

**Wskazówki do wzorca  
umowy prywatnego  
najmu mieszkań  
opracowanego przez Rząd  
Szkocji**



**grudzień 2018**

## INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO WZORCA UMOWY PRYWATNEGO NAJMU MIESZKAŃ OPRACOWANEGO PRZEZ RZĄD SZKOCJI

### WSTĘP

Niniejszy dokument pomoże Tobie lepiej zrozumieć Twoją umowę prywatnego najmu mieszkania, w tym prawa i obowiązki związane z najmem. Ponadto wyjaśniono jak postępować, jeśli wynajmujący narusza Twoje prawa albo jeśli między Tobą a wynajmującym wyniknie problem w związku z najmem.

Wynajmujący jest prawnie zobowiązany przekazać Tobie na piśmie wszystkie warunki najmu. W tym celu Rząd Szkocji opracował wzorzec umowy najmu, którym mogą posłużyć się wynajmujący. Jest to „wzorzec umowy prywatnego najmu mieszkania”. Twój Wynajmujący wykorzystał ten wzorzec umowy, więc ma również obowiązek przekazać Tobie egzemplarz niniejszych Informacji.

W tych wskazówkach wyjaśniono wszystkie części Twojej umowy najmu. Każda część umowy jest oznaczona numerem, którym możesz się posłużyć, aby znaleźć informacje o każdej części umowy w tych wskazówkach.

Tekst **pogrubiony** w umowie najmu opisuje prawne obowiązki Twoje i wynajmującego. Przepisy prawa regulujące te obowiązki wymieniono na końcu tych wskazówek. Te wskazówki pomogą Tobie zrozumieć te części umowy.

Jeśli tekst nie jest pogrubiony oznacza to, że wynajmujący nie jest zobowiązany do uwzględnienia tych warunków najmu w umowie. Rząd Szkocji udostępnił wynajmującemu sugerowaną treść tych warunków, które wynajmujący może wykorzystać wedle własnego uznania. Jeśli wynajmujący wykorzystał sugerowaną treść warunków, te wskazówki pomogą Tobie je zrozumieć. Jeśli wynajmujący wykorzystał własną treść danego warunku lub w ogóle go nie uwzględnił, te wskazówki nie zawierają informacji o takich warunkach. Jeśli potrzebujesz więcej informacji o warunkach, których nie opisano w tych wskazówkach, możesz omówić ze swoim wynajmującym albo zasięgnąć porady w poradniach wymienionych na końcu tych wskazówek.

Jeśli zawierasz nową umowę najmu, wynajmujący jest zobowiązany przekazać Tobie wszystkie warunki najmu na piśmie oraz egzemplarz tych wskazówek przed końcem dnia, w którym rozpoczyna się najem.

Jeśli masz inny rodzaj umowy najmu, który teraz zmienia się na prywatny najem mieszkaniowy, wynajmujący ma 28 dni od dnia zmiany najmu na prywatny najem mieszkania na przekazanie Tobie nowych warunków najmu i egzemplarza tych wskazówek.

Jeśli wynajmujący nie przekaze Tobie na piśmie wszystkich warunków najmu lub tych wskazówek w terminie, możesz odwołać się do Trybunału pierwszej instancji Szkockiej Izby ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości (Scotland Housing and Property Chamber) („Trybunał”). Trybunał może wtedy przekazać Tobie warunki najmu na piśmie lub zażądać od wynajmującego, aby zapłacił Tobie kwotę w wysokości do sześciu miesięcznych czynszów.

Jeśli zamierzasz odwołać się do Trybunału, musisz doręczyć wynajmującemu powiadomienie z zachowaniem okresu 28 dni oraz skorzystać z formularza „Pisemnego powiadomienia wynajmującego przez najemcę o odwołaniu do Trybunału pierwszej instancji w związku z nieprzekazaniem na piśmie wszystkich warunków najmu lub innych określonych informacji”. W razie potrzeby dostępne są wskazówki dotyczące wypełnienia formularza.

### W tych Wskazówkach:

- „**Umowa**” oznacza umowę najmu nieruchomości, która jest przedmiotem najmu.
- „**Trybunał**” oznacza Trybunał pierwszej instancji Szkockiej Izby ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości, zajmujący się sporami wynikłymi w związku z najmem mieszkania. Postępowanie powinno być nieskomplikowane, zaś odwołanie do Trybunału nie wiąże się z kosztami. Formularz jest dostępny tutaj:  
<https://www.housingandpropertychamber.scot/apply-tribunal>  
Ponadto mogą Państwo uzyskać pomoc od podmiotów wymienionych na końcu tych wskazówek.
- **Wynajmujący** może wyznaczyć **agenta** w celu obsługi Umowy. W takim przypadku gdy w tych wskazówkach mowa jest o wynajmującym, w praktyce może oznaczać to agenta, który działa w imieniu wynajmującego.

## 1 Najemca

Jeśli w Umowie określono więcej niż jedną osobę jako Najemcę, wówczas najem będzie **najemem wspólnym**. Oznacza to, że każda osoba odpowiada indywidualnie (i w takim samym zakresie jak pozostałe osoby) za wszystkie płatności i inne zobowiązania najemcy wynikające z najmu. Na przykład jeśli któryś z współnajemców zalega z czynszem, wówczas wynajmujący może zażądać zapłaty zaległej kwoty od jednego z pozostałych najemców.

Taka osoba musi zapłacić wynajmującemu pełną sumę, a następnie postarać się, aby inni współnajemcy spłacili jej swój udział.

Adres podany przez najemcę/najemców będzie zwykle jego/ich obecnym adresem, a nie adresem wynajmowanej nieruchomości, do której wprowadzą się w ramach Umowy.

Umowa może zawierać adresy e-mail i numery telefonów najemcy.

- Jeśli Wynajmujący i Najemca uzgodnią, że formalne powiadomienia będą przekazywane pocztą elektroniczną zamiast listownie (zob. pkt 4 Komunikacja), wówczas należy podać adresy e-mail. Jeśli Umowa nie zezwala na powiadomienia za pośrednictwem poczty elektronicznej, wówczas nie ma potrzeby podawać adresów e-mail.
- Umowa nie przewiduje formalnych powiadomień lub komunikacji za pośrednictwem telefonu, więc nie ma potrzeby podawać numerów telefonu, ale mogą być one przydatne w nagłych przypadkach albo w celu przyspieszenia komunikacji między wynajmującym a najemcą.

## 2 Agencja wynajmu

Wynajmujący może skorzystać z usług agenta w celu zarządzania najmem. W takim przypadku w Umowie zostaną podane dane kontaktowe agenta.

Od 2 października 2018 r. wszystkie przedsiębiorstwa prowadzące „działalność agencji wynajmu”, zgodnie z definicją w pkt. 61 szkockiej ustawy o mieszkalnictwie [Housing (Scotland) Act] z 2014 r., są zobowiązane złożyć wnioski o wpis do rejestru agentów wynajmu. W stosownych przypadkach numer rejestrowy powinien zostać podany w Umowie. Nie wszyscy agenci prowadzą działalność agencji wynajmu zgodnie z definicją zawartą w Ustawie, dlatego nie wszystkie posiadają numer rejestrowy. Tacy agenci podlegają jednak ocenie przez władze lokalne w ramach rejestru wynajmujących. Celem takich rejestrów jest zapewnienie, że prywatni wynajmujący i ich agenci są „odpowiednimi osobami”, które mogą zajmować się wynajmem nieruchomości. Najemcy mogą sprawdzić, czy wynajmujący i/lub agent dokonali rejestracji, wyszukując ich pod adresem <https://register.lettingagentregistration.gov.scot/search> i/lub <https://www.landlordregistrationscotland.gov.uk/>

W Umowie określa się usługi, które agent będzie świadczyć dla wynajmującego. Wynajmujący może skorzystać z usług agenta np. w celu organizowania napraw lub sprzątnięcia części wspólnych.

W Umowie określa się sprawy, w których najemca powinien się skontaktować z agentem zamiast z wynajmującym. Na przykład wynajmujący może chcieć, aby najemca kontaktował się z agentem (a nie z wynajmującym) w przypadku zalania nieruchomości lub awarii (np. kuchenki, lodówki lub pieca).

Jeśli agent jest przedsiębiorstwem, Umowa powinna określać osobę, z którą najemca powinien się skontaktować w pierwszej kolejności.

## 3 Wynajmujący

Nazwa i adres wynajmującego powinny znaleźć się w Umowie.

Mogą również zostać podane adresy e-mail i numery telefonu wynajmującego.

- Jeśli Wynajmujący i Najemca uzgodnią, że formalne powiadomienia będą przekazywane pocztą elektroniczną zamiast listownie (zob. pkt 4 Komunikacja), wówczas należy podać adresy e-mail. Jeśli Umowa nie zezwala na powiadomienia za pośrednictwem poczty elektronicznej, wówczas nie ma potrzeby podawać adresów e-mail.
- Umowa nie przewiduje formalnych powiadomień lub innych kontaktów za pośrednictwem telefonu, więc nie ma potrzeby podawać numerów telefonu, ale mogą być one przydatne w nagłych przypadkach albo w celu przyspieszenia komunikacji między wynajmującym a najemcą.

Należy podać numer rejestrowy wynajmującego. Jest to numer nadawany wynajmującemu w ramach rejestru wynajmujących prowadzonego przez władze lokalne. Celem rejestru jest zapewnienie, że prywatny wynajmujący jest „odpowiednią osobą”, zanim wynajmujący będzie mógł wynająć nieruchomość. Wynajmujący muszą dokonać rejestracji, zaś najemcy mogą sprawdzić, czy wynajmujący się zarejestrował pod adresem <https://www.landlordregistrationscotland.gov.uk/>

#### 4 Komunikacja

Możesz podpisać umowę w formie elektronicznej, wpisując swoje imię i nazwisko, zamiast podpisywać jej wersję papierową. Będzie to nadal ważny dokument, do którego przestrzegania na mocy prawa zobowiązani są wynajmujący i najemca.

Umowa powinna określać, czy zawiadomienia i listy wymagają formy pisemnej, czy też można korzystać z poczty elektronicznej.

Najemca nie jest zobowiązany do wyrażenia zgody na otrzymywanie zawiadomień w ramach Umowy za pośrednictwem poczty elektronicznej. Jeśli najemca zgodzi się otrzymywać zawiadomienia pocztą elektroniczną, taka forma korespondencji może obejmować ważne informacje, np. zawiadomienie najemcy o podwyżce czynszu lub zakończeniu najmu. Należy przemyśleć, czy poczta elektroniczna będzie właściwą formą otrzymywania ważnych informacji. Wynajmujący i najemca muszą się nawzajem informować o wszelkich zmianach swoich adresów e-mail.

Jeśli nie poinformujesz wynajmującego o zmianie swojego adresu e-mail, możesz nie otrzymać ważnej wiadomości, np. wypowiedzenia umowy najmu. Oznacza to, że wypowiedzenie wysłane na stary adres e-mail zostałoby uznane przez Trybunał jako należycie wysłane, nawet jeśli najemca nie otrzymał zawiadomienia. W takim przypadku możesz zostać eksmitowany/eksmitowana.

Jeśli wypowiedzenie wysłano pocztą elektroniczną lub listem poleconym, dodatkowe 2 dni należy doliczyć do okresu wypowiedzenia, aby uwzględnić czas doręczenia. Jest to wymagane przez prawo, nawet jeśli taki zapis nie widnieje w umowie najmu. Dotyczy to sytuacji, w której najemca wysyła wypowiedzenie do wynajmującego lub na odwrót.

Na przykład jeśli wypowiedzenie musi zostać doręczone w ciągu miesiąca do 31 grudnia 2017 r., w przypadku doręczenia pocztą tradycyjną lub elektroniczną, wypowiedzenie należy wysłać nie później niż 28 listopada 2017

r. Jeśli wypowiedzenie jest doręczane osobiście, należy je doręczyć nie później niż 30 listopada 2017 r.

## 5 Dane nieruchomości

Umowa zawiera adres i inne dane nieruchomości, np. informację, czy nieruchomość jest mieszkaniem czy parterowym budynkiem mieszkalnym z werandami (bungalow).

W Umowie należy jasno określić:

- jakie części i urządzenia należą do nieruchomości i czy którekolwiek z nich są wspólne oraz
- części, które nie należą do nieruchomości (jeśli dotyczy).

Takie informacje są przydatne, jeśli nieruchomość stanowi część większego budynku i mogą wystąpić wątpliwości, które części budynku należą do wynajmowanej nieruchomości.

W Umowie mogą być wymienione części wspólne, np. wspólny ogród lub wspólne wejście.

W Umowie mogą być wymienione części, które nie należą do wynajmowanej nieruchomości, np. część ogrodu lub miejsce parkingowe zarezerwowane dla innego najemcy budynku.

Umowa powinna określać, czy nieruchomość ma być wyposażona w meble przez wynajmującego. Jeśli udostępniono meble, będą prawdopodobnie wymienione w Wykazie wyposażenia i stanu lokalu. Jest to lista całego wyposażenia, aby wynajmujący i najemca mogli ustalić, jakie elementy wyposażenia były dostępne i jaki był ich stan w dniu wejścia w życie Umowy.

Umowa powinna określać, czy nieruchomość znajduje się w strefie czynszów regulowanych (RPZ). Jeśli tak, wówczas wynajmujący może podwyższyć czynsz jedynie o określoną kwotę w każdym roku. Więcej informacji na ten temat można znaleźć na stronie internetowej Rządu Szkocji: <https://www.gov.scot/publications/private-residential-tenancies-tenants-guide/pages/rent-and-other-charges/>

Umowa powinna określać, czy nieruchomość jest domem wielokrotnego wynajmu (HMO). Nieruchomość ma status HMO, jeśli:

- jest zajmowana przez trzy lub więcej osób dorosłych (w wieku 16 lat lub starszych),
- osoby te pochodzą z trzech lub więcej rodzin,
- dom jest dla nich jedynym lub głównym miejscem zamieszkania,
- jest to dom, lokal lub zespół lokali należących do tej samej osoby, ze wspólnymi pomieszczeniami (toaleta, łazienka, pomieszczenia do przygotowywania lub wydawania gotowanych posiłków) zgodnie z definicją w pkt 125 szkockiej ustawy o mieszkalnictwie z 2006 r.

Jeśli nieruchomość jest HMO, w Umowie należy podać całodobowy numer kontaktowy i termin wygaśnięcia pozwolenia na HMO.

Wynajmujący HMO muszą posiadać pozwolenie wydane przez lokalny organ, aby zapewnić, że nieruchomość jest należycie zarządzana i spełnia wymogi bezpieczeństwa. Ponieważ wynajmujący jest zobowiązany uzyskać pozwolenie, jeśli nieruchomość jest HMO, najemca powinien powiadomić wynajmującego o wprowadzeniu się do nieruchomości dodatkowych osób (zob. pkt 13 Zawiadomienie o innych lokatorach).

## **6 Data rozpoczęcia najmu**

W Umowie należy określić dzień, w którym rozpoczyna się najem, co oznacza dzień, w którym najemca może wprowadzić się do nieruchomości.

## **7 Zajmowanie nieruchomości i korzystanie z niej**

Najemca jest zobowiązany użytkować nieruchomość jako miejsce zamieszkania.

Najemca musi uzyskać pisemną zgodę wynajmującego, jeśli, oprócz celu mieszkania, zamierza korzystać z nieruchomości w celach wykonywania pracy lub prowadzenia działalności zarobkowej.

Istnieje wiele powodów, dla których wynajmujący może nie wyrazić zgody na wykonywanie pracy lub prowadzenie działalności zarobkowej w nieruchomości, np.

- akt własności nieruchomości wynajmującego nie zezwala na takie użytkowanie nieruchomości,
- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wydana przez władze lokalne) nie zezwala na wykorzystanie nieruchomości w celu wykonywania pracy lub prowadzenia działalności zarobkowej,
- zdaniem wynajmującego praca lub działalność zarobkowa najemcy w nieruchomości byłaby uciążliwa dla sąsiadów,
- wykorzystanie nieruchomości do wykonywania pracy lub prowadzenia działalności zarobkowej może unieważnić ubezpieczenie posiadane przez wynajmującego lub zwiększyć jego koszt,
- warunki polisy ubezpieczeniowej do kredytu hipotecznego nie zezwalają na korzystanie z nieruchomości do wykonywania pracy lub prowadzenia działalności zarobkowej.

## **8 Czynnosc**

W Umowie należy określić kwotę i termin zapłaty czynszu. Czynnosc może być płatny co tydzień, co 2 tygodnie, co 4 tygodnie, co miesiąc, 4 razy w roku lub raz na 6 miesięcy.

Czynnszc może być należny z góry (na początku ww. okresu) lub z dołu (po zakończeniu ww. okresu). Maksymalna kwota czynszu, której wynajmujący może zażądać od najemcy z góry, stanowi równowartość czynszu należnego za 6 miesięcy.



Umowa powinna określać:

- termin na dokonanie pierwszej płatności czynszu i okres, za który należna jest płatność, oraz
- kolejny termin płatności czynszu.

W Umowie wynajmujący może określić sposób zapłaty czynszu. Na przykład wynajmujący może zażądać zapłaty czynszu przelewem bankowym lub czekiem. Najemca może uiścić płatność w inny, odpowiedni sposób. Za nieodpowiednią metodę płatności może zostać uznana metoda, która powoduje naliczenie wysokiej opłaty bankowej wynajmującemu, na przykład płatności dokonywane niektórymi kartami kredytowymi.

Umowa powinna również określić, czy w czynszu zawarte są usługi. Dzięki temu najemca ma pewność, że nie będzie musiał dopłacać za takie usługi. Na przykład czynsz może zawierać koszt oświetlenia wspólnego korytarza lub koszt sprzątnięcia schodów. Wszelkie usługi płatne co miesiąc powinny być uwzględnione w czynszu. Na przykład jeśli wynajmujący płaci za sprzątnięcie schodów i okien, a następnie nalicza koszty sprzątnięcia najemcy co miesiąc, wówczas takie koszty powinny być zawarte w czynszu. Usługi uwzględnione w czynszu powinny być wymienione w Umowie wraz z kwotą należną za każdą usługę.

Płatności jednorazowe w okresie najmu, np. gdy wynajmujący wykona naprawę dla najemcy za opłatą, nie są uwzględnione w czynszu.

Wynajmującemu nie wolno żądać od najemcy zapłaty za inne usługi, takie jak koszt przygotowania najmu, zadatek, opłaty administracyjne lub koszt inwentaryzacji itp. Dopłaty te nazywane są premium. Jeśli wynajmujący zażąda dopłaty, najemca powinien domagać się jej zwrotu na piśmie. W razie odmowy zwrotu dopłaty przez wynajmującego można odwołać się do Trybunału. Najemca może również skontaktować się z działem prowadzącym rejestr wynajmujących we władzach lokalnych albo, jeśli wynajmujący posiada pozwolenie na HMO, najemca może zwrócić o pomoc do władz lokalnych, które wydały pozwolenie.

Czynsze najemców w ramach prywatnego najmu mieszkania w strefie czynszów regulowanych mogą wzrosnąć każdego roku jedynie o kwotę ustaloną przez Szkocką Radę Ministrów zgodnie z poziomem inflacji (tj. ogólnym wzrostem kosztów utrzymania). Więcej informacji na ten temat można znaleźć na stronie: <https://www.gov.scot/publications/private-residential-tenancies-tenants-guide/pages/rent-and-other-charges/>

Wynajmujący w strefie czynszów regulowanych może wystąpić do urzędnika ds. najmu o zgodę na dodatkową podwyżkę Twojego czynszu, jeśli wykonał prace ulepszające nieruchomość. Taka podwyżka czynszu obowiązywałaby dodatkowo do podwyżki z powodu inflacji.

## 9 Pokwitowanie zapłaty czynszu

Jeśli najemca zapłacił czynsz gotówką, wynajmujący musi wystawić najemcy pisemne pokwitowanie zapłaty.

W pokwitowaniu muszą znajdować się następujące informacje:

- zapłacona kwota,
- dzień zapłaty,
- wskazanie, czy czynsz został w pełni uregulowany, a jeśli nie – kwota pozostała do zapłaty.

## 10 Podwyżki czynszu

Czynsz może wzrosnąć tylko raz w roku. Przed wprowadzeniem podwyżki najemca musi otrzymać formalne zawiadomienie o podwyżce czynszu. Zawiadomienie może być wysłane pocztą elektroniczną, jeśli Umowa na to zezwala. Wynajmujący musi doręczyć najemcy zawiadomienie o podwyżce czynszu przynajmniej na 3 miesiące przed planowaną datą wprowadzenia podwyżki czynszu.

Jeśli najemca otrzyma zawiadomienie o podwyżce czynszu i jego zdaniem nowy czynsz jest wyższy niż czynsz pobierany obecnie za podobne nieruchomości, wówczas najemca może zwrócić się do urzędnika ds. wynajmu o podjęcie decyzji, czy podwyżka jest godziwa.

Poprzez „godziwą” rozumie się tutaj kwotę porównywalną do czynszu, który aktualnie jest pobierany za najem podobnych nieruchomości. Termin ten nie oznacza kwoty czynszu, na jaką stać najemcę.

Aby urzędnik ds. wynajmu wydał ww. decyzję, najemcy muszą wykonać określone czynności w terminie 21 dni. Jeśli najemca nie wykona tych czynności w terminie 21 dni, wówczas utraci prawo do kwestionowania podwyżki czynszu, zaś czynsz zostanie podwyższony o kwotę żadaną przez wynajmującego.

Do tych czynności należą:

- Najemca musi odesłać Część 3 zawiadomienia o podwyżce czynszu do wynajmującego, aby zakomunikować mu, że zamierza wystąpić do urzędnika ds. wynajmu o wydanie decyzji o tym, czy podwyżka czynszu jest godziwa.
- Następnie najemca wypełnia formularz „Odwołanie najemcy do urzędnika ds. wynajmu w sprawie podwyżki czynszu”, zgodnie z pkt. 24(1) szkockiej ustawy o prywatnym najmie mieszkań [Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act] z 2016 r. Formularz jest dostępny na stronie internetowej Rządu Szkocji lub za pośrednictwem Rent Service Scotland (szkocki urząd ds. wynajmu) – zob. pkt „Przydatne dane kontaktowe i odnośniki”
- Najemca wysyła wypełniony formularz do urzędnika ds. wynajmu.

Powyższe czynności należy wykonać w terminie 21 dni od otrzymania przez najemcę zawiadomienia o podwyżce czynszu. W przeciwnym razie czynsz zostanie podwyższony.

Jeśli najemca akceptuje podwyżkę czynszu, powinien odesłać Część 3 zawiadomienia o podwyżce czynszu do wynajmującego, informując go o tym.

Najemca może również odesłać Część 3 zawiadomienia o podwyżce czynszu do wynajmującego, aby poinformować go, że nie został on powiadomiony z odpowiednim wyprzedzeniem o podwyżce, tzn. jeśli zawiadomienie przekazano z wyprzedzeniem krótszym niż 3 miesiące.

Jeśli wynajmujący doręczy zawiadomienie z wyprzedzeniem krótszym niż 3 miesiące, wówczas najemca nie musi płacić podwyższonego czynszu do czasu upływu okresu 3 miesięcy. Wynajmujący nie może zatem podwyższyć czynszu np. za jednomiesięcznym powiadomieniem.

Jeśli nieruchomość znajduje się w strefie czynszów regulowanych, najemca nie może zwrócić się do urzędnika ds. wynajmu w sprawie podwyżki czynszu, ponieważ Szkocka Rada Ministrów ograniczyła już kwotę, o którą czynsz może być podwyższony (zob. pkt 8 Czynsz). Ponieważ wynajmujący nie może podwyższyć czynszu ponad ustalony limit, najemca nie jest zobowiązany do zapłaty czynszu powyżej tego limitu. Najemca ma kilka możliwości:

- zapłacić czynsz jedynie do kwoty limitu, ponieważ nie ponosi ryzyka wykwaterowania,
- zwrócić się po poradę do organizacji wymienionych na końcu tych wskazówek lub
- odwołać się do Trybunału w celu ustalenia warunków najmu (gdyż warunki najmu uległy zmianie w związku z podwyżką czynszu).

Należy powiadomić wynajmującego o działaniach, jakie zamierzasz podjąć. Jeśli odwołujesz się do Trybunału, należy powiadomić wynajmującego z 28-dniowym wyprzedzeniem.

## 11 Kaucja

Kiedy najemca wprowadza się do wynajętego mieszkania, większość wynajmujących żąda zapłaty kaucji. Jest to suma stanowiąca zabezpieczenie np. na wypadek uszkodzeń nieruchomości, które najemca może spowodować, kosztów niezbędnego sprzątnięcia, niezapłaconych rachunków (np. za prąd) i niezapłaconego czynszu.

Całkowita kwota kaucji nie może przekroczyć równowartości czynszu za 2 miesiące. Jeśli kwota kaucji przekracza czynsz za dwa miesiące, najemca może zwrócić się do organizacji Shelter Scotland lub Biura Porad Obywatelskich (Citizens Advice Bureau) o poradę w sprawie odzyskania nadpłaconej kwoty. Wykroczeniem jest żądanie dopłaty (ponad kwotę czynszu i podlegającej zwrotowi kaucji w wysokości do dwóch miesięcznych czynszów) jako warunku wyrażenia zgody na najem, odnowienia lub przedłużenia najmu.

Kaucja musi być zdeponowana w systemie ochrony kaucji (tenancy deposit scheme) do końca najmu. Takie rozwiązanie służy temu, aby wynajmujący nie korzystał z kaucji tak, jakby były to jego prywatne środki. Systemy ochrony kaucji prowadzone są przez niezależne przedsiębiorstwa zatwierdzone przez Rząd Szkocji. Wynajmujący jest zobowiązany zdeponować kaucję w jednym z systemów w terminie 30 dni roboczych od rozpoczęcia najmu (dni robocze to zwykle dni od poniedziałku do piątku, więc 30 dni roboczych oznacza zwykle 6 tygodni). Najemca i wynajmujący nie ponoszą opłat w związku ze zdeponowaniem kaucji w systemie.

Dobrą praktyką wynajmującego lub agencji wynajmu jest wpłacenie kaucji lub części kaucji (w przypadku zapłaty poszczególnych części kaucji przez współnajemców) do jedno z zatwierdzonych systemów ochrony kaucji niezwłocznie po rozpoczęciu najmu. Jest to bardzo ważne, ponieważ ani wynajmujący, ani agent nie jest upoważniony do zatrzymania kaucji/części kaucji.

Wynajmującemu i agentowi wynajmu nie wolno żądać żadnych dopłat. Niezwłocznie deponując kaucję w systemie, wynajmujący/agent pokazuje, że otrzymana kaucja jest traktowana jako kaucja, a nie jako dopłata.

Zatrzymanie kaucji przez wynajmującego lub agencję wynajmu jest poważną sprawą, ponieważ potrącenia z kaucji od najmu mogą być dokonywane wyłącznie w ramach zatwierzonego systemu ochrony kaucji, zgodnie z regulacjami dotyczącymi kaucji. Trybunał pierwszej instancji (Izby ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości) nie patrzy przychylnie na przypadki naruszenia przez wynajmującego lub agencje wynajmu obowiązku zdeponowania kaucji w systemie ochrony kaucji. Jeśli najemca podpisał umowę najmu, ale zmienił zdanie na dzień lub dwa dni przed rozpoczęciem najmu, kaucję należy zwrócić, ponieważ jej potrącenie jest równoznaczne z pobraniem dopłaty.

Niekiedy wynajmujący lub agencja wynajmu umieszcza w umowie prywatnego najmu mieszkania opcjonalną (własną) klauzulę dotyczącą zwrotu wydatków w przypadku gdy najemca, po podpisaniu umowy najmu, zrezygnuje z najmu na krótko przed jego rozpoczęciem. Taki zwrot wydatków nie powinien być potrącony z kaucji. Ważne jest, aby wynajmujący lub agent jasno to określił na początku w formie pisemnej. Najemca nie powinien mieć wątpliwości, co podpisuje oraz jakie obowiązki nakłada na niego wynajmujący lub agencja wynajmu.

#### Co się dzieje po zdeponowaniu kaucji?

Najemca powinien otrzymać pismo z systemu ochrony kaucji z potwierdzeniem zdeponowania kaucji. Pismo zawiera kwotę kaucji, wyjaśnienie, w jaki sposób kaucja zostanie zwrócona oraz jak mogą być rozwiązane ewentualne spory.

Jeśli najemca nie otrzymał pisma z zatwierzonego systemu ochrony kaucji po upływie 6 tygodni, powinien skontaktować się z wynajmującym. Jeśli wynajmujący nie zdeponował kaucji, najemca powinien zgłosić skargę do Trybunału. Jeśli wynajmujący nie skorzystał z jednego z systemów, Trybunał może nakazać wynajmującemu zapłatę na rzecz najemcy kwoty równej maks. 3-krotności kaucji.

W terminie 30 dni roboczych od rozpoczęcia najmu wynajmujący musi przekazać najemcy wszystkie poniższe informacje o kaucji:

- kwota kaucji,
- data otrzymania kaucji przez wynajmującego i data zdeponowania kaucji przez wynajmującego w systemie ochrony kaucji,
- adres nieruchomości, której dotyczy kaucja, tzn. nieruchomości wynajętej najemcy,

- oświadczenie wynajmującego potwierdzające rejestrację lub złożenie wniosku o rejestrację we władzach lokalnych,
- nazwa i dane kontaktowe do systemu ochrony kaucji, w którym zdeponowano kaucję,
- warunki zdeponowania kaucji, w tym (1) termin zwrócenia kaucji najemcy i (2) okoliczności, w których kwota kaucji może zostać zapłacona w całości lub częściowo wynajmującemu po zakończeniu najmu, zamiast zwrócona najemcy.

Przykłady sytuacji, w których wynajmujący może wystąpić o wypłatę kaucji z systemu (zamiast zwrócenia kaucji najemcy):

- zaległości czynszowe,
- nieuiszczenie należności za niezbędne naprawy w przypadku, gdy najemca spowodował szkody,
- konieczność opłacenia rachunków niezapłaconych przez najemcę.

Jeśli po zakończeniu najmu nie wystąpiły ww. okoliczności, wówczas wynajmujący zwraca się do prowadzącego system ochrony kaucji o zwrot pełnej kwoty kaucji najemcy.

Po zakończeniu najmu wynajmujący powinien wystąpić do prowadzącego system ochrony kaucji o zwolnienie kaucji oraz kwot należnych najemcy i wynajmującemu.

Prowadzący system ochrony kaucji skontaktuje się z najemcą, aby sprawdzić, czy najemca zgadza się z kwotami podanymi przez wynajmującego.

Istnieją różne scenariusze, w zależności od tego, czy najemca zgadza się z kwotami podanymi przez wynajmującego:

- Jeśli najemca zgadza się z kwotami podanymi przez wynajmującego, wówczas takie kwoty zostaną wypłacone z systemu wynajmującemu i najemcy.
- Jeśli najemca nie zgadza się z kwotami podanymi przez wynajmującego, wówczas winien skontaktować się z wynajmującym. Wynajmujący i najemca powinni podjąć próbę uzgodnienia, jakie kwoty (o ile w ogóle) powinny być potrącone z kaucji przez wynajmującego. Jeśli wynajmujący i najemca nie mogą osiągnąć porozumienia, najemca może zwrócić się do podmiotu prowadzącego system ochrony kaucji, w którym zdeponowano jego kaucję, o zastosowanie procedury rozwiązywania sporów. Spór zostanie przekazany do niezależnego arbitra, którego zadaniem jest rozstrzygnięcie sporu. Arbiter otrzyma przekazane dowody (np. fotografie, pokwitowania) i podejmie decyzję o ewentualnej kwocie kaucji należnej wynajmującemu i pozostającej do zwrotu najemcy.

Jeśli najemca nie odpowie w terminie 30 dni, wówczas wynajmującemu zostanie wypłacona żądana kwota potrącenia z tytułu czynszu, napraw i innych kosztów, natomiast pozostała kwota (jeśli zostanie) będzie zwrócona najemcy. Jeśli do czasu zakończenia najmu wynajmujący nie wystąpił do podmiotu prowadzącego system ochrony kaucji o zwolnienie kaucji, wówczas najemca może sam zwrócić się do prowadzącego system o jej zwrot. W takim przypadku podmiot prowadzący system ochrony kaucji zapyta wynajmującego, czy wyraża zgodę na zwrot pełnej kwoty kaucji najemcy, czy też jego zdaniem z kaucji powinna być potrącona jakaś kwota i wypłacona najemcy.

Jeśli wynajmujący nie wyrazi zgody na zwrot całej kwoty kaucji najemcy, wynajmujący może uzgodnić z najemcą odpowiednie kwoty. W przypadku braku porozumienia między wynajmującym a najemcą odnośnie takich kwot, decyzję podejmie niezależny decydent.

## **12 Podnajem i cesja**

Zgoda wynajmującego na zamieszkiwanie w nieruchomości i korzystanie z niej dotyczy prawdopodobnie wyłącznie najemcy/najemców wymienionego/wymienionych w Umowie.

Najemcy nie wolno:

- zawierać umów podnajmu nieruchomości (lub jej części) z innymi osobami,
- przyjmować sublokatorów,
- zawierać umów przeniesienia stosunku najmu (lub jego części) na inne osoby,
- zezwalać innym osobom na zamieszkiwanie w nieruchomości (lub jej części) albo na korzystanie z niej w jakimkolwiek innym celu.

Zasadniczo jeśli najemca zamierza zezwolić innej osobie na zamieszkiwanie w nieruchomości lub na korzystanie z niej w charakterze jedynej lub głównego miejsca zamieszkania, jest on zobowiązany uzyskać pisemną zgodę wynajmującego. Wynajmujący nie jest zobowiązany do udzielenia takiej zgody.

## **13 Zawiadomienie o innych lokatorach**

Jeśli osoba powyżej 16. roku życia mieszka z najemcą w nieruchomości jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania, wówczas najemca jest zobowiązany powiadomić wynajmującego na piśmie (lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, jeśli uzgodniono e-mail jako formę kontaktu). W piśmie (lub wiadomości e-mail) należy podać wynajmującemu imię i nazwisko osoby, która zaczęła mieszkać w nieruchomości z najemcą oraz charakter relacji najemcy z taką osobą. Jeśli taka osoba opuści nieruchomość, najemca winien również powiadomić o tym wynajmującego. Na przykład jeśli para wspólnie wynajmuje nieruchomość i mieszka z dwójką dzieci w wieku 14 i 15 lat, należy powiadomić wynajmującego, kiedy każde z dzieci osiągnie 16. rok życia. Jeśli mąż najmuje nieruchomość indywidualnie, ale mieszka ze swoją żoną, powinien powiadomić o tym wynajmującego.

W przypadku śmierci najemcy będącego wyłącznym najemcą w ramach umowy prywatnego najmu mieszkania, partner, członek rodziny lub opiekun może odziedziczyć najem pod pewnymi warunkami, o ile zmarły najemca nie odziedziczył wcześniej najmu po innej osobie.

Aby dana osoba mogła odziedziczyć najem:

- musi ona mieszkać w nieruchomości jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania w chwili śmierci najemcy oraz
- najemca musiał już powiadomić o tym wynajmującego.

Istnieje kilka rodzajów relacji z najemcą, które uprawniają do odziedziczenia najmu.

1. Jeśli dana osoba żyła w związku małżeńskim lub partnerskim z najemcą w chwili jego śmierci, taka osoba dziedziczy najem pod warunkiem że:
  - taka osoba mieszkała w nieruchomości jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania w chwili śmierci najemcy oraz
  - najemca musiał już powiadomić o tym wynajmującego.
2. Jeśli osoba była partnerem najemcy (ale nie żyła z nim w związku małżeńskim lub partnerskim), taka osoba, aby móc odziedziczyć najem:

- musi mieszkać w nieruchomości jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania **nieprzerwanie przez okres przynajmniej 12 miesięcy** w chwili śmierci najemcy oraz
- najemca musiał już powiadomić o tym wynajmującego.

Okres 12 miesięcy liczy się od chwili powiadomienia wynajmującego przez najemcę o tym, że dana osoba mieszka w nieruchomości. Nie uwzględnia się okresu, w którym osoba mieszkała w nieruchomości zanim wynajmujący został o tym powiadomiony.

3. Jeśli najemca nie ma partnera dziedziczącego najem, wówczas **uprawnieni członkowi rodziny**, którzy w chwili śmierci najemcy mają ukończone 16 lat, mogą odziedziczyć najem pod warunkiem, że:
  - mieszkali w nieruchomości jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania **nieprzerwanie przez okres przynajmniej 12 miesięcy** w chwili śmierci najemcy oraz
  - najemca musiał już powiadomić o tym wynajmującego.

Okres 12 miesięcy liczy się od chwili powiadomienia wynajmującego przez najemcę o tym, że dana osoba mieszka w nieruchomości. Nie uwzględnia się okresu, w którym osoba mieszkała w nieruchomości, zanim wynajmujący został o tym powiadomiony.

Więcej informacji na ten temat można znaleźć na stronie internetowej Rządu Szkocji.

Najemca jest zobowiązany zapewnić, aby osoby mieszkające z nim w nieruchomości nie naruszały warunków Umowy. Jeśli osoba mieszkająca z najemcą w nieruchomości naruszy warunki Umowy, wówczas najemca ponosi za to odpowiedzialność (tak, jakby najemca naruszył warunek), na przykład może zostać zobowiązany do zapłaty za szkody spowodowane przez taką osobę.

Jeśli nieruchomość nie jest domem wielokrotnego wynajmu (HMO) (zob. pkt 5 Dane nieruchomości) w chwili wejścia w życie Umowy, wówczas najemca jest zobowiązany zapewnić, aby nieruchomość nie stała się HMO w wyniku zezwolenia innym osobom (nie będącym członkami rodziny najemcy) na wprowadzenie się do nieruchomości i korzystanie z niej jako jedynego lub głównego miejsca zamieszkania.

Najemca jest zobowiązany zwrócić wynajmującemu grzywny lub inne kwoty, do których zapłaty zobowiązany zostałby wynajmujący, jeśli nieruchomość stałaby się HMO. Dotyczy to wszelkich grzywien lub kar nałożonych na wynajmującego w związku z użytkowaniem nieruchomości jako HMO bez rejestracji.

## 14 Przeludnienie

Najemcy nie wolno dopuścić do przeludnienia nieruchomości. Jeśli najemca dopuści do przeludnienia, wynajmujący może wykwaterować najemcę.

O przeludnieniu danej nieruchomości decyduje liczba i wielkość pomieszczeń jak również wiek, płeć i charakter relacji między lokatorami.

Przy ustalaniu, czy nieruchomość jest przeludniona, stosuje się **standard liczby pomieszczeń** i **standard powierzchni**. W Załączniku A do Wytycznych Rządu Szkocji dla władz lokalnych określono szczegółowo te standardy. Wytyczne są dostępne pod adresem:

<https://www.gov.scot/publications/licensing-multiple-occupied-housing-statutory-guidance-for-scottish-local-authorities/>. Jeśli zbyt wiele osób mieszka w nieruchomości, władze lokalne mogą podjąć działania w celu uniknięcia przeludnienia.

Nieruchomość ma status HMO, jeśli:

- jest zajmowana przez trzy lub więcej osób dorosłych (w wieku 16 lat lub starszych),
- osoby te pochodzą z trzech lub więcej rodzin,
- mieszkanie jest dla nich jedynym lub głównym miejscem zamieszkania,
- jest to dom, lokal lub zespół lokali należących do tej samej osoby, z



wspólnymi pomieszczeniami (toaleta, łazienka, pomieszczenia do przygotowywania lub wydawania gotowanych posiłków) (zgodnie z definicją w pkt 125 szkockiej ustawy o mieszkalnictwie z 2006 r.

Władze lokalne informują wynajmującego o liczbie osób, którym wolno mieszkać w nieruchomości będącej HMO.

Więcej informacji na temat przeludnienia można uzyskać od organizacji Shelter Scotland lub władz lokalnych.

## **15 Ubezpieczenie**

Wynajmujący płaci składki, jeśli ubezpiecza nieruchomość i należące do niego wyposażenie, np. meble.

Najemca może zdecydować, czy ubezpieczyć przedmioty, które wnosi do nieruchomości. Wynajmujący nie odpowiada za ubezpieczenie przedmiotów należących do najemcy.

Najemca jest zobowiązany zapłacić za wszelkie szkody, które spowodował najemca (lub jego goście) w nieruchomości lub jej wyposażeniu, takim jak np. szafki kuchenne, wbudowane szafy na ubranie i urządzenia kuchenne.

Najemca nie jest zobowiązany płacić za wady lub usterki powstałe w wyniku normalnego zużycia. Normalne zużycie jest dopuszczalne, ponieważ jeśli korzysta się z przedmiotu zgodnie z przeznaczeniem, ulega on zużyciu. Najemca nie powinien być zobowiązany do wymiany wyposażenia, które uległo normalnemu zużyciu.

## **16 Nieobecność**

Dłuższa nieobecność najemcy w nieruchomości może wpłynąć na koszty ubezpieczenia wynajmującego. Jeśli najemca planuje nieobecność w nieruchomości przez okres dłuższy niż 2 tygodnie, musi on spełnić trzy warunki:

- Przed opuszczeniem nieruchomości najemca musi powiadomić wynajmującego o planowanej nieobecności i jej okresie.
- Przed opuszczeniem nieruchomości najemca musi podjąć odpowiednie czynności na prośbę wynajmującego w celu zabezpieczenia nieruchomości na czas nieobecności. Oznacza to zabezpieczenie przed włamaniem lub użytkowaniem nieruchomości przez inne osoby.
- Przed opuszczeniem nieruchomości najemca musi sprawdzić nieruchomość i upewnić się, że pod jego nieobecność nieruchomość zostanie utrzymana w należyтым stanie zgodnie z pkt 17 Należyta staranność. Na przykład jeśli nieruchomość pozostanie niezamieszkała w okresie zimowym, najemca powinien (1) nastawić włącznik czasowy ogrzewania, aby uniknąć nagromadzenia wilgoci wewnątrz, (2) odciąć dopływ wody, aby uniknąć uszkodzeń na skutek pęknięcia rur.

## 17 Należyta staranność

Najemca dołoży starań, aby utrzymać nieruchomość i części wspólne w należyłym stanie.

„Należyta staranność” oznacza staranność, której dochowałby rozsądny lokator, aby utrzymać nieruchomość w dobrym stanie, utrzymać sprawność urządzeń bezpieczeństwa i ograniczyć ryzyko wyrządzenia szkód w innych nieruchomościach lub u sąsiadów.

W Umowie poprzez „należyta staranność” rozumie się np. podjęcie przez najemcę wszelkich uzasadnionych działań, aby:

- zapewnić odpowiednią wentylację (wietrzenie) i ogrzewanie nieruchomości;
- zapobiec wnoszeniu do nieruchomości przedmiotów niebezpiecznych lub łatwopalnych. Najemca może przechowywać w nieruchomości (lub w szopie ogrodowej) paliwo i gaz do urządzeń ogrodniczych (kosiarek itp.), grilla lub innych urządzeń gospodarstwa domowego, o ile są one przechowywane w bezpieczny sposób i w odpowiednich pojemnikach;
- zapobiec wylewaniu do toalet, zlewów, wanien, kabin prysznicowych, pralek, zmywarek lub odpływów oleju, tłuszczu lub innych substancji szkodliwych bądź żrących;
- zapobiec zamarzaniu rur wodnych w zimną pogodę poprzez nieusuwanie izolacji i odpowiednie ogrzewanie nieruchomości;
- unikanie narażenia nieruchomości lub sąsiadujących nieruchomości na pożar lub zalanie, np. na skutek pozostawiania palących się świec bez nadzoru, przeciążenia gniazd elektrycznych lub pozostawienia odkręconego kranu;
- utrzymanie czystości nieruchomości i wyposażenia;
- niezakłócanie prawidłowego funkcjonowania czujek dymu, czadu i alarmu pożarowego;
- nieusuwanie samozamykaczy i niezakłócanie ich prawidłowego funkcjonowania.

## 18 Wymagany stan techniczny i inne informacje

### 18.1 Wymagany stan techniczny

Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić, aby stan nieruchomości i wyposażenie były zgodne z **Wymaganym stanem technicznym**.

Jeśli ten standard nie jest spełniony albo nieruchomość nie posiada wymaganych urządzeń, najemca lub władze lokalne mogą wystąpić do Trybunału, aby ten nakazał wynajmującemu podjęcie niezbędnych działań.

Wymagany stan techniczny oznacza, że:

- Nieruchomość musi być zabezpieczona przed oddziaływaniem wiatru i deszczu oraz musi pod każdym innym względem nadawać się do zamieszkania przez ludzi. Na przykład nie powinno być luk między oknami lub futrynami a ścianami oraz nie powinno brakować dachówek, co może skutkować narażeniem nieruchomości na oddziaływanie wiatru i deszczu.
- Konstrukcja i urządzenia zewnętrzne (w tym odpływy, rynny i rury zewnętrzne) muszą być w należyтым stanie technicznym i sprawne. Na przykład ściany i sufity muszą być w odpowiednim stanie, aby woda nie przedostawała się przez dach do nieruchomości.
- Instalacje wodociągowe, gazowe i elektryczne, sanitarne, ogrzewania i ogrzewania wody muszą być w należyтым stanie technicznym i sprawne.
- Rury, zbiorniki, kotły, liczniki, kable, toalety, kaloryfery i inne urządzenia grzewcze muszą być w należyтым stanie technicznym i sprawne.
- Armatura, osprzęt i urządzenia, które wynajmujący udostępnia w ramach najmu, muszą być w należyтым stanie technicznym i sprawne. Do urządzeń tych zaliczają się na przykład urządzenia kuchenne i służące do prania, np. kuchenki, kuchenki mikrofalowe, lodówki, zamrażarki, pralki, suszarki, czajniki, tostery itp.
- Meble (np. krzesła, kanapy i łóżka) udostępnione przez wynajmującego w ramach najmu muszą umożliwiać bezpieczną eksploatację zgodnie z przeznaczeniem. Oznacza to m.in. posiadanie właściwości hamujących rozprzestrzenianie się ognia (patrz pkt 18.8 Wyposażenie).
- W nieruchomości muszą być zainstalowane urządzenia (np. czujniki dymu podłączone do sieci elektrycznej – nie zasilane baterią) służące do wykrywania i alarmu w razie pożaru lub podejrzenia pożaru. (Wytyczne Rządu Szkocji w tym zakresie można znaleźć na stronie <https://www.gov.scot/publications/fire-safety-guidance-private-rented-properties/>)

- Nieruchomość musi być wyposażona w urządzenie ostrzegające w przypadku wykrycia tlenku węgla w stężeniu niebezpiecznym dla ludzi. (Wytyczne Rządu Szkocji w tym zakresie można znaleźć na stronie <https://www.gov.scot/publications/carbon-monoxide-alarms-in-private-rented-properties-guidance/>)

Przed rozpoczęciem najmu, wynajmujący musi sprawdzić, czy nieruchomość spełnia wymogi stanu technicznego. Jeśli nie, wynajmujący winien powiadomić najemcę o niezbędnych pracach, aby nieruchomość spełniła wymogi stanu technicznego oraz wykonać takie prace (na własny koszt) w stosownym terminie.

Wynajmujący winien również upewnić się, że nieruchomość spełnia wymogi stanu technicznego w całym okresie najmu, przy czym wynajmujący nie jest zobowiązany do naprawy uszkodzeń spowodowanych przez najemcę (wykraczających poza normalne zużycie).

Jeśli najemca powiadomi wynajmującego o wadzie, wynajmujący winien naprawić ją w stosownym terminie. Jeśli wynajmujący spowoduje uszkodzenia podczas wykonywania naprawy, wówczas musi on naprawić takie uszkodzenia.

Jeśli zdaniem najemcy wynajmujący nie zapewnił spełnienia przez nieruchomość wymogów stanu technicznego, najemca powinien skontaktować się z wynajmującym. W przypadku gdy wynajmujący nie rozwiąże problemu, najemca może odwołać się do Trybunału.

Trybunał ma trzy możliwości:

- może odrzucić wniosek;
- może zgodzić się z najemcą i nakazać wynajmującemu wykonanie napraw;
- może zaproponować rozstrzygnięcie sporu między najemcą a wynajmującym, na przykład z pomocą mediatora, czyli osoby trzeciej, która spotka się z wynajmującym i najemcą, aby spróbować znaleźć rozwiązanie.

W przypadku otrzymania nakazu wykonania napraw, wynajmujący musi je wykonać w stosownym terminie wskazanym w nakazie. W przeciwnym razie Trybunał może wydać decyzję o obniżeniu czynszu. Na podstawie decyzji o obniżeniu czynszu czynsz płacony przez najemcę zostaje obniżony o nie więcej niż 90%. Najemca nie powinien wstrzymywać zapłaty czynszu bez decyzji Trybunału o obniżeniu czynszu.

## 18.2 Konstrukcja i części zewnętrzne

Wynajmujący winien utrzymywać konstrukcję budynku w należyłym stanie, w tym:

- odpływy, rynny i rury spustowe,
- dach,
- ściany zewnętrzne, drzwi, parapety, zatrzaski okienne, sznury do otwierania/zamykania skrzydeł okiennych i ramy okienne,
- ściany wewnętrzne, podłogi, sufity, drzwi, framugi drzwi, klatki schodowe wewnętrzne i podesty,
- kominy i przewody kominowe,
- ścieżki, drabiny lub inne środki dostępu,
- tynki,
- mury odgraniczające i ogrodzenia.

Niekiedy wynajmujący, wraz z właścicielami sąsiadujących nieruchomości, może odpowiadać za utrzymanie określonych części wspólnych budynku lub ścian oddzielających nieruchomości w dobrym stanie technicznym, np. gdy nieruchomość jest mieszkaniem w kamienicy. W takim przypadku do części wspólnych należą zwykle dach, wspólne drzwi, klatka schodowa umożliwiająca dostęp do wszystkich mieszkań i podwórze. Wynajmujący może być zobowiązany do wykonywania napraw tych części wspólnie z właścicielami pozostałych mieszkań w kamienicy.

### 18.3 Bezpieczeństwo instalacji i urządzeń gazowych

Jeśli nieruchomość jest podłączona do instalacji gazowej, wynajmujący musi zorganizować wykonywanie przez uprawnionego technika gazownictwa kontroli bezpieczeństwa instalacji gazowej, wszystkich rur i urządzeń gazowych (np. kuchenek, płyt grzewczych, piekarników i kotłów) udostępnionych przez wynajmującego w nieruchomości. Kontrola musi być przeprowadzana raz w roku.

Po każdej kontroli technik podpisuje kartę bezpieczeństwa gazowego wynajmującego, która zawiera wyniki kontroli i informację, czy wszystkie urządzenia gazowe spełniają normy bezpieczeństwa.

Wynajmujący musi zapewnić bezpieczeństwo nieruchomości. Jeśli najemca ma obawy dotyczące bezpieczeństwa urządzeń gazowych w nieruchomości lub odkrył, że urządzenia gazowe lub instalacje nie działają prawidłowo (np. czuć zapach gazu lub lampka kontrolna kotła nie świeci się), wówczas powinien powiadomić wynajmującego.

Wynajmujący musi przekazać najemcy egzemplarz Karty bezpieczeństwa gazowego wynajmującego, wystawionej przez uprawnionego do tego technika gazownictwa. W przeciwnym razie najemca może zwrócić się do inspektora bhp (Health & Safety Executive) o pomoc lub poradę w zakresie bezpieczeństwa gazowego pod adresem [www.gassaferegister.co.uk](http://www.gassaferegister.co.uk). Ponadto najemca może skontaktować się z władzami lokalnymi, które mogą zobowiązać wynajmującego do przekazania Karty najemcy pod rygorem usunięcia

z prowadzonego przez nie rejestru wynajmujących.

Jeśli technik gazownictwa stwierdzi, że urządzenie gazowe nie jest bezpieczne, najemcy nie wolno używać takiego urządzenia.

Czujniki tlenku węgla sygnalizują (dźwiękowo) obecność czadu w nieruchomości. Czad jest niebezpiecznym gazem, który ma działanie toksyczne i może prowadzić nawet do śmierci. W przeciwieństwie do gazu zasilającego urządzenia w nieruchomości (np. kocioł, płyta gazowa), czad nie ma zapachu. Jego obecność w nieruchomości można wykryć jedynie za pomocą czujnika tlenku węgla.

Z tego powodu wynajmujący jest zobowiązany do zainstalowania czujników tlenku węgla w nieruchomości, jeśli wyposażono ją w urządzenia zasilane paliwami zawierającymi węgiel, np. gazem, drewnem, węglem, innym paliwem stałym lub olejem.

Czujnik tlenku węgla musi znajdować się w:

- każdym pomieszczeniu lub każdej połączonej przestrzeni (np. w garażu) ze stałym urządzeniem zasilanym paliwem zawierającym węgiel (oprócz urządzenia używanego wyłącznie do gotowania), a więc w każdym pomieszczeniu lub w każdej połączonej przestrzeni, gdzie znajduje się palenisko, grzejnik lub kocioł; oraz
- w każdej sypialni lub salonie, przez które przechodzi przewód kominowy z urządzenia zasilanego paliwem zawierającym węgiel.

Wytyczne Rządu Szkocji dotyczące czujników tlenku węgla w prywatnie wynajmowanych nieruchomościach dostępne są pod adresem <https://http://www.gov.scot/publications/carbon-monoxide-alarms-in-private-rented-properties-guidance/>

#### 18.4 Bezpieczeństwo instalacji i urządzeń elektrycznych

Wynajmujący musi zapewnić, aby wszystkie instalacje i urządzenia elektryczne w nieruchomości były w należyтым stanie technicznym i bezpieczne.

W ramach tego obowiązku wynajmujący musi zapewnić kontrolę bezpieczeństwa elektrycznego przynajmniej raz na 5 lat. Kontrolę musi przeprowadzić wykwalifikowana osoba, która wyda dwa raporty:

- raport o stanie instalacji elektrycznej (EICR – Electrical Installation Condition Report), dotyczący instalacji stałych, oraz
- raport z kontroli urządzeń przenośnych (PAT – Portable Appliance Testing Report). Osoba przeprowadzająca kontrolę powinna umieścić podpisaną przez siebie naklejkę na każdym sprawdzonym urządzeniu, ze wskazaniem daty kontroli.

Wynajmujący winien przekazać najemcy egzemplarze obu raportów.

Jeśli kontroler stwierdzi, że kontrola powinna być wykonywana częściej niż raz na pięć lat (np. raz na 3 lata), wynajmujący jest zobowiązany przestrzegać tego zalecenia.

Raport EICR musi obejmować:

- instalacje zasilające w energię elektryczną,
- aparaturę elektryczną, np. przełączniki, gniazda i widoczne przewody,
- oględziny stałych urządzeń elektrycznych, takich jak prysznice elektryczne, podłączone do instalacji czujki dymu i pożarowe, piece akumulacyjne lub grzejniki elektryczne.

Raport PAT obejmuje udostępnione przez wynajmującego urządzenia przenośne, tzn. takie, które nie są zamontowane na stałe, lecz mogą być w łatwy sposób przenoszone. Należą do nich czajniki i lampy elektryczne, odkurzacze i sprzęt AGD, np. lodówki i pralki.

Wytyczne Rządu Szkocji dotyczące instalacji i urządzeń elektrycznych w prywatnie wynajmowanych nieruchomościach są dostępne na stronie <https://www.gov.scot/publications/electrical-installations-and-appliances-private-rented-properties/>

#### 18.5 Czujki dymu i ciepła

Czujki dymu i ciepła w nieruchomości muszą być zasilane z sieci elektrycznej, a nie z baterii.

Sprawna czujka dymu musi znajdować się w:

- pomieszczeniu, w których najczęściej przebywają osoby w ciągu dnia, czyli prawdopodobnie w salonie lub jadalni,
- przestrzeniach do przemieszczania się, takich jak korytarze i podesty.
- W kuchni musi również znajdować się czujka ciepła.
- Wszystkie czujki powinny być ze sobą połączone (dopuszczalna jest łączność radiowa).

Wynajmujący winien również zapewnić, że nieruchomość jest bezpieczna i nadaje się do zamieszkiwania przez ludzi. Wynajmujący musi zatem upewnić się, że w nieruchomości nie występuje zagrożenie pożarowe, np. w wyniku poluzowanych przewodów.

Jeśli zdaniem najemcy w nieruchomości występuje zagrożenie pożarowe, powinien powiadomić o tym wynajmującego. Jeśli wynajmujący odmówi wyposażenia nieruchomości w czujki dymu lub ciepła albo usunięcia zagrożenia pożarowego, najemca może zwrócić się do Trybunału lub lokalnego Wydziału Ochrony Środowiska (Environmental Health Department).

## 18.6 Instalacje i urządzenia

Wszystkie instalacje i urządzenia znajdujące się w nieruchomości (lub stanowiące jej część) w chwili rozpoczęcia najmu stanowią wyposażenie udostępnione przez wynajmującego. Wynajmujący jest zobowiązany utrzymywać je w należytym stanie i naprawiać w razie potrzeby.

Ten obowiązek wynajmującego nie dotyczy przedmiotów wniesionych do nieruchomości przez najemcę.

Do instalacji i urządzeń w Przedmiocie najmu mogą zaliczać się:

- umywalki, zlewy, wanny, toalety i prysznice,
- urządzenia gazowe lub elektryczne oraz instalacje centralnego ogrzewania,
- przewody elektryczne,
- instalacje domofonowe,
- kuchenki,
- wentylatory,
- czujniki tlenu węgla,
- czujki dymu,
- czujki ciepła,
- gaśnice i koce gaśnicze (tylko jeśli nieruchomość jest domem wielokrotnego wynajmu).

## 18.7 Świadectwo charakterystyki energetycznej

Przed rozpoczęciem najmu wynajmujący jest zobowiązany przekazać najemcy Świadectwo charakterystyki energetycznej (EPC) nieruchomości, jeśli jest ono wymagane. Jeśli najem dotyczy pomieszczenia 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” – zazwyczaj znajduje się na kotle lub szafce z licznikami.

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

Świadectwo EPC informuje najemcę o efektywności energetycznej nieruchomości. Jeśli nieruchomość jest efektywna energetycznie, rachunki za paliwo dla osoby mieszkającej w nieruchomości (ogrzewanie i prąd) będą niższe niż w przypadku nieruchomości, która nie jest efektywna energetycznie.



Klasy efektywności energetycznej to A, B, C, D, E, F lub G.

Klasa A na świadectwie EPC oznacza najlepszą klasę. Nadaje się ją nieruchomościom o bardzo wysokiej efektywności energetycznej, co powinno wiązać się z niskimi rachunkami za paliwo i energię.

Klasa G na świadectwie EPC oznacza najgorszą klasę efektywności energetycznej, co może wiązać się z wysokimi rachunkami za paliwo i energię.

#### 18.8 Wyposażenie

Wynajmujący musi zapewnić, aby:

- wszystkie meble tapicerowane (takie jak kanapy, fotele i krzesła z miękkim siedziskiem) oraz
- wszystkie materace,

które znajdują się w nieruchomości w chwili rozpoczęcia najmu, spełniały wymogi Rozporządzenia nt. bezpieczeństwa pożarowego dla mebli i wyposażenia [Furniture & Furnishings (Fire Safety) Regulations] z 1988 r. w obowiązującym brzmieniu, a zatem takie wyposażenie powinno posiadać etykiety wskazujące na zgodność z tym rozporządzeniem.

Najemcy powinni zgłaszać wynajmującemu zużycie lub uszkodzenia mebli i tapicerki, ponieważ takie uszkodzenia mogą stwarzać zagrożenie pożarowe.

#### 18.9 Wady armatury i osprzętu

Wynajmujący jest zobowiązany utrzymywać w dobrym stanie armaturę i osprzęt, które znajdują się w nieruchomości w chwili rozpoczęcia najmu. Dotyczy to na przykład zamontowanych mebli kuchennych, szaf na ubrania, toalet, zlewów, wanien, pryszniców i urządzeń kuchennych, takich jak płyty grzewcze i piekarniki.

Najemca powinien powiadomić wynajmującego w przypadku konieczności naprawy armatury i osprzętu. Wynajmujący winien wykonać naprawę w stosownym terminie.

#### 18.10 Harmonogram napraw

Wynajmujący często dowiaduje się o usterce lub konieczności naprawy dopiero po powiadomieniu przez najemcę.

Najemca musi niezwłocznie powiadomić wynajmującego o konieczności naprawy lub pilnym przypadku. Następnie wynajmujący winien wykonać wszelkie naprawy w najkrótszym stosownym terminie.

Najemca jest zobowiązany umożliwić wynajmującemu dostęp w celu wykonania naprawy.

„Stosowny termin” na wykonanie napraw zależy od charakteru napraw oraz stopnia ewentualnego zagrożenia wynikającego z niewykonania napraw.

Jeśli wynajmujący nie wykona naprawy w stosownym terminie, najemca może zwrócić się do Trybunału, aby ten nakazał wynajmującemu wykonanie naprawy. W przypadku poważnych napraw lub napraw związanych z bezpieczeństwem, najemca może zwrócić się do władz lokalnych, aby te nakazały wynajmującemu wykonanie prac albo same je wykonały i obciążyły kosztami wynajmującego. Władze lokalne są również uprawnione do zgłoszenia wynajmującego do Trybunału w związku z niespełnieniem wymogów stanu technicznego.

#### 18.11 Płatność za naprawy

Jeśli uszkodzenie wynika z winy lub niedbalstwa

- najemcy lub osoby mieszkającej z najemcą w nieruchomości lub
- osoby odwiedzającej,

wówczas za szkodę odpowiada najemca.

Oznacza to, że najemca jest zobowiązany zapłacić za naprawę szkody. Najemca powinien uzgodnić z wynajmującym sposób naprawy. Wynajmujący może preferować zlecenie naprawy innej osobie i przesłać najemcy rachunek.

Szkoda wynika z winy danej osoby, jeśli została spowodowana umyślnie.

Szkoda wynika z niedbalstwa, jeśli nie została spowodowana umyślnie, lecz wynika z niedochowania staranności w celu uniknięcia szkody. Na przykład niedbalstwo występuje w przypadku, gdy osoba pozostawia otwarte okno dachowe przez cały dzień, na który prognozowano opady, co skutkuje uszkodzeniem dywanu i wyposażenia pomieszczenia przez deszcz. Innym przykładem może być pozostawienie wypalonego śladu na blacie kuchennym na skutek postawienia na nim gorącego garnka prosto z palnika.

#### 18.12 Informacje

Wynajmujący zażąda od najemcy pokrycia kosztów napraw i powinien przedstawić kopie rachunków opiewających na takie kwoty.

Wynajmujący winien przekazać najemcy egzemplarze:

- Karty bezpieczeństwa gazowego wynajmującego (pkt 18.3 Bezpieczeństwo instalacji i urządzeń gazowych);
- raportu z kontroli bezpieczeństwa instalacji elektrycznej i raportu z kontroli urządzeń przenośnych (pkt 18.4 Bezpieczeństwo instalacji i urządzeń elektrycznych); oraz

- Świadectwa charakterystyki energetycznej (EPC) dla nieruchomości (pkt18.7 Świadectwo charakterystyki energetycznej).

Powyższe dokumenty muszą być przekazane najemcy przed rozpoczęciem najmu lub w chwili jego rozpoczęcia.

## 19 Legionella

Wynajmujący winien podjąć wszelkie uzasadnione działania, aby zmniejszyć ryzyko występowania bakterii Legionella.

Bakterie Legionella powodują chorobę legionistów (zapalenie płuc).

Wywołujące chorobę bakterie Legionella niekiedy występują w instalacjach zimnej lub gorącej wody w budynkach. Dlatego ważne jest ograniczenie tego ryzyka poprzez podejmowanie odpowiednich działań.

Wynajmujący jest zobowiązany przeprowadzić ocenę ryzyka.

Proste czynności pomogą zminimalizować ryzyko narażenia na Legionella. Należą do nich:

- przepłukanie instalacji wodnej przed rozpoczęciem najmu, a więc splukanie wszystkich toalet i odkręcenie na pewien czas wszystkich kranów z zimną i gorącą wodą oraz pryszniców;
- zapobieganie przedostawaniu się zanieczyszczeń do instalacji, np. zapewnienie szczelności zbiorników z zimną wodą; oraz
- demontaż rur, które nie są używane.

Jeśli nieruchomość jest zasilana bezpośrednio z sieci wodociągowej zimnej wody, wówczas ryzyko narażenia na bakterie Legionella jest niskie, ponieważ woda pochodzi z źródła bieżącego, a nie ze zbiornika magazynującego.

Jeśli nieruchomość jest zasilana w gorącą wodę:

- ze zbiornika, który jest regularnie ogrzewany do temperatury powyżej 60 stopni Celsjusza, lub
- z kotła gorącej wody, który nie magazynuje ogrzanej wody, lecz podgrzewa ją na bieżąco,

wówczas ryzyko narażenia na bakterie Legionella w instalacji wody gorącej jest niskie.

Aby ograniczyć ryzyko związane z obecnością Legionella w nieruchomości, najemcy:

- nie powinni zmieniać ustawień instalacji wody gorącej w sposób, który zwiększa ryzyko Legionella (np. obniżenie temperatury ogrzewania poniżej 60 stopni); oraz

- powinni regularnie czyścić słuchawki prysznicowe, ponieważ rozpylają one drobne krople wody, które mogą przedostać się do płuc.

## 20 Dostęp na potrzeby napraw, kontroli i wyceny

Zgodnie z prawem najemca musi zapewnić wynajmującemu (lub jego wykonawcom bądź doradcom) odpowiedni dostęp do nieruchomości w „uzasadnionych celach”, do których zaliczają się:

- wykonanie w nieruchomości prac, do których wykonania wynajmujący jest zobowiązany lub uprawniony na mocy prawa lub warunków najmu albo innej umowy między wynajmującym a najemcą;
- kontrola nieruchomości w celu ustalenia, czy konieczne jest przeprowadzenie prac, np. napraw;
- wycena nieruchomości.

Najemcę należy powiadomić przynajmniej z 48-godzinnym wyprzedzeniem, z wyjątkiem nagłych przypadków. W nagłych przypadkach powiadomienie może być krótsze niż 48 godzin. Ewentualnie może być konieczny natychmiastowy dostęp (bez wcześniejszego powiadomienia). Nagły przypadek może dotyczyć awarii elektrycznej lub pękniętej rury wodociągowej w nieruchomości, powodującej zalanie nieruchomości lub mieszkania poniżej. Nagłe przypadki dotyczą napraw awarii zagrażających bezpieczeństwu lub grożących uszkodzeniem nieruchomości bądź sąsiadujących nieruchomości w przypadku braku niezwłocznej naprawy.

Uzasadniony dostęp na potrzeby prac innych niż pilne zasadniczo oznacza dostęp w dni robocze od poniedziałku do piątku (między godziną 8:00 a 18:00). Jeśli wynajmujący i najemca tak uzgodnią, najemca może umożliwić dostęp poza ww. godzinami, jeśli dzięki temu prace można wykonać szybciej.

Wynajmujący zazwyczaj posiada komplet kluczy do nieruchomości. Jednak z wyjątkiem nagłych przypadków, wynajmujący nie może korzystać z kluczy w celu wejścia do nieruchomości bez zgody najemcy.

Jeśli najemca nie wyrazi zgody, wynajmujący może wystąpić do Trybunału o wydanie nakazu umożliwienia dostępu. Trybunał podejmie próbę uzgodnienia z najemcą terminu umożliwienia dostępu. Jeśli najemca nie wyrazi zgody na termin dokonania napraw, Trybunał może ustalić termin, w którym wynajmujący będzie uprawniony do wejścia do nieruchomości.

## 21 Poszanowanie praw innych osób

Najemcy i innym osobom mieszkającym w obrębie nieruchomości nie wolno zachowywać się w obrębie nieruchomości w sposób aspołeczny.

Poprzez „zachowanie aspołeczne” rozumie się zachowanie, które:

- powoduje lub może powodować niepokój, zdenerwowanie, niedogodności lub uciążliwość; lub

- polega na dręczeniu.

Sformułowanie „w obrębie nieruchomości” oznacza inne osoby przebywające w nieruchomości, sąsiadów, gości, wynajmującego, osoby działające w jego imieniu lub wykonawców.

Przykłady zachowania aspołecznego:

- powodowanie nadmiernego hałasu, w tym pochodzącego z telewizora, odtwarzaczy CD, odtwarzaczy multimedialnych cyfrowych, radia, instrumentów muzycznych, majsterkowania lub elektronarzędzi;
- brak kontroli nad zwierzętami domowymi (w tym zezwalanie na nadmierne szczekanie), pozwalanie zwierzętom na zanieczyszczenie lub uszkodzenie własności innych osób bądź części wspólnych, takich jak ogród;
- pozwalanie gościom na głośne zachowanie w nieruchomości;
- wandalizm lub niszczenie nieruchomości, części wspólnych lub sąsiadujących;
- pozostawianie odpadów w miejscach innych niż udostępnione pojemniki lub wystawianie odpadów przed nieruchomością w dniu, w którym odpady nie są odbierane;
- pozwalanie najemcy lub innym osobom (w tym dzieciom) mieszkającym w nieruchomości lub korzystającym z niej na uciążliwe zachowanie względem innych osób;
- dręczenie innych najemców, lokatorów, gości, sąsiadów, członków rodziny wynajmującego, pracowników lub agenta wynajmującego albo innych osób przebywających w nieruchomości lub w sąsiedztwie, niezależnie od przyczyny. Powyższe obejmuje zachowanie z powodu rasy, koloru skóry, pochodzenia etnicznego, narodowości, płci, orientacji seksualnej, niepełnosprawności, wieku, religii, przekonań lub innych cech;
- używanie lub posiadanie broni;
- używanie, sprzedaż, hodowla, wytwarzanie lub dostarczanie nielegalnych substancji odurzających lub sprzedaż alkoholu;
- przechowywanie lub wnoszenie na teren nieruchomości nielegalnej broni palnej lub amunicji, w tym replik i broni palnej pozbawionej cech użytkowych;
- użytkowanie nieruchomości lub zezwalanie na jej użytkowanie w celach sprzecznych z prawem lub dobrymi obyczajami, np. w celu prowadzenia działalności, na którą nie wyraziły zgody władze lokalne; oraz
- groźenie lub agresywne zachowanie wobec innych najemców, lokatorów, gości, sąsiadów, członków rodziny wynajmującego, pracowników lub agenta wynajmującego albo innych osób przebywających w nieruchomości lub w sąsiedztwie, niezależnie od przyczyny.

Powyższa lista zachowań aspołecznych jest otwarta. Mogą istnieć inne działania, zaniechania lub zachowania werbalne (np. okrzyki), które stanowią zachowanie aspołeczne.

Wynajmujący może podjąć działania w stosunku do najemcy, jeśli naruszy on klauzulę umowy najmu dotyczącą zachowania aspołecznego.

Wynajmujący są zobowiązani przeciwdziałać zachowaniom aspołecznym. Dlatego jeśli najemca zachowuje się aspołecznie, wynajmujący musi podjąć odpowiednie kroki, aby temu zapobiec, takie jak np.:

- wyjaśnienie skarg od sąsiadów najemcy;
- upomnienie najemcy na piśmie, że jego zachowanie jest nie do zaakceptowania, z żądaniem zaprzestania;
- udzielenie porady, w jaki sposób zmniejszyć hałas do akceptowalnego poziomu;
- zwrócenie się do władz lokalnych o wydanie najemcy zakazu zachowań aspołecznych (ASBO) ;
- wstąpienie na drogę sądową w celu uzyskania decyzji zakazującej najemcy określonego postępowania;
- ostrzeżenie najemcy o możliwości usunięcia go z nieruchomości, jeśli nie zaprzestanie aspołecznego zachowania. (Zachowanie aspołeczne stanowi uznaniową przyczynę wykwaterowania – zob. pkt 24 Zakończenie umowy).

Jeśli działania wynajmującego służące zaprzestaniu zachowania aspołecznego okażą się nieskuteczne, wynajmujący może zwrócić się o pomoc do władz lokalnych. W przypadku kontynuacji zachowania aspołecznego wynajmujący może wszcząć procedurę wykwaterowania najemcy.

Jeśli wynajmujący nie podejmuje działań w celu zaprzestania zachowań aspołecznych, władze lokalne mogą wydać zawiadomienie wynajmującego o zachowaniach aspołecznych (ASBN), nakazując mu podjęcie działań, takich jak np. eksmisję najemcy lub ostrzeżenie go o możliwości eksmisji w przypadku braku zmiany zachowania.

Jeśli wynajmujący nie zastosuje się do zawiadomienia o zachowaniu aspołecznym wydanego przez władze lokalne, wówczas rada może zwrócić się do sądu o wstrzymanie płatności czynszu wynajmującemu albo o przyznanie władzom lokalnym kontroli nad nieruchomością.

Najemca dotknięty zachowaniem aspołecznym innych osób powinien udokumentować na piśmie takie zachowanie za każdym razem, kiedy ma ono miejsce, z datą i godziną. W zależności od powagi sytuacji, najemca powinien skontaktować się z:

- najbliższym Biurem Porad Obywatelskich lub działem lokalnych władz ds. zachowań aspołecznych, aby uzyskać poradę dotyczącą praw najemcy i najlepszego sposobu postępowania (np. powiadomienia policji);

- działem ds. lokalnych władz ds. zachowań społecznych;
- policją, która może podjąć działania, aby powstrzymać pewne zachowania.

## 22 Wymagania dotyczące równego traktowania

Zgodnie z ustawą o równym traktowaniu (Equality Act) z 2010 r. wynajmującemu nie wolno dyskryminować najemcy lub osoby, która chce wynająć nieruchomość, ze względu na:

- niepełnosprawność, płeć lub zmianę płci;
- ciążę lub fakt posiadania dziecka lub dzieci; lub
- rasę, religię, przekonania lub orientację seksualną.

Jeśli najemca jest przekonany, że został potraktowany niesprawiedliwie przez wynajmującego ze względu na którąś z ww. cech podlegających ochronie, najemca może:

- złożyć skargę bezpośrednio u wynajmującego;
- w niektórych przypadkach zwrócić się do Trybunału, jeśli na przykład Umowa zawiera dyskryminującą klauzulę, którą Trybunał może usunąć, albo jeśli dyskryminacja skutkuje nieuczciwym czynszem lub sprzeczną z prawem eksmisją; lub
- skontaktować się z Equality Advisory Support Service (służba doradcza ds. równości) w celu uzyskania pomocy i porady. <https://www.gov.uk/equality-advisory-support-service>

## 23 Ochrona danych

Wynajmujący jest zobowiązany przestrzegać przepisów prawa dotyczących ochrony danych, aby zapewnić bezpieczne przechowywanie danych najemcy i ujawnianie ich wyłącznie wówczas, gdy istnieje ku temu prawna podstawa.

Przepisy prawa dotyczące ochrony danych są to wszelkie prawa, ustawy, akty wykonawcze, rozporządzenia, zarządzenia, wiążące wytyczne, kodeksy postępowania, wyroki właściwych sądów, dyrektywy lub wymagania organu regulacyjnego, które dotyczą ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem ich danych osobowych, w tym ustawa o ochronie danych (Data Protection Act) z 2018 r. oraz wszelkie modyfikacje ustawow lub ponowne uchwalenie takich aktów prawnych, jak również RODO.

RODO oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

Na mocy przepisów prawa dotyczących ochrony danych chronione są „dane osobowe”.

Wynajmujący jest zobowiązany przestrzegać poniższych wymagań dotyczących danych osobowych.

Dane osobowe muszą być:

(a) przetwarzane zgodnie z prawem, rzetelnie i w sposób przejrzysty dla osoby, której dane dotyczą („zgodność z prawem, rzetelność i przejrzystość”);

(b) gromadzone w konkretnych, wyraźnych i prawnie uzasadnionych celach i nieprzetwarzane dalej w sposób niezgodny z tymi celami; dalsze przetwarzanie do celów archiwalnych w interesie publicznym, do celów badań naukowych lub historycznych albo do celów statystycznych nie jest uznawane za niezgodne z pierwotnymi celami („ograniczenie celu”);

(c) adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne do celów, w których są przetwarzane („minimalizacja danych”);

(d) prawidłowe i w razie potrzeby uaktualniane; należy podjąć wszelkie stosowne działania, aby dane osobowe, które są nieprawidłowe w świetle celów ich przetwarzania, zostały niezwłocznie usunięte lub sprostowane („prawidłowość”);

(e) przechowywane w formie umożliwiającej identyfikację osoby, której dane dotyczą, przez okres nie dłuższy, niż jest to niezbędne do celów, dla których dane te są przetwarzane; dane osobowe można przechowywać przez okres dłuższy, o ile będą one przetwarzane wyłącznie do celów archiwalnych w interesie publicznym, do celów badań naukowych lub historycznych albo do celów statystycznych, z zastrzeżeniem, że wdrożone zostaną odpowiednie środki techniczne i organizacyjne wymagane na mocy niniejszego rozporządzenia w celu ochrony praw i wolności osób („ograniczenie przechowywania”);

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

Wynajmujący mogą być zobowiązani do przekazania najemcom informacji o sposobie przetwarzania danych, które znajdują się w ich posiadaniu.

W pewnych sytuacjach wynajmujący może ujawnić dane najemcy.

Na przykład wynajmujący może przekazać dane najemcy władzom lokalnym lub dostawcom mediów, jeśli przewidziano to w informacji o ochronie prywatności danych, przekazanej najemcy przez wynajmującego.

**Dodatkowe wskazówki na temat przepisów prawa ochrony danych w odniesieniu do najmu można znaleźć na stronie internetowej Biura Komisarza ds. ochrony danych (Information Commissioner's Office)**

**<https://ico.org.uk/>**



## 24 Zakończenie umowy

W tym punkcie opisano zakończenie Umowy przez wynajmującego lub najemcę.

### Rozwiązanie Umowy przez najemcę

Najemca może rozwiązać umowę najmu w każdej chwili, wypowiadając ją na piśmie wynajmującemu. W pisemnym wypowiedzeniu **należy wskazać:**

- że najemca zamierza rozwiązać umowę najmu oraz
- dzień, w który umowa najmu zostanie rozwiązana.

(w przypadku najmu wspólnego wszyscy najemcy muszą wypowiedzieć umowę, a nie tylko niektórzy. Więcej informacji w dalszej części tego punktu.)

**Najemca winien doręczyć wypowiedzenie wynajmującemu przynajmniej 28 dni (4 tygodnie) przed dniem, w którym najemca zamierza rozwiązać umowę najmu.**

W przypadku doręczenia wypowiedzenia wynajmującemu osobiście przez najemcę, wypowiedzenie należy doręczyć przynajmniej 28 dni (4 tygodnie) przed dniem, w którym najemca zamierza rozwiązać umowę najmu.

Jeśli najemca:

- wysłała wypowiedzenie pocztą tradycyjną lub
- pocztą elektroniczną (o ile jest to dozwolone – zob. pkt 4 Komunikacja),

wówczas wypowiedzenie należy wysłać przynajmniej 30 dni przed dniem, w którym najemca zamierza rozwiązać umowę najmu. W ten sposób uwzględnia się czas potrzebny na doręczenie wypowiedzenia wynajmującemu. (zob. pkt 4)

Jeśli najemca zamierza rozwiązać umowę najmu **w terminie krótszym niż 28 dni**, może to uzgodnić z wynajmującym. Zgoda wynajmującego wymaga formy pisemnej. Jeśli wynajmujący nie wyrazi zgody, umowa najmu pozostanie w mocy **przez okres przynajmniej 28 dni**, nawet gdy najemca wprowadzi się z nieruchomości wcześniej.

W przypadku umowy **najmu wspólnego** wszyscy współnajemcy muszą wyrazić zgodę na rozwiązanie Umowy. Jeden współnajemca nie może rozwiązać Umowy w imieniu wszystkich najemców. Wypowiedzenie umowy najmu przez najemcę musi być podpisane przez wszystkich współnajemców.

Jeśli współnajemca zamierza rozwiązać umowę najmu wypowiadając ją wynajmującemu za pośrednictwem poczty elektronicznej:

- każdy współnajemca wysłała własną wiadomość e-mail do wynajmującego ze wskazaniem tej samej daty zakończenia najmu; lub
- każdy współnajemca podpisuje wypowiedzenie w formie papierowej, a następnie jeden ze współnajemców wykonuje skan lub zdjęcie podpisanego wypowiedzenia, załącza je do wiadomości e-mail i

wysłała do wynajmującego w imieniu wszystkich współnajemców.

W niektórych przypadkach, na przykład przemocy domowej, sąd może wydać zakaz wstępu lub nakazać przeniesienie najmu wspólnego na jednego z najemców albo przeniesienie najmu z jednego partnera na drugiego na mocy szkockiej ustawy o miejscu zamieszkania małżonków (ochronie rodziny) [Matrimonial Homes (Family Protection) (Scotland) Act] z 1981 r. Aby uzyskać więcej informacji, najemca może skontaktować się z jedną z organizacji wymienionych na końcu tych wskazówek lub Scottish Women's Aid (organizacja na rzecz pomocy kobietom) (<http://womensaid.scot/>).

### **Rozwiązanie Umowy przez wynajmującego**

Wynajmujący może również rozwiązać umowę najmu, wypowiadając ją najemcy na piśmie. Takie wypowiedzenie na piśmie to **Wezwanie do opuszczenia lokalu (Notice to Leave)**. Wynajmujący nie może po prostu rozwiązać umowy najmu, bo tak chce. **Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu jedynie doręczając Wezwanie do opuszczenia lokalu na podstawie co najmniej jednej z 18 przesłanek wskazanych poniżej.**

**Minimalny okres wypowiedzenia umowy najemcy przez wynajmującego wynosi 28 dni (4 tygodnie), lecz najemcy może przysługiwać okres wypowiedzenia wynoszący 84 dni (12 tygodni)** w zależności od tego, jak długo zamieszkiwał on w nieruchomości i na którą z przesłanek powołuje się wynajmujący, aby usunąć najemcę z nieruchomości – poniżej więcej informacji.

W pisemnym wypowiedzeniu umowy najemcy przez wynajmującego należy wskazać:

- co najmniej jedną z 18 przesłanek rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego;
- wyjaśnienie, dlaczego zdaniem wynajmującego dana przesłanka ma zastosowanie; oraz
- dzień, w który umowa najmu zostanie rozwiązana.

Wynajmujący powinien przekazać najemcy dowody uzasadniające eksmisję z chwilą doręczenia najemcy Wezwania do opuszczenia lokalu.

**Data zakończenia najmu** zostanie wskazana w Wezwaniu do opuszczenia lokalu. Najemca ma cztery możliwości:

1. Najemca może opuścić nieruchomość w dniu wskazanym w Wezwaniu do opuszczenia lokalu.
2. Niezależnie od daty zakończenia najmu wskazanej w wezwaniu, najemca może zwrócić się do wynajmującego o wyznaczenie późniejszej daty i w takim przypadku najem kończy się w takim późniejszym terminie, jeżeli wynajmujący wyraził zgodę.
3. Jeśli zdaniem najemcy przesłanka(-i) rozwiązania Umowy wskazana(-e) w wypowiedzeniu nie ma(-ją) zastosowania, wówczas najemca powinien powiadomić o tym wynajmującego i skontaktować się z

organizacjami wymienionymi na końcu tych wskazówek.

4. Najemca może również poczekać, aż wynajmujący zwróci się do Trybunału w celu uzyskania nakazu eksmisji, ponieważ na tym etapie Trybunał poprosi wynajmującego o **udowodnienie**, że przesłanka(-i) eksmisji ma(-ją) zastosowanie. Do czasu wydania nakazu eksmisji przez Trybunał nie musisz się wyprowadzać.

### **Odmowa opuszczenia nieruchomości przez najemcę**

Jeśli najemca nie opuści nieruchomości do dnia zakończenia najmu, wynajmujący może wystąpić do Trybunału o wydanie nakazu eksmisji. Najem kończy się w dniu wskazanym w nakazie eksmisji.

Jeśli wynajmujący wystąpi do Trybunału o nakaz eksmisji, Trybunał poprosi wynajmującego o udowodnienie, że przesłanka wskazana w wypowiedzeniu wynajmującego ma zastosowanie i zezwala mu na zakończenie najmu.

### **Okres wypowiedzenia**

Wszystkim najemcom przysługuje **przynajmniej 28-dniowy okres wypowiedzenia**. Natomiast niektórym najemcom przysługuje 84-dniowy okres wypowiedzenia.

Okres wypowiedzenia, który musi dotrzymać wynajmujący, zależy od:

- przesłanek, na które powołuje się wynajmujący w celu rozwiązania Umowy; oraz
- okresu, przez jaki najemca mieszkał w nieruchomości.

Najemcy przysługuje **przynajmniej 28-dniowy (4-tygodniowy) okres wypowiedzenia**, jeśli:

- w dniu otrzymania Wezwania do opuszczenia lokalu najem trwał przez okres **sześciu miesięcy lub krócej**;

### **LUB**

- jedyną przesłanką wskazaną w przekazanym przez wynajmującego wezwaniu do opuszczenia lokalu jest to, że najemca:
  - nie zajmuje nieruchomości jako jedyne lub wyłączonego miejsca zamieszkania;
  - naruszył Umowę;
  - zalega z czynszem za okres trzech miesięcy lub dłuższy;
  - został uznany przez sąd za winnego określonych przestępstw;
  - zachowuje się aspołecznie; lub
  - jest związany z osobą, którą uznano za winną określonych przestępstw lub która zachowuje się aspołecznie.

We wszystkich pozostałych przypadkach najemcy przysługuje **przynajmniej 84-dniowy (12-tygodniowy) okres wypowiedzenia**.

Najemcy przysługuje **przynajmniej 84-dniowy (12-tygodniowy) okres wypowiedzenia**, jeśli:

- w dniu otrzymania od wynajmującego wypowiedzenia najem trwał przez okres **dłuższy niż sześć miesięcy**;

**ORAZ**

- wypowiedzenie wynajmującego zawiera przyczyny eksmisji inne niż wymienione powyżej.

**Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu, powołując się na 18 przesłanek.**

- Osiem z nich jest zawsze obligatoryjnych, co oznacza, że Trybunał musi wydać nakaz eksmisji, jeśli stwierdzi spełnienie jednej lub kilku z tych przesłanek.
- Osiem z nich jest uznaniowych, co oznacza, że nawet jeśli Trybunał stwierdzi ich spełnienie, musi on zdecydować, czy najem może zostać zakończony na podstawie tych przesłanek.
- Dwie przesłanki są częściowo obligatoryjne i częściowo uznaniowe, zatem w pewnych przypadkach Trybunał musi wydać nakaz eksmisji, zaś w innych musi zdecydować, czy najem może zostać zakończony na podstawie którejkolwiek z tych przesłanek.

Więcej informacji o ww. 18 przesłankach podano poniżej.

### **8 obligatoryjnych przesłanek do eksmisji**

1. Wynajmujący zamierza sprzedać nieruchomość za cenę rynkową w terminie trzech miesięcy od opuszczenia nieruchomości przez najemcę.
2. Nieruchomość ma być sprzedana przez kredytodawcę hipotecznego tej nieruchomości.
3. Wynajmujący zamierza wyremontować nieruchomość (wprowadzić ulepszenia), co wiąże się z uciążliwymi pracami w nieruchomości.
4. Wynajmujący zamierza zamieszkać w nieruchomości jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania.
5. Wynajmujący zamierza wykorzystać nieruchomość do celów innych niż mieszkalne.
6. Przeznaczeniem nieruchomości, której właścicielem jest wynajmujący, jest jej zamieszkiwanie przez osobę, która prowadzi działalność religijną. Oznacza to, że taka osoba prowadzi działalność religijną z nieruchomości **ORAZ** że nieruchomość była wykorzystywana w tym celu, zanim zamieszkał w niej najemca.
7. Najemca nie mieszka w nieruchomości jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania albo opuścił nieruchomość (lecz nie tymczasowo).

8. Po rozpoczęciu najmu najemca został uznany winny przez sąd (i) korzystania lub umożliwienia korzystania z nieruchomości w celach sprzecznych z prawem lub dobrymi obyczajami albo (ii) przestępstwa, za które najemca może być skazany na karę pozbawienia wolności. Przestępstwo miało miejsce na terenie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. W tym przypadku wynajmujący zwykle musi wystąpić o nakaz eksmisji w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym najemca został uznany za winnego.

Jeśli Trybunał stwierdzi, że jedna (lub więcej) z tych 8 obligatoryjnych przesłanek eksmisji została spełniona, **musi** wydać nakaz eksmisji.

### 8 uznaniowych przesłanek do eksmisji

1. Członek rodziny wynajmującego zamierza mieszkać w nieruchomości jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania.
2. Umowę najmu zawarto, ponieważ najemca potrzebował opieki środowiskowej (na podstawie decyzji władz lokalnych) i władze lokalne zdecydowały, że najemca nie ma już takiej potrzeby.
3. Najemca naruszył którykolwiek ze swoich obowiązków określonych w umowie najmu, lecz nie dotyczy to niepłacenia przez najemcę czynszu, ponieważ w takim przypadku zastosowanie ma inna przesłanka.
4. Najemca zachowywał się aspołeczny wobec innej osoby i Trybunał uznał to za wystarczający powód wydania nakazu eksmisji. W tym przypadku wynajmujący zwykle występuje o nakaz eksmisji w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym miało miejsce zachowanie aspołeczne.
5. Najemca spotyka się w nieruchomości lub utrzymuje kontakty towarzyskie z osobą, (i) którą uznano za winną przestępstwa lub (ii) która zachowuje się aspołecznie. Ta przesłanka ma zastosowanie, jeśli Trybunał mógłby wydać nakaz eksmisji, gdyby sam najemca został uznany za winnego przestępstwa lub zachowywał się aspołecznie. W tym przypadku wynajmujący zwykle występuje o nakaz eksmisji w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym miało miejsce zachowanie aspołeczne.
6. Władze lokalne odmówiły rejestracji wynajmującego lub cofnęły ją. W takim przypadku prawo nie zezwala wynajmującemu na wynajęcie nieruchomości, której jest właścicielem.
7. Władze lokalne cofnęły pozwolenie na wielokrotny wynajem (HMO), gdyż prawo nie zezwala wynajmującemu na wynajęcie nieruchomości trzem lub większej liczbie najemców, którzy nie należą do tej samej rodziny. Niekiedy najem może być kontynuowany przez krótki okres czasu bez posiadania pozwolenia na HMO.
8. Władze lokalne zawiadomiły wynajmującego o przeludnieniu nieruchomości.

Trybunał rozważy, czy którekolwiek z powyższych 8 uznaniowych przesłanek do eksmisji wskazanych w wezwaniu do opuszczenia lokalu zostało spełnionych oraz czy takie przesłanki uzasadniają zakończenie najmu.

## 2 przesłanki do eksmisji, które mogą być obligatoryjne lub uznaniowe

Dwie przesłanki do eksmisji mogą być w niektórych przypadkach obligatoryjne, zaś w innych uznaniowe. Jeśli Trybunał stwierdzi, że przesłanka jest spełniona, wówczas:

- w niektórych przypadkach Trybunał musi wydać nakaz eksmisji;
- w innych przypadkach Trybunał może zdecydować, czy wydać nakaz eksmisji, jeśli uzna zakończenie najmu za uzasadnione.

### 1. przesłanka obligatoryjna lub uznaniowa – najemca zalega z czynszem

Ta przesłanka jest **obligatoryjna** (Trybunał **musi** wydać nakaz eksmisji), jeśli:

- najemca nie zapłacił czynszu (lub pewnej jego części) za okres 3 miesięcy z rzędu; oraz
- pierwszego dnia, w którym sprawa została zgłoszona do Trybunału, kwota równa przynajmniej 1 czynszowi miesięcznemu pozostaje niespłacona; oraz
- Trybunał stwierdził, że przyczyną nieuiszczenia przez najemcę czynszu NIE jest opóźnienie lub brak płatności świadczeń socjalnych na rzecz najemcy, w tym dodatku mieszkaniowego (housing benefit) lub zasiłku uniwersalnego (universal credit).

Ta przesłanka jest **uznaniowa** (Trybunał **może zdecydować**, czy wydać nakaz eksmisji, jeśli uzna zakończenie najmu za uzasadnione), jeśli:

- najemca nie zapłacił czynszu lub pewnej jego części za okres 3 miesięcy z rzędu; oraz
- pierwszego dnia, w którym sprawa została zgłoszona do Trybunału, kwota mniejsza niż 1 czynsz miesięczny pozostaje niespłacona; oraz
- Trybunał stwierdził, że wydanie nakazu eksmisji jest uzasadnione. W takim przypadku Trybunał może rozpatryć szereg aspektów, aby zdecydować, czy eksmisja jest uzasadniona, w tym czy przyczyną nieuiszczenia przez najemcę czynszu jest opóźnienie lub brak płatności świadczeń socjalnych na rzecz najemcy, w tym dodatku mieszkaniowego (housing benefit) lub zasiłku uniwersalnego (universal credit).

### 2. przesłanka obligatoryjna lub uznaniowa – nieruchomość została wynajęta najemcy, ponieważ był on zatrudniony przez wynajmującego (lub miał zostać zatrudniony) i nie jest już pracownikiem wynajmującego lub nim nie został.

Ta przesłanka jest **obligatoryjna** (Trybunał **musi** wydać nakaz eksmisji), jeśli wniosek o eksmisję złożono w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym najemca przestał być pracownikiem lub nim nie został.

Ta przesłanka jest **uznaniowa** (Trybunał **może zdecydować**, czy wydać nakaz eksmisji, jeśli uzna zakończenie najmu za uzasadnione), jeśli wniosek o eksmisję złożono po terminie 12 miesięcy od dnia, w którym najemca przestał być pracownikiem lub nim nie został.

## **Bezprawna eksmisja**

Wynajmujący popełnia przestępstwo, jeśli próbuje fizycznie, siłą usunąć najemcę z nieruchomości bez zgody Trybunału. Jeśli wynajmujący fizycznie usunął najemcę z nieruchomości lub grozi, że tak postąpi, albo jeśli wymienił zamki, najemca powinien zgłosić sprawę na policję. (niealarmowy numer policji to 101).

Aby eksmisja była zgodna z prawem, po uzyskaniu przez wynajmującego nakazu eksmisji wydanego przez Trybunał, eksmisję (usunięcie najemcy z nieruchomości) musi przeprowadzić urzędnik sądowy (Sheriff Officer), a nie wynajmujący lub jego pracownicy bądź agenci.

Prawo chroni najemcę przed dręczeniem i bezprawną eksmisją w dwojaki sposób:

- poprzez uczynienie dręczenia i bezprawnej eksmisji przestępstwami; oraz
- poprzez umożliwienie najemcy dochodzenia odszkodowania przed sądami.

Przepisy prawa przeciwdziałające dręczeniu stosuje się, jeśli wynajmujący osobiście dręczy najemcę lub bezprawnie go eksmituje albo jeśli dokona tego inna osoba w imieniu wynajmującego.

## **Decyzja o niezgodnym z prawem rozwiązaniu umowy**

Jeśli najemca opuścił nieruchomość i jest przekonany, że zrobił to w wyniku wprowadzenia w błąd, może zwrócić się do Trybunału o wydanie decyzji o niezgodnym z prawem rozwiązaniu umowy. Trybunał może wydać decyzję o niezgodnym z prawem rozwiązaniu umowy, jeśli stwierdzi, że wynajmujący:

- wprowadził Trybunał w błąd, w wyniku czego Trybunał wydał nakaz eksmisji, który nie powinien być wydany,
- wprowadził najemcę w błąd, w wyniku czego najemca opuścił nieruchomość.

Na przykład bezprawne rozwiązanie umowy ma miejsce wówczas, gdy wynajmujący przekazał najemcy zawiadomienie o opuszczeniu lokalu z powodu zamiaru sprzedaży nieruchomości, lecz jej nie sprzedał, tylko wynajął innemu najemcy.

W przypadku wydania decyzji o niezgodnym z prawem rozwiązaniu umowy, wynajmujący jest zobowiązany zapłacić najemcy kwotę do wysokości sześciu miesięcznych czynszów. Władze lokalne zostaną powiadomione o wydaniu decyzji sądu i uwzględnią ją przy podejmowaniu decyzji, czy wynajmujący jest (nadal) „odpowiednią osobą”, która może być zarejestrowana jako wynajmujący.

## **Przedmioty należące do najemcy, które należy usunąć z nieruchomości**

Najemca musi usunąć z nieruchomości należące do niego przedmioty z chwilą zakończenia najmu. Dotyczy to wszystkich przedmiotów, które najemca wniósł do nieruchomości.

Jeśli najemca pozostawi w nieruchomości przedmioty, zaś wynajmujący będzie musiał ponieść koszty ich usunięcia lub przechowywania, wówczas najemca zapłaci koszty usunięcia lub przechowywania.

Wynajmujący powinien przedstawić najemcy kopie rachunków za poniesione koszty.

## 25 Wyposażenie i stan lokalu

Najemca prawdopodobnie zostanie poproszony o podpisanie Wykazu wyposażenia i stanu lokalu („**Wykaz**”), który powinien być załączony do Umowy lub przekazany najemcy przed rozpoczęciem najmu lub w chwili jego rozpoczęcia. Zarówno wynajmujący jak i najemca powinni zachować egzemplarz tych wskazówek.

Wykaz powinien kompletnie i szczegółowo opisywać wyposażenie i stan nieruchomości w chwili rozpoczęcia najmu.

- Część wykazu obejmująca wyposażenie dotyczy całego wyposażenia wynajmowanej nieruchomości, takiego jak meble, dywany, zasłony i wyposażenie kuchni (oraz stanu wyposażenia, np. ewentualne uszkodzenia lub ślady).
- Część wykazu obejmująca stan dotyczy stanu samej nieruchomości i należy w niej wskazać, czy poszczególne części nieruchomości są uszkodzone, noszą ślady lub zabrudzenia. Ta część wykazu może zawierać fotografie ilustrujące stan wyposażenia.

Dzięki Wykazowi można uniknąć sporu w sprawie kaucji w przypadku zakończenia najmu, ponieważ Wykaz dokumentuje stan, w jakim nieruchomość i elementy jej wyposażenia znajdowały się w chwili rozpoczęcia najmu.

Jeśli wynajmujący lub agent nie przekaże najemcy Wykazu przed rozpoczęciem najmu, najemca powinien poprosić o jego przekazanie.

Najemca powinien:

- zweryfikować Wykaz przed jego podpisaniem i odnotować wszelkie uszkodzenia, usterki lub ślady zużycia. Weryfikacja obejmuje sprawdzenie, czy wszystkie elementy wyposażenia nieruchomości są uwzględnione w Wykazie oraz czy Wykaz nie zawiera elementów, których nie ma w nieruchomości.
- upewnić się, że najemca i wynajmujący podpisali Wykaz po pozytywnym zweryfikowaniu jego treści.
- Jeśli najemca stwierdzi, że w Wykazie nie opisano w pełni wszelkich zabrudzeń, uszkodzeń lub usterek nieruchomości, najemca może wykonać fotografie w dniu wprowadzenia się do nieruchomości i wysłać je niezwłocznie wynajmującemu. Jeśli najemca nie wyśle fotografii niezwłocznie po wprowadzeniu się, może utracić możliwość wykorzystania ich jako dowodu (chyba że na każdej fotografii aparat najemcy wskazuje datę wykonania zdjęcia).
- przechowywać w dostępnym miejscu swój egzemplarz podpisanego



Wykazu wraz ze wszystkimi fotografiami wykonanymi przez najemcę w chwili rozpoczęcia najmu. Mogą one posłużyć jako dowód w przypadku sporu o kwotę kaucji do zwrotu po zakończeniu najmu.

Najemca ma 7 dni od rozpoczęcia najmu na zweryfikowanie poprawności Wykazu.

Jeśli w ciągu tych 7 dni najemca zgłosi wynajmującemu zastrzeżenia na piśmie, wówczas Wykaz powinien zostać zmieniony zgodnie ze stanem faktycznym.

Jeśli w terminie 7 dni najemca nie zgłosi zastrzeżeń, wówczas uznaje się, że zaakceptował Wykaz, nawet jeśli go nie podpisał.

W przypadku uszkodzenia nieruchomości lub jej wyposażenia przez najemcę (albo członka rodziny najemcy lub osobę odwiedzającą), najemca musi naprawić lub wymienić uszkodzoną część. Nie dotyczy to uszkodzeń wynikłych z normalnego użytkowania nieruchomości i jej wyposażenia – tzw. normalnego zużycia (zob. pkt 17 Należyta staranność).

## **26 Podatki i opłaty lokalne**

Najemca musi poinformować władze lokalne i dostawców mediów, że rachunki dotyczące podatku od nieruchomości (Council Tax), wody i ścieków powinny być wystawiane na najemcę. Wynajmujący również może przekazać taką informację. Najemca jest zobowiązany uiszczać podatek od nieruchomości, opłaty za wodę i ścieki, chyba że jest zwolniony z takich opłat. Na przykład jeśli takie opłaty są uwzględnione w czynszu albo jeśli w nieruchomości mieszkają studenci studiów dziennych, obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości może nie mieć zastosowania. Najemca mieszkający sam może wystąpić do władz lokalnych o zmniejszenie kwoty podatku od nieruchomości.

Najemca musi poinformować władze lokalne o dacie rozpoczęcia i zakończenia najmu.

Jeśli najemca jest przekonany, że nie musi uiszczać podatku od nieruchomości lub innych opłat, najemca powinien zwrócić się do wydziału władz lokalnych ds. podatków i świadczeń (Revenues & Benefits) w celu uzyskania zwolnienia. Zwolnienie nie zostanie udzielone, jeśli najemca nie złoży wniosku.

## 27 Media

Najemca musi zapewnić, aby wszystkie rachunki za gaz, energię elektryczną, telefon, Internet i abonament TV były wystawiane na imię i nazwisko najemcy przez dostawców tych usług. Wszystkie powyższe usługi zwane są powszechnie „mediami”.

Najemca musi uiszczać w terminie wszystkie opłaty za media i usługi dostarczane w okresie najmu. Po zakończeniu najmu najemca musi rozliczyć się ze wszelkich niezapłaconych kwot.

Jeśli po zakończeniu najmu pozostają niezapłacone rachunki za media, wynajmujący może uregulować te rachunki z kaucji.

Najemca może zmienić dostawcę gazu lub energii elektrycznej, jeśli opłatę za media uiszcza na rzecz dostawcy, a nie wynajmującego. Jeśli najemca ma licznik przedpłatowy, może on zmienić dostawcę i nie potrzebuje w tym celu uprzedniej zgody wynajmującego. Najemca musi powiadomić wynajmującego w przypadku zmiany dostawcy i podać szczegółowe dane dostawcy, w tym jego nazwę.

Jeśli najemca zgodzi się na wymianę licznika energii elektrycznej lub gazu z licznika przedpłatowego na inny lub odwrotnie, musi on również zapłacić bezpośrednio koszty zamontowania pierwotnego licznika po zakończeniu najmu (chyba że wynajmujący zamierza zatrzymać licznik zamontowany przez najemcę). Tak więc mimo, że nie jest wymagana zgoda wynajmującego na zmianę licznika, najemca może być zobowiązany do zapłaty kosztu ponownego zamontowania pierwotnego licznika, jeśli zażyczy sobie tego wynajmujący.

## 28 Modyfikacje

Najemca musi uzyskać uprzednią pisemną zgodę wynajmującego, zanim wykona którąś z następujących czynności:

- modyfikacje nieruchomości;
- zmianę armatury i osprzętu w nieruchomości, np. szafek kuchennych czy armatury łazienkowej;
- wewnętrzne lub zewnętrzne prace wykończeniowe, w tym przemalowanie ścian lub sufitów w nieruchomości na inny kolor, wymianę drzwi lub ram okiennych w nieruchomości.

Wyrażenie zgody na powyższe zależy wyłącznie od wynajmującego.

Wynajmujący nie może bezpodstawnie odrzucić prośby najemcy o adaptację, urządzenia lub usługi pomocnicze zgodnie z pkt 52 szkockiej ustawy o mieszkalnictwie z 2006 r. lub pkt. 37 ustawy o równym traktowaniu (Equality Act) z 2010 r. Tego typu wnioski najemca winien składać do wynajmującego na piśmie. Natomiast jeśli takie prace dotyczyłyby części wspólnych budynku (np. wspólnego wejścia lub schodów), wniosek na piśmie należy skierować do osób, które są właścicielami takich części wspólnych.

Właścicielami części wspólnych zwykle są wszyscy właściciele nieruchomości w obrębie budynku.

W przypadku tego rodzaju modyfikacji wynajmujący lub inny właściciel części wspólnych nie może bezpodstawnie odmówić zgody na modyfikację, montaż urządzeń pomocniczych lub świadczenie usług. W przypadku odmowy najemca może zwrócić się do Trybunału (jeśli wniosek składany jest na podstawie szkockiej ustawy o mieszkalnictwie z 2006 r.) lub do sądu szeryfa (Sheriff Court) (jeśli wniosek składany jest na podstawie ustawy o równym traktowaniu z 2010 r.) w terminie 6 miesięcy od daty odmowy.

Najemca może uznać za pomocne omówienie swoich potrzeb w pierwszej kolejności z Biurem Porad Obywatelskich, organizacją Shelter Scotland lub władzami lokalnymi. Każdy z tych podmiotów może na prośbę przypomnieć wynajmującemu, że nie może on bezpodstawnie odmówić zgody.

## **29 Części wspólne**

Jeśli nieruchomość jest mieszkaniem lub posiada części wspólne, dzielone z innymi najemcami, najemca, wraz z pozostałymi właścicielami i lokatorami, musi:

- sprzątać wspólną klatkę schodową; oraz
- utrzymywać czystość i porządek w ogrodzie, na trawnikach i innych częściach wspólnych.

W przeciwnym razie wynajmujący może zlecić wykonanie takich czynności innej osobie i obciążyć najemcę kosztami. Wynajmujący powinien przedstawić najemcy kopie rachunków za poniesione koszty.

## **30 Prywatny ogród**

Jeśli do przedmiotu najmu należy ogród wyłącznie do użytku najemcy (tzn. nie jest dzielony z innymi osobami), najemca jest zobowiązany utrzymywać ogród w należytym stanie. Wynajmujący może zlecić utrzymanie ogrodu innym osobom i naliczać koszt tej usługi w ramach miesięcznego czynszu, co powinno być określone w Umowie. W tym przypadku najemca musi w ogrodzie jedynie utrzymywać czystość.

W przeciwnym razie wynajmujący może sam to zrobić i obciążyć najemcę kosztami. Wynajmujący powinien przedstawić najemcy kopie rachunków za poniesione koszty.

## **31 Dach**

Najemcy nie wolno wchodzić na dach bez pisemnego pozwolenia wynajmującego, z wyjątkiem nagłych przypadków – wówczas zgoda wynajmującego nie jest konieczna.

### **32 Pojemniki na odpady i recykling**

Najemca musi w odpowiedni sposób usuwać i segregować odpady.

Jeśli odpady są odbierane z ulicy, w dniu odbioru należy je wystawić przed godziną wskazaną przez władze lokalne. Pojemniki na odpady i na odpady podlegające recyklingowi należy odstawić w zwykłe miejsce ich przechowywania niezwłocznie po opróżnieniu.

Najemca musi również przestrzegać regulaminu władz lokalnych przy usuwaniu odpadów wielkogabarytowych. Niekiedy władze lokalne pobierają dodatkową opłatę za odbiór odpadów wielkogabarytowych. Najemca może również przekazać odpady wielkogabarytowe do najbliższego punktu recyklingu prowadzonego przez władze lokalne. Szczegółowe informacje o sposobie usuwania odpadów wielkogabarytowych oraz dniach i godzinach odbioru odpadów, w tym podlegających recyklingowi, są dostępne na stronie internetowej władz lokalnych dla miejscowości, w której znajduje się nieruchomość.

Jeśli najemca nie będzie usuwać odpadów w prawidłowy sposób, wynajmujący może sam to zrobić i obciążyć najemcę kosztami. Wynajmujący powinien przedstawić najemcy kopie rachunków za poniesione koszty.

### **33 Przechowywanie**

Przedmioty należące do najemcy (albo osób mieszkających z najemcą lub gości) nie powinny być pozostawiane ani przechowywane na wspólnej klatce schodowej, jeśli wiąże się to z zagrożeniem pożarowym lub jest uciążliwe dla sąsiadów.

### **34 Substancje niebezpieczne, w tym gaz LPG**

Najemca musi w bezpieczny sposób przechowywać wszelkie paliwa lub gaz, w tym LPG, które używa do urządzeń ogrodowych, grilla lub innych urządzeń gospodarstwa domowego. Oznacza to przechowywanie poza nieruchomością, jeżeli to możliwe (np. w szopie ogrodowej), w szczelnych i ognioodpornych pojemnikach.

Najemcy nie wolno przechowywać w nieruchomości, ani w jakimkolwiek składzie, szopie ani garażu innych cieczy palnych, materiałów wybuchowych ani gazów wybuchowych, które mogą stwarzać zagrożenie pożarowe albo mogą być niebezpieczne.

### **35 Zwierzęta domowe**

Najemca musi uzyskać uprzednią pisemną zgodę wynajmującego zanim wprowadzi zwierzęta domowe lub inne do nieruchomości. Wyrażenie takiej zgody zależy wyłącznie od wynajmującego.

Jeśli Umowa nie zezwala na trzymanie zwierząt domowych, najemca może poprosić wynajmującego o zmianę Umowy i zezwolenie na trzymanie psa przewodnika, jeśli najemca jest niepełnosprawny i potrzebuje psa przewodnika, aby móc mieszkać w nieruchomości. Odmowa wynajmującego może stanowić dyskryminację ze względu na niepełnosprawność, co jest niezgodne z prawem.

Jeśli wynajmujący wyrazi zgodę na trzymanie przez najemcę zwierzęcia

w nieruchomości, najemca musi sprawować nad nim opiekę i nadzór, aby zwierzę nie spowodowało szkód w nieruchomości lub częściach wspólnych oraz nie było uciążliwe dla sąsiadów lub innych osób.

Jeśli wynajmujący zgodzi się na trzymanie zwierzęcia domowego lub innego, może zażądać dodatkowej kaucji oprócz zwykłej kaucji, aby uwzględnić zwiększone ryzyko ewentualnych szkód i kosztów po zakończeniu najmu. Całkowita kwota kaucji płacona przez najemcę, w tym ww. kaucji dodatkowej, nie może przekroczyć równowartości czynszu za 2 miesiące.

Po zakończeniu Umowy wynajmujący może zażądać od najemcy, aby pokrył koszty szkód spowodowanych przez zwierzę lub koszty sprzątnięcia po zwierzęciu. Wynajmujący powinien przedstawić najemcy kopie rachunków za poniesione koszty.

### **36 Palenie tytoniu**

Jeśli najemca zamierza palić tytoń w nieruchomości (lub pozwolić innym osobom na palenie), musi on najpierw uzyskać pisemną zgodę wynajmującego. Dotyczy to palenia tytoniu lub innych substancji.

Najemcy nie wolno palić (ani pozwalać innym osobom na palenie) na klatkach schodowych i innych częściach wspólnych.

Jeśli najemcy nie wolno palić w nieruchomości, po zakończeniu Umowy wynajmujący może zażądać od najemcy, aby pokrył koszty szkód spowodowanych przez palenie lub koszty sprzątnięcia. Wynajmujący powinien przedstawić najemcy kopie rachunków za poniesione koszty.

### **37 Dodatkowe warunki Umowy**

Umowa może zawierać dodatkowe klauzule uzgodnione między wynajmującym a najemcą.

Takie klauzule nie mogą być sprzeczne z takimi innymi klauzulami Umowy, które są obligatoryjne.

Klauzule obligatoryjne są zapisane pogrubioną czcionką (ciemniejszą niż pozostały tekst).

### **38 Gwarant**

Klauzula gwarancyjna w Umowie zawiera miejsce na imię, nazwisko, adres i podpis gwaranta. Taką klauzulę należy wypełnić, jeśli konieczny jest gwarant.

Wynajmujący nie zawsze żąda gwaranta, lecz jest to powszechna praktyka, jeśli najemca ma niską wiarygodność kredytową lub charakteryzuje się podwyższonym ryzykiem kredytowym, np. gdy pobiera zasiłek.

Gwarant zobowiązuje się spełnić wszystkie obowiązki wynikające z najmu w imieniu najemcy, jeśli najemca ich nie spełni.

W przypadku młodych osób lub studentów gwarantami są często rodzice. W przypadku wspólnego najmu mieszkania obowiązuje odpowiedzialność solidarna, zatem zobowiązanie gwaranta dotyczy wszystkich współnajemców, a nie pojedynczego najemcy. Gwarant może być zobowiązany do zapłacenia kosztów wynikłych z nieuiszczenia czynszu przez innego współnajemcę lub współnajemców albo uszkodzenia nieruchomości. Takie koszty mogą obejmować koszty prawne w związku z dochodzeniem zaległego czynszu lub innych kosztów.

Jeśli najemca nie spełni obowiązku lub naruszy zakaz, wynajmujący może zobowiązać gwaranta do pokrycia wszelkich kosztów naprawienia takich naruszeń.

Na przykład jeśli najemca nie uiści czynszu lub innej opłaty należnej w ramach najmu, wynajmujący może dochodzić ich od gwaranta.

Ponadto jeśli najemca nie naprawi spowodowanych przez siebie szkód w nieruchomości, wynajmujący może żądać od gwaranta naprawienia szkody albo naprawić szkodę i żądać zwrotu kosztów od najemcy lub gwaranta.

Ponadto jeśli wynajmujący:

- poniesie koszty lub wykona prace, które powinien był wykonać najemca; lub
- zapłaci innym osobom, na przykład prawnikom i urzędnikom sądowym, za podjęcie działań wobec najemcy, aby ten przestrzegał swoich obowiązków wynikających z najmu,

wynajmujący może również żądać od gwaranta zwrotu tych kosztów.

Zobowiązanie gwaranta pozostaje w mocy po zakończeniu najmu i obejmuje wszelkie naruszenia w okresie najmu, których koszty przypadają jeszcze do zapłaty.

### **39 Oświadczenia**

Klauzula ta zawiera oświadczenie najemcy, że w chwili podpisania Umowy najemca:

- przekazał wynajmującemu lub agencji wynajmu wszystkie informacje wymagane przez wynajmującego lub agencję w związku z Umową oraz że nie zataił żadnych informacji;
- nie powiedział ani nie napisał umyślnie lub nieumyślnie niczego, co jest nieprawdą lub wprowadza błąd, co mogło mieć wpływ na decyzję wynajmującego o zawarciu Umowy; oraz
- przeczytał i zrozumiał wszystkie warunki Umowy, w tym komentarz prawny.

Najemca i wynajmujący mogą, jeżeli tak uzgodnili, zawrzeć umowę najmu wpisując imię i nazwisko w dokumencie elektronicznym, a następnie wysyłając go pocztą elektroniczną. Jeżeli najemca i wynajmujący tego nie chcą, mogą podpisać umowę najmu w formie papierowej.

## PRZYDATNE DANE KONTAKTOWE I ODNOŚNIKI

### *Instytucje*

#### **First-Tier Tribunal for Scotland (Housing and Property Chamber) (Trybunał pierwszej instancji Szkockiej Izby ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości)**

4th Floor

1 Atlantic Quay

45 Robertson Street

GLASGOW G2 8JB

Tel. 0141 302 5900

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

#### **Rent Service Scotland (szkocki urząd ds. wynajmu)**

2nd Floor Endeavour House

1 Greenmarket

Dundee DD1 4QB

Tel.: 0300 244 7000

E-mail: [rss.dundee@gov.scot](mailto:rss.dundee@gov.scot)

#### **Scottish Landlord Register (szkocki rejestr wynajmujących)**

*Umożliwia sprawdzenie w internecie, czy wynajmujący jest zarejestrowany.*

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

### *Porady ogólne*

#### **Citizens Advice Scotland**

*Biuro Porad Obywatelskich, udziela pomocy w sprawach finansowych, prawnych, konsumenckich i innych.*

Tel.: 0808 800 9060

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

#### **Energy Saving Trust (porady ws. oszczędzania energii)**

*Udziela niezależnej pomocy i porad w kwestii 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 użytkowników gazu i energii elektrycznej.*

Tel.: 0141 331 2678

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

### *Porady w kwestiach mieszkaniowych*

#### **Shelter Scotland**

*Udziela porad, informacji i wsparcia najemcom w prywatnym sektorze mieszkaniowym.*

Tel.: 0808 800 4444

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

**Systemy ochrony kaucji****Letting Protection Service Scotland**

Tel.: 0844 472 6666

[www.lettingprotectionscotland.com](http://www.lettingprotectionscotland.com)**Safe Deposits Scotland**

Tel.: 0845 604 4345

[www.safedepositsscotland.com](http://www.safedepositsscotland.com)**Mydeposits Scotland**

Tel.: 0845 634 5400

[www.mydepositscotland.co.uk](http://www.mydepositscotland.co.uk)**Porady w kwestiach bezpieczeństwa****Gas Safe Register (rejestr bezpieczeństwa gazowego)**

Udziela porad w zakresie bezpieczeństwa gazowego i może podjąć działania, aby zapewnić bezpieczeństwo urządzeń gazowych w nieruchomości.

Tel.: 0800 408 5500

[www.gassaferegister.co.uk](http://www.gassaferegister.co.uk)**Health and Safety Executive (inspektor BHP)**

Udziela porad w zakresie bezpieczeństwa i higieny.

[www.hse.gov.uk/contact](http://www.hse.gov.uk/contact)**Electrical Safety First**

Brytyjska organizacja charytatywna udzielająca porad w zakresie bezpieczeństwa elektrycznego.

<https://www.electricalsafetyfirst.org.uk/>**Scottish Fire and Rescue Service**

Porady w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

[www.firescotland.gov.uk](http://www.firescotland.gov.uk)**Przedstawiciele wynajmujących i agencji wynajmu****Scottish Association of Landlords (szkockie stowarzyszenie wynajmujących)**

Reprezentuje interesy wynajmujących i agencji wynajmu w Szkocji.

Tel.: 0131 564 0100

[www.scottishlandlords.com](http://www.scottishlandlords.com)**Scottish Land and Estates**

Reprezentuje interesy wynajmujących na terenach wiejskich w Szkocji.

Tel.: 0131 653 5400

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



**Landlord Accreditation Scotland**

*Udziela informacji o lokalach mieszkalnych zarządzanych przez licencjonowanych wynajmujących.*

Tel.: 0131 553 2211

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

**National Landlords Association**

*Stowarzyszenie prywatnych wynajmujących w Wielkiej Brytanii.*

Tel.: 020 7840 8900

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

**Association of Residential Letting Agents**

*Stowarzyszenie agencji wynajmu.*

Tel.: 0844 387 0555

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

## **PRZEPISY PRAWA MAJĄCE ZASTOSOWANIE**

Szkocka ustawa o wynajmie [Rent (Scotland) Act] z 1984 r. – wyjaśnienie sprzecznych z prawem dopłat

Szkocka ustawa o mieszkalnictwie [Housing (Scotland) Act] z 1987 r. – wymóg potwierdzenia tożsamości wynajmującego; przepisy dotyczące przeludnienia i złego stanu technicznego.

Szkocka ustawa o zapobieganiu zachowaniom aspołecznym [Antisocial Behaviour etc (Scotland) Act] z 2004 r. – rejestracja wynajmującego, zachowania aspołeczne.

Szkocka ustawa o mieszkalnictwie [Housing (Scotland) Act] z 2006 r. – domy wielokrotnego wynajmu (HMO); ramowe regulacje dotyczące systemu ochrony kaucji; prawo dostępu wynajmującego; wymogi stanu technicznego i prawo do adaptacji nieruchomości.

Ustawa o równym traktowaniu (Equality Act) z 2010 r. – dyskryminacja, w tym w zakresie modyfikacji.

Szkocka ustawa o interpretacji i reformie prawa [Interpretation and Legislative Reform (Scotland) Act] z 2010 r. – terminy doręczeń.

Szkocka ustawa o prywatnym najmie mieszkań [Private Rented Housing (Scotland) Act] z 2011 r. – zmiana rejestracji prywatnych wynajmujących; zmiany pozwolenia dotyczącego domów wielokrotnego wynajmu; wprowadzenie zawiadomienia o przeludnieniu.

Szkockie Rozporządzenie dotyczące systemów ochrony kaucji [The Tenancy Deposit Schemes (Scotland) Regulations] z 2011 r. – systemy ochrony kaucji.

Szkocka ustawa o mieszkalnictwie [Housing (Scotland) Act] z 2014 r. – wprowadzono regulacje dotyczące agencji wynajmu.

Szkocka ustawa o prywatnym najmie mieszkań [Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act] z 2016 r. – ugruntowanie prywatnego najmu mieszkania.

Regulacje oparte o szkocką ustawę o prywatnym najmie mieszkań z 2016 r. (Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016):

Szkockie rozporządzenia z 2017 r. (postanowienia dodatkowe) dotyczące szkockiej ustawy z 2016 r. o prywatnym najmie mieszkań [Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016 (Consequential Provisions) Regulations]

Szkockie rozporządzenia z 2017 r. dotyczące prywatnego najmu mieszkania (klauzule ustawowe) [Private Residential Tenancies (Statutory Terms) (Scotland) Regulations]

Szkockie rozporządzenia z 2017 r. dotyczące prywatnego najmu mieszkań (informacje dla najemców) [Private Residential Tenancies (Information for Tenants) (Scotland) Regulations]

Szkockie rozporządzenia z 2017 r. dotyczące prywatnego najmu mieszkań (wymagane powiadomienia i formularze) [Private Residential Tenancies

(Prescribed Notices and Forms) (Scotland) Regulations 2017], S.S.I. 2017/297

Szkockie rozporządzenia z 2017 r. dotyczące prywatnego najmu mieszkań (informacje na potrzeby ustalania czynszów i opłaty za kopie informacji).  
[Private Residential Tenancies (Information for Determining Rents and Fees for Copies of Information) (Scotland) Regulations], S.S.I. 2017/296

Nowelizacja szkockiego rozporządzenia z 2017 r. dotyczącego powiadamiania władz lokalnych [Notice to Local Authorities (Scotland) Amendment Regulations], S.S.I.2017/295

Rozporządzenia z 2017 r. dotyczące szkockiej ustawy o prywatnym najmie mieszkań z 2016 r. (postanowienie nr 2 i postanowienie zastrzegające)  
[Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016 (Commencement No. 2 and Saving Provision) Regulations], S.S.I. 2017/293

Ustawa o ochronie danych (Data Protection Act) z 2018 r. – Wynajmujący jest zobowiązany przestrzegać przepisów prawa ochrony danych, aby zapewnić bezpieczne przechowywanie danych najemcy i ujawnianie ich wyłącznie wówczas, gdy istnieje ku temu prawna podstawa.

**UWAGA: Odnośniki do strony [legislation.gov.uk](http://legislation.gov.uk) mogą dotyczyć przepisów w ich pierwotnym brzmieniu i nie zawsze uwzględniają późniejsze zmiany.**



Scottish Government  
Riaghaltas na h-Alba  
gov.scot

© Materiał objęty prawami autorskimi Korony Brytyjskiej, 2018

**OGL**

Niniejsza publikacja podlega warunkom licencji „Open Government Licence v3.0”, o ile nie określono inaczej. Aby zapoznać się z treścią licencji, należy wejść na stronę [nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3](http://nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3), napisać na adres Information Policy Team, The National Archives, Kew, London TW9 4DU lub wysłać wiadomość e-mail: [psi@nationalarchives.gsi.gov.uk](mailto:psi@nationalarchives.gsi.gov.uk).

W przypadkach, gdy wskazano informacje chronione prawami autorskimi stron trzecich, należy uzyskać zgodę posiadaczy odpowiednich praw autorskich.

Niniejsza publikacja jest dostępna na stronie internetowej [www.gov.scot](http://www.gov.scot)

Wszelkie pytania dotyczące niniejszej publikacji należy wysłać na adres:  
The Scottish Government  
St Andrew's House Edinburgh  
EH1 3DG

ISBN: 978-1-78851-213-8 (tylko Internet)

Publikacja Rządu Szkocji, grudzień 2018

Opracowano dla Rządu Szkocji – APS Group Scotland, 21 Tennant Street, Edinburgh EH6 5NA PPDAS295346  
(12/18)

W W W . g o v . s c o t