

# **Wzorzec umowy prywatnego najmu mieszkań opracowany przez Rząd Szkocji**

**dla sektora najmu prywatnego**

**grudzień 2018**



**Scottish Government**  
Riaghaltas na h-Alba  
gov.scot

## Spis treści

<b>CZĘŚĆ 1: JAK KORZYSTAĆ Z WZORCA?</b> .....	<b>2</b>
<b>CZĘŚĆ 2: GLOSARIUSZ TERMINÓW I INTERPRETACJA</b> .....	<b>3</b>
<b>CZĘŚĆ 3: WZORZEC UMOWY PRYWATNEGO NAJMU MIESZKANIA</b> .....	<b>6</b>
1. <b>NAJEMCA</b> .....	<b>6</b>
2. <b>AGENT WYNAJMU</b> .....	<b>7</b>
3. <b>WYNAJMUJĄCY</b> .....	<b>7</b>
4. <b>KOMUNIKACJA</b> .....	<b>7</b>
5. <b>DANE PRZEDMIOTU NAJMU</b> .....	<b>8</b>
6. <b>DATA ROZPOCZĘCIA NAJMU</b> .....	<b>9</b>
7. <b>ZAJMOWANIE PRZEDMIOTU NAJMU I KORZYSTANIE Z NIEGO</b> .....	<b>9</b>
8. <b>CZYNSZ</b> .....	<b>9</b>
9. <b>POKWITOWANIE ZAPŁATY CZYNSZU</b> .....	<b>9</b>
10. <b>PODWYŻKI CZYNSZU</b> .....	<b>10</b>
11. <b>KAUCJA</b> .....	<b>10</b>
12. <b>PODNAJEM I CESJA</b> .....	<b>11</b>
13. <b>ZAWIADOMIENIE O INNYCH LOKATORACH</b> .....	<b>11</b>
14. <b>PRZELUDNIENIE</b> .....	<b>12</b>
15. <b>UBEZPIECZENIE</b> .....	<b>12</b>
16. <b>NIEOBECNOŚĆ</b> .....	<b>12</b>
17. <b>NALEŻYTA STARANNOŚĆ</b> .....	<b>13</b>
18. <b>WYMAGANY STAN TECHNICZNY I INNE INFORMACJE</b> .....	<b>13</b>
19. <b>LEGIONELLA</b> .....	<b>16</b>
20. <b>DOSTĘP NA POTRZEBY NAPRAW, KONTROLI I WYCENY</b> .....	<b>17</b>
21. <b>POSZANOWANIE PRAW INNYCH OSÓB</b> .....	<b>17</b>
22. <b>WYMAGANIA DOTYCZĄCE RÓWNEGO TRAKTOWANIA</b> .....	<b>18</b>
23. <b>OCHRONA DANYCH</b> .....	<b>18</b>
24. <b>ZAKOŃCZENIE NAJMU</b> .....	<b>18</b>
25. <b>WYPOSAŻENIE I STAN LOKALU</b> .....	<b>22</b>
26. <b>PODATKI I OPŁATY LOKALNE</b> .....	<b>23</b>
27. <b>MEDIA</b> .....	<b>23</b>
28. <b>MODYFIKACJE</b> .....	<b>24</b>
29. <b>CZĘŚCI WSPÓLNE</b> .....	<b>24</b>
30. <b>PRYWATNY OGRÓD</b> .....	<b>24</b>
31. <b>DACH</b> .....	<b>24</b>
32. <b>POJEMNIKI NA ODPADY I RECYKLING</b> .....	<b>24</b>
33. <b>PRZECHOWYWANIE</b> .....	<b>25</b>
34. <b>SUBSTANCJE NIEBEZPIECZNE, w tym gaz LPG</b> .....	<b>25</b>
35. <b>ZWIERZĘTA DOMOWE</b> .....	<b>25</b>
36. <b>PALENIE TYTONIU</b> .....	<b>25</b>
37. <b>MIEJSCE NA DODATKOWE WARUNKI UMOWY</b> .....	<b>26</b>
38. <b>GWARANT</b> .....	<b>27</b>
39. <b>OŚWIADCZENIA</b> .....	<b>28</b>

## CZĘŚĆ 1: JAK KORZYSTAĆ Z WZORCA?

Wynajmujący ma obowiązek udostępnić na piśmie warunki prywatnego najmu mieszkaniowego zgodnie z pkt 10 szkockiej ustawy o prywatnym najmie mieszkaniowym [Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act] z 2016 r.) („Ustawa”). Ten wzorzec umowy prywatnego najmu mieszkania („Wzorzec umowy najmu”), opracowany przez Rząd Szkocji, może być użyty w celu spełnienia tego obowiązku.

Wzorzec umowy najmu zawiera dwa kategorie klauzul.

Do pierwszej kategorii należą **podstawowe prawa i obowiązki**, w tym m.in. warunki ustawowe mające zastosowanie do prywatnego najmu mieszkań, wymaganego stanu technicznego i kaucji. Są to „klauzule obligatoryjne”, które muszą się znaleźć w każdej umowie sporządzonej w oparciu o ten wzorzec. Warunki te (zapisane **pogrubioną** czcionką) określono w Ustawie, przepisach wykonawczych i innych przepisach dotyczących mieszkalnictwa. Klauzule należy czytać w połączeniu z odpowiednimi przepisami, gdyż mają one pierwszeństwo i mogą podlegać zmianom.

Drugą kategorię stanowią warunki uznaniowe, które Wynajmujący może wedle własnego uznania umieścić w pisemnej umowie najmu. Zapisano je zwykłą czcionką. Wzorzec umowy najmu zawiera szereg sugerowanych warunków, które Wynajmujący może zmienić lub usunąć w zależności od potrzeb. Kategoria ta obejmuje również dodatkowe warunki, które Wynajmujący zdecyduje się umieścić. Dodatkowe warunki dodane lub zmienione przez Wynajmującego muszą być zgodne z wymaganiami Ustawy, aktów wykonawczych i innych obowiązujących przepisów prawa.

Niektóre z klauzul obligatoryjnych i uznaniowych zawierają nawiasy kwadratowe [ ]. Oznacza to klauzule, których treść zależy od warunków najmu (np. częstotliwość zapłaty czynszu).

Objaśnienia do wszystkich klauzul zawartych w tym Wzorcu umowy najmu znajdują się we Wskazówkach do wzorca umowy prywatnego najmu mieszkania, opracowanego przez Rząd Szkocji. Jeśli Wynajmujący wykorzystał ten Wzorzec umowy najmu mieszkania, ma również obowiązek przekazać Tobie egzemplarz Wskazówek.

Zgodnie ze szkockimi Rozporządzeniami z 2017 r. dotyczącymi prywatnego najmu mieszkań (informacje dla najemców) [Private Residential Tenancies (Information for Tenants) (Scotland) Regulations], jeśli Wynajmujący nie skorzystał z Wzorca umowy prywatnego najmu mieszkania, jest on prawnie zobowiązany przekazać Najemcy egzemplarz Informacji dodatkowych do warunków ustawowych prywatnego najmu mieszkania.

Dla ułatwienia w stopce umieszczono wskazówkę dotyczącą rodzajów klauzul.

### Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego uznania

## CZĘŚĆ 2: GLOSARIUSZ TERMINÓW I INTERPRETACJA

O ile z treści nie wynika inaczej, terminy użyte w niniejszej Umowie mają następujące znaczenie:

- Cesja – przeniesienie przez Najemcę praw do prywatnego najmu mieszkaniowego (lub udziału we wspólnym najmie) na inną osobę po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
- Części wspólne – w odniesieniu do pomieszczeń, konstrukcja, powierzchnie zewnętrzne oraz urządzenia wspólne w obrębie budynku lub jego części albo należące do budynku, w którym znajdują się pomieszczenia, ale jedynie w takim zakresie, w jakim konstrukcja, powierzchnie zewnętrzne i urządzenia wspólnie nie stanowią wyłącznej własności właściciela pomieszczeń.
- Przepisy prawa dotyczące ochrony danych – wszelkie przepisy, ustawy, akty wykonawcze, rozporządzenia, zarządzenia, wiążące wytyczne, kodeksy, 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 z 2018 r. (Data Protection Act), oraz wszelkie nowelizacje ustaw lub ponowne uchwalenie takich aktów prawnych jak również RODO.
- Przyczyna eksmisji – przyczyna lub przyczyny wymienione w załączniku nr 3 do ustawy, na których podstawie Trybunał pierwszej instancji Szkockiej Izby ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości (Scotland Housing and Property Chamber) („Trybunał”) może wydać nakaz eksmisji.
- Nakaz eksmisji – nakaz wydany przez Trybunał, na mocy którego prywatny najem mieszkaniowy ulega zakończeniu w określonym terminie.
- Stałe urządzenie zasilane węglem – urządzenie przytwierdzone do konstrukcji budynku lub podłączone do źródła paliwa i spalające paliwo w celu wytwarzania energii.
- RODO – 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.
- Gwarant – strona trzecia, taka jak rodzic lub bliski krewny, która zobowiązuje się do zapłaty czynszu w przypadku nieuiszczenia czynszu przez Najemcę oraz do spełnienia innych obowiązków, których nie spełnił Najemca. Wynajmujący może wystąpić na drogę prawną, aby dochodzić od gwaranta zapłaty czynszu, spełnienia innych obowiązków w ramach niniejszej Umowy oraz uiszczenia innych płatności należnych Wynajmującemu, do których zapłaty Najemca jest zobowiązany w niniejszej Umowie.
- Dom wielokrotnego wynajmu (HMO) – miejsce zamieszkania uznaje się za HMO, jeśli jest zajmowane przez trzy lub więcej osób dorosłych (w wieku 16 lat lub starszych) z trzech lub więcej rodzin oraz stanowi ich jedyne lub główne miejsce zamieszkania. Obejmuje dom, pomieszczenia lub zespół pomieszczeń 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. [Housing (Scotland) Act].
- Odpowiedzialność solidarna – w przypadku dwóch lub większej liczby Wspólnajemców, każdy Wspólnajemca ponosi pełną odpowiedzialność

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego uznania

wobec Wynajmującego za spełnienie obowiązków Najemcy w ramach niniejszej Umowy, w tym m.in. obowiązku zapłaty czynszu. Analogicznie każdy Współwynajmujący ponosi pełną odpowiedzialność wobec Najemcy za spełnienie obowiązków Wynajmującego w ramach niniejszej Umowy.

- Wynajmujący – termin obejmuje każdego Współwynajmującego (zob. także „odpowiedzialność solidarna”).
- Przedmiot najmu – nieruchomość, którą Wynajmujący wynajmuje Najemcy.
- Agencja wynajmu – pracuje dla Wynajmującego przedmiot najmu i oferuje szereg usług, np. znalezienie odpowiednich najemców, pobór czynszu, organizowanie napraw itd.
- Sąsiad – osoba mieszkająca w sąsiedztwie.
- Sąsiedztwo – obszar w otoczeniu przedmiotu najmu.
- Przeludnienie – dom uznaje się za przeludniony, jeśli nie spełnia standardu liczby pomieszczeń i/lub standardu powierzchni (zob. definicje poniżej).
- Prywatny najem mieszkaniowy – najem, w ramach którego nieruchomość jest wynajmowana osobie fizycznej jako odrębny lokal. Najemca zajmuje jego całość lub część jako jedyne lub główne miejsce zamieszkania, przy czym taki najem nie jest najmem wykluczonym wg załącznika nr 1 do Ustawy.
- Zarejestrowany Wynajmujący – osoba wpisana do rejestru przygotowanego i prowadzonego przez lokalny organ na potrzeby Części 8 szkockiej ustawy o zapobieganiu zachowaniom aspołecznym z 2004 r. [Antisocial Behaviour etc. (Scotland) Act].
- Czynsz – kwota należna okresowo Wynajmującemu od Najemcy z tytułu najmu (dla uniknięcia wątpliwości obejmuje ona wszelkie kwoty należne za usługi, naprawy, konserwację lub ubezpieczenie).
- Powiadomienie o podwyżce czynszu – powiadomienie, które Wynajmujący w ramach prywatnego najmu mieszkaniowego jest zobowiązany przekazać w celu powiadomienia Najemcy o proponowanej podwyżce czynszu.
- Urzędnik ds. wynajmu – niezależny urzędnik powołany na mocy prawa, uprawniony do określenia kwoty czynszu należnego z tytułu prywatnego najmu mieszkaniowego. Może on również określić wysokość podwyżki czynszu przez Wynajmującego w strefie czynszów regulowanych, aby uwzględnić wszelkie ulepszenia dokonane w przedmiocie najmu.
- Strefa czynszów regulowanych (RPZ) – wyznaczony obszar, w którym Szkocka Rada Ministrów wprowadziła limit rocznej podwyżki czynszów dla obecnych najemców. Limit określony przez Szkocką Radę Ministrów odpowiada przynajmniej wskaźnikowi cen konsumpcyjnych (CPI) powiększonemu o 1% i może obowiązywać przez okres do 5 lat. Wynajmujący posiadający nieruchomość w strefie czynszów regulowanych mogą wnioskować do urzędnika ds. wynajmu o dodatkową kwotę czynszu, uwzględniającą ulepszenia wprowadzone w przedmiocie najmu.
- Warunki ustawowe – warunki, które stosuje się do każdego prywatnego najmu mieszkaniowego.
- Najemca – termin obejmuje każdego współnajemcę lub wspólnego podnajemcę (zob. także „odpowiedzialność solidarna”).
- Trybunał – Trybunał pierwszej instancji Szkockiej Izby ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości; organ zajmujący się sporami cywilnymi wynikłymi w związku z prywatnym najmem mieszkaniowym.
- Standard liczby pomieszczeń – ten standard nie jest spełniony wówczas, gdy

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego uznania

dwie osoby przeciwnych płci, które nie są małżeństwem, muszą spać w tym samym pomieszczeniu. Nie dotyczy dzieci poniżej 10 roku życia.

Pomieszczenia uznawane za noclegowe definiuje się jako „pomieszczenia zwykle funkcjonujące w danej okolicy jako sypialnia lub salon”.

- Standard powierzchni – określa limit liczby osób, które mogą zajmować dom, w odniesieniu do liczby i powierzchni dostępnych pomieszczeń noclegowych. Dla tego celu dzieci w wieku od jednego roku do 10 lat liczy się jako pół osoby, natomiast dzieci w wieku poniżej roku nie liczy się wcale. Pomieszczenia o powierzchni mniejszej niż 4,65 m<sup>2</sup> nie są uwzględniane.

Na potrzeby niniejszej Umowy, słowa w liczbie pojedynczej obejmują także liczbę mnogą, natomiast gdy termin „Najemca” obejmuje dwie osoby lub więcej, wówczas obowiązki i warunki, do których spełnienia zobowiązany jest „Najemca”, w tym obowiązek zapłaty czynszu, stosuje się do wszystkich takich osób solidarnie.

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego uznania

### CZĘŚĆ 3: WZORZEC UMOWY PRYWATNEGO NAJMU MIESZKANIA

#### 1. NAJEMCA

Imię/imiona i nazwisko oraz adres(-y): (1) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(4) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(5) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(„Najemca”)

**W przypadku wspólnego najmu, termin „Najemca” odnosi się do każdej z ww. osób, zaś wszystkie obowiązki i prawa określone w niniejszej Umowie stosuje się do każdego Najemcy, który odpowiada solidarnie za wszystkie obowiązki Najemcy w ramach niniejszej Umowy.**

Adres(-y) e-mail: (1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

(4) \_\_\_\_\_

(5) \_\_\_\_\_

Numer(-y) telefonu: (1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

(4) \_\_\_\_\_

(5) \_\_\_\_\_

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego uznania

## 2. AGENT WYNAJMU

Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Numer telefonu: \_\_\_\_\_

Numer rejestrowy: \_\_\_\_\_

Adres e-mail: \_\_\_\_\_

Agent będzie świadczyć następujące usługi w imieniu Wynajmującego:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Agent jest pierwszą osobą do kontaktu w następujących sprawach:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 3. WYNAJMUJĄCY

Imię i nazwisko (1): \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko (2): \_\_\_\_\_  
(„Wynajmujący”)

Adres (Wynajmujący 1): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule opcjonalne – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego



Adres (Wynajmujący 2): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Adres(-y) e-mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Numer telefonu: \_\_\_\_\_

Numer rejestrowy (Wynajmujący 1): [ \_ \_ \_ \_ \_ / \_ \_ \_ / \_\_\_\_\_ /sprawa w toku – Wynajmujący poinformuje Najemcę o numerze rejestrowym po jego uzyskaniu]

Numer rejestrowy (Wynajmujący 2): [ \_ \_ \_ \_ \_ / \_ \_ \_ / \_\_\_\_\_ /sprawa w toku – Wynajmujący poinformuje Najemcę o numerze rejestrowym po jego uzyskaniu]

#### 4. KOMUNIKACJA

Wynajmujący i Najemca postanawiają, że korespondencja wymagana lub dozwolona w ramach Umowy i odnosząca się do niniejszej Umowy, w tym wzajemne powiadomienia, będą doręczane w formie pisemnej:

- osobiście lub listem poleconym; lub
- na adresy poczty elektronicznej wskazane w punktach [2 lub 3] i 1].

W przypadku komunikacji za pośrednictwem poczty elektronicznej, Wynajmujący i Najemca(-y) powinni starannie rozważyć, czy taka forma komunikacji jest dla nich odpowiednia. W takim przypadku cała korespondencja, w tym ważne dokumenty, np. zawiadomienie o podwyżce czynszu i zawiadomienie o opuszczeniu Przedmiotu najmu, będzie wysyłana pocztą elektroniczną.

Aby zapewnić skuteczne doręczenie wszystkich wiadomości e-mail i zapoznanie się z nimi w stosownym terminie, Wynajmujący i Najemca(-y) postanawiają niezwłocznie informować się wzajemnie o zmianie adresu e-mail określonego w niniejszej Umowie.

W przypadku korespondencji wysłanej w formie elektronicznej lub listem poleconym korespondencja zostanie uznana za należycie doręczoną w terminie 48 godzin od wysłania, chyba że adresat może udowodnić, że otrzymał korespondencję później. Przy wysyłaniu korespondencji należy uwzględnić czas potrzebny na doręczenie.

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

## 5. DANE PRZEDMIOTU NAJMU

Adres: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(„Przedmiot najmu”)

Typ nieruchomości: \_\_\_\_\_

(na przykład: mieszkanie/bungalow/domek/dom z tarasem/bliźniak/dom wolnostojący itd.)

Inne części/urządzenia należące do Przedmiotu najmu: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Części/urządzenia wspólne: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Części /urządzenia wyłączone: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Przedmiot najmu jest [nieumeblowany/umeblowany lub częściowo umeblowany. Więcej informacji znajduje się w Wykazie wyposażenia i stanu lokalu.

Przedmiot najmu [nie jest/jest] zlokalizowany w strefie czynszów regulowanych.

Jeśli Szkocka Rada Ministrów określiła obszar, w którym znajduje się Przedmiot najmu, jako strefę czynszów regulowanych, obowiązuje limit kwoty, o którą czynsz może być podwyższony. Aby sprawdzić, czy ww. Przedmiot najmu znajduje się w strefie czynszów regulowanych, należy odwiedzić stronę Rządu Szkocji <https://www.mygov.scot/rent-pressure-zone-checker/>

Przedmiot najmu [nie jest/jest] domem wielokrotnego wynajmu (HMO).

Całodobowy numer kontaktowy w sprawach dotyczących HMO: \_\_\_\_\_

Data wygaśnięcia pozwolenia dotyczącego HMO  / /

lub

złożenia wniosku o przedłużenie do lokalnego organu

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

## 6. DATA ROZPOCZĘCIA NAJMU

Prywatny najem mieszkaniowy rozpoczyna się w dniu: \_\_\_\_\_  
(„data rozpoczęcia najmu”)

## 7. ZAJMOWANIE PRZEDMIOTU NAJMU I KORZYSTANIE Z NIEGO

Najemca zobowiązuje się zajmować Przedmiot najmu jako swoje miejsce zamieszkania i musi uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego zanim zacznie wykonywać pracę lub prowadzić działalność zarobkową w Przedmiocie najmu.

## 8. CZYNSZ

Czynsz wynosi £ \_\_\_\_\_ za [tydzień/dwa tygodnie/cztery tygodnie/miesiąc kalendarzowy/kwartał/sześć miesięcy] i jest płatny [z góry/z dołu].

Pierwsza płatność zostanie uiszczona w dniu \_\_\_\_\_ w wysokości £ \_\_\_\_\_ za okres od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ (Maksymalna kwota czynszu płatnego z góry stanowi równowartość czynszu należnego za 6 miesięcy).

Następnie płatności w wysokości \_\_\_\_\_ będą należne do dnia \_\_\_\_\_ (wpisać datę), a następnie do tego samego [dnia każdego tygodnia/okresu dwóch tygodni/czterech tygodni/miesiąca kalendarzowego/okresu 3 miesięcy/okresu 6 miesięcy].

Sposób płatności czynszu: \_\_\_\_\_  
(Jest to preferowana metoda, ale czynsz może być uiszczany w inny sposób, jeśli jest on odpowiedni w danych okolicznościach.)

Powyższa kwota czynszu zawiera następujące usługi.

---

---

---

---

(wymienić usługi wraz z cenami).

## 9. POKWITOWANIE ZAPŁATY CZYNSZU

W przypadku zapłaty czynszu gotówką, Wynajmujący winien przekazać Najemcy opatrzone datą, pisemne pokwitowanie zapłaty czynszu ze wskazaniem: kwoty zapłaconej oraz (w zależności od przypadku) kwoty pozostałej do zapłaty albo potwierdzeniem, że nie ma dalszych kwoty do zapłaty.

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

## 10. PODWYŻKI CZYNSZU

Czynsz nie może być podwyższony częściej niż raz na dwanaście miesięcy, zaś Wynajmujący winien powiadomić Najemcę przynajmniej z 3-miesięcznym wyprzedzeniem przed wprowadzeniem podwyżki. Aby podwyższyć czynsz, Wynajmujący winien doręczyć Najemcy zawiadomienie o podwyżce czynszu, którego treść określono w szkockich Rozporządzeniach z 2017 r. dotyczących prywatnego najmu mieszkaniowego (wymagane powiadomienia i formularze) [Private Residential Tenancies (Prescribed Notices and Forms) (Scotland) Regulations]. Zawiadomienie należy wysłać za pomocą środka komunikacji uzgodnionego w punkcie „Komunikacja” powyżej.

W terminie 21 dni od otrzymania zawiadomienia o podwyżce czynszu Najemca może odwołać się od podwyżki do urzędnika ds. wynajmu, jeśli zdaniem Najemcy kwota podwyżki jest nieuzasadniona, chyba że nieruchomość znajduje się w strefie czynszów regulowanych (RPZ). Przed odwołaniem się do urzędnika ds. wynajmu w celu rozstrzygnięcia sporu, Najemca winien wypełnić Część 3 zawiadomienia o podwyżce czynszu i odesłać do Wynajmującego w celu powiadomienia go o zamiarze odwołania się do urzędnika ds. wynajmu. Nieodesłanie Części 3 do Wynajmującego oznacza, że podwyżka czynszu obowiązuje od dnia wskazanego w zawiadomieniu.

Jeśli Przedmiot najmu znajduje się w strefie czynszów regulowanych, Najemca nie może odwołać się od podwyżki czynszu do urzędnika ds. wynajmu, ponieważ Szkocka Rada Ministrów określiła limit podwyżki czynszu w takiej strefie.

## 11. KAUCJA

Wynajmujący jest zobowiązany zdeponować otrzymaną kaucję w systemie ochrony kaucji w terminie 30 dni roboczych od daty rozpoczęcia najmu.

System ochrony kaucji jest niezależnym, zewnętrznym systemem zatwierdzonym przez Szkocką Radę Ministrów i służy do ochrony kaucji do czasu jej zwrotu.

W dniu rozpoczęcia najmu lub wcześniej Najemca przekazuje Wynajmującemu kaucję w wysokości \_\_\_\_\_  
£. Wynajmujący wystawi Najemcy pokwitowanie otrzymania kaucji.  
Wynajmujący nie będzie płacić Najemcy odsetek od kaucji.

Zgodnie z prawem kwota kaucji nie może przekroczyć równowartości czynszu za 2 miesiące i nie może zawierać dopłat. Na przykład pobieranie opłaty administracyjnej lub depozytowej (niezależnie od tego, czy opłata depozytowa podlega zwrotowi) jest niedozwolone.

Zarządcą systemu jest \_\_\_\_\_ (wpisać nazwę),

dane kontaktowe: \_\_\_\_\_

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

---

Jeśli w niniejszej Umowie postanowiono, że Najemca odpowiada za dany koszt lub spełnienie danego obowiązku i nie pokrył takiego kosztu lub Wynajmujący wykona prace lub spełni obowiązek, który spoczywa na Najemcy, wówczas Wynajmujący może wnioskować o potrącenie z kaucji wpłaconej przez Najemcę uzasadnionych kosztów.

Dotyczy to przypadków, w których Najemca nie zapłacił pełnej kwoty za czynsz, usługi jednorazowe lub rachunków za media albo kwot należnych za naprawę szkód lub sprzątanie.

Po zakończeniu najmu Wynajmujący powinien wystąpić do zarządzającego systemem ochrony kaucji o zwrot kaucji i kwot należnych każdej ze stron. Jeśli najemca nie zgadza się z taką kwotą, zarządzający systemem zastosuje procedurę rozstrzygania sporów.

Jeśli Najemca jest winien Wynajmującemu kwotę wyższą niż kwota zdeponowana w systemie ochrony kaucji, Najemca ponosi odpowiedzialność za takie koszty, zaś Wynajmujący może podjąć działania zmierzające do odzyskania brakującej kwoty od Najemcy.

Więcej informacji można znaleźć w szkockich Rozporządzeniach dotyczących systemów ochrony kaucji z 2011 r. (Tenancy Deposit Schemes (Scotland) Regulations).

(<http://www.legislation.gov.uk/ssi/2011/176/contents/made>)

## **12. PODNAJEM I CESJA**

Bez uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego Najemcy nie wolno:

- podwynajmować Przedmiotu najmu (lub jego części),
- przyjmować lokatorów,
- dokonać cesji praw Najemcy na rzecz Przedmiotu najmu (lub jego części), lub
- w inny sposób zbyć na inną osobę praw do Przedmiotu najmu (lub jego części).

## **13. ZAWIADOMIENIE O INNYCH LOKATORACH**

Jeśli osoba w wieku 16 lat lub starsza (która nie jest Współlokatorem) zajmuje Przedmiot najmu wraz z Najemcą jako jedyne lub główne miejsce zamieszkania, wówczas Najemca winien powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie, ze wskazaniem imienia, nazwiska i charakteru relacji tej osoby względem Najemcy.

Jeśli taka osoba opuści Przedmiot najmu, Najemca winien powiadomić o

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

tym Wynajmującego.

**Najemca dochowa należytej staranności w celu zapewnienia, aby żadna osoba mieszkająca z nim nie naruszyła niniejszej Umowy.** W przypadku naruszenia, Najemca ponosi odpowiedzialność za takie naruszenie oraz za koszty wszelkich napraw, remontów lub niezbędnej wymiany.

Pozwalając innej osobie na zajmowanie Przedmiotu najmu wspólnie z Najemcą jako jedynego lub głównego miejsca zamieszkania takiej osoby, Najemca winien zapewnić, aby Przedmiot najmu nie stał się bezprawnie „domem wielokrotnego wynajmu” (HMO) (zob. **CZĘŚĆ 2: GLOSARIUSZ TERMINÓW**, definicja „domu wielokrotnego wynajmu”).

Najemca odpowiada za uzasadnione koszty i wydatki, w tym (jeśli dotyczy) opłaty prawne lub sądowe, należne Wynajmującemu lub jego Agentowi w wyniku naruszenia ze strony Najemcy skutkującego uzyskaniem przez miejsce zamieszkania statusu domu wielokrotnego wynajmu bez stosownego pozwolenia lub rejestracji.

## **14. PRZELUDNIENIE**

Liczba osób, które mogą mieszkać w Przedmiocie najmu, zależy od liczby i wielkości pomieszczeń jak również wieku, płci i charakteru relacji między lokatorami.

Salony i sypialnie liczą się jako pomieszczenia, natomiast kuchnia i łazienka już nie.

Najemcy nie wolno dopuścić do przeludnienia Przedmiotu najmu. Jeśli Najemca dopuści do przeludnienia Przedmiotu najmu, co stanowi naruszenie niniejszego postanowienia Umowy, Wynajmujący może podjąć działania w celu eksmisji Najemcy.

## **15. UBEZPIECZENIE**

Wynajmujący odpowiada za opłacanie składek na ubezpieczenie budynku i należących do Wynajmującego rzeczy, w tym stanowiących wyposażenie nieruchomości. Wynajmujący nie odpowiada za ubezpieczenie rzeczy należących do Najemcy.

Najemca odpowiada za ubezpieczenie własnych rzeczy. Rzeczy należące do Najemcy mogą obejmować rzeczy osobiste, żywność, materiały eksploatacyjne i inne przedmioty wniesione do Przedmiotu najmu przez Najemcę.

## **16. NIEOBECNOŚĆ**

Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego o planowanej nieobecności w Przedmiocie najmu, niezależnie od przyczyny, przez okres dłuższy niż 14 dni. Najemca winien podjąć uzasadnione działania, których domaga się Wynajmujący, aby zabezpieczyć Przedmiot najmu przed nieobecnością i podjąć odpowiednie kroki, aby dochować należytej

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

staranności, o której mowa poniżej.

## **17. NALEŻYTA STARANNOŚĆ**

Najemca zobowiązuje się dbać o Przedmiot najmu i części wspólne z należytą starannością, a w szczególności zobowiązuje się podjąć stosowne starania, aby:

- zapewnić odpowiednią wentylację i ogrzewanie Przedmiotu najmu;
- nie wносить do Przedmiotu najmu przedmiotów niebezpiecznych lub łatwopalnych, z wyjątkiem prawidłowego i bezpiecznego przechowywania paliwa i gazu do urządzeń ogrodowych (kosiarek itp.), grilla lub innych urządzeń powszechnie stosowanych w gospodarstwie domowym;
- nie wprowadzać do urządzeń sanitarnych i kanalizacji oleju, tłuszczu lub innych substancji szkodliwych, żrących lub mogących powodować uszkodzenia;
- zapobiec zamarzaniu rur wodociągowych przy niskich temperaturach;
- unikać zagrożenia pożarowego lub zagrożenia zalaniem Przedmiotu najmu lub sąsiadujących nieruchomości;
- utrzymać czystość armatury i osprzętu Przedmiotu najmu w okresie najmu;
- nie ingerować w funkcjonowanie czujek dymu, tlenku węgla, ciepła i systemu sygnalizacji pożarowej;
- nie ingerować w funkcjonowanie mechanizmów samozamykaczy drzwiowych.

## **18. WYMAGANY STAN TECHNICZNY I INNE INFORMACJE**

### **WYMAGANY STAN TECHNICZNY**

Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić, że Przedmiot najmu spełnia Standard stanu technicznego.

Wynajmujący winien przeprowadzić kontrolę Przedmiotu najmu przed jego wynajęciem w celu ustalenia, czy należy wykonać prace, aby niżej opisane wymogi stanu technicznego były spełnione i powiadomić Najemcę o takich pracach. Wynajmujący również jest zobowiązany do naprawy i utrzymania Przedmiotu najmu od daty rozpoczęcia najmu przez cały jego okres. Powyższe dotyczy naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych podczas wykonywania prac. Po dowiedzeniu się o usterce Wynajmujący winien wykonać prace w stosownym terminie.

Przedmiot najmu prywatnego musi spełnić poniższe wymogi stanu technicznego:

- Przedmiot najmu musi być zabezpieczony przed oddziaływaniem wiatru i deszczu oraz pod każdym innym względem musi nadawać się do zamieszkania przez ludzi.
- Konstrukcja i urządzenia zewnętrzne (w tym odpływy, rynny i rury zewnętrzne) muszą być w należytym stanie technicznym i sprawne.

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

- Instalacje wodociągowe, gazowe, elektryczne, sanitarne, grzewcze i służące do ogrzewania wody muszą być w należyłym stanie technicznym i sprawne.
- Armatura, osprzęt i urządzenia, które Wynajmujący udostępnia w ramach najmu, muszą być w należyłym stanie technicznym i sprawne.
- Wyposażenie udostępnione przez Wynajmującego w ramach najmu musi umożliwiać bezpieczną eksploatację zgodnie z przeznaczeniem.
- W Przedmiocie najmu muszą być zainstalowane odpowiednie urządzenia do wykrywania i sygnalizacji pożaru lub podejrzenia pożaru<sup>1</sup>.
- W Przedmiocie najmu muszą być zainstalowane odpowiednie urządzenia do sygnalizacji niebezpiecznego stężenia tlenu węgla<sup>2</sup>.

Więcej informacji o wymogach stanu technicznego można znaleźć we Wskazówkach do wzorca umowy prywatnego najmu mieszkaniowego opracowanego przez Rząd Szkocji lub na stronie internetowej Rządu Szkocji. Jeśli zdaniem Najemcy Wynajmujący nie zapewnił spełnienia przez Przedmiot najmu wymogów stanu technicznego w okresie najmu, Najemca powinien w pierwszej kolejności omówić to z Wynajmującym. Jeśli Wynajmujący nie naprawi naruszenia w stosownym terminie, Najemca ma prawo zwrócić się do Trybunału pierwszej instancji Szkockiej Izby ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości (Scotland Housing and Property Chamber) („Trybunał”). Trybunał może odrzucić wniosek, zbadać, czy spór może zostać rozstrzygnięty przez Najemcę i Wynajmującego (np. na drodze mediacji), uwzględnić wniosek lub oddalić sprawę. Trybunał jest uprawniony zobowiązać Wynajmującego do wykonania niezbędnych prac w celu spełnienia Standardu stanu technicznego.

Wymogi stanu technicznego nie obejmują prac, za które odpowiada Najemca w związku z obowiązkiem należytego użytkowania Przedmiotu najmu oraz nie obejmują naprawy lub utrzymania rzeczy, które Najemca ma prawo zabrać z Przedmiotu najmu.

**Konstrukcja i części zewnętrzne:**

Wynajmujący wraz z innymi właścicielami części wspólnych budynku, w którym znajduje się nieruchomość (jeśli dotyczy), odpowiada za utrzymanie w należyłym stanie konstrukcji i części zewnętrznych nieruchomości.

**Bezpieczeństwo instalacji i urządzeń gazowych:**

Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić każdego roku wykonanie kontroli wszystkich rur i urządzeń przez technika gazownictwa zarejestrowanego w Gas Safe Register (rejestr bezpieczeństwa gazowego). Najemca winien otrzymać od Wynajmującego egzemplarz świadectwa bezpieczeństwa gazowego.

<sup>1</sup> [Wytyczne Rządu Szkocji dotyczące wykrywania i pożarów i alarmów pożarowych \(Scottish Government Statutory Guidance on Satisfactory Provision for Detecting and Warning of Fires\)](#)

<sup>2</sup> [Wytyczne Rządu Szkocji dotyczące czujników tlenu węgla w prywatnie wynajmowanych nieruchomościach \(Scottish\)](#)

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego



**Wynajmujący jest zobowiązany przechowywać świadectwa przez przynajmniej 2 lata. Zgodnie z Rozporządzeniami dotyczącymi bezpieczeństwa gazowego z 1998 r. (instalacja i eksploatacja) [Gas Safety (Installation and use) Regulations], Najemcy są zobowiązani do zgłaszania Wynajmującemu stwierdzonych usterek instalacji gazowej lub urządzeń gazowych. Najemcom nie wolno użytkować urządzeń, które technik gazownictwa uznał za niebezpieczne.**

**Wynajmujący winien zapewnić montaż czujnika tlenku węgla w miejscach, gdzie znajduje się stałe urządzenie zasilane paliwem zawierającym węgiel (oprócz urządzenia używanego wyłącznie do gotowania) albo w miejscach, gdzie znajduje się stałe urządzenie zasilane paliwem zawierającym węgiel w przestrzeniach połączonych z innymi pomieszczeniami. Czujnik tlenku węgla jest wymagany również w sypialniach i salonie, jeśli przewód kominowy z urządzenia zasilanego paliwem zawierającym węgiel przechodzi przez pomieszczenie. „Paliwo zawierające węgiel” oznacza drewno, węgiel, olej i gaz.**

#### **Bezpieczeństwo instalacji i urządzeń elektrycznych:**

**Wynajmujący musi zapewnić kontrolę bezpieczeństwa instalacji i urządzeń elektrycznych przynajmniej raz na pięć lat, obejmującą raport o stanie instalacji elektrycznej**

**(EICR) i raport z kontroli urządzeń przenośnych (PAT) dotyczący urządzeń udostępnionych przez Wynajmującego. Raport EICR powinna sporządzić osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia.**

**Najemca musi otrzymać egzemplarz raportu EICR i PAT.**

#### **Czujki dymu:**

**Wynajmujący winien zapewnić zasilane z sieci elektrycznej czujki dymu w (i) pomieszczeniu, w którym często przebywają osoby w ciągu dnia, oraz we (ii) wszystkich przestrzeniach komunikacyjnych, takich jak korytarze i podesty, a ponadto w kuchni musi znajdować się czujka ciepła.**

**(i) Wszystkie czujki powinny być ze sobą połączone.**

#### **Instalacje:**

**Wynajmujący utrzyma należyty stan techniczny i sprawność instalacji wodociągowych, gazowych, elektrycznych, sanitarnych, grzewczych i służących do podgrzewania wody Przedmiocie najmu (z wyjątkiem urządzeń zainstalowanych przez Najemcę lub takich, które Najemca ma prawo zabrać).**

#### **Świadectwo charakterystyki energetycznej (EPC):**

**W chwili rozpoczęcia najmu należy przekazać Najemcy ważne świadectwo EPC (nie starsze niż 10 lat), chyba że Najemca wynajmuje pomieszczenie ze wspólnym dostępem do kuchni, łazienki i części mieszkalnej.**

#### Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

**Teksty zwykły:** Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

## **Wyposażenie:**

Wynajmujący winien zapewnić, aby wszystkie udostępnione meble tapicerowane spełniały wymogi Rozporządzeń bezpieczeństwa pożarowego dla mebli i wyposażenia z 1988 r. [Furniture & Furnishings (Fire Safety) Regulations] w obowiązującym brzmieniu, zaś zgodność z tymi regulacjami winna być potwierdzona etykietą trwale umieszczoną na wyposażeniu.

## **Usterki armatury i wyposażenia:**

Armatura, wyposażenie i urządzenia, które Wynajmujący udostępnia w Przedmiocie najmu, muszą być w należyтым stanie technicznym i sprawne. Wynajmujący naprawi lub wymieni w stosownym terminie udostępnioną armaturę, osprzęt i meble, które się zepsują. Żadne z postanowień niniejszej Umowy nie zobowiązuje Wynajmującego do naprawienia szkód spowodowanych umyślnie lub w wyniku niedbalstwa Najemcy, osób mieszkających z Najemcą lub gości zaproszonych do Przedmiotu najmu.

## **HARMONOGRAM NAPRAW**

Najemca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o konieczności wykonania napraw lub o pilnych przypadkach. Wynajmujący odpowiada za niezwłoczne wykonanie niezbędnych napraw po powiadomieniu o konieczności ich wykonania. Najemca winien zapewnić Wynajmującemu odpowiedni dostęp do Przedmiotu najmu, aby umożliwić Wynajmującemu spełnienie obowiązków w związku z wymogami stanu technicznego (zob. punkt „Dostęp na potrzeby napraw”).

## **PŁATNOŚĆ ZA NAPRAWY**

Najemca odpowiada za koszt napraw, jeśli wynikają one z winy lub niedbalstwa Najemcy, mieszkającej z nim osoby lub gościa.

## **INFORMACJE**

Oprócz niniejszej Umowy, Wynajmujący winien przekazać Najemcy:

- świadectwo bezpieczeństwa gazowego;
- raporty bezpieczeństwa elektrycznego (EICR i PAT);
- świadectwo charakterystyki energetycznej (chyba że Najemca wynajmuje pomieszczenie ze wspólnym dostępem do kuchni, łazienki i części mieszkalnej).

## **19. LEGIONELLA**

Na początku najmu i przez cały jego kres Wynajmujący jest zobowiązany podejmować stosowne działania, aby ocenić ryzyko narażenia na bakterie Legionella i zapewnić bezpieczeństwo Najemcy w Przedmiocie najmu.

### Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

## **20. DOSTĘP NA POTRZEBY NAPRAW, KONTROLI I WYCENY**

Najemca umożliwi odpowiedni dostęp do Przedmiotu najmu w uzasadnionym celu po otrzymaniu powiadomienia z przynajmniej 48-godzinnym wyprzedzeniem lub jeśli dostęp jest wymagany pilnie. Uzasadnione cele obejmują wykonanie prac w Przedmiocie najmu, które Wynajmujący ma obowiązek lub prawo wykonać na podstawie niniejszej Umowy albo innej umowy między Wynajmującym a Najemcą, kontrolę Przedmiotu najmu w celu ustalenia potrzeby wykonania takich prac i wycenę Przedmiotu najmu. Prawo dostępu obejmuje również umożliwienie dostępu innym osobom, takim jak wykonawcy lub rzemieślnicy wynajęci przez Wynajmującego.

Najemca i Wynajmujący mogą uzgodnić bardziej dogodny warunki dostępu, jeśli strony chcą rozwiązać niepilny problem szybciej.

Wynajmujący nie ma prawa wejść do Przedmiotu najmu za pomocą własnych kluczy bez zgody Najemcy, z wyjątkiem nagłych przypadków.

## **21. POSZANOWANIE PRAW INNYCH OSÓB**

Najemcy, mieszkającym z nim osobom i gościom nie wolno zachowywać się aspołecznie względem innych osób. Powyższe dotyczy wszystkich osób przebywających w Przedmiocie najmu – sąsiadów, gości, Wynajmującego, Agenta lub wykonawców.

„Zachowanie aspołeczne” oznacza zachowanie, które powoduje lub może powodować niepokój, zdenerwowanie, niedogodność lub uciążliwość albo polega na dręczeniu kogokolwiek. Dręczenie polega na powodowaniu niepokoju lub zdenerwowania. Zachowanie aspołeczne obejmuje też zachowania werbalne.

W szczególności Najemcy, mieszkającym z nim osobom i gościom nie wolno:

- powodować nadmiernego hałasu, w tym pochodzącego z telewizora, odtwarzaczy CD, odtwarzaczy multimedialnych cyfrowych, radia, instrumentów muzycznych, majsterkowania i elektronarzędzi;
- pozwalać zwierzętom na zanieczyszczenie lub uszkodzenie własności innych osób;
- pozwalać gościom na głośne lub uciążliwe zachowanie w Przedmiocie najmu;
- niszczyć Przedmiotu najmu, części wspólnych lub sąsiadujących;
- wystawiać odpadów w nieprzeznaczonych do tego miejscach lub w nieodpowiednim czasie;
- pozwalać innym osobom (w tym dzieciom) mieszkającym w nieruchomości lub korzystającym z niej na uciążliwe zachowanie względem innych osób poprzez niepodejmowanie stosownych działań zapobiegawczych;
- dręczyć innych Najemców, domowników, gości, sąsiadów, członków

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

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.

Ponadto Najemcy, mieszkającym z nim osobom i gościom nie wolno podejmować następujących działań niezgodnych z prawem:

- używanie lub posiadanie broni ofensywnej;
- używanie, sprzedaż, hodowla lub dostarczanie nielegalnych substancji odurzających albo 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;
- grożenie lub napaść na innych Najemców, domowników, gości, sąsiadów, członków rodziny Wynajmującego, pracowników lub agenta Wynajmującego albo innych osób przebywających w nieruchomości lub w sąsiedztwie, niezależnie od przyczyny.

Powyższy zakaz określonych zachowań w żaden sposób nie ogranicza ogólnych obowiązków Najemcy.

## **22. WYMAGANIA DOTYCZĄCE RÓWNEGO TRAKTOWANIA**

Zgodnie z ustawą o równym traktowaniu z 2010 r. (Equality Act), Wynajmującemu nie wolno dyskryminować Najemcy lub potencjalnego Najemcy ze względu na niepełnosprawność, płeć, zmianę płci, ciążę, posiadanie dzieci, rasę, religię, przekonania lub orientację seksualną.

## **23. OCHRONA DANYCH**

Wynajmujący jest zobowiązany przestrzegać wymagań przepisów prawa dotyczących ochrony danych, aby zapewnić bezpieczne przechowywanie danych Najemcy i ujawnianie ich wyłącznie zgodnie z prawem.

## **24. ZAKOŃCZENIE NAJMU**

Stosunek najmu może być zakończony poprzez:

- Wypowiedzenie umowy Wynajmującemu przez Najemcę
  - Najemca może wypowiedzieć Wynajmującemu umowę na piśmie z zachowaniem przynajmniej 28-dniowego okresu wypowiedzenia lub krótszego, jeśli Wynajmujący zrzeknie się prawa do przynajmniej 28-dniowego okresu wypowiedzenia. Jeśli Wynajmujący zrzeknie się prawa

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

do okresu wypowiedzenia, takie zrzeczenie musi mieć formę pisemną. Stosunek najmu kończy się w dniu wskazanym w wypowiedzeniu lub (w stosownych przypadkach) we wcześniejszym terminie uzgodnionym między Najemcą a Wynajmującym. Aby zakończyć najem wspólny, wszyscy Wspólnajemcy muszą wyrazić zgodę na rozwiązanie stosunku najmu. Jeden Wspólnajemca nie może rozwiązać stosunku najmu wspólnego w imieniu wszystkich Wspólnajemców.

- **Wypowiedzenie umowy Najemcy przez Wynajmującego, co jest możliwe jedynie na podstawie jednej z 18 przesłanek do eksmisji, określonych w Załączniku 3 do Ustawy. W tym celu:**
  - **Wynajmujący może doręczyć Najemcy Wezwanie do opuszczenia lokalu na podstawie jednej (lub więcej) przesłanek do eksmisji, zaś Najemca opuści lokal. W tym przypadku stosunek najmu kończy się w dniu wskazanym w Wezwaniu do opuszczenia lokalu albo w dniu, w którym Najemca faktycznie opuści Przedmiot najmu, w zależności od tego, co nastąpi wcześniej.**

**lub:**

- **Wynajmujący może doręczyć Najemcy Wezwanie do opuszczenia lokalu na podstawie jednej (lub więcej) przesłanek do eksmisji, przy czym Najemca może postanowić nie opuścić lokalu po upływie okresu wypowiedzenia, w którym to przypadku Wynajmujący może uzyskać od Trybunału nakaz eksmisji na podstawie wskazanych przesłanek do eksmisji. W tym przypadku najem kończy się w dniu wskazanym w nakazie eksmisji.**

**Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu jedynie na podstawie jednej z 18 przesłanek do eksmisji. W przypadku doręczenia Najemcy przez Wynajmującego Wezwania do opuszczenia lokalu, Wynajmujący musi wskazać przesłankę do eksmisji na którą się powołuje i uzasadnić jej (lub ich) zastosowanie.**

**Jeśli wynajmujący wystąpi do Trybunału o nakaz eksmisji, Trybunał zażąda od Wynajmującego przedstawienia uzasadnienia zastosowania danej przesłanki/przesłanek.**

**Okres wypowiedzenia, do którego zachowania zobowiązany jest Wynajmujący wobec Najemcy, zależy od przesłanki, na którą powołuje się Wynajmujący oraz od okresu zamieszkiwania Najemcy w Przedmiocie najmu.**

**Wynajmujący musi dochować przynajmniej 28-dniowego okresu wypowiedzenia wobec Najemcy, jeśli, w dniu otrzymania przez Najemcę Wezwania do opuszczenia lokalu, Najemca był uprawniony do zajmowania Przedmiotu najmu przez okres sześciu miesięcy lub krótszy albo jeśli Wynajmujący powołuje się na jedną (lub więcej) z następujących przesłanek. Najemca:**

- **nie zajmuje Przedmiotu najmu jako jedyne lub wyłącznego miejsca zamieszkania;**
- **naruszył umowę najmu;**

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

- zalega z czynszem za okres trzech kolejnych miesięcy lub dłuższy;
- został uznany winnym określonego przestępstwa;
- zachowuje się aspołecznie;
- kontaktuje się z osobą, którą uznano winną określonego przestępstwa lub która zachowuje się aspołecznie.

Wynajmujący musi dochować przynajmniej 84-dniowego okresu wypowiedzenia wobec Najemcy, jeśli, w dniu otrzymania przez Najemcę Wezwania do opuszczenia lokalu, Najemca był uprawniony do zajmowania Przedmiotu najmu przez okres dłuższy niż sześć miesięcy oraz Wezwanie do opuszczenia lokalu nie opiera się wyłącznie na jednej (lub więcej) z przesłanek wymienionych w niniejszym ustępie.

Wynajmujący winien zapewnić zwrot nieruchomości wyłącznie w sposób zgodny z prawem i przestrzegać wszystkich przepisów prawa dotyczących prywatnego najmu mieszkaniowego.

### **ZAŁĄCZNIK NR 3 DO USTAWY – PRZESŁANKI DO EKSMISJI**

W Załączniku nr 3 wymieniono 18 przesłanek uprawniających Wynajmującego do żądania eksmisji.

#### **Obligatoryjne przesłanki do eksmisji**

Jeśli Trybunał stwierdzi, że jedna (lub więcej) z obligatoryjnych przesłanek do eksmisji została spełniona, Trybunał musi wydać nakaz eksmisji. Osiem przesłanek obligatoryjnych:

- Wynajmujący zamierza sprzedać Przedmiot najmu za cenę rynkową w terminie trzech miesięcy od opuszczenia nieruchomości przez Najemcę.
- Przedmiot najmu ma być sprzedany przez kredytodawcę hipotecznego.
- Wynajmujący zamierza wyremontować Przedmiot najmu, co wiąże się ze znaczącą uciążliwością prac w Przedmiocie najmu.
- Wynajmujący zamierza zamieszkać w Przedmiocie najmu jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania.

#### **Legenda:**

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

- Wynajmujący zamierza użytkować Przedmiot najmu w celach innych niż mieszkalne.
- Przedmiot najmu jest przeznaczony jako miejsce zamieszkania dla osoby, która prowadzi działalność religijną z tej nieruchomości; Przedmiot najmu był już wcześniej użytkowany w taki sposób i jest w tym celu niezbędny.
- Najemca nie zajmuje Przedmiotu najmu jako jedynego lub wyłącznego miejsca zamieszkania albo opuścił Przedmiot najmu.
- Po dniu rozpoczęciu najmu Najemca został uznany winnym korzystania lub umożliwienia korzystania z Przedmiotu najmu w celach sprzecznych z prawem lub dobrymi obyczajami albo został uznany winnym podlegających karze pozbawienia wolności przestępstw, popełnionych w Przedmiocie najmu lub w jego okolicy. Wniosek należy złożyć zwykle w terminie 12 miesięcy od uznania Najemcy winnym.

### **Uznaniowe przesłanki do eksmisji**

Jeśli Trybunał stwierdzi, że spełniona została przesłanka uznaniowa, może wydać nakaz eksmisji wedle własnego uznania. Osiem przesłanek uznaniowych:

- Członek rodziny Wynajmującego zamierza mieszkać w Przedmiocie najmu jako jedynym lub głównym miejscem zamieszkania.
- Umowę najmu zawarto na podstawie decyzji o potrzebie zapewnieniu Najemcy opieki środowiskowej, przy czym stwierdzono, że nie występuje już potrzeba zapewnienia takiej opieki Najemcy.
- Najemca naruszył umowę najmu – nie dotyczy płatności czynszu.
- Najemca zachowywał się aspołecznie wobec innej osoby i Trybunał uznał za zasadne wydać nakaz eksmisji, ze względu na charakter zachowania, osoby, której zachowanie dotyczyło, lub miejsce. Wniosek należy złożyć zwykle w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym zachowanie aspołeczne miało miejsce.
- Najemca kontaktuje się w Przedmiocie najmu z osobą, którą uznano winną określonego przestępstwa lub która zachowuje się aspołecznie. Uznanie osoby winną określonego przestępstwa oznacza, że Trybunał byłby uprawniony wydać nakaz eksmisji, gdyby to sam Najemca został uznany winnym takiego przestępstwa. Określone zachowanie antyspołeczne danej osoby oznacza, że Trybunał byłby uprawniony wydać nakaz eksmisji, gdyby to Najemca zachowywał się w taki sposób. Wniosek należy złożyć zwykle w terminie 12 miesięcy od daty uznania osoby

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

winną lub daty wystąpienia zachowania antyspołecznego.

- Władze lokalne odmówiły rejestracji Wynajmującego lub ją cofnęły.
- Władze lokalne cofnęły pozwolenie na wielokrotny wynajem (HMO).
- Wynajmującemu doręczono zawiadomienie o przeludnieniu w odniesieniu do Przedmiotu najmu.

### **Przesłanki do eksmisji, które mogą być zarówno obligatoryjne jak i uznaniowe.**

Poniższe dwie przesłanki do eksmisji mogą być zarówno obligatoryjne jak i uznaniowe, zatem od uznania Trybunału zależy, czy wyda on nakaz eksmisji w danych okolicznościach:

- **Najemca zalega z czynszem (Ta przesłanka jest obligatoryjna, jeśli przez nieprzerwany okres trzech miesięcy lub dłuższy Najemca zalega z czynszem, zaś w dniu rozpatrzenia sprawy przez Trybunał zaległości wynoszą przynajmniej równowartość czynszu za jeden miesiąc. Trybunał musi również potwierdzić, że zaległości nie wynikają z opóźnienia lub braku zapłaty świadczenia socjalnego. Ta przesłanka jest uznaniowa, jeśli Najemca zalega z czynszem za okres trzech miesięcy lub dłuższy, zaś pierwszego dnia, w którym Trybunał rozpatrzył sprawę, zaległości są niższe niż czynsz za jeden miesiąc oraz Trybunał uznał, że wydanie nakazu eksmisji na tej podstawie jest uzasadnione. Przy rozważaniu zasadności eksmisji Trybunał rozpatrzy, czy zaleganie z czynszem przez Najemcę wynika z opóźnienia lub braku zapłaty świadczenia socjalnego.)**
- **Umowa najmu została zawarta z pracownikiem, przy czym Najemca nie jest już pracownikiem. (Ta przesłanka jest obligatoryjna, jeśli wniosek o eksmisję został złożony w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym Najemca przestał być pracownikiem lub nie stał się nim, oraz jest uznaniowa, jeśli wniosek złożono po upływie terminu 12 miesięcy.)**

Najemca zobowiązuje się usunąć z nieruchomości wszystkie należące do niego przedmioty z chwilą zakończenia najmu. Rzeczy należące do Najemcy mogą obejmować rzeczy osobiste, żywność, materiały eksploatacyjne i inne przedmioty wniesione do Przedmiotu najmu przez Najemcę.

## 25 WYPOSAŻENIE I STAN LOKALU

Najemca zgadza się, że podpisany Wykaz wyposażenia i stanu lokalu (stanowiący Załącznik 1 do niniejszej Umowy/który zostanie przekazany Najemcy nie później niż w dniu rozpoczęcia najmu) stanowi kompletny i dokładny wykaz wyposażenia i stanu Przedmiotu najmu w dniu rozpoczęcia najmu. Najemca ma 7 dni od dnia

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego



rozpoczęcia najmu (wskazanego powyżej w pkt „Data rozpoczęcia najmu”) na upewnienie się, czy Wykaz wyposażenia i stanu lokalu jest prawidłowy, oraz 1) powiadomienie Wynajmującego o wszelkich rozbieżnościach na piśmie, w którym to przypadku Wykaz wyposażenia i stanu lokalu zostanie odpowiednio poprawiony, lub 2) Najemca może nie podejmować żadnych działań, zaś po upływie terminu 7 dni uznaje się, że akceptuje on warunki.

Najemca zobowiązuje się wymienić lub naprawić (albo, wedle uznania Wynajmującego, zapłacić uzasadniony koszt naprawy lub wymiany) wyposażenie, które zostało zniszczone, uszkodzone, usunięte lub utracone w okresie najmu, z wyłączeniem normalnego zużycia, w wyniku winy umyślnej lub niedbalstwa Najemcy, osób mieszkających z Najemcą lub gości zaproszonych do Przedmiotu najmu (zob. punkt „Należyta staranność”). Rzeczy, do których wymiany zobowiązany jest Najemca, zostaną wymienione na rzeczy o takiej samej wartości i jakości.

## 26 PODATKI I OPŁATY LOKALNE

Najemca powiadomi władze lokalne o tym, że odpowiada on za uiszczanie podatku od nieruchomości oraz wszelkich innych powiązanych opłat.

Najemca odpowiada za uiszczanie podatku od nieruchomości, opłat za wodę i ścieki oraz wszelkich podatków lokalnych, które mogą zastąpić powyższe, chyba że Najemca jest zwolniony z obowiązku dokonywania takich płatności. Najemca powiadomi władze lokalne o dacie rozpoczęcia i zakończenia najmu oraz złoży wnioski o wszelkie zwolnienia lub ulgi, do których może być uprawniony.

## 27 MEDIA

Najemca zobowiązuje się zapewnić, aby rachunki za dostawę mediów do Przedmiotu najmu (gaz/energia elektryczna/telefon/abonament TV/Internet) były wystawiane przez danego dostawcę na imię i nazwisko Najemcy. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie zapłacić wszelkie kwoty należne za media w okresie najmu.

Najemca zobowiązuje się dokonać z dostawcami niezbędnych ustaleń dotyczących rozliczenia tych usług w chwili zakończenia najmu.

Najemca ma prawo zmienić dostawcę, jeśli płaci dostawcy energii bezpośrednio za gaz lub elektryczność. Dotyczy to przypadku, gdy Najemca ma licznik przedpłatowy. Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego, jeśli zdecyduje się zmienić dostawcę mediów, i przekaze Wynajmującemu szczegółowe informacje o nowym dostawcy.

Jeśli Najemca zgodzi się na wymianę licznika z licznika przedpłatowego na inny lub odwrotnie, ponosi on uzasadniony koszt wymiany licznika z powrotem po zakończeniu najmu, chyba że Wynajmujący zamierza zatrzymać licznik.

### Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

## 28 MODYFIKACJE

Najemca zobowiązuje się nie wprowadzać modyfikacji w Przedmiocie najmu, jego wyposażeniu i urządzeniach oraz nie wykonywać prac wykończeniowych wewnątrz lub na zewnątrz bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego.

**Wszelkie wnioski dotyczące adaptacji, urządzeń lub usług pomocniczych zgodnie z pkt 37 ustawy o równym traktowaniu z 2010 r. (Equality Act) lub pkt 52 szkockiej ustawy o mieszkalnictwie z 2006 r. winny być złożone na piśmie do Wynajmującego oraz, w stosownych przypadkach, do innych właścicieli części wspólnych. Zgody na modyfikacje zgodnie z ww. przepisami prawa nie powinny być bezpodstawnie wstrzymywane. W przypadku braku zgody na adaptacje można odwołać się do Trybunału w związku z pkt 52 (lub do sądu szeryfa w związku z pkt 37) w terminie 6 miesięcy od otrzymania powiadomienia o decyzji. Przed odwołaniem się do ww. instytucji można zwrócić się o pomoc do lokalnego Biura Porad Obywatelskich (Citizens Advice Bureau), organizacji Shelter Scotland lub władz lokalnych właściwych dla miejsca, w którym znajduje się Przedmiot najmu.**

## 29 CZĘŚCI WSPÓLNE

W przypadku Przedmiotu najmu będącego mieszkaniem lub posiadającego części wspólne, Najemca zobowiązuje się sprzątać, wraz z innymi właścicielami/lokatorami, klatkę schodową i współpracować z nimi w celu utrzymania czystości i porządku w ogrodzie, na powierzchniach zielonych i innych częściach wspólnych.

## 30 PRYWATNY OGRÓD

Najemca powinien utrzymywać ogród w należyтым stanie.

## 31 DACH

Najemcy nie wolno wchodzić na dach bez pisemnej zgody Wynajmującego, z wyjątkiem nagłych przypadków.

## 32 POJEMNIKI NA ODPADY I RECYKLING

Najemca zobowiązuje się w odpowiedni sposób i w odpowiednim czasie usuwać i segregować odpady. Nie wolno wystawiać odpadów na wspólnej klatce schodowej. Najemca winien dochować należytej staranności, aby odpady były umieszczone w odpowiednim worku i posegregowane do odpowiedniego pojemnika. Jeśli odpady są zwykle odbierane z ulicy, w dniu odbioru należy je wystawić przed godziną wskazaną przez władze lokalne. Pojemniki na odpady i odpady podlegające recyklingowi należy odstawić w zwykłe miejsce ich przechowywania niezwłocznie po opróżnieniu. Najemca winien przestrzegać lokalnych zasad dotyczących usuwania odpadów wielkogabarytowych.

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

### 33 PRZECHOWYWANIE

Przedmioty należące do Najemcy albo osób mieszkających z Najemcą lub gości nie mogą 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 zobowiązuje się w prawidłowy i bezpieczny sposób przechowywać paliwo i/lub gaz, w tym LPG, do urządzeń ogrodowych (kosiarek itp.), grilla lub innych urządzeń powszechnie stosowanych w gospodarstwie domowym. Najemcy nie wolno wnosić ani przechowywać w Przedmiocie najmu ani w jakimkolwiek składzie, szopie lub garażu innych cieczy palnych, materiałów wybuchowych lub gazów wybuchowych, które mogą stwarzać zagrożenie pożarowe albo mogą w inny sposób stwarzać niebezpieczeństwo dla Przedmiotu najmu, lokatorów, sąsiadów lub sąsiadujących nieruchomości.

### 35 ZWIERZĘTA DOMOWE

Najemca nie będzie trzymać w Przedmiocie najmu żadnych zwierząt domowych bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego. Zwierzęta (na których posiadanie wyrażono zgodę) należy trzymać pod nadzorem i kontrolą, aby nie spowodowały pogorszenia stanu Przedmiotu najmu lub części wspólnych, nie były uciążliwe dla sąsiadów i innych osób w okolicy, w której znajduje się Przedmiot najmu.

### 36 PALENIE TYTONIU

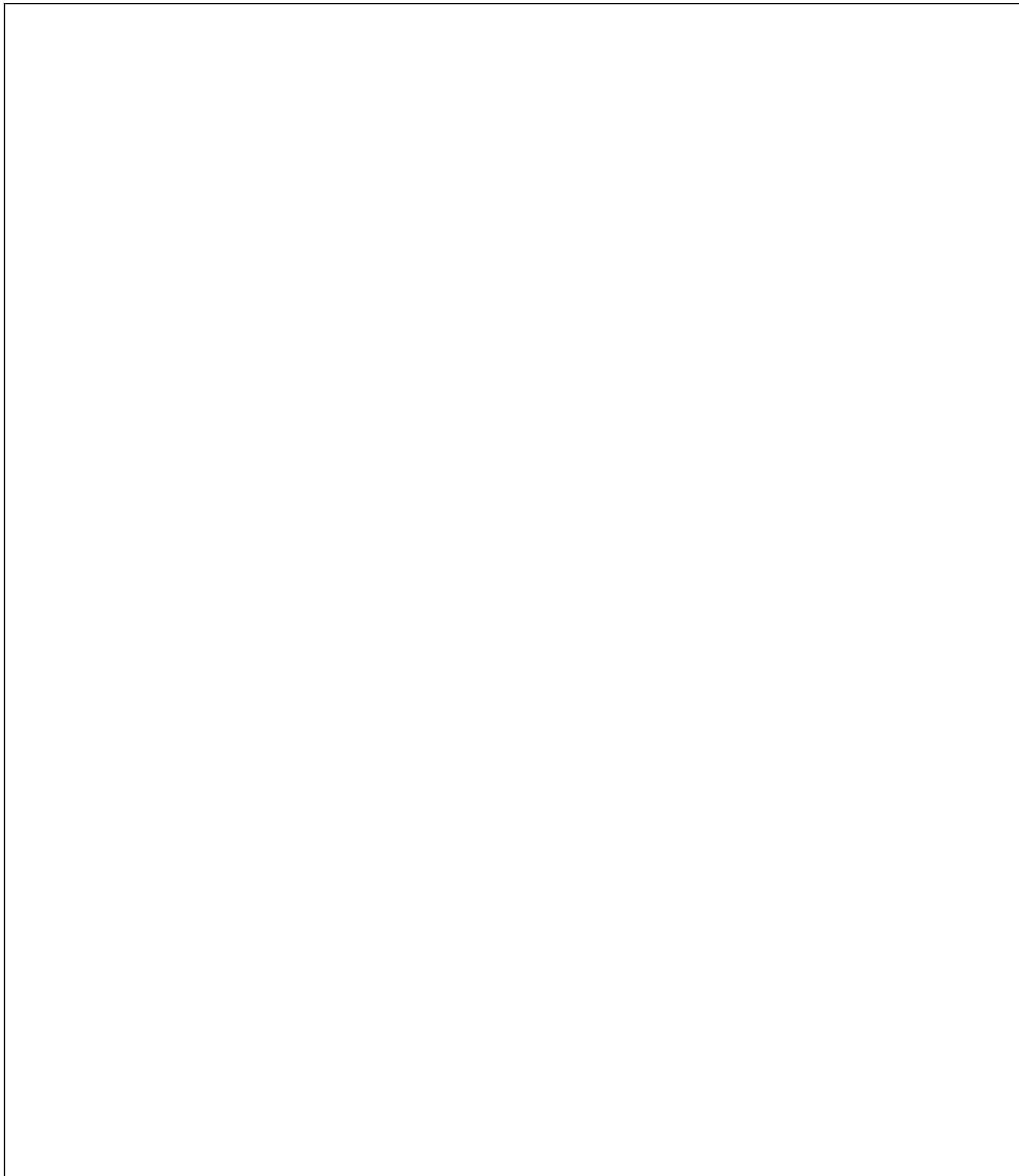
Najemca zobowiązuje się nie palić tytoniu ani innych substancji w Przedmiocie najmu oraz nie pozwolić na to gościom bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego.

Najemca nie będzie palić na klatkach schodowych ani w innych częściach wspólnych.

#### Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego



Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

## 38 GWARANT

Gwarant gwarantuje płatność czynszu, spełnienie innych obowiązków w ramach niniejszej Umowy oraz uiszczenie innych płatności należnych Wynajmującemu od Najemcy na podstawie niniejszej Umowy i obowiązek ten pozostaje w mocy po rozwiązaniu Umowy lub aneksu do Umowy w odniesieniu do wszelkich płatności należnych, lecz nie uiszczonych.

### Gwarant 1

Imię (imiona) i nazwisko Najemcy, dla którego Gwarant 1 jest gwarantem	
<b>Podpis Gwaranta 1</b>	
Imię i nazwisko gwaranta (dużymi literami)	
Adres gwaranta	
Data:	

### Gwarant 2

Imię (imiona) i nazwisko Najemcy, dla którego Gwarant 2 jest gwarantem	
<b>Podpis Gwaranta 2</b>	
Imię i nazwisko gwaranta (dużymi literami)	
Adres gwaranta	
Data:	

### Gwarant 3

Imię (imiona) i nazwisko Najemcy, dla którego Gwarant 3 jest gwarantem	
<b>Podpis Gwaranta 3</b>	
Imię i nazwisko gwaranta (dużymi literami)	
Adres gwaranta	
Data:	

#### Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

**Gwarant 4**

Imię (imiona) i nazwisko Najemcy, dla którego Gwarant 4 jest gwarantem	
<b>Podpis Gwaranta 4</b>	
Imię i nazwisko gwaranta (dużymi literami)	
Adres gwaranta	
Data:	

**Gwarant 5**

Imię (imiona) i nazwisko Najemcy, dla którego Gwarant 5 jest gwarantem	
<b>Podpis Gwaranta 5</b>	
Imię i nazwisko gwaranta (dużymi literami)	
Adres gwaranta	
Data:	

## 39 OŚWIADCZENIA

Podpisując niniejszą Umowę i wprowadzając się do Przedmiotu najmu, Najemca potwierdza, że:

- przekazał Wynajmującemu pełne i prawdziwe informacje wymagane przez Wynajmującego lub Agencję wynajmu w związku z niniejszym stosunkiem najmu;
- nie złożył umyślnie lub nieumyślnie żadnych nieprawdziwych lub wprowadzających w błąd oświadczeń (w formie pisemnej lub ustnej), które mogą mieć wpływ na decyzję Wynajmującego o zawarciu umowy najmu;
- przeczytał i zrozumiał wszystkie warunki niniejszej Umowy, w tym komentarz prawny.

<b>Podpis Najemcy 1</b>	
Imię i nazwisko Najemcy (dużymi literami)	
Adres Najemcy	
Data:	

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego

<b>Podpis Najemcy 2</b>	
Imię i nazwisko Najemcy (dużymi literami)	
Adres Najemcy	
Data:	

<b>Podpis Najemcy 3</b>	
Imię i nazwisko Najemcy (dużymi literami)	
Adres Najemcy	
Data:	

<b>Podpis Najemcy 4</b>	
Imię i nazwisko Najemcy (dużymi literami)	
Adres Najemcy	
Data:	

<b>Podpis Najemcy 5</b>	
Imię i nazwisko Najemcy (dużymi literami)	
Adres Najemcy	
Data:	

<b>Podpis Wynajmującego</b>	
Imię i nazwisko Wynajmującego (dużymi literami)	
Adres Wynajmującego	
Data:	

<b>Podpis Wynajmującego</b>	
Imię i nazwisko Wynajmującego (dużymi literami)	
Adres Wynajmującego	
Data:	

Do prywatnego najmu mieszkaniowego nie stosuje się szkockiej ustawy dotyczącej wymogu formy pisemnej z 1995 r. (Requirements of Writing (Scotland) Act), zatem Najemca i Wynajmujący mogą podpisać niniejszą Umowę wpisując swoje imiona i nazwiska w dokumencie elektronicznym i wysyłając go pocztą elektroniczną, jeśli wszystkie strony zgadzają się na taką formę zawarcia umowy. Ewentualnie można złożyć podpisy pod egzemplarzem umowy w formie papierowej, jeśli taka forma jest preferowana.

Legenda:

**Tekst pogrubiony:** Klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Teksty zwykły: Klauzule uznaniowe – wynajmujący może je uwzględnić wedle własnego



© 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](https://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: 978-1-78851-214-5 (tylko Internet)

Publikacja Rządu Szkocji, grudzień 2018

Opracowano dla Rządu Szkocji – APS Group Scotland, 21 Tennant Street, Edinburgh EH6 5NA PPDAS295327  
(12/18)

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