowania nieruchomości, będą mieli pierwszeństwo przed innymi bez tej potrzeby, a ogłoszenie o nieruchomości będzie to wyraźnie stwierdzać. Ogłoszenie będzie również zawierać informację na temat adaptacji, aby pomóc zdecydować, czy ubiegać się o tę nieruchomość, czy nie.

Podczas przeprowadzania krótkiej listy, przy podejmowaniu decyzji, komu zostanie zaoferowana zaadaptowana nieruchomość, zostaną wzięte pod uwagę wszystkie okoliczności każdego przypadku.

Opiekunowie

Składając oferty w imieniu wnioskodawców, którzy otrzymują wsparcie w porach nocnych zapewniane przez opiekuna niebędącego lokatorem w danej nieruchomości, rozważymy możliwość

zapewnienia dodatkowej sypialni. Wymagane będzie zaświadczenie, że wnioskodawca wymaga opiekuna, który będzie sprawował opiekę nocną.

Składanie bezpośrednich ofert bez ogłoszeń

Oprócz nieruchomości zamieszczanych w ogłoszeniach, będą również takie, o które będzie można aplikować bezpośrednio. Bezpośrednia oferta może zostać złożona w wyjątkowych okolicznościach, na przykład:

- Gdy będziemy mieć do czynienia z wnioskodawcami, w przypadku których władze lokalne są zobowiązane zapewnić lokal mieszkalniowy w związku z uzyskaniem przez te osoby statusu osób bezdomnych.
- Gdy będziemy mieć do czynienia z osobami, które potrzebują tymczasowego zakwaterowania w wyniku klęski takiej jak pożar, powódź lub gdy ich dotychczasowy dom wymagał poważnych napraw.

Skrócona lista i wybór

Pod koniec okresu obowiązywania ogłoszenia, zostanie sporządzona lista kandydatów. Wnioski będą zazwyczaj umieszczane w kolejności grup (w kategoriach od 1+ do 4). Jeśli w tej samej kategorii znajdzie się dwóch lub więcej wnioskodawców, rozstrzygająca będzie data ich przyporządkowania do danej kategorii (data pierwszeństwa). W przypadku remontu nieruchomości obecnie zajmowanej, jako data pierwszeństwa zostanie użyta data zajmowania przez wnioskodawcę jego obecnej nieruchomości.

Lokalne zasady najmu

W niektórych przypadkach dany dom może być ogłaszany zgodnie z lokalną polityką najmu (LLP). Oznacza to, że przy przydzielaniu nieruchomości, pod uwagę możemy brać pewne czynniki.

Nasze lokalne zasady najmu zostaną opracowane w ramach komisji w skład której wejdą najemcy oraz członek zarządu ds. mieszkaniowych. Pomoże nam to osiągnąć określone cele dla danego terenu/ osiedla lub nowej zabudowy, np.:

- Lokalna polityka najmu może znaleźć zastosowanie w przypadku pojawienia się na osiedlu problemu zachowań antyspołecznych. Dzięki temu będziemy mieć pewność, że zanim

- W przypadku przestępców podlegających ochronie publicznej (MAPPA), w przypadku których istnieje pełny pakiet wsparcia z zaangażowaniem innych odpowiednich organizacji publicznych i wolontariackich, aby umożliwić takim osobom powrót do społeczności.
- Gdy będziemy mieć do czynienia z osobami bezpośrednio zagrożonymi przemocą lub groźbą przemocy, takie jak ofiary przemocy domowej, przestępstw z nienawiści lub objętych programem ochrony świadków.

Prowadzimy politykę „jednej oferty”. Jeżeli wnioskodawca odrzuci bezpośrednią ofertę zakwaterowania, drugą ofertę otrzyma tylko w wyjątkowych sytuacjach.

Jeżeli data pierwszeństwa jest taka sama w przypadku dwóch lub więcej wnioskodawców, zastosowanie będzie miała data rejestracji.

Możemy zastosować system kwotowy, co oznacza, że w przypadku pewnej liczby naszych nieruchomości wnioskodawca może otrzymać pierwszeństwo przydziału w kategoriach 2, 3 lub 4.

Lokalne zasady najmu mogą również wpływać na kolejność umieszczenia na liście zawężonej.

sytuacja się nie ustabilizuje, na obszarze tym nie będą kwaterowane osoby które dopuściły się takich zachowań.

- W przypadku nowych inwestycji, dzięki lokalnej polityce najmu, będziemy w stanie zapewnić na osiedlu lokum różnorodnym rodzinom.
- W przypadku miejscowości wiejskich, dzięki lokalnej polityce najmu, będziemy mieć pewność, że domy będą wynajmowane miejscowej ludności, która spełnia określone kryteria powiązań lokalnych i że mieszkańcy ci pozostaną w miejscowości, w której mieszkali, pracowali lub otrzymywali wsparcie.

Jeśli w przypadku danej nieruchomości, obowiązuje lokalna polityka najmu, poinformujemy o tym w ogłoszeniu i udostępniemy ją wnioskodawcy do wglądu.

Powiązania lokalne

Wnioskodawcy zostaną uznani jako osoby posiadający lokalne powiązanie z Darlington lub określonym obszarem w Darlington, jeśli spełnią jeden lub więcej z następujących warunków:

- Mieszkają już w Darlington lub na jego konkretnym obszarze.
- W Darlington lub na jego konkretnym obszarze dziecko ma zapewnianą opiekę przed lub po szkole.
- Pracują (pełna/częściowa lub umowa na stałe) w Darlington lub na jego konkretnym obszarze.
- Muszą przenieść się do Darlington lub na jego konkretny obszar, aby zapewnić wsparcie lub opiekę.
- Dziecko w gospodarstwie domowym uczęszcza już do szkoły w Darlington lub na jego konkretnym obszarze.
- Mają udowodnione bliskie powiązania rodzinne z Darlington lub na jego konkretnym obszarze, w którym członek bliskiej rodziny mieszkał przez 5 lub więcej lat. Na potrzeby niniejszej polityki bliska rodzina jest definiowana jako:
 - Rodzic
 - Dziecko
 - Dziadek
 - Wnuk
 - Rodzeństwo
 - Opiekun prawny.

Wnioskodawcy z lokalnymi powiązaniem w Darlington lub na określonym obszarze w Darlington będą mieli pierwszeństwo przed wnioskodawcami, którzy nie mają takiego powiązania należąc do tej samej kategorii przyporządkowania. Wnioskodawcy muszą przedstawić dowody na to powiązanie.

Więcej informacji można znaleźć w naszej polityce zarządzania lokalami mieszkalnymi.

Osoby ubiegające się o tymczasowe zakwaterowanie (takie jak w ośrodkach kuratorskich) zazwyczaj nie będą miały powiązań z Darlington, ani na określonym obszarze Darlington, chyba że spełniają jedno z kryteriów wymienionych powyżej lub zachodzą szczególne okoliczności, na przykład zakwaterujemy je w tym miejscu z powodu bezdomności.

Wnioskodawcy opuszczający siły zbrojne i ofiary przemocy domowej nie muszą spełniać warunku powiązania lokalnego. Rozwiedzeni lub w separacji małżonkowie lub partnerzy cywilni personelu sił zbrojnych, którzy muszą opuścić zakwaterowanie zapewniane przez Ministerstwo Obrony, również nie muszą spełniać kryterium powiązania lokalnego.

Wnioskodawcy kwalifikujący się w ramach programu Domy dla Ukrainy będą spełniać kryterium lokalnego powiązania z Darlington, jeśli rodzina goszcząca, u której zostali umieszczeni, mieszka w Darlington.

Inne opcje zakwaterowania

Tam, gdzie to możliwe, będziemy oferować inne przystępne cenowo opcje mieszkaniowe wnioskodawcom, którzy zwrócą się do nas o pomoc w znalezieniu mieszkania, ponieważ wielu z nich może potrzebować sporo czasu, zanim otrzyma ofertę najmu.

Wnioskodawcy mogą również rozważyć następujące opcje mieszkaniowe:

- Najem od właścicieli prywatnych. W ramach programu, w ogłoszeniach mogą również znaleźć się domy należące do właścicieli z sektora prywatnego, będących uczestnikami naszego programu akredytowanych właścicieli. W ogłoszeniach będzie zaznaczone, że nieruchomości będą oferowane na podstawie gwarantowanej krótkoterminowej umowy najmu oraz że są zarządzane i utrzymywane przez właściciela z sektora prywatnego.

- Jak wspomniano wcześniej, prywatni dostawcy mogą reklamować i starać się o wynajem co najmniej 50% swoich dostępnych domów w ramach programu zgodnie z uzgodnionymi z nami umowami nominacyjnymi. Szczegóły tych dostawców można znaleźć w Załączniku 2.
- Niski koszt i współwłasność. W programie mogą być ogłaszane nieruchomości przystępne cenowo i stanowiące współwłasność. W przypadku tych ofert, wnioskodawcy będą brani pod uwagę pod warunkiem, że spełniają kryteria kwalifikacyjne określone w naszej polityce.
- Zamiany domów (wzajemne wymiany). Obecni najemcy mogą ubiegać się o zamianę swoich domów z innym najemcą. Przeprowadzamy to przez nasz system Homeswapper. Odwiedź naszą stronę internetową lub skontaktuj się z nami, aby uzyskać więcej informacji:
www.darlington.gov.uk/housing/your-home/your-tenancy/mutual-exchange/

Równe i sprawiedliwe traktowanie

Zgodnie z ustawą o równości z 2010 r., będziemy się kierować zasadą niedyskryminacji. Podejmiemy działania mające na celu zapewnienie osobom niepełnosprawnym równego dostępu do usług mieszkaniowych wśród całej populacji.

Wszystkim wnioskodawcom zapewnimy dostęp do informacji o usługach i zapewnimy równe szanse rejestracji, ubiegania się o zakwaterowanie i otrzymywania ofert zakwaterowania. Zrobimy to, udzielając pomocy w preferowany przez wnioskodawcę sposób, w przypadku gdy wnioskodawca może mieć trudności z wypełnianiem dokumentów, ubieganiem się o nieruchomość lub dostępem do naszych usług online.



Udostępnianie informacji, poufność i ochrona danych

Wszystkie otrzymane informacje dotyczące warunków mieszkaniowych wnioskodawcy będą traktowane jako poufne zgodnie z ustawą o ochronie danych z 2018 r. Informacje będą udostępniane wyłącznie zgodnie z procedurami udostępniania informacji.

Rozpatrując wniosek o przyznanie mieszkania, możemy potrzebować skontaktować się z innymi odpowiednimi agencjami lub organizacjami w celu uzyskania dalszych informacji (takich jak personel medyczny, kurator sądowy, byli lub obecni właściciele). Informacje te mogą być udostępniane innym partnerom, na przykład w ramach procesu nominacji.

Jeżeli wnioskodawca ma trudności z komunikowaniem się, może wyznaczyć adwokata (lub tłumacza), który będzie to robił w jego imieniu.

Monitorowanie wyników pracy

W ramach naszej misji ciągłego doskonalenia będziemy monitorować poziom satysfakcji i wykorzystywać opinie klientów do ulepszenia naszych usług. Będziemy dostarczać okresowe raporty dotyczące wyników do dyskusji z

odpowiednimi panelami klientów, takimi jak panel najemców, oraz przedstawiać roczne dane dotyczące wyników w naszym raporcie rocznym.

Przegląd zasad przyznawania lokali mieszkalnych

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

Załącznik 1

Zarejestrowani dostawcy (RP)

Poniżej wyszczególniono zarejestrowanych dostawców oferujących nieruchomości w Darlington, którzy w ramach programu będą się ogłaszać i wynajmować niektóre ze swoich dostępnych domów.

Należy pamiętać, że ta lista może ulec zmianie w celu uwzględnienia nowych dostawców usług, którzy mogą nabyć istniejące lub zbudować nowe zasoby mieszkaniowe w Darlington.

- Anchor-Hanover.
- Bernicia.
- Broadacres.
- Castle & Coasts.
- Clarion.
- Habinteg.
- Hellens Residential.
- Housing & Care 21.
- Karbon.
- Livin.
- Newalk CIC.
- Places for People.
- Railway Housing.
- Salvation Army Housing Association.
- Thirteen.



Załącznik 2

Wnioskodawcy którzy się nie kwalifikują

Jeżeli wnioskodawca (lub członek jego gospodarstwa domowego) zostanie uznany za osobę winną „niedopuszczalnego” zachowania, jego wniosek może zostać usunięty lub zawieszony w rejestrze mieszkaniowym.

W celu podjęcia tych decyzji, możemy wykorzystywać informacje uzyskane od innych agencji, takich jak policja lub organy ścigania.

Poniżej wymieniono niektóre przykłady niedopuszczalnego zachowania (nie jest to lista wyczerpująca);

- Skazania za niektóre przestępstwa związane z narkotykami*.
- Skazania za przestępstwa z użyciem przemocy, które zostałyby uznane za zagrożenie dla społeczności*.
- Skazania za przestępstwa seksualne, które zostałyby uznane za zagrożenie dla społeczności*.
- Każde inne skazanie, które naszym zdaniem stanowiłoby zagrożenie dla społeczności*.
- Sprawcy przemocy domowej.
- Sprawcy znęcania się, przemocy lub gróźb wobec członka personelu.

- Wcześniejsze zaangażowania lub bycie sprawcą zachowań antyspołecznych.
- Zadłużenie mieszkaniowe przekraczające 2000 GBP, które obejmuje zaległości z tytułu czynszu, koszty sądowe, naprawy wymagające opłaty.
- Eksmisja na podstawie art. 2 do ustawy o mieszkalnictwie.
- Podawanie fałszywych lub wprowadzających w błąd informacji.
- Zachowanie, które uprawniałoby służby mieszkaniowe do nakazu przejścia w posiadanie (jeśli były najemcą).
- Zachowanie uciążliwe lub irytujące w przypadku otrzymania praw najemcy. Obejmuje to zachowania w miejscowości, w której osoba mieszkała wcześniej, obecnie lub ubiegają się o zamieszkanie.

*Wyroki zatarte nie będą brane pod uwagę podczas naszej oceny.

Oczekuje się, że wnioskodawcy zmienią swoje zachowanie, zanim będą mogli ubiegać się o przydział dostępnych nieruchomości.

Poniższa tabela zawiera przykłady okresów niekwalifikowanych, które mogą zostać wprowadzone.

Zachowanie	Okres
Eksmisja z lokalu w ciągu ostatnich 6 lat	Brak kwalifikowalności przez 12 miesięcy od daty złożenia wniosku
Dowody zaangażowania lub sprawcy poważnych zachowań aspołecznych w ciągu ostatnich 3 lat.	Brak kwalifikowalności przez 12 miesięcy od daty złożenia wniosku
Dług z tytułu niezapłaconego czynszu w wysokości 2000 GBP lub więcej, gdzie nie podjęto żadnych wysiłków, aby spłacić.	Brak kwalifikowalności przez 12 miesięcy od daty złożenia wniosku lub do czasu całkowitej spłaty zadłużenia

Po ustaniu braku kwalifikującego wnioskodawcę do ubiegania się o dom, powinien on złożyć nowy wniosek.

Poniższa tabela zawiera przykłady okresów zawieszenia spłaty długu.

Zachowanie	Okres
Zadłużenie z tytułu niezapłaconego czynszu w wysokości 2000 GBP lub więcej, jeśli wnioskodawca dokonuje spłat.	Zawieszenie na 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku lub
Zadłużenie z tytułu niezapłaconego czynszu w kwocie od 750 GBP do 1999,99 GBP	do 12 miesięcy regularnych wpłat (bez przerw w płatnościach)
Dług z tytułu niezapłaconego czynszu poniżej 750 funtów	zawieszony na 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku lub
Zachowanie antyspołeczne o niskiej lub umiarkowanej dotkliwości	zanim dług zostanie spłacony w całości

Załącznik 3

Niepełne obłożenie, przeludnienie i dodatkowe sypialnie

Niedostateczne obłożenie i przeludnienie zostaną ocenione na podstawie liczby członków gospodarstwa domowego oraz najlepszego wykorzystania sypialni w celu odzwierciedlenia kryteriów określonych przez Ministerstwo Pracy i Emerytur.

Jedna sypialnia zostanie uznana za odpowiednią dla:

- Osoba dorosła/dorośla para.
- Dwoje dzieci tej samej płci poniżej wieku lat16.
- Dwoje dzieci w wieku poniżej 10 lat bez względu na płeć.
- Każda inna osoba w wieku 16 lat lub starsza.
- Każde inne dziecko, którego nie można dopasować do powyższego.

Uwaga: Ocena ta nie obejmuje powierzchni pokoju dziennego, chyba że istnieje drugi pokój dzienny, który może służyć jako sypialnia i nie narusza standardów BHP. Jeżeli sypialnia jest wykorzystywana do innych celów, takich jak gabinet lub pokój zabaw, jej pierwotna funkcja jako sypialni zostanie wykorzystana do oceny poziomu niepełnego obłożenia lub przeludnienia.

Oczekuje się, że główna osoba prowadząca gospodarstwo domowe będzie dzielić sypialnię z dzieckiem w wieku poniżej 12 miesięcy.

zachowanie, zanim będą mogli ubiegać się o przydział dostępnych nieruchomości.

Poniższa tabela zawiera przykłady okresów niekwalifikowanych, które mogą zostać wprowadzone.

Dodatkowe sypialnie

Mogą zaistnieć pewne okoliczności, w których członkowie gospodarstwa domowego mogą wymagać dodatkowej sypialni. Mogą to być:

- Powody zdrowotne.
- Sypialnia dla opiekuna sprawującego opiekę w porze nocnej.
- Współdzielona opieka lub nocny dostęp do dziecka lub dzieci.
- Konieczność zapewnienia sypialni potencjalnym rodzicom adopcyjnym lub opiekunom zastępczym.

Jeżeli ma zastosowanie jedna z powyższych sytuacji, wymagane będą dowody i może być konieczne przeprowadzenie oceny przystępności cenowej, aby upewnić się, że wnioskodawcę stać na opłacenie metrażu dodatkowej sypialni, ponieważ w przypadku jej przyznania może dojść do obniżenia zasiłku mieszkaniowego lub Universal Credit.

Dane kontaktowe wydziału usług mieszkańcowych



01325 405333



housing@darlington.gov.uk



www.darlington.gov.uk/housing



[darlingtonbc](https://twitter.com/darlingtonbc)



facebook.com/DBCHousing

