

# **Wzór umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego opracowany przez Rząd Szkocji**

**Dla sektora najmu prywatnego**

## Prywatny najem lokali mieszkalnych: poznaj swoje prawa

### Państwa umowa najmu

- Państwa umowa najmu jest umową na czas nieokreślony, co oznacza, że nie ma określonego czasu trwania ani daty rozwiązania. Wynajmujący **nie może** określić w umowie najmu przewidywanej daty zakończenia najmu ani minimalnego okresu najmu.
- Jeśli wynajmują Państwo lokal wspólnie, wszyscy najemcy są odpowiedzialni za opłacanie czynszu, zarówno wspólnie, jak i indywidualnie. Zasada ta będzie obowiązywać tak długo, jak długo trwać będzie najem.
- Aby zakończyć najem wspólny, zgodę na to muszą wyrazić **wszyscy współnajemcy** i przekazać wynajmującemu pisemne powiadomienie o chęci opuszczenia lokalu. (Mogą Państwo przekazać swoje prawo do wynajmu innej osobie, o ile uzyskają Państwo zgodę wynajmującego).

### Kaucja i czynsz

- Wynajmujący może podwyższyć czynsz tylko jeden raz w okresie 12 miesięcy i musi powiadomić o tym Państwa z co najmniej trzymiesięcznym wyprzedzeniem. **Jeśli uznają Państwo podwyżkę czynszu za nieuzasadnioną, możecie zwrócić się do urzędnika ds. czynszów z Rent Service Scotland (urzędu ds. czynszów) o wydanie decyzji, czy jest on sprawiedliwy.**
- Pobieranie przez wynajmującego lub pośrednika wynajmu opłaty lub prowizji albo zawieranie z Państwem umowy pożyczki jako warunku przyznania, przedłużenia lub kontynuacji najmu jest niezgodne z prawem. Mogą oni pobierać od Państwa jedynie czynsz i kaucję zwrotną, przy czym kaucja nie może przewyższać równowartości dwumiesięcznego czynszu.
- Jeżeli wpłacili Państwo wynajmującemu kaucję, musi on odprowadzić ją do zatwierdzonego programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu i udzielić Państwu dalszych informacji na ten temat w ciągu **30 dni roboczych** od rozpoczęcia najmu. Informacje te powinny obejmować, np. wpłaconą kwotę i datę wpłaty, adres nieruchomości, potwierdzenie rejestracji wynajmującego oraz dane kontaktowe programu.
- Jeśli wynajmujący nie przekaże Państwa kaucji do programu w ciągu 30 dni, mogą Państwo wnieść przeciwko niemu sprawę do First-tier Tribunal for Scotland (Housing and Property Chamber) (Sąd Pierwszej Instancji dla Szkocji, Izba ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości), gdzie może on zostać wezwany do zapłaty nawet trzykrotności wartości kaucji na Państwa rzecz.

### Stan techniczny

- Jeżeli Państwa mieszkanie nie spełnia minimalnego standardu technicznego (tzw. standardu remontowego), mogą Państwo złożyć wniosek do First-tier Tribunal for Scotland (Housing and Property Chamber) (Sąd Pierwszej Instancji dla Szkocji, Izba ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości)

### Zakończenie najmu

- Wynajmujący nie może wypowiedzieć Państwu stosunku najmu bez ważnego powodu. Może go rozwiązać jedynie poprzez wręczenie Państwu „wypowiedzenia” z jednego lub kilku z 18 powodów (podstaw).
- Jeśli wynajmujący poprosi Państwa o opuszczenie lokalu, musi przekazać Państwu wypowiedzenie:
  - z terminem **28 dni** (jeśli mieszkali Państwo w lokalu krócej niż sześć miesięcy lub wynajmujący powołuje się na jedną z sześciu podstaw dotyczących „zachowania”); lub

- z terminem **84 dni** (jeśli mieszkali Państwo w lokalu dłużej niż sześć miesięcy a wynajmujący nie powołuje się na jedną żadną podstawę dotyczącą „zachowania”).
- Jeśli chcą Państwo opuścić lokal, muszą Państwo wypowiedzieć go wynajmującemu na piśmie z zachowaniem 28-dniowego okresu wypowiedzenia. W wypowiedzeniu należy podać dzień, w którym najem ma zostać zakończony (zwykle jest to dzień po upływie okresu wypowiedzenia).
- Jeśli nie zgadzają się Państwo z powodem podanym w wypowiedzeniu przekazanym Państwu przez wynajmującego, nie muszą Państwo opuszczać lokalu do czasu uzyskania przez wynajmującego nakazu eksmisji od First-tier Tribunal (Housing and Property Chamber).
- Jeśli uważają Państwo, że stosunek najmu został rozwiązany niezgodnie z prawem (na przykład wynajmujący doręczył Państwu wypowiedzenie najmu z uzasadnieniem, że zamierza sprzedać nieruchomość, a następnie wynajmie ją innemu najemcy), mogą Państwo wystąpić do First-tier Tribunal for Scotland (Housing and Property Chamber) (Sąd Pierwszej Instancji dla Szkocji, Izba ds. Mieszkalnictwa i Nieruchomości). Sąd może przyznać Państwu odszkodowanie w wysokości do kwoty sześciomiesięcznego czynszu.

Więcej informacji na temat któregośkolwiek z tych praw można znaleźć w odpowiednim rozdziale niniejszej umowy najmu.

## Spis treści

<b>ROZDZIAŁ 1: JAK KORZYSTAĆ Z TEGO WZORU UMOWY</b> .....	<b>2</b>
<b>ROZDZIAŁ 2: SŁOWNICZEK POJĘĆ I ICH WYKŁADNIA</b> .....	<b>3</b>
<b>ROZDZIAŁ 3: WZÓR UMOWY NAJMU PRYWATNEGO LOKALU MIESZKALNEGO</b> .....	<b>5</b>
1. <b>NAJEMCA</b> .....	5
2. <b>POŚREDNIK WYNAJMU</b> .....	6
3. <b>WYNAJMUJĄCY</b> .....	6
4. <b>KOMUNIKACJA</b> .....	7
5. <b>DANE WYNAJMOWANEJ NIERUCHOMOŚCI</b> .....	7
6. <b>DATA ROZPOCZĘCIA NAJMU</b> .....	9
7. <b>ZAJMOWANIE I UŻYTKOWANIE WYNAJMOWANEJ NIERUCHOMOŚCI</b> .....	9
8. <b>CZYNSZ</b> .....	9
9. <b>POTWIERDZENIA WPŁAT CZYNSZU</b> .....	9
10. <b>PODWYŻKI CZYNSZU</b> .....	9
11. <b>KAUCJA</b> .....	10
12. <b>PODNAJEM I CESJA</b> .....	11
13. <b>ZGŁOSZENIE INNYCH LOKATORÓW</b> .....	11
14. <b>PRZELUDNIENIE</b> .....	12
15. <b>UBEZPIECZENIE</b> .....	12
16. <b>NIEOBECNOŚCI</b> .....	12
17. <b>RACJONALNA DBAŁOŚĆ</b> .....	12
18. <b>STANDARD TECHNICZNY ITP. I INNE INFORMACJE</b> .....	13
<b>STANDARD TECHNICZNY</b> .....	13
<b>CZAS WYKONANIA NAPRAW</b> .....	16
<b>PŁATNOŚĆ ZA NAPRAWY</b> .....	16
<b>INFORMACJE</b> .....	16
19. <b>LEGIONELLA</b> .....	17
20. <b>DOSTĘP NA POTRZEBY NAPRAW, PRZEGLĄDÓW I WYCEN</b> .....	17
21. <b>POSZANOWANIE INNYCH</b> .....	17
22. <b>WYMAGANIA W ZAKRESIE RÓWNOŚCI</b> .....	18
23. <b>OCHRONA DANYCH</b> .....	18
24. <b>ZAKOŃCZENIE NAJMU</b> .....	18
25. <b>ZAWARTOŚĆ I STAN</b> .....	22
26. <b>PODATKI/OPŁATY NA RZECZ WŁADZ LOKALNYCH</b> .....	22
27. <b>MEDIA</b> .....	22
28. <b>PRZERÓBKI</b> .....	23
29. <b>CZĘŚCI WSPÓLNE</b> .....	23
30. <b>OGRÓDEK PRYWATNY</b> .....	23
31. <b>DACH</b> .....	23
32. <b>POJEMNIKI NA ŚMIECI I RECYKLING</b> .....	23
33. <b>SKŁADOWANIE PRZEDMIOTÓW</b> .....	24
34. <b>SUBSTANCJE NIEBEZPIECZNE, W TYM SKROPLONY GAZ ROPOPOCHODNY</b> .....	24
35. <b>ZWIERZĘTA DOMOWE</b> .....	24
36. <b>PALENIE</b> .....	24
37. <b>MIEJSCE NA DODATKOWE WARUNKI NAJMU</b> .....	25
38. <b>PORĘCZYCIEL</b> .....	26
39. <b>OŚWIADCZENIA</b> .....	27

## Rozdział 1: Jak korzystać z tego wzoru umowy

Wynajmujący jest zobowiązany do przedstawienia pisemnych warunków najmu prywatnego lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 10 ustawy Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016 (ustawa o mieszkalnictwie prywatnym – najem dla Szkocji, „Ustawa”). Niniejszy dokument to wzór umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego („wzór umowy najmu”) opracowany przez Rząd Szkocji, który może posłużyć do spełnienia tej funkcji.

Niniejszy wzór umowy najmu zawiera dwie kategorie klauzul:

Pierwsza kategoria obejmuje **podstawowe prawa i obowiązki**, w tym m.in. warunki ustawowe dotyczące wszystkich prywatnych umów najmu lokali mieszkalnych, standard techniczny i kaucje od najmu. Są to „klauzule obowiązkowe”, które muszą zostać uwzględnione w każdej umowie przygotowanej z wykorzystaniem tego wzoru. Warunki te są określone w Ustawie, uzupełniającym prawodawstwie wtórnym i innych odpowiednich przepisach dotyczących mieszkalnictwa i są wyróżnione **pogrubioną** czcionką. Klauzule te należy odczytywać równolegle z odpowiednimi przepisami prawa, ponieważ przepisy te mają pierwszeństwo i mogą od czasu do czasu ulegać zmianom.

Druga kategoria to warunki uznaniowe, które wynajmujący może zawrzeć w pisemnej umowie najmu, ale nie musi. Są one pisane zwykłą czcionką. Wzór umowy najmu zawiera szereg proponowanych warunków, które wynajmujący może zmienić lub usunąć w zależności od potrzeb. Kategoria ta obejmuje również wszelkie dodatkowe warunki, które wynajmujący zdecyduje się dodać. Wszelkie dodatkowe warunki dodane lub zredagowane przez wynajmującego muszą być zgodne z wymogami określonymi w ustawie, uzupełniającym prawodawstwie wtórnym i innych odpowiednich przepisach.

Niektóre klauzule obowiązkowe i uznaniowe zawierają nawiasy kwadratowe [ ], co oznacza klauzule przewidujące opcje zależne od warunków najmu (takie jak częstotliwość opłacania czynszu).

Łatwe do odczytania uwagi dotyczące wszystkich klauzul zawartych w niniejszym wzorze umowy najmu znajdują się w dokumencie pt. „Łatwe do odczytania uwagi do wzoru umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego opracowanego przez Rząd Szkocji”. Jeśli wynajmujący skorzystał z niniejszego wzoru umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego, musi on również przekazać Państwu kopię tych uwag.

Przepisy Private Residential Tenancies (Information for Tenants) (Scotland) Regulations 2017 (przepisy dotyczące najmu prywatnych lokali mieszkalnych dla Szkocji, informacje dla najemców) przewidują, że jeśli wynajmujący zdecyduje się nie skorzystać z niniejszego wzoru umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego, nadal jest prawnie zobowiązany do przekazania najemcy kopii Uwag pomocniczych do ustawowych warunków najmu prywatnego lokalu mieszkalnego.

Dla wygody w przypisie zamieszczono klucz dla poszczególnych kategorii klauzul.

### Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

## Rozdział 2: Słowniczek pojęć i ich wykładnia

W niniejszej Umowie poniższe słowa mają następujące znaczenie, chyba że treść wskazuje inaczej:

- **Cesja:** Sytuacja, w której najemca przenosi swoje prawa do najmu prywatnego lokalu mieszkalnego (lub udziału w najmie wspólnym) na inną osobę. Wymaga to uzyskania wcześniej pisemnej zgody wynajmującego.
- **Części wspólne:** w odniesieniu do lokalu oznaczają konstrukcję i elementy zewnętrzne oraz wszelkie obiekty wspólne znajdujące się w budynku lub części budynku obejmującej lokal bądź wykorzystywane w związku z tym budynkiem lub częścią budynku, ale tylko w zakresie, w jakim konstrukcja, elementy zewnętrzne i obiekty wspólne nie są wyłączną własnością właściciela lokalu.
- **Przepisy o ochronie danych:** wszelkie ustawy, statuty, akty prawne niższego rzędu, rozporządzenia, zarządzenia, obowiązkowe wytyczne lub kodeksy postępowania, wyroki właściwych sądów, dyrektywy lub wymogi organów regulacyjnych, które odnoszą się do ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych, którym podlega strona umowy, w tym ustawa o ochronie danych osobowych z 2018 r. oraz wszelkie jej ustawowe modyfikacje lub przywrócenia do mocy prawnej, a także RODO.
- **Podstawa eksmisji:** jedna lub więcej podstaw wymienionych w załączniku 3 do Ustawy, na podstawie których sąd First-tier Tribunal for Scotland Housing and Property Chamber („Sąd”) może wydać nakaz eksmisji.
- **Nakaz eksmisji:** nakaz wydany przez Sąd, który rozwiązuje umowę najmu prywatnego lokalu mieszkalnego w określonym terminie.
- **Stacjonarne urządzenie węglowe:** urządzenie, które jest przytwierdzone do konstrukcji budynku lub podłączone do sieci zasilania paliwem i spala paliwo w celu wytworzenia energii.
- **RODO:** Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchyłające dyrektywę 95/46/WE.
- **Poręczyciel:** osoba trzecia, taka jak rodzic lub bliski krewny, która zgadza się opłacić czynsz, jeśli najemca tego nie zrobi i wypełnić wszelkie inne zobowiązania, z których najemca się nie wywiązuje. Wynajmujący może podjąć kroki prawne w celu odzyskania od poręczyciela wszystkich należności z tytułu czynszu, wszelkich innych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy oraz wszelkich innych płatności należnych wynajmującemu, do których zapłaty najemca jest zobowiązany na mocy niniejszej Umowy.
- **Dom wielokrotnego najmu (HMO – House in Multiple Occupation):** mieszkanie jest HMO, jeśli zamieszkują je co najmniej trzy osoby dorosłe (w wieku przynajmniej 16 lat) pochodzące z co najmniej trzech różnych rodzin, dla których stanowi ono jedyne lub główne miejsce zamieszkania i obejmuje dom, lokal lub grupę lokali należących do tej samej osoby ze wspólnymi podstawowymi obiektami użytkowymi (toaletą, umywalką i urządzeniami do przyrządzania lub dostarczania gorących posiłków), zgodnie z definicją zawartą w art. 125 ustawy Housing (Scotland) Act 2006 (ustawa mieszkaniowa dla Szkocji).
- **Odpowiedzialność solidarna:** ma miejsce, gdy jest dwóch lub więcej współnajemców, a każdy współnajemca jest w pełni odpowiedzialny wobec

### Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

wynajmującego (wynajmujących) za zobowiązania najemcy wynikające z niniejszej Umowy, w tym w szczególności za obowiązek zapłaty czynszu. Podobnie, każdy współwynajmujący ponosi pełną odpowiedzialność wobec najemcy (najemców) za zobowiązania wynajmującego wynikające z niniejszej Umowy.

- Wynajmujący: obejmuje każdego współwynajmującego (patrz również „Odpowiedzialność solidarna” powyżej).
- Wynajmowana nieruchomość: nieruchomość wynajęta przez najemcę od wynajmującego.
- Pośrednik wynajmu: osoba pracująca dla wynajmującego nieruchomości i oferująca szereg usług, począwszy od znalezienia odpowiednich najemców, pobierania czynszu, organizowania napraw itd.
- Sąsiad: każda osoba mieszkająca w sąsiedztwie.
- Sąsiedztwo: okolica wynajmowanej nieruchomości.
- Przeludnienie: mieszkanie jest uważane za przeludnione, jeśli nie spełnia jednego z dwóch kryteriów – standardu pomieszczeń i/lub standardu powierzchni (patrz definicje obu kryteriów poniżej).
- Najem prywatny lokalu mieszkalnego: najem, w którym nieruchomość jest wynajmowana osobie fizycznej jako oddzielny lokal mieszkalny; najemca zajmuje całość lub część tej nieruchomości jako swoje jedyne lub główne miejsce zamieszkania; a najem ten nie jest wyłączony na podstawie załącznika 1 do Ustawy.
- Zarejestrowany wynajmujący: osoba, która jest wpisana do rejestru przygotowanego i prowadzonego przez władze lokalne dla celów określonych w części 8 ustawy Antisocial Behaviour etc. (Scotland) Act z 2004 r.
- Czynsz: każda kwota płatna okresowo przez najemcę na rzecz wynajmującego w związku z najmem (i obejmuje, celem uniknięcia wątpliwości, wszelkie kwoty płatne w związku z usługami, naprawami, utrzymaniem lub ubezpieczeniem).
- Zawiadomienie o podwyżce czynszu: zawiadomienie, które wynajmujący jest zobowiązany stosować w ramach najmu prywatnego lokalu mieszkalnego, aby poinformować najemcę o proponowanej podwyżce czynszu.
- Urzędnik ds. czynszów: niezależny urzędnik powołany ustawowo, który może decydować o wysokości czynszu należnego z tytułu najmu prywatnego lokalu mieszkalnego. Osoba ta może również zdecydować o kwocie, o jaką wynajmujący może podwyższyć czynsz w strefie presji czynszowej, odzwierciedlając wszelkie udoskonalenia poczynione w wynajmowanej nieruchomości.
- Strefa presji czynszowej (RPZ – Rent Pressure Zone): określony obszar, w którym Rada Ministrów Szkocji nałożyła ograniczenie na wysokość rocznych podwyżek czynszów dla obecnych najemców. Wszelki limit ustalony przez Radę Ministrów Szkocji będzie równy co najmniej wskaźnikowi cen konsumpcyjnych (CPI) plus 1% i może obowiązywać przez okres do 5 lat. Wynajmujący posiadający nieruchomość w strefie presji czynszowej mogą wystąpić do urzędnika ds. czynszów o naliczenie dodatkowej kwoty czynszu odzwierciedlającej wszelkie udoskonalenia, których dokonali w wynajmowanej nieruchomości.
- Warunki ustawowe: warunki, które mają zastosowanie do każdego najmu prywatnego lokalu mieszkalnego.

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

- Najemca: obejmuje każdego współnajemcę lub podnajemcę (patrz też „Odpowiedzialność solidarna” powyżej).
- Sąd: First-tier Tribunal for Scotland Housing and Property Chamber, organ rozpatrujący wszystkie spory cywilne wynikające z najmu prywatnego lokali mieszkalnych.
- Standard pomieszczeń: jest on naruszony, gdy dwie osoby przeciwnej płci, które nie mieszkają jako mąż i żona, muszą spać w tym samym pokoju. Nie dotyczy to dzieci poniżej 10. roku życia. Pomieszczenia uważane za sypialne definiuje się jako „typu zwykle używanego w danej okolicy jako sypialnia lub salon”.
- Standard powierzchni: określa limity liczby osób, które mogą zajmować mieszkanie, w odniesieniu zarówno do liczby, jak i powierzchni pokoi dostępnych jako pomieszczenia sypialne. Na potrzeby tego celu dzieci w wieku co najmniej jednego roku, ale mniej niż 10 lat liczone są jako połowa osoby, zaś dzieci poniżej pierwszego roku życia nie są liczone w ogóle. Pokoje o powierzchni mniejszej niż 50 stóp kwadratowych nie są brane pod uwagę.

Dla celów niniejszej Umowy, słowa w liczbie pojedynczej obejmują liczbę mnogą, a w przypadku, gdy wyrażenie „najemca” obejmuje dwie lub więcej osób, obowiązki i warunki do spełnienia przez „najemcę”, w tym zapłata czynszu, mają zastosowanie do wszystkich takich osób łącznie i solidarnie.

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich



## Rozdział 3: Wzór umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego

### 1. NAJEMCA

Imię (imiona) i nazwisko oraz adres (adresy): (1) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

(„Najemca (Najemcy)”)

**W przypadku najmu wspólnego, termin „najemca” odnosi się do każdej z ww. osób, a pełna odpowiedzialność i prawa określone w niniejszej Umowie mają zastosowanie do każdego najemcy, który będzie solidarnie odpowiedzialny za wszystkie zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy.**

Adresy e-mail: (1) \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Numery telefonu: (1) \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

## 2. Pośrednik wynajmu

Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

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

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

Pośrednik będzie świadczył następujące usługi w imieniu Wynajmującego:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Pośrednik jest pierwszą osobą kontaktową w następujących sprawach:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 3. Wynajmujący

Imię i nazwisko (1): \_\_\_\_\_

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

Adres (Wynajmujący 1): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

Adres (Wynajmujący 2): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Adresy e-mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

Numer rejestrowy (Wynajmujący 1): [ \_ \_ \_ \_ \_ / \_ \_ \_ / \_ \_ \_ \_ ] / oczekuje –  
Wynajmujący poinformuje najemcę o numerze rejestrowym po jego uzyskaniu]

Numer rejestrowy (Wynajmujący 2): [ \_ \_ \_ \_ \_ / \_ \_ \_ / \_ \_ \_ \_ ] / oczekuje –  
Wynajmujący poinformuje najemcę o numerze rejestrowym po jego uzyskaniu]

#### 4. Komunikacja

Wynajmujący i Najemca uzgadniają, że wszelka komunikacja, jaką można lub należy prowadzić zgodnie z Ustawą i w związku z niniejszą Umową, w tym zawiadomienia, które jedna strona ma doręczyć drugiej, będzie prowadzona w formie pisemnej:

- w formie papierowej, dostarczanej osobiście lub przesyłką poleconą; lub
- pocztą elektroniczną na adresy e-mail podane w punktach [2 lub 3] i 1].

W przypadku komunikacji za pośrednictwem poczty elektronicznej istotne jest, aby Wynajmujący i Najemcy dokładnie rozważyli, czy ta opcja jest dla nich odpowiednia. Należy zauważyć, że pocztą elektroniczną będą wysyłane wszystkie zawiadomienia, w tym ważne dokumenty, takie jak zawiadomienie o podwyżce czynszu i wezwanie do opuszczenia wynajmowanej nieruchomości.

Aby zapewnić, że wszystkie wiadomości e-mail będą odbierane i odczytywane w odpowiednim czasie, Wynajmujący i Najemcy zobowiązują się do jak najszybszego informowania się nawzajem o każdym nowym adresie e-mail, który ma być używany zamiast adresu e-mail podanego w niniejszej Umowie.

W przypadku wysyłania dokumentów drogą elektroniczną lub listem poleconym, uznaje się, że zostały one doręczone po upływie 48 godzin od daty wysyłki, o ile adresat nie przedstawi dowodu, że otrzymał je później. Ten dodatkowy czas doręczenia należy uwzględnić w wymaganym okresie wypowiedzenia.

#### 5. Dane wynajmowanej nieruchomości

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(„Wynajmowana nieruchomość”)

Rodzaj nieruchomości: \_\_\_\_\_

(Na przykład: Mieszkanie / Dom parterowy / Dom wiejski / Bliźniak / Dom jednorodzinny itp.)

Wszelkie inne obszary/obiekty należące do wynajmowanej nieruchomości:

\_\_\_\_\_

Wszelkie wspólne obszary/obiekty: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Wszelkie wyłączone obszary/obiekty: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Wynajmowana nieruchomość jest [nieumeblowana/umeblowana lub częściowo umeblowana]. Szczegółowe informacje można znaleźć w spisie inwentarza i ewidencji stanu.

Wynajmowana nieruchomość [nie znajduje się/znajduje się] w strefie presji czynszowej.

Jeśli Wynajmowana nieruchomość znajduje się na obszarze wyznaczonym przez Radę Ministrów Szkocji jako strefa presji czynszowej, obowiązywać będzie limit kwoty, o jaką można podnieść czynsz. Mogą Państwo sprawdzić, czy powyższa Wynajmowana nieruchomość znajduje się w strefie presji czynszowej na stronie internetowej [Scottish Government's Rent Pressure Zone checker](#).

Wynajmowana nieruchomość [nie jest/jest] domem wielokrotnego najmu (HMO).

Całodobowy numer kontaktowy HMO: \_\_\_\_\_

Data wygaśnięcia licencji HMO   /  /  

lub

wniosek o przedłużenie złożony do władz lokalnych

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

## 6. Data rozpoczęcia najmu

Najem prywatny lokalu mieszkalnego rozpocznie się w dniu: \_\_\_\_\_  
(„data rozpoczęcia najmu”)

## 7. Zajmowanie i użytkowanie wynajmowanej nieruchomości

Najemca zobowiązuje się do dalszego zajmowania Wynajmowanej nieruchomości jako swojego miejsca zamieszkania i musi uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego przed rozpoczęciem prowadzenia tam jakiegokolwiek działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej.

## 8. Czynnysz

Czynnsz wynosi £ \_\_\_\_\_ i jest płatny co [tydzień / dwa tygodnie / cztery tygodnie / miesiąc / kwartał / pół roku kalendarzowego] [z góry / z dołu].

Pierwsza płatność nastąpi w dniu \_\_\_\_\_ w kwocie £ \_\_\_\_\_ w terminie od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_. (Maksymalna kwota czynnszu, którą można zapłacić z góry wynosi równowartość czynnszu za 6 miesięcy.)

Kolejne płatności w wysokości \_\_\_\_\_ należy uiszczać dnia \_\_\_\_\_ (wpisać dzień/datę) a następnie w tym samym [dniu każdego tygodnia / okresu dwutygodniowego / okresu czterotygodniowego / miesiąca kalendarzowego / okresu trzymiesięcznego / okresu półrocznego] lub przed tą datą.

Forma płatności czynnszu: \_\_\_\_\_  
(Jest to preferowana forma płatności, ale czynnsz można opłacać w inny sposób, jeśli jest to uzasadnione w danych okolicznościach.)

Do powyższej kwoty czynnszu wliczone są następujące usługi:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(wymienić usługi wraz z cenami).

## 9. Potwierdzenia wpłat czynnszu

W przypadku, gdy dowolna płatność czynnszu zostanie dokonana w gotówce, Wynajmujący musi dostarczyć Najemcy pisemne pokwitowanie płatności z datą, zawierające: uiszczoną kwotę oraz (w zależności od przypadku) kwotę pozostałą do zapłaty lub potwierdzenie, że nie ma już żadnych nierozliczonych należności.

## 10. Podwyżki czynnszu

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

Czynsz nie może zostać podwyższony więcej niż jednokrotnie w okresie dwunastu miesięcy, a Wynajmujący musi powiadomić Najemcę o takim zamiarze z co najmniej trzymiesięcznym wyprzedzeniem. Aby podwyższyć czynsz, Wynajmujący musi przekazać Najemcy zawiadomienie o podwyżce czynszu, którego treść jest określona w przepisach „The Private Residential Tenancies (Prescribed Notices and Forms) (Scotland) Regulations” z 2017 r. Zawiadomienie zostanie wysłane przy użyciu metody uzgodnionej w klauzuli „Komunikacja” powyżej.

Jeśli Najemca uzna, że kwota podwyżki czynszu jest nieuzasadniona, może w ciągu 21 dni od otrzymania zawiadomienia o podwyżce skierować sprawę do urzędnika ds. czynszów w celu rozstrzygnięcia tej kwestii, chyba że nieruchomość znajduje się w strefie presji czynszowej (RPZ). Przed skierowaniem sprawy do urzędnika ds. czynszów, Najemca musi wypełnić Część 3 zawiadomienia o podwyżce czynszu i zwrócić ją Wynajmującemu z informacją o zamiarze skierowania sprawy do urzędnika ds. czynszów. Nieprzekazanie Wynajmującemu części 3 będzie oznaczać, że podwyżka czynszu wejdzie w życie od daty zaproponowanej w zawiadomieniu.

Jeśli Wynajmowana nieruchomość znajduje się w strefie presji czynszowej, Najemca nie może skierować wniosku o podwyżkę czynszu do urzędnika ds. czynszów, ponieważ Rada Ministrów Szkocji ustaliła limit maksymalnej kwoty, o jaką można podnieść czynsz.

## 11. Kaucja

Wynajmujący musi wpłacić otrzymaną kaucję do programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu w ciągu 30 dni roboczych od daty rozpoczęcia najmu (jeśli kaucja jest wpłacana w ratach, każda rata musi zostać zdeponowana w ciągu 30 dni roboczych od jej wpłaty).

Program zabezpieczenia kaucji od wynajmu to niezależny, zewnętrzny program zatwierdzony przez Radę Ministrów Szkocji, mający na celu przechowywanie i zabezpieczenie kaucji do czasu jej zwrotu.

Najemca wpłaci wynajmującemu kaucję w wysokości £ \_\_\_\_\_ w dniu rozpoczęcia najmu lub wcześniej. Wynajmujący wyda Najemcy pokwitowanie wpłaty kaucji. Wynajmujący nie zapłaci Najemcy żadnych odsetek za kaucję.

Zgodnie z prawem kwota kaucji nie może przekraczać równowartości dwumiesięcznego czynszu i nie może zawierać żadnych prowizji. Na przykład opłaty administracyjnej lub depozytu rezerwacyjnego (bez względu na to, czy depozyt rezerwacyjny podlega zwrotowi).

Administratorem programu jest (wstawić imię i nazwisko). \_\_\_\_\_

Dane kontaktowe: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

W przypadku, gdy niniejsza Umowa przewiduje, że Najemca ponosi określone koszty lub wykonuje określone czynności, a nie wywiązuje się on z tych zobowiązań, lub Wynajmujący wykonuje prace lub inne zobowiązania, za które odpowiada Najemca, Wynajmujący może wystąpić o potrącenie uzasadnionych kosztów z kaucji wpłaconej przez Najemcę.

Obejmuje to przypadki, w których najemca nie zapłacił całości należnego czynszu, jakiegokolwiek kwoty z tytułu jednorazowych usług lub niezapłaconych rachunków za media, bądź kwoty związanej ze zniszczeniami lub sprzątnięciem.

Po zakończeniu najmu Wynajmujący powinien zwrócić się do programu zabezpieczenia kaucji od wynajmu o zwolnienie kaucji i kwot należnych każdej ze stron. Jeśli Najemca nie zgadza się z kwotą, administrator programu zapewni mechanizm rozstrzygnięcia sporów.

W przypadku, gdy Najemca jest winien Wynajmującemu kwotę wyższą niż kwota zdeponowana w programie zabezpieczenia kaucji od wynajmu, Najemca pozostanie zobowiązany do pokrycia tych kosztów, a Wynajmujący może podjąć działania w celu odzyskania różnicy od Najemcy.

Więcej informacji można znaleźć w przepisach [Tenancy Deposit Schemes \(Scotland\) Regulations 2011](#) (przepisy dotyczące programów zabezpieczenia kaucji od wynajmu dla Szkocji).

## 12. Podnajem i cesja

O ile Najemca nie otrzymał uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, nie może:

- podnajmować Wynajmowanej nieruchomości (lub jakiegokolwiek jej części),
- przyjąć dodatkowego lokatora,
- przenieść prawa Najemcy do wynajmowanej nieruchomości (lub jakiegokolwiek jej części), ani
- w inny sposób rozdzielić lub przekazać innej osobie w posiadanie Wynajmowanej nieruchomości (lub jakiegokolwiek jej części).

## 13. Zgłoszenie innych lokatorów

Jeśli osoba w wieku co najmniej 16 lat (która nie jest Wspólnajemcą) zajmuje Wynajmowaną nieruchomość razem z Najemcą jako swoje jedyne lub główne miejsce zamieszkania, Najemca musi podać Wynajmującemu na piśmie imię i nazwisko tej osoby oraz jej stosunek do Najemcy.

Jeśli osoba ta następnie opuści Wynajmowaną nieruchomość, Najemca musi poinformować Wynajmującego o tym fakcie.

Najemca dołoży należytej staranności, aby zapewnić, że pozostałe osoby zamieszkujące w lokalu nie zrobią niczego, co stanowiłoby naruszenie niniejszej Umowy, gdyby były Najemcami. Jeśli tak się stanie, Najemca będzie

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

traktowany jako osoba odpowiedzialna za wszelkie takie działania i będzie zobowiązany do pokrycia kosztów wszelkich napraw, remontów lub w razie potrzeby wymiany przedmiotów.

Zezwalając innej osobie na zajmowanie Wynajmowanej nieruchomości wraz z Najemcą jako jedynego lub głównego miejsca zamieszkania tej osoby, Najemca musi zapewnić, że Wynajmowana nieruchomość nie stanie się nielicencjonowanym „domem wielokrotnego najmu” (HMO) (patrz definicja „domu wielokrotnego najmu” w Rozdziale 2: Słowniczek pojęć).

Najemca będzie zobowiązany do pokrycia uzasadnionych kosztów i wydatków, włączając ewentualne koszty prawne lub sądowe, poniesione przez Wynajmującego lub jego Pośrednika w wyniku uznania lokalu mieszkalnego za nielicencjonowany lub niezarejestrowany „dom wielokrotnego najmu” z winy Najemcy.

#### 14. **Przeludnienie**

**Liczba osób, które mogą mieszkać w Wynajmowanej nieruchomości zależy od liczby i wielkości pokoi oraz wieku, płci i relacji tych osób. Salony i sypialnie są zaliczane do pokoi, natomiast kuchnia i łazienka nie.**

**Najemca nie może dopuścić do przeludnienia Wynajmowanej nieruchomości. Jeśli Wynajmowana nieruchomość stanie się przeludniona, Wynajmujący może podjąć działania zmierzające do eksmisji Najemcy, ponieważ ten naruszył niniejszy warunek Umowy.**

#### 15. **Ubezpieczenie**

**Za opłacenie składek ubezpieczeniowych budynku i należących do niego przedmiotów, takich jak przedmioty ujęte w spisie inwentarza nieruchomości, odpowiedzialny jest Wynajmujący. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ubezpieczenie jakichkolwiek przedmiotów należących do Najemcy.**

**Najemca jest odpowiedzialny za zorganizowanie ubezpieczenia swojego mienia. Do przedmiotów Najemcy można zaliczyć rzeczy osobiste, artykuły spożywcze i materiały eksploatacyjne, rzeczy oraz wszelkie inne przedmioty wniesione do Wynajmowanej nieruchomości przez Najemcę.**

#### 16. **Nieobecności**

**Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego, jeśli planuje nieobecność w Wynajmowanej nieruchomości z jakiegokolwiek powodu przez okres dłuższy niż 14 dni. Najemca musi podjąć takie środki, jakich Wynajmujący może racjonalnie wymagać w celu zabezpieczenia Wynajmowanej nieruchomości zanim taka nieobecność nastąpi oraz podjąć odpowiednie racjonalnie uzasadnione środki w celu spełnienia postanowień punktu „Rozsądna dbałość” poniżej.**

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich



## 17. Racionalna dbałość

Najemca zobowiązuje się do racjonalnego dbania o Wynajmowaną nieruchomość i wszelkie części wspólne, a w szczególności zobowiązuje się do podjęcia wszelkich rozsądnych kroków mających na celu:

- utrzymanie odpowiedniej wentylacji i ogrzewania w Wynajmowanej nieruchomości;
- unikanie wnoszenia jakichkolwiek niebezpiecznych lub łatwopalnych produktów lub materiałów na teren Wynajmowanej nieruchomości pomimo normalnego i bezpiecznego przechowywania ropy naftowej i gazu w urządzeniach ogrodowych (kosiarkach itp.), grillach lub innych powszechnie używanych produktach lub artykułach gospodarstwa domowego;
- niewprowadzanie żadnych szkodliwych olejów, smarów ani innych szkodliwych lub żrących substancji do urządzeń myjących lub sanitarnych, ani do kanalizacji;
- zapobieganie zamarzaniu rur wodociągowych w niskich temperaturach;
- unikanie zagrożeń dla Wynajmowanej nieruchomości lub sąsiednich nieruchomości w postaci pożaru lub zalania;
- zapewnienie, że Wynajmowana nieruchomość oraz jej wyposażenie i instalacje są utrzymywane w okresie najmu w czystości;
- niezakłócanie pracy czujników dymu, czujników tlenku węgla, czujników ciepła lub systemu alarmu przeciwpożarowego;
- niezakłócanie działania mechanizmów samozamykaczy drzwi.

## 18. Standard techniczny itp. i inne informacje

### Standard techniczny

Wynajmujący ma obowiązek dopilnować, aby Wynajmowana nieruchomość spełniała Standard techniczny.

Wynajmujący musi przeprowadzić kontrolę Wynajmowanej nieruchomości przed jej wynajęciem w celu zidentyfikowania prac wymaganych do spełnienia Standardu technicznego (opisanego poniżej) i powiadomić Najemcę o wszelkich takich pracach. Wynajmujący ma również obowiązek naprawy i utrzymania Wynajmowanej nieruchomości od dnia rozpoczęcia najmu i przez cały okres jego trwania. Obejmuje to obowiązek naprawiania wszelkich szkód spowodowanych wykonaniem tej pracy. Po uzyskaniu informacji o wystąpieniu usterki, Wynajmujący musi wykonać prace w rozsądnym terminie.

Wynajmowana prywatnie nieruchomość musi spełniać następujące standardy techniczne:

- Mieszkanie spełnia normy tolerancji, w tym [zadowalający system wykrywania pożaru i tlenku węgla](#).

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

- Wynajmowana nieruchomość musi być wiatroszczelna i wodoszczelna oraz nadawać się do zamieszkania pod wszelkimi innymi względami.
- Konstrukcja i elementy zewnętrzne (w tym odpływy, rynny i rury zewnętrzne) muszą być w odpowiednim stanie technicznym i sprawne.
- Instalacje doprowadzające wodę, gaz i energię elektryczną oraz instalacje sanitarne, ogrzewania pomieszczeń i podgrzewania wody muszą być w odpowiednim stanie technicznym i sprawne.
- Wszelkie elementy wyposażenia, instalacje i urządzenia, które Wynajmujący zapewnia w ramach najmu, muszą być w odpowiednim stanie technicznym i sprawne.
- Wszelkie meble, które Wynajmujący zapewnia w ramach najmu, muszą być zdolne do bezpiecznego użytkowania w celu, do którego są przeznaczone.
- Wynajmowana nieruchomość musi mieć zapewnione odpowiednie warunki i bezpieczny dostęp do miejsca służącego do przechowywania i przygotowywania żywności.
- Części wspólne domu zapewniają bezpieczny dostęp i użytkowanie.
- Jeśli dom znajduje się w kamienicy, wspólne drzwi są zabezpieczone i wyposażone w odpowiednie zamki awaryjne.

Więcej szczegółowych informacji na temat Standardu technicznego można znaleźć w Łatwych do odczytania uwagach do wzoru umowy najmu prywatnego lokalu mieszkalnego opracowanego przez rząd Szkocji lub na stronie internetowej Rządu Szkocji. Jeśli Najemca uważa, że Wynajmujący nie dopilnował, aby Wynajmowana nieruchomość spełniała Standard techniczny przez cały czas trwania najmu, powinien w pierwszej kolejności omówić to z Wynajmującym. Jeżeli Wynajmujący nie rozwiąże problemu w rozsądnym terminie, Najemca ma prawo złożyć wniosek do sądu First-tier Tribunal for Scotland Housing and Property Chamber („Sąd”). Sąd może odrzucić wniosek; rozważyć, czy sprawa może zostać rozwiązana przez Najemcę i Wynajmującego (na przykład poprzez wyrażenie zgody na mediację); rozpatrzyć wniosek; lub odrzucić sprawę. Sąd ma prawo zażądać od Wynajmującego wykonania prac niezbędnych do spełnienia Standardu technicznego.

Standard techniczny nie obejmuje prac, za które Najemca jest odpowiedzialny w związku z jego obowiązkiem korzystania z Wynajmowanej nieruchomości w należyty sposób; ani też nie obejmuje naprawy lub konserwacji czegokolwiek, co Najemca ma prawo usunąć z Wynajmowanej nieruchomości.

**Struktura i część zewnętrzna budynku:**

Wynajmujący jest odpowiedzialny (wraz z innymi właścicielami części wspólnych budynku, w którym znajduje się mieszkanie, jeśli dotyczy) za utrzymanie w dobrym stanie konstrukcji i zewnętrznej części mieszkania.

**Bezpieczeństwo gazowe:**

Wynajmujący musi zapewnić coroczną kontrolę bezpieczeństwa instalacji i

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

urządzeń gazowych przeprowadzaną przez technika z uprawnieniami Gas Safe. Najemca musi otrzymać od Wynajmującego kopię świadectwa bezpieczeństwa gazowego. Wynajmujący musi przechowywać świadectwa przez co najmniej 2 lata. Przepisy Gas Safety (Installation and Use) Regulations 1998 (przepisy dotyczące bezpieczeństwa gazowego, instalacji i użytkowania) nakładają na Najemców obowiązek zgłaszania Wynajmującemu wszelkich znanych im usterek instalacji gazowej lub urządzeń gazowych. Najemcom zabrania się korzystania z urządzeń, które zostały uznane przez wykonawcę instalacji gazowej za niebezpieczne.

W przypadku gdy w mieszkaniu znajduje się stacjonarne urządzenie węglowe (z wyjątkiem urządzenia używanego wyłącznie do gotowania) lub gdy stacjonarne urządzenie węglowe znajduje się w połączonej przestrzeni, takiej jak garaż, Wynajmujący musi również zapewnić, żeby zamontowany był czujnik tlenku węgla. Czujnik tlenku węgla jest również wymagany w sypialniach i głównym salonie, jeśli przez dane pomieszczenie przechodzi przewód kominowy z urządzenia węglowego. „Węglowe” oznacza urządzenie opalane drewnem, węglem i ropą naftową, a także gazem.

Najemcy muszą zostać poinformowani o następujących działaniach, które należy podjąć w przypadku wycucia zapachu gazu, podejrzenia ulatniania się gazu lub wycieku tlenku węgla:

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

#### **Bezpieczeństwo elektryczne:**

Wynajmujący muszą zapewnić przeprowadzenie przez odpowiednio kompetentną osobę kontroli bezpieczeństwa elektrycznego obejmującej okresową kontrolę i testy instalacji elektrycznej oraz „kontrolę eksploatacyjną i testy sprzętu elektrycznego” (zwaną również testami PAT) przed pierwszym wynajęciem nieruchomości, a następnie w odstępach nie dłuższych niż pięć lat.

Najemca musi otrzymać protokoły z przeglądów instalacji elektrycznej.

Ponadto wynajmujący powinni zalecić najemcom sprawdzenie, czy następujące urządzenia działają po naciśnięciu ich wbudowanego przycisku testowego w określonych odstępach czasu:

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

#### **Instalacje:**

##### Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

**Wynajmujący będzie utrzymywał instalacje służące do dostarczania wody, gazu, energii elektrycznej, urządzeń sanitarnych, ogrzewania pomieszczeń i podgrzewania wody (z wyjątkiem tych, które zostały zainstalowane przez Najemcę lub które Najemca ma prawo usunąć) w należyłym stanie technicznym.**

#### **Świadectwo energetyczne (EPC):**

**Ważne świadectwo EPC (nie starsze niż 10 lat) musi zostać przekazane Najemcy w dniu rozpoczęcia najmu, chyba że Najemca wynajmuje pokój ze wspólnym dostępem do kuchni, łazienki i części mieszkalnej.**

#### **Umeblowanie:**

**Wynajmujący powinni zadbać o to, aby wszystkie dostarczone meble tapicerowane były zgodne z przepisami Furniture and Furnishings (Fire Safety) Regulations 1988 (przepisy dotyczące umeblowania i wyposażenia wnętrza, bezpieczeństwa pożarowe) z późniejszymi zmianami, co potwierdza trwałe oznakowanie.**

#### **Wadliwe wyposażenie i instalacje:**

**Wszelkie wyposażenie i instalacje zapewnione przez Wynajmującego w Wynajmowanej nieruchomości powinny być w należyłym stanie technicznym i sprawne. Wynajmujący naprawi lub wymieni wszelkie dostarczone wyposażenie, instalacje lub meble, które staną się wadliwe i uczyni to w rozsądnym terminie. Żadne z postanowień niniejszej Umowy nie czyni Wynajmującego odpowiedzialnym za naprawę szkód spowodowanych umyślnie lub w wyniku zaniedbania przez Najemcę, osobę mieszkającą z Najemcą lub osobę zaproszoną do Wynajmowanej nieruchomości.**

#### **Przechowywanie i przygotowywanie żywności:**

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

#### **Dostęp do części wspólnych:**

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

#### **Kamienice i wspólne drzwi:**

##### Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

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

### **Czas wykonania napraw**

Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego tak szybko, jak jest to praktycznie możliwe, o potrzebie jakiegokolwiek naprawy lub awarii.

Wynajmujący jest odpowiedzialny za przeprowadzenie niezbędnych napraw tak szybko, jak jest to praktycznie możliwe po otrzymaniu powiadomienia o takiej potrzebie.

Najemca musi umożliwić Wynajmującemu rozsądny dostęp do Wynajmowanej nieruchomości w celu umożliwienia Wynajmującemu wypełnienia jego obowiązków dotyczących standardu technicznego (patrz klauzula „Dostęp na potrzeby napraw”).

### **Płatność za naprawy**

Najemca będzie odpowiedzialny za koszty napraw, jeśli konieczność ich przeprowadzenia wynika z jego winy lub zaniedbania, winy bądź zaniedbania jakiegokolwiek osoby z nim zamieszkującej lub jego gościa.

### **Informacje**

Oprócz niniejszej Umowy, Wynajmujący musi przekazać Najemcy:

- świadectwo bezpieczeństwa gazowego,
- protokoły z kontroli bezpieczeństwa elektrycznego,
- świadectwo energetyczne (chyba że Najemca wynajmuje pokój ze wspólnym dostępem do kuchni, łazienki i części mieszkalnej).

## **19. Legionella**

Na początku najmu i przez cały czas jego trwania Wynajmujący musi podjąć uzasadnione kroki w celu oceny ryzyka związanego z narażeniem na legionellę, aby zapewnić bezpieczeństwo Najemcy w Wynajmowanej nieruchomości.

Wynajmujący lokale prywatne muszą poinformować najemców o wprowadzonych środkach kontroli oraz o spoczywającej na nich odpowiedzialności za zapewnienie ich utrzymania. Najemców należy poinformować o tym, aby:

- nie regulowali ustawionej temperatury zbiornika ciepłej wody;
- regularnie czyścili i dezynfekowali głowice natryskowe; oraz
- informowali wynajmującego, jeśli podgrzewanie ciepłej wody nie działa prawidłowo lub jeśli występują jakiegokolwiek inne problemy z instalacją.

## **20. Dostęp na potrzeby napraw, przeglądów i wycen**

Najemca musi umożliwić rozsądny dostęp do Wynajmowanej nieruchomości w upoważnionym celu, gdy został o tym powiadomiony z co najmniej 48-

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

godzinnym wyprzedzeniem lub dostęp jest wymagany w trybie pilnym. Upoważnione cele to przeprowadzenie prac w Wynajmowanej nieruchomości, do których Wynajmujący jest zobowiązany lub ma prawo na mocy przepisów prawa, warunków niniejszej Umowy lub jakiejkolwiek innej umowy pomiędzy Wynajmującym a Najemcą; przeprowadzenie kontroli Wynajmowanej nieruchomości w celu sprawdzenia, czy takie prace są konieczne; oraz przeprowadzenie wyceny Wynajmowanej nieruchomości. Prawo dostępu obejmuje również dostęp innych osób, takich jak wykonawca lub fachowiec wynajęty przez Wynajmującego.

Nic nie stoi na przeszkodzie, aby Najemca i Wynajmujący wspólnie uzgodnili szersze prawa dostępu, jeśli obie strony chcą sprawniej rozwiązać nienaglący problem.

Wynajmujący nie ma prawa używać posiadanych kluczy w celu wejścia do Wynajmowanej nieruchomości bez zgody Najemcy, z wyjątkiem sytuacji awaryjnych.

## 21. Poszanowanie innych

Najemca, osoby z nim mieszkające oraz osoby go odwiedzające nie mogą dopuszczać się zachowań antyspołecznych wobec innych osób. Osoba obejmuje każdego, kto znajduje się w Wynajmowanej nieruchomości, sąsiada, gościa, Wynajmującego, Pośrednika lub wykonawcę.

„Zachowanie antyspołeczne” oznacza zachowanie, które powoduje lub może spowodować zaniepokojenie, cierpienie, przykrość lub irytację jakiejkolwiek osoby; lub które jest równoznaczne z nękaniami jakiejkolwiek osoby. Nękanie osoby obejmuje wywoływanie u niej niepokoju lub cierpienia. Zachowania antyspołeczne obejmują wypowiedzi.

W szczególności Najemca, osoby z nim mieszkające oraz osoby go odwiedzające nie mogą:

- nadmiernie hałasować. Zalicza się do tego m.in. korzystanie z telewizorów, odtwarzaczy CD, cyfrowych odtwarzaczy multimedialnych, radioodbiorników i instrumentów muzycznych oraz narzędzi do majsterkowania i elektronarzędzi;
- niewłaściwie nadzorować zwierząt domowych lub pozwalać im na zanieczyszczanie lub wyrządzanie szkód w mieniu innych osób;
- pozwalać osobom odwiedzającym Wynajmowaną nieruchomość na hałasowanie lub zakłócanie spokoju;
- dewastować lub uszkadzać Wynajmowanej nieruchomości lub jakiejkolwiek części jej części wspólnych bądź sąsiedztwa;
- pozostawiać śmieci w niedozwolonych miejscach lub w nieodpowiednim czasie;
- pozwalać jakimkolwiek innym osobom (w tym dzieciom) mieszkającym w nieruchomości lub korzystającym z niej na powodowanie uciążliwości lub irytacji dla innych osób poprzez niepodjęcie uzasadnionych działań zapobiegających takim sytuacjom;

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

- nękać jakiegokolwiek innego Najemcy, członka jego gospodarstwa domowego, gości, sąsiadów, członków rodziny Wynajmującego bądź pracowników Wynajmującego lub Pośrednika, albo jakiegokolwiek innej osoby lub osób przebywających w domu lub sąsiedztwie, bez względu na przyczynę. Obejmuje to zachowanie na tle rasy, koloru skóry lub pochodzenia etnicznego, narodowości, płci, seksualności, niepełnosprawności, wieku, religii bądź innych przekonań lub innego statusu danej osoby;

Ponadto Najemca, osoby z nim mieszkające oraz osoby go odwiedzające nie mogą angażować się w następujące działania niezgodne z prawem:

- używanie lub noszenie broni ofensywnej;
- używanie, sprzedaż, uprawa lub dostarczanie nielegalnych narkotyków lub sprzedaż alkoholu;
- przechowywanie lub wnoszenie na teren lokalu jakiegokolwiek rodzaju broni palnej lub amunicji do broni palnej bez zezwolenia, w tym replik lub broni palnej wycofanej z użytku;
- wykorzystywanie Wynajmowanej nieruchomości lub zezwalanie na jej wykorzystywanie do celów niezgodnych z prawem lub niemoralnych;
- zastraszanie lub napaść na jakiegokolwiek innego Najemcy, członka jego gospodarstwa domowego, gości, sąsiadów, członków rodziny Wynajmującego bądź pracowników Wynajmującego lub Pośrednika, albo jakiegokolwiek innej osoby lub osób przebywających w domu lub sąsiedztwie, bez względu na przyczynę.

Wymienione powyżej konkretne zakazy dotyczące zachowania w żaden sposób nie ograniczają ogólnych obowiązków Najemcy.

## 22. Wymagania w zakresie równości

Zgodnie z ustawą Equality Act z 2010 r., Wynajmujący nie może bezprawnie dyskryminować Najemcy lub potencjalnego Najemcy ze względu na jego niepełnosprawność, płeć, korektę płci, ciążę lub macierzyństwo, rasę, religię lub światopogląd albo orientację seksualną.

## 23. Ochrona danych

Wynajmujący musi przestrzegać wymogów przepisów o ochronie danych osobowych, aby zapewnić, że dane osobowe Najemcy są przechowywane w sposób bezpieczny i ujawniane wyłącznie w sposób zgodny z prawem.

## 24. Zakończenie najmu

Niniejszy Najem może zostać zakończony przez:

- Złożenie przez Najemcę wypowiedzenia Wynajmującemu

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

- **Wypowiedzenie najmu przez Najemcę na piśmie z zachowaniem co najmniej 28-dniowego okresu wypowiedzenia lub we wcześniejszym terminie, jeśli Wynajmujący jest skłonny odstąpić od zachowania minimalnego 28-dniowego okresu wypowiedzenia. W przypadku, gdy Wynajmujący zgadza się na odstąpienie od okresu wypowiedzenia, zgoda ta musi być wyrażona na piśmie. Umowa najmu dobiegnie końca w dniu określonym w wypowiedzeniu lub, w stosownych przypadkach, we wcześniejszym terminie uzgodnionym przez Najemcę i Wynajmującego. Aby zakończyć najem wspólny, wszyscy Wspólnajemcy muszą wyrazić na to zgodę. Jeden Wspólnajemca nie może wypowiedzieć wspólnej umowy najmu w imieniu wszystkich Wspólnajemców.**
  - **Złożenie przez Wynajmującego wypowiedzenia Najemcy, które jest możliwe tylko z zastosowaniem jednej z 18 podstaw eksmisji określonych w załączniku 3 do Ustawy. Może to nastąpić:**
    - **Poprzez wręczenie Najemcy przez Wynajmującego Wezwania do opuszczenia lokalu ze wskazaniem jednej lub więcej podstaw eksmisji i podjęcie przez Najemcę decyzji o opuszczeniu lokalu. W takim przypadku umowa najmu dobiegnie końca w dniu określonym w Wezwaniu do opuszczenia lokalu lub w dniu, w którym Najemca faktycznie opuści Wynajmowaną nieruchomość, w zależności od tego, która z tych dat przypada później.**
- albo:**
- **Poprzez wręczenie Najemcy przez Wynajmującego Wezwania do opuszczenia lokalu ze wskazaniem jednej lub więcej podstaw eksmisji, a następnie, jeśli Najemca nie zdecyduje się na opuszczenie lokalu w dniu następującym po upływie okresu wypowiedzenia, uzyskanie od Sądu nakazu eksmisji w oparciu o wskazane podstawy eksmisji. W takim przypadku umowa najmu wygaśnie w dniu określonym w nakazie eksmisji.**

**Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu tylko wtedy, gdy ma zastosowanie jedna z podstaw eksmisji wymienionych w załączniku 3 do Ustawy z 2016 r.**

**Jeśli Wynajmujący doręcza Najemcy Wezwanie do opuszczenia lokalu, musi on określić podstawę (podstawy) eksmisji i podać powody, dla których uważa, że ta podstawa eksmisji jest zasadna.**

**Jeśli Wynajmujący wystąpi do Sądu o wydanie nakazu eksmisji, Sąd poprosi Wynajmującego o przedstawienie dowodów uzasadniających wszelkie podstawy eksmisji.**

**Termin powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego zależy od tego, z której podstawy eksmisji korzysta Wynajmujący oraz od tego, jak długo Najemca zamieszkuje Wynajmowaną nieruchomość.**

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich



Wynajmujący musi udzielić Najemcy 28-dniowego okresu wypowiedzenia, jeśli w dniu otrzymania Wezwania do opuszczenia lokalu Najemca był uprawniony do zajmowania Wynajmowanej nieruchomości przez sześć miesięcy lub krócej, lub jeśli podstawą (lub podstawami) eksmisji, którą podaje Wynajmujący jest jedna lub więcej z poniższych. Najemca:

- nie zajmuje Wynajmowanej nieruchomości jako swojego jedyne lub głównego miejsca zamieszkania;
- naruszył umowę najmu;
- zalega z czynszem przez trzy kolejne miesiące lub dłużej;
- został skazany prawomocnym wyrokiem karnym;
- dopuścił się odpowiedniego zachowania antyspołecznego;
- utrzymuje kontakty z osobą, która została skazana za istotne przestępstwo lub dopuściła się zachowania antyspołecznego.

Jeżeli w dniu otrzymania przez Najemcę Wezwania do opuszczenia lokalu, Najemca był uprawniony do zajmowania Wynajmowanej nieruchomości przez ponad sześć miesięcy, a Wezwanie do opuszczenia lokalu nie opiera się wyłącznie na jednej (lub więcej) z podstaw eksmisji wymienionych wcześniej w niniejszym punkcie, Wynajmujący musi udzielić Najemcy 84-dniowego okresu wypowiedzenia.

Wynajmujący musi zabezpieczyć przejęcie wyłącznie za pomocą środków zgodnych z prawem i musi przestrzegać wszystkich odpowiednich przepisów dotyczących prywatnego najmu lokali mieszkalnych.

### **ZAŁĄCZNIK 3 do ustawy – Podstawy eksmisji**

Wszystkie podstawy eksmisji są uznaniowe. Oznacza to, że sąd First-tier Tribunal (Housing and Property Chamber) może kierować się uznaniem i przy podjęciu decyzji o eksmisji brać pod uwagę okoliczności danej sprawy.

W załączniku 3 wyszczególniono 18 podstaw do żądania eksmisji przez Wynajmującego.

- Wynajmujący zamierza sprzedać Wynajmowaną nieruchomość za wartość rynkową w ciągu trzech miesięcy od zaprzestania jej zajmowania przez Najemcę.
- Wynajmowana nieruchomość ma zostać sprzedana przez kredytodawcę hipotecznego.
- Wynajmujący zamierza przeprowadzić remont, który będzie wiązał się z pracami w znacznym stopniu ingerującymi w Wynajmowaną nieruchomość lub z nią związanymi.
- Wynajmujący zamierza zamieszkiwać Wynajmowaną nieruchomość jako swoje jedyne lub główne miejsce

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

zamieszkania.

- Wynajmujący zamierza wykorzystywać Wynajmowaną nieruchomość w celu innym niż zapewnienie osobie zakwaterowania.
- Wynajmowana nieruchomość jest zarezerwowana dla osoby zaangażowanej w działalność wyznaniową jako miejsce zamieszkania, z którego mają być wykonywane obowiązki takiej osoby; Wynajmowana nieruchomość była wcześniej wykorzystywana do tego celu; oraz Wynajmowana nieruchomość jest niezbędna do tego celu.
- Najemca nie zajmuje Wynajmowanej nieruchomości jako swojego jedyne lub głównego miejsca zamieszkania lub opuścił Wynajmowaną nieruchomość.
- Po dacie rozpoczęcia najmu, Najemca zostanie skazany za korzystanie lub zezwolenie na korzystanie z Wynajmowanej nieruchomości w niemoralnym lub nielegalnym celu lub zostanie skazany za przestępstwo podlegające karze pozbawienia wolności popełnione w Wynajmowanej nieruchomości lub w jej okolicy. Zazwyczaj należy wystąpić z wnioskiem w ciągu 12 miesięcy od skazania Najemcy.
- W Wynajmowanej nieruchomości zamierza mieszkać członek rodziny Wynajmującego jako w swoim jedynym lub głównym miejscu zamieszkania.
- Umowa najmu została zawarta ze względu na to, że u Najemcy stwierdzono potrzebę korzystania z opieki społecznej, a od tego czasu stwierdzono, że Najemca nie ma już takiej potrzeby.
- Najemca naruszył umowę najmu – nie dotyczy to płatności czynszu.
- Najemca zachował się w sposób antyspołeczny w stosunku do innej osoby, a Sąd jest przekonany, że wydanie nakazu eksmisji jest uzasadnione, biorąc pod uwagę charakter zachowania oraz to, w stosunku do kogo lub gdzie miało ono miejsce. Zazwyczaj wniosek należy złożyć w ciągu 12 miesięcy od wystąpienia zachowania antyspołecznego.
- Najemca przebywa w Wynajmowanej nieruchomości z osobą, która została skazana lub dopuściła się zachowania antyspołecznego. Istotny wyrok skazujący to taki wyrok, który w przypadku Najemcy uprawniałby Sąd do wydania nakazu eksmisji. Istotne zachowanie antyspołeczne oznacza zachowanie, które, gdyby zostało podjęte przez Najemcę, uprawniałoby Sąd do wydania nakazu eksmisji. Zazwyczaj należy wystąpić z wnioskiem w ciągu 12 miesięcy od skazania lub zachowania

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

antyspołecznego.

- **Lokalne władze odmówiły lub cofnęły wpis Wynajmującego do rejestru.**
- **Pozbawienie licencji na prowadzenie domu wielokrotnego najmu (HMO) przez władze lokalne.**
- **Wynajmującemu doręczono ustawowe zawiadomienie o przeludnieniu w odniesieniu do Wynajmowanej nieruchomości.**
- **Najemca zalega z czynszem przez trzy kolejne miesiące. Podejmując decyzję, czy eksmisja jest uzasadniona, Sąd rozważy, czy zaległości Najemcy wynikają z opóźnień lub niewypłacenia odpowiedniego świadczenia oraz w jakim stopniu wynajmujący zastosował się do [procedur poprzedzających podjęcie działań w związku z zaległościami czynszowymi](#), zgodnie z wymogami ustawy [Coronavirus \(Recovery and Reform\) \(Scotland\) Act 2022](#) (ustawa o koronawirusie dla Szkocji, odbudowa i reforma).**
- **Najem został przyznany pracownikowi, a Najemca nie jest już pracownikiem.**

Najemca zgadza się usunąć wszystkie swoje mienie po ustaniu stosunku najmu. Do przedmiotów Najemcy można zaliczyć rzeczy osobiste, artykuły spożywcze i materiały eksploatacyjne, rzeczy oraz wszelkie inne przedmioty wniesione do Wynajmowanej nieruchomości przez Najemcę.

## 25. Zawartość i stan

Najemca potwierdza, że podpisany Spis inwentarza i protokół stanu (Inventory and Record of Condition) [Załącznik 1 do niniejszej Umowy, który zostanie dostarczony Najemcy nie później niż w dniu rozpoczęcia najmu] stanowi pełny i dokładny zapis zawartości i stanu Wynajmowanej nieruchomości w dniu rozpoczęcia najmu. Najemca ma 7 dni od daty rozpoczęcia najmu (określonej powyżej w punkcie „data rozpoczęcia najmu”) na upewnienie się, że Spis inwentarza i protokół stanu są prawidłowe i albo 1) poinformowanie Wynajmującego o wszelkich rozbieżnościach na piśmie, po czym Spis inwentarza i protokół stanu zostaną odpowiednio zmienione, albo 2) nie podejmowanie żadnych działań, a po upływie terminu 7 dni uznaje się, że Najemca jest w pełni usatysfakcjonowany warunkami.

Najemca zobowiązuje się do wymiany lub naprawy (lub do pokrycia uzasadnionych kosztów naprawy lub wymiany, według uznania Wynajmującego) wszelkiej zawartości, która zostanie zniszczona, uszkodzona, usunięta lub utracona w trakcie trwania najmu, z wyjątkiem zwykłego zużycia, jeżeli zostało to spowodowane umyślnie lub w wyniku zaniedbania przez Najemcę, osobę mieszkającą z Najemcą lub osobę zaproszoną do Wynajmowanej nieruchomości (patrz klauzula dotycząca „Rozsądnej dbałości” powyżej). Przedmioty podlegające wymianie przez Najemcę zostaną zastąpione przedmiotami o równoważnej wartości i jakości.

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

## 26. Podatki/opłaty na rzecz władz lokalnych

Najemca powiadomi władze lokalne, że jest odpowiedzialny za opłacanie podatku komunalnego i wszelkich innych powiązanych opłat.

O ile Najemca nie zostanie zwolniony z tego obowiązku, będzie zobowiązany do zapłaty podatku komunalnego oraz opłat za wodę i kanalizację lub innego podatku lokalnego, który może je zastąpić. Najemca poinformuje władze lokalne o dacie rozpoczęcia i zakończenia najmu oraz złoży wnioski o wszelkie zwolnienia lub zniżki, do których może być uprawniony.

## 27. Media

Najemca zobowiązuje się dopilnować, aby rachunki za zapewnienie w Wynajmowanej nieruchomości [gazu/energii elektrycznej/telefonu/abonamentu telewizyjnego/internetu/łącza szerokopasmowego] były wystawione na jego nazwisko u odpowiedniego dostawcy. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznej zapłaty wszelkich kwot, które staną się należne z tytułu tych usług przez okres trwania umowy najmu.

Najemca zgadza się dokonać niezbędnych ustaleń z dostawcami w celu uregulowania wszystkich rachunków za te usługi na koniec okresu najmu.

Najemca ma prawo do zmiany dostawcy, jeśli płaci za gaz lub energię elektryczną bezpośrednio dostawcy energii. Dotyczy to również sytuacji, gdy Najemca posiada licznik przedpłatowy. Najemca zobowiązuje się poinformować Wynajmującego, jeśli zdecyduje się na zmianę dostawcy mediów oraz podać Wynajmującemu dane nowego dostawcy.

Jeśli Najemca zezwoli na zmianę licznika z lub na licznik przedpłatowy w trakcie trwania umowy najmu, Najemca ponosi uzasadnione koszty zmiany licznika z powrotem po zakończeniu umowy najmu, chyba że Wynajmujący życzy sobie, aby licznik pozostał.

## 28. Przeróbki

Najemca zobowiązuje się nie dokonywać żadnych przeróbek Wynajmowanej nieruchomości, jej wyposażenia lub instalacji, ani nie wykonywać żadnych dekoracji wewnętrznych lub zewnętrznych bez uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego.

**Wszelkie wnioski o dostosowanie, pomoce lub usługi dodatkowe zgodnie z art. 37 ustawy Equality Act 2010 (ustawa równościowa) lub art. 52 ustawy Housing (Scotland) Act 2006 (ustawa mieszkaniowa dla Szkocji) należy składać na piśmie do Wynajmującego i, w stosownych przypadkach, innych właścicieli części wspólnych. Zgoda na przeróbki wymagane na mocy tych przepisów nie powinna być bezzasadnie wstrzymywana. Jeśli nie zostanie wydana zgoda na dostosowanie lokalu, przysługuje Państwu prawo do odwołania się do Sądu na mocy art. 52 (lub sądu okręgowego (Sheriff Court)**

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

**na mocy art. 37) w ciągu 6 miesięcy od powiadomienia o decyzji. Wcześniej warto omówić swoją sytuację z lokalnym biurem Citizens Advice Bureau, Shelter Scotland lub lokalnymi władzami właściwymi dla obszaru, w którym znajduje się Wynajmowana nieruchomość.**

## 29. Części wspólne

W przypadku Wynajmowanej nieruchomości z mieszkaniami lub jakiegokolwiek innej Wynajmowanej nieruchomości posiadającej części wspólne, Najemca zobowiązuje się, wraz z innymi właścicielami/lokatorami, do zamykania i sprzątanego wspólnej klatki schodowej oraz do współpracy z innymi właścicielami/lokatorami nieruchomości w zakresie utrzymania czystości i porządku w ogrodzie, na terenie zielonym lub innych obszarach wspólnych.

## 30. Ogródek prywatny

Najemca będzie pielęgnował ogród w sposób racjonalny.

## 31. Dach

Najemcy nie wolno wchodzić na dach bez pisemnej zgody Wynajmującego, z wyjątkiem sytuacji awaryjnych.

## 32. Pojemniki na śmieci i recykling

Najemca zobowiązuje się do utylizacji lub recyklingu wszystkich śmieci w odpowiedni sposób i w odpowiednim czasie. Śmieci nie wolno nigdy umieszczać w żadnym miejscu wspólnej klatki schodowej. Najemca musi dołożyć należytej staranności, aby zapewnić, że śmieci są odpowiednio zapakowane lub oddane do recyklingu w odpowiednim pojemniku. Jeśli śmieci są zwykle zbierane z ulicy, w dniu odbioru należy je wystawić do godziny określonej przez władze lokalne. Po zebraniu pojemniki na śmieci i surowce wtórne należy jak najszybciej odstawić do normalnego miejsca ich przechowywania. Najemca musi przestrzegać wszelkich lokalnych ustaleń dotyczących utylizacji odpadów wielkogabarytowych.

## 33. Składowanie przedmiotów

Na wspólnej klatce schodowej nie można pozostawiać ani przechowywać niczego, co należy do Najemcy lub kogokolwiek mieszkającego z Najemcą bądź gościa, jeśli stwarza to zagrożenie pożarowe lub zagrożenie bezpieczeństwa albo jest uciążliwe lub dokuczliwe dla sąsiadów.

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

### Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

Najemca wyraża zgodę na normalne i bezpieczne przechowywanie jakiejkolwiek benzyny i/lub gazu, w tym skroplonego gazu ropopochodnego, do urządzeń ogrodowych (kosiarek itp.), grilla lub innych powszechnie używanych artykułów lub przyrządów gospodarstwa domowego. Najemca nie może przechowywać, przetrzymywać ani wnosić do Wynajmowanej nieruchomości lub jakiegokolwiek składziku, szopy lub garażu jakichkolwiek innych łatwopalnych cieczy, materiałów wybuchowych lub gazów wybuchowych, które można zasadnie uznać za stwarzające zagrożenie pożarowe lub w inny sposób niebezpieczne dla Wynajmowanej nieruchomości lub osób w niej przebywających, sąsiadów bądź mienia sąsiadów.

### 35. Zwierzęta domowe

Najemca nie będzie trzymał żadnych zwierząt ani zwierząt domowych w Wynajmowanej nieruchomości bez uzyskania wcześniej pisemnej zgody Wynajmującego. Wszelkie zwierzęta domowe (jeśli zezwolono na ich obecność) będą trzymane pod nadzorem i kontrolą, aby zapewnić, że nie spowodują pogorszenia stanu Wynajmowanej nieruchomości lub obszarów wspólnych, ani nie będą uciążliwe dla sąsiadów bądź otoczenia Wynajmowanej nieruchomości.

### 36. Palenie

Najemca zobowiązuje się nie palić, ani nie zezwalać gościom na palenie tytoniu lub innych substancji w Wynajmowanej nieruchomości, bez wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

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

#### Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

37. Miejsce na dodatkowe warunki najmu



Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

## 38. Poręczyciel

Poręczyciel gwarantuje wszelkie płatności czynszu, wszelkie inne zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy oraz wszelkie inne płatności należne Wynajmującemu, które Najemca jest zobowiązany uiścić na mocy niniejszej Umowy, a odpowiedzialność trwa w odniesieniu do wszelkich należnych, ale niezapłaconych płatności nawet po rozwiązaniu niniejszej Umowy lub jakiegokolwiek zmianie niniejszej Umowy.

### Poręczyciel 1

Imiona i nazwiska Najemców, na rzecz których Poręczyciel 1 będzie Poręczycielem	
<b>Podpis Poręczyciela 1</b>	
Imię i nazwisko Poręczyciela (drukowanymi literami)	
Adres Poręczyciela	
Data:	

### Poręczyciel 2

Imiona i nazwiska Najemców, na rzecz których Poręczyciel 2 będzie Poręczycielem	
<b>Podpis Poręczyciela 2</b>	
Imię i nazwisko Poręczyciela (drukowanymi literami)	
Adres Poręczyciela	
Data:	

### Poręczyciel 3

Imiona i nazwiska Najemców, na rzecz których Poręczyciel 3 będzie Poręczycielem	
<b>Podpis Poręczyciela 3</b>	
Imię i nazwisko Poręczyciela (drukowanymi literami)	
Adres Poręczyciela	
Data:	

#### Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich



**Poręczyciel 4**

Imiona i nazwiska Najemców, na rzecz których Poręczyciel 4 będzie Poręczycielem	
<b>Podpis Poręczyciela 4</b>	
Imię i nazwisko Poręczyciela (drukowanymi literami)	
Adres Poręczyciela	
Data:	

**Poręczyciel 5**

Imiona i nazwiska Najemców, na rzecz których Poręczyciel 5 będzie Poręczycielem	
<b>Podpis Poręczyciela 5</b>	
Imię i nazwisko Poręczyciela (drukowanymi literami)	
Adres Poręczyciela	
Data:	

### 39. Oświadczenia

Podpisując niniejszą Umowę i wchodząc do Wynajmowanej nieruchomości, Najemca oświadcza, że:

- w pełni i zgodnie z prawdą ujawnił wszystkie informacje wymagane przez Wynajmującego lub Pośrednika wynajmu w związku z zawarciem niniejszej umowy najmu;
- nie złożył świadomie lub lekkomyślnie żadnych fałszywych lub wprowadzających w błąd oświadczeń (pisemnych lub ustnych), które mogłyby wpłynąć na decyzję Wynajmującego o przyznaniu najmu;
- przeczytał ze zrozumieniem wszystkie warunki niniejszej Umowy, w tym dołączone do niej uwagi prawne.

<b>Podpis Najemcy 1</b>	
Imię i nazwisko Najemcy (drukowanymi literami)	
Adres Najemcy	

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich

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

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

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

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

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

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

Najem prywatny lokali mieszkalnych nie podlega ustawie Requirements of Writing (Scotland) Act 1995 (ustawa o wymogach formy pisemnej dla Szkocji), więc niniejsza Umowa może zostać „podpisana” przez Najemcę (Najemców) i Wynajmującego (Wynajmujących) poprzez wpisanie ich imion i nazwisk do dokumentu elektronicznego i przesłanie go pocztą elektroniczną, o ile wszystkie strony wyrażą na to zgodę. Jeżeli zamiast tego preferowana jest wersja papierowa, istnieje możliwość podpisania takiej wersji.

Klucz:

**Pogrubienie:** klauzule obowiązkowe – podstawowe prawa i obowiązki

Tekst normalny: klauzule uznaniowe – wynajmujący może zdecydować się na ich



© Crown copyright 2024



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

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

Niniejsza publikacja jest dostępna pod adresem [www.gov.scot](http://www.gov.scot)  
Wszelkie pytania dotyczące niniejszej publikacji prosimy kierować do nas na adres: The Scottish Government  
St Andrew's House  
Edinburgh  
EH1 3DG

ISBN: 978-1-83601-120-0 (tylko w sieci)

Opublikowano przez Rząd Szkocji, kwiecień 2024 r.

Wyprodukowano dla Rządu Szkocji przez APS Group Scotland, 21 Tennant Street, Edinburgh EH6 5NA PPDAS1412594 (04/24)

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