**Najemcy: zmiany przepisów lokalowych (ustawa Renting Homes Act)**

Ustawa Renting Homes Act to największa od dziesięcioleci zmiana przepisów lokalowych w Walii. Zapewnia większą ochronę najemców i licencjobiorców oraz dokładniej określa ich prawa i obowiązki. Ustawa Renting Homes Act dotyczy zarówno najemców, jak i licencjobiorców, dlatego zgodnie z nowymi przepisami są oni nazywani „stronami kontraktu”. Wynajmujący zawiera z najemcą „kontrakt na zajmowanie lokalu”, który zastępuje umowę najmu lub licencyjną.

Są dwa rodzaje kontraktów na zajmowanie lokalu:

* Bezpieczny kontrakt: zastępuje on bezpieczne umowy najmu stosowane przez władze lokalne oraz gwarantowane umowy najmu stosowane przez spółdzielnie mieszkaniowe o statusie Registered Social Landlord (RSL).
* Standardowy kontrakt: będzie on używany głównie w sektorze najmu prywatnego (gdy wynajmujący nie jest urzędem lokalnym ani RSL), 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 zawierany z wynajmującym musi mieć postać „oświadczenia na piśmie”. Celem tego dokumentu jest potwierdzenie warunków umowy. Oświadczenie na piśmie musi zawierać wszystkie „wymagane warunki umowy”. Obejmują one:

* Kluczowe kwestie: na przykład imię i nazwisko lub nazwa wynajmującego i strony kontraktu oraz adres nieruchomości. Te informacje muszą być zawarte w każdym kontrakcie.
* Warunki podstawowe: najważniejsze aspekty kontraktu określające na przykład, w jaki sposób wynajmujący wchodzi w posiadanie lokalu i jakie są jego obowiązki dotyczące napraw.
* Warunki uzupełniające: bardzie praktyczne, codzienne kwestie dotyczące kontraktu na zajmowanie lokalu. Na przykład wymóg powiadamiania wynajmującego, jeśli nieruchomość nie będzie zamieszkana przez cztery tygodnie lub dłużej.
* Warunki dodatkowe: wszelkie szczegółowo uzgodnione kwestie, np. warunki dotyczące trzymania zwierząt w lokalu.

Kontrakt może mieć formę dokumentu drukowanego lub elektronicznego, jeśli strona kontraktu wyrazi na to zgodę. Dobrą praktyką jest podpisanie kontraktu, ponieważ potwierdza to, że najemca akceptuje jego warunki.

Modelowe przykłady oświadczeń na piśmie, które można stosować jako kontrakt na zajmowanie lokalu, są dostępne w [**sekcji wskazówek i usług**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing).

Ustawa Renting Homes Act wprowadza również inne ważne zmiany do przepisów mieszkaniowych, takie jak:

* Przystosowanie do zamieszkania przez ludzi: wynajmujący muszą zapewnić przystosowanie nieruchomości do zamieszkania przez ludzi (Fit For Human Habitation – FFHH). Obejmuje to na przykład przeprowadzanie inspekcji instalacji elektrycznych oraz zapewnienie działających alarmów przeciwpożarowych i czujników tlenku węgla. Ponadto najemcy nie płacą czynszu przez okres, w którym nieruchomość nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi. Najpierw jednak najemca powinien zgłosić zastrzeżenia wynajmującemu i nadal płacić czynsz. W przypadku sporów ostatecznie to sąd decyduje, czy wynajmujący spełnił wymagania dotyczące przystosowania nieruchomości do zamieszkania przez ludzi, a najemca może być zobowiązany do zapłacenia należnego czynszu. Więcej informacji: [**Przystosowanie lokali mieszkalnych do zamieszkania przez ludzi: wskazówki dla wynajmujących**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html).
* Zgodnie z nowymi przepisami osoby zamieszkujące nieruchomości w sektorze najmu prywatnego (PRS) są objęte większą ochroną:
	+ Aby wypowiedzieć kontrakt, wynajmujący musi dostarczyć powiadomienie z co najmniej 6-miesięcznym wyprzedzeniem (zgodnie z art. 173 ustawy), o ile najemca nie naruszył warunków umowy (tzw. wypowiedzenie „bez winy najemcy) – wcześniej był to okres 2-miesięczny.
	+ Wypowiedzeń bez winy najemcy **nie można** stosować przed upływem sześciu miesięcy od daty wprowadzenia się najemcy („data zajęcia lokalu” w kontrakcie).
	+ Jeśli wynajmujący nie podejmie działań na podstawie wypowiedzenia bez winy najemcy (czyli nie wykorzysta go do objęcia nieruchomości w posiadanie), nie będzie mógł wydać kolejnego wypowiedzenia przez sześć miesięcy.
	+ W przypadku kontraktu na czas określony (ze zdefiniowanym okresem obowiązywania) wynajmujący zasadniczo nie może wypowiedzieć tej umowy. Jeśli nie opuścisz nieruchomości, kontrakt na czas określony po jego zakończeniu zwykle staje się „okresowym kontraktem standardowym”, a wynajmujący będzie go mógł zakończyć na podstawie 6-miesięcznego wypowiedzenia bez winy najemcy.
	+ W przypadku standardowego kontraktu na czas określony krótszy niż 2 lata wynajmujący nie może włączyć do niego klauzuli zerwania umowy (w celu odzyskania posiadania). Jeśli czas określony wynosi 2 lata lub więcej, wynajmujący nie może go wypowiedzieć wcześniej niż w 18. miesiącu kontraktu na czas określony i musi zastosować co najmniej 6-miesięczne wypowiedzenie.
* Ochrona przed „eksmisją odwetową”: wynajmujący nie może zastosować wypowiedzenia bez winy najemcy tylko dlatego, że skarżysz się na nieodpowiedni stan nieruchomości. W takiej sytuacji sąd musi uznać, że wynajmujący nie zastosował wypowiedzenia w celu uniknięcia konieczności przeprowadzenia napraw.
* Wspólne kontrakty: strony kontraktu można dodawać do kontraktu na zajmowanie lokalu i usuwać je bez konieczności zakończenia bieżącego kontraktu. Ułatwi to zarządzanie wspólnymi kontraktami i pomoże osobom doświadczającym przemocy domowej dzięki możliwości eksmisji osób dopuszczających się przemocy.
* Rozszerzone 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 żony lub męża, a następnie innego członka rodziny. Ponadto nowe przepisy ustanawiają prawo do sukcesji dla opiekunów.
* Procedura opuszczenia lokalu: wynajmujący mogą ponownie objąć w posiadanie opuszczoną nieruchomość bez nakazu sądu, po doręczeniu ostrzeżenia z 4-tygodniowym wyprzedzeniem i przeprowadzeniu dochodzenia, aby upewnić się, że nieruchomość została opuszczona.
* Zakwaterowanie socjalne: jeśli korzystasz z zakwaterowania socjalnego przez ponad 6 miesięcy, masz 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).

Jeśli wynajmujesz nieruchomość od instytucji społecznej (np. od władz lokalnych lub RSL), czynsz nadal będzie wzrastał zgodnie z Zasadami najmu socjalnego określonymi przez rząd Walii.

Warto również przeczytać dokument [**Wynajmowanie lokali mieszkalnych – informacje dla wynajmujących**](https://gov.wales/landlords-housing-law-changing-renting-homes#section-86369).