**Co znamená Renting Homes (Pronájem Domů) pro pronajímatele**

Zákon o pronájmu domů (Wales) z roku 2016 zjednodušuje způsob pronajímání nemovitostí. Podle zákona existují dva typy pronajímatele:

* komunitní pronajímatelé (především místní úřady a registrovaní sociální pronajímatelé); a
* soukromí pronajímatelé (všichni ostatní pronajímatelé).

Nájemci a držitelé licencí se podle zákona nazývají „držitelé smlouvy“. Držitelé smlouvy budou mít „smlouvu o užívání“ (která nahrazuje nájemní a licenční ujednání).

Existují dva typy Smluv o užívání:

* Bezpečná smlouva: Pro použití komunitními pronajímateli.
* Standardní smlouva: Toto je výchozí smlouva pro soukromý nájemní sektor (PRS), ale za určitých okolností ji mohou uzavřít místní úřady a RSL (např. „Standardní smlouva s podporou“ v rámci podporovaného ubytování).

Existují čtyři typy podmínek, které mohou být součástí smluv o užívání:

* Klíčové záležitosti: Jména stran a adresa nemovitosti. Tyto musí být uvedeny v každé smlouvě.
* Základní podmínky: Pokrývají nejdůležitější aspekty smlouvy, včetně procesů nabývání majetku a povinnosti pronajímatele týkajících se oprav.
* Doplňkové podmínky: Vypořádají se s praktičtějšími každodenními záležitostmi, které se vztahují na smlouvu o užívání. K tomu patří například požadavek, aby držitel smlouvy informoval pronajímatele, pokud bude nemovitost prázdná po dobu čtyř týdnů nebo déle.
* Další podmínky: Řeší jakékoli další konkrétně dohodnuté záležitosti, například podmínky týkající se chovu domácích mazlíčků. Jakékoli další podmínky musí být spravedlivé, jak vyžaduje Zákon o Právech Spotřebitelů z roku 2015

Všem držitelům smlouvy budete muset vystavit ‚písemné prohlášení‘ o smlouvě o užívání (nahradí vaši stávající nájemní nebo licenční smlouvu). Toto písemné prohlášení musí obsahovat všechny požadované smluvní podmínky.

U nových pronájmů uskutečněných po datu nabytí zákona v platnost musí být písemné prohlášení vystaveno do 14 dnů od data nastěhování určeného ve smlouvě. Stávající nájemní smlouvy se dnem realizace ‚převedou‘ na příslušnou smlouvu o užívání a pronajímatelé mají maximálně šest měsíců na to, aby svým držitelům smlouvy vydali o převedené nájemní smlouvě písemné prohlášení. Písemné prohlášení může být poskytováno v tištěné podobě nebo elektronicky, pokud s tím držitel smlouvy souhlasí.

Viz [**vzorová písemná prohlášení, která můžete použít jako základ pro své nové a převedené smlouvy**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing).

Viz [**vytvoření převedené smlouvy o užívání: pokyny pro pronajímatele**](https://gov.wales/creating-converted-occupation-contract-guidance-landlords)

Pronajímatelé budou muset mít na paměti následující skutečnosti.

**Ukončení smlouvy o užívání**

V případě, že držitel smlouvy porušil smlouvu o užívání, je minimální výpovědní lhůta, která musí být poskytnuta, jeden měsíc. Tato výpovědní lhůta může být kratší, pokud se jedná o porušení typu protispolečenského jednání nebo závažné dlužné nájemného.

V případě, že je dána výpověď „bez zavinění“, je minimální výpovědní lhůta, která musí být poskytnuta, šest měsíců.

Pronajímatel bude moci takovou výpověď podat až 6 měsíců po započatí smluvního vztahu.

Pronajímatel nebude moci takové oznámení podat, pokud nesplní určité povinnosti, včetně registrace a udělování licencí u Rent Smart Wales a pravidel ochrany depozitů.

Doložky o přerušení služeb pronajímatele budou moci být začleněny do smlouvy o užívání na dobu určitou pouze v případě, pokud má smlouva dobu určitou na 2 roky nebo více. Pronajímatel nebude moci uplatnit doložku o přerušení během prvních 18 měsíců od obsazení nemovitosti.

**Opravy a podmínky pronajatých nemovitostí**

Musíte zajistit, aby  nemovitosti byly  způsobilé[**pro lidské bydlení (fit for human habitation**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html) , FFHH). To bude zahrnovat například testování elektrické bezpečnosti a zajištění funkčních kouřových hlásičů a detektorů oxidu uhelnatého. Povinnosti pronajímatelů týkající se FFHH naleznete zde a pokyny naleznete zde. Kromě toho nebude nájemné splatné za období, kdy ubytování nebude způsobilé pro lidské bydlení.

Musíte udržovat konstrukci a exteriér nemovitosti opravami a zároveň také udržovat instalace pro dodávku vody, plynu nebo elektřiny, pro kanalizaci, vytápění prostor a teplou vodu opravami a ve správném provozním stavu.

Pokud pronajímatel v reakci na žádost o opravu vydá žádost o výpověď z nájmu nemovitosti „bez zavinění“ (běžně známé jako odvetné vystěhování), soud může odmítnout vydat příkaz k nabytí nemovitosti a pronajímateli zároveň zanikne možnost vydat další výpověď „bez zavinění“ dříve než o 6 měsíců později.

**Společné smlouvy**

Společný držitel smlouvy bude moci ze smlouvy vystoupit, aniž by smlouvu zcela ukončil.

Nové společné držitele smluv lze přidat, aniž by bylo nutné ukončit stávající smlouvu a podepsat novou.

**Rozšířená dědická práva**

Umožňuje „prioritnímu“ i „rezervnímu“ nástupci vstoupit do smlouvy o užívání. To umožňuje, aby do smlouvy mohli vstoupit dva následovníci, například manžel/ka, následovaný/á dalším členem rodiny. Kromě toho vzniká nové nástupnické právo pro pečující osoby.

**Opuštění**

Můžete znovu získat zpět opuštěnou nemovitost, aniž byste k tomu potřebovali soudní příkaz. To je však možné až po doručení čtyřtýdenního varování a provedení šetření, abyste se ujistili, že je nemovitost opuštěná.

**Podporované ubytování (pouze komunitní pronajímatelé a charitativní organizace)**

Pokud poskytujete podporované ubytování (někdy označované jako „podporované bydlení“), nebudete muset po dobu prvních šesti měsíců obývání vystavovat pracovní smlouvu o užívání.

Aby bylo možné klasifikovat službu jako podporované ubytování, musí být poskytovány podpůrné služby ve formě poradenství, školení, vedení nebo konzultace. Služby podpory zahrnují:

* Podpora při kontrole nebo překonání závislosti
* Podpora při hledání zaměstnání nebo náhradního ubytování
* Podpora někoho, kdo má problém žít samostatně kvůli věku, nemoci, postižení nebo z jakéhokoli jiného důvodu.

Po šesti měsících získá osoba (osoby) nárok na „podporovanou standardní smlouvu“. Podporovaná standardní smlouva funguje podobně, jako standardní smlouva. Můžete však do smlouvy zahrnout podmínky týkající se:

* možnosti změnit místo pobytu držitele smlouvy v rámci budovy; a
* možnost pronajímatele dočasně vykázat držitele smlouvy z obydlí až na 48 hodin, maximálně však třikrát za šest měsíců.

Další informace naleznete v [**pokynech pro dočasné vyloučení**](https://gov.wales/supported-accommodation-temporary-exclusion-guidance) .