Verzia pre jednoduché čítanie

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Prenájom domov: Zmeny v zákone o bývaní

Príručka pre nájomníkov

Tento dokument napísala **Waleská vláda**. Jedná sa o jednoducho čitateľnú verziu dokumentu '**Čo znamená prenájom domov pre nájomníkov a držiteľov licencií**.'

Február 2022

Ako používať tento dokument

Tento dokument je jednoducho čitateľnou verziou. Pri jeho čítaní však môžete potrebovať pomoc. O pomoc požiadajte niekoho známeho.

Slová napísané **tučným modrým písmom** môžu byť ťažké na pochopenie. Význam slov napísaných modrou farbou si môžete skontrolovať na **strane 12**.

Keď sa v dokumente píše **my**, znamená to **Waleská vláda**. Pre viac informácií kontaktujte:

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Webová stránka: gov.wales/renting-homes-housing-law-changing

E-mail: RentingHomes@gov.wales

Telefón: 03000604400

Hawdd ei Ddeall Cymru
Easy Read Wales

Tento dokument vytvorila organizácia **Easy Read Wales** v jednoducho čitateľnej verzii za použitia **fotosymbolov**. Ak nám budete chcieť poslať spätnú väzbu ohľadom tejto jednoducho čitateľnej verzie, kliknite sem.

Obsah

Strana

Ako používať tento dokument.....2

Úvod..... 4

Aké nastanú zmeny?..... 5

Ďalšie zmeny v zákone o bývaní 8

Ťažké slová..... 12

Úvod

Pravidlá prenajímania domu vo Walese sa menia.

Nový **Zákon o prenájme domov** zjednoduší prenajímanie domov.

Nový zákon objasní, čo musíte a nesmiete robiť počas pobytu vo svojom dome.

Táto príručka je určená pre ľudí, ktorí si prenajímajú dom od súkromného prenajímateľa alebo makléra.

Aké nastanú zmeny?

Podľa pravidiel nového zákona:

- budete označovaný/á ako **Držiteľ zmluvy** (nie nájomník).
- vám bude vydaná **Zmluva o bývaní** (predtým sa nazývala zmluva o nájme).

Zmluva o bývaní sa uzatvára medzi prenajímateľom, ktorý vlastní daný byt alebo dom, a vami, držiteľom zmluvy - ktorý si ho prenajíma.

Informácie o Zmluvách o bývaní

Existujú 2 typy Zmlúv o bývaní:

Zabezpečená zmluva - ak si prenajmete dom od miestneho úradu alebo bytového družstva (nazývané ako Združenie prenajímateľov).

Štandardná zmluva - ak si prenajmete dom od súkromného prenajímateľa.

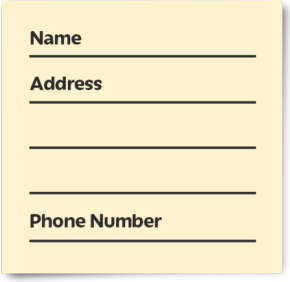
Túto zmluvu je však pre niektoré typy ubytovania možné použiť aj v rámci združenia prenajímateľov. Napríklad pri podporovanom bývaní (pre viac informácií si prečítajte časť "podporované bývanie", ktorá je uvedená nižšie).

Podmienky Zmlúv o bývaní

Váš prenajímateľ vám musí dať **Zmluvu o bývaní** v písomnej podobe.

V zmluve musí byť vytýčené, čo môžete a nemôžete robiť, a čo môže a nemôže robiť váš prenajímateľ.

Táto **zmluva** musí obsahovať:



- Mená prenajímateľov a adresu prenajímanej nehnuteľnosti.

- Práva a povinnosti. Povinnosťou prenajímateľa je napríklad opravovať poškodené veci v dome.

- Každodenné záležitosti. Napríklad oznámenie prenajímateľovi, že nasledujúce 4 týždne alebo viac v dome nikto nebude.

- Iné informácie. Napríklad či v dome môžete mať domáce zviera alebo nie.

Zmluvu je potrebné vytlačiť alebo poslať e-mailom online podľa toho, čo vy, ako **držiteľ zmluvy** uprednostňujete.

Ak súhlasíte so všetkým, čo je v zmluve uvedené, podpíšte ju.

Ďalšie zmeny v zákone o bývaní

Zákon o bývaní prechádza dôležitými zmenami, vrátane týchto:

Prispôsobenie domu na život v ňom

Prenajímateľ musí zabezpečiť, aby bol dom vhodný na život.

Prenajímateľ napríklad musí:

- nainštalovať detektor dymu
- nainštalovať detektor **oxidu uhoľnatého**

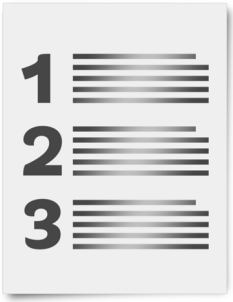
- zabezpečiť, aby bol elektrický systém bezpečný.

Oxid uhoľnatý je jedovatý plyn, ktorý sa môže objaviť vo vašom dome. Napríklad v prípade, že váš plynový bojler neprešiel správnou údržbou.

Ak dom nie je prispôsobený na život v ňom, počas tohto obdobia nemusíte platiť nájom.

Výpoveď / Žiadosť o odsťahovanie

Ak váš prenajímateľ chce, aby ste odišli, musí vám dať oficiálnu výpoveď / žiadosť o odsťahovanie.



Táto žiadosť musí byť v písomnej podobe a uvádza sa v nej, čo máte robiť a dokedy.

Keď ste nič zlé neurobili, a váš prenajímateľ chce, aby ste odišli, musí vám poskytnúť výpovednú lehotu **6 mesiacov**.

Opravy

Váš prenajímateľ vás nemôže žiadať, aby ste odišli iba kvôli tomu, že ste sa sťažovali, že dom je v zlom stave.

Držitelia spoločných zmlúv

Ak chcete v dome žiť s niekým ďalším, prenajímateľa môžete požiadať, aby túto osobu pridal do vašej zmluvy. K tomu nie je potrebné uzavrieť úplne novú zmluvu.

Prenechanie domu niekomu inému

Dom môžete prenechať iným ľuďom, ktorí v ňom budú následne bývať. Dom je možné takto prenechať dvakrát - napríklad vášmu partnerovi a potom dospelým deťom.

Podporované bývanie

Ak žijete v podporovanom bývaní dlhšie ako 6 mesiacov, máte právo na uzavretie **podporovanej štandardnej zmluvy**.

Podporované bývanie znamená, že váš prenajímateľ vám poskytuje služby navyše - napríklad vám pomáha dostať sa zo závislosti na drogách alebo alkohole.

Podporovaná štandardná zmluva je rovnaká, ako **štandardná zmluva**. Váš prenajímateľ sem však môže zahrnúť veci, ako napríklad:

- Možnosť presťahovať vás v rámci budovy, ak to bude potrebné.
- Ak urobíte niečo naozaj zlé, prenajímateľ vás môže požiadať, aby ste do domu nechodili (maximálne po dobu 48 hodín). Nemôže sa to stať viac než trikrát za obdobie 6 mesiacov.

Pre viac informácií o zmenách v zákone o bývaní si prečítajte dokument Čo znamená prenájom domov pre nájomníkov:
gov.wales/tenants-housing-law-changing-renting-homes

Ťažké slová

Oxid uhoľnatý

Oxid uhoľnatý (CO) je vysoko jedovatý plyn. CO môže byť smrteľný a je nebezpečný najmä preto, lebo ho nie je vidieť, cítiť, ani nemá žiadnu chuť.