

## ČÁST 1

### SMLOUVA O ZAJIŠTĚNÍ UŽÍVÁNÍ – VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE

#### INFORMACE O VAŠÍ SMLOUVĚ

Toto je vaše písemné prohlášení ohledně smlouvy o užívání uzavřené podle velšského zákona o pronájmu domů z roku 2016. Tato smlouva je právní dohodou, která stanovuje práva a povinnosti rady hrabství Caerphilly (v roli pronajímatele) a vás (v roli držitele smlouvy). Rada hrabství Caerphilly je místním úřadem a vystupuje v roli komunitního pronajímatele podle velšského zákona o pronájmu domů z roku 2016. Jedná se o převedenou smlouvu.

#### ***Vysvětlující informace ohledně písemného prohlášení***

- I. Tento paragraf obsahuje předepsané informace ohledně písemného prohlášení v souladu s § 32 odst. 4 velšského zákona o pronájmu domů z roku 2016 a velšskými nařízeními o pronájmu bytů (vysvětlující informace pro písemná prohlášení ohledně smluv o užívání) z roku 2022.

#### ***Písemné prohlášení ohledně vaší smlouvy o užívání***

- II. Toto je o písemné prohlášení o vaší smlouvě o užívání. Stanovuje práva a povinnosti vás a vašeho pronajímatele. Vaše smlouva o užívání se uzavírá podle velšského zákona o pronájmu domů z roku 2016 (dále jen jako „zákon“). Smlouva o užívání se uzavírá mezi držitelem smlouvy (dále jen jako „vy“ apod.) a pronajímatelem (dále jen jako „váš pronajímatel“).
- III. Měli byste se pečlivě seznámit s podmínkami tohoto písemného prohlášení, abyste se ujistili, že jim plně rozumíte a že jste spokojeni s tím, že podmínky odrážejí změny nebo dodatečné podmínky dohodnuté mezi vámi a vaším pronajímatelem. Toto písemné prohlášení byste si měli uschovat pro budoucí referenci.
- IV. Písemné prohlášení vám může být poskytnuto elektronicky, pokud souhlasíte s jeho zasíláním v elektronické podobě.
- V. Písemné prohlášení ohledně vaší smlouvy o užívání vám musí být předáno do 14 dnů od data zahájení užívání (den, kdy jste oprávněni začít obydlet užívat). Pokud byla vaše smlouva o užívání převedena ze stávajícího nájemního vztahu nebo licence před zavedením zákona, musí vám být písemné prohlášení předloženo do šesti měsíců ode dne, kdy došlo k převodu na smlouvu o užívání.
- VI. Pokud vám písemné prohlášení nebude předloženo v požadované lhůtě, může být pronajímatel povinen vám za každý den zpoždění uhradit náhradu ve výši denního nájemného za každý den, kdy vám písemné prohlášení nebylo poskytnuto, maximálně však do výše dvou měsíčních nájmu (pokud pronajímatel neposkytl písemné prohlášení úmyslně).

### **Význam použitých slov**

- VII. Pojmem „datum zahájení užívání“ ve smlouvě o užívání se rozumí den, kdy jste oprávněni začít obydli užívat.
- VIII. Pojmem „podstatné skutečnosti“ se ve smlouvě o užívání rozumí následující informace:
  - a. adresu obydli;
  - b. datum zahájení užívání;
  - c. výše nájemného (nebo jiného plnění) a
  - d. doba nájmu (tj. dobu, za kterou se platí nájemné, např. týdně nebo měsíčně).
- IX. Vaše smlouva o zajištění nájmu se pravidelně obnovuje a pokračuje z jednoho nájemního období do dalšího (jak je uvedeno v podstatných skutečnostech v písemném prohlášení).

### **Podmínky vaší smlouvy o užívání: základní, doplňkové a dodatečné podmínky**

- X. Pojmem „základní podmínky“ se rozumí ustanovení zákona (nebo jakéhokoli jiného právního předpisu, který velšští ministři určí jako základní podmínky), která budou automaticky začleněna jako podmínky vaší smlouvy o užívání. Některá základní ustanovení nelze vypustit ani změnit a musí odrážet znění zákona, s výjimkou redakčních změn. Ostatní základní ustanovení lze po dohodě s pronajímatelem vypustit nebo změnit, ale pouze v případě, že by tím došlo ke zlepšení vašeho postavení.
- XI. Pojmem „doplňkové podmínky“ se rozumí ustanovení (stanovená v předpisech vydaných velšskými ministry), která jsou také automaticky začleněna do smlouvy o užívání, pokud:
  - a. nebudou doplňkové podmínky vypuštěny nebo upraveny. Doplňkové podmínky mohou být vypuštěny nebo změněny na základě dohody mezi vámi a pronajímatelem, a to buď za účelem zlepšení vašeho postavení, nebo postavení pronajímatele, za předpokladu, že vypuštění nebo změna nezpůsobí neslučitelnost doplňkových podmínek se základními podmínkami; nebo
  - b. smlouva o užívání byla převedena ze stávajícího nájemního vztahu nebo licence uzavřené před zavedením zákona.
- XII. Pokud některá základní nebo doplňková ustanovení nebyla do smlouvy o užívání začleněna, jsou tato ustanovení uvedena v příloze B této smlouvy.
- XIII. Pojmem „dodatečné podmínky“ se rozumí podmínky dohodnuté mezi vámi a pronajímatelem, pokud jsou zahrnuty ve vaší smlouvě o užívání. Mohou se týkat jakékoli skutečnosti, pokud nejsou v rozporu s podstatnými skutečnostmi, základními podmínkami nebo doplňkovými podmínkami.

- XIV. Jakákoli doplňková podmínka nebo změna doplňkové podmínky, která je začleněna do smlouvy o užívání, pro vás není závazná, pokud se jedná o nepřiměřenou podmínku podle § 62 (požadavek na spravedlivost smluvních podmínek a oznámení) zákona o právech spotřebitelů z roku 2015.

***Charakteristiky základních, doplňkových a dodatečných podmínek, pokud byla vaše smlouva o užívání převedena ze stávajícího nájemního vztahu nebo licence uzavřené před zavedením zákona***

- XV. Pokud smlouva o užívání byla převedena ze stávajícího nájemního vztahu nebo licence uzavřené před zavedením zákona, platí stávající podmínky smlouvy, které jste si s pronajímatelem dohodli již před převedením, dodatečnými podmínkami. Tyto podmínky zůstávají účinné s výjimkou případů, kdy jsou neslučitelné s ustanoveními základních podmínek, která jsou součástí smlouvy o užívání.
- XVI. Doplňkové podmínky, které jsou neslučitelné s podmínkami stávajícího nájemního vztahu nebo licence před jejich převedením na smlouvu o užívání, nebudou do smlouvy o užívání zahrnuty.
- XVII. Pokud byla vaše smlouva o užívání převedena ze stávajícího nájemního vztahu nebo licence nebo licence uzavřené před zavedením zákona, jakmile vám pronajímatel předá písemné prohlášení o smlouvě o užívání:
- a. některé základní podmínky lze po dohodě s pronajímatelem vypustit nebo změnit, ale pouze v případě, že by tím došlo ke zlepšení vašeho postavení; a
  - b. doplňkové podmínky mohou být vypuštěny nebo změněny na základě dohody mezi vámi a pronajímatelem, a to buď za účelem zlepšení vašeho postavení, nebo postavení pronajímatele, za předpokladu, že vypuštění nebo změna nezpůsobí neslučitelnost doplňkových podmínek se základními podmínkami.

***Vaše práva a odpovědnosti***

- XVIII. Máte důležitá práva týkající se způsobu užívání obydlí, i když některá z nich jsou podmíněna souhlasem pronajímatele.
- XIX. Na osobu, která s vámi žije v obydlí, se v případě vaší smrti může vztahovat nástupnické právo.
- XX. Můžete být odpovědní za nespolečenské chování nebo jiné zakázané jednání osob, které v obydlí žijí nebo jej navštěvují. Mezi nespolečenské chování nebo jiné zakázané jednání může patřit nadměrný hluk, slovní urážky, fyzické napadení a domácí násilí (včetně fyzického, sexuálního, psychického, emocionálního nebo finančního zneužívání).

- XXI. Nesmíte připustit, aby se obydlí stalo přelidněným tím, že v něm bude žít více osob, než je maximální povolený počet. Část 10 zákona o bydlení z roku 1985 (přelidnění) je základem pro stanovení maximálního počtu osob, které mohou v obydlí žít.
- XXII. Bez soudního příkazu vás nelze vystěhovat, ledaže byste obydlí sami opustili.
- XXIII. Než soud vydá příkaz k opuštění nemovitosti, musí pronajímatel prokázat, že byly dodrženy správné postupy a že byla splněna alespoň jedna z následujících podmínek:
- a. porušili jste jednu nebo více podmínek smlouvy (mezi které patří: neplacení nájemného, nespolečenské chování nebo jiné zakázané chování nebo hrozba takového chování či zanedbání povinnosti řádné péče o obydlí) a je důvodné vás vystěhovat; nebo
  - b. váš pronajímatel vás potřebuje přestěhovat a uplatní se některý z důvodů správy majetku podle § 160 zákona, v okamžiku nabytí účinnosti příkazu je nebo bude k dispozici vhodná náhradní ubytování a je přiměřené vás vystěhovat.

#### ***Problémy s obydlím a spory***

- XXIV. Pokud máte s obydlím problém, měli byste se nejprve obrátit na pronajímatele a pokusit se jej vyřešit. Pokud se to však nepodaří, mohou vám pomoci poradenské agentury (např. Citizens Advice Bureau nebo Shelter Cymru) nebo nezávislí právní poradci.
- XXV. Spory týkající se podmínek vaší smlouvy o užívání může rozhodovat krajský soud.

#### ***Další informace ohledně smluv o užívání***

- XXVI. Více informací o smlouvách o užívání bytu, včetně řešení sporů, naleznete na internetových stránkách velšské vlády, v poradenských agenturách (např. Citizens Advice Bureau nebo Shelter Cymru) nebo u nezávislých právních poradců.

## ČÁST 2

### SMLOUVA O ZAJIŠTĚNÍ UŽÍVÁNÍ – PODSTATNÉ SKUTEČNOSTI

Tato smlouva se uzavírá  
mezi **RADOU HRABSTVÍ CAERPHILLY** (*pronajímatel*)

a

(*držitel smlouvy*)(*držitelé smlouvy*)

Předmět smlouvy:

(*obydlí*)

Nájemné k 1. prosinci 2022 činí £ týdně a od 3. dubna 2023 bude zvýšeno  
na £

Výše poplatků za služby k 1. prosinci 2022 činí £ týdně

Týdenní nájemné je splatné vždy v pondělí, s výjimkou 4 týdnů, kdy se nájemné  
neplatí, které se v průběhu roku opakují.

Na pronajímatele se můžete obrátit následujícími způsoby:

poštou: **Caerphilly Homes**  
**Ty Penallta**  
**Tredomen Park**  
**Ystrad Mynach**  
**Hengoed**  
**CF82 7PG**

telefonicky: 01443 873 535

Složili jste zálohu ve výši **NIL** £  
Další informace o držení vaší zálohy: –

Datum zahájení užívání (den, od kterého můžete začít **obydlí** užívat) je:

### ČÁST 3

#### SMLOUVA O ZAJIŠTĚNÍ UŽÍVÁNÍ – ZÁKLADNÍ A DOPLŇKOVÉ PODMÍNKY

Základní a doplňkové podmínky této smlouvy o zajištění nájmu jsou uvedeny v této části. Základní podmínky, které nelze v této smlouvě vynechat nebo změnit<sup>1</sup>, jsou u podnadpisu dané podmínky označeny **(F)**. Základní podmínky, které lze vynechat nebo změnit, jsou označeny **(F+)**. Doplňkové termíny jsou označeny **(S)**.

Dodatečné podmínky jsou označeny **(A)**.

Veškerá základní nebo doplňková ustanovení, která byla v této smlouvě vynechána nebo změněna, jsou podrobně uvedena v příloze B

Pokud se podmínky vztahuje na držitele smlouvy, obvykle se v ní používá slovo „vy“ apod. namísto „držitel smlouvy“. Podobně tam, kde se podmínka vztahuje k něčemu, co patří držiteli smlouvy, se obvykle používá slovo „váš“ apod., nikoli „držitele smlouvy“.

Poznámky pod čarou nejsou součástí podmínek této smlouvy, ale byly zařazeny tam, kde je to užitečné.

---

<sup>1</sup> Podle § 33 zákona lze provést redakční změny ve znění podmínky, pokud se tím nijak nezmění její podstata.

## Vymezení pojmů (A)

1 Uvedené pojmy a slova budou mít následující význam:

- 1.1 Pojmem „*smlouva o užívání*“ se rozumí tento dokument.
- 1.2 Pojmem „*rada*“ se rozumí rada hrabství Caerphilly.
- 1.2A Pojmem „*pronajímatel*“ se rozumí Caerphilly Homes.
- 1.3 Pojmy „*vy*“, „*váš*“ a podobnými se rozumí osoba nebo osoby, které podepsaly smlouvu o užívání nebo případní nástupci a nabyvatelé.
- 1.3A Pojmem „*souhlas*“ se rozumí získání písemného souhlasu.
- 1.4 Pojmem „*obydlí*“ se rozumí *obydlí* pronajaté na základě smlouvy o užívání.
- 1.5 Společnými částmi *obydlí* se rozumí (a) jakákoli část budovy, která tvoří *obydlí*, a (b) jakékoli jiné prostory (včetně jakéhokoli jiného *obydlí*), které je držitel smlouvy oprávněn podle podmínek smlouvy užívat společně s ostatními. Jako příklad lze uvést chodby, schodiště, výtahy, balkony, průchody, podesty, vchody, cesty, *branky*, zpevněné plochy, zahrady, parkovací plochy nebo plochy nebo jiné prostory, které jsou určeny ke společnému užívání vám a osobám bydlícím v bytovém domě nebo jej navštěvujícím, popřípadě osobám obývajícím *sousední obydlí* nebo jej navštěvujícím.
- 1.6 Pojmem „*sídlíště*“ se rozumí sídlíště *pronajímatele*, na kterém se *obydlí* nachází, nebo pokud se *obydlí* nenachází na sídlišti *pronajímatele*, pak jakýkoli pozemek *pronajímatele* popsany ve smlouvě o užívání, který slouží *obydlí* nebo je s ním spojen.
- 1.7 Pojmem „*lokalita*“ se rozumí *obydlí*, sídlíště, místní bytový úřad *pronajímatele*, který *obydlí* obsluhuje, a okolí do 2 mil od *obydlí*.
- 1.7A Pojmem „*domácí zvíře*“ se rozumí zvíře, které rezidenti běžně chovají jako domácího mazlíčka, například: domácí pes (s výjimkou jakéhokoli psa, na kterého se vztahuje zákon o nebezpečných psech z roku 1991, *pokud nesplňuje všechny povinnosti vyplývající z tohoto zákona*), kočka, králík a zlatá rybka, avšak s výjimkou jakéhokoli zvířete uvedeného v příloze *zákona o nebezpečných volně žijících zvířatech z roku 1976*

## Další vysvětlení

- 1.8 V této smlouvě byly provedeny redakční změny v podmínkách vaší předchozí smlouvy o zajištění nájmu (která byla převedena v souladu se zákonem), pokud to bylo nutné pro vymezení pojmů v souladu se zákonem. Dále:

- (a) byly provedeny některé redakční změny, aby byl zajištěn soulad stávajících podmínek se základními podmínkami vzhledem k působení § 240 zákona; a
- (b) v důsledku doplnění příslušných základních a doplňkových podmínek se redakční změny týkají pořadí, v jakém jsou podmínky ve vaší smlouvě uvedeny, číslování podmínek a v důsledku toho i odkazů na přílohy, oddíly a podmínky v rámci této smlouvy.

## **Vaše práva a odpovědnosti.**

### **Nájemné (A)**

- 2 Jste povinni platit nájemné a veškeré případné poplatky za služby ve výši uvedené v části 2 –Podstatné skutečnosti této smlouvy, a to předem každý týden v pondělí, s výjimkou týdnů, kdy je nájemné odpuštěno, ledaže by se uvedená částka nebo termíny plateb v souladu s touto smlouvou změnil. V takovém případě jste povinni hradit nájemné ve změněných částkách a termínech splatnosti plateb. Nájemné a ostatní poplatky budete platit včas a pravidelně bez srážek, což znamená, že nebudete platby zdržovat, protože vedete s pronajímatelem spor, například kvůli opravám obydlí.

### **Změna výše nájemného<sup>2</sup> (F+)**

- 3 (1) Pronajímatel může změnit nájemné splatné podle této smlouvy tím, že vám zašle oznámení, v němž bude stanoveno nové nájemné, které bude účinné ode dne uvedeného v oznámení.
- (2) Doba mezi dnem, kdy vám bylo oznámení zasláno, a uvedeným datem nesmí být kratší než dva měsíce.
- (3) S výhradou následujícího
- (a) v prvním oznámení zasláném po určeném dni<sup>3</sup> musí být uvedeno datum, které nenastane dříve než 51 týdnů po posledním datu, kdy nabylo účinnosti nové nájemné, a
- (b) v následujících oznámeních musí být uvedeno datum, které nenastane dříve než jeden rok po posledním datu, kdy nabylo účinnosti nové nájemné.

### **Změny nájemného během týdne (A)**

---

2 Tato podmínka se vztahuje pouze na smlouvy, na jejichž základě se platí nájemné.

3 Pojmem „určený den“ se rozumí 1. prosinec 2022.



- 3A (1) Pokud má oznámení o novém nájemném nabýt účinnosti v den, který nepřipadá na pondělí, pak se nájemné za jeden týden, během něhož nové nájemné nabude účinnosti, vypočítá poměrně:
- (a) vydělením stávajícího nájemného sedmi a vynásobením počtem dnů od pondělí daného týdne včetně dne bezprostředně předcházejícího dni, kdy nabude účinnosti nové nájemné na základě oznámení;
  - (b) vydělením nového nájemného sedmi a vynásobením počtem dnů ode dne, kdy nabude účinnosti nové nájemné na základě oznámení, do dne bezprostředně předcházejícího následujícímu pondělí včetně; a
  - (c) sečtením hodnot získaných podle písm. (a) a (b).

### Poplatky za služby (A)

- 4 Můžete mít povinnost platit týdenní poplatky za služby, které nejsou zahrnuty v nájemném. Aktuální celková výše případných poplatků za služby je uvedena v části 2 – Podstatné skutečnosti této smlouvy a případný položkový seznam poplatků za služby je uveden v příloze C. Výši případných týdenních poplatků za služby může pronajímatel dle svého uvážení změnit, pokud se poplatky změní. Pronajímatel může přidat další kategorie poplatků za služby změnou této smlouvy v souladu s podmínkou 49 (Změna doplňkových a dodatečných podmínek). Ostatní týdenní poplatky za služby musíte uhradit ve stejný den v každém týdnu, kdy je splatné vaše týdenní nájemné.
- 5 Pronajímatel vám poskytne informace o tom, jak a kde platit nájemné a případné poplatky za služby.

### Přijetí nájemného nebo jiného plnění (S)

- 5A Do 14 dnů od vaší žádosti vám musí **pronajímatel** vystavit písemné potvrzení o nájemném zaplaceném podle smlouvy.

### Období, kdy je **obydlí** nevhodné k obývání lidmi (S)

- 5B Nájemné nejste povinni platit za žádný den nebo část dne, kdy je **obydlí** nevhodné k obývání lidmi, nesmíte<sup>4</sup> **nicméně zadržovat úhradu platby**

---

<sup>4</sup> Při určování, zda je obydlí vhodné k obývání lidmi, je třeba brát v úvahu záležitosti a okolnosti stanovené v předpisech vydaných podle § 94 zákona, které lze nalézt na internetových stránkách velšské vlády.

nájemného, pokud pronajímatel písemně nebude souhlasit s tím, že je obydlí není vhodné k obydlení, nebo pokud to jinak nenařídil soud.

### **Právo na započtení<sup>5</sup> (F+)**

5C Pokud je pronajímatel povinen vám zaplatit náhradu podle § 87 zákona, můžete tuto povinnost započíst proti nájemnému<sup>6</sup>.

### **Forma zajištění (F+)**

5D Pronajímatel nesmí požadovat složení zajištění (včetně kauce) v jiné formě než

- (a) peněžní nebo
- (b) záruky.

### **Podnájem (A)**

6 Za žádných okolností nesmíte:

- (a) uzavřít smlouvu o podnájmu celého obydlí nebo jeho části; nebo
- (b) umožnit nájemníkovi přebývat v obydlí, pokud přestanete obydlí užívat jako své jediné nebo hlavní bydliště během doby trvání smlouvy o užívání.

### **Svolení s dalšími podnájemníky (F+)**

7 V obydlí můžete nechat bydlet další podnájemníky.<sup>7</sup>

### **Ustanovení o spoludržitelích smlouvy**

#### **Přidání spoludržitele smlouvy (F+)**

- 8 (1) Vy jakožto smluvní strana této smlouvy a jiná osoba můžete se souhlasem pronajímatele<sup>8</sup>, učinit tuto osobu v souladu s touto smlouvou jmenovat spoludržitelem smlouvy.
- (2) Pokud se osoba stane spoludržitelem smlouvy podle této podmínky, vzniknou jí ode dne, kdy se stane spoludržitelem smlouvy, veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy.

---

<sup>5</sup> Tato podmínka se vztahuje pouze na smlouvy, na jejichž základě se platí nájemné.

<sup>6</sup> „Právo na započtení“ znamená, že pokud je pronajímatel povinen zaplatit držiteli smlouvy náhradu, například za neposkytnutí písemného prohlášení ohledně smlouvy, může držitel smlouvy pozdržet úhradu nájemného ve výši neuhrazené náhrady. V § 87 zákona jsou uvedeny veškeré okolnosti, za kterých může držitel smlouvy být pronajímatel povinen zaplatit náhradu, a způsob, jakým se tato náhrada vypočítá.

<sup>7</sup> Ustanovení § 244 odst. 3 a 4 zákona stanovují, že osoba žije v obydlí jako podnájemník, pokud nájemní smlouva nebo licence, na jejímž základě obydlí užívá, spadá pod odst. 6 přílohy 2 zákona (ubytování sdílené s pronajímatelem). Osoba však nežije v obydlí jako nájemník, pokud je jí podle odst. 3 přílohy 2 oznámeno, že její nájemní smlouva nebo licence je smlouvou o užívání.

<sup>8</sup> Při posuzování žádosti o to, aby se určitá osoba stala spoludržitelem smlouvy podle § 84 zákona, nesmí pronajímatel a) souhlas bezdůvodně odmítnout nebo b) souhlas podmínit nepřiměřenými podmínkami. To, co je přiměřené, je nutné určit s ohledem na přílohu 6 zákona.

### **Odstoupení spoludržitele smlouvy (F+)**

- 8A (1) Pokud jste spoludržitelem smlouvy, můžete od této smlouvy odstoupit zasláním oznámení (dále jen „oznámení o odstoupení“) pronajímateli.
- (2) V oznámení o odstoupení musí být uvedeno datum, ke kterému hodláte přestat být smluvní stranou této smlouvy (dále jen „datum odstoupení“).
- (3) Při zaslání oznámení o odstoupení pronajímateli musíte písemně upozornit ostatní spoludržitele smlouvy. K upozornění je nutné přiložit kopii oznámení o odstoupení.
- (4) Pronajímatel musí písemně upozornit ostatní spoludržitele smlouvy co nejdříve poté, co obdrží oznámení o odstoupení. K upozornění je nutné přiložit kopii oznámení o odstoupení.
- (5) K datu odstoupení přestáváte být smluvní stranou této smlouvy.
- (6) Oznámení podané pronajímateli jedním nebo více (ale ne všemi) spoludržiteli smlouvy, které má být oznámením podle podmínky 43H (oznámení spoludržitele smlouvy o ukončení smlouvy), se považuje za oznámení o odstoupení a datum uvedené v oznámení se považuje za datum odstoupení.
- (7) Odst. 3 této podmínky se nevztahuje na oznámení, které je považováno za oznámení o odstoupení podle odst. 6 této podmínky.

### **Odstoupení spoludržitele smlouvy – povinnost oznámení (S)**

- 8B Minimální doba mezi datem, kdy je pronajímateli doručena výpověď podle podmínky 8A, a datem uvedeným ve výpovědi je jeden měsíc.

### **Spoludržitel smlouvy, který přestal být smluvní stranou – nástupnictví po spoludržiteli (F)**

- 8C (1) Pokud některý ze spoludržitelů smlouvy podle této smlouvy zemře nebo přestane být stranou této smlouvy z jiného důvodu, pak od okamžiku, kdy přestane být stranou, zbývající spoludržitelé smlouvy
- (a) mají plné oprávnění ke všem právům vyplývajícím z této smlouvy a
  - (b) jsou v plném rozsahu odpovědní za plnění veškerých závazků, které mají vůči pronajímateli podle této smlouvy.
- (2) Spoludržitel smlouvy nemá nárok na žádná práva ani povinnosti s ohledem na období, kdy přestane být stranou této smlouvy.
- (3) Žádné ustanovení odst. 1 nebo 2 této podmínky nezbavuje spoludržitele smlouvy jakéhokoli práva ani ho nezbavuje odpovědností, které mu vznikly předtím, než přestal být stranou této smlouvy.

- (4) Tato podmínka se nepoužije v případě, že spoludržitel smlouvy přestane být stranou této smlouvy, protože dochází k převodu jeho práv a povinností vyplývajících z této smlouvy v souladu s touto smlouvou.

### **Nástupnictví (A)**

- 9 [Určité osoby mohou být oprávněny být nástupci vaší smlouvy; další informace naleznete v příloze D.](#)

### **Přípustné formy nakládání (F+)**

10A(1) S touto smlouvou, [obydlím](#) nebo jakoukoli částí [obydlí](#) nesmíte nakládat, s výjimkou

- (a) způsobu povoleného touto smlouvou, nebo
- (b) v souladu s nařízením o rodinné nemovitosti (viz § 251 zákona)<sup>9</sup>.

(2) Spoludržitel smlouvy nesmí nakládat se svými právy a povinnostmi vyplývajících z této smlouvy (nebo s touto smlouvou, [obydlím](#) nebo částí [obydlí](#)), s výjimkou

- (a) způsobu povoleného touto smlouvou, nebo
- (b) kdy je to v souladu s nařízením o rodinné nemovitosti.

(3) Pokud učiníte něco, co je v rozporu s odst. 1 této podmínky, nebo pokud spoludržitel smlouvy učiní něco, co je v rozporu s odst. 2 této podmínky,

- (a) transakce nebude pro pronajímatele závazná a
- (b) vy nebo spoludržitel smlouvy porušujete tuto smlouvu (přestože transakce není pro pronajímatele závazná).

(4) Pojmem „nakládání“ je mimo jiné rozumí

- (a) vytvoření nájemního vztahu nebo vytvoření licence, která uděluje právo [obydlí](#) užívat;
- (b) převedení;
- (c) zastavení nebo jiné zatížení břemenem.

### **Převod na potenciálního nástupce (F+)**

10B (1) Smlouvu můžete převést způsobem popsaným v této podmínce, ale pouze se souhlasem pronajímatele.

(2) Smlouvu můžete převést na:

- (a) potenciálního nástupce nebo

---

<sup>9</sup> V § 251 zákona je pro účely této podmínky stanoven význam pojmu „nařízení o rodinné nemovitosti“. Soudy mohou vydat mnoho typů rozhodnutí, která řeší, co se stane s rodinným domem po rozvodu, rozluce atd.

- (b) pokud existují dva či více potenciálních nástupců, na všechny potenciální nástupce, kteří si přejí být do převodu zahrnuti.
- (3) Pokud jste jediným držitelem smlouvy, potenciálním nástupcem je osoba, která by podle § 74 (osoby oprávněné k nástupnictví) zákona byla oprávněna k nástupnictví, pokud byste zemřeli bezprostředně před převodem.
- (4) Pokud je více než jeden z vás spoludržitelem smlouvy, je potenciálním nástupcem osoba, která by podle § 74 zákona byla způsobilá být nástupcem spoludržitele smlouvy, pokud
- (a) spoludržitel smlouvy zemřel bezprostředně před převodem a  
(b) byl v okamžiku úmrtí spoludržitele smlouvy jediným držitelem smlouvy.

### **Převod na jiného držitele smlouvy o zajištění nájmu (F+)**

10C (1) Pokud je pronajímatelem komunitní pronajímatel, můžete smlouvu převést způsobem popsáním v této podmínce, ale pouze se souhlasem pronajímatele.

(2) Smlouvu můžete převést na osobu, která

- (a) byla před převodem držitelem smlouvy na základě smlouvy o zajištění nájmu, podle které je pronajímatel komunitním pronajímatelem, a  
(b) bezprostředně před převodem přestane být držitelem smlouvy uvedené v písmenu a).

### **Převod – výměna za jiný nájem ve Spojeném království (A)**

10D Tuto smlouvu můžete převést výměnou s nájemcem se zajištěným nájmem v Anglii, pokud si vyžádáte předchozí písemný souhlas pronajímatele.

#### **Úpravy (A)**

- 11 Předtím, než se rozhodnete pro tento krok, musíte si nejprve vyžádat písemný souhlas **pronajímatele**, který vám jej nebude bezdůvodně odpírat:
- 11.1 zdobit vnější část **obydlí** nebo vnitřní stěny či stropy;
- 11.2 přidávat nebo měnit jakékoli zařízení nebo vybavení uvnitř **obydlí** nebo provádět jakékoli **vnitřní nebo vnější úpravy** či vylepšení. **Pro vyloučení pochybností se tímto rozumí i výstavba parkovacího místa;**
- 11.3 postavit nebo odstranit celý zahradní plot nebo zeď nebo jejich část nebo provést jakékoli zásadní úpravy terénu nebo
- 11.4 měnit nebo přidávat do **obydlí** jakékoliv zařízení, **kteřé zahrnuje provrtání**

nebo poškození konstrukce, oken nebo dveří.

### **Stavby (S)**

12. Bez **písemného** souhlasu pronajímatele nesmíte postavit, odstranit nebo stavebně upravit kůlny, garáže nebo jiné stavby u **obydlí**.

### **Další úpravy (A)**

- 13 **S výjimkou satelitních antén, TV nebo antén CB se veškeré** úpravy nebo vylepšení schválené **pronajímatelem** po skončení smlouvy automaticky stávají součástí **obydlí**, pokud se s vámi **písemně nedohodne jinak**.
- 14 **V případě, kdy jste neobdrželi písemný souhlas pronajímatele, a proto jsou jakékoli změny, úpravy nebo doplňky nepovolené, může pronajímatel takové nepovolené doplňky nebo úpravy odstranit.**
- 14.1 Pokud pronajímatel vyjádřil písemný souhlas s jakoukoli změnou, doplňkem nebo úpravou, ale tyto práce byly podle jeho názoru provedeny neodborným způsobem, může pronajímatel:
- (a) takové práce napravit a/nebo
  - (b) odstranit veškeré takové schválené změny nebo vylepšení v průběhu nebo po skončení smlouvy.
- 14.2 Pokud musí pronajímatel provést jakékoli práce, odstranění nebo nápravu podle podmínek 14 a 14.1, může vám účtovat náklady na takové odstranění nebo nápravu.

### **Změny v zajištění **obydlí** energiemi a podobnými službami (S)**

- 14A (1) Můžete změnit kteréhokoli z dodavatelů dodávajících do **obydlí**:
- (a) elektřinu, plyn nebo jiné energie nebo vodovodní služby (včetně kanalizace);
  - (b) telefonní, internetové, kabelové nebo satelitní televizní služby.
- (2) O všech změnách provedených podle odst. 1 této podmínky musíte pronajímatele co nejdříve informovat.
- (3) Pokud s tím pronajímatel nebude souhlasit, nesmíte:
- (a) zanechat **obydlí** po skončení smlouvy bez dodavatele elektřiny, plynu nebo jiných energií (pokud je to relevantní) nebo vodovodních služeb (včetně kanalizace), pokud tyto služby nebyly v **obydlí** přítomny v den zahájení užívání;
  - (b) instalovat nebo odstranit nebo zajistit instalaci nebo odstranění jakýchkoli určených zařízení služeb v **obydlí**.

- (4) Pro účely odst. 3 písm. b) této podmínky se pojmem „určené zařízení služeb“ rozumí zařízení pro zásobování vodou, plynem, elektřinou nebo jinými energiemi (pokud je to relevantní) pro sanitární účely, pro vytápění prostor nebo pro ohřev vody.

## **Parkování (A)**

- 15 Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebudete v rámci obydlí umísťovat, parkovat ani povolovat parkování jakýchkoli motorových vozidel, karavanů, obytných vozů, lodí, přívěsů, užitkových vozidel nebo jakýchkoli podobných předmětů a nedovolíte ani neumožníte, aby totéž dělaly osoby, které v obydlí bydlí nebo ho navštěvují.
- 15.1 Pokud vám bude udělen souhlas v souladu s podmínkou 15, zajistíte, aby byl řádně vybudován přístupový přejezd, snížený obrubník, příjezdová cesta a zpěněná plocha nebo garáž, pro které bylo získáno povolení, a aby motorové vozidlo, karavan, obytný vůz, loď, přívěs nebo podobné předměty byly umístěny nebo zaparkovány na příjezdové cestě nebo zpěněném stání nebo v garáži.
- 15.2 Za určitých okolností může být pronajímatel na základě vaší písemné žádosti ochoten upustit od přísných požadavků uvedených v podmínce 15.1.
- 15.3 Žádné osobě, která v obydlí bydlí nebo jej navštěvuje, neumožníte a nedovolíte:
- (a) odstavit nebo parkovat motorová vozidla, karavany, obytné vozy, lodě, přívěsy, užitková vozidla nebo podobné předměty na:
    - (i) jakékoli zahradě, zpevněné ploše v blízkosti obydlí, kterou vám rada a/nebo pronajímatel poskytli ke společnému užívání s ostatními rezidenty;
    - (ii) jakákoli společná parkoviště, s výjimkou motorových vozidel používaných pro soukromé domácí účely;
    - (iii) jakémkoli chodníku, travnatých okrajích, místech pro otáčení vozidel nebo ploše občanské vybavenosti, které poskytuje rada a/nebo pronajímatel, pokud k takovému účelu nejsou určeny nebo upraveny.
  - (b) odstavit nebo parkovat jakákoli užitková vozidla na jakémkoli parkovišti (včetně parkovišť pro rezidenty, parkovacích ploch nebo jakýchkoli jiných ploch používaných pro společné parkování) v místě obydlí nebo na sídlišti;
  - (c) přejíždět přes společné plochy půdy, travnaté okraje nebo podobné pozemky v okolí obydlí nebo na sídlišti;
  - (d) parkovat na místech, která by bránila záchranným službám;

- (e) parkovat nepojízdná vozidla v okolí obydlí nebo na sídlišti;
- (f) ponechávat mopedy, motocykly, elektrokola, skútry nebo jiná vozidla poháněná bateriemi uvnitř obydlí nebo ve vnitřních společných prostorách (např. vstupních halách, schodištích, podestách) nebo na jiných určených únikových cestách;
- (g) bez písemného souhlasu pronajímatele mít v obydlí skútr nebo elektrický invalidní vozík na baterie;
- (h) provádět opravy vozidel na jakýchkoli společných plochách půdy, travnatých okrajích, parkovacích místech nebo podobných pozemcích v okolí obydlí nebo na sídlišti.
- (i) provádět opravy na jakémkoli parkovišti nebo společné ploše půdy v okolí obydlí nebo na sídlišti.
- (j) provádět opravy vozidel na jakémkoli parkovišti nebo společné ploše půdy ve vlastnictví nebo správě rady a/nebo pronajímatele v okolí obydlí nebo na sídlišti.

### **Domácí zvířata (A)**

- 18 Vy, společně s jakoukoli osobou, která bydlí ve vašem obydlí, můžete v obydlí chovat pouze jedno domácí zvíře bez předchozího písemného souhlasu, s výjimkou případů, kdy bydlíte v bytě nebo chráněném bydlení se společným vchodem nebo v jiných obydlích se společnými prostory.
- 19 Musíte si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele, pokud budete chtít v obydlí:
- (a) chovat více než jedno domácí zvíře;
  - (b) chovat jakákoli domácí zvířata v bytech nebo chráněném bydlení, pokud mají tyto budovy společný vchod, nebo v jiných obydlích se společnými prostory;
  - (c) chovat holuby;
  - (d) mít akvárium v jakémkoli obydlí nad úrovní přízemí; nebo
  - (e) chovat jiné zvíře.
- 20 Zajistíte, aby zvířata, která patří vám, jiným osobám, které s vámi žijí, nebo vašim návštěvníkům:



- (a) byla chována přiměřeným způsobem a byla pod odpovídající kontrolou;
- (b) neobtěžovala ostatní v rozporu s podmínkou 29;
- (c) byla vždy chována a opatrována v souladu s předepsanými právními předpisy nebo dobrou praxí.

20A Pokud bude kdykoli zjištěno, že zvíře, které máte v obydlí:

- (a) obtěžuje nebo může obtěžovat jiné osoby;
- (b) ohrožuje zdraví;
- (c) poškozuje obydlí, obydlí jiných pronajímatelů; nebo
- (d) způsobuje nehygienické podmínky v obydlí a jeho okolí,

pak vám může být povolení k chovu zvířat zamítnuto nebo odvoláno, případně můžete být vyzváni, abyste snížili počet zvířat, která v obydlí chováte. Náklady spojené s odvozem nebo opětovným umístěním zvířat nese pronajímatel.

### **Opravy a údržba (S)**

21 Neodpovídáte za přiměřené opotřebení obydlí nebo jeho zařízení a vybavení, ale musíte:

- (a) řádně pečovat o obydlí, zařízení a vybavení obydlí a o předměty uvedené v jakémkoli inventáři;
- (b) udržovat obydlí ve stavu přiměřeného vzhledu; a
- (c) neodstraňovat z obydlí bez souhlasu pronajímatele žádné zařízení a vybavení nebo předměty uvedené v jakémkoli inventáři;
- (d) neměnit, neupravovat ani neprovádět žádné práce na protipožárních dveřích (ať už vnitřních nebo vnějších) bez písemného souhlasu pronajímatele;
- (e) nepřechnovat v obydlí nic, co by mohlo ohrozit zdraví a bezpečnost vaši, oprávněného uživatele, osob, které obydlí navštěvují, nebo osob pobývajících v blízkosti obydlí. (S)

21A Pokud porušíte některou z povinností uvedených v podmínce 21, může pronajímatel kdykoli v přiměřené době vstoupit do obydlí za účelem výměny nebo provedení oprav zařízení a vybavení nebo jiných položek uvedených v inventáři. Pronajímatel vás musí v souladu s touto podmínkou před vstupem do obydlí upozornit alespoň 24 hodin předem. Na požádání uhradíte pronajímateli veškeré náklady, které mu vzniknou v souvislosti s porušením podmínky 21. (A)

22 V souladu s odstavcem 21 a všemi podmínkami, které jsou zde uvedeny

a které stanoví povinnosti pronajímatele, budete:

- (a) udržovat veškeré garáže a vedlejší budovy v přiměřeném stavu dekorativního pořádku, oprav a čistoty a udržovat venkovní vpusti čisté a neucpané;
- (b) udržovat zahradu, dvůr, předzahrádku nebo společné části, včetně živých plotů, které jsou součástí obydlí, v dobře udržovaném a upraveném stavu;
- (c) udržovat všechny stromy na své zahradě v dobrém stavu a v takovém stavu, aby nepůsobily potíže nebo neobtěžovaly sousedy nebo osoby, které v okolí vašeho obydlí vykonávají zákonnou činnost;
- (d) udržovat společné části v čistotě a pořádku a bez překážek;
- (e) zajistit, abyste používali energie/paliva pro všechny spotřebiče určené k vytápění prostor, které byly schválené nebo instalované s písemným souhlasem pronajímatele, a abyste každoročně nechali vymést všechny komínové průduchy;

a sami nebudete ani žádné jiné osobě nedovolíte:

- (f) hromadění odpadků nebo zvířecích výkalů, které je třeba neprodleně vhodným způsobem zlikvidovat;
- (g) spalování odpadních materiálů nebo předmětů z domácnosti (včetně nábytku, matrací a podobných předmětů) na zahradě, dvoře, předzahrádce nebo společných částech;
- (h) vysazování, kácení ani poškozování stromů nebo živých plotů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- (i) blokování společných příjezdových cest nebo chodníků, aby se tak k obydlí nebo k jiným nemovitostem nedostala vozidla záchranné služby, nebo z jakéhokoli jiného důvodu;
- (j) oplocování nebo kultivaci jakýchkoli:
  - (i) parkovišť nebo
  - (ii) obecních pozemků,

na sídlišti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. (A)

22A Pokud porušíte některou z povinností uvedených v podmínce 22, může pronajímatel kdykoli v přiměřené době vstoupit do obydlí za účelem provedení prací, které pronajímatel považuje za nezbytné k nápravě vašeho porušení. Pronajímatel vás musí v souladu s touto podmínkou před vstupem do obydlí upozornit alespoň 24 hodin předem. Na požádání uhradíte pronajímateli veškeré náklady, které mu vzniknou v souvislosti s porušením podmínky 22. (A)

## Hlášení oprav (S)

- 23 Musíte pronajímateli co nejdříve je to možné oznámit jakoukoli závadu, poruchu, poškození nebo havarijný stav obydlí nebo společných částí, o nichž se důvodně domníváte, že za ně odpovídá pronajímatel, např. ucpanou kanalizaci, únik vody, stavební závady, závady na cestách, schodech, terasách a závady na vodovodním, plynovém, elektrickém a požárním zařízení.

## Opravy (S)

- 23A (1) Pokud se důvodně domníváte, že za závadu, vadu, poškození nebo poruchu zařízení a vybavení nebo předmětů uvedených v jakémkoli inventáři neodpovídá pronajímatel, musíte v přiměřené lhůtě provést opravu těchto zařízení a vybavení nebo jiných předmětů uvedených v jakémkoli soupisu nebo je vyměnit.
- (2) Okolnosti, za kterých se použije odst. 1 této podmínky, zahrnují případy, kdy k závadě, vadě, poškození nebo poruše došlo zcela nebo převážně v důsledku jednání či opomenutí, které se rovná nedostatečné péči z vaší strany, ze strany oprávněného uživatele nebo osoby, která **obydlí** navštívila.

## Právo pronajímatele vstoupit do **obydlí** – opravy zařízení a vybavení (S)

- 23B Pokud neprovedete opravy, za které jste odpovědní podle podmínek 23A odst. (1) a (2), může pronajímatel kdykoli v přiměřené době vstoupit do obydlí za účelem provedení oprav zařízení a vybavení nebo jiných položek uvedených v inventáři či jejich výměny. Pronajímatel vás musí v souladu s touto podmínkou před vstupem do obydlí upozornit alespoň 24 hodin předem. (S)

## Péče o **obydlí** – povinnosti pronajímatele

### Povinnosti pronajímatele: odpověď na oznámení podle podmínky 23 (A)

- 23C Pokud provedete oznámení podle podmínky 23, pronajímatel vám odpoví, pokud se domnívá, že oprava není nutná nebo že za ni není odpovědný.

## Právo pronajímatele vstoupit do **obydlí** – opravy (F+)

- 24 (1) Pronajímatel může kdykoli v přiměřené době vstoupit do **obydlí** za účelem
- (a) kontroly jejího stavu a stavu oprav, nebo
  - (b) provedení prací nebo oprav nezbytných ke splnění povinností stanovených v podmínkách 35A a 39 této smlouvy.
- (2) Pronajímatel vás však musí před uplatněním tohoto práva upozornit alespoň 24 hodin předem.
- (3) Odst. 4 této podmínky se použije, pokud:

- (a) **obydlí** tvoří pouze část budovy a
  - (b) pronajímatel, aby splnil povinnosti stanovené v podmínkách 35A a 39, musí provést práce nebo opravy v jiné části budovy.
- (4) Pronajímatel není odpovědný za nesplnění povinností podle podmínek 35A a 39, pokud pronajímatel nemá dostatečná práva k této jiné části budovy, aby mohl práce nebo opravy provést, a nemohl tato práva získat ani po vynaložení přiměřeného úsilí.

### **Mimořádné události (S)**

- 25 V případě mimořádné události, která má za následek, že pronajímatel musí vstoupit do obydlí bez předchozího oznámení, musí držitel smlouvy umožnit pronajímateli okamžitý přístup do obydlí.
- 25A Pokud pronajímatel potřebuje vstoupit do obydlí bez předchozího upozornění v případě mimořádné události a vy mu okamžitě neumožníte přístup, může do obydlí vstoupit bez vašeho svolení s použitím přiměřené síly.
- 25B Pokud pronajímatel vstoupí do obydlí v souladu s podmínkou 25A, musí vynaložit veškeré přiměřené úsilí, aby vám co nejdříve po vstupu oznámil, že do obydlí vstoupil.
- 25C Mimořádnými událostmi se rozumí:
- (a) něco, co vyžaduje naléhavé práce, aby se zabránilo vážnému poškození, dalšímu poškození nebo zničení obydlí nebo obydlí v okolí, a
  - (b) něco, co by bez okamžitého zásahu pronajímatele bezprostředně ohrozilo zdraví a bezpečnost vás, ostatních oprávněných uživatelů obydlí nebo jiných osob v okolí obydlí.

### **Neobvyklé skutečnosti (A)**

- 26 Pokud bydlíte v obydlí, které je předmětem této smlouvy, protože došlo k převodu podle podmínek této smlouvy nebo nástupnictví:
- (a) musíte převzít odpovědnost za veškeré úpravy, vylepšení nebo zařízení a vybavení, které u obydlí provedl předchozí držitel smlouvy, včetně těch, které pronajímatel považuje za neobvyklé, pokud se s vámi písemně nedohodne jinak;
  - (b) musíte převzít odpovědnost za celkový stav obydlí včetně zahrady, dvora nebo předzahrádky a
  - (c) musíte nést odpovědnost za veškeré náklady, které pronajímateli vzniknou v souladu s podmínkami 14.2, 21A a 43EB této smlouvy.

### **Využívání obydlí**

## Bydliště a využívání obydlí (S)

- 27 Vy, nebo v případě spoludržitelů smlouvy alespoň jeden z vás, musíte po dobu trvání smlouvy o užívání obydlí užívat jako své jediné nebo hlavní bydliště.

## Přeplněnost (A)

- 27A Jak je uvedeno ve vysvětlivkách k této smlouvě, nesmíte připustit, aby se obydlí stalo přelidněným tím, že v něm bude žít více osob, než je maximální povolený počet.

## Oprávnění nájemci, kteří nejsou nájemníky nebo podnájemníky (S)

- 27B V obydlí můžete povolit bydlet osobám, které nejsou nájemníky<sup>10</sup> nebo podnájemníky<sup>11</sup>.

## Právo na užívání bez zásahu ze strany pronajímatele (F+)

- 27C (1) Pronajímatel nesmí žádným jednáním ani opomenutím zasahovat do vašeho práva užívat obydlí.

(2) Pronajímatel nezasahuje do vašeho práva užívat obydlí přiměřeným výkonem práv pronajímatele podle této smlouvy.

(3) Pronajímatel nezasahuje do vašeho práva užívat obydlí z důvodu neplnění povinností týkajících se oprav (ve smyslu § 100 odst. 2 zákona<sup>12</sup>).

(4) Má se za to, že pronajímatel zasáhl do vašeho práva, pokud osoba, která

- (a) jedná jménem pronajímatele nebo
- (b) má na obydlí nebo její části zájem, který je vyšší než zájem pronajímatele,

zasahuje do vašeho práva jakýmkoli zákonným jednáním nebo opomenutím.

## Zajištění obydlí (S)

- 27D (1) Musíte přijmout opatření k zajištění bezpečnosti obydlí. (S)

(2) Podle podmínek 27D odst. (3) a 27D odst. (4) níže můžete vyměnit jakýkoli zámek na vnějších nebo vnitřních dveřích obydlí za předpokladu, že tyto změny nezajišťují nižší bezpečnost než předchozí zámky. (S)

<sup>10</sup> Ustanovení § 244 odst. 3 a 4 zákona stanovují, že osoba žije v obydlí jako podnájemník, pokud nájemní smlouva nebo licence, na jejímž základě obydlí užívá, spadá pod odst. 6 přílohy 2 zákona (ubytování sdílené s pronajímatelem). Osoba však nežije v obydlí jako nájemník, pokud je jí podle odst. 3 přílohy 2 oznámeno, že její nájemní smlouva nebo licence je smlouvou o užívání.

<sup>11</sup> Ustanovení § 59 odst. 3 zákona stanoví, že pojmem „podnájemník“ se rozumí držitel smlouvy o podnájmu.

<sup>12</sup> V § 100 odst. 2 zákona je uvedeno, že „Povinnostmi k opravám se rozumí a) povinnosti opravovat (nebo udržovat či dodávat do opravy) nebo udržovat, obnovovat, stavět či nahrazovat jakékoli obydlí a b) povinnosti udržovat jakékoli obydlí vhodné k obývání lidmi, ať už jsou vyjádřeny jakkoli, a zahrnují povinnosti pronajímatele podle § 91 a 92.“ Ustanovení § 91 a 92 zákona jsou zohledněna v podmínkách 35A a 39 této smlouvy.

- (3) Nesmíte měnit zámky na vnějších nebo vnitřních protipožárních dveřích obydlí (protože dveře jsou hodnoceny z hlediska požární bezpečnosti a jejich změna by mohla negativně ovlivnit jejich účinnost v případě požáru). Pokud máte pochybnosti o tom, zda jsou vnější nebo vnitřní dveře protipožární, musíte se před jakoukoli změnou obrátit na pronajímatele. (A)
- (4) Pokud je obydlí součástí systému chráněného bydlení, nesmíte provádět žádné změny v systému hlavního klíče. (A)

### Zajištění **obydlí** – období, kdy obydlí není obýváno (S)

27E Pokud zjistíte, že **obydlí** je nebo bude obýváno po dobu 28 nebo více po sobě následujících dnů, musíte to co nejdříve oznámit pronajímateli.

### Obchodování (S)

28 Bez souhlasu pronajímatele nesmíte v obydlí provozovat ani povolovat žádnou živnost nebo podnikání. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmíte inzerovat služby ani vystavovat zboží určené k prodeji.

### Zakázané chování

#### Nespolečenské chování a jiné zakázané chování<sup>13</sup> (F)

- 29.(1) Nesmíte se dopouštět ani vyhrožovat chováním, které by mohlo obtěžovat nebo znepříjemňovat život osobě (bez ohledu na to, o jakou osobu se jedná), která má právo
- (a) bydlet v **obydlí**, jež je předmětem této smlouvy, nebo
  - (b) bydlet v **obydlí** nebo jiném ubytovacím zařízení v lokalitě, kde se nachází **obydlí**, které je předmětem této smlouvy.
- (2) Nesmíte se dopouštět ani vyhrožovat chováním, které by mohlo obtěžovat nebo znepříjemňovat život osobě jednající podle zákona, která
- (a) je v **obydlí**, jež je předmětem této smlouvy, nebo
  - (b) je v lokalitě, kde se nachází toto **obydlí**.
- (3) Nesmíte se dopustit ani vyhrožovat, že se dopustíte jednání, které
- (a) může obtěžovat nebo znepříjemňovat život
    - (i) pronajímateli nebo

---

<sup>13</sup> Chování, které může porušovat tyto podmínky, může být velmi různé a může do něj spadat nadměrný hluk, slovní urážky a fyzické napadení. Mezi zakázaná chování může patřit také domácí násilí (včetně fyzického, sexuálního, psychického, emocionálního nebo finančního zneužívání).

- (ii) osobě (bez ohledu na to, zda je či není zaměstnancem pronajímatele), která jedná v souvislosti s výkonem funkcí pronajímatele v oblasti správy budov, a
  - (b) přímo nebo nepřímo souvisí s výkonem funkcí pronajímatele v oblasti správy budov nebo je ovlivňuje.
- (4) **Obydlí, které je předmětem** této smlouvy, včetně jakýchkoli společných částí<sup>14</sup> a jakékoli jiné části budovy, která je součástí **obydlí**, nesmíte využívat k trestným účelům ani hrozit, že ho tímto způsobem využijete.
- (5) Nesmíte žádným jednáním ani opomenutím
  - (a) umožnit, podněcovat nebo povzbuzovat jakoukoli osobu, která v **obydlí** žije nebo ho navštěvuje, k jednání uvedenému v odst. 1 až 3 této podmínky nebo
  - (b) umožnit, podněcovat nebo povzbuzovat jakoukoli osobu k jednání uvedenému v odst. 4 této podmínky.

### **Povinnost zajistit pomoc a poradenství v souvislosti se zakázaným chováním (S)**

- 30 Pronajímatel vám musí poskytnout odpovídající poradenství, pokud mu oznámíte chování, které je podle podmínky 29 zakázané ze strany kohokoli, kdo žije v **obydlí** patřícím pronajímateli, včetně **obydlí**, které obýváte.

### **Vandalismus (A)**

- 31 Nebudete **úmyslně poškozovat, nepřipustíte, nedovolíte, nebudete podněcovat ani nebudete nabádat žádnou osobu, která v obydlí bydlí nebo jej navštěvuje, k úmyslnému poškozování obydlí nebo společných částí. Pro vyloučení pochybností se za takové poškození považuje poškození nebo znehodnocení stěn, dveří, stropů, oken, schodišť, plotu nebo jiných částí obydlí nebo společných částí formou graffiti nebo jiným podobným způsobem.**

### **Obtěžování (A)**

- 32 Nebudete obtěžovat **ani nepřipustíte, nedovolíte, nebudete podněcovat ani nebudete nabádat žádnou jinou osobu, aby obtěžovala jakoukoli osobu (což pro vyloučení pochybností zahrnuje i zaměstnance pronajímatele, obchodníky nebo jejich pověřené zástupce), která pobývá, navštěvuje nebo jinak vykonává zákonnou činnost v okolí obydlí.**

Mezi příklady obtěžování **podle podmínky 32** patří mimo jiné:

- a. Zastrasování na základě náboženského přesvědčení, etnického původu, sexuální orientace, zdravotního postižení, pohlaví, věku nebo na jakémkoli jiném základě;
- b. Násilí nebo hrozby násilím včetně domácího **násilí**;

---

<sup>14</sup> Společnými částmi obydlí se rozumí a) jakákoli část budovy, která tvoří obydlí, a b) jakékoli jiné prostory (včetně jakéhokoli jiného obydlí), které je držitel smlouvy oprávněn podle podmínek smlouvy užívat společně s ostatními.

- c. Zneužívající nebo urážlivá slova či chování;
- d. Poškození nebo hrozba poškozením **obydlí** jiné osoby, včetně poškození jakékoli části jejího domu;
- e. e. Psaní výhružných, zneužívajících nebo urážlivých graffiti, **a/nebo**
- f. Jakékoli jednání nebo opomenutí, které je může narušit klid nebo pohodlí jiné osoby nebo ji obtěžovat

### Škody (A)

- 33 **Pronajímateli** na požádání uhradíte veškeré náklady, které mu vzniknou v souvislosti s opravami (nebo obnovou) **obydlí nebo společných částí** v důsledku:
- (a) jakékoli závady, vady, poškození nebo havarijní stav, ke kterým došlo zcela nebo převážně v důsledku jednání či opomenutí, které se rovná nedostatečné péči z vaší strany, ze strany oprávněného uživatele nebo osoby, která obydlí navštívila;
  - (b) v důsledku toho, že jste v přiměřené lhůtě neprovedli opravy obydlí, za které jste odpovědní;
  - (c) v důsledku toho, že jste vy nebo někdo, koho jste najali či pověřili, provedl opravy obydlí, za které jste odpovědní, neodborným způsobem; nebo
  - (d) porušení jakýchkoli smluvních podmínek.

### Řízení rizik (A)

- 34 Bez našeho předchozího souhlasu nebudete v obydlí přechovávat ani používat, ani nedovolíte přechovávat nebo používat jakýkoli plyn v lahvích, který není určen pro nezbytné lékařské účely, například kyslík.
- 35 V obydlí ani ve společných částech nebudete používat ani skladovat, ani nedovolíte, aby byl používán nebo skladován, žádný parafín, benzín nebo jiný nebezpečný materiál, s výjimkou paliva v nádrži motorových vozidel nebo podobných předmětů zaparkovaných nebo umístěných v souladu s podmínkami 15 až 15.2.
- 35AA Nesmíte žádným jednáním ani opomenutím učinit nic, co by mohlo způsobit nebezpečí požáru vašeho obydlí, jiných sousedních obydlí nebo společných částí, a nedovolíte ani neumožníte, aby totéž učinila osoba, která v obydlí bydlí nebo jej navštěvuje.



## **Povinnosti pronajímatele: způsobilost k obýváním lidmi (F+)**

35A (1) Pronajímatel je povinen zajistit, aby **obydli** bylo vhodné k obýváním lidmi<sup>15</sup>

- (a) v den zahájení užívání podle této smlouvy a
- (b) po dobu trvání této smlouvy.

(2) Odkazem na **obydli** v odst. 1 této podmínky se rozumí i případy, kdy je **obydli** pouze součástí budovy, stavbou a vnější částí budovy a společnou částí.

### **Opravy a údržba (A)**

36 **Pronajímatel** bude udržovat volná prostranství a společné prostory na sídlišti v přiměřeném stavu.

37 **Pronajímatel** provede opravy, za které je odpovědná, v přiměřené lhůtě.

### **Přístup do obydlí za jinými účely (A)**

38 Pokud vás pronajímatel alespoň 24 hodin předem (s výjimkou mimořádných událostí) upozorní, že potřebuje přístup do vašeho obydlí, musíte jemu, jeho pracovníkům nebo pověřeným zástupcům umožnit přístup do obydlí v přiměřenou denní dobu za některým z následujících účelů:

- (a) kontrola nebo provádění úprav obydlí;
- (b) instalace nebo zřizování nových přípojek ke kanalizaci, stokám, potrubí, kabelům nebo podobným;
- (c) údržba nebo servis zařízení nebo jiných předmětů v obydlí, za které je odpovědný pronajímatel;
- (d) opravy sousedních obydlí;
- (e) odstranění nepovolených úprav obydlí;
- (f) nápravu nebo odstranění schválených úprav nebo vylepšení provedených neodborným způsobem; a
- (g) jakýkoli jiný účel související se správou sídliště.

38.1 Na základě oznámení, které obdržíte nejméně 24 hodin, předem umožníte sousedům a/nebo jejich zástupcům přístup do obydlí za účelem údržby a dokončení prací na jejich nemovitostech, pokud k tomu nejprve získali souhlas pronajímatele. Pronajímatel se s vámi pokusí projednat každou žádost o přístup a povahu zamýšlených prací předtím, než o žádosti vašeho souseda rozhodne.

## **Povinnosti pronajímatele udržovat **obydli** v dobrém stavu (F+)**

39 (1) Pronajímatel musí

---

<sup>15</sup> Při určování, zda je obydlí vhodné k obýváním lidmi, je třeba brát v úvahu záležitosti a okolnosti stanovené v předpisech vydaných podle § 94 zákona, které lze nalézt na internetových stránkách velšské vlády.

- (a) udržovat v dobrém stavu stavbu a vnější část **obydlí** (včetně kanalizace, okapů a vnějších potrubí) a
- (b) udržovat servisní zařízení v **obydlí** v dobrém a řádně funkčním stavu.

(2) Pokud **obydlí** tvoří pouze část budovy, musí pronajímatel

- (a) udržovat v dobrém stavu stavbu a vnější části všech ostatních částí budovy (včetně kanalizace, okapů a vnějších potrubí), kterou pronajímatel vlastní nebo k ní má titul, a
- (b) udržovat v dobrém a řádně funkčním stavu zařízení služeb, které přímo nebo nepřímo slouží **obydlí** a které buď
  - (i) tvoří součást jakékoli části budovy, kterou pronajímatel vlastní nebo k ní má titul, nebo
  - (ii) jsou ve vlastnictví pronajímatele nebo pod jeho kontrolou.

(3) Úroveň oprav požadovaná v odst. 1 a 2 této podmínky je taková, která je přiměřená s ohledem na stáří a povahu **obydlí** a na dobu, po kterou bude **obydlí** pravděpodobně k dispozici pro užívání.

(4) V této smlouvě se pojmem „určené zařízení služeb“ rozumí zařízení pro zásobování vodou, plynem, elektřinou pro sanitární účely, pro vytápění prostor nebo pro ohřev vody.

#### **Další povinnosti pronajímatele ve vztahu k podmínkám 35A a 39 (F+)**

39A (1) Pronajímatel je povinen nahradit škody způsobené pracemi a opravami provedenými za účelem splnění povinností pronajímatele podle podmínek 35A a 39.

(2) Pronajímatel vám nesmí uložit žádnou povinnost v případě, že budete vymáhat nebo se spoléhat na povinnosti pronajímatele podle podmínek 35A a 39.

#### **Omezení povinností pronajímatele ve vztahu k podmínkám 35A a 39: Obecné (F+)**

39B (1) Podmínka 35A odst. 1 neukládá pronajímateli žádnou odpovědnost za **obydlí**, které pronajímatel nemůže s vynaložením přiměřených nákladů opravit tak, aby bylo vhodné pro obývání lidmi.

(2) Povinnosti pronajímatele podle podmínek 35A odst. 1 a 39 odst. 1 nevyžadují, aby pronajímatel

- (a) udržoval v dobrém stavu vše, co jste oprávněni z **obydlí** odstranit, nebo
- (b) **obydlí** nebo jeho část obnovil či znovu uvedl do původního stavu v případě, že dojde k jeho zničení nebo poškození z relevantních příčin.

(3) Pokud **obydlí** tvoří pouze část budovy, povinnosti pronajímatele podle podmínek 35A odst. 1 a 39 odst. 1 nevyžadují, aby pronajímatel v případě zničení nebo poškození z relevantních příčin obnovil či znovu uvedl do

původního stavu jakoukoli jinou část budovy, kterou pronajímatel vlastní nebo k ní má titul.

(4) Relevantními příčinami pro účely odst. 2 písm. b) a odst. 3 této podmínky jsou požár, bouře, povodeň nebo jiná nevyhnutelná nehoda.

(5) Podmínka 39 odst. 2 nevyžaduje, aby pronajímatel provedl práce nebo opravy, pokud havarijní stav nebo neudržování v řádném provozním stavu neovlivňuje vaše užívání

(a) [obydlí](#), nebo

(b) společné části, které jste oprávněni užívat na základě této smlouvy.

### **Omezení povinností pronajímatele ve vztahu k podmínkám 35A a 39: zavinění držitel smlouvy (F+)**

39C (1) Podmínka 35A odst. 1 neukládá pronajímateli žádnou odpovědnost, pokud je [obydlí](#) zcela nebo převážně nevhodné pro obývání lidmi z důvodu jednání nebo opomenutí (včetně jednání nebo opomenutí rovnajícího se nedostatečné péči) z vaší strany nebo ze strany oprávněného uživatele [obydlí](#).

(2) Pronajímatel není podle podmínek 39 odst. 1 nebo 2 povinen provést práce nebo opravy, pokud je havarijní stav nebo nefunkčnost zařízení služeb zcela nebo převážně způsobena nedostatečnou péčí z vaší strany nebo ze strany oprávněného uživatele [obydlí](#).

(3) Pojmem „nedostatečná péče“ se rozumí zanedbání náležité péče

(a) o [obydlí](#) nebo

(b) pokud je [obydlí](#) pouze součástí budovy, o společné části, které jste oprávněni užívat na základě této smlouvy.

### **Omezení povinností pronajímatele ve vztahu k podmínkám 35A a 39: oznámení (F+)**

39D (1) Povinnosti pronajímatele podle podmínky 35A odst. 1 písm. b) a podle podmínky 39 odst. 1 a 2 nevznikají, dokud se pronajímatel (nebo v případě společných pronajímatelů kterýkoli z nich) nedozví, že je třeba provést práce nebo opravy.

(2) Pronajímatel splní povinnosti podle podmínky 35A odst. 1 písm. b) a podle podmínky 39 odst. 1 a 2, pokud provede nezbytné práce nebo opravy v přiměřené lhůtě ode dne, kdy se dozvěděl o jejich nezbytnosti.

(3) Pokud

(a) pronajímatel (dále jen jako „původní pronajímatel“) převede podíl původního pronajímatele na [obydlí](#) na jinou osobu (dále jen jako „nový pronajímatel“) a

- (b) původní pronajímatel (nebo v případě, že původním pronajímatelem byly dvě nebo více osob společně, kterákoli z nich) si je před datem převodu vědom, že je nutné provést práce nebo opravy, aby bylo vyhověno podmínce 35A odst. 1 nebo 39 odst. 1 nebo 2,

se má za to, že nový pronajímatel se o potřebě těchto prací nebo oprav dozvěděl v den převodu, nikoli však dříve.

### **Práva oprávněných uživatelů (F+)**

39E (1) Oprávněný uživatel<sup>16</sup>, který utrpí újmu na zdraví nebo ztrátu či škodu na osobním majetku v důsledku nedodržení podmínky 35A nebo 39 ze strany pronajímatele, může danou podmínku vymáhat prostřednictvím svého vlastního práva na podání žaloby v souvislosti s újmou, ztrátou nebo škodou.

(2) Oprávněný uživatel, který je nájemníkem<sup>17</sup> nebo podnájemníkem<sup>18</sup>, tak ale může učinit pouze tehdy, pokud je podnájemníkovi umožněno žít v **obydlí** nebo je uzavřena smlouva o podnájmu<sup>19</sup> v souladu s touto smlouvou.

### **Projednání (A)**

40 **Pronajímatel se zavazuje projednat záležitosti se svými držiteli smluv a případně s relevantními sdruženími rezidentů, kteří budou pravděpodobně podstatně ovlivněni změnou správy budov pronajímatele. Pro vyloučení pochybností se projednání nevztahuje na:**

- (a) změny nájemného, obecní daně nebo poplatků za služby nebo jiných poplatků, nebo
- (b) změny této smlouvy, protože tyto záležitosti se mění v souladu s touto smlouvou.

### **Informace (A)**

42 **Pronajímatel respektuje vaše zákonné právo na informace, důvěrnost a ochranu údajů.**

### **Přípustné ukončení atd. (F)**

43A (1) Tato smlouva může být ukončena pouze v souladu s

- (a) základními podmínkami této smlouvy, které začleňují základní ustanovení uvedená v části 9 zákona, nebo jinými podmínkami, které

---

<sup>16</sup> Ustanovení § 244 odst. 5 zákona stanoví, že osoba je oprávněným uživatelem obydlí, které je předmětem smlouvy o užívání, pokud a) žije v obydlí jako nájemník nebo podnájemník držitele smlouvy, nebo b) není nájemníkem nebo podnájemníkem, ale držitel smlouvy jí dovolil žít v obydlí jako v domácnosti.

<sup>17</sup> Ustanovení § 244 odst. 3 a 4 zákona stanovují, že osoba žije v obydlí jako podnájemník, pokud nájemní smlouva nebo licence, na jejímž základě obydlí užívá, spadá pod odst. 6 přílohy 2 zákona (ubytování sdílené s pronajímatelem). Osoba však nežije v obydlí jako nájemník, pokud je jí podle odst. 3 přílohy 2 oznámeno, že její nájemní smlouva nebo licence je smlouvou o užívání.

<sup>18</sup> Ustanovení § 59 odst. 3 zákona stanoví, že pojmem „podnájemník“ se rozumí držitel smlouvy o podnájmu.

<sup>19</sup> Ustanovení § 59 odst. 2 zákona stanoví, že pojmem „smlouva o podnájmu“ se rozumí smlouva o užívání a) uzavřená s pronajímatelem, který je držitelem smlouvy o užívání, a b) která se týká celého obydlí nebo jeho části, k němuž se tato smlouva vztahuje.

jsou součástí této smlouvy v souladu s částí 9. Jedná se o podmínky 43A až 43D, 43G až 43T a podmínku 55<sup>20</sup>, nebo

- (b) jakýmkoli právním předpisem, například zákonem Senedd Cymru nebo zákonem parlamentu nebo nařízením velšských ministrů.

(2) Žádné ustanovení této podmínky neovlivňuje

- (a) jakékoli právo pronajímatele nebo držitele smlouvy na odstoupení od této smlouvy, nebo
- (b) uplatnění práva na ukončení v případě nepředvídatelné události<sup>21</sup>.

### **Ukončení dohodou (F+)**

43B (1) Pokud se pronajímatel a vy dohodnete na ukončení této smlouvy, tato smlouva končí,

- (a) jakmile se vzdáte držby **obydlí** v souladu s tím, na čem jste se dohodli s pronajímatelem, nebo
- (b) pokud se nevzdáte držby a je uzavřena náhradní smlouva o užívání, bezprostředně před datem zahájení užívání podle náhradní smlouvy o užívání.

(2) Smlouva o užívání je náhradní smlouvou, pokud

- (a) je uzavřena ohledně stejného (nebo v podstatě stejné) **obydlí** jako původní smlouva a
- (b) vy jste byli držitelem smlouvy i podle původní smlouvy.

### **Podstatné porušení ze strany pronajímatele (F+)**

43C Pokud se pronajímatel dopustí podstatného porušení<sup>22</sup> smlouvy a vy se v důsledku tohoto porušení vzdáte držby **obydlí**, smlouva zaniká v okamžiku, kdy se vzdáte držby **obydlí**.

### **Smrt jediného držitele smlouvy (F)**

43D (1) Pokud jste jediným držitelem smlouvy, tato smlouva končí

- (a) jeden měsíc po vaší smrti, nebo
- (b) když oprávněné osoby oznámí pronajímateli vaše úmrtí, pokud tato skutečnost nastane dříve.

<sup>20</sup> Mezi základní podmínky této smlouvy, které začleňují základní ustanovení uvedená v části 9 zákona nebo jiné podmínky, které jsou součástí této smlouvy v souladu s částí 9, patří podmínky 43A až 43D, 43G až 43T a podmínka 55.

<sup>21</sup> Právo na ukončení v případě nepředvídatelné události by se uplatnilo například v případě, kdy bude smlouva zrušena v důsledku okolností, která znemožňuje její splnění.

<sup>22</sup> Podstatným porušením smlouvy by bylo takové porušení smlouvy ze strany pronajímatele, které je natolik závažné, že vás opravňuje k jejímu okamžitému ukončení, například z důvodu podvodného uvedení v omyl ze strany pronajímatele. V případě sporu by s konečnou platností rozhodl soud o tom, zda je porušení smlouvy podstatné.

(2) Oprávněné osoby jsou

- (a) vaši osobní zástupci nebo
  - (b) oprávnění uživatelé **obydlí** starší 18 let (pokud existují) jednající společně.
- (3) Tato smlouva nezaniká, pokud je podle § 74 (osoby oprávněné k nástupnictví) zákona jedna nebo více osob oprávněných k nástupnictví.
- (4) Tato smlouva nezaniká, pokud v případě vaší smrti nabude účinnosti rozhodnutí o rodinné nemovitosti<sup>23</sup>, které vyžaduje, aby byla smlouva převedena na jinou osobu.
- (5) Pokud po vašem úmrtí pozbude rozhodnutí o rodinné nemovitosti účinnosti a neexistuje osoba, která by byla oprávněna stát se vaším nástupcem, tato smlouva zaniká
- (a) jakmile nařízení pozbude účinnosti, nebo
  - (b) v okamžiku, kdy by tato smlouva skončila podle odst. 1 této podmínky, pokud k této skutečnosti dojde později.

**Povinnosti držitelů smlouvy po skončení smlouvy (S)**

43E Při opuštění **obydlí** po skončení platnosti této smlouvy o **užívání** musíte:

- (a) odstranit z **obydlí** veškerý majetek, který patří vám nebo jakémukoli oprávněnému nájemci, který není oprávněn **obydlí** obývat;
- (b) vrátit veškerý majetek **pronajímatele** do stavu, v jakém byl k datu zahájení **užívání**, -pokud nebude dohodnuto jinak;
- (c) zanechat **obydlí** v čistotě a pořádku a v dobrém stavu s ohledem na přiměřené opotřebení;
- (d) ponechat veškeré zařízení a vybavení **obydlí** v dobrém stavu a opravené. Mezi příklady zařízení a vybavení patří mimo jiné vany nebo sprchy, umyvadla, kuchyně a dvojitě zasklení. Zařízení a vybavení odstraníte pouze tehdy, pokud k tomu předem získáte písemný souhlas **pronajímatele** a pokud nahradíte veškeré škody na **obydlí** způsobené jejich odstraněním;
- (e) poskytnout údaje o poskytovatelích veřejných služeb;
- (f) vrátit **pronajímateli** všechny klíče a **karty**, které umožňují přístup do **obydlí**, včetně **společných částí a všech vedlejších budov, například kůlen nebo garáží**, a které jste v době trvání smlouvy drželi vy nebo jiný oprávněný uživatel, který není oprávněn **obydlí** nadále užívat.

<sup>23</sup> Význam pojmu „nařízení o rodinné nemovitosti“ je stanoven v § 251 zákona. Soudy mohou vydat mnoho typů rozhodnutí, která řeší, co se stane s rodinným domem po rozvodu, rozluce atd.

43EA Veškeré předměty, které zůstanou v obydlí a ve vedlejších budovách nebo společných částech po vašem vystěhování, budou považovány za opuštěné a stanou se majetkem pronajímatele, který s nimi může naložit, jak uzná za vhodné. (A)

43EB Pronajímateli na požádání uhradíte veškeré náklady, které mu vzniknou v důsledku porušení podmínky 43E, nebo náklady na stěhování a/nebo likvidaci, které vzniknou v důsledku podmínky 43EA. (A)

### **Vrácení nájemného nebo jiného plnění (S)**

43F Pronajímatel je povinen vám nebo úřadu pro vyplácení dávek (podle toho, co je relevantní) v přiměřené lhůtě po skončení této smlouvy vrátit veškeré předem zaplacené nájemné nebo jiné plnění, které mělo být určeno na úhradu v období po skončení této smlouvy.

### **Ukončení smlouvy ze strany držitele smlouvy**

#### **Předčasné ukončení smlouvy ze strany držitele (F+)**

43G (1) Tuto smlouvu můžete ukončit kdykoli před dřívějším z těchto dat

- (a) pronajímatel vám zašle písemné prohlášení o této smlouvě podle podmínky 51 odst. 1, nebo
- (b) datum zahájení užívání.

(2) Pokud chcete tuto smlouvu ukončit podle odst. 1 této podmínky, musíte pronajímateli zaslat oznámení, v němž uvedete, že tuto smlouvu ukončujete<sup>24</sup>.

(3) Po zaslání oznámení pronajímateli můžete

- (a) přestat nést jakoukoli odpovědnost podle této smlouvy a
- (b) mít nárok na vrácení zálohy, nájemného nebo jiného plnění poskytnutého pronajímateli v souladu s touto smlouvou.

#### **Výpověď ze strany držitele smlouvy (F+)**

43H Tuto smlouvu můžete ukončit tím, že pronajímateli oznámíte, že se vzdáte držby obydlí k datu uvedenému v oznámení.

#### **Výpověď ze strany držitele smlouvy: minimální výpovědní lhůta (F+)**

43I Datum uvedené ve výpovědi podle podmínky 43H nesmí být kratší než čtyři týdny po dni, kdy byla výpověď zaslána pronajímateli.

---

<sup>24</sup> Viz podmínka 43H týkající se zaslání oznámení.

### **Ukončení smlouvy na základě výpovědi držitele smlouvy (F+)**

43J (1) Pokud se vzdáte držby **obydlí** k datu uvedenému ve výpovědi podle podmínky 43H nebo dříve, tato smlouva skončí k datu uvedenému ve výpovědi.

(2) Pokud se vzdáte držby **obydlí** po tomto datu, ale v souvislosti s výpovědí, tato smlouva skončí

- (a) v den, kdy se vzdáte držby **obydlí**, nebo
- (b) pokud je vydán příkaz k vyklizení, k datu určenému v souladu s podmínkou 43T.

(3) Výpověď pozbývá účinnosti, pokud před skončením této smlouvy

- (a) výpověď stáhnete dalším oznámením pronajímateli a
- (b) pronajímatel nevznese písemně námitku proti odstoupení od smlouvy před uplynutím přiměřené lhůty.

### **Ukončení smlouvy se spoludržiteli smlouvy (F+)**

43K Pokud jsou stranami této smlouvy spoludržitelé smlouvy, nemůže být tato smlouva ukončena jednáním jedné nebo více spoludržitelů smlouvy, které jednají bez účasti druhého spoludržitele smlouvy nebo ostatních spoludržitelů smlouvy.

### **Ukončení ze strany pronajímatele: žaloby na navrácení držby a výzva k navrácení držby**

#### **Žaloby na navrácení držby (F)**

43L Pronajímatel může podat k soudu žalobu na navrácení držby **obydlí** (dále jen jako „žaloba na navrácení držby“) pouze v případech stanovených v kapitolách 3 a 4 části 9 zákona, které jsou uvedeny v podmínkách 43H až 43J, 43N až 43S a v podmínce 55.

#### **Výzva k navrácení držby (F+)**

43M (1) Tato podmínka se použije ve vztahu k výzvě k navrácení držby, kterou je pronajímatel povinen vám zaslat podle některé z následujících podmínek před podáním žaloby na navrácení držby

- (a) podmínka 43O (v souvislosti s porušením smlouvy ze strany držitele smlouvy);
- (b) podmínka 43Q (v souvislosti s důvody správy majetku);
- (c) podmínka 43S (v souvislosti s výpovědí držitele smlouvy).



- (2) Oznámení musí (kromě uvedení důvodu, na jehož základě bude žaloba uplatněna) obsahovat následující
- (a) oznámení záměru pronajímatele podat žalobu na navrácení držby,
  - (b) uvedení podrobností o důvodu žádosti o navrácení držby a
  - (c) uvést datum, po kterém může pronajímatel podat žalobu na navrácení držby.

### **Ukončení ze strany pronajímatele: důvody pro podání žaloby na navrácení držby Porušení smlouvy (F+)**

43N (1) Pokud porušíte tuto smlouvu, může pronajímatel z tohoto důvodu podat žalobu na navrácení držby.

- (2) Ustanovení § 209 zákona stanoví, že soud nesmí vydat příkaz k vyklizení z tohoto důvodu, pokud to nepovažuje za přiměřené (příčemž přiměřenost se určuje v souladu s přílohou 10 zákona).

### **Omezení pro podání žaloby na navrácení držby v souvislosti s porušením smlouvy (F+)**

43O (1) Před podáním žaloby na navrácení držby z důvodu uvedeného v podmínce 43N vám musí pronajímatel zaslat výzvu k navrácení držby, v němž tento důvod uvede.

- (2) Pronajímatel může podat žalobu na navrácení držby na základě porušení podmínky 29 (nespolečenské chování a jiné zakázané chování) v den nebo po dni, kdy vám pronajímatel předá výzvu k navrácení držby, v níž je uvedeno porušení této podmínky.

- (3) Pronajímatel nesmí podat žaloby na navrácení držby na základě porušení jakékoli jiné podmínky této smlouvy před uplynutím lhůty jednoho měsíce počínající dnem, kdy vám pronajímatel doručí výzvu k navrácení držby, v níž je uvedeno porušení této podmínky.

- (4) V každém případech nesmí pronajímatel podat žaloby na navrácení držby po uplynutí šestiměsíční lhůty počínající dnem, kdy vám pronajímatel doručil výzvu k navrácení držby.

### **Důvody správy majetku (F+)**

43P (1) Pronajímatel může podat žalobu na navrácení držby na základě jednoho nebo více důvodů správy majetku.

- (2) Důvody správy majetku (které jsou uvedeny v části 1 přílohy 8 zákona) jsou uvedeny v příloze A této smlouvy.

- (3) Ustanovení § 210 zákona stanoví, že soud může vydat příkaz k vyklizení z důvodu správy majetku pouze tehdy, když
- (a) to považuje za přiměřené (přičemž přiměřenost se určuje v souladu s přílohou 10 zákona) a
  - (b) je přesvědčen, že máte k dispozici vhodné náhradní ubytování (co je vhodné, se určuje v souladu s přílohou 11 zákona) (nebo budete mít k dispozici, jakmile příkaz nabude účinnosti).
- (4) Pokud soud vydá příkaz k vyklizení z důvodu správy majetku (a nikoli z jiného důvodu), musí vám pronajímatel uhradit částku rovnající se přiměřeným nákladům, které vám pravděpodobně vzniknou v souvislosti se stěhováním z [obydlí](#).
- (5) Odst. 4 této podmínky se nepoužije, pokud soud vydá příkaz k vyklizení na základě důvodu A nebo B (důvody přestavby) důvodů správy majetku (a na základě žádného jiného důvodu).

#### **Omezení při podání žaloby na navrácení držby podle podmínky 43P (důvody správy majetku) (F+)**

- 43Q (1) Před podáním žaloby na navrácení držby z důvodu správy majetku vám musí pronajímatel zaslat výzvu k navrácení držby, v němž tento důvod uvede.
- (2) Pronajímatel nesmí podat žalobu
- (a) před uplynutím lhůty jednoho měsíce počínaje dnem, kdy vám pronajímatel doručil výzvu k navrácení držby, nebo
  - (b) po uplynutí šestiměsíčního období počínaje tímto dnem.
- (3) Pokud je plán přestavby schválen podle části 2 přílohy 8 zákona<sup>25</sup> za určitých podmínek, může vám pronajímatel před splněním podmínek předložit výzvu k navrácení držby s uvedením důvodu B správy majetku.
- (4) Pronajímatel vám nesmí předložit výzvu k navrácení držby, ve které je uveden důvod G (ubytování není vyžadováno nástupcem),
- (a) před koncem šestiměsíčního období počínajícího dnem, kdy se pronajímatel (nebo v případě společných pronajímatelů kterýkoli z nich) dozvěděl o úmrtí předchozího držitele smlouvy, nebo
  - (b) po uplynutí dvanáctiměsíčního období počínaje tímto dnem.
- (5) Pronajímatel vám nesmí předložit výzvu k navrácení držby s uvedením důvodu H důvody správy majetku (odchod spoludržitele smlouvy) po uplynutí

---

<sup>25</sup> Část 2 přílohy 8 zákona stanoví, že plány přestavby pro účely důvodu B důvodů správy majetku (uvedených v příloze této smlouvy) schvalují velšští ministři.

šestiměsíční lhůty počínající dnem, kdy skončila práva a povinnosti spoludržitele smlouvy podle této smlouvy.

### **Navrácení držby na základě výzvy podle podmínky 43H (výpověď držitele smlouvy) (F+)**

43R (1) Pokud držbu **obydlí** nenavrátíte v den uvedený ve výzvě podle podmínky 43H, může pronajímatel z tohoto důvodu podat žalobu na navrácení držby.

(2) § 212 zákona stanoví, že pokud soud uzná, že důvod je dán, musí vydat příkaz k vyklizení **obydlí** (s výhradou případné obhajoby založené na vašich právech vyplývajících z Úmluvy<sup>26</sup>).

### **Omezení při podání žaloby na navrácení držby podle podmínky 43R (F+)**

43S (1) Před podáním žaloby na navrácení držby z důvodu uvedeného v podmínce 43R vám musí pronajímatel zaslat výzvu k navrácení držby, v němž tento důvod uvede.

(2) Pronajímatel může podat žalobu na navrácení držby v den, kdy vám pronajímatel doručí výzvu k navrácení držby, nebo později.

(3) Pronajímatel však nesmí podat žalobu na navrácení držby po uplynutí šestiměsíční lhůty počínající tímto dnem.

(4) Pronajímatel vám nesmí předat výzvu k navrácení držby s uvedením důvodu v podmínce 43R po uplynutí dvouměsíční lhůty počínající dnem uvedeným ve výzvě podle podmínky 43H jako den, kdy byste se vzdali držby **obydlí**.

### **Soudní příkaz k vyklizení**

#### **Účinek příkazu k vyklizení (F+)**

43T (1) Pokud soud vydá příkaz, který vám ukládá povinnost vzdát se držby **obydlí** k datu uvedenému v příkazu, tato smlouva končí

- (a) pokud se vzdáte vlastnictví **obydlí** k tomuto datu nebo dříve, pak k tomuto datu,
- (b) pokud se vzdáte držby **obydlí** po tomto datu, ale před výkonem příkazu k vyklizení, v den, kdy se vzdáte držby **obydlí**, nebo
- (c) pokud se nevzdáte držby **obydlí** před výkonem příkazu k vyklizení, při výkonu příkazu k vyklizení.

(2) Odst. 3 této podmínky se použije, pokud

---

<sup>26</sup> Pojmem „práva vyplývající z Úmluvy“ se rozumí práva podle Evropské úmluvy o lidských právech, která byla do vnitrostátního práva začleněna zákonem o lidských právech z roku 1998 (odst. 42).

- (a) podmínkou příkazu je, že pronajímatel musí nabídnout novou smlouvu ohledně toho samého **obydlí** jednomu nebo více spoludržitelům smlouvy (ne však všem), a
  - (b) tento spoludržitel smlouvy (nebo tito spoludržitelé smlouvy) nadále užívá **obydlí** v den a po datu zahájení užívání podle nové smlouvy.
- (3) Tato smlouva končí bezprostředně před datem zahájení užívání podle nové smlouvy.

### **Formy oznámení atd. (F+)**

- 46A(1) Jakékoli oznámení, prohlášení nebo jiný dokument, který má být podle této smlouvy učiněn nebo k němuž je příslušná strana oprávněna, musí mít písemnou formu.
- (2) Ustanovení § 236<sup>27</sup> a § 237 zákona obsahují další ustanovení o formě oznámení a jiných písemnostech a o způsobu doručení nebo jiného předání písemnosti, která má být podle tohoto zákona nebo z jeho důvodu předána určité osobě.
  - (3) **Souhlasíte s tím, že ustanovení zákona uvedená v podmínka 46A odst. (2) se použijí i na způsob, jakým vám může být předán nebo doručen jakýkoli dokument nebo oznámení související s touto smlouvou, ať už se vyžaduje podle zákona nebo jinak. (A)**
  - (4) **Písemné oznámení, které má být doručeno pronajímateli, musí být zasláno na adresu uvedenou v části A posledního dokumentu RHW2.**
  - (5) **Jakoukoli žádost o souhlas pronajímatele s tím, abyste mohli něco udělat v souladu s podmínkami této smlouvy, můžete pronajímateli zaslat elektronicky e-mailem na adresu [housingnotices@caerphilly.gov.uk](mailto:housingnotices@caerphilly.gov.uk). Jedná se o jediný elektronický způsob žádosti o souhlas, se kterým pronajímatel souhlasí, a pokud vaše žádost nebude zaslána na tuto e-mailovou adresu, nebude vaše žádost chápána jako podaná. (A)**
  - (6) **Jakékoli oznámení, které podáváte podle podmínek této smlouvy nebo podle zákona, můžete pronajímateli zaslat elektronicky na e-mailovou adresu [housingnotices@caerphilly.gov.uk](mailto:housingnotices@caerphilly.gov.uk). Jedná se o jediný elektronický způsob přijímání oznámení, se kterým pronajímatel souhlasí, a pokud nebude oznámení na tuto e-mailovou adresu zasláno, nebude oznámení považováno za doručené. (A)**

### **Změna (F – kromě podmínky 47 odst. 1 písm. a), která je F+)**

47 (1) Tato smlouva nesmí být změněna s výjimkou

---

<sup>27</sup> § 236 zákona stanoví, že velšští ministři mohou předepsat formu oznámení nebo jiného dokumentu. Pokud byla předepsána forma oznámení nebo dokumentu, budou tyto k dispozici na internetových stránkách velšské vlády.

- (a) případů v souladu s podmínkou 3 (změna nájemného), 48 (změna základních podmínek) nebo 49 (změna doplňkových a dodatečných podmínek), nebo
  - (b) případů, které jsou způsobeny jakýmkoli právním předpisem například zákonem Senedd Cymru nebo zákonem parlamentu nebo nařízením velšských ministrů nebo jsou jejich důsledkem.
- (2) Změna této smlouvy (jiná než na základě nebo v důsledku jakéhokoli právního předpisu) musí být v souladu s podmínkou 50.

### **Změna základních podmínek (F+)**

48 Základní podmínka této smlouvy může být změněna dohodou mezi pronajímatelem a vámi (s výhradou podmínky 50).

### **Změna doplňkových a dodatečných podmínek (F+)**

49 (1) Doplňková nebo dodatečná podmínka této smlouvy může být změněna (s výhradou podmínky 50)

- (a) na základě dohody mezi pronajímatelem a vámi, nebo
- (b) tím, že vám pronajímatel zašle oznámení o změně smlouvy.

(2) Před zasláním oznámení o změně smlouvy vám musí pronajímatel zaslat předběžné oznámení

- (a) s informací o tom, že pronajímatel hodlá zaslat oznámení o změně smlouvy,
- (b) kde specifikuje navrhovanou změnu a informuje vás o její povaze a účincích a
- (c) vyzve vás, abyste se k navrhované změně vyjádřili ve lhůtě uvedené v oznámení.

(3) Stanovená lhůta vám musí poskytnout přiměřenou příležitost k vyjádření.

(4) V oznámení o změně musí být uvedena změna, která se jím provádí, a datum, kdy změna nabývá účinnosti.

(5) Doba mezi dnem, kdy vám bylo oznámení o změně zasláno, a dnem, kdy změna nabývá účinnosti, nesmí být kratší než jeden měsíc.

(6) Při oznámení změny vám pronajímatel musí rovněž poskytnout informace, které považuje za nezbytné, aby vás informoval o povaze a účincích změny.

### **Omezení změn (F)**

50 (1) Základní podmínku této smlouvy uvedenou v odst. 2 této podmínky nelze měnit (s výjimkou případů, které jsou způsobeny jakýmkoli právním předpisem

například zákonem Senedd Cymru nebo zákonem parlamentu nebo nařízením velšských ministrů nebo jsou jejich důsledkem).

(2) Základní podmínky, na které se vztahuje odst. 1 této podmínky, jsou

- (a) požadavek na využití systému záloh<sup>28</sup>,
- (b) podmínka 29 (nespolečenské chování a jiné zakázané chování),
- (c) podmínka 8C (spoludržitel smlouvy přestává být stranou smlouvy o užívání),
- (d) podmínka 43A (přípustné ukončení),
- (e) podmínka 43D (úmrtí jediného držitele smlouvy),
- (f) podmínka 43L (žaloby na navrácení držby),
- (g) podmínka 47 odst. 1 písm. b) a odst. 2 (změna),
- (h) tato podmínka a
- (i) podmínka 55 (nepravdivé tvrzení – navádění pronajímatele k uzavření smlouvy, které se považuje za porušení chování).

(3) Změna jakékoli jiné základní podmínky (jiná než na základě právního předpisu nebo v jeho důsledku) je neúčinná,

(a) ledaže by v důsledku změny

- (i) základní ustanovení<sup>29</sup>, které tuto podmínku obsahuje, bylo začleněno beze změny, nebo
- (ii) základní ustanovení, které podmínka obsahuje, nebylo začleněno nebo bylo začleněno s úpravou, ale důsledkem toho je zlepšení vašeho postavení;

(b) pokud by změna (bez ohledu na to, zda spadá pod odst. 3 písm. a) této podmínky) způsobila neslučitelnost základní podmínky se základní podmínkou, která obsahuje základní ustanovení, na něž se vztahuje odst. 2 této podmínky.

(4) Změna podmínky smlouvy o zajištění nájmu je neúčinná, pokud by způsobila neslučitelnost některé podmínky této smlouvy se základní podmínkou (ledaže by tato základní podmínka byla rovněž změněna v souladu s touto podmínkou způsobem, který by neslučitelnosti zabránil).

(5) Odst. 4 této podmínky se nevztahuje na změnu provedenou právním předpisem nebo na základě tohoto předpisu.

---

<sup>28</sup> Ve smlouvě nejsou žádné podmínky týkající se systému záloh, protože tato ustanovení se na základě přílohy 12 zákona na převedené smlouvy nevztahují.

<sup>29</sup> V § 18 a 19 zákona je vysvětleno, že „základní ustanovení“ jsou ustanovení zákona, která jsou po začlenění do smlouvy o užívání (s úpravami nebo bez nich) označována jako „základní podmínky“.

## **Písemná prohlášení a poskytování informací pronajímatelem**

### **Písemná prohlášení (F+)**

51 (1) Pronajímatel je povinen poskytnout vám písemné prohlášení ke smlouvě před koncem šestiměsíčního období počínajícího určeným dnem (dále jen jako „lhůta pro poskytnutí informací“).<sup>30</sup>

(2) Pokud dojde ke změně v osobě držitele smlouvy, musí pronajímatel předat novému držiteli smlouvy písemné prohlášení o smlouvě před uplynutím lhůty 14 dnů počínaje

(a) dnem, kdy se změní osoba držitele smlouvy, nebo

(b) pokud později, dnem, kdy se pronajímatel (nebo v případě společných pronajímatelů kterýkoli z nich) dozví, že došlo ke změně osoby držitele smlouvy.<sup>31</sup>

(3) Za poskytnutí písemného prohlášení podle odst. 1 nebo 2 této podmínky nesmí pronajímatel účtovat žádné poplatky.

(4) Kdykoli můžete požádat o další písemné prohlášení ke smlouvě.

(5) Za poskytnutí dalšího písemného prohlášení může pronajímatel účtovat přiměřený poplatek.

(6) Pronajímatel vám musí dát další písemné prohlášení před uplynutím lhůty 14 dnů počínaje

(a) dnem podání žádosti, nebo

(b) pokud pronajímatel účtuje poplatek, dnem, kdy poplatek uhradíte.

### **Písemná prohlášení ohledně změn (F+)**

52 (1) Pokud dojde ke změně této smlouvy, musí vám pronajímatel před koncem příslušné lhůty předložit

(a) písemné prohlášení o změně podmínky nebo podmínek, nebo

(b) písemné prohlášení o změnách smlouvy o užívání,

pokud pronajímatel neoznámil změnu v souladu s podmínkou 3 (změna nájemného)<sup>32</sup> nebo 49 odst. 1 písm. b) a odst. 2 až 6 (změna doplňkových a dodatečných podmínek).

(2) Rozhodným obdobím je období lhůta 14 dnů počínající dnem, kdy byla tato smlouva změněna.

<sup>30</sup> Jak stanoví § 11 odst. 1 přílohy 12 zákona.

<sup>31</sup> Dle § 11 odst. 1A přílohy 12 zákona, ve znění velšského zákona o pronájmu domů (dodatku) z roku 2021 čl. 3 přílohy 6 odst. 27 odst. 2 se pododst. 2 této podmínky nepoužije ve vztahu k převedené smlouvě během lhůty pro poskytnutí informací.

<sup>32</sup> Změna jiného plnění se zde neobjevuje, protože „jiné plnění“ se na tuto převedenou smlouvu nevztahuje.

(3) Za poskytnutí písemného prohlášení podle odst. 1 této podmínky nesmí pronajímatel účtovat žádné poplatky.

### **Poskytování informací pronajímatelem o pronajímateli (F+)**

53 (1) Pronajímatel vám musí před koncem lhůty pro poskytnutí informací (ve smyslu přílohy 12) oznámit adresu, na kterou můžete zasílat dokumenty určené pronajímateli.

(2) Pokud dojde ke změně v osobě pronajímatele, musí vám nový pronajímatel před uplynutím 14denní lhůty počínající dnem, kdy se stal pronajímatelem, oznámit změnu v osobě a adresu, na kterou můžete zasílat písemnosti určené novému pronajímateli.

(3) Pokud se změní adresa, na kterou můžete zasílat písemnosti určené pronajímateli, musí vám pronajímatel před uplynutím 14denní lhůty počínající dnem změny adresy oznámit novou adresu.

### **Náhrada za porušení podmínky 53 (F+)**

54 (1) Pokud pronajímatel nesplní povinnost podle podmínky 53, je povinen vám zaplatit náhradu podle § 87 zákona.

(2) Náhrada je splatná za příslušný den a za každý den po příslušném dni až do

(a) dne, kdy pronajímatel předloží odpovídající oznámení, nebo

(b) pokud nastane dříve, poslední den dvouměsíčního období počínaje příslušným datem.

(3) Úroky z náhrady jsou splatné, pokud vám pronajímatel nedoručí oznámení do dne uvedeného v odst. 2 písm. b) této podmínky.

(4) Úroky začínají běžet dnem uvedeným v odst. 2 písm. b) této podmínky, a to v sazbě platné podle § 6 zákona o opožděných úhradách obchodních dluhů (úroky) z roku 1998 na konci tohoto dne.

(5) Rozhodným datem je první den 14denní lhůty, která končí posledním dnem lhůty pro poskytnutí informací.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Na základě ustanovení odst. 13 odst. 2 přílohy 12 zákona.



## Ostatní záležitosti

### **Nepravdivé tvrzení navádějící pronajímatele k uzavření smlouvy se považuje za porušení chování (F)**

- 55** (1) Pokud je pronajímatel naveden k uzavření této smlouvy prostřednictvím příslušného nepravdivého prohlášení
- (a) bude se na vás pohlížet, jako byste porušili tuto smlouvu, a
  - (b) pronajímatel může v souladu s tím podat žalobu na navrácení držby z důvodu uvedeného v podmínce 43N (porušení smlouvy).
- (2) Relevantní nepravdivé prohlášení je takové, které je učiněno vědomě nebo z nedbalosti —
- (a) vámi, nebo
  - (b) jinou osobou jednajícím na váš popud.

## PŘÍLOHA A

Viz podmínku 43P

### DŮVODY SPRÁVY MAJETKU<sup>34</sup>

#### DŮVODY PŘESTAVBY

##### *Důvod A (stavební práce)*

- 1 Pronajímatel má v úmyslu v přiměřené lhůtě po získání vlastnictví obydlí
  - (a) demolici nebo rekonstrukci budovy nebo její části, která tvoří obydlí, nebo
  - (b) provádět práce na této budově nebo na pozemku, který je považován za součást obydlí,a nemůže tak rozumně učinit, aniž by získal obydlí do vlastnictví.

##### *Důvod B (plány přestavby)*

- 2
  - (1) Tento důvod nastává, pokud obydlí splňuje první nebo druhou podmínku.
  - (2) První podmínkou je, že obydlí se nachází v oblasti, která je předmětem plánu přestavby schváleného v souladu s částí 2 této přílohy, a pronajímatel má v úmyslu v přiměřené lhůtě po získání vlastnictví s obydlím naložit v souladu s tímto plánem.
  - (3) Druhou podmínkou je, že část obydlí se nachází v takové oblasti a pronajímatel má v úmyslu v přiměřené době po získání držby s touto částí nakládat v souladu s tímto plánem a za tímto účelem oprávněně požaduje držbu obydlí.

#### ZVLÁŠTNÍ UBYTOVACÍ DŮVODY

##### *Důvod C (charitativní organizace)*

- 3
  - (1) Pronajímatel je charitativní organizací a další užívání obydlí držitelem smlouvy by bylo v rozporu s cíli charitativní organizace.
  - (2) Tento důvod však není k dispozici pronajímateli (dále jen „P“), pokud v době uzavření smlouvy a po celou dobu poté nebyla osoba v postavení pronajímatele (ať už P nebo jiná osoba) charitativní organizací.
  - (3) V tomto odstavci má výraz „charitativní organizace“ stejný význam jako v zákoně o charitách z roku 2011 (kap. 25) (viz § 1 tohoto zákona).

---

<sup>34</sup> Tato příloha kopíruje ustanovení části 1 přílohy 8 zákona s příslušnými změnami ve vztahu ke smlouvě o zajištění nájmu.

*Důvod D (obydlí vhodné pro osoby se zdravotním postižením)*

- 4 Obydlí má charakteristiky, které se podstatně liší od běžných obydlí, která jsou navržena tak, aby byla vhodná pro užívání tělesně postiženou osobou, která potřebuje bydlení takového druhu, jaké poskytuje obydlí, a
- (a) v obydlí již taková osoba nebydlí a
  - (b) pronajímatel požaduje, aby obydlí užívala taková osoba (ať už sama nebo s rodinnými příslušníky).

*Důvod E (bytová družstva a bytové fondy: obtížně umístitelné osoby)*

- 5 (1) Pronajímatelem je bytové družstvo nebo bytový fond, který poskytuje obydlí pouze k užívání (ať už samostatně nebo s jinými osobami) obtížně umístitelným osobám, a
- (a) buď již v obydlí taková osoba nebydlí, nebo místní bytový orgán nabídl držiteli smlouvy právo užívat jiné obydlí na základě smlouvy o zajištění nájmu a
  - (b) pronajímatel požaduje, aby obydlí užívala taková osoba (ať už sama nebo s rodinnými příslušníky).
- (2) Osoba je obtížně umístitelná, pokud jí její poměry (jiné než finanční) činí obzvláště obtížné uspokojit její potřebu bydlení.

*Důvod F (skupiny obydlí pro osoby se zvláštními potřebami)*

- 6 Obydlí je součástí skupiny obydlí, které jsou podle zvyklostí pronajímatele zpřístupněny osobám se zvláštními potřebami a
- (a) v těsné blízkosti skupiny obydlí je zajištěna sociální služba nebo speciální zařízení, které pomáhá osobám s těmito zvláštními potřebami,
  - (b) v obydlí již nežije osoba s těmito zvláštními potřebami a
  - (c) pronajímatel požaduje, aby obydlí užívala osoba s těmito zvláštními potřebami (ať už sama nebo s rodinnými příslušníky).

**DŮVODY NEDOSTATEČNÉHO UŽÍVÁNÍ**

*Důvod G (náhradní nástupci)*

- 7 Držitel smlouvy je nástupcem smlouvy o užívání podle § 73 jako náhradní nástupce (viz § 76 a 77) a obytné prostory, které jsou součástí obydlí, jsou větší, než je rozumně požadováno držitelem smlouvy.

#### *Důvod H (spoludržitelé smlouvy)*

8 (1) Tento důvod nastává, pokud je splněna první a druhá podmínka.

(2) První podmínkou je, že práva a povinnosti spoludržitele smlouvy byly ukončeny v souladu s

- (a) § 111, 130 nebo 138 (odstoupení od smlouvy), nebo
- (b) § 225, 227 nebo 230 (vynětí).

(3) Druhou podmínkou je, že

- (a) obytné prostory v obydlí jsou rozsáhlejší, než je přiměřeně požadováno zbývajícím držitelem smlouvy (nebo držiteli smlouvy), nebo
- (b) pokud je pronajímatel komunitním pronajímatelem, zbývajcí držitel smlouvy nesplňuje (nebo zbývajcí držitelé smlouvy nesplňují) kritéria pronajímatele pro přidělení bytů.

#### DALŠÍ DŮVODY SPRÁVY MAJETKU

##### *Důvod I (jiné důvody správy majetku)*

9 (1) Tento důvod nastává, pokud je z nějakého jiného podstatného důvodu správy majetku žádoucí, aby pronajímatel získal obydlí do vlastnictví.

(2) Důvody správy majetku se mohou týkat zejména

- (a) celého obydlí nebo jeho části, nebo
- (b) jakýchkoli jiných prostor pronajímatele, s nimiž je obydlí spojeno, ať už z důvodu blízkosti nebo účelu, k němuž jsou užívány, nebo jakýmkoli jiným způsobem.

## **PŘÍLOHA B**

### **Přehled základních a doplňkových ustanovení, která byla z tohoto písemného prohlášení ohledně smlouvy o užívání vypuštěna nebo změněna**

1. Všechna základní ustanovení byla začleněna.
2. Pokud není uvedeno jinak, odkaz na níže uvedené předpisy se vztahuje na velšská nařízení o pronájmu domů (doplňková ustanovení) z roku 2022.
3. Následující doplňková ustanovení nebyla do této smlouvy začleněna.

#### **Nařízení 24 – Převod**

- (1) S výhradou odst. 2 této podmínky může držitel smlouvy převést smlouvu o užívání, pokud s tím pronajímatel souhlasí.
- (2) V případě smlouvy o zajištění nájmu, se odst. 1 použije pouze na převody, na které se jinak nevztahují § 73 až 83 zákona (nástupnictví).

### **4. NÁSLEDUJÍCÍ DOPLŇKOVÁ USTANOVENÍ BYLA UPRAVENA.**

Regulace	Úprava (kurzívou)
<p><b>4. Používání obydlí</b>            Bez souhlasu pronajímatele nesmí držitel smlouvy v obydlí provozovat ani povolovat žádnou živnost nebo podnikání.</p>	<p><b>Obchodování (S)</b></p> <p>28 Bez souhlasu pronajímatele nesmíte v obydlí provozovat ani povolovat žádnou živnost nebo podnikání. <i>Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmíte inzerovat služby ani vystavovat zboží určené k prodeji. (S)</i></p>

<p><b>8. Povinnosti držitele smlouvy po skončení smlouvy o užívání</b>  Při opuštění obydlí ze strany držitele smlouvy po skončení platnosti této smlouvy o užívání musí držitel smlouvy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) odstranit z obydlí veškerý majetek, který patří <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) držiteli smlouvy, nebo</li> <li>(ii) jakémukoli oprávněnému uživateli, který není oprávněn obydlí nadále užívat,</li> </ul> </li> <li>(b) vrátit veškerý majetek pronajímatele do stavu, v jakém byl k datu zahájení užívání, a</li> <li>(c) vrátit pronajímateli všechny klíče, které umožňují přístup do obydlí a které měl v době trvání smlouvy v držení držitel smlouvy nebo jiný oprávněný uživatel, který není oprávněn obydlí nadále užívat.</li> </ul>	<p><b>Povinnosti držitelů smlouvy po skončení smlouvy (S)</b></p> <p>43E Při opuštění obydlí po skončení platnosti této smlouvy o užívání musíte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) odstranit z obydlí veškerý majetek, který patří vám nebo jakémukoli oprávněnému nájemci, který není oprávněn obydlí obývat;</li> <li>(b) vrátit veškerý majetek pronajímatele do stavu, v jakém byl k datu zahájení užívání, -pokud nebude dohodnuto jinak;</li> <li>(c) <i>zanechat obydlí v čistotě a pořádku a v dobrém stavu s ohledem na přiměřené opotřebení;</i></li> <li>(d) <i>ponechat veškeré zařízení a vybavení obydlí v dobrém stavu a opravené. Mezi příklady zařízení a vybavení patří mimo jiné vany nebo sprchy, umyvadla, kuchyně a dvojitě zasklení. Zařízení a vybavení odstraníte pouze tehdy, pokud k tomu předem získáte písemný souhlas pronajímatele a pokud nahradíte veškeré škody na obydlí způsobené jejich odstraněním;</i></li> <li>(e) <i>poskytnout údaje o poskytovatelích veřejných služeb;</i></li> <li>(f) vrátit pronajímateli všechny klíče a karty, které umožňují přístup do obydlí, včetně společných částí a všech vedlejších budov, například kůlen nebo garáží, a které jste v době trvání smlouvy drželi vy nebo jiný oprávněný uživatel, který není oprávněn obydlí nadále užívat.</li> </ul>
---	--

<p><b>9. Vracení nájemného nebo jiných plnění za období po skončení smlouvy</b></p> <p>Pronajímatel je povinen držiteli smlouvy v přiměřené lhůtě po skončení smlouvy o užívání vrátit veškeré předem zaplacené nájemné nebo jiné plnění, které mělo být určeno na úhradu v období po skončení této smlouvy.</p>	<p><b>Vracení nájemného nebo jiného plnění (S)</b></p> <p>43F Pronajímatel je povinen vám <i>nebo úřadu pro vyplácení dávek (podle toho, co je relevantní)</i> v přiměřené lhůtě po skončení této smlouvy vrátit veškeré předem zaplacené nájemné nebo jiné plnění, které mělo být určeno na úhradu v období po skončení této smlouvy.</p>
<p><b>11. Období, kdy je obydlí nevhodné k obývání lidmi</b></p> <p>Držitel smlouvy není povinen nájemné za žádný den nebo část dne, kdy je obydlí nevhodné k obývání lidmi</p>	<p><b>Období, kdy je obydlí nevhodné k obývání lidmi (S)</b></p> <p>5B Nájemné nejste povinni platit za žádný den nebo část dne, kdy je obydlí nevhodné k obývání lidmi, nesmíte nicméně zdržovat úhradu platby nájemného, <i>pokud pronajímatel písemně nebude souhlasit s tím, že je obydlí není vhodné k obývání, nebo pokud to jinak nenařídil soud.</i></p>
<p><b>12. Přijetí nájemného nebo jiného plnění</b></p> <p>Do 14 dnů od žádosti držitele smlouvy musí pronajímatel držiteli smlouvy vystavit písemné potvrzení o zaplaceném nebo poskytnutém nájemném nebo jiném plnění podle smlouvy o užívání.</p>	<p><b>Přijetí nájemného nebo jiného plnění (S)</b></p> <p>5A Do 14 dnů od vaší žádosti vám musí pronajímatel vystavit písemné potvrzení o <del>nájemném nebo jiném plnění</del>* zaplaceném podle smlouvy.</p> <p>(*proškrtnutá slova byla v písemné smlouvě byla odstraněna)</p>



<p><b>13. Péče o obydlí</b></p> <p>Držitel smlouvy neodpovídá za přiměřené opotřebení obydlí nebo jeho zařízení a vybavení, ale musí</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) řádně pečovat o obydlí, zařízení a vybavení obydlí nebo o předměty uvedené v jakémkoli inventáři,</li> <li>(b) neodstraňovat z obydlí bez souhlasu pronajímatele žádné zařízení a vybavení nebo předměty uvedené v jakémkoli inventáři,</li> <li>(c) udržovat obydlí ve stavu přiměřeného vzhledu, a</li> <li>(d) nepřechovávat v obydlí nic, co by mohlo ohrozit zdraví a bezpečnost držitele smlouvy, oprávněného uživatele, osob, které obydlí navštěvují, nebo osob pobývajících v blízkosti obydlí.</li> </ul>	<p><b>Opravy a údržba (S)</b></p> <p>21 Neodpovídáte za přiměřené opotřebení obydlí nebo jeho zařízení a vybavení, ale musíte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) řádně pečovat o obydlí, zařízení a vybavení obydlí a o předměty uvedené v jakémkoli inventáři;</li> <li>(b) udržovat obydlí ve stavu přiměřeného vzhledu; a</li> <li>(c) neodstraňovat z obydlí bez souhlasu pronajímatele žádné zařízení a vybavení nebo předměty uvedené v jakémkoli inventáři;</li> <li>(d) <i>neměnit, neupravovat ani neprovádět žádné práce na protipožárních dveřích (ať už vnitřních nebo vnějších) bez písemného souhlasu pronajímatele;</i></li> <li>(e) nepřechovávat v obydlí nic, co by mohlo ohrozit zdraví a bezpečnost vaši, oprávněného uživatele, osob, které obydlí navštěvují, nebo osob pobývajících v blízkosti obydlí. (S)</li> </ul>
<p><b>14(1) Opravy</b></p> <p>(1) Držitel smlouvy je povinen oznámit pronajímateli co nejdříve, jak je to rozumně proveditelné, jakoukoli závadu, vadu, poškození nebo havarijní stav, o nichž se důvodně domnívá, že za ně odpovídá pronajímatel.</p>	<p><b>Hlášení oprav (A)</b></p> <p>23 Musíte pronajímateli co nejdříve je to možné oznámit jakoukoli závadu, poruchu, poškození nebo havarijní stav <i>obydlí nebo společných částí</i>, o nichž se důvodně domníváte, že za ně odpovídá pronajímatel, <i>např. ucpanou kanalizaci, únik vody, stavební závady, závady na cestách, schodech, terasách a závady na vodovodním, plynovém, elektrickém a požárním zařízení.</i></p>

<p><b>16. Mimořádné události: právo pronajímatele vstoupit do obydlí</b></p> <p>(1) V případě mimořádné události, která má za následek, že pronajímatel musí vstoupit do obydlí bez předchozího oznámení, musí držitel smlouvy umožnit pronajímateli okamžitý přístup do obydlí.</p> <p>(2) Pokud držitel smlouvy neumožní přístup ihned, může pronajímatel vstoupit do obydlí bez souhlasu držitele smlouvy.</p> <p>(3) Pokud pronajímatel vstoupí do obydlí v souladu s odst. 2, musí vynaložit veškeré přiměřené úsilí, aby co nejdříve po vstupu oznámil držiteli smlouvy, že do obydlí vstoupil.</p> <p>(4) Pro účely odst. (1) se mimořádnou událostí rozumí</p> <p>(a) něco, co vyžaduje naléhavé práce, aby se zabránilo vážnému poškození, dalšímu poškození nebo zničení obydlí nebo obydlí v okolí, a</p> <p>(b) něco, co by bez okamžitého zásahu pronajímatele bezprostředně ohrozilo zdraví a bezpečnost držitele smlouvy, ostatních oprávněných uživatelů obydlí nebo jiných osob v okolí obydlí.</p>	<p><b>Mimořádné události (A)</b></p> <p>25 V případě mimořádné události, která má za následek, že pronajímatel musí vstoupit do obydlí bez předchozího oznámení, musí držitel smlouvy umožnit pronajímateli okamžitý přístup do obydlí.</p> <p>25A Pokud pronajímatel potřebuje vstoupit do obydlí bez předchozího upozornění v případě mimořádné události a vy mu okamžitě neumožníte přístup, může do obydlí vstoupit bez vašeho svolení <i>s použitím přiměřené síly.</i></p> <p>25B Pokud pronajímatel vstoupí do obydlí v souladu s podmínkou 25A, musí vynaložit veškeré přiměřené úsilí, aby vám co nejdříve po vstupu oznámil, že do obydlí vstoupil.</p> <p>25C Mimořádnými událostmi se rozumí:</p> <p>(a) něco, co vyžaduje naléhavé práce, aby se zabránilo vážnému poškození, dalšímu poškození nebo zničení obydlí nebo obydlí v okolí, a</p> <p>(b) něco, co by bez okamžitého zásahu pronajímatele bezprostředně ohrozilo zdraví a bezpečnost vás, ostatních oprávněných uživatelů obydlí nebo jiných osob v okolí obydlí. (S)</p>
--	--

21 Zabezpečení obydlí	Zajištění obydlí (S)
<p>(1) Držitel smlouvy musí přijmout přiměřená opatření k zajištění bezpečnosti obydlí.</p> <p>(2) Držitel smlouvy může vyměnit jakýkoli zámek na vnějších nebo vnitřních dveřích obydlí za předpokladu, že tyto změny nezajišťují nižší bezpečnost než předchozí zámky.</p>	<p>27D (1) Musíte přijmout opatření k zajištění bezpečnosti obydlí. (S)</p> <p>(2) <i>Podle podmínek 27D odst. (3) a 27D odst. (4) níže můžete vyměnit jakýkoli zámek na vnějších nebo vnitřních dveřích obydlí za předpokladu, že tyto změny nezajišťují nižší bezpečnost než předchozí zámky. (S)</i></p> <p>(3) <i>Nesmíte měnit zámky na vnějších nebo vnitřních protipožárních dveřích obydlí (protože dveře jsou hodnoceny z hlediska požární bezpečnosti a jejich změna by mohla negativně ovlivnit jejich účinnost v případě požáru). Pokud máte pochybnosti o tom, zda jsou vnější nebo vnitřní dveře protipožární, musíte se před jakoukoli změnou obrátit na pronajímatele. (A)</i></p> <p>(4) <i>Pokud je obydlí součástí systému chráněného bydlení, nesmíte provádět žádné změny v systému hlavního klíče. (A)</i></p>

## **Nařízení 22 – Opravy obydlí**

*Namísto odkazu na nařízení 14 odst. 1 odkazuje příslušné ustanovení na oznámení v rámci rovnocenné dodatečné podmínky.*

**PŘÍLOHA C – POLOŽKOVÝ SEZNAM POPLATKŮ ZA SLUŽBY SPOJENÉ S  
OBYDLÍM, PLATNOST PRO ROK 2023/2024**

## PŘÍLOHA D

### *Vysvětlující část – nástupnictví*

Zákon se zabývá nástupnictvím podle § 73 až 83.

Podle zákona je osoba způsobilá stát se vaším nástupcem jakožto držitele smlouvy, pokud je přednostním nástupcem vás jakožto držitele smlouvy nebo náhradním nástupcem držitele smlouvy a pokud se nejedná o vyloučenou osobu.

Vyloučenou osobou se rozumí osoba, která v době vaší smrti nedosáhla věku 18 let a/nebo která v období 12 měsíců před vaší smrtí obývala obydlí nebo jeho část na základě smlouvy o podnájmu.

Osoba není vyloučenou osobou, pokud je přednostním nástupcem držitele smlouvy nebo je vaším náhradním nástupcem jakožto držitele smlouvy, který splňuje podmínku rodinného příslušníka, a smlouva o podnájmu, na jejímž základě tato osoba obývala obydlí nebo jeho část, skončila před vaší smrtí.

Pokud došlo k nástupnictví u zajištěného nájmu přechodem na tuto novou smlouvu o zajištění nájmu od 1. prosince 2022, můžete mít status přednostní nástupce nebo status náhradního nástupce. To může mít vliv na to, zda se může dojít k dalšímu nástupnictvím po takovém převodu na smlouvu o zajištění nájmu.