



Często zadawane pytania

Aby pomóc Państwu zrozumieć, w jaki sposób działa Home Point, poniżej przedstawiamy listę odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania.

1. Czy zajmuje się Home Point?

Home Point jest agencją wynajmu nieruchomości według zasad wyboru najemców, a jej działalność opiera się o partnerstwo Herefordshire Council z największymi spółdzielniami mieszkaniowymi w Herefordshire.

Przydział mieszkań według zasad wyboru najemców (Choice-Based Lettings) odbywa się poprzez cotygodniowe ogłaszanie dostępnych nieruchomości, o które ubiegać mogą się zainteresowani.

2. Czy to oznacza, że jest więcej dostępnych mieszkań?

Nie. Jednakże w ten sposób możecie Państwo ubiegać się o większość mieszkań po przystępnych cenach w całym hrabstwie przez jedną agencję.

3. Czy w Herefordshire są jakieś mieszkania należące do Council Housing?

Nie. Ostatnie nieruchomości zostały przekazane do Herefordshire Housing Ltd z dniem 26 listopada 2002 r. Jednak wszystkie nieruchomości należące poprzednio do gminy są ogłaszane przez Home Point.

4. Czy rejestracja w Home Point ma jeszcze jakieś zalety?

Inne zalety to, między innymi:

- Należy wypełnić tylko jeden wniosek.
- Informacji można zasięgnąć w jednym miejscu.
- Home Point może skierować Państwa do odpowiednich organizacji zależnie od konkretnej sytuacji mieszkaniowej.
- Procedura ubiegania się o mieszkania jest łatwa i sprawna.
- Ogłoszenia zawierają informacje o mieszkaniach, lokalnych instytucjach i dostępnych tam usługach.
- Zamieszczane często zdjęcia mają pomóc w podjęciu decyzji, czy ubiegać się o daną nieruchomość.
- Publikowane wyniki pomogą Państwu zorientować się w pełni w obecnej sytuacji.

5. Jak jest sytuacja mieszkaniowa w Herefordshire?

Nie jest dobra. Wysokie ceny najmu oraz rynek najmu prywatnego sprawiają, że coraz trudniej jest znaleźć zakwaterowanie.

Popyt na nieruchomości po przystępnych cenach w Herefordshire jest wysoki i nadal rośnie. Lista oczekujących (Housing Register) prowadzona przez Home Point zawiera zwykle ponad 6000 oczekujących na mieszkanie przy niewielkiej ilości nieruchomości oferowanych co tydzień na terenie hrabstwa.

6. Co to oznacza dla Państwa?

Ze względu na ograniczoną dostępność mieszkań, tylko niewielki odsetek zarejestrowanych na liście będzie miał możliwość skorzystania z oferty mieszkania. Dlatego też należy rozpatrzyć wszystkie dostępne opcje mieszkaniowe.

Jeśli odpowiedzą Państwo twierdząco na którekolwiek z poniższych pytań, to prosimy o kontakt, a będziemy mogli skierować Państwa po pomoc do odpowiednich organizacji.

- Czy mogę zamienić swoje mieszkanie ze spółdzielni mieszkaniowej (Housing Association) z innym najemcom w ramach the Mutual Exchange Register?
- Czy mogę wynająć nieruchomość prywatnie?
- Czy mogę kupić nieruchomość?
- Czy mogę przeprowadzić się do innego hrabstwa, gdzie dostępność zasobów mieszkaniowych jest większa?
- Czy mogę dostosować do swoich potrzeb mieszkanie, w którym obecnie mieszkam?
- Czy mogę poprawić warunki nieruchomości, w której obecnie mieszkam?
- Czy potrzebuję ogólnej porady mieszkaniowej?
- Czy potrzebuję porady prawnej w zakresie mieszkaniowym?
- Czy potrzebuję porady w sprawie zadłużenia?
- Czy potrzebuję porady w zakresie zasiłków socjalnych?
- Co mogę zrobić, jeśli jestem / mogę stać się bezdomny/a?

7. Kto może ubiegać się o mieszkanie w ramach Home Point?

Większość ludzi ma prawo ubiegać się o mieszkanie; do wyjątków należą osoby, które poprzednio zachowywały się nieodpowiednio, oraz osoby podlegające kontroli statusu imigracyjnego, z wyłączeniem grup wnioskujących, które Sekretarz Stanu uznał za kwalifikujące się.

8. Od jakiego wieku można zgłaszać wnioski?

Wnioski o mieszkanie mogą składać osoby od 16 roku życia, ale, w przypadku przydzielenia mieszkania, niektóre spółdzielnie mogą wymagać poręczyciela za szesnasto- i siedemnastolatków.

9. Jakiego typu nieruchomości ogłaszane są przez Home Point?

Home Point ogłasza nieruchomości przeznaczone do celów ogólnie-mieszkaniowych oraz zakwaterowanie z opieką dla osób starszych.

Home Point reklamuje także nieruchomości na sprzedaż w systemie "częściowego kupna / częściowego najmu" oraz nieruchomości "po obniżonej cenie".

10. Gdzie i jak często ogłaszane są nieruchomości?

Nieruchomości reklamowane są co tydzień w the Hereford Admag. Ponad 58,000 kopii dostarczanych jest bezpośrednio do zainteresowanych. Gazetę można także pobrać z jednego z 74 punktów na terenie hrabstwa. Home Point udzieli Państwu informacji, gdzie można bezpłatnie pobierać kolejne numery gazety.

Ogłoszenia nieruchomości są także dostępne w burach Home Point, w biurach wszystkich Spółdzielni Mieszkaniowych współpracujących z tą agencją, oraz na stronie internetowej Home Point.

Osobom, dla których pobieranie gazety jest utrudnione, przesyłamy kopię bezpośrednio. Jeśli należycie Państwo do tej grupy, to prosimy skontaktować się z zespołem Home Point.

- 11. Czy oprócz nieruchomości ogłaszanych w Admag są jeszcze inne nieruchomości?**
Home Point obejmuje prawie wszystkie nieruchomości o przystępnych cenach w hrabstwie i reprezentuje wszystkie największe Spółdzielnie Mieszkaniowe w Herefordshire.

Pozostałymi nieruchomościami dysponują inne Spółdzielnie Mieszkaniowe. Aby dostać się na ich listę oczekujących należy zgłosić wniosek bezpośrednio do nich.

- 12. O ile nieruchomości mogę ubiegać się?**
Możecie Państwo ubiegać się o 1 nieruchomość tygodniowo. Jeśli w środę ogłaszamy nieruchomość, która Państwu odpowiada, to macie Państwo czas do następnego wtorku (7 dni), aby złożyć ofertę ("bid"). (O przydziale nieruchomości **nie** decyduje kolejność składania ofert.) O przydziale nieruchomości danej osobie decyduje fakt, czy dana osoba kwalifikuje się na dane mieszkanie, jej kategoria, oraz dotychczasowy czas oczekiwania.

- 13. Dlaczego mogę ubiegać się tylko o 1 nieruchomość tygodniowo?**
Ze względu na duże zainteresowanie każdą nieruchomością Spółdzielnie Mieszkaniowe nie mogą rozpatrywać bardzo dużej liczby ofert (zgłoszeń zainteresowania) co tydzień. Ponieważ Spółdzielnie muszą sprawdzić dane wszystkich kwalifikujących się kandydatów, oraz zaprosić ich do obejrzenia mieszkania, co może być bardzo skomplikowane i czasochłonne.

- 14. O jakie mieszkanie mogę się ubiegać?**
Home Point chciałby dać Państwu jak największy wybór, ale spółdzielnie mieszkaniowe zwykle nie chcą przyznawać zbyt dużych nieruchomości, jeśli wniosek obejmuje zbyt mało osób. Po rozpatrzeniu Państwa wniosku, Home Point prześle do Państwa informacje o ilości sypialni, na jaką kwalifikujecie się.

Prosimy uważnie czytać ogłoszenia żeby zorientować się, czy kwalifikujecie się Państwo do ubiegania się o daną nieruchomość.

- 15. Jakie kategorie obowiązują w ocenie potrzeb mieszkaniowych?**
Home Point stosuje system kwalifikujący wyróżniając cztery główne kategorie (poziomy) potrzeb mieszkaniowych: status priorytetowy, złoty, srebrny, oraz brązowy.

Wnioskujący o kategorii złotej kwalifikują się do grupy o wysokim poziomie potrzeb mieszkaniowych. W nagłych przypadkach jednak przyznaje się status priorytetowy, co ma umożliwić szybsze znalezienie mieszkania.

Kryteria stosowane do zakwalifikowania do danej kategorii podane są w broszurze Home Point "Jak ubiegać się o mieszkanie w Herefordshire". Te informacje pozwolą Państwu zorientować się, do jakiej kategorii najprawdopodobniej zostaniecie przydzieleni.

- 16. Co dzieje się, jeśli mam problemy zdrowotne?**
Jeśli macie Państwo udokumentowane problemy zdrowotne bezpośrednio związane z obecnym miejscem zamieszkania, a przeprowadzka wymagana jest w celu poprawy stanu zdrowia, to Home Point może rozpatrzyć przyznanie Państwu kategorii złotej.

Oceniając potrzeby zdrowotne Home Point stosuje 3 etapy. Początkowo rozpatruje się informacje podane na wniosku wraz z załączonymi dokumentami. Następnie, w razie potrzeby przeprowadza się wizytę domową. Wreszcie, jeśli wymaga tego sytuacja, przeprowadza się niezależną ocenę medyczną.

Jeśli jakieś mieszkanie zostało poprzednio zaadoptowane do specyficznych potrzeb zdrowotnych, to pierwszeństwo do tego mieszkania będą miały osoby, o takich wymaganiach.

17. Co zrobić, jeśli moja sytuacja ulegnie zmianie?

Jeśli Państwa sytuacja ulegnie zmianie, to należy niezwłocznie skontaktować się z Home Point. Państwa wniosek zostanie rozpatrzony ponownie, aby sprawdzić, czy nadal kwalifikujecie się do danej kategorii.

Informujemy, że zanim współpracujące z nami Spółdzielnie Mieszkaniowe zaoferują Państwu mieszkanie dokładnie sprawdzą Państwa wniosek, aby potwierdzić, że dane są prawidłowe i aktualne.

18. Czy moja kategoria zmieni się im dłuższy jest czas oczekiwania?

Kategoria związana jest bezpośrednio z Państwa obecną sytuacją mieszkaniową, a nie czasem oczekiwania. Jeśli Państwa sytuacja pogorszy się, kategoria może zostać zmieniona na wyższą, a jeśli sytuacja polepszy się, to kategoria może zostać obniżona.

19. Czy podane informacje będą sprawdzane?

W zależności od Państwa wniosku, Home Point może sprawdzić pewne informacje. Przed zaoferowaniem mieszkania, Spółdzielnie Mieszkaniowe będą także dokładnie weryfikować wniosek, aby sprawdzić, czy wszystkie informacje są aktualne. Przykładowo, spółdzielnia może skontaktować się z właścicielem poprzednio wynajmowanej przez Państwa nieruchomości, aby upewnić się, że nie ma zaległości w płaceniu czynszu.

20. Jak długo trwa rejestracja?

Większość wniosków rozpatrywanych jest w ciągu 10 dni. Czasami Home Point może napisać do Państwa z prośbą o dalsze informacje lub też przedstawienie zaświadczeń, a tym samym okres rozpatrywania wniosku może przedłużyć się nieznacznie.

Po rozpatrzeniu Państwa wniosku, Home Point napisze do Państwa z informacją o przyznanej kategorii, numerze referencyjnym oraz datą rejestracji. Posiadając numer rejestracyjny możecie Państwo przystąpić do ubiegania się o wybrane nieruchomości.

We wniosku należy odpowiedzieć na wszystkie pytania, a wszystkie wnioski nie wypełnione do końca zostaną zwrócone do uzupełnienia.

21. O ile sypialni mogę się starać?

Po rozpatrzeniu Państwa wniosku, Home Point prześle Państwu informacje o wielkości nieruchomości, o którą możecie się starać. Prosimy uważnie czytać ogłoszenia, ponieważ dzięki temu będziecie Państwo mogli zorientować się czy kwalifikujecie się do składania oferty na daną nieruchomość.

W pewnych przypadkach Spółdzielnia może przydzielić większą nieruchomość niż sugeruje się przy rejestracji, a zostanie to podane w ogłoszeniu danej nieruchomości.

22. Co mogę zrobić, jeśli nie zgadzam się z jakimiś decyzjami?

Jeśli nie zgadzacie się Państwo z przyznaną kategorią, powinniście bezzwłocznie skontaktować się z Home Point, skąd uzyskacie broszury dotyczące prawa do skarg / apelacji, oraz co należy robić.

Jeśli chcecie Państwo złożyć skargę lub odwołanie dotyczące przydziału nieruchomości, to należy skontaktować się bezpośrednio ze spółdzielnią mieszkaniową.

23. Kiedy otrzymam przydział mieszkania?

Nie prowadzimy stałej listy oczekujących. To, czy dostaną Państwo pozytywną odpowiedź na ofertę zależy będzie od tego, kto jeszcze złożył ofertę na tą samą nieruchomość, co Państwo. Jeśli pozostałe osoby mają wyższą kategorię, lub też mają tę samą kategorię, ale ich czas oczekiwania jest dłuższy, to tamte osoby otrzymają pozytywną odpowiedź.

Aby mogli Państwo zorientować się, jaki długi może być czas oczekiwania na mieszkanie, Home Point publikuje w Admag oraz na stronie internetowej informacje o przyjętych ofertach.

O czasie oczekiwania można zorientować się sprawdzając podobne nieruchomości, do tych, którymi są Państwo zainteresowani, porównując, jaką kategorię i czas oczekiwania mieli kandydaci, którzy otrzymali pozytywną odpowiedź.

24. W jaki sposób składać ofertę ("bid") na wybrane nieruchomości?

Dla zarejestrowanych Home Point proponuje kilka sposobów ubiegania się o nieruchomość:-

- 24-godzinna automatyczna linia ofertowa, pod numerem **0845 270 2550**
- przez wiadomość SMS z telefonu komórkowego na numer **0778 148 2313**
Przykład: 15432 01/01/1970 2134
(Nr ref. klienta. (**odstęp**) data urodzenia X/X/X z ukośnikami (**odstęp**) Nr ref. nieruchomości)
- ze strony internetowej the Home Point www.home-point.info, gdzie trzeba się zalogować
- przesłanie kuponu z ogłoszeń Admag
- kontaktując się telefonicznie lub osobiście z biurami Home Point, biurami Council Info, lub partnerskimi Spółdzielniami Mieszkaniowymi.

25. Kiedy dowiem się, czy pozytywnie rozpatrzono złożoną ofertę?

Po zakończeniu cyklu ogłaszanych nieruchomości automatycznie przygotowuje się krótką listę zainteresowanych, którzy ustawiani są w kolejności ze względu na posiadaną kategorię oraz datę rejestracji.

Spółdzielnia mieszkaniowa sprawdzi następnie, czy pierwsi kandydaci spełniają wszystkie kryteria, oraz czy ich dane są prawidłowe i aktualne. Po pokazaniu im mieszkania, otrzymują propozycję przydziału na to mieszkanie. Jeśli ci kandydaci propozycję odrzucają, spółdzielnia sprawdza oferty osób na drugim miejscu z listy, lub dalszych osób, aż ktoś zaakceptuje propozycje. Zwykle, jeśli spółdzielnia nie skontaktuje się z Państwem w ciągu 10 dni od dnia kończącego tydzień ogłaszania nieruchomości, oznacza to, że mieszkanie zostało zaproponowane innemu kandydatowi.

Home Point nie zawiadamia kandydatów, którym nie zaproponowano nieruchomości. Jednakże na łamach Admag oraz stronie internetowej Home Point publikowane są wyniki wraz z kategorią i czasem oczekiwania osoby, która przyjęła mieszkanie, oraz ilość zainteresowanych.

26. Czy odrzucenie nieruchomości ma jakieś negatywne skutki?

Nie. Jeśli jednak są Państwo bezdomni, to *the Homelessness & Housing Advice Team* przy *Herefordshire Council* może wycofać przyznany status priorytetowy, jeśli będą Państwo nadal odrzucać odpowiednie nieruchomości. Zanim odrzuca Państwo propozycję mieszkania, radzimy skonsultować się z swoim *Homelessness Officer*.

27. Czy mogę zwiększyć swoje szanse na szybszy przydział nieruchomości?

Istnieje duży popyt na nieruchomości na terenie całego hrabstwa, ale największe zainteresowanie dotyczy zwykle miasta Hereford, następnie miast targowych, potem mniejszych miejscowości, a na końcu terenów wiejskich.

Poszerzenie obszaru poszukiwań i rozważenie innych lokalizacji na terenie hrabstwa zwiększy możliwość uzyskania przydziału na mieszkanie.

Powinni Państwo także rozważyć inne opcje mieszkaniowe, takie jak:

- Wynajem prywatny.
- Dzielenie mieszkania ze znajomym lub krewnym.
- Poprawienie warunków lub dostosowanie do swoich potrzeb obecnie zamieszkiwanego miejsca.
- Zamiana obecnie zamieszkiwanego mieszkania spółdzielni w ramach *the Mutual Exchange Register*.
- Zakup nieruchomości.

28. Czy istnieją jakieś progi finansowe ograniczające przyjęcie na listę oczekujących (Housing Register)?

Jeśli Państwa dochód lub majątek przekracza pewną kwotę Home Point wprowadzi Państwa na listę oczekujących, ale z ograniczonym prawem pierwszeństwa. To oznacza, że nieruchomości będą oferowane najpierw innym osobom z tą samą kategorią.

Niektóre spółdzielnie mieszkaniowe wyznaczają własny próg finansowy i mogą ograniczać prawo ubiegania się o niektóre nieruchomości.

Pełne wyjaśnienie progów finansowych możecie Państwo uzyskać z Home Point, gdzie nasz pracownik chętnie to z Państwem omówi.

29. Co oznacza **‘Reserved For’** oraz **‘Preference To’** w ogłoszeniach nieruchomości?

Czasami Spółdzielnie Mieszkaniowe reklamują swoje nieruchomości z przeznaczeniem dla konkretnej grupy ludzi. Przykładowo, jeśli ogłoszenie mówi **“reserved for existing tenants”** to tylko dotychczasowi lokatorzy danej spółdzielni mogą zgłaszać swoje oferty; jeśli w ogłoszeniu zastrzeżono **‘preference to existing tenants’**, to każdy może ubiegać się o nieruchomość, ale dotychczasowi lokatorzy danej spółdzielni będą mieli pierwszeństwo.

30. Co oznacza **“local connection”** (związek z danym rejonem)?

W celu ustalenia, czy ktoś jest oficjalnie związany z Herefordshire, ustala się, czy

- mieszkał tu 6 z ostatnich 12 miesięcy, lub
- 3 z ostatnich 5 lat, lub
- najbliższa rodzina mieszka w Herefordshire od co najmniej 5 lat, lub
- ma stałe miejsce pracy na terenie hrabstwa
- zaistniały szczególne okoliczności.

Zazwyczaj jednak, jeśli ktoś mieszka obecnie w Herefordshire Home Point automatycznie uznaje związek z tym rejonem.

Wnioskujący bez ustalonego związku z Herefordshire także mogą ubiegać się o przyjęcie na Listę Oczekujących (Waiting List), ale ich prawo pierwszeństwa będzie ograniczone. To oznacza, że osoby z tą samą kategorią będące związane z hrabstwem będą miały pierwszeństwo do nieruchomości.

Dla niewielkiej liczby nieruchomości wymaga się także wykazania powiązania z parafią (parish) / miastem, gdzie usytuowana jest nieruchomość.

31. Czym się różni przeludnienie od statutowego przeludnienia (*statutory overcrowding*)?

Herefordshire ma poważne problemy z przeludnieniem mieszkań. Dla osób mieszkających w takich warunkach Home Point może przyznać kategorię srebrną.

Home Point sprawdzi także, czy ktoś mieszka w warunkach statutowego przeludnienia, co określane jest według prawa na podstawie terminów "standardu pokoju" oraz "standardu przestrzeni". Ponieważ te definicje opracowano w 1935 r. są nieco przestarzałe i skrajne.

Rzadko zdarza się żeby Home Point mógł przydzielić kategorię złotą za statutowe przeludnienie.

32. Mam podobną sytuację mieszkaniową do znajomych, więc dlaczego przyznano nam inne kategorie?

Pozornie może wydawać się, że macie podobną sytuację mieszkaniową, ale w rzeczywistości mogą się one bardzo różnić. Wszystkie kryteria oceniane są zgodnie z Polityką przydziału mieszkań w Herefordshire (Housing Allocations Policy). Home Point dysponuje broszurą, która w uproszczony sposób przedstawia, w jaki sposób określa się kategorię wnioskującego.

Dokładniejsze objaśnienie, w jaki sposób wyliczono, do której kategorii Państwa zakwalifikować można uzyskać z Home Point, gdzie nasz pracownik chętnie z Państwem porozmawia.

33. Co to jest *Management Transfer*?

Sporadycznie zdarza się, że spółdzielnia może nakazać pilne przekazanie mieszkania. Przykładowo, dzieje się tak, jeśli w wyniku poważnego i nagłego uszkodzenia nieruchomości zagrożone jest bezpieczeństwo najemcy.

34. Co to jest *Mutual Exchange Register (Lista Zamiany Nieruchomości)*?

The Mutual Exchange Register to lista osób najmujących mieszkanie ze Spółdzielni, które chciałby zamienić się z innym najemcą mieszkania Spółdzielni w Herefordshire.

Jeśli znajdziecie Państwo kogoś, kto chce się z wami zamienić, obie strony muszą uzyskać zgodę Spółdzielni. Home Point nie może w Państwa imieniu kontaktować się z innymi osobami.

35. Na czym polega nominacja?

Czasami Home Point udostępnia spółdzielniom mieszkaniowym, nie będącym naszymi partnerami dane osób, które mogą być zainteresowane ich nieruchomościami.

36. Niskobudżetowy program nabywania nieruchomości (*Low Cost Home Ownership Schemes*)

Istnieje kilka niskobudżetowych programów nabywania nieruchomości, w tym, program "częściowego kupna / częściowego najmu" oraz nieruchomości "po obniżonej cenie". Pracownik Home Point może przekazać Państwu zestaw informacyjny oraz wskazać dalsze źródła informacji, porady i pomocy w tym zakresie.

37. Gdzie mogę zasięgnąć rzetelnej porady mieszkaniowej?

Home Point udziela informacji w zakresie wniosku mieszkaniowego (**housing application**), **dostępnych nieruchomości**, oraz jak najlepiej zgłaszać oferty (**bids of interest**). Porady mieszkaniowe dotyczące wszelkich innych spraw można uzyskać od:



Herefordshire Councils, Homelessness & Housing Advice Team

(Za wyjątkiem nagłych sytuacji, na rozmowę należy umówić się wcześniej).

Nr telefonu (01432) 261 600

Dział *The Homelessness & Housing Advice Team* udziela porad mieszkaniowych, pomaga w zapobieganiu i rozwiązywaniu problemu bezdomności. Zespół być może skieruje Państwa do innych organizacji w celu uzyskania dalszej pomocy.

38. Czym się różni *Home Point* od *the Homelessness & Housing Advice Team*?

Home Point odpowiada za Listę Oczekujących (Housing Register) i reklamuje zasoby mieszkaniowe dostępne w hrabstwie. The Homelessness & Housing Advice Team działający przy Herefordshire Council zajmuje się problemem bezdomności, zapobieganiem bezdomności oraz, w miarę możliwości, poradnictwem mieszkaniowym.

Home Point nie zapewnia tymczasowego zakwaterowania. Jeśli są Państwo bezdomni lub zagrożeni tym problemem, powinniście jak najszybciej skontaktować się **Homelessness & Housing Advice Team** pod numerem telefonu **(01432) 261 600**. Dział ten poinformuje Państwa, czy kwalifikujecie się Państwo do uzyskania zakwaterowania tymczasowego.



Na życzenie Home Point udostępni Państwu niniejszą broszurę **Braillem, dużym drukiem, w formacie audio, lub w innym języku**, a między innymi

- po portugalsku
- po rosyjsku
- po hiszpańsku
- po angielsku.

Prosimy wziąć pod uwagę, że niniejsza broszura zawiera tylko podstawowe informacje. Dalsze informacje można uzyskać w poufnej rozmowie z pracownikiem Home Point.

Home Point
135 Eign Street
Hereford
HR4 0AJ

Nr telefonu (01432) 359 500
Nr faksu. (01432) 358 095
Email: info@home-point.info
Strona internetowa: www.home-point.info