

# **Łatwe do odczytania uwagi do wzoru umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego opracowanego przez Rząd Szkocji**

Kwiecień 2024

## **Łatwe do odczytania uwagi do wzoru umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego opracowanego przez Rząd Szkocji**

### **Wprowadzenie**

Niniejsze uwagi mogą pomóc w zrozumieniu umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego. Pomogą one również poznać przysługujące Państwu prawa oraz rzeczy, które powinni Państwo robić lub których nie powinni Państwo robić w trakcie wynajmowania lokalu. W niniejszych Uwagach wyjaśniamy również, co należy zrobić, jeśli Wynajmujący narusza Państwa prawa lub jeśli wystąpi problem między Państwem a Wynajmującym w związku z najmem.

Zgodnie z prawem Wynajmujący musi przekazać Państwu wszystkie pisemne warunki najmu. Rząd Szkocji opracował wzór umowy najmu, który wynajmujący mogą wykorzystać do tego celu. Dokument ten nosi tytuł „Wzór umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego opracowany przez Rząd Szkocji”. Wynajmujący skorzystał z niniejszego wzoru umowy, dlatego musi on również przekazać Państwu kopię tych uwag.

Uwagi te wyjaśniają wszystkie części Państwa umowy najmu. Każda część Państwa umowy jest ponumerowana, więc będą Państwo mogli wyszukać w niniejszych Uwagach informacje o każdej z tych części pod tymi samymi numerami.

Punkty wyróżnione **pogrubioną czcionką** w Państwa umowie najmu to kwestie, które zgodnie z przepisami prawa Państwo lub wynajmujący muszą robić lub których nie mogą robić. Przepisy, które mówią o tych rzeczach, są wymienione na końcu niniejszych Uwag. Niniejsze Uwagi pomogą Państwu zrozumieć te fragmenty.

Jeśli treść nie jest wytłuszczona, wynajmujący nie musiał zawrzeć tych warunków najmu w Państwa umowie. Rząd Szkocji przekazał wynajmującemu sugerowane sformułowania dla tych warunków, które może on wykorzystać, jeżeli zechce. Jeśli wynajmujący posłużył się sugerowaną treścią, niniejsze Uwagi pomogą Państwu zrozumieć dany warunek. Jeśli wynajmujący sformułował dany warunek według własnego uznania lub w ogóle go nie uwzględnił, niniejsze Uwagi nie będą zawierały informacji na temat tego warunku. Jeśli potrzebują Państwo więcej informacji na temat warunków, które nie zostały ujęte w niniejszych Uwagach, mogą Państwo skonsultować je ze swoim wynajmującym lub skontaktować się z grupami doradztwa wymienionymi na końcu niniejszych Uwag.

W przypadku nowej umowy najmu wynajmujący musi przekazać Państwu wszystkie warunki najmu na piśmie wraz z kopią niniejszych Uwag przed końcem dnia, w którym rozpoczyna się najem.

Jeśli wynajmują Państwo lokal mieszkalny na podstawie innego rodzaju umowy najmu, która zmienia się w umowę najmu prywatnego lokalu mieszkalnego, wynajmujący ma 28 dni na przekazanie Państwu nowych warunków najmu oraz kopii niniejszych Uwag, licząc od dnia zmiany rodzaju umowy na najem prywatny lokalu mieszkalnego.

Jeśli wynajmujący nie przekaże Państwu wszystkich pisemnych warunków najmu i/lub niniejszych Uwag w wymaganym terminie, mogą Państwo złożyć wniosek do sądu First-tier Tribunal for Scotland Housing and Property Chamber („Sąd”). Sąd może wówczas wydać Państwu pisemną umowę najmu i/lub nakazać wynajmującemu zapłatę czynszu za okres do sześciu miesięcy.

Jeżeli zamierzają Państwo wystąpić do Sądu z tego powodu, muszą Państwo powiadomić o tym wynajmującego z 28-dniowym wyprzedzeniem, korzystając z formularza „Zawiadomienie wynajmującego przez najemcę o skierowaniu sprawy do sądu First-tier Tribunal z powodu niedostarczenia na piśmie wszystkich warunków najmu i/lub innych określonych informacji”. W razie potrzeby dostępne są wskazówki, które pomogą Państwu wypełnić ten formularz.

### **W niniejszych Łatwych do odczytania uwagach:**

- słowo „**Umowa**” oznacza umowę najmu nieruchomości, która jest przedmiotem najmu; a
- słowo „**Sąd**” oznacza First-tier Tribunal for Scotland Housing and Property Chamber (Sąd Pierwszej Instancji dla Szkocji, Izba ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości), który rozpatruje spory dotyczące najmu lokali mieszkalnych. Proces ten powinien być łatwy, a złożenie wniosku do Sądu nie wiąże się z żadnymi kosztami. Mogą Państwo [uzyskać dostęp do formularzy wymaganych do złożenia wniosku do Sądu na stronie internetowej Sądu](#);
- formularz zawiera pomocne wskazówki. Pomoc można również uzyskać od grup doradztwa wymienionych na końcu niniejszych Uwag;
- **wynajmujący** może wyznaczyć **pośrednika** do zarządzania Umową, a jeśli to zrobi, wówczas gdy niniejsze Uwagi odnoszą się do wynajmującego, w praktyce może to być odniesienie do pośrednika wynajmującego, który będzie działał w jego imieniu.

## **1 Najemca**

Jeśli w Umowie jako Najemca wymieniona jest więcej niż jedna osoba, najem będzie **najemem wspólnym**. Oznacza to, że za wszystkie płatności i inne rzeczy, do których najemca jest zobowiązany w ramach umowy najmu, każda osoba jest odpowiedzialna samodzielnie – a także w równym stopniu wraz ze wszystkimi pozostałymi osobami. Na przykład, jeśli którykolwiek z najemców w ramach najmu wspólnego będzie zalegał z czynszem, wynajmujący może poprosić jednego z pozostałych najemców o zapłatę należnych pieniędzy.

Osoba ta musi zapłacić wynajmującemu całą należną kwotę, a następnie spróbować nakłonić pozostałe osoby, które również są współnajemcami, do spłaty swoich części.

Adresy podane przez najemcę (najemców) będą zazwyczaj ich aktualnymi adresami, a nie adresami nieruchomości, która jest wynajmowana i do której mają się wprowadzić na podstawie Umowy.

Umowa może zawierać dane obejmujące adresy e-mail i numery telefonów najemców.

- Jeśli Wynajmujący i Najemca uzgodnią, że formalne pisemne zawiadomienia będą przekazywane pocztą elektroniczną zamiast listownie (patrz Uwaga 4 – Komunikacja), wówczas podanie adresów e-mail jest obowiązkowe. Jeżeli Umowa nie dopuszcza przekazywania zawiadomień pocztą elektroniczną, podanie adresów e-mail nie jest konieczne.
- Umowa nie określa, czy jakiegokolwiek formalne zawiadomienie lub inna komunikacja może odbywać się telefonicznie, więc podanie numerów telefonów nie jest konieczne. Niemniej jednak, posiadanie numerów telefonów może być przydatne w nagłych wypadkach lub w celu przyspieszenia komunikacji między wynajmującym a najemcą.

## 2 Pośrednik wynajmu

Wynajmujący może zatrudnić pośrednika do zarządzania najmem. Umowa będzie wówczas zawierać dane kontaktowe pośrednika.

Wszyscy pośrednicy wynajmu są prawnie zobowiązani do przestrzegania zasad określonych w [kodeksie postępowania pośrednika wynajmu](#).

Od 2 października 2018 r. wszystkie firmy, które prowadzą „działalność w zakresie pośrednictwa w wynajmie” zgodnie z definicją zawartą w art. 61 ustawy Housing (Scotland) Act 2014 (ustawy mieszkaniowej dla Szkocji), muszą złożyć wniosek o wpisanie do rejestru pośredników wynajmu. W takim przypadku w Umowie należy podać numer rejestrowy pośrednika. Nie wszyscy pośrednicy będą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa wynajmu w rozumieniu tej Ustawy, więc nie wszyscy pośrednicy będą posiadać numer rejestrowy. Pośrednicy ci nadal będą musieli zostać poddani ocenie przez władze lokalne w ramach programu ewidencji właścicieli nieruchomości. Ideą tych programów jest zapewnienie, aby wynajmujący prywatne nieruchomości i ich pośrednicy byli „właściwymi i odpowiednimi osobami” do zajmowania się wynajmem nieruchomości. Najemcy mogą sprawdzić, czy ich pośrednik jest zarejestrowany, w [rejestrze pośrednika wynajmu](#) lub [rejestrze właścicieli nieruchomości w Szkocji](#).

Umowa określa, jakie usługi pośrednik będzie wykonywał na rzecz wynajmującego. Wynajmujący może skorzystać z usług pośrednika w niektórych kwestiach, na przykład w celu zorganizowania napraw lub sprzątnięcia części wspólnych.

Umowa będzie określać, w jakich sprawach najemca powinien kontaktować się z pośrednikiem w miejsce wynajmującego. Przykładowo, wynajmujący może chcieć, aby najemca kontaktował się z pośrednikiem (zamiast bezpośrednio) w przypadku problemów z dostawianiem się wody do

nieruchomości lub w przypadku awarii czegoś (np. kuchenki, lodówki lub bojlera).

W przypadku, gdy pośrednikiem jest firma, Umowa powinna określać, z którą osobą najemca powinien skontaktować się w pierwszej kolejności.

### 3 Wynajmujący

W Państwa Umowie powinny być podane imiona i nazwiska oraz adresy wynajmującego (wynajmujących).

Mogą być również podane adresy e-mail i numery telefonów wynajmujących.

- Jeśli Wynajmujący i Najemca uzgodnią, że formalne pisemne zawiadomienia będą przekazywane pocztą elektroniczną zamiast listownie (patrz Uwaga 4 – Komunikacja), wówczas podanie adresów e-mail jest tutaj obowiązkowe. Jeżeli Umowa nie dopuszcza przekazywania zawiadomień pocztą elektroniczną, wówczas nie trzeba podawać adresów e-mail.
- Umowa nie przewiduje, że jakiegokolwiek formalne zawiadomienie lub inny rodzaj kontaktu może być dokonany telefonicznie, więc nie ma potrzeby podawania numerów telefonów. Niemniej jednak, posiadanie numerów telefonów może być przydatne w nagłych wypadkach lub w celu przyspieszenia kontaktu z wynajmującym.

Podany powinien być numer rejestrowy wynajmującego. Jest to numer wynajmującego nadany w ramach programu ewidencji właścicieli nieruchomości prowadzonego przez samorzady lokalne. Ideą tego programu jest zapewnienie, że wynajmujący prywatną nieruchomość jest osobą „odpowiednią i właściwą”, zanim będzie mógł wynająć nieruchomość. Rejestracja jest dla wynajmujących obowiązkowa, a najemcy mogą sprawdzić, czy osoba wynajmująca im lokal jest zarejestrowana na stronie <https://www.landlordregistrationscotland.gov.uk/>.

### 4 Komunikacja

Umowę można podpisać „elektronicznie”, wpisując swoje imię i nazwisko zamiast podpisywania wersji papierowej. Nadal będzie to dokument prawny, którego wynajmujący i najemca muszą przestrzegać zgodnie z prawem.

Umowa powinna określać, czy zawiadomienia i pisma muszą być wysyłane wyłącznie w formie papierowej, czy też zamiast tego stosowane będą wiadomości e-mail.

Najemca nie musi wyrażać zgody na otrzymywanie zawiadomień wynikających z Umowy za pośrednictwem poczty elektronicznej. Jeśli najemca wyrazi zgodę na otrzymywanie zawiadomień pocztą elektroniczną, mogą one obejmować ważne komunikaty. Na przykład informacja dla najemcy o podwyżce czynszu lub o rozwiązaniu umowy najmu. Należy zastanowić się, czy poczta elektroniczna będzie właściwą formą otrzymywania ważnych informacji. Wynajmujący i najemca muszą

informować się wzajemnie o zmianie swoich adresów e-mail.

Jeśli nie poinformują Państwo wynajmującego o zmianie adresu e-mail, mogą Państwo przegapić ważną wiadomość e-mail, taką jak Wezwanie do opuszczenia lokalu. Oznaczałoby to, że Wezwanie do opuszczenia lokalu wysłane na stary adres e-mail byłoby nadal uznane przez Sąd za prawidłowo doręczone, nawet jeśli najemca faktycznie go nie otrzymał. W takim przypadku nadal mogą Państwo zostać eksmitowani. W przypadku, gdy korespondencja drogą elektroniczną jest niedostępna lub niemożliwa do wykorzystania przez którąkolwiek ze stron, Sąd może uznać, że dopuszczalne będzie doręczanie korespondencji listem poleconym. Pozostaje to w gestii Sądu.

Jeśli zawiadomienie jest wysyłane pocztą elektroniczną lub listem poleconym, do okresu wypowiedzenia należy dodać dodatkowe 2 dni, aby zapewnić czas na doręczenie. Wymaga tego prawo, nawet jeśli nie jest to określone w umowie najmu. Dotyczy to zarówno sytuacji, gdy najemca wysyła zawiadomienie do wynajmującego, jak i sytuacji, gdy wynajmujący wysyła zawiadomienie do najemcy.

Na przykład, jeśli miesięczne wypowiedzenie musi zostać złożone przed 31 grudnia 2017 r., to w przypadku składania go pocztą lub pocztą elektroniczną, powinno ono zostać wysłane pocztą lub e-mailem nie później niż 28 listopada 2017 r. Jeśli zawiadomienie jest doręczane osobiście (w przypadku wynajmującego zawiadomienie o wykwaterowaniu byłoby zwykle doręczane przez urzędnika sądu okręgowego (Sheriff Officer) – art. 34.8 ustawy [Act Of Sederunt \(Sheriff Court Ordinary Cause Rules\) 1993 No. 1956 \(S.223\)](#) (ustawa o zebraniach formalnych, regulamin spraw zwyczajnych rozpatrywanych przez Sąd Okręgowy)), powinno ono zostać doręczone nie później niż do dnia 30 listopada 2017 r.

## 5 Dane nieruchomości

Umowa będzie zawierać adres i inne dane dotyczące nieruchomości – na przykład, czy nieruchomość to mieszkanie czy dom parterowy (bungalow).

Umowa powinna jasno określać:

- jakie obszary i obiekty wchodzi w skład nieruchomości i czy którekolwiek z nich mają być współdzielone; oraz
- jakie obszary (jeśli jakiegokolwiek) nie będą uwzględnione.

Informacja ta jest pomocna, jeśli nieruchomość jest częścią większego budynku, w którym może nie być oczywiste, które jego części wchodzi w skład wynajmowanej nieruchomości.

Umowa może wymieniać obszary wspólne, takie jak wspólny ogród lub wspólne wejście.

Umowa może wymieniać części, które nie wchodzi w skład wynajmowanej nieruchomości, takie jak np. część ogrodu lub miejsce parkingowe, z

którego może korzystać wyłącznie inny najemca w danym budynku.

Umowa powinna określać, czy w lokalu znajdują się meble zapewnione przez wynajmującego. Jeśli meble są na wyposażeniu, prawdopodobnie zostaną wymienione w Spisie inwentarza i protokole stanu. Jest to wykaz wszystkich rzeczy znajdujących się w lokalu, tak aby wynajmujący i najemca mieli uzgodnione, co znajdowało się w lokalu w chwili rozpoczęcia obowiązywania Umowy oraz jaki był stan tych rzeczy w tym czasie.

Umowa powinna określać, czy nieruchomość znajduje się w strefie presji czynszowej. Jeśli tak, to wynajmujący będzie uprawniony do podnoszenia czynszu co roku tylko o określoną kwotę. Więcej informacji na ten temat można znaleźć na [stronie internetowej Rządu Szkocji](#).

Umowa powinna określać, czy nieruchomość jest domem wielokrotnego najmu (HMO – House in Multiple Occupation). Dom to HMO:

- jeśli zajmują go co najmniej trzy osoby dorosłe (w wieku co najmniej 16 lat);
- osoby te pochodzą z przynajmniej trzech różnych rodzin;
- dany dom jest ich jedynym lub głównym miejscem zamieszkania;
- jest to dom, lokal lub grupa lokali należących do tej samej osoby ze wspólnymi podstawowymi udogodnieniami (toaleta, osobiste urządzenia do mycia oraz urządzenia do przygotowywania lub dostarczania gotowanej żywności) (zgodnie z definicją w art. 125 ustawy Housing (Scotland) Act 2006 – ustawy mieszkaniowej dla Szkocji).

Jeśli nieruchomość jest HMO, w Umowie należy podać całodobowy numer kontaktowy oraz datę wygaśnięcia licencji dla HMO.

Wynajmujący HMO muszą posiadać licencję wydawaną przez władze lokalne, pozwalającą zapewnić, że nieruchomość jest odpowiednio zarządzana i spełnia określone prawem normy bezpieczeństwa. Ze względu na to, że wynajmujący musi uzyskać licencję, jeśli nieruchomość jest HMO, ważne jest, aby najemca poinformował wynajmującego o wprowadzeniu się do nieruchomości dodatkowych osób (patrz Uwaga 13 – Zgłoszenie innych lokatorów).

## 6 **Data rozpoczęcia najmu**

Umowa musi określać datę rozpoczęcia najmu, czyli moment, w którym najemca może wprowadzić się do nieruchomości.

## 7 **Zajmowanie i użytkowanie nieruchomości**

Najemca ma mieszkać w nieruchomości jako swoim miejscem zamieszkania.

Najemca musi z wyprzedzeniem uzyskać pisemną zgodę wynajmującego, jeśli chce wykorzystywać nieruchomość do wykonywania jakiegokolwiek pracy lub prowadzenia działalności gospodarczej, poza samym mieszkaniem w niej.

Istnieje wiele powodów, dla których wynajmujący może nie wyrazić zgody na wykonywanie jakiejkolwiek pracy lub wykorzystywanie nieruchomości do celów prowadzenia działalności gospodarczej, w tym np.:

- akty notarialne określające prawo własności wynajmującego do nieruchomości nie zezwalają na takie wykorzystanie;
- decyzja o warunkach zabudowy (wydana przez samorząd lokalny) na użytkowanie nieruchomości nie dopuszcza pracy lub prowadzenia działalności gospodarczej;
- wynajmujący uważa, że faktyczna praca lub działalność, którą najemca chce prowadzić w lokalu, mogłaby przeszkadzać lub denerwować sąsiadów;
- wykorzystywanie nieruchomości do wykonywania jakiejkolwiek pracy lub prowadzenia działalności może spowodować, że ubezpieczenie nieruchomości przez wynajmującego będzie droższe lub nawet zostanie unieważnione; lub
- warunki kredytu hipotecznego wynajmującego nie zezwalają na wykorzystywanie nieruchomości do pracy lub prowadzenia działalności gospodarczej.

## 8 Czynnysz

Umowa powinna określać wysokość czynszu oraz częstotliwość jego zapłaty. Terminy płatności mogą być następujące: co tydzień, co dwa tygodnie, co cztery tygodnie, co miesiąc, cztery razy w roku lub raz na sześć miesięcy.

Opłaty czynszowe mogą być płatne z góry (na początku każdego takiego okresu) lub z dołu (po upływie tego okresu). Maksymalna kwota czynszu, jakiej wynajmujący może zażądać od najemcy z góry, wynosi równowartość czynszu za sześć miesięcy.

Umowa powinna określać:

- datę dokonania pierwszej płatności i okres, jaki kwota ta będzie pokrywać; oraz
- datę następnej płatności czynszu.

Umowa pozwala wynajmującemu określić, w jaki sposób ma być płacony czynsz. Na przykład, wynajmujący może życzyć sobie, aby czynsz był płacony przelewem bankowym lub czekiem. Najemca może płacić w inny sposób, jeśli jest to uczciwe. Na przykład, za niesprawiedliwe może zostać uznane płacenie czynszu metodą, która skutkowałaby wysokimi opłatami bankowymi dla wynajmującego, takimi jak płatności dokonywane przy użyciu niektórych kart kredytowych.

Umowa powinna również określać, czy do czynszu mają być wliczone jakiejkolwiek usługi. Ma to na celu jednoznaczne wskazanie, że najemca nie będzie musiał płacić za te usługi dodatkowo. Przykładowo, czynsz może



obejmować koszty oświetlenia wspólnego korytarza lub koszty sprzątnięcia schodów. Wszelkie usługi płatne miesięcznie powinny być wliczone w czynsz. Na przykład, jeśli wynajmujący płaci za mycie schodów i okien i obciąża najemcę miesięczną opłatą za to sprzątnięcie, będzie to wliczone w czynsz. Usługi wliczone w czynsz powinny być wymienione w Umowie wraz z kwotą za każdą usługę.

W przypadku jednorazowych płatności w trakcie trwania najmu, np. gdy wynajmujący zgadza się wykonać naprawę dla najemcy za opłatą, wówczas nie będzie to stanowić części czynszu.

Wynajmujący nie ma prawa obciążać najemcy opłatami za inne usługi – np. kosztami przygotowania umowy najmu, wpłatą „depozytu”, opłatami administracyjnymi lub kosztami przygotowania spisu inwentarza itp. Opłaty te nazywane są „opłatami dodatkowymi”. Jeśli wynajmujący pobiera opłatę dodatkową, najemca powinien wystąpić z pismem o jej zwrot. Jeśli wynajmujący odmówi zwrotu pieniędzy, można wnieść roszczenie do Sądu. Najemca może również skontaktować się z działem ds. ewidencji właścicieli nieruchomości w samorządzie lokalnym lub, jeśli wynajmujący posiada licencję HMO, najemca może skontaktować się z działem ds. licencji w samorządzie lokalnym, aby uzyskać pomoc w tym zakresie.

Czynsze najemców wynajmujących prywatne lokale mieszkalne w strefie presji czynszowej mogą co roku wzrastać jedynie o kwotę ustaloną przez Radę Ministrów Szkocji, która jest powiązana z inflacją (wzrostem ogólnych kosztów utrzymania). Więcej szczegółowych [informacji na temat czynszu i innych opłat można znaleźć na stronie internetowej Rządu Szkocji](#).

Wynajmujący mieszkanie w strefie presji czynszowej może również złożyć wniosek do Urzędnika ds. czynszów o zezwolenie na kolejną podwyżkę czynszu z uwagi na wykonanie przez niego prac na rzecz modernizacji nieruchomości. Ta podwyżka czynszu byłaby naliczana dodatkowo do wszelkich podwyżek czynszu związanych z inflacją.

## 9 **Potwierdzenia wpłat czynszu**

Jeśli najemca płaci czynsz gotówką, wynajmujący musi wydać najemcy pisemne pokwitowanie.

Pokwitowanie musi zawierać:

- zapłaconą kwotę,
- datę zapłaty tej kwoty; oraz
- informację, czy czynsz jest obecnie uregulowany – a jeśli nie, jaka kwota pozostała do zapłaty.

## 10 **Podwyżki czynszu**

Czynsz może zostać podniesiony tylko raz do roku. Przed podwyżką czynszu najemca musi otrzymać oficjalne zawiadomienie o podwyżce czynszu. Zawiadomienie to może być przesłane pocztą elektroniczną, o ile zezwala na to Umowa. Wszelkie zawiadomienia o podwyżce czynszu muszą zostać

przekazane najemcy przez wynajmującego co najmniej na trzy miesiące przed datą, w której czynsz ma wzrosnąć.

Jeśli najemca otrzyma zawiadomienie o podwyżce czynszu i uzna, że nowy czynsz będzie wyższy od czynszu pobieranego w tym czasie za podobne nieruchomości, wówczas może zwrócić się do Urzędnika ds. czynszów o rozstrzygnięcie, czy podwyżka jest sprawiedliwa.

„Uczciwy” oznacza tutaj kwotę zbliżoną do czynszu, który w tym czasie jest pobierany w przypadku nowych ofert najmu podobnych nieruchomości. Nie oznacza to jednak tego, na jaką kwotę najemcę stać.

Najemcy muszą wykonać określone kroki, aby zwrócić się do Urzędnika ds. czynszów o wydanie takiej decyzji, a czas na ich wykonanie wynosi 21 dni. Jeśli najemca nie dopełni tych kroków w terminie 21 dni, utraci prawo do zakwestionowania podwyżki czynszu – a czynsz zostanie podwyższony do kwoty żądanej przez wynajmującego.

Kroki te przedstawiają się następująco:

- najemca musi odesłać wynajmującemu Część 3 zawiadomienia o podwyżce czynszu, aby poinformować wynajmującego, że zamierza zwrócić się do Urzędnika ds. czynszów o rozstrzygnięcie, czy podwyżka czynszu jest sprawiedliwa;
- następnie najemca wypełnia formularz o nazwie Tenant's Rent Increase Referral to a Rent Officer (wniosek najemcy o rozpatrzenie podwyżki czynszu przez urzędnika ds. czynszów) zgodnie z art. 24 (1) ustawy Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016 (ustawa o mieszkalnictwie prywatnym dla Szkocji – najem), który należy wykorzystać w tym celu, a którego kopia jest dostępna na stronie internetowej Rządu Szkocji lub za pośrednictwem Rent Service Scotland (urząd ds. czynszów dla Szkocji) – patrz Przydatne dane kontaktowe i linki na końcu niniejszych Uwag; oraz
- następnie najemca przesyła gotowy formularz do Urzędnika ds. czynszów.

Wszystko to musi być zrobione w ciągu 21 dni od otrzymania przez najemcę zawiadomienia o podwyżce czynszu. Jeśli tak się nie stanie, podwyżka czynszu dojdzie do skutku.

Jeśli najemca zaakceptuje podwyżkę czynszu, powinien zwrócić wynajmującemu Część 3 zawiadomienia o podwyżce czynszu, aby go o tym poinformować.

Część 3 zawiadomienia o podwyżce czynszu może również zostać zwrócona wynajmującemu przez najemcę w celu poinformowania go o niedotrzymaniu wystarczającego terminu zawiadomienia o tym fakcie – a więc wtedy, gdy najemca otrzymał zawiadomienie z wyprzedzeniem krótszym niż trzy miesiące. Jeśli wynajmujący zawiadomi najemcę z wyprzedzeniem krótszym niż trzymiesięczne, najemca nie będzie musiał płacić podwyższonego czynszu przed upływem tych trzech miesięcy. Wynajmujący nie może więc na przykład próbować podnieść czynszu z miesięcznym wyprzedzeniem.

Jeśli nieruchomość znajduje się w strefie presji czynszowej, najemca nie może zwracać się do Urzędnika ds. czynszów w sprawie podwyżki czynszu. Wynika to z faktu, że wysokość podwyżki czynszu jest już ograniczona decyzją Rady Ministrów Szkocji. (Patrz Uwaga 8 – Czynsz). Jako że wynajmujący nie może podnieść czynszu powyżej limitu, najemca nie musi płacić czynszu powyżej tego limitu. Najemca ma kilka możliwości:

- płacić czynsz tylko do wysokości limitu, ponieważ najemcy nie grozi za to eksmisja;
- skontaktować się z jedną z grup doradztwa wymienionych na końcu niniejszych Uwag; albo
- wystąpić do Sądu o ustalenie warunków najmu (ponieważ warunki najmu uległy zmianie wraz ze wzrostem czynszu).

Wynajmującego należy powiadomić o swoich zamiarach. W każdym razie, jeśli skierują Państwo wniosek do Sądu, wynajmujący musi zostać powiadomiony o tym fakcie z 28-dniowym wyprzedzeniem.

## 11 **Kaucja**

Kiedy najemca wprowadza się do wynajmowanego domu, większość wynajmujących żąda wpłacenia kaucji. Jest to suma pieniędzy, która pełni rolę gwarancji na wypadek różnych zdarzeń, takich jak szkody, które najemca może wyrządzić w nieruchomości, potencjalne koszty sprzątnięcia, niezapłacone rachunki (na przykład za prąd), a także niezapłacony czynsz.

Całkowita wysokość kaucji nie może być wyższa niż równowartość dwumiesięcznego czynszu. Jeśli najemca został obciążony kwotą wyższą niż równowartość dwumiesięcznego czynszu, może zwrócić się do organizacji Shelter Scotland lub Citizens Advice Bureau w celu uzyskania porady dotyczącej ubiegania się o zwrot nadmiernej kwoty. Wymóg uiszczenia jakiegokolwiek opłaty dodatkowej (oprócz czynszu i kaucji zwrotnej w wysokości nie większej niż czynsz za dwa miesiące) jako warunek przyznania, przedłużenia lub kontynuacji najmu jest wykroczeniem.

Kaucja musi być przechowywana w ramach programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu do końca okresu najmu. Ma to na celu powstrzymanie wynajmującego przed wykorzystywaniem kaucji tak, jakby były to jego własne pieniądze. Programy zabezpieczenia kaucji od wynajmu są prowadzone przez niezależne firmy zaaprobowane przez Rząd Szkocji. Wynajmujący musi wpłacić kaucję do jednego z programów w ciągu 30 dni roboczych od rozpoczęcia najmu (dni robocze to zazwyczaj od poniedziałku do piątku – więc 30 dni roboczych to przeważnie sześć tygodni). Jeśli kaucja jest wpłacana w ratach, każda rata musi zostać przekazana w ciągu 30 dni roboczych od jej wpłaty. Najemca lub wynajmujący nie będą ponosić żadnych opłat w związku z wpłatą kaucji do jednego z tych programów.

Dobłą praktyką jest, aby wynajmujący lub pośrednik wynajmu wpłacił kaucję lub część kaucji (gdy współnajemcy wpłacają swoje części kaucji) do jednego z zatwierdzonych programów zabezpieczenia kaucji od wynajmu jak najszybciej po rozpoczęciu najmu. Jest to bardzo ważne, ponieważ wynajmujący lub pośrednik wynajmu nie ma uprawnień do zatrzymania jakiegokolwiek kaucji/części kaucji w żadnym momencie.

Wynajmujący lub pośrednik wynajmu nie ma prawa pobierać żadnych opłat dodatkowych. Wpłacając kaucję do programu niezwłocznie, wynajmujący / pośrednik wynajmu wyraźnie pokazuje, że otrzymana kaucja jest zawsze traktowana jako kaucja, a nie jako opłata dodatkowa.

Każde zatrzymanie kaucji przez wynajmującego lub pośrednika wynajmu jest poważną sprawą, ponieważ potrącenia z kaucji od wynajmu mogą być dokonywane wyłącznie w ramach jednego z zatwierdzonych programów zabezpieczenia kaucji od wynajmu zgodnie z przepisami Tenancy Deposit Regulations (przepisami dotyczącymi kaucji od wynajmu). Sąd First-tier Tribunal (Housing and Property Chamber) (Sąd Pierwszej Instancji ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości) nie będzie przychylnie rozpatrywał spraw, w których wynajmujący lub pośrednik wynajmu odstąpił od wpłacenia pieniędzy do programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu. Jeśli najemca podpisał umowę najmu i zmienił zdanie na dzień lub dwa przed rozpoczęciem najmu, kaucja powinna zostać zwrócona, ponieważ jakiegokolwiek potrącenie z niej byłoby równoznaczne z pobraniem opłaty dodatkowej.

Zdarza się, że wynajmujący lub pośrednik wynajmu wprowadzają do umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego klauzulę uznaniową (własną), aby jasno określić, jakiego zwrotu kosztów będą wymagać, jeśli najemca, który zobowiązał się do zawarcia umowy najmu, zdecyduje się nie podejmować najmu na krótko przed jego rozpoczęciem. Taki zwrot nie powinien być potrącany z kaucji. Istotne jest, aby wynajmujący lub pośrednik wynajmu od samego początku wyraźnie zaznaczył to na piśmie. Najemca nigdy nie powinien mieć wątpliwości co do tego, co podpisuje i jakie obowiązki nakłada na niego wynajmujący lub pośrednik wynajmu.

#### Co się dzieje po wniesieniu kaucji?

Najemca powinien otrzymać list lub e-mail z programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu potwierdzający, że jego kaucja została przekazana. W piśmie tym podana będzie kwota kaucji i wyjaśniony zostanie sposób jej zwrotu oraz tryb rozstrzygania ewentualnych sporów.

Jeśli najemca nie otrzyma listu od zatwierdzonego programu kaucji po upływie sześciu tygodni, powinien skontaktować się z wynajmującym. Jeśli wynajmujący nie przekazał kaucji, najemca powinien złożyć skargę do Sądu. Jeśli wynajmujący nie skorzystał z jednego z tych programów, Sąd może nakazać mu wypłacenie najemcy kwoty stanowiącej nawet trzykrotność wartości kaucji.

W ciągu 30 dni roboczych od rozpoczęcia najmu wynajmujący musi

przekazać najemcy wszystkie poniższe informacje dotyczące kaucji:

- kwotę kaucji;
- datę otrzymania kaucji przez wynajmującego oraz datę wpłaty kaucji przez wynajmującego do programu;
- adres nieruchomości, której dotyczy kaucja – a więc nieruchomości wynajętej najemcy;
- oświadczenie wynajmującego potwierdzające fakt zarejestrowania przez samorząd lokalny lub złożenia przez niego wniosku o rejestrację;
- nazwę i dane kontaktowe programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu, do którego kaucja została wpłacona;
- oraz warunki, na jakich kaucja jest przechowywana – w tym (1) kiedy kaucja ma zostać zwrócona najemcy oraz (2) okoliczności, w których wynajmujący może otrzymać część lub całość kaucji na koniec okresu najmu, w miejsce jej zwrotu najemcy.

Przykłady pieniędzy, o które wynajmujący może ubiegać się w ramach programu (i które nie będą zwracane najemcy) to:

- nieopłacony czynsz;
- inne niezapłacone kwoty lub koszty wszelkich niezbędnych napraw, jeśli szkoda powstała z winy najemcy;
- zapłata rachunków nieuregulowanych przez najemcę.

Jeśli na koniec okresu najmu nie wystąpią żadne tego typu problemy, wynajmujący powinien zwrócić się do programu o zwrot pełnej kwoty kaucji na rzecz najemcy.

Po zakończeniu najmu wynajmujący powinien zwrócić się do programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu o zwolnienie kaucji i kwot należnych najemcy i wynajmującemu.

Program zabezpieczenia kaucji skontaktuje się z najemcą w celu sprawdzenia, czy najemca zgadza się z wyliczeniami podanymi przez wynajmującego.

W zależności od tego, czy najemca zgadza się z liczbami przedstawionymi przez wynajmującego, czy też nie, mogą mieć miejsce różne rzeczy:

- jeśli najemca zgadza się z kwotami podanymi przez wynajmującego, wówczas program wypłaci te kwoty wynajmującemu i najemcy;
- jeżeli najemca nie zgadza się z wyliczeniami wynajmującego, wówczas musi się on skontaktować z wynajmującym. Wynajmujący i najemca muszą podjąć próbę uzgodnienia, jaka kwota, jeśli w ogóle, ma zostać potrącona z kaucji i zatrzymana przez wynajmującego. Jeśli wynajmujący i najemca nie mogą dojść do porozumienia, najemca może zwrócić się do Programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu, który przechowuje jego kaucję, o skorzystanie z procedury rozstrzygania sporów. Spór zostanie przekazany niezależnemu arbitrowi, którego rolą jest wydanie decyzji w sporze. Arbitr otrzyma wszelkie dowody (na przykład zdjęcia lub

rachunki) i podejmie decyzję w sprawie kwoty (o ile przysługuje), która ma zostać przekazana przez program wynajmującemu oraz kwoty, która ma zostać zwrócona najemcy.

Jeśli najemca nie udzieli odpowiedzi w ciągu 30 dni, wówczas wynajmującemu zostanie wypłacona kwota, o której potrącenie na poczet czynszu, napraw i innych kosztów wystąpił – a reszta (jeśli cokolwiek zostanie) zostanie zwrócona najemcy. Jeśli wynajmujący nie zwrócił się o uwolnienie kaucji do programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu do czasu zakończenia najmu, wówczas najemca może zwrócić się do tego programu o zwrot kaucji. W takim wypadku program zabezpieczenia kaucji skontaktuje się z wynajmującym z pytaniem, czy wynajmujący zgadza się, aby cała kaucja została zwrócona najemcy, czy też wynajmujący uważa, że pewna kwota powinna zostać potrącona i wypłacona na jego rzecz.

Jeśli wynajmujący nie zgadza się, aby cała kaucja została zwrócona najemcy, wówczas może on spróbować uzgodnić z najemcą jej wysokość. Jeśli jednak wynajmujący i najemca nie dojdą do porozumienia, podjęcie decyzji przekazuje się niezależnemu organowi decyzyjnemu.

## 12 Podnajem i cesja

Umowa prawdopodobnie będzie zawierać jedynie zgodę wynajmującego na zamieszkiwanie lub korzystanie z nieruchomości przez najemcę (najemców) wskazanych w tej Umowie.

Najemcy nie wolno:

- zawierać innej umowy podnajmu nieruchomości (lub jej części) innej osobie,
- przyjąć dodatkowego lokatora,
- zawierać umowy w celu przeniesienia najmu (lub jego części) na kogoś innego, lub
- zezwalać innej osobie na zamieszkanie w nieruchomości (lub jej części) lub korzystanie z niej w innym celu.

Co do zasady, jeśli najemca chce zezwolić komukolwiek innemu na zamieszkanie w nieruchomości lub korzystanie z niej jako jedyne lub główne miejsce zamieszkania, musi uzyskać pisemną zgodę wynajmującego. Wynajmujący nie musi wyrażać na to zgody.

## 13 Zgłoszenie innych lokatorów

Jeśli osoba, która ukończyła 16 lat, mieszka z najemcą w nieruchomości jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania, najemca musi złożyć pismo do wynajmującego (lub wysłać mu wiadomość e-mail, jeśli uzgodniono taką formę kontaktu). W piśmie (lub wiadomości e-mail) najemca musi przekazać wynajmującemu imię i nazwisko osoby, która zaczęła mieszkać w lokalu wraz z nim oraz stosunek najemcy do tej osoby. Następnie, jeśli osoba ta opuści nieruchomość, najemca musi również poinformować wynajmującego o tym

fakcie. Na przykład, jeśli para wynajmuje lokal wspólnie i mieszka z dwójką dzieci w wieku 14 i 15 lat, to gdy każde z tych dzieci osiągnie wiek 16 lat, wynajmujący powinien zostać o tym powiadomiony. Również w przypadku, gdy mąż wynajmuje lokal na swój rachunek, ale mieszka z żoną, powinien on powiadomić wynajmującego o tym, że jego żona mieszka z nim.

Jeśli najemca umrze, będąc jedynym najemcą w ramach umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego, partner, członek rodziny lub opiekun może odziedziczyć jego umowę najmu pod pewnymi warunkami, o ile najemca nie odziedziczył umowy najmu po kimś innym.

Aby dana osoba mogła odziedziczyć prawo najmu, musi:

- zamieszkiwać nieruchomość jako jedyne lub główne miejsce zamieszkania w chwili śmierci najemcy, oraz
- najemca wcześniej powiadomił o tym wynajmującego.

Istnieje kilka rodzajów stosunków z najemcą, które mogą umożliwić komuś dziedziczenie najmu:

1. Jeśli dana osoba pozostawała w związku małżeńskim lub cywilnym z najemcą w chwili jego śmierci, osoba ta odziedziczy prawo najmu, o ile:
  - mieszkali razem w lokalu jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania w chwili śmierci najemcy, oraz
  - najemca wcześniej powiadomił o tym wynajmującego.
2. Jeśli dana osoba była partnerem najemcy (ale nie pozostawała z nim w związku małżeńskim ani cywilnym), może ona dziedziczyć prawo najmu, pod warunkiem że:
  - mieszkali razem w lokalu jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania **przez co najmniej 12 miesięcy bez przerwy** aż do śmierci najemcy, oraz
  - najemca wcześniej powiadomił o tym wynajmującego.

Okres 12 miesięcy będzie liczony od momentu, w którym najemca poinformował wynajmującego, że dana osoba mieszka w lokalu. Czas, w którym dana osoba mieszkała w lokalu przed powiadomieniem wynajmującego, nie będzie brany pod uwagę.
3. Jeśli najemca nie ma partnera, który mógłby odziedziczyć jego umowę najmu, dziedziczyć ją może każdy **kwalfikujący się członek rodziny**, który w chwili śmierci najemcy ukończył 16 lat, pod warunkiem że:
  - mieszkali razem w lokalu jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania **przez co najmniej 12 miesięcy bez przerwy** aż do śmierci najemcy, oraz

- najemca wcześniej powiadomił o tym wynajmującego.

Okres 12 miesięcy będzie liczony od momentu, w którym najemca poinformował wynajmującego, że dana osoba mieszka w lokalu. Czas, w którym dana osoba mieszkała w lokalu przed powiadomieniem wynajmującego, nie będzie brany pod uwagę.

Najemca musi dbać o to, aby nikt mieszkający z nim w lokalu nie robił niczego, co łamałoby zasady Umowy. Jeśli jakkolwiek osoba mieszkająca z najemcą w lokalu złamie postanowienia Umowy, wówczas najemca będzie za to odpowiedzialny (tak jakby to najemca był osobą, która złamała zasadę) i na przykład będzie musiał zapłacić za wszystko, co zostało przez tę osobę zniszczone.

Jeśli nieruchomość nie jest domem wielokrotnego najmu (House in Multiple Occupation lub HMO) (patrz Uwaga 5 – Dane nieruchomości) na początku obowiązywania Umowy, wówczas najemca musi upewnić się, że pozwalając wprowadzić się innym osobom (które nie są członkami jego rodziny) i traktować nieruchomość jako swoje jedyne lub główne miejsce zamieszkania, nieruchomość nie stanie się HMO.

Najemca musiałby zwrócić wynajmującemu wszelkie grzywny lub inne pieniądze, które wynajmujący musiałby zapłacić w związku ze zmianą lokalu w HMO. Obejmowałoby to wszelkie grzywny lub kary płatne przez wynajmującego z tytułu użytkowania nieruchomości jako HMO bez zarejestrowania jej jako takiej.

#### 14 **Przeludnienie**

Najemca nie może dopuścić do przeludnienia lokalu. Jeśli najemca do tego dopuści, wynajmujący będzie miał prawo go eksmitować.

Stan przeludnienia danej nieruchomości zależy od liczby i wielkości pokoi, a także wieku, płci (męskiej lub żeńskiej) i stosunków łączących mieszkające w niej osoby.

Przy ustalaniu, czy występuje przeludnienie, uwzględnia się **standard pomieszczeń** i **standard przestrzeni**. [Wytyczne Rządu Szkocji dla władz lokalnych](#) zawierają szczegółowe informacje na temat standardów w Załączniku A.

Jeśli w danej nieruchomości mieszka zbyt wiele osób, władze lokalne mogą podjąć działania mające na celu powstrzymanie przeludnienia.

Dom to HMO:

- jeśli zajmują go co najmniej trzy osoby dorosłe (w wieku co najmniej 16 lat);
- osoby te pochodzą z przynajmniej trzech różnych rodzin;
- dany dom jest ich jedynym lub głównym miejscem zamieszkania;
- jest to dom, lokal lub grupę lokali należących do tej samej osoby ze



wspólnymi podstawowymi obiektami użytkowymi (toaletą, umywalką i urządzeniami do przyrządzania lub dostarczania gorących posiłków), zgodnie z definicją zawartą w art. 125 ustawy Housing (Scotland) Act 2006 (ustawa mieszkaniowa dla Szkocji).

Lokalne władze poinformują wynajmującego, ile osób może mieszkać w danym lokalu HMO.

Więcej porad na temat przeludnienia można uzyskać od organizacji Shelter Scotland lub rady.

## 15 Ubezpieczenie

Wynajmujący opłaca składki, jeśli ubezpiecza nieruchomość i wszelkie przedmioty należące do niego, na przykład wszelkie meble znajdujące się w spisie inwentarza.

Najemca może zdecydować, czy ubezpieczyć rzeczy, które wnosi do lokalu. Ubezpieczenie mienia najemcy nie należy do obowiązków wynajmującego.

Najemca jest zobowiązany do pokrycia kosztów wszelkich szkód powstałych z jego winy (lub z winy odwiedzających go osób) w nieruchomości lub jej wyposażeniu i instalacjach, na przykład w szafkach kuchennych, szafach wnękowych i urządzeniach kuchennych w zabudowie.

Wszelkie wady lub awarie spowodowane normalnym zużyciem nie podlegają zapłacie przez najemcę. Zużycie jest dopuszczalne, ponieważ używanie czegoś w normalny sposób powoduje jego zużywanie się z biegiem czasu. Najemca nie powinien płacić za wymianę rzeczy, które zużyły się w wyniku normalnego użytkowania.

## 16 Nieobecności

Długa nieobecność w lokalu może mieć wpływ na koszty ubezpieczenia ponoszone przez wynajmującego. Jeśli najemca nie będzie przebywał w lokalu przez okres dłuższy niż dwa tygodnie, musi zrobić trzy rzeczy:

- przed opuszczeniem lokalu najemca musi poinformować wynajmującego, że nie będzie go w lokalu i jak długo;
- przed wyjazdem najemca musi zrobić wszystko, w rozsądnych granicach, o co został poproszony przez wynajmującego, aby zapewnić bezpieczeństwo lokalu podczas swojej nieobecności – oznacza to uniemożliwienie włamania do lokalu lub zamieszkania w nim przez kogokolwiek innego; oraz
- Przed wyjazdem najemca musi sprawdzić lokal, aby upewnić się, że podczas jego nieobecności lokal będzie miał zapewnione racjonalne utrzymanie, jak określono w Uwadze 17 – Racjonalna dbałość. Na przykład, jeśli lokal będzie stał pusty w okresie zimowym, najemca powinien upewnić się, że (1) ogrzewanie jest sterowane czasowo, aby zapobiec zawilgoceniu lokalu oraz (2) woda jest zakręcona, aby zapobiec szkodom, które mogłyby zostać spowodowane pęknięciem rur.

## 17 **Racjonalna dbałość**

Najemca musi w rozsądnym zakresie dbać o lokal i wszelkie części wspólne, z których może korzystać.

„Racjonalna dbałość” to taka, jaką podjąłby rozsądny najemca, aby utrzymać lokal w dobrym stanie, zapewnić sprawne działanie systemów bezpieczeństwa i ograniczyć ryzyko wyrządzenia szkód innym nieruchomościom lub sąsiadom.

Zgodnie z Umową taka „racjonalna dbałość” obejmuje na przykład podjęcie przez najemcę wszelkich racjonalnych kroków mających na celu:

- utrzymanie odpowiedniej wentylacji (wietrzenia) i ogrzewania lokalu;
- niewnoszenie na teren lokalu żadnych niebezpiecznych lub łatwopalnych (łatwo zapalających się) towarów lub materiałów. Najemca może przechowywać benzynę i gaz do urządzeń ogrodowych (kosiarek itp.), grilla lub innych powszechnie używanych artykułów gospodarstwa domowego bądź urządzeń w nieruchomości (lub szopie ogrodowej) pod warunkiem, że rzeczy te są bezpiecznie przechowywane w odpowiednich pojemnikach;
- niewlewanie oleju, smaru ani innych szkodliwych lub żrących substancji do ubicacji, zlewu, wanny, prysznic, pralki, zmywarki lub odpływu;
- zapobieganie zamarzaniu rur wodociągowych w niskich temperaturach – poprzez nieusuwanie żadnych otulin i utrzymywanie odpowiedniego ogrzewania nieruchomości;
- unikanie zagrożenia dla lokalu lub sąsiednich nieruchomości w postaci pożaru lub zalania – np. niezostawianie zapalonych świec bez nadzoru lub nieprzeciążanie gniazdek elektrycznych zbyt dużą liczbą wtyczek lub niepozostawianie odkręconych kranów;
- utrzymywanie lokalu i jego wyposażenia w czystości;
- nie robienie niczego, co mogłoby uniemożliwić prawidłowe działanie czujników dymu, czujników tlenku węgla, czujników wysokiej temperatury lub systemu alarmu przeciwpożarowego; oraz
- nieusuwanie samozamykaczy, nieblokowanie działania ich mechanizmów, ani nie podejmowanie żadnych innych działań w stosunku do tych mechanizmów.

## 18 **Standard techniczny itp. i inne informacje**

### 18.1 Standard techniczny

Wynajmujący musi zapewnić, że lokal jest w stanie zgodnym ze **Standardem technicznym** i posiada wyposażenie w nim przewidziane.

Jeśli lokal nie jest w takim stanie lub nie posiada takiego wyposażenia, najemca lub samorząd lokalny może zwrócić się do Sądu, aby nakazał wynajmującemu wykonanie niezbędnych czynności.

Standard techniczny to minimalny poziom utrzymania lokalu, jaki musi on spełniać, aby mógł być wynajmowany prywatnie w Szkocji. Oznacza on, że:

- Nieruchomość musi spełniać Standard tolerancji (podobnie jak wszystkie inne domy w Szkocji). Każdy prywatnie wynajmowany dom, który nie spełnia Standardu tolerancji, może zostać zaskarżony przez prywatnego najemcę do sądu First-tier Tribunal (pierwszej instancji). Standard tolerancji obejmuje wymogi, aby nieruchomość: była stabilna konstrukcyjnie i wolna od wilgoci podnoszącej się lub przenikającej, miała zadowalającą wentylację, odpowiednie zaopatrzenie w uzdatnioną wodę, połączony system czujek przeciwpożarowych i przeciwdymowych oraz odpowiednie czujki tlenu węgla.
- Lokal musi być wiatro- i wodoszczelny oraz pod każdym innym względem nadawać się do zamieszkania. Na przykład, nie powinno być żadnych szczelin między ościeżnicami okien lub drzwi a ścianami, czy też braków w łupkach dachowych lub dachówkach, które powodowałyby przedostawanie się wiatru lub deszczu do wnętrza nieruchomości.
- Konstrukcja i elementy zewnętrzne (w tym odpływy, rynny i rury zewnętrzne) muszą być w odpowiednim stanie technicznym i sprawne. Przykładowo, ściany muszą być w należytym stanie, podobnie dachy, aby zapobiec przeciekaniu wody przez dach do wnętrza lokalu.
- Instalacje doprowadzające wodę, gaz i energię elektryczną oraz instalacje sanitarne, ogrzewania i podgrzewania wody muszą być w odpowiednim stanie technicznym i sprawne.
- Rury, zbiorniki, bojler, liczniki i kable, toalety, grzejniki i inne urządzenia grzewcze muszą być w odpowiednim stanie technicznym i sprawne.
- Wszelkie elementy wyposażenia, instalacje i urządzenia, które wynajmujący zapewnia w ramach najmu, muszą być w odpowiednim stanie technicznym i sprawne. Urządzenia obejmują na przykład sprzęt kuchenny i piorący, taki jak kuchenki, kuchenki mikrofalowe, lodówki i zamrażarki, pralki, suszarki bębnowe, czajniki, tostery itp.
- Wszelkie meble (np. krzesła, kanapy i łóżka), które wynajmujący zapewnia w ramach najmu, muszą być zdolne do bezpiecznego użytkowania w celu, do którego są przeznaczone. Oznacza to między innymi, że spełniają one normy ognioodporności (patrz Uwaga 18.8 – Umeblowanie).

- Wynajmowana nieruchomość musi mieć zapewnione odpowiednie warunki i bezpieczny dostęp do miejsca służącego do przechowywania i przygotowywania żywności.
- Części wspólne domu zapewniają bezpieczny dostęp i użytkowanie.
- Jeśli dom znajduje się w kamienicy, wspólne drzwi są zabezpieczone i wyposażone w odpowiednie zamki awaryjne.
- Nieruchomość musi być wyposażona w sposób wykrywania pożarów i ostrzegania (system połączonych ze sobą czujek dymu podłączonych do sieci elektrycznej lub zabezpieczone przed manipulacją alarmy na baterie litowe o długiej żywotności) na wypadek pożaru lub podejrzenia pożaru. Wytyczne Rządu Szkocji w tym zakresie można znaleźć na stronie: [Zadowolający system detekcji pożaru i tlenku węgla: wytyczne standardu tolerancji – gov.scot \(www.gov.scot\)](http://www.gov.scot).
- Lokal musi być wyposażony w system ostrzegania o obecności tlenku węgla w stężeniu niebezpiecznym dla ludzi. [Wytyczne dotyczące urządzeń alarmowych monitorujących obecność tlenku węgla w lokalach mieszkalnych na wynajem](#) są dostępne na stronie internetowej Rządu Szkocji.

Przed rozpoczęciem najmu wynajmujący musi sprawdzić, czy nieruchomość spełnia Standard techniczny. Jeśli tak nie jest, wynajmujący musi powiadomić najemcę o wszelkich pracach, które należy wykonać, aby lokal spełniał Standard techniczny – a następnie wynajmujący musi wykonać te prace (na swój koszt) w rozsądnym terminie.

Wynajmujący musi również upewnić się, że lokal spełnia Standard techniczny przez cały okres najmu – z tym wyjątkiem, że wynajmujący nie musi naprawiać żadnych szkód spowodowanych przez najemcę (które wykraczają poza normalne zużycie).

Jeśli najemca poinformuje wynajmującego o usterce, wynajmujący musi ją naprawić w rozsądnym terminie. Jeżeli wynajmujący spowoduje jakiegokolwiek szkody podczas dokonywania napraw, musi on naprawić również te szkody.

Jeśli najemca uważa, że wynajmujący nie dopilnował, aby nieruchomość spełniała Standard techniczny, powinien w pierwszej kolejności skontaktować się z wynajmującym. Jeżeli wynajmujący nie rozwiąże problemu, najemca może zwrócić się do Sądu.

Sąd może zrobić jedną z trzech rzeczy:

- może odrzucić wniosek;
- może przyznać najemcy rację i nakazać wynajmującemu przeprowadzenie napraw; lub

- może zasugerować, że spór mogliby rozwiązać wynajmujący wraz z najemcą, być może z pomocą mediacji – czyli spotkania osoby trzeciej z wynajmującym i najemcą w celu znalezienia sposobu na rozwiązanie sporu.

Jeśli wynajmujący otrzyma nakaz przeprowadzenia napraw, w nakazie zostanie mu wyznaczony rozsądny termin na ich realizację. Jeśli tego nie uczyni, Sąd może wydać nakaz obniżenia czynszu. Nakaz obniżenia czynszu to orzeczenie nakazujące zmniejszenie czynszu płaconego przez najemcę o kwotę nieprzekraczającą 90%. Najemca nie powinien wstrzymywać się z zapłatą czynszu bez wydania przez Sąd nakazu obniżenia czynszu.

## 18.2 Struktura i część zewnętrzna budynku

Wynajmujący musi utrzymywać konstrukcję budynku w dobrym stanie technicznym. Obejmuje to:

- odpływy, rynny i rury zewnętrzne;
- dach;
- elewacja budynku, drzwi, parapety, zaczepy okienne, sznury do zawieszania w oknach i ramy okienne;
- ściany wewnątrz pomieszczeń, podłogi, sufity, drzwi, framugi drzwi, schody wewnętrzne i półpiętra;
- kominy, ciągi kominowe i przewody kominowe;
- ścieżki, schody lub inne środki dostępu;
- tynki;
- mury i ogrodzenia.

Czasami wynajmujący może odpowiadać wspólnie z właścicielami pobliskich domów za utrzymanie w dobrym stanie niektórych części wspólnych budynku lub ścian pomiędzy dwiema nieruchomościami. Przykładem może być sytuacja, w której nieruchomość jest mieszkaniem w kamienicy. W takim przypadku do części wspólnych zalicza się zazwyczaj takie elementy jak dach, wspólne drzwi, klatka schodowa zapewniająca dostęp do wszystkich mieszkań oraz tylny dziedziniec. Wynajmujący musiałby przeprowadzać naprawy tych obiektów – ale obowiązek ten dzieliłby z właścicielami wszystkich innych mieszkań w kamienicy.

## 18.3 Bezpieczeństwo gazowe

Jeśli nieruchomość jest zasilana gazem, wynajmujący musi zorganizować kontrolę bezpieczeństwa gazowego wszystkich rur i urządzeń gazowych (np. kominka, płyty grzewczej, piekarnika i bojlera) w lokalu, które zostały zapewnione przez wynajmującego.

Należy to robić rokrocznie.

Po każdej corocznej kontroli technik podpisuje Protokół bezpieczeństwa gazowego dla właściciela nieruchomości (Landlord Gas Safety Record), w którym odnotowuje wyniki kontroli i potwierdza, czy każde urządzenie gazowe spełnia wymagane normy bezpieczeństwa.

Wynajmujący musi zadbać o to, aby lokal był bezpieczny. Jeśli najemca ma jakiegokolwiek obawy co do bezpieczeństwa jakiegokolwiek urządzenia gazowego w lokalu lub wie, że jakiegokolwiek urządzenia gazowe lub przewody rurowe nie działają prawidłowo – np. wyczuwalny jest zapach gazu lub lampka kontrolna bojlera nie świeci się – wówczas musi on poinformować o tym wynajmującego.

Wynajmujący musi przekazać najemcy kopię każdego rocznego protokołu Landlord Gas Safety Record, który jest wydawany przez certyfikowanego technika Gas Safe. Jeśli wynajmujący tego nie zrobi, najemca może skontaktować się z Health & Safety Executive (Inspektorat BHP) w celu uzyskania porady lub skorzystać z porad dotyczących bezpieczeństwa gazowego na stronie [www.gassaferegister.co.uk](http://www.gassaferegister.co.uk). Najemca może również skontaktować się z radą lokalną, która może zażądać od wynajmującego dostarczenia Protokołu najemcy pod rygorem utraty wpisu do rejestru właścicieli nieruchomości prowadzonego przez samorząd lokalny.

Gdy technik gazownictwa zdecyduje, że jakiegokolwiek urządzenie gazowe jest niebezpieczne – co często określa się mianem „niezdatnego” (condemned) – najemca nie może korzystać z tego urządzenia.

Czujniki tlenu węgla uruchamiają się (alarm dźwiękowy), jeśli wewnątrz lokalu obecny jest tlenek węgla. Tlenek węgla to groźny gaz, który może powodować choroby, a nawet śmierć. W przeciwieństwie do gazu, który zasila urządzenia w nieruchomości (takie jak bojler czy płyta grzewcza), tlenek węgla nie ma zapachu – jedynym sposobem, aby dowiedzieć się, że tlenek węgla znajduje się w lokalu, jest posiadanie odpowiedniego czujnika. Z tego względu wynajmujący musi mieć zainstalowane czujniki tlenu węgla w lokalu, w którym znajdują się urządzenia wykorzystujące paliwo węglowodorowe – czyli gaz, drewno, węgiel, inne paliwa stałe lub olej.

Czujnik tlenu węgla musi być zamontowany na suficie lub ścianie (specyfikacje – patrz wytyczne):

- w każdym pomieszczeniu lub przestrzeni wewnętrznie połączonej, takiej jak garaż, w której znajduje się stałe urządzenie zasilane paliwem węglowodorowym (z wyjątkiem urządzenia używanego wyłącznie do gotowania) – np. w każdym pomieszczeniu lub przestrzeni wewnętrznie połączonej, w której znajduje się kominek, grzejnik lub bojler; oraz
- jeżeli przewód kominowy z jakiegokolwiek urządzenia

zasilanego paliwem węglowodorowym przechodzi przez jakąkolwiek sypialnię lub salon, to obowiązek ten dotyczy każdego z tych pomieszczeń.

Wytyczne Rządu Szkocji dotyczące urządzeń alarmowych monitorujących obecność tlenu węgla w prywatnych lokalach mieszkalnych na wynajem znajdują się na stronie [Zadawalający system detekcji pożaru i tlenu węgla: wytyczne standardu tolerancji – gov.scot](http://www.gov.scot).

W przypadku wyczucia zapachu gazu, podejrzenia ulatniania się gazu lub wycieku tlenu węgla, najemcy powinni podjąć następujące działania:

- otworzyć wszystkie drzwi i okna;
- odciąć dopływ gazu na zaworze sterującym licznika;
- jeśli gaz nadal się ulatnia, należy zadzwonić do National Gas Emergency Service pod numer 0800 111 999 – czynny 24 godziny na dobę; oraz
- wszelkie kontrole lub naprawy muszą być przeprowadzane przez technika z uprawnieniami Gas Safe.

#### 18.4 Bezpieczeństwo elektryczne

Wynajmujący musi zapewnić, że wszystkie instalacje i artykuły elektryczne w lokalu utrzymane są w należyтым stanie technicznym oraz że są sprawne i bezpieczne w użytkowaniu.

W ramach tego obowiązku utrzymywania osprzętu i artykułów elektrycznych w należyтым stanie technicznym, wynajmujący musi organizować kontrole bezpieczeństwa elektrycznego co najmniej raz na 5 lat. Kontrola ta musi być przeprowadzona przez wykwalifikowaną osobę, która następnie sporządza dwa protokoły:

- Electrical Installation Condition Report (EICR – protokół stanu instalacji elektrycznej) dotyczący wszelkich instalacji stacjonarnych; oraz
- protokół z kontroli eksploatacyjnej i testów sprzętu elektrycznego (tzw. PAT – Portable Appliance Testing Report). Inspektor powinien również nakleić na każdy testowany artykuł etykietę z datą przeglądu, a każda etykieta powinna być przez niego podpisana.

Wynajmujący musi przekazać najemcy egzemplarze obu protokołów.

Jeśli kontroler stwierdzi, że testy powinny być przeprowadzane częściej niż raz na pięć lat (na przykład raz na trzy lata), wynajmujący musi zastosować się do tego zalecenia.

EICR musi uwzględniać:

- instalacje elektryczne dostarczające energię elektryczną;
- osprzęt i akcesoria elektryczne, w tym:
  - tablice mieszkaniowe,
  - oprawy oświetleniowe,
  - włączniki światła,
  - gniazdka,
  - wszelkie widoczne przewody, np. przewody natynkowe zainstalowane w małych listwach PCW oraz
  - wszelkie urządzenia elektryczne, które mogły zostać zainstalowane w dostępnej części poddasza użytkowego z podłączeniem do odnawialnych źródeł energii;
- kontrolę wzrokową stacjonarnego sprzętu elektrycznego, w tym:
  - stacjonarnego elektrycznego sprzętu grzewczego, np. grzejników akumulacyjnych lub grzejników konwektorowych,
  - elektrycznych natrysków i podgrzewaczy wody montowanych nad lub pod zlewem,
  - bojlerów i innych urządzeń wytwarzających ciepło oraz
  - przewodowych czujników dymu, wysokiej temperatury i tlenku węgla.

Kontrole eksploatacyjne i testy sprzętu elektrycznego (inaczej PAT) obejmują wszystkie pozostałe urządzenia elektryczne zapewniane przez wynajmującego, w tym urządzenia takie jak czajniki, lampy, odkurzacze i sprzęt AGD, taki jak lodówki czy pralki.

[Ustawowe wytyczne Rządu Szkocji dotyczące instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalach mieszkalnych na wynajem](#) są dostępne na stronie internetowej Rządu Szkocji.

#### 18.5 Czujniki dymu i czujki ciepła

Czujki dymu i ciepła w lokalu muszą być zasilane z sieci elektrycznej lub być zabezpieczonymi przed manipulacją alarmami na baterie litowe o długiej żywotności.

Zapewnione musi być, co następuje:

- jeden czujnik dymu zamontowany w pomieszczeniu najczęściej używanym w ciągu dnia (zazwyczaj jest to pokój dzienny/salon);
- jeden czujnik dymu w każdej przestrzeni komunikacyjnej na każdej kondygnacji, takiej jak korytarze i półpiętra;
- jedna czujka ciepła zamontowana w każdej kuchni;
- wszystkie czujki dymu i ciepła mają być montowane na suficie; oraz
- wszystkie czujki dymu i ciepła muszą być ze sobą połączone (przewodowo lub radiowo).

Wynajmujący musi również dopilnować, aby lokal nadawał się do zamieszkania i był bezpieczny dla ludzi. Dlatego wynajmujący musi zadbać o to, by w lokalu nie występowały zagrożenia pożarowe,



takie jak luźne okablowanie.

Jeśli najemca uważa, że w lokalu istnieje ryzyko pożaru, powinien skontaktować się z wynajmującym. Jeśli wynajmujący odmówi zamontowania czujek dymu lub ciepła bądź wyeliminowania zagrożeń pożarowych, najemca może zwrócić się do Sądu lub skontaktować się z lokalnym biurem Environmental Health Department (Departament Ochrony Środowiska).

Wytyczne dotyczące wykrywania pożaru we wszystkich obiektach można znaleźć na stronie: [Zadawalający system detekcji pożaru i tlenku węgla: wytyczne standardu tolerancji – gov.scot](http://gov.scot.nhs.uk/health/england/england-fire-safety-guidance).

Wynajmujący powinni zalecić najemcom sprawdzenie, czy poniższe urządzenia działają po naciśnięciu przycisku testowego:

- urządzenia różnicowoprądowe (kontrola co sześć miesięcy),
- czujniki dymu lub wysokiej temperatury (kontrola co tydzień),
- czujniki tlenku węgla (kontrola co miesiąc).

## 18.6 Instalacje

Wszystko, co znajdowało się w nieruchomości (lub jest jej częścią) w momencie rozpoczęcia najmu, jest rzeczą zapewnioną przez wynajmującego. Przedmioty te muszą być utrzymywane przez wynajmującego w należyтым stanie technicznym – i w razie potrzeby naprawiane.

Ten obowiązek wynajmującego nie dotyczy rzeczy wniesionych do lokalu przez najemcę.

Instalacje w Wynajmowanej nieruchomości mogą obejmować następujące elementy:

- umywalki, zlewy, wanny, toalety i prysznice;
- kominki gazowe lub elektryczne i systemy centralnego ogrzewania;
- przewody elektryczne;
- systemy domofonowe;
- kuchenki;
- wentylatory wyciągowe;
- czujniki tlenku węgla;
- czujki dymu;
- czujki ciepła;
- gaśnice i koce gaśnicze (ale tylko jeśli nieruchomość jest domem wielokrotnego najmu).

## 18.7 Świadectwo energetyczne

Przed rozpoczęciem najmu wynajmujący musi przekazać najemcy kopię świadectwa energetycznego (EPC – Energy Performance Certificate) lokalu, jeśli jest ono potrzebne. Jeśli najem dotyczy pokoju ze wspólnym dostępem do innych pomieszczeń, takich jak kuchnia, łazienka i salon, świadectwo EPC nie jest wymagane.

Zgodnie z prawem, świadectwo EPC musi być „przymocowane” do budynku – często jest ono umieszczone na bojlerze lub w skrzynce licznika.

EPC nie może być starsze niż 10 lat. EPC musi być udostępnione najemcy bezpłatnie.

EPC informuje najemcę o efektywności energetycznej nieruchomości. Jeśli nieruchomość jest energooszczędna, rachunki za energię dla osoby mieszkającej w danym lokalu (za ogrzewanie i oświetlenie) będą niższe niż w przypadku nieruchomości, która nie jest energooszczędna.

Klasyfikacja EPC ma postać liter A, B, C, D, E, F lub G.

Klasa „A” w EPC jest klasą najlepszą – przyznawana jest domowi, który jest bardzo energooszczędny i powinien mieć niskie rachunki za energię i oświetlenie.

Klasa „G” w EPC jest najgorsza – a więc najmniej energooszczędna, co może wiązać się z wyższymi rachunkami za energię i oświetlenie.

## 18.8 Umeblowanie

Wynajmujący musi zadbać o to, aby:

- wszystkie meble tapicerowane (takie jak sofy, fotele i krzesła do jadalni z miękkimi obiciami) oraz
- wszystkie materace,

które znajdują się w lokalu w momencie rozpoczęcia najmu, spełniają normy określone w przepisach Furniture and Furnishings (Fire Safety) Regulations 1988 (przepisy dotyczące umeblowania i wyposażenia wnętrz, bezpieczeństwo pożarowe) z późniejszymi zmianami, dlatego powinny być opatrzone etykietami wskazującymi, że spełniają one te przepisy.

Najemcy powinni zgłaszać wynajmującemu zużycie lub uszkodzenie mebli i pokryć, ponieważ może to sprawić, że meble staną się niebezpieczne i będą stanowić zagrożenie pożarowe.

## 18.9 Wadliwe wyposażenie i instalacje

W dniu rozpoczęcia okresu najmu wynajmujący musi zapewnić, aby

całość wyposażenia i instalacji w lokalu była w dobrym stanie technicznym. Dotyczy to, np. zabudowanych szafek kuchennych i szaf wnękowych, toalet, umywalek, wanien, pryszniców i zabudowanych urządzeń kuchennych, takich jak płyty grzejne i piekarniki.

Najemca powinien poinformować wynajmującego, jeśli jakiegokolwiek elementy wyposażenia wymagają naprawy. Wynajmujący musi dokonać naprawy w rozsądnym terminie.

#### 18.10 Przechowywanie i przygotowywanie żywności:

Wynajmujący muszą zapewnić najemcy bezpieczny dostęp do miejsca, w którym można przechowywać i przygotowywać żywność. Obejmuje to odpowiednią przestrzeń do przechowywania żywności, a także miejsce i odpowiednie źródło zasilania do zamontowania lodówki i zamrażarki lub chłodziarko-zamrażarki. Miejsce do przygotowywania żywności musi być dostosowane i urządzone w sposób umożliwiający jego bezpieczne użytkowanie.

#### 18.11 Dostęp do części wspólnych:

Wynajmujący muszą zadbać o to, by do wszelkich części wspólnych domu można było bezpiecznie dotrzeć i z nich korzystać. W odniesieniu do nieporządku i czystości w częściach wspólnych, wynajmujący mają prawo oczekiwać od najemców odpowiedniego przechowywania przedmiotów takich jak rowery i wózki dziecięce oraz właściwego pozbywania się śmieci, choć w razie konieczności przedmioty te mogą zostać usunięte.

#### 18.12 Kamienice i wspólne drzwi:

Jeśli mieszkanie znajduje się w kamienicy i ma wspólne drzwi (lub jego konstrukcja przewiduje wspólne drzwi), Wynajmujący musi zapewnić, że drzwi te są bezpieczne i wyposażone w odpowiednie zamki awaryjne.

#### 18.13 Czas wykonania napraw

Często wynajmujący może dowiedzieć się, że coś w nieruchomości nie działa lub wymaga naprawy dopiero wtedy, gdy najemca mu o tym powie.

Najemca musi możliwie jak najszybciej informować wynajmującego o konieczności naprawy lub nagłych sprawach. Wówczas wynajmujący musi przeprowadzić wszelkie naprawy tak szybko, jak to praktycznie możliwe.

Najemca musi zapewnić wynajmującemu rozsądny dostęp w celu wykonania prac naprawczych.

Rozsądny termin na przeprowadzenie naprawy będzie się różnić w zależności od rodzaju koniecznej naprawy oraz tego, jak groźne lub niebezpieczne może być pozostawienie danego elementu bez naprawy.

Jeśli wynajmujący nie dokona napraw w rozsądnym terminie, najemca może zwrócić się do Sądu o nakazanie wynajmującemu ich wykonania. Ponadto w przypadku niektórych poważnych napraw lub takich, które powodują zagrożenie bezpieczeństwa, najemcy może udać się nakłonić samorząd lokalny do nakazania wynajmującemu przeprowadzenia prac lub samorząd lokalny może wykonać prace i zażądać od wynajmującego pokrycia kosztów. samorząd lokalny ma również prawo zgłosić wynajmującego do Sądu w związku z niespełnieniem przez niego Standardu technicznego.

#### 18.14 Płatność za naprawy

Jeśli szkoda została spowodowana z winy lub zaniedbania

- najemcy lub osoby mieszkającej w lokalu z najemcą bądź
- gościa,

odpowiedzialność za to ponosi najemca.

Oznacza to, że za naprawę szkody musi zapłacić najemca. Najemca powinien omówić kwestię naprawy z wynajmującym. Wynajmujący może woleć zorganizować naprawę szkody samemu i wystać najemcy rachunek za poniesione koszty.

Szkoda jest zawiniona, jeśli została wyrządzona celowo.

Szkoda jest spowodowana zaniedbaniem, jeśli nie została wyrządzona celowo, ale osoba, która ją wyrządziła, nie dołożyła zwykłej staranności, aby jej uniknąć. Na przykład, osoba dopuszcza się zaniedbania, jeśli pozostawia świetlik otwarty przez cały dzień, gdy zapowiadane są opady deszczu, co skutkuje zniszczeniem dywanu i mebli w pomieszczeniu poniżej przez deszcz. Innym przykładem może być sytuacja, w której osoba doprowadza do powstania śladu przypalenia na stole kuchennym, kładąc na jego blacie garnek zdjęty prosto z gorącego palnika na płycie grzejnej.

#### 18.15 Informacje

Najemca zostanie poproszony przez wynajmującego o pokrycie kosztów wszelkich napraw, a wynajmujący powinien dostarczyć mu kopie rachunków potwierdzających poniesienie takich kosztów.

Wynajmujący musi przekazać najemcy kopie:

- protokołu bezpieczeństwa gazowego dla właściciela

nieruchomości (Landlord Gas Safety Record, Uwaga 18.3 – Bezpieczeństwo gazowe);

- protokołu z kontroli bezpieczeństwa elektrycznego (Electrical Safety Inspection Report) oraz protokołu z kontroli eksploatacyjnej i testów sprzętu elektrycznego (tzw. Portable Appliance Testing Report – patrz uwaga powyżej dotycząca bezpieczeństwa elektrycznego); oraz
- Świadectwo energetyczne (EPC – Energy Performance Certificate) dla nieruchomości (Uwaga 18.7 – Świadectwo energetyczne).

Powyższe dokumenty muszą zostać przekazane najemcy przed lub w dniu rozpoczęcia najmu.

## 19 Legionella

Wynajmujący musi podjąć wszelkie uzasadnione kroki w celu zmniejszenia ryzyka obecności bakterii legionella.

Bakterie legionelli wywołują chorobę legionistów (legionellozę), która jest rodzajem zapalenia płuc (lub infekcji płuc).

Bakteria legionella, która wywołuje chorobę, jest czasami obecna w instalacjach zimnej lub ciepłej wody w budynkach. Dlatego ważne jest, aby starać się utrzymać ryzyko na jak najniższym poziomie, podejmując określone kroki.

Wynajmujący musi sporządzić analizę ryzyka.

Aby zmniejszyć ryzyko narażenia na kontakt z bakteriami legionella, wystarczy podjąć proste środki kontroli. Obejmują one:

- przepłukanie instalacji wodnej przed rozpoczęciem najmu – czyli splukanie wszystkich toalet i przepuszczenie wody przez wszystkie krany z zimną i ciepłą wodą oraz prysznic na pewien czas;
- unikanie przedostawania się zanieczyszczeń do systemu – na przykład upewniam się, że wszystkie zbiorniki zimnej wody mają szczelnie przylegającą pokrywę; oraz
- upewnienie się, że wszelkie przewody rurowe, które nie są już używane, zostały usunięte.

Jeśli nieruchomość jest zasilana wodą zimną bezpośrednio z sieci wodociągowej, wówczas istnieje tylko niewielkie ryzyko wystąpienia bakterii legionella w zimnej wodzie, ponieważ płynie ona z ujęcia bieżącego, a nie z zasobnika akumulacyjnego.

Jeśli nieruchomość jest zasilana ciepłą wodą:

- ze zbiornika, który jest regularnie podgrzewany do temperatury powyżej 60°C; lub

- z podgrzewacza przepływowego – który nie przechowuje podgrzanej wody, lecz podgrzewa ją w miarę jej zużycia,

wówczas również ryzyko wystąpienia bakterii legionella w instalacji ciepłej wody użytkowej jest niewielkie.

Aby utrzymać ryzyko obecności bakterii legionella w lokalu na niskim poziomie, najemcy:

- nie powinni zmieniać regulacji żadnej instalacji ciepłej wody w sposób, który zwiększyłby ryzyko wystąpienia legionelli (na przykład obniżając standardową temperaturę ogrzewania poniżej 60 stopni);
- powinni regularnie czyścić głowice natryskowe, ponieważ powodują one rozpylanie drobnych kropelek wody, które mogą zostać wdychane do płuc; oraz
- powinni informować wynajmującego, jeśli podgrzewanie ciepłej wody nie działa prawidłowo lub jeśli występują jakiegokolwiek inne problemy z instalacją.

## 20 Dostęp na potrzeby napraw, przeglądów i wycen

Zgodnie z prawem najemca musi umożliwić wynajmującemu (bądź jego pracownikom lub doradcom) rozsądny dostęp do nieruchomości w „dozwolonych celach”.

Dozwolone cele to:

- wykonywanie prac w lokalu, które wynajmujący musi wykonać lub ma prawo wykonać, w obu przypadkach zgodnie z prawem lub warunkami najmu albo zgodnie z jakąkolwiek inną umową pomiędzy wynajmującym a najemcą;
- sprawdzenie nieruchomości w celu ustalenia, czy wymagane są jakiegokolwiek prace – na przykład naprawy; oraz
- przeprowadzenie wyceny nieruchomości.

Najemca powinien zostać o tym powiadomiony z co najmniej 48-godzinnym wyprzedzeniem, chyba że jest to sytuacja nagła. Jeśli jest to nagły wypadek, zawiadomienie może zostać przekazane z wyprzedzeniem krótszym niż 48 godzin lub może być wymagany natychmiastowy dostęp (bez wcześniejszego powiadomienia). Nagły wypadek może obejmować niebezpieczną awarię elektryczną lub pęknięcie rury wodociągowej w lokalu, która zalewa ten lokal lub mieszkanie znajdujące się poniżej. Sytuacje awaryjne dotyczą napraw, które stwarzają zagrożenie lub, jeśli nie zostaną szybko usunięte, mogą spowodować uszkodzenie nieruchomości lub mienia znajdującego się w pobliżu.

Rozsądny dostęp na potrzeby prac niezwiązanych z awariami oznacza zasadniczo dostęp w ciągu dnia roboczego (od 8:00 do 18:00) od poniedziałku do piątku. Jeśli zarówno wynajmujący, jak i najemca wyrażą na

to zgodę, najemca może zezwolić na dostęp poza tymi godzinami, jeżeli pozwoli to na szybsze wykonanie prac.

Wynajmujący zazwyczaj posiada komplet kluczy do nieruchomości. Jednakże, o ile nie jest to sytuacja awaryjna, wynajmujący nie może użyć tych kluczy, aby wejść do nieruchomości bez zgody najemcy.

Jeśli najemca nie wyrazi zgody, wynajmujący może wystąpić do Sądu o wydanie nakazu uzyskania dostępu. Sąd spróbuje uzgodnić z najemcą termin udzielenia dostępu. Jeśli najemca odmawia uzgodnienia terminu dokonania napraw, Sąd może ustalić termin, w którym wynajmujący może wejść do lokalu.

## 21 **Poszanowanie innych**

Najemca i inne osoby mieszkające w lokalu nie mogą dopuszczać się zachowań antyspołecznych na terenie lokalu.

„Zachowanie antyspołeczne” oznacza zachowywanie się w sposób:

- powodujący lub mogący powodować zaniepokojenie, zdenerwowanie, uciążliwość lub rozdrażnienie; lub
- stanowiący nękanie.

Określenie „na terenie lokalu” obejmuje inne osoby przebywające w lokalu, sąsiadów, gości, wynajmującego lub osoby działające w imieniu wynajmującego bądź fachowców.

Przykładami zachowań antyspołecznych będzie:

- nadmierne hałasowanie – w tym przy użyciu telewizorów, odtwarzaczy CD, cyfrowych odtwarzaczy multimedialnych, radioodbiorników i instrumentów muzycznych, narzędzi do majsterkowania lub elektronarzędzi;
- brak kontroli nad zwierzętami domowymi (w tym pozwalanie im na nadmierne szczekanie) lub pozwalanie zwierzętom domowym na zanieczyszczanie lub powodowanie szkód w mieniu innych osób lub w częściach wspólnych nieruchomości, takich jak ogród;
- pozwalanie osobom odwiedzającym lokal na nadmierne hałasowanie;
- dewastowanie lub uszkodzanie lokalu lub jakiegokolwiek części jej wspólnych obszarów bądź sąsiedztwa;
- pozostawianie śmieci w miejscach innych niż wyznaczone kosze lub wynoszenie ich do odbioru w dniu, w którym nie jest przewidziany odbiór śmieci;
- zezwalanie najemcy i/lub jakiegokolwiek innej osobie (w tym dzieciom) mieszkającej w nieruchomości lub z niej korzystającej na powodowanie nieprzyjemności lub dokuczanie innym osobom;

- nękanie jakiegokolwiek innego najemcy lub osoby przebywającej w lokalu, gości, sąsiadów, członków rodziny wynajmującego bądź jego pracowników lub pośrednika, albo jakiegokolwiek innej osoby lub osób przebywających w domu lub sąsiedztwie, bez względu na przyczynę. Obejmuje to zachowanie na tle rasy, koloru skóry lub pochodzenia etnicznego, narodowości, płci, seksualności, niepełnosprawności, wieku, religii bądź innych przekonań lub innego statusu danej osoby;
- używanie lub noszenie broni;
- używanie, sprzedawanie, uprawa, wytwarzanie lub dostarczanie nielegalnych narkotyków lub sprzedawanie alkoholu;
- przechowywanie lub wnoszenie na teren nieruchomości jakiegokolwiek rodzaju broni palnej lub amunicji do broni palnej bez zezwolenia, w tym replik lub broni palnej wycofanej z użytku;
- wykorzystywanie lokalu lub zezwalanie na jego wykorzystywanie do celów niezgodnych z prawem lub niemoralnych – przykładem niezgodnego z prawem celu może być prowadzenie działalności gospodarczej, na którą nie uzyskano zgody samorządu lokalnego; oraz
- grożenie lub napaść na jakiegokolwiek innego najemcę lub osobę przebywającą w lokalu, gości, sąsiadów, członków rodziny wynajmującego bądź jego pracowników lub pośrednika, albo jakąkolwiek inną osobę lub osoby przebywające w domu lub w sąsiedztwie, bez względu na przyczynę.

Powyższa lista przykładów nie wyczerpuje wszystkich rodzajów zachowań antyspołecznych. Inne działania, zaniechania działań lub słowa wypowiedziane (lub wykrzywane) również mogą być uznane za zachowanie antyspołeczne.

Wynajmujący może podjąć działania przeciwko najemcy w przypadku naruszenia klauzuli dotyczącej zachowań antyspołecznych w umowie najmu.

Wynajmujący są odpowiedzialni za podjęcie próby powstrzymania zachowań antyspołecznych. Tak więc, jeśli najemca dopuszcza się zachowań antyspołecznych, wynajmujący musi zrobić coś, aby to powstrzymać. Może to obejmować:

- badanie skarg na zachowanie najemcy;
- wysłanie pisma do najemcy z wyjaśnieniem, że dane zachowanie wzbudza niepokój i prośbą o zaprzestanie takiego zachowania;
- udzielanie porad, jak zmniejszyć hałas do dopuszczalnego poziomu;
- zwrócenie się do samorządu lokalnego z wnioskiem o wydanie zakazu zachowań antyspołecznych (Antisocial Behaviour Order lub ASBO) wobec najemcy;
- udanie się do sądu w celu uzyskania postanowienia sądu (tzw.



„zakaz sądowy”) mającego na celu powstrzymanie najemcy od zachowywania się w określony sposób; oraz

- ostrzeżenie najemcy o możliwości usunięcia go z lokalu, jeśli nie zaprzestanie zachowań antyspołecznych.

Jeśli podejmowane przez wynajmującego próby zaradzenia zachowaniom antyspołecznym nie przynoszą rezultatów, wynajmujący może zwrócić się o pomoc do samorządu lokalnego. Jeśli zachowania antyspołeczne będą kontynuowane, wynajmujący może rozpocząć proces eksmisji najemcy.

Jeśli wynajmujący nie podejmie próby powstrzymania zachowań antyspołecznych, samorząd lokalny może doręczyć wynajmującemu zawiadomienie o zachowaniach antyspołecznych (Antisocial Behaviour Notice) nakazujące mu podjęcie działań mających na celu rozwiązanie problemu, na przykład eksmisję najemcy lub przynajmniej ostrzeżenie go, że może zostać eksmitowany, jeśli będzie dalej zachowywał się w ten sposób.

Jeśli wynajmujący nie zrobi tego, co wynika z zawiadomienia o zachowaniach antyspołecznych wydanego przez samorząd lokalny, wówczas samorząd lokalny może zwrócić się do sądu o wstrzymanie płatności czynszu na rzecz wynajmującego lub o przekazanie samorządowi lokalnemu kontroli nad nieruchomością.

Jeśli najemca jest ofiarą antyspołecznych zachowań innych osób, powinien za każdym razem zapisywać, co się dzieje, wraz z datami i godzinami. W zależności od tego, jak poważna jest sytuacja, najemca powinien skontaktować się z:

- najbliższym biurem organizacji Citizens' Advice Bureau lub wydziałem ds. zachowań antyspołecznych (Antisocial Behaviour Team) przy władzach lokalnych – oba te podmioty mogą udzielić najemcy porady na temat jego praw i najlepszych działań, jakie może podjąć (może to być kontakt z policją);
- wydziałem ds. zachowań antyspołecznych przy władzach lokalnych; lub
- policją – która może podjąć działania mające na celu powstrzymanie określonych zachowań.

## 22 Wymagania w zakresie równości

Zgodnie z ustawą Equality Act 2010 (ustawa równościowa), wynajmujący nie może wykazywać uprzedzeń wobec najemcy ani wobec osoby, która chce zostać najemcą lokalu, ze względu na:

- niepełnosprawność, płeć lub korektę płci tej osoby;
- ciążę tej osoby lub fakt, że osoba ta ma małe dziecko lub dzieci bądź małoletnie dziecko lub dzieci; lub
- przynależność rasową, wyznaniową, światopoglądową lub orientację seksualną tej osoby.

Jeśli najemca uważa, że został niesprawiedliwie potraktowany przez wynajmującego ze względu na cechę chronioną, może wówczas:

- złożyć skargę bezpośrednio do wynajmującego;
- w niektórych przypadkach wnieść skargę do Sądu, jeśli na przykład umowa zawiera dyskryminującą klauzulę, którą Sąd mógłby uchylić, lub jeśli dyskryminacja ta doprowadziła do nieuczciwego naliczenia czynszu lub bezprawnej eksmisji; lub
- [skontaktować się z służbą doradztwa ds. równości \(Equality Advisory Support Service\) w celu uzyskania pomocy i porady.](#)

## 23 Ochrona danych

Wynajmujący musi przestrzegać wymogów przepisów o ochronie danych osobowych, aby zapewnić, że dane osobowe Najemcy są przechowywane w sposób bezpieczny i ujawniane wyłącznie wtedy, gdy jest ku temu podstawa prawna.

„**Przepisy o ochronie danych**” to wszelkie ustawy, statuty, akty prawne niższego rzędu, rozporządzenia, zarządzenia, obowiązkowe wytyczne lub kodeksy postępowania, wyroki właściwych sądów, dyrektywy lub wymogi organów regulacyjnych, które odnoszą się do ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych, którym podlega strona umowy, w tym ustawa o ochronie danych osobowych z 2018 r. oraz wszelkie jej ustawowe modyfikacje lub przywrócenia do mocy prawnej, a także RODO. „**RODO**” to Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchyłające dyrektywę 95/46/WE.

„Dane osobowe” są chronione na mocy prawa o ochronie danych osobowych.

Wynajmujący muszą przestrzegać poniższych wymogów dotyczących danych osobowych.

Dane osobowe będą:

- (a) przetwarzane zgodnie z prawem, rzetelnie i w sposób przejrzysty w odniesieniu do osób fizycznych („zgodność z prawem, rzetelność i przejrzystość”);
- (b) zbierane w konkretnych, wyraźnych i prawnie uzasadnionych celach i nie będą dalej przetwarzane w sposób niezgodny z tymi celami; dalsze przetwarzanie do celów archiwalnych w interesie publicznym, do celów badań naukowych lub historycznych lub do celów statystycznych nie będzie uznawane za niezgodne z pierwotnymi celami („ograniczenie celu”);
- (c) adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne w związku z celami, dla których są przetwarzane („minimalizacja danych”);

(d) dokładne i, w razie potrzeby, aktualizowane; należy podjąć wszelkie rozsądne działania, aby zapewnić niezwłoczne usunięcie lub poprawienie niedokładnych danych osobowych, biorąc pod uwagę cele ich przetwarzania („dokładność”);

(e) przechowywane w formie umożliwiającej identyfikację osób, których dane dotyczą, przez okres nie dłuższy, niż jest to niezbędne do celów, w których dane osobowe są przetwarzane; dane osobowe mogą być przechowywane przez okres dłuższy, o ile będą one przetwarzane wyłącznie do celów archiwalnych w interesie publicznym, do celów badań naukowych lub historycznych lub do celów statystycznych, z zastrzeżeniem wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych wymaganych przez RODO w celu ochrony praw i wolności osób fizycznych („ograniczenie przechowywania”);

(f) przetwarzane w sposób zapewniający odpowiednie bezpieczeństwo, w tym ochronę przed niedozwolonym lub niezgodnym z prawem przetwarzaniem oraz przypadkową utratą, zniszczeniem lub uszkodzeniem, z wykorzystaniem odpowiednich środków technicznych lub organizacyjnych („integralność i poufność”).

Wynajmujący mogą być zobowiązani do przekazania najemcom informacji o ochronie prywatności, aby wskazać im, do czego mogą być wykorzystywane posiadane przez nich dane i w jaki sposób mogą ich użyć.

Istnieją pewne sytuacje, w których wynajmujący może ujawnić dane dotyczące najemcy.

Na przykład, wolno im przekazać dane najemcy samorządowi lokalnemu lub firmom usług komunalnych, jeśli jest to objęte informacją o ochronie prywatności wydaną najemcy przez wynajmującego.

Dalsze wytyczne dotyczące prawa ochrony danych w odniesieniu do najmu można znaleźć na stronie internetowej organu zajmującego się ochroną danych (Information Commissioner’s Office) pod adresem <https://ico.org.uk/>.

## 24 Rozwiązanie umowy

W tej części szczegółowo opisano tryby rozwiązania Umowy przez wynajmującego lub najemcę.

### Rozwiązanie Umowy przez najemcę

Najemca może rozwiązać umowę najmu w dowolnym momencie, składając wynajmującemu pisemne wypowiedzenie. To pisemne wypowiedzenie **musi oświadczać**, że:

- najemca chce rozwiązać umowę najmu i
- wskazać datę zakończenia najmu.

(Jeśli jest to najem wspólny, wszyscy najemcy muszą złożyć wypowiedzenie, a nie tylko jeden lub niektórzy z nich. Więcej szczegółów podano w dalszej

części tej sekcji.)

**Najemca musi złożyć wypowiedzenie wynajmującemu na 28 dni (lub cztery tygodnie) przed dniem, w którym chce zakończyć stosunek najmu.**

Jeśli najemca wręczy wynajmującemu wypowiedzenie własnoręcznie (dobrą praktyką jest posiadanie dowodu, że tak się stało, np. świadka, potwierdzenia na piśmie lub zdjęcia podpisu), wówczas wypowiedzenie będzie musiało zostać wręczone na 28 dni (lub cztery tygodnie) przed datą, w której najemca chce zakończyć najem.

Jeżeli najemca:

- wysyła wypowiedzenie pocztą lub
- wysyła wypowiedzenie pocztą elektroniczną (jeśli jest to dopuszczalne – patrz Uwaga 4 – Komunikacja),

wówczas wypowiedzenie musiałyby zostać wysłane pocztą lub e-mailem co najmniej na 30 dni przed datą, w której najemca chce zakończyć najem. Daje to czas na otrzymanie wypowiedzenia przez wynajmującego. (Patrz Uwaga 4)

Jeśli najemca chce zakończyć umowę najmu **przed upływem 28 dni**, może uzgodnić to z wynajmującym. Taka zgoda wynajmującego musi mieć formę pisemną. Jeśli wynajmujący nie wyrazi zgody, stosunek najmu będzie obowiązywał przez **minimalny okres 28 dni**, nawet jeśli najemca wyprowadzi się z lokalu wcześniej.

Jeśli Umowa dotyczy **najmu wspólnego**, wówczas wszyscy najemcy muszą wyrazić zgodę na jej rozwiązanie. Jeden współnajemca nie może wypowiedzieć Umowy w imieniu wszystkich najemców. Każde wypowiedzenie najmu przez najemcę musiałyby zostać podpisane przez wszystkich współnajemców.

Jeśli współnajemca chce rozwiązać umowę najmu, wysyłając wynajmującemu wypowiedzenie pocztą elektroniczną, będzie to możliwe:

- poprzez wysłanie przez każdą z osób będących współnajemcami osobnej wiadomości e-mail do wynajmującego z informacją, że najem zostanie zakończony w tym samym dniu; albo
- poprzez podpisanie przez każdego ze współnajemców wypowiedzenia najmu w formie papierowej, a następnie zeskanowanie lub sfotografowanie przez jednego ze współnajemców tego podpisanego wypowiedzenia najmu, załączenie go do wiadomości e-mail i wysłanie do wynajmującego w imieniu wszystkich współnajemców.

Istnieją sytuacje, takie jak przemoc domowa, w których sąd może wydać nakaz wykluczenia lub nakazać przeniesienie wspólnego najmu na nazwisko jednego najemcy lub przeniesienie najmu w imieniu jednego partnera na

nazwisko drugiego. Jest to przewidziane ustawą Matrimonial Homes (Family Protection) (Scotland) Act 1981 (ustawa o małżeńskich gospodarstwach domowych, ochrona rodziny, dla Szkocji) lub ustawą Civil Partnership Act 2004 (ustawa o związkach partnerskich). Jeśli najemca potrzebuje porady w tej sprawie, może skontaktować się z jedną z grup doradczych wymienionych na końcu niniejszych Uwag lub z organizacją [Scottish Women's Aid](#).

### **Rozwiązanie Umowy przez Wynajmującego**

Wynajmujący również może rozwiązać umowę najmu na podstawie pisemnego wypowiedzenia przekazanego najemcy. To pisemne wypowiedzenie nosi nazwę **Wezwania do opuszczenia lokalu**. Wynajmujący nie może po prostu zakończyć stosunku najmu tylko dlatego, że tego sobie życzy. **Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu jedynie poprzez Wezwanie do opuszczenia lokalu na podstawie co najmniej jednego z 18 powodów wymienionych poniżej.**

**Wszystkie podstawy eksmisji są uznaniowe. Oznacza to, że Sąd First-tier Tribunal (Housing and Property Chamber) (Sąd Pierwszej Instancji, Izba ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości) może kierować się uznaniem i podejmując decyzję o przyznaniu lub odmowie eksmisji, brać pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy.**

**Minimalny okres wypowiedzenia, jaki wynajmujący musi udzielić najemcy, wynosi 28 dni (cztery tygodnie), ale w zależności od tego, jak długo najemca mieszka w lokalu i na jakiej podstawie jest usuwany, może mieć on prawo do 84-dniowego (12-tygodniowego) okresu wypowiedzenia** – więcej szczegółów znajduje się poniżej.

Pisemne zawiadomienie o rozwiązaniu umowy najmu skierowane przez wynajmującego do najemcy musi zawierać co następuje:

- co najmniej jeden z 18 powodów lub trzy dodatkowe powody tymczasowe będące powodem wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego;
- uzasadnienie zastosowania tej podstawy w opinii wynajmującego; oraz
- datę, w której wynajmujący spodziewa się uzyskać prawo do złożenia wniosku o nakaz eksmisji do sądu First-tier Tribunal for Scotland (Housing and Property Chamber) (Sąd Pierwszej Instancji dla Szkocji, Izba ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości).

Wynajmujący powinien dostarczyć najemcy kopię wszelkich dowodów potwierdzających podstawę eksmisji w momencie doręczenia mu Wezwania do opuszczenia lokalu.

**Data zakończenia najmu** będzie określona w Wezwaniu do opuszczenia lokalu. Najemca ma cztery możliwości:

1. Może opuścić lokal w terminie wskazanym w Wezwaniu do opuszczenia lokalu.

2. Pomimo wyznaczenia daty w wezwaniu, najemca może poprosić wynajmującego o zgodę na późniejszą datę, w którym to przypadku najem zakończy się w tym dniu – jest to możliwe tylko za zgodą wynajmującego.
3. Jeśli najemca uważa, że podstawa (podstawy) rozwiązania umowy podane w wypowiedzeniu nie mają zastosowania, powinien omówić to z wynajmującym, a także skontaktować się z grupami doradztwa wymienionymi na końcu niniejszych Uwag.
4. Inną opcją dla najemcy byłoby poczekanie, aż wynajmujący złoży wniosek do Sądu o wydanie nakazu eksmisji, ponieważ na tym etapie Sąd zwróci się do wynajmującego o **udowodnienie**, że wskazane podstawy eksmisji mają zastosowanie. Najemca nie musi się wyprowadzać do czasu wydania przez Sąd nakazu eksmisji.

### **Gdy najemca zdecyduje się nie opuszczać lokalu**

Jeśli najemca nie opuści lokalu w dniu rozwiązania umowy najmu, wynajmujący może zwrócić się do Sądu o wydanie nakazu eksmisji najemcy. Stosunek najmu ustaje wówczas w dniu określonym w nakazie eksmisji.

Jeśli wynajmujący wystąpi do Sądu o wydanie nakazu eksmisji, Sąd zwróci się do wynajmującego o udowodnienie, dlaczego podstawa określona w wypowiedzeniu wynajmującego umożliwia mu rozwiązanie umowy najmu.

### **Okres wypowiedzenia**

Wszystkim najemcom przysługuje **28-dniowy okres wypowiedzenia**.

Niektórzy najemcy mogą skorzystać z 84-dniowego okresu wypowiedzenia.

Długość okresu wypowiedzenia, który wynajmujący musi udzielić najemcy, zależy od:

- podstawy eksmisji, którą wynajmujący stosuje w celu rozwiązania Umowy; oraz
- okresu zamieszkiwania lokalu przez najemcę.

Najemca musi otrzymać **28-dniowe (lub 4-tygodniowe) wypowiedzenie**, jeśli:

- w dniu, w którym najemca otrzyma Wezwanie do opuszczenia lokalu, najem trwa **nie dłużej niż sześć miesięcy**;

### **ALBO**

- jedyną podstawą eksmisji określoną w wezwaniu wynajmującego do opuszczenia lokalu jest to, że najemca:
  - nie zajmuje lokalu jako swojego jedynego lub głównego miejsca zamieszkania;

- naruszył postanowienia Umowy;
- zalega z czynszem przez przynajmniej trzy kolejne miesiące;
- został uznany przez sąd za winnego popełnienia określonych przestępstw;
- dopuszczał się zachowań antyspołecznych; lub
- miał związek z osobą, która została uznana za winną określonych przestępstw lub dopuszczała się zachowań antyspołecznych.

We wszystkich innych przypadkach najemca musi otrzymać **84-dniowe (lub 12-tygodniowe) wypowiedzenie**. Najemca musi otrzymać **84-dniowe (lub 12-tygodniowe) wypowiedzenie**, jeśli:

- w dniu, w którym najemca otrzyma od wynajmującego wypowiedzenie, najem trwa **dłużej niż sześć miesięcy**;

#### **ORAZ**

- wypowiedzenie wynajmującego zawiera którąkolwiek z podstaw eksmisji niewymienionych powyżej.

**Istnieje 18 podstaw, na podstawie których wynajmujący może rozwiązać umowę najmu.**

Niżej podano szczegółowe informacje na temat każdej z tych podstaw.

#### **1. Wynajmujący zamierza sprzedać wynajmowaną nieruchomość**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli wynajmujący planuje wystawić nieruchomość na sprzedaż w ciągu trzech miesięcy od Państwa wyprowadzki. Potrzebny będzie na to dowód – może to być pismo od prawnika lub pośrednika w obrocie nieruchomościami bądź aktualny raport o stanie nieruchomości.

#### **2. Wynajmowana nieruchomość ma zostać sprzedana przez kredytodawcę**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli kredytodawca hipoteczny wynajmującego chce przejąć nieruchomość i ją sprzedać.

#### **3. Wynajmujący zamierza wyremontować wynajmowaną nieruchomość**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli wynajmujący chce przeprowadzić gruntowne prace w wynajmowanej nieruchomości, które są na tyle uciążliwe, że nie byłoby Państwo w stanie mieszkać w niej w tym czasie.

Przykładem dowodu na to może być decyzja o warunkach zabudowy lub umowa pomiędzy wynajmującym a architektem lub budowniczym na wykonanie prac.

#### **4. Wynajmujący zamierza zamieszkać w wynajmowanej nieruchomości**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli wynajmujący chce, aby Państwo wyprowadzili się z nieruchomości, aby sam mógł się do niej wprowadzić. Dowodem może być oświadczenie pod przysięgą (pisemne oświadczenie podpisane pod przysięgą w obecności notariusza (Notary Public) lub sędziego pokoju (Justice of the Peace), które może zostać wykorzystane jako dowód w Sądzie) potwierdzające, że taki jest zamiar wynajmującego.

#### **5. W wynajmowanej nieruchomości zamierza zamieszkać członek rodziny wynajmującego**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli członek rodziny wynajmującego planuje wprowadzić się do nieruchomości jako jedynego lub głównego miejsca zamieszkania na co najmniej trzy miesiące.

Członkowie rodziny wynajmującego, którzy się do tego kwalifikują to:

- małżonek/małżonka;
- partner/partnerka;
- osoba mieszkająca z nim tak, jakby byli małżeństwem;
- rodzic lub dziadek/babcia;
- dziecko lub wnuk/wnuczka;
- brat lub siostra;
- przybrani lub przyrodni krewni (np. pasierb lub przyrodnia siostra);
- osoba traktowana jak czyjeś dziecko, nawet jeśli nie jest z nim biologicznie lub prawnie spokrewniona;
- jakikolwiek członek rodziny (wymieniony powyżej) małżonka, partnera lub osoby mieszkającej z wynajmującym tak, jakby byli w związku małżeńskim;
- małżonek lub partner któregośkolwiek z członków rodziny wymienionych powyżej lub osoba mieszkająca z nimi tak, jakby byli małżeństwem.

Wynajmujący będzie musiał przedstawić dowody na poparcie tej podstawy. Mogą one obejmować oświadczenie pod przysięgą potwierdzające zamiary członka rodziny.

#### **6. Wynajmujący zamierza wykorzystywać wynajmowaną nieruchomość na cele inne niż mieszkalne**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli wynajmujący chce, aby się Państwo wyprowadzili, żeby mógł przeznaczyć nieruchomość do użytku innego niż jako mieszkanie. Dowodem może być decyzja o warunkach zabudowy, która pozwala na wykorzystanie nieruchomości w innym celu.

#### **7. Wynajmowana nieruchomość jest potrzebna dla pracownika instytucji religijnej**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli nieruchomość jest trzymana do dyspozycji osoby wykonującej pracę o charakterze religijnym (np. księdza, zakonnic, mnicha, imama, świeckiego misjonarza, pastora, rabiną lub kogoś podobnego). Podstawa ta obowiązuje tylko wtedy, gdy nieruchomość była wcześniej wykorzystywana do tego celu.

#### **8. Najemca przestał być pracownikiem lub nie stał się nim**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli wynajmujący pozwolił Państwu się wprowadzić w związku z tym, że byli Państwo jego pracownikami (lub mieli nimi zostać), lecz już nimi Państwo nie są.



### **9. Najemca nie potrzebuje już wsparcia w zakresie zakwaterowania**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli wprowadzili się Państwo do lokalu w związku z potrzebą korzystania z opieki społecznej, a od tego czasu uznano, że takiej potrzeby już nie ma.

### **10. Najemca nie zajmuje już wynajmowanej nieruchomości**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli nieruchomość nie jest wykorzystywana jako Państwa główne lub jedyne miejsce zamieszkania. Nie ma to znaczenia, jeśli wynajmujący nie dopełnił obowiązku utrzymania nieruchomości w dobrym stanie i musieli się Państwo wyprowadzić dla własnego bezpieczeństwa.

### **11. Najemca naruszył warunek umowy najmu**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli nie przestrzegali Państwo jednego z warunków umowy najmu. Nie dotyczy to przypadków niezapłacenia czynszu (tzw. „zaległości czynszowe”) – tutaj stosuje się odrębną podstawę.

### **12. Najemca ma zaległości czynszowe za ponad trzy kolejne miesiące**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli mają Państwo „zaległości czynszowe” (nieopłacony czynsz) za trzy lub więcej miesięcy z rzędu. Podejmując decyzję o zasadności eksmisji, Sąd rozważy, czy Państwa zaległości wynikają z opóźnienia lub niewypłacenia istotnego świadczenia.

### **13. Najemca został skazany prawomocnym wyrokiem karnym**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeżeli zostali Państwo skazani za przestępstwo podlegające karze pozbawienia wolności, co obejmuje:

- wykorzystywanie nieruchomości do celów niezgodnych z prawem,
- umożliwienie komuś korzystania z nieruchomości do celów niezgodnych z prawem,
- popełnienie przestępstwa na terenie nieruchomości lub w jej pobliżu.

Wynajmujący musi wystąpić do Sądu w ciągu roku od wydania wyroku skazującego, chyba że ma uzasadnione usprawiedliwienie, dlaczego nie zrobił tego w tym czasie.

### **14. Najemca dopuścił się odpowiedniego zachowania antyspołecznego**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli zachowali się Państwo w sposób antyspołeczny wobec innej osoby, np. czegoś, co:

- wzbudza w nich niepokój lub obawy,
- jest uciążliwe lub dokuczliwe,
- jest uznawane za nękanie.

Przy podejmowaniu decyzji o wydaniu nakazu eksmisji sąd First-tier Tribunal weźmie pod uwagę zachowanie, kogo ono dotyczyło i gdzie miało miejsce.

Aby skorzystać z tej podstawy, wynajmujący musi wystąpić do Sądu w ciągu roku od wystąpienia zachowania, chyba że ma uzasadnione usprawiedliwienie.

### **15. Najemca miał w wynajmowanej nieruchomości powiązania z osobą, która została skazana za przestępstwo lub jest aspołeczna**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli wpuszczają Państwo kogoś do lokalu, a osoba ta zachowuje się w sposób antyspołeczny, który spowodowałby jej eksmisję, gdyby była najemcą.

Taką osobą może być:

- podnajemca;

- Państwa lokator;
- ktoś, kogo wpuścili Państwo do nieruchomości więcej niż jeden raz.

Aby skorzystać z tej podstawy, wynajmujący musi wystąpić do Sądu w ciągu roku od wydania wyroku skazującego lub wystąpienia zachowania, chyba że ma uzasadnione usprawiedliwienie.

### **16. Wynajmującemu odmówiono wpisu do rejestru lub został on cofnięty**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli wynajmujący nie jest zarejestrowany jako właściciel nieruchomości na terytorium samorządu lokalnego, w którym znajduje się nieruchomość.

Może to być spowodowane tym, że samorząd lokalny:

- odmówił wpisania go do rejestru albo
- wykreślił go z rejestru.

### **17. Licencja wynajmującego na HMO została cofnięta**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeżeli licencja na dom wielokrotnego najmu (HMO – House of Multiple Occupancy) dla nieruchomości została odebrana i przebywanie wszystkich najemców w nieruchomości nie byłoby już zgodne z prawem.

### **18. Wynajmującemu doręczono ustawowe zawiadomienie o przeludnieniu**

Podstawa ta ma zastosowanie, jeśli wynajmującemu doręczono „ustawowe zawiadomienie o przeludnieniu”, ponieważ lokal jest przeludniony w stopniu, który może mieć wpływ na zdrowie mieszkających w nim osób.

### **Bezprawna eksmisja**

Jeśli wynajmujący próbuje fizycznie lub siłą pozbyć się najemcy z nieruchomości bez zgody Sądu, wówczas popełnia przestępstwo. Jeśli wynajmujący fizycznie usunie najemcę z nieruchomości lub zagrozi, że to zrobi, lub jeśli zmieni zamki, najemca powinien zgłosić sprawę na policję. (Numer do kontaktu z policją w sprawach niealarmowych to 101.)

Aby eksmisja była zgodna z prawem (a więc dozwolona przez prawo), po uzyskaniu przez wynajmującego nakazu eksmisji od Sądu dokonać jej, tzn. usunięcia najemcy z lokalu, musi urzędnik Sądu Okręgowego (Sheriff Officer), a nie wynajmujący, jego pracownicy lub pośrednicy.

Prawo chroni najemcę przed nękaniami i bezprawną eksmisją na dwa sposoby:

- uznając nękanie i bezprawną eksmisję za przestępstwa oraz
- umożliwiając najemcy dochodzenie odszkodowania (ubieganie się o pieniądze) na drodze sądowej.

Prawo przeciwko nękaniam ma zastosowanie, jeśli wynajmujący osobiście nęka lub eksmituje najemcę bezprawnie lub jeśli ktoś inny robi to w jego imieniu.

### **Orzeczenia o bezprawnym rozwiązaniu umowy**

Jeśli najemca opuścił lokal i uważa, że został w tym celu wprowadzony w błąd, może wystąpić do Sądu o wydanie „orzeczenia o bezprawnym rozwiązaniu umowy”. Sąd może wydać orzeczenie o bezprawnym rozwiązaniu umowy, jeśli uzna, że wynajmujący:

- wprowadził Sąd w błąd, aby ten wydał nakaz eksmisji, którego nie powinien był wydać;
- wprowadził najemcę w błąd, aby skłonić go do opuszczenia lokalu.

Przykładem możliwego bezprawnego rozwiązania umowy może być sytuacja, w której wynajmujący doręczy najemcy wezwanie do opuszczenia lokalu ze względu na zamiar jego sprzedaży, a następnie nie podejmie żadnych działań w tym kierunku i po prostu wynajmie lokal innemu najemcy.

Jeśli zostanie wydane orzeczenie o bezprawnym rozwiązaniu umowy, wynajmujący zostanie wezwany do zapłaty najemcy kwoty nieprzekraczającej równowartości sześciomiesięcznego czynszu. Samorząd lokalny również zostanie poinformowany o wydanym orzeczeniu i weźmie to pod uwagę przy podejmowaniu decyzji, czy wynajmujący jest (lub pozostaje) „odpowiednią i właściwą” osobą wpisaną do rejestru właścicieli nieruchomości.

### **Rzeczy najemcy do usunięcia**

Po ustaniu najmu najemca musi uprzątnąć swoje rzeczy. Dotyczy to wszystkiego, co najemca wniósł do nieruchomości.

Jeśli najemca pozostawi jakieś przedmioty, a wynajmujący będzie musiał wydać pieniądze na ich usunięcie lub przechowanie, wówczas najemca będzie musiał pokryć koszty ich usunięcia lub przechowania.

Wynajmujący powinien dostarczyć najemcy kopie rachunków potwierdzających poniesienie takich kosztów.

## **25 Zawartość i stan**

Najemca zostanie prawdopodobnie poproszony o podpisanie Spisu inwentarza i protokołu stanu („**Inwentarza**”), który powinien zostać dołączony do Umowy lub przekazany najemcy przed rozpoczęciem najmu lub w chwili jego rozpoczęcia. Kopię tego dokumentu powinien przechowywać zarówno wynajmujący, jak i najemca.

Spis ten powinien zawierać pełny i szczegółowy zapis zawartości i stanu nieruchomości w momencie rozpoczęcia najmu.

- Część inwentarzowa to spis wszystkiego, co znajduje się w wynajmowanej nieruchomości, na przykład mebli, dywanów i zasłon oraz wszystkich przedmiotów w kuchni (a także stan wszystkich tych przedmiotów – np. czy są uszkodzone lub czy widoczne są na nich ślady).
- Część dotycząca stanu nieruchomości powinna określać stan samej

nieruchomości i powinien na przykład określać, czy jakiegokolwiek części mają wyszczerbienia, ślady, plamy lub są uszkodzone. Ta część inwentarza może zawierać zdjęcia, które pomogą zobrazować stan przedmiotów.

Inwentarz może być pomocny w uniknięciu sporu o kaucję po zakończeniu najmu – ponieważ dowodzi stanu, w jakim znajdowała się nieruchomość i jej zawartość na jego początku.

Jeśli wynajmujący lub pośrednik wynajmu nie przekaze najemcy Inwentarza przed rozpoczęciem najmu, najemca powinien o niego poprosić.

Czynności, które najemca powinien wykonać:

- Przed podpisaniem Inwentarza należy go sprawdzić i odnotować wszelkie uszkodzenia, zniszczenia lub zużyte elementy. Weryfikacja ta obejmuje upewnienie się, że w Inwentarzu wymieniono wszystkie przedmioty znajdujące się w nieruchomości oraz że nie zawiera on przedmiotów, których nie można znaleźć w nieruchomości.
- Zadbać o to, aby po obopólnym potwierdzeniu poprawności Inwentarza, najemca i wynajmujący podpisali go.
- Jeśli najemca ma wątpliwości co do Inwentarza pod kątem kompletności opisu jakichkolwiek śladów, plam, odprysków lub innych niedoskonałości w lokalu, sam może zrobić zdjęcia w dniu wprowadzenia się do lokalu i natychmiast przesłać ich kopie wynajmującemu. Jeżeli zdjęcia nie zostaną wysłane zaraz po wprowadzeniu się najemcy, mogą nie nadawać się do wykorzystania jako dowód (chyba że aparat najemcy wskazuje na każdym zdjęciu datę jego wykonania).
- Kopię podpisanego przez najemcę Inwentarza oraz wszelkie zdjęcia wykonane przez niego na początku najmu należy przechowywać w takim miejscu, aby można je było później odnaleźć. Mogą one być potrzebne jako dowód w razie sporu o wysokość kaucji do zwrotu po zakończeniu najmu.

Najemca ma siedem dni od rozpoczęcia najmu na sprawdzenie, czy Inwentarz jest prawidłowy.

Jeśli w ciągu tych siedmiu dni najemca poinformuje wynajmującego na piśmie o jakichkolwiek niezgodnościach, wówczas spis powinien zostać zmieniony tak, aby odzwierciedlał rzeczywisty stan przedmiotu.

Jeśli najemca nie zrobi nic, to po upływie tych siedmiu dni Inwentarz uznaje się za zatwierdzony przez najemcę – nawet jeśli go nie podpisze.

Jeśli najemca (lub ktoś z rodziny najemcy lub gość odwiedzający lokal) uszkodzi jakąkolwiek część lokalu lub jakąkolwiek jego zawartość, wówczas za naprawę lub wymianę uszkodzonej części odpowiada najemca. Nie dotyczy to żadnych szkód, które wynikają ze zwykłego użytkowania lokalu i jego zawartości – często określanym mianem normalnego zużycia. (Patrz

Uwaga 17 – Racjonalna dbałość)

## 26 **Podatki/opłaty na rzecz samorządu lokalnego**

Najemca musi poinformować lokalny samorząd i firmy usług komunalnych o tym, że podatek komunalny (Council Tax), opłaty za wodę i kanalizację powinny być na nazwisko najemcy. Wynajmujący również może to zrobić. Najemca będzie musiał uiszczać podatek komunalny, opłaty za wodę i kanalizację, chyba że jest zwolniony z tego obowiązku z jakiegokolwiek powodu. Przykładowo, jeśli w umowie najmu określono, że czynsz obejmuje takie opłaty lub jeśli w lokalu mieszkają studenci studiów dziennych, opłata podatku komunalnego może nie być wymagana. Najemca mieszkający samotnie może również wystąpić do Rady o obniżkę podatku komunalnego.

Najemca musi poinformować samorząd lokalny o rozpoczęciu najmu, a potem o jego zakończeniu.

Jeśli najemca uważa, że nie musi uiszczać podatku komunalnego lub innych opłat, musi złożyć wniosek o zwolnienie z tego obowiązku do wydziału ds. przychodów i świadczeń (Revenues & Benefits) w samorządzie lokalnym. Nie zostanie ona udzielona bez złożenia wniosku przez najemcę.

## 27 **Media**

Najemca musi dopilnować, żeby rachunki za gaz, elektryczność, telefon, Internet, abonament telewizyjny i szerokopasmowy Internet były wystawione na jego nazwisko przez odpowiednich usługodawców. Wszystkie te usługi są ogólnie znane jako media.

Najemca ma obowiązek uiszczać w terminie wszystkie opłaty za media i usługi dostarczane w okresie najmu. Najemca musi również uregulować na koniec najmu wszystkie zaległe kwoty.

Jeśli po zakończeniu najmu pozostaną niezapłacone jakiegokolwiek rachunki za media, wynajmujący może być uprawniony do wykorzystania pieniędzy z kaucji w celu uregulowania tych rachunków.

Najemca może zmienić dostawcę gazu lub energii elektrycznej, jeśli płaci za media dostawcy zamiast wynajmującemu. Jeśli najemca posiada licznik przedpłatowy, nadal ma prawo do zmiany dostawcy i nie ma potrzeby wcześniejszego uzyskania zgody wynajmującego. Najemca musi poinformować wynajmującego o zmianie dostawcy i podać mu dane nowego dostawcy – w tym jego nazwę.

Jeśli najemca zezwoli na zmianę licznika energii elektrycznej lub gazu z lub na licznik przedpłatowy, wówczas ma on również obowiązek pokryć bezpośredni koszt wymiany licznika z powrotem na koniec okresu najmu (chyba że wynajmujący chce zachować licznik, który najemca założył). Tak więc, chociaż zgoda wynajmującego nie jest potrzebna do zmiany licznika, najemca może być zmuszony do pokrycia kosztów jego wymiany, jeśli wynajmujący tego sobie życzy.

## 28 Przeróbki

Najemca musi uzyskać z wyprzedzeniem pisemną zgodę wynajmującego, zanim podejmie jakiegokolwiek z poniższych działań:

- wprowadzi jakiegokolwiek przeróbki w lokalu;
- dokona jakichkolwiek zmian w wyposażeniu i instalacjach w lokalu, np. w szafkach kuchennych lub armaturze łazienkowej; lub
- wykona jakiegokolwiek prace dekoracyjne lub przemeblowania wewnątrz lub na zewnątrz lokalu, w tym przemaalowanie ścian lub sufitów, drzwi lub ram okiennych w lokalu na inny kolor.

To, czy wynajmujący zgodzi się na wykonanie którejkolwiek z tych czynności, zależy wyłącznie od niego.

Zgodnie z art. 52 ustawy Housing (Scotland) Act 2006 (ustawa mieszkaniowa dla Szkocji) lub art. 37 ustawy Equality Act 2010 (ustawa równościowa) wynajmujący nie może bezzasadnie odrzucać próśb najemcy o wprowadzenie adaptacji, pomocy dodatkowych lub usług. Każda taka prośba najemcy musi zostać złożona wynajmującemu na piśmie. Ewentualnie, jeśli prace miałyby obejmować lub odnosić się do jakichkolwiek części wspólnych budynku (np. wspólnego wejścia lub wspólnej klatki schodowej), prośbę należy skierować na piśmie do osób, które są właścicielami tych części wspólnych. Właścicielami części wspólnych są zazwyczaj wszyscy właściciele lokali znajdujących się w budynku.

W przypadku tego rodzaju przeróbek wynajmujący lub inna osoba będąca właścicielem części wspólnych nie jest uprawniona do nieuzasadnionej odmowy zgody na wprowadzenie adaptacji, zainstalowanie pomocy dodatkowych lub świadczenie usług. Jeśli najemcy nie udzielono zgody, może on odwołać się do Sądu (jeśli wniosek został złożony na podstawie ustawy Housing (Scotland) Act 2006 (ustawa mieszkaniowa dla Szkocji)) lub do Sądu Okręgowego (Sheriff Court) (jeśli wniosek został złożony na podstawie ustawy Equality Act 2010 (ustawa równościowa)) w ciągu sześciu miesięcy od odmowy.

Pomocne może okazać się omówienie potrzeb najemcy w pierwszej kolejności z organizacją Citizens Advice Bureau, Shelter Scotland lub samorządem lokalnym. Każda z tych trzech grup może zgodzić się na rozmowę z wynajmującym, aby przypomnieć mu, że nie może on bezzasadnie odmówić zgody.

## 29 Części wspólne

Jeśli nieruchomość jest mieszkaniem lub ma części wspólne, które są dzielone z innymi najemcami, najemca musi, wraz z innymi właścicielami i lokatorami:

- zamykać i czyścić wspólne schody; oraz

- dbać o czystość i porządek w ogrodzie, na terenach zielonych i innych wspólnych obszarach.

Jeśli najemca tego nie zrobi, wynajmujący może zlecić wykonanie tych czynności i zażądać od najemcy zwrotu poniesionych kosztów. Wynajmujący powinien dostarczyć najemcy kopie rachunków potwierdzających poniesienie takich kosztów.

### 30 **Ogródek prywatny**

Jeśli wynajmowana nieruchomość obejmuje ogród przeznaczony wyłącznie do użytku najemcy (a więc nie dzielony z nikim innym), najemca musi utrzymywać ten ogród w rozsądnym zakresie. Wynajmujący może płacić za utrzymanie ogrodu i naliczać ten koszt jako usługę wliczoną w miesięczne opłaty czynszowe – powinno to być określone w Umowie. W takim wypadku najemca musiałby jedynie utrzymywać porządek w ogrodzie.

Jeśli najemca nie będzie tego robił, może to robić wynajmujący i zażądać od najemcy zwrotu poniesionych kosztów. Wynajmujący powinien dostarczyć najemcy kopie rachunków potwierdzających poniesienie takich kosztów.

### 31 **Dach**

Najemcy nie wolno wchodzić na dach bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody wynajmującego – chyba że jest to nagły wypadek, w którym to przypadku zgoda wynajmującego nie jest potrzebna.

### 32 **Pojemniki na śmieci i recykling**

Najemca musi prawidłowo pozbywać się lub poddawać recyklingowi wszystkie śmieci.

Jeśli śmieci są zbierane z ulicy, to w dniu, w którym mają zostać odebrane, należy je wystawić przed godziną wyznaczoną przez lokalny samorząd. Wszelkie pojemniki na śmieci i odpady do recyklingu należy jak najszybciej odstawić do ich normalnych miejsc przechowywania po ich opróżnieniu przez lokalny samorząd.

Najemca musi również przestrzegać zasad samorządu lokalnego, gdy musi pozbyć się odpadów wielkogabarytowych. Czasami samorząd lokalny może naliczyć dodatkową opłatę za odbiór rzeczy o dużych gabarytach. Najemca może również zorganizować utylizację dużych przedmiotów, zabierając je do najbliższego punktu recyklingu zarządzanego przez lokalny samorząd. Szczegółowe informacje na temat recyklingu odpadów wielkogabarytowych oraz dni i godzin wywozu śmieci i materiałów do recyklingu znajdują Państwo na stronie internetowej samorządu lokalnego właściwego dla obszaru, w którym znajduje się dana nieruchomość.

Jeśli najemca nie będzie prawidłowo pozbywał się śmieci, może to robić wynajmujący i zażądać od najemcy zwrotu poniesionych kosztów. Wynajmujący powinien dostarczyć najemcy kopie rachunków potwierdzających poniesienie takich kosztów.

### 33 Składowanie przedmiotów

Na wspólnej klatce schodowej nie można pozostawiać ani przechowywać niczego, co należy do najemcy lub jest własnością kogokolwiek mieszkającego z najemcą bądź gością, jeśli rzecz ta stwarzałaby zagrożenie pożarowe lub zagrożenie bezpieczeństwa albo było dokuczliwe dla sąsiadów.

### 34 Substancje niebezpieczne, w tym skroplony gaz ropopochodny

Najemca musi bezpiecznie przechowywać benzynę i/lub gaz, w tym skroplony gaz ropopochodny, których używa do urządzeń ogrodowych, grilla lub innych artykułów lub urządzeń gospodarstwa domowego. Oznacza to przechowywanie jej poza nieruchomością, jeśli to możliwe (na przykład w szopie w ogrodzie) i trzymanie w szczelnych i ognioodpornych pojemnikach.

Najemca nie może przechowywać ani trzymać żadnych innych łatwopalnych płynów, materiałów wybuchowych lub wybuchowych gazów, które można uznać za zagrożenie pożarowe lub niebezpieczeństwo w nieruchomości lub w jakimkolwiek składziku, szopie lub garażu.

### 35 Zwierzęta domowe

Najemca musi uzyskać pisemną zgodę wynajmującego z wyprzedzeniem, zanim sprowadzi jakiegokolwiek zwierzę lub zwierzę domowe do nieruchomości. Decyzja o ewentualnym wyrażeniu na to zgody należy do wynajmującego.

Jeśli w Umowie zabroniono trzymania zwierząt domowych, najemca może poprosić wynajmującego o zmianę zapisów tak, aby zezwolić na trzymanie psa asystującego, jeśli najemca jest niepełnosprawny i potrzebuje psa asystującego, aby być w stanie mieszkać w lokalu. Jeśli wynajmujący odmówi, może to stanowić dyskryminację ze względu na niepełnosprawność i będzie to niezgodne z prawem.

Jeśli wynajmujący zgodzi się, aby najemca mógł trzymać zwierzę lub zwierzę domowe w lokalu, najemca musi zadbać o to, aby to zwierzę pozostawało pod nadzorem i kontrolą. Ma to na celu zapewnienie, że zwierzę nie spowoduje szkód w lokalu lub obszarach wspólnych i nie będzie uciążliwe dla sąsiadów lub innych osób w okolicy.

Jeśli wynajmujący zgodzi się na trzymanie zwierzęcia domowego, może zażądać dodatkowej kaucji oprócz tej standardowo pobieranej. Ma to na celu uwzględnienie większych szans na powstanie szkód i poniesienie kosztów po zakończeniu najmu. Całkowita kwota kaucji wpłaconej przez najemcę, łącznie z tą dodatkową kaucją, nie może być wyższa niż równowartość dwumiesięcznego czynszu.

Po wygaśnięciu Umowy wynajmujący może zażądać od najemcy zwrotu kosztów naprawy wszelkich szkód spowodowanych przez zwierzę domowe lub sprzątnięcia wymaganego z jego powodu. Wynajmujący powinien dostarczyć najemcy kopie rachunków potwierdzających poniesienie takich kosztów.

### 36 Palenie



Jeśli najemca chce palić w lokalu (lub zezwalać innym na palenie w lokalu), musi wcześniej uzyskać pisemną zgodę wynajmującego. Dotyczy to zarówno palenia tytoniu, jak i palenia czegokolwiek innego.

Najemca nie może palić (ani pozwalać innym na palenie) na klatkach schodowych lub w innych częściach wspólnych.

Jeżeli najemca ma nie palić w lokalu, wówczas po wygaśnięciu Umowy wynajmujący może zażądać od najemcy zwrotu kosztów naprawy wszelkich szkód spowodowanych paleniem lub sprzątnięcia wymaganego z tego powodu. Wynajmujący powinien dostarczyć najemcy kopie rachunków potwierdzających poniesienie takich kosztów.

### 37 **Miejsce na dodatkowe warunki Umowy najmu**

Umowa może zawierać dalsze klauzule, które wynajmujący uzgodni z najemcą.

Każda taka dodatkowa klauzula nie może być sprzeczna z innymi klauzulami Umowy, które są klauzulami obowiązkowymi, ani nie może stanowić inaczej.

Obowiązkowe klauzule w umowie są wyróżnione pogrubioną czcionką (która jest ciemniejsza niż zwykła czcionka).

### 38 **Poręczyciel**

Klauzula dotycząca poręczenia zawiera miejsce na imię i nazwisko poręczyciela oraz jego adres, a także na podpis poręczyciela pod Umową. Jeśli potrzebny jest poręczyciel, należy wypełnić wszystkie te pola.

Poręczyciel nie zawsze jest wymagany przez wynajmującego, ale dość często zdarza się, że wynajmujący prosi o poręczyciela, jeśli najemca ma niską zdolność kredytową lub jest uważany za osobę o podwyższonym ryzyku kredytowym, np. jeśli ubiega się o zasiłek.

Poręczyciel (jeśli dotyczy) zgadza się w imieniu najemcy zaspokoić pełne roszczenia z tytułu najmu, jeżeli najemca nie będzie przestrzegał jego zasad.

O bycie poręczycielem często proszeni są rodzice młodych osób lub studentów. Wspólny najem lokalu mieszkalnego wiąże się z odpowiedzialnością wspólną i solidarną, a zatem poręczyciel poręcza za wszystkich współnajemców, a nie tylko za jednego konkretnego najemcę. Poręczyciel może być zmuszony do pokrycia kosztów, które wynikały z niepłacenia czynszu przez innego najemcę (najemców) lub spowodowania szkód w lokalu. Koszty te mogą obejmować koszty prawne związane z próbą odzyskania zaległego czynszu lub inne koszty.

Jeśli najemca nie zrobi czegoś, co powinien, lub zrobi coś, czego nie powinien, wynajmujący może zmusić poręczyciela do zrobienia tego, co jest wymagane lub do pokrycia wszelkich kosztów naprawy tego, co nie powinno zostać zrobione.

Na przykład, jeśli najemca nie reguluje czynszu lub innych należności

wynikających z umowy najmu, wynajmujący może domagać się ich zapłaty od poręczyciela.

Ponadto, jeśli najemca nie naprawi jakiegś szkody w nieruchomości, którą spowodował, wynajmujący może zażądać od poręczyciela naprawienia tej szkody – ewentualnie wynajmujący może dokonać naprawy we własnym zakresie, a następnie domagać się zwrotu kosztów od najemcy lub poręczyciela.

Ponadto, jeśli wynajmujący:

- wydaje pieniądze lub wykonuje pracę, którą powinien wykonać najemca; albo
- płaci innym osobom, np. prawnikom i urzędnikom Sądu Okręgowego (Sheriff Officers), za podjęcie działań wobec najemcy w celu nakłonienia go do przestrzegania obowiązków wynikających z umowy najmu,

wówczas wynajmujący może dochodzić pokrycia tych kosztów również przez poręczyciela.

Odpowiedzialność poręczyciela trwa nadal po zakończeniu najmu. Ma to na celu zabezpieczenie wszelkich obowiązków naruszonych w trakcie najmu, których koszty są nadal należne do zapłaty.

### 39 **Oświadczenia**

Klauzula ta obejmuje potwierdzenie (lub zgodę) najemcy, że w momencie podpisania Umowy najemca:

- udzielił wynajmującemu lub pośrednikowi w wynajmie wszelkich informacji, których mogą oni potrzebować w związku z Umową – bez zatajania lub ukrywania czegokolwiek;
- celowo lub przez nieuwagę nie powiedział lub nie napisał niczego niezgodnego z prawdą lub mylącego, a co mogłoby wpłynąć na decyzję wynajmującego o zawarciu Umowy; oraz
- przeczytał ze zrozumieniem wszystkie warunki Umowy, w tym niniejsze uwagi prawne.

Państwo i wynajmujący mogą zgodzić się na „podpisanie” umowy najmu poprzez wpisanie swoich imion i nazwisk w dokumencie elektronicznym i przesłanie go pocztą elektroniczną, jeśli taka jest wasza wola. Jeśli Państwo i wynajmujący nie zechcą tego zrobić, zamiast tego możecie uzgodnić podpisanie papierowego egzemplarza umowy najmu.

## Przydatne dane kontaktowe i linki

### *Przepisy prawne*

#### **First-tier Tribunal for Scotland (Housing and Property Chamber) (Sąd Pierwszej Instancji dla Szkocji, Izba ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości)**

Glasgow Tribunals Centre  
20 York Street  
GLASGOW G2 8GT  
Tel.: 0141 302 5900

<https://www.housingandpropertychamber.scot/home>

#### **Rent Service Scotland (urząd ds. czynszów dla Szkocji)**

Compass House  
11 Riverside Drive  
Dundee  
DD1 4NY  
Tel.: 0300 244 7000  
E-mail: [rss.dundee@gov.scot](mailto:rss.dundee@gov.scot)

#### **Scottish Landlord Register (rejestr właścicieli nieruchomości w Szkocji)**

*Do sprawdzenia online, czy wynajmujący jest wpisany do rejestru.*

[www.landlordregistrationscotland.gov.uk/](http://www.landlordregistrationscotland.gov.uk/)

#### **Scottish Letting Agent Register (rejestr pośredników wynajmu w Szkocji)**

*Do sprawdzenia online, czy pośrednik wynajmu jest wpisany do rejestru w celu prowadzenia takiej działalności.*

<https://lettingagentregistration.gov.scot/>

### **Porady ogólne**

#### **Citizens Advice Scotland**

*Organizacja Citizens Advice Bureau może pomóc w rozwiązywaniu problemów finansowych, prawnych, konsumenckich i innych.*

Tel.: 0800 028 1456

[www.cas.org.uk](http://www.cas.org.uk)

#### **Energy Saving Trust**

*Udziela niezależnej pomocy i porad w zakresie oszczędzania energii w domu.*

Tel.: 0800 512 012

[www.energysavingtrust.org.uk/scotland](http://www.energysavingtrust.org.uk/scotland)

#### **Office of the Gas and Electricity Markets (OFGEM – Urząd ds. Rynków Gazu i Energii Elektrycznej)**

*Chroni interesy konsumentów gazu i energii elektrycznej.*

Tel.: 020 7901 7295

[www.ofgem.gov.uk](http://www.ofgem.gov.uk)

## **Porady mieszkaniowe**

### **Shelter Scotland**

*Oferuje porady, informacje i reprezentację najemców prywatnych lokali mieszkalnych.*

Tel.: 0808 800 4444

[www.shelterscotland.org](http://www.shelterscotland.org)

### **Programy zabezpieczenia kaucji od wynajmu**

#### **Letting Protection Service Scotland**

Tel.: 0330 303 0031

[www.lettingprotectionscotland.com](http://www.lettingprotectionscotland.com)

#### **Safe Deposits Scotland**

Tel.: 03333 213 136

[www.safedepositsscotland.com](http://www.safedepositsscotland.com)

#### **Mydeposits Scotland**

Tel.: 0333 321 9402

[www.mydepositsscotland.co.uk](http://www.mydepositsscotland.co.uk)

## **Porady dotyczące bezpieczeństwa**

### **Gas Safe Register**

*Oferuje porady dotyczące bezpieczeństwa gazowego i może podjąć działania w celu zapewnienia, że urządzenia gazowe w nieruchomości są bezpieczne.*

Tel.: 0800 408 5500

[www.gassaferegister.co.uk](http://www.gassaferegister.co.uk)

### **Health and Safety Executive (Inspektorat BHP)**

*Udziela różnych porad dotyczących zdrowia i bezpieczeństwa.*

[www.hse.gov.uk/contact](http://www.hse.gov.uk/contact)

### **Electrical Safety First**

*Brytyjska organizacja charytatywna oferująca porady dotyczące bezpieczeństwa elektrycznego w domu.*

<https://www.electricalsafetyfirst.org.uk/>

### **Scottish Fire and Rescue Service**

*(Szkocka Straż Pożarna i Służby*

*Ratownicze) Porady dotyczące*

*bezpieczeństwa*

*pożarowego. [www.firescotland.gov.uk](http://www.firescotland.gov.uk)*

## **Przedstawiciele wynajmujących i pośredników wynajmu**

### **Scottish Association of Landlords**

*Reprezentuje interesy wynajmujących i agencji najmu w Szkocji.*

Tel.: 0131 564 0100

[www.scottishlandlords.com](http://www.scottishlandlords.com)

**Scottish Land and Estates**

*Reprezentuje interesy wynajmujących nieruchomości na terenach wiejskich w Szkocji.*

Tel.: 0131 653 5400

[www.scottishlandandestates.co.uk](http://www.scottishlandandestates.co.uk)

**Landlord Accreditation Scotland**

*Krajowy program akredytacji wynajmujących i pośredników wynajmu w Szkocji oraz organizator szkoleń.*

Tel.: 0131 553 2211

[www.landlordaccreditationscotland.com](http://www.landlordaccreditationscotland.com)

**Propertymark**

*Stowarzyszenie zrzeszające zarejestrowanych pośredników wynajmu.*

Tel.: 01926 496 800

[www.propertymark.co.uk](http://www.propertymark.co.uk)

## **Stosowne przepisy prawa**

Rent (Scotland) Act 1984 – ustawa o czynszach dla Szkocji z 1984 r. doprecyzowuje kwestie nielegalnych opłat dodatkowych.

Housing (Scotland) Act 1987 – ustawa mieszkaniowa dla Szkocji z 1987 r. określa wymogi w zakresie tożsamości wynajmującego; przepisy dotyczące przeludnienia i poważnych zaniedbań technicznych.

Antisocial Behaviour etc (Scotland) Act 2004 – ustawa o zachowaniach antyspołecznych itp. dla Szkocji z 2004 r. reguluje kwestie rejestracji wynajmujących i zachowań antyspołecznych.

Housing (Scotland) Act 2006 – ustawa mieszkaniowa dla Szkocji z 2006 r. reguluje zasady dotyczące domów wielokrotnego najmu; ramy regulacyjne programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu; prawo dostępu wynajmującego; standard techniczny i prawo do dostosowania nieruchomości.

Equality Act 2010 – ustawa równościowa z 2010 r. dotyczy dyskryminacji, w tym kwestii związanych z przeróbkami.

Interpretation and Legislative Reform (Scotland) Act 2010 – ustawa o interpretacji i reformach prawnych dla Szkocji z 2010 r. reguluje terminy doręczania wypowiedzeń, zawiadomień itp.

Private Rented Housing (Scotland) Act 2011 – ustawa o mieszkalnictwie prywatnym na wynajem dla Szkocji z 2011 r. wprowadziła zmiany w zasadach rejestracji właścicieli prywatnych lokali na wynajem; wprowadziła zmiany w systemie licencjonowania domów wielokrotnego najmu; wprowadziła ustawowe zawiadomienia o przeludnieniu (Overcrowding Statutory Notices).

The Tenancy Deposit Schemes (Scotland) Regulations 2011 – przepisy dotyczące programów zabezpieczenia kaucji od wynajmu dla Szkocji z 2011 r. regulują te programy.

Housing (Scotland) Act 2014 – ustawa mieszkaniowa dla Szkocji z 2014 r. wprowadziła system regulacji pośredników najmu.

Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016 – ustawa o mieszkalnictwie prywatnym dla Szkocji (najem) z 2016 r. ustanowiła instytucję najmu prywatnego lokali mieszkalnych.

Przepisy na mocy ustawy Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016 (ustawy o mieszkalnictwie prywatnym, najem, dla Szkocji):

Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016 (Consequential Provisions) Regulations 2017 – ustawa o mieszkalnictwie prywatnym (najem) dla Szkocji z 2016 r. (przepisy następcze z 2017 r.).

The Private Residential Tenancies (Statutory Terms) (Scotland) Regulations 2017 – przepisy z 2017 r. dotyczące najmu prywatnych lokali mieszkalnych (warunki ustawowe) dla Szkocji.

The Private Residential Tenancies (Information for Tenants) (Scotland)

Regulations 2017 – przepisy z 2017 r. dotyczące najmu prywatnych lokali mieszkalnych (informacje dla najemców) dla Szkocji.

The Private Residential Tenancies (Prescribed Notices and Forms) (Scotland) Regulations 2017, S.S.I. 2017/297 – przepisy z 2017 r. dotyczące najmu prywatnych lokali mieszkalnych (przewidziane zawiadomienia i formularze) dla Szkocji.

The Private Residential Tenancies (Information for Determining Rents and Fees for Copies of Information) (Scotland) Regulations 2017, S.S.I. 2017/296 – przepisy z 2017 r. dotyczące najmu prywatnych lokali mieszkalnych (informacje potrzebne do ustalania czynszów i opłat za kopie informacji) dla Szkocji.

The Notice to Local Authorities (Scotland) Amendment Regulations 2017, S.S.I. 2017/295 – nowelizacja przepisów z 2017 r. dotyczących zawiadomień władz lokalnych w Szkocji.

The Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016 (Commencement No. 2 and Saving Provision) Regulations 2017, S.S.I. 2017/293 – przepisy z 2017 r. dotyczące ustawy o najmie prywatnych lokali mieszkalnych dla Szkocji z 2016 r. (wejście w życie nr 2 i przepis dotyczący oszczędności).

Data Protection Act 2018 – ustawa o ochronie danych z 2018 r. stanowi, że wynajmujący musi przestrzegać wymogów przepisów o ochronie danych osobowych, aby zapewnić, że dane osobowe Najemcy są przechowywane w sposób bezpieczny i ujawniane wyłącznie wtedy, gdy jest ku temu podstawa prawna.

Coronavirus (Recovery and Reform) (Scotland) Act 2022 – ustawa o koronawirusie dla Szkocji z 2022 r. (odbudowa i reforma), wprowadziła protokoły działań przedprocesowych w przypadku zaległości czynszowych i uczyniła wszystkie podstawy eksmisji uznaniowymi.

**Uwaga, hiperłącza odsyłające do strony [legislation.gov.uk](https://www.legislation.gov.uk) mogą przedstawiać akty prawne w ich pierwotnej formie, a więc nie zawsze muszą przedstawiać dalsze zmiany.**



© Crown copyright 2024



Niniejsza publikacja jest dostępna na licencji Open Government Licence v3.0, chyba że wskazano inaczej. Aby wyświetlić tę licencję, prosimy odwiedzić stronę [nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3](https://nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3) lub napisać do zespołu Information Policy Team na adres The National Archives, Kew, London TW9 4DU lub na adres e-mail: [psi@nationalarchives.gsi.gov.uk](mailto:psi@nationalarchives.gsi.gov.uk).

W przypadku, gdy zidentyfikowaliśmy jakiegokolwiek informacje o prawach autorskich osób trzecich, będą Państwo musieli uzyskać zgodę odpowiednich właścicieli tychże praw.

Niniejsza publikacja jest dostępna pod adresem [www.gov.scot](http://www.gov.scot)

Wszelkie pytania dotyczące niniejszej publikacji prosimy kierować do

nas na adres: The Scottish Government  
St Andrew's House  
Edinburgh  
EH1 3DG

ISBN: 978-1-83601-121-7 (tylko w sieci)

Opublikowano przez Rząd Szkocji, kwiecień 2024 r.

Wyprodukowano dla Rządu Szkocji przez APS Group Scotland, 21 Tennant Street, Edinburgh EH6 5NA  
PPDAS1412614 (04/24)

w w w . g o v . s c o t