**Wynajmowanie lokali mieszkalnych – informacje dla wynajmujących**

Ustawa Renting Homes (Wales) Act 2016 upraszcza sposób wynajmowania nieruchomości. Zgodnie z ustawą istnieją dwa rodzaje wynajmujących:

* wynajmujący społeczni (głównie władze lokalne i zarejestrowane instytucje społeczne – RSL);
* wynajmujący prywatni (wszyscy pozostali).

Zgodnie z ustawą najemcy i licencjobiorcy są nazywanie „stronami kontraktu”. Strony kontraktu zawierają „kontrakt na zajmowanie lokalu” (który zastępuje umowy najmu i licencyjne).

Są dwa rodzaje kontraktów na zajmowanie lokalu:

* Bezpieczny kontrakt: stosowany przez wynajmujących społecznych.
* Standardowy kontrakt: jest to domyślny kontrakt w sektorze najmu prywatnego (PRS), ale w określonych sytuacjach może być stosowany przez władze lokalne i RSL (np. „standardowy kontrakt na zajmowanie lokalu socjalnego” w przypadku lokali socjalnych).

Kontrakt na zajmowanie lokalu może zawierać cztery rodzaje warunków:

* Kluczowe kwestie: imiona i nazwiska lub nazwy stron oraz adres nieruchomości. Te informacje muszą być zawarte w każdym kontrakcie.
* Warunki podstawowe: obejmują najważniejsze aspekty kontraktu określający na przykład procedury ponownego objęcia lokalu w posiadanie oraz obowiązki wynajmującego dotyczące napraw.
* Warunki uzupełniające: dotyczą bardziej praktycznych, codziennych kwestie dotyczące kontraktu na zajmowanie lokalu, takich jak wymóg powiadamiania wynajmującego przez stronę kontraktu, że nieruchomość będzie niezamieszkana przez cztery tygodnie lub dłużej
* Warunki dodatkowe: wszelkie szczegółowo uzgodnione kwestie, np. warunki dotyczące trzymania zwierząt w lokalu. Wszystkie pozostałe warunki muszą być uczciwe zgodnie z wymogami ustawy Consumer Rights Act 2015.

Wynajmujący musi sporządzić „oświadczenie na piśmie” dotyczące kontraktu na zajmowanie lokalu dla wszystkich stron kontraktu (zastępuje ono obecne umowy najmu lub licencyjne). Oświadczenie na piśmie musi zawierać wszystkie warunki kontraktu.

W przypadku nowych umów najmu po wejściu przepisów w życie oświadczenie na piśmie należy dostarczyć w ciągu 14 dni od zajęcia lokalu w ramach kontraktu. Istniejące umowy najmu zostaną przekształcone w odpowiednie kontrakty na zajmowanie lokalu w dniu wejścia przepisów w życie, a wynajmujący będą mieli maksymalnie 6 miesięcy na dostarczenie stronom kontraktu oświadczenia na piśmie dotyczącego nowego kontraktu na zajmowanie lokalu. Oświadczenie na piśmie może mieć formę dokumentu drukowanego lub elektronicznego, jeśli strona kontraktu wyrazi na to zgodę.

Zobacz [**modelowe przykłady oświadczeń na piśmie, które można stosować jako podstawę nowych i przekształconych kontraktów na zajmowanie lokalu**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing).

Zobacz [**Tworzenie przekształconego kontraktu na zajmowanie lokalu: wskazówki dla wynajmujących**](https://gov.wales/creating-converted-occupation-contract-guidance-landlords).

Wynajmujący muszą wziąć pod uwagę opisane poniżej kwestie.

**Zakończenie kontraktu na zajmowanie lokalu**

W przypadku, gdy strona kontraktu na zajmowanie lokalu naruszyła jego warunki, minimalny okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc. Okres ten może być krótszy, jeśli dotyczy naruszenia norm współżycia społecznego lub poważnych zaległości w czynszu.

W przypadku wypowiedzenia „bez winy najemcy” minimalny okres powiadomienia to 6 miesięcy.

Wynajmujący nie może zastosować takiego wypowiedzenia przez 6 miesięcy od daty rozpoczęcia obowiązywania kontraktu.

Wynajmujący nie może zastosować takiego wypowiedzenia, dopóki nie spełni określonych wymagań, takich jak rejestracja i uzyskanie licencji w Rent Smart Wales oraz reguły dotyczące kaucji zabezpieczających.

Klauzule dotyczące zerwania umowy przez wynajmującego można włączyć w kontrakt na zajmowanie lokalu na czas określony tylko pod warunkiem, że okres obowiązywania kontraktu wynosi co najmniej 2 lata. Wynajmujący nie może skorzystać z klauzuli dotyczącej zerwania umowy przez pierwsze 18 miesięcy zajmowania lokalu przez najemcę.

**Naprawy i stan wynajmowanych nieruchomości**

Nieruchomości wynajmujących  muszą być [**przystosowane do zamieszkania przez ludzi**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html) (Fit For Human Habitation – FFHH). Obejmuje to na przykład przeprowadzanie inspekcji instalacji elektrycznych oraz zapewnienie działających alarmów przeciwpożarowych i czujników tlenku węgla. Informacje o obowiązkach wynajmujących związanych z zasadą FFHH można znaleźć tutaj, a wytyczne są dostępne tutaj. Ponadto najemcy nie płacą czynszu przez okres, w którym nieruchomość nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi.

Wynajmujący musi za pomocą napraw utrzymywać odpowiedni stan struktury i części zewnętrznych nieruchomości oraz zapewnić dostęp do wody, gazu, prądu elektrycznego, kanalizacji, ogrzewania i ciepłej wody.

Jeśli wynajmujący doręczy zawiadomienie o przejęciu nieruchomości bez winy najemcy w reakcji na żądanie naprawy (sytuacja znana jako „eksmisja odwetowa”), sąd może odmówić wydania nakazu objęcia nieruchomości w posiadanie, a kolejnego takiego zawiadomienia nie będzie można zastosować przez następne 6 miesięcy.

**Wspólne kontrakty**

Strona wspólnego kontraktu może przestać być jego stroną bez zakończenia całego kontraktu.

Nowe strony wspólnego kontraktu można dodawać bez konieczności wypowiadania bieżącego kontraktu i zawierania nowego.

**Roszerzone prawo sukcesji**

Umożliwia zarówno najemcy „priorytetowemu”, jak i „rezerwowemu” sukcesorowi kontynuowanie kontraktu na zajmowanie nieruchomości. Zapisy te pozwalają na dwie sukcesje w ramach kontraktu, na przykład w przypadku współmałżonka, a następnie innego członka rodziny. Ponadto nowe przepisy ustanawiają prawo do sukcesji dla opiekunów.

**Opuszczenie nieruchomości**

Wynajmujący może ponownie objąć w posiadanie opuszczoną nieruchomość bez nakazu sądu, po doręczeniu ostrzeżenia z 4-tygodniowym wyprzedzeniem i przeprowadzeniu dochodzenia w celu upewnienia się, że nieruchomość została opuszczona.

**Zakwaterowanie socjalne (dotyczy tylko wynajmujących społecznych i organizacji charytatywnych)**

Jeśli wynajmujący zapewnia zakwaterowanie socjalne (czasami nazywane „mieszkaniem społecznym”, nie musi zawierać kontraktu na zajmowanie lokalu przez pierwsze sześć miesięcy.

Aby zakwaterowanie zostało sklasyfikowane jako „socjalne”, wymagane jest świadczenie usług pomocy w postaci porad, szkoleń, wskazówek itd. Usługi takie obejmują:

* pomoc w kontrolowaniu lub pokonaniu uzależnienia,
* pomoc w znalezieniu zatrudnienia lub innego zakwaterowania,
* pomoc dla osób z trudnościami w samodzielnym życiu ze względu np. na wiek, chorobę lub niepełnosprawność.

Po sześciu miesiącach najemca uzyska prawo do „standardowego kontraktu na zajmowanie lokalu socjalnego”. Standardowy kontrakt na zajmowanie lokalu socjalnego jest podobny do standardowego kontraktu. Wynajmujący może jednak włączyć do kontraktu warunki dotyczące:

* możliwości zmiany miejsca zamieszkania strony kontraktu w ramach tego samego budynku;
* możliwości tymczasowego wykluczenia strony kontraktu z zamieszkania w lokalu na maksymalnie 48 godzin (maksymalnie trzy razy w ciągu sześciu miesięcy).

Więcej informacji można znaleźć na stronie [**wskazówek dotyczących tymczasowego wykluczenia**](https://gov.wales/supported-accommodation-temporary-exclusion-guidance) .