**Nájemníci: mění se zákon o bydlení (Renting Homes, Pronájem Domů)**

Pronájem Domů znamená největší změnu zákona o bydlení ve Walesu za poslední desetiletí. Poskytuje nájemcům a držitelům licencí více ochrany a objasňuje jejich práva a povinnosti. Vzhledem k tomu, že se Renting Homes vztahuje jak na nájemce, tak na držitele licencí, jsou oba případy podle nového zákona nazýváni „držiteli smlouvy“. Váš pronajímatel Vám vystaví „smlouvu o užívání“, která nahradí vaši nájemní nebo licenční smlouvu.

Existují dva typy Smluv o užívání:

* Bezpečná smlouva: Nahrazuje zabezpečené nájemní smlouvy vydané místními úřady a zajištěné nájemní smlouvy vydané bytovými družstvy, která jsou registrovanými sociálními pronajímateli (RSL); a
* Standardní smlouva: Toto je smlouva, která se bude používat hlavně v soukromém nájemním sektoru (kde máte pronajímatele, který není zastupitelem/místním úřadem ani RSL), ale za určitých okolností ji mohou použít i místní úřady a RSL (např. „podporovaná standardní smlouva“ pro podporované ubytování).

Vaše smlouva o užívání s Vaším pronajímatelem bude muset být uvedena v „písemném prohlášení“. Účelem písemného prohlášení je potvrdit podmínky smlouvy. Toto písemné prohlášení musí obsahovat všechny „požadované smluvní podmínky“. Těmi jsou:

* Klíčové záležitosti: Například jména pronajímatele a držitele smlouvy a adresa nemovitosti. Tyto musí být uvedeny v každé smlouvě.
* Základní podmínky: Pokrývají nejdůležitější aspekty smlouvy, včetně toho, jak pronajímatel nabude majetek a povinnosti pronajímatele týkajících se oprav.
* Doplňkové podmínky: Zabývá se praktičtějšími každodenními záležitostmi, které se vztahují ke smlouvě o užívání. Například požadavek informovat pronajímatele, pokud bude nemovitost ponechána neobydlená po dobu čtyř týdnů nebo déle.
* Další podmínky: Řeší jakékoli další konkrétně dohodnuté záležitosti, například podmínky týkající se chovu domácích mazlíčků.

Smlouvy mohou být poskytovány v tištěné podobě nebo elektronicky, pokud s tím držitel smlouvy souhlasí. Podpis smlouvy je dobrou praxí, protože potvrzuje, že jste spokojeni se vším, co je v ní uvedeno.

Příklady vzorových písemných prohlášení, která lze použít pro smlouvu o užívání, lze nalézt v [**sekci poradenství a služby**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing).

Renting Homes zahrnuje i další důležité změny bytového práva. Tyto zahrnují:

* Způsobilost pro lidské bydlení: Majitelé nemovitostí musí zajistit, aby nemovitosti byly způsobilé pro lidské bydlení (fit for human habitation, FFHH). To bude zahrnovat například testování elektrické bezpečnosti a zajištění funkčních kouřových hlásičů a detektorů oxidu uhelnatého. Kromě toho nebude nájemné splatné za období, kdy nemovitost nebude způsobilá pro lidské bydlení. V podobných případech byste však nejprve měli sdělit jakékoli obavy svému pronajímateli a nadále platit nájem. Pokud dojde ke sporu, bude v konečném důsledku na soudu, aby rozhodl, zda váš pronajímatel dodržel povinnost způsobilosti. Pokud bude rozhodnutí ve prospěch pronajímatele, může po Vás být dlužné nájemné zpětně vymáháno. Viz [**Způsobilost domů pro lidské bydlení: pokyny pro majitele domů.**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html)
* Lidem, kteří žijí v soukromém nájemním sektoru („PRS“), bude podle nového zákona poskytována větší bezpečnost:
  + Váš pronajímatel vám musí dát před ukončením smlouvy výpověď z nájmu alespoň šest měsíců předem (výpověď „oddíl 173“ zákona), pokud nebyly z Vaší strany porušeny smluvní podmínky, což je často také označované jako výpověď „bez zavinění“ (nyní prodloužená ze dvouměsíční výpovědní lhůty na šest měsíců);
  + Výpověď bez zavinění **nemůže** být podána v prvních šesti měsících po vašem nastěhování („datum nastěhování" ve smlouvě).
  + Pokud Váš pronajímatel nejednal na základě „výpovědi bez zavinění“ (tudíž ji nepoužil k tomu, aby se pokusil získat nemovitost), nemůže po dobu šesti měsíců dát další.
  + Pokud máte smlouvu na dobu určitou (která říká, na jak dlouhou dobu je smlouva podepsána), Váš pronajímatel obvykle nemůže dát výpověď z nájmu a ukončit tak Vaší smlouvu. Pokud neodejdete, smlouva na dobu určitou se na konci doby určité obvykle stane tím, čemu se říká „periodická standardní smlouva“ a Váš pronajímatel bude muset zaslat šestiměsíční výpověď bez zavinění, aby Vám oznámil ukončení nájemního vztahu.
  + Pronajímatelé nemohou do standardních smluv na dobu určitou, které jsou kratší než dva roky, zahrnout klauzuli o přerušení (obnovení vlastnictví). Pokud je smlouva na dobu určitou na délku dva roky nebo více, Váš pronajímatel Vám nemůže dát výpověď dříve než v 18. měsíci smlouvy na dobu určitou a bude Vám ji muset dát alespoň šest měsíců předem.
* Ochrana proti „odvetnému vystěhování“: Váš pronajímatel Vám nemůže dát výpověď bez zavinění jen proto, že jste si stěžovali, že je Váš dům ve špatném stavu. Soud by se musel ujistit, že Vám Váš pronajímatel nedal výpověď jen proto, aby se vyhnul provedení opravy.
* Společné smlouvy: Držitele smluv lze přidat nebo odebrat ze smluv o užívání, aniž by bylo nutné ukončit jednu smlouvu a podepsat novou. To usnadní správu společných smluv a pomůže lidem, kteří čelí domácímu násilí, jelikož umožní, aby mohl být násilník z domova vystěhován.
* Rozšířená dědická práva: Umožňuje „prioritní“ i „rezervní“ osobě („nástupci“) vstoupit do smlouvy o užívání. To umožňuje, aby do smlouvy mohli vstoupit dva následovníci, například manžel nebo manželka, následovaná dalším členem rodiny. Kromě toho vzniká nové nástupnické právo pro pečující osoby.
* Postup při opuštění nemovitosti: Pronajímatelé mohou získat zpět opuštěnou nemovitost, aniž by k tomu potřebovali soudní příkaz. To je však možné až po doručení čtyřtýdenního varování a provedení šetření, aby se ujistili, že je nemovitost opuštěná.
* Podporované ubytování: Pokud žijete v podporovaném ubytování déle než šest měsíců, máte nárok na „podporovanou standardní smlouvu“. Podporovaná standardní smlouva funguje podobně, jako standardní smlouva. Váš pronajímatel však může do smlouvy zahrnout podmínky týkající se:
  + možnosti změnit místo pobytu držitele smlouvy v rámci budovy; a
  + možnost pronajímatele dočasně vyloučit držitele smlouvy z obydlí až na 48 hodin, maximálně však třikrát za šest měsíců.

Pokud si pronajmete svou nemovitost od komunitního pronajímatele (například od místního úřadu nebo RSL), Vaše nájemné se bude stále zvyšovat pouze v souladu s politikou sociálního nájemného, jak je stanoveno welšskou vládou.

Také by Vám mohlo být nápomocné přečíst si pokyny „[**Co znamená pronájem domů pro pronajímatele**](https://gov.wales/landlords-housing-law-changing-renting-homes#oddíl-86369)“.