

CZĘŚĆ 1

UMOWA O BEZPIECZNYM ZAMIESZKANIU - INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

INFORMACJE NA TEMAT TWOJEJ UMOWY

Jest to Twoje pisemne oświadczenie w sprawie umowy o zamieszkaniu sporządzonej na mocy Ustawy o wynajmie domów (Walia) z 2016 r. Umowa ta stanowi prawny kontrakt określający prawa i obowiązki rady gminy hrabstwa Caerphilly (jako wynajmującego) oraz Twoje (jako posiadacza umowy). Rada gminy hrabstwa Caerphilly jest lokalną władzą i publicznym wynajmującym na mocy Ustawy o wynajmie domów (Walia) z 2016 r. Jest to umowa zmodyfikowana.

Informacje objaśniające na temat pisemnego oświadczenia

- I. Niniejsza sekcja zawiera wymagane informacje na temat pisemnego oświadczenia zgodnie z art. 32(4) Ustawy o wynajmie domów (Walia) z 2016 r. oraz przepisach o wynajmie domów (informacje objaśniające dla pisemnych oświadczeń w sprawie umów o zamieszkanie) (Walia) z 2022 r.

Pisemne oświadczenie w sprawie Twojej umowy o zamieszkanie

- II. Jest to pisemne oświadczenie w sprawie Twojej umowy o zamieszkanie. Określa ono prawa i obowiązki Twoje i Twojego wynajmującego. Twoja umowa o zamieszkanie została sporządzona zgodnie z Ustawą o wynajmie domów (Walia) z 2016 r. („Ustawa”). Umowa o zamieszkanie została zawarta pomiędzy posiadaczem umowy („Tobą”) a wynajmującym („Twoim wynajmującym”).
- III. Należy uważnie zapoznać się z warunkami tego pisemnego oświadczenia, aby upewnić się, że w pełni je rozumiesz i że zgadzasz się na to, że warunki te odzwierciedlają modyfikacje lub dodatkowe warunki ustalone pomiędzy Tobą a Twoim wynajmującym. Należy zachować to pisemne oświadczenie w bezpiecznym miejscu, ponieważ możesz potrzebować go w przyszłości.
- IV. Twoje pisemne oświadczenie może zostać przekazane w formie elektronicznej, jeśli zgadzisz się otrzymać je w takiej formie.
- V. Musisz otrzymać pisemne oświadczenie w sprawie Twojej umowy o zamieszkaniu w ciągu 14 dni od daty zamieszkania (dnia, w którym zyskujesz prawo do zamieszkania w lokalu). W sytuacji, gdy Twoja umowa o zamieszkaniu została zmodyfikowana na podstawie istniejącej umowy najmu lub zezwolenia przed wejściem Ustawy w życie, musisz otrzymać pisemne oświadczenie w ciągu sześciu miesięcy od daty jej przekształcenia w umowę o zamieszkaniu.
- VI. Jeśli nie otrzymasz pisemnego oświadczenia w wymaganym okresie, Twój wynajmujący może być zobowiązany do wypłacenia Ci odszkodowania za każdy dzień spóźnienia w wysokości dziennej opłaty za czynsz za każdy dzień braku pisemnego oświadczenia, maksymalnie do dwóch miesięcy opłat za czynsz (chyba że nieprzekazanie pisemnego oświadczenia przez wynajmującego było celowe).

Znaczenie użytych słów

- VII. „Data zamieszkania” w umowie o zamieszkaniu jest dniem, w którym otrzymujesz prawo do zamieszkania w lokalu.
- VIII. „Kluczowe kwestie” w umowie o zamieszkaniu oznaczają następujące informacje:
 - a. adres lokalu;
 - b. data zamieszkania;
 - c. kwota czynszu (lub innego wynagrodzenia); oraz,
 - d. okres czynszowy (tzn. okres, za który należy jest czynsz, np. co tydzień lub co miesiąc).
- IX. Twoja bezpieczna umowa jest zawarta okresowo i jest biegnie z jednego okresu czynszowego do kolejnego (jak stwierdzono w kluczowych kwestiach zawartych w tym pisemnym oświadczeniu).

Warunki Twojej umowy o zamieszkaniu: warunki podstawowe, uzupełniające i dodatkowe

- X. „Warunki podstawowe” to postanowienia Ustawy (lub każdego innego aktu prawnego, który walijscy ministrowie określają jako warunki podstawowe), które są automatycznie włączane jako warunki Twojej umowy o zamieszkaniu. Niektórych podstawowych postanowień nie można pomijać lub modyfikować i muszą one odzwierciedlać sformułowania zawarte w Ustawie, poza zmianami redakcyjnymi. Pozostałych podstawowych postanowień nie można pomijać lub modyfikować, o ile nie zostaną one uzgodnione przez Ciebie i Twojego wynajmującego, jednak tylko jeśli poprawi to Twoją pozycję.
- XI. „Warunki uzupełniające” to postanowienia (określone w przepisach ustanowionych przez walijskich ministrów), które również są automatycznie włączane jako warunki umowy o zamieszkaniu, chyba że:
 - a. warunki uzupełniające zostaną pominięte lub zmodyfikowane. Warunki uzupełniające mogą zostać pominięte lub zmodyfikowane na podstawie umowy zawartej pomiędzy Tobą a Twoim wynajmującym, aby poprawić pozycję Twoją lub wynajmującego, pod warunkiem, że dane pominięcie lub modyfikacja nie sprawi, że warunek uzupełniający będzie niekompatybilny z warunkiem podstawowym; lub
 - b. umowa o zamieszkaniu została przekształcona na podstawie istniejącej umowy najmu lub licencji sporządzonej przed wdrożeniem Ustawy.
- XII. Jeśli jakiegokolwiek podstawowe lub uzupełniające postanowienia nie zostały włączone jako warunki umowy o zamieszkaniu, postanowienia te zostaną określone w Aneksie B do niniejszej umowy.
- XIII. „Warunki dodatkowe” są ustalane przez Ciebie i Twojego wynajmującego, jeśli są one uwzględnione w Twojej umowie o zamieszkaniu. Mogą one obejmować wszelkie kwestie, pod warunkiem, że nie kolidują z kwestią kluczową, warunkiem podstawowym lub warunkiem uzupełniającym.

- XIV. Wszelkie warunki dodatkowe lub modyfikacje warunków uzupełniających, które zostały włączone do umowy o zamieszkaniu nie obowiązują Cię, jeśli są to warunki nieuczciwe na mocy art. 62 (wymóg uczciwości warunków umów i powiadomień) Ustawy o prawach konsumenta z 2015 r.

Cechy podstawowych, uzupełniających i dodatkowych warunków, w sytuacji gdy Twoja umowa o zamieszkaniu została przekształcona na podstawie istniejącej umowy najmu lub licencji sporządzonej przed wdrożeniem Ustawy.

- XV. W sytuacji, gdy umowa o zamieszkaniu została przekształcona na podstawie istniejącej umowy najmu lub licencji sporządzonej przed wdrożeniem Ustawy, istniejące warunki umowy, które zostały już ustalone przez Ciebie i Twojego wynajmującego przed tym przekształceniem stanowią warunki dodatkowe. Warunki te będą w dalszym ciągu obowiązywać, z wyjątkiem sytuacji, gdzie będą one niekompatybilne z warunkiem podstawowym włączonym jako warunek umowy o zamieszkaniu.
- XVI. Warunki uzupełniające, które nie są kompatybilne z warunkami obecnej umowy najmu lub licencji przed jej przekształceniem w umowę o zamieszkaniu nie zostaną włączone do umowy o zamieszkaniu.
- XVII. Jeśli Twoja umowa o zamieszkaniu została przekształcona z istniejącej umowy najmu lub licencji sporządzonej przed wdrożeniem Ustawy, po wręczeniu Ci przez wynajmującego pisemnego oświadczenia w sprawie umowy o zamieszkaniu:
- a. niektóre podstawowe postanowienia nie mogą zostać pominięte lub zmodyfikowane, o ile nie zostaną one uzgodnione przez Ciebie i Twojego wynajmującego, jednak tylko jeśli poprawi to Twoją pozycję; oraz
 - b. warunki uzupełniające mogą zostać pominięte lub zmodyfikowane na podstawie umowy zawartej pomiędzy Tobą a Twoim wynajmującym, aby poprawić pozycję Twoją lub wynajmującego, pod warunkiem, że dane pominięcie lub modyfikacja nie sprawi, że warunek uzupełniający będzie niekompatybilny z warunkiem podstawowym.

Twoje prawa i obowiązki

- XVIII. Przysługują Ci ważne prawa dotyczące sposobu korzystania z lokalu, mimo że niektóre z tych praw są zależne od uzyskania zgody wynajmującego.
- XIX. Osobie, która mieszka z Tobą w lokalu może przysługiwać prawo następstwa na wypadek Twojej śmierci.
- XX. Możesz zostać pociągnięty(-a) do odpowiedzialności za wszelkie zachowania antyspołeczne lub inne zakazane zachowania każdej osoby, która mieszka w lokalu lub go odwiedza. Zachowania antyspołeczne lub inne zakazane zachowania mogą obejmować nadmierne hałasy, przemoc słowną, napaść fizyczną i przemoc domową (włącznie z przemocą fizyczną, seksualną, psychologiczną, emocjonalną lub finansową).

- XXI. Nie możesz dopuścić do nadmiernego zajęcia lokalu umożliwiając zamieszkanie w lokalu większej liczbie osób niż maksymalna dozwolona liczba. Część 10 Ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. (przepełnienie) zapewnia podstawę do ustalenia maksymalnej liczby osób, które mogą zamieszkiwać w lokalu.
- XXII. Nie możesz zostać eksmitowany(-a) bez wyroku sądowego, o ile nie porzucisz lokalu.
- XXIII. Zanim sąd będzie mógł wydać nakaz eksmisji, Twój wynajmujący musi wykazać, że zastosowano się do prawidłowych procedur i że co najmniej jeden z poniższych warunków został spełniony:
- a. naruszyłeś(-aś) jeden lub więcej warunków umowy (które obejmują: nieopłacenie czynszu, uczestnictwo lub groźba uczestnictwa w zachowaniach antyspołecznych lub innych zachowaniach zakazanych lub brak należytej dbałości o lokal) i Twoja eksmisja jest zasadna; lub
 - b. Twój wynajmujący musi Cię przenieść, a zastosowanie ma jedna z podstaw zarządzania nieruchomościami na mocy art. 160 Ustawy, odpowiednie alternatywne zakwaterowanie jest lub będzie dostępne, w momencie wejścia nakazu w życie i Twoja eksmisja jest zasadna.

Problemy z lokalem i spory

- XXIV. W przypadku problemu związanego z lokalem, należy w pierwszej kolejności skontaktować się ze swoim wynajmującym, aby postarać się o jego rozwiązanie. Jeśli jednak to się nie powiedzie, wówczas pomóc mogą agencje doradcze (np. Biuro Porad Obywatelskich lub schronisko Shelter Cymru), lub niezależni doradcy prawni.
- XXV. Spory dotyczące warunków Twojej umowy o zamieszkanu mogą być rozstrzygane przez sąd rejonowy.

Dalsze informacje na temat umów o zamieszkanu

- XXVI. Więcej informacji na temat umów o zamieszkanu, włącznie z rozstrzygnięciem sporów, można uzyskać na stronie internetowej wskazanej przez walijski rząd, od agencji doradczych (np. Biuro Porad Obywatelskich lub schronisko Shelter Cymru), lub niezależnych doradców prawnych.

CZĘŚĆ 2

UMOWA O BEZPIECZNYM ZAMIESZKANIU - KWESTIE KLUCZOWE

Niniejsza umowa została zawarta

pomiędzy: **RADĄ GMINY HRABSTWA CAERPHILLY** (*wynajmującym*)(i)

a:

(*najemcą*)(-ami)

W odniesieniu do:

(*mieszkania*)

Czynsz na dzień 1 grudnia 2022 r. wynosi _____ GBP tygodniowo i od 3 kwietnia 2023 r wzrośnie do £.

Opłata za obsługę na 1 grudnia 2022 r. wynosiła £ za tydzień

Czynsz należy opłacać co tydzień, z zastrzeżeniem 4 tygodni wolnych od opłat czynszowych, obowiązujących w odstępach czasu na przestrzeni roku.

Możesz skontaktować się z wynajmującym

pocztą:

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

telefonicznie: 01443 873 535

Wpłaciłeś(-aś) kaucję w wysokości **ZERO GBP**

Więcej informacji na temat przechowywania kaucji: **Nie dotyczy**

Data zamieszkania (kiedy możesz zacząć mieszkać w [mieszkaniu](#)):

CZĘŚĆ 3

UMOWA O BEZPIECZNYM ZAMIESZKANIU - WARUNKI PODSTAWOWE I UZUPEŁNIAJĄCE

Podstawowe i uzupełniające warunki niniejszej umowy o bezpiecznym zamieszkanu zostały określone w tej Części. Do warunków podstawowych, których nie można pominąć lub zmienić w tej umowie,¹ dodano symbol **(F)** po podtytule warunku. Do warunków podstawowych, które można pominąć lub zmienić dodano symbol **(F+)**. Do warunków uzupełniających dodano **(S)**.

Do warunków dodatkowych dodano symbol **(A)**.

Wszelkie postanowienia podstawowe lub uzupełniające, które zostały pominięte lub poprawione w tej umowie zostały wyszczególnione w Harmonogramie w Aneksie B

W sytuacji, gdy warunek dotyczy posiadacza umowy, zwykle używane jest sformułowanie „Ty”, zamiast „posiadacz umowy”. Na podobnej zasadzie, w sytuacji, gdy warunek dotyczy własności posiadacza umowy, zwykle używane jest sformułowanie „Twoje”, zamiast „posiadacza umowy”.

Przypisy nie stanowią części warunków niniejszej umowy; zostały jednak uwzględnione tam, gdzie jest to pomocne.

¹ Na mocy art. 33 Ustawy można wprowadzać zmiany redakcyjne do sformułowania warunku, o ile nie zmieniają one w żaden sposób istoty tego warunku.

Definicje (A)

- 1 Następujące słowa mają następujące znaczenie:
 - 1.1 „*umowa o zamieszkaniu*” oznacza niniejszy dokument
 - 1.2 „*rada*” oznacza radę gminy hrabstwa Caerphilly
 - 1.2A „*wynajmujący*” oznacza Caerphilly Homes
 - 1.3 „*Ty*” i „*Twoje*” oznaczają osobę lub osoby, które podpisały umowę o zamieszkaniu lub wszelkich następców lub cesjonariuszy.
 - 1.3A „*zgoda*” oznacza uzyskanie pisemnej zgody.
 - 1.4 „*mieszkanie*” oznacza mieszkanie wynajmowane na podstawie umowy o zamieszkaniu
 - 1.5 „*części wspólne mieszkania*” oznaczają: (a) każdą część budynku składającą się na mieszkanie oraz (b) wszelki inny obiekt (wraz z każdym innym mieszkaniem), z którego posiadacz umowy ma prawo korzystać zgodnie z warunkami umowy wraz z innymi. Są to na przykład korytarze, klatki schodowe, windy, balkony, przejścia, podesty, wejścia, ścieżki, bramy, powierzchnie utwardzone, ogrody, miejsca parkingowe lub zatoczki, lub inne obszary zapewnione do użytku komunalnego oraz należące do osób mieszkających w bloku lub go odwiedzających, lub z sąsiednich mieszkań.
 - 1.6 „*osiedle*” oznacza osiedle wynajmującego, na którym znajduje się mieszkanie lub, jeśli mieszkanie nie znajduje się na osiedlu wynajmującego, wszelkie grunty należące do wynajmującego, opisane w umowie o zamieszkaniu, służące mieszkaniu lub z nim związane.
 - 1.7 „*obręb*” obejmuje mieszkanie, osiedle, lokalne biuro spółdzielni wynajmującego obsługujące mieszkanie oraz okolicę w odległości 3 km od mieszkania.
 - 1.7A „*zwierzę domowe*” oznacza zwierzę zwykle trzymane jako domowe przez mieszkańców w swoim domu, np. udomowiony pies (z wyjątkiem wszelkich psów objętych Ustawą o psach niebezpiecznych z 1991 r., chyba że przestrzegane są wszystkie obowiązki wynikające z tej ustawy), kot, królik i złota rybka, jednak z wyłączeniem wszelkich zwierząt wymienionych w Załączniku do Ustawy o niebezpiecznych, dzikich zwierzętach z 1976 r.

Dalsze objaśnienia

- 1.8 Zmiany redakcyjne warunków Twojej poprzedniej umowy o bezpiecznym najmie (przekształconej zgodnie z Ustawą) wprowadzono w tej umowie tam, gdzie jest to niezbędne, aby dostosować terminologię do Ustawy. Ponadto:
 - (a) niektóre poprawki redakcyjne zostały wprowadzone tak, aby zapewnić, że istniejące warunki są kompatybilne z podstawowymi warunkami, biorąc pod uwagę działanie art. 240 Ustawy; oraz,
 - (b) ze względu na dodanie istotnych warunków podstawowych i uzupełniających, zmiany redakcyjne obejmują kolejność występowania terminów w Twojej umowie; ich numerację; oraz, w rezultacie, wzajemne odniesienia pomiędzy aneksami, artykułami i warunkami w tej umowie.

Twoje prawa i obowiązki.

Czynsz (A)

- 2 Należy opłacać czynsz oraz wszelkie (ewentualne) opłaty eksploatacyjne w kwocie/kwotach podanych w Części 2 niniejszej umowy – Kwestie kluczowe, z góry, w poniedziałek każdego tygodnia, z wyłączeniem tygodni beczynszowych, o ile dana kwota lub terminy płatności nie ulegną zmianie zgodnie z niniejszą umową, w którym to przypadku musisz zapłacić czynsz zgodnie ze zmienioną kwotą i terminem. Czynsz i inne opłaty należy opłacać niezwłocznie i regularnie, bez potrąceń, co oznacza, że nie możesz wstrzymać się z opłatą czynszu z powodu pozostawania w sporze z wynajmującym, np. w sprawie remontów Twojego mieszkania.

Zmiana czynszu² (F+)

- 3 (1) Wynajmujący może zmienić czynsz płatny na mocy niniejszej umowy poprzez przekazanie Ci stosownego powiadomienia z informacją o nowym czynszu, który zacznie obowiązywać z dniem podanym w powiadomieniu.
- (2) Okres pomiędzy dniem przekazania Ci powiadomienia, a ustaloną datą nie może być krótszy niż dwa miesiące.
- (3) Pod warunkiem, że —
- (a) pierwsze powiadomienie przekazane po wyznaczonym dniu³ musi określać datę, co najmniej 51 tygodni po ostatniej dacie, kiedy nowy czynsz wszedł w życie, oraz
 - (b) kolejne powiadomienia muszą określać datę, co najmniej jeden rok po ostatniej dacie, kiedy nowy czynsz wszedł w życie.

Zmiany czynszu w środku tygodnia (A)

- 3A (1) Jeśli powiadomienie o nowym czynszu ma wejść w życie w dniu, który nie jest poniedziałkiem, wówczas czynsz za pojedynczy tydzień, w którym nowy czynsz wejdzie w życie, zostanie obliczony na zasadzie proporcjonalnej poprzez:
- (a) podzielenie obecnego czynszu przez 7 i pomnożenie go przez liczbę dni od poniedziałku tego tygodnia włącznie do dnia bezpośrednio poprzedzającego wejście w życie nowej stawki czynszu (i włącznie) zgodnie z powiadomieniem;
 - (b) podzielenie nowego czynszu przez 7 i pomnożenie go przez liczbę dni od dnia, w którym nowy czynsz wejdzie w życie włącznie, zgodnie z powiadomieniem, do dnia bezpośrednio poprzedzającego kolejny poniedziałek włącznie; i

² Ten warunek dotyczy wyłącznie umów, na mocy których płatny jest czynsz.

³ „Wyznaczony dzień” to 1 grudnia 2022 r.

- (c) zsumowanie liczb z (a) i (b).

Oplaty eksploatacyjne (A)

- 4 Możesz podlegać cotygodniowym opłatom eksploatacyjnym, które nie zostały uwzględnione w Twoim czynszu. Aktualne całkowite kwoty ewentualnych opłat eksploatacyjnych zostały wymienione w Części 2 niniejszej umowy – Kwestie kluczowe, a szczegółowy wykaz ewentualnych opłat eksploatacyjnych znajduje się w Załączniku C. Kwota wszelkich tego rodzaju cotygodniowych opłat eksploatacyjnych może różnić się w zależności od wynajmującego, według jego uznania, jeśli opłaty ulegną zmianie. Wynajmujący może dodać kolejne kategorie opłat eksploatacyjnych, zmieniając niniejszą umowę zgodnie z warunkiem 49 (Zmiana warunków uzupełniających i dodatkowych). Należy uiszczać pozostałe cotygodniowe opłaty eksploatacyjne w tym samym terminie każdego tygodnia, co termin płatności cotygodniowego czynszu.
- 5 Wynajmujący przekaze Ci informacje na temat sposobu i miejsca uiszczania czynszu i wszelkich opłat eksploatacyjnych.

Odbiór czynszu lub innych opłat (S)

- 5A W ciągu 14 dni od Twojego wniosku wynajmujący musi przekazać Ci pisemne potwierdzenie odbioru czynszu lub innych opłat⁴ zapłaconych lub przekazanych na mocy umowy.

Okresy, w których mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi (S)

- 5B Nie masz obowiązku zapłaty czynszu za jakikolwiek dzień lub część dnia, kiedy mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi⁴; nie możesz jednak wstrzymywać się z zapłatą czynszu, chyba że wynajmujący przyzna na piśmie, że mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi lub na podstawie innego nakazu sądowego.

Prawo do potrąceń⁵ (F+)

- 5C Jeśli wynajmujący jest zobowiązany do zapłacenia Ci odszkodowania na mocy art. 87 Ustawy, możesz potrącić to zobowiązanie z kwoty czynszu⁶.

Forma zabezpieczenia (F+)

- 5D Wynajmujący może nie wymagać zabezpieczenia (obejmującego kaucję) w żadnej innej formie poza —
- (a) pieniędzmi lub
 - (b) poręczenia.

⁴ Podczas ustalania czy lokal nadaje się do zamieszkania przez ludzi należy uwzględnić kwestie i okoliczności określone w przepisach sporządzonych na mocy art. 94 Ustawy, które można znaleźć na stronie internetowej walijskiego rządu.

⁵ Termin ten dotyczy wyłącznie umów, w ramach których płatny jest czynsz.

⁶ „Prawo do potrącenia” oznacza, że jeśli wynajmujący jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania na rzecz posiadacza umowy za takie rzeczy, jak niedostarczenie pisemnego oświadczenia o umowie, zleceniodawca może wstrzymać czynsz do wartości zaległego odszkodowania. Artykuł 87 Ustawy określa wszystkie okoliczności, w których wynajmujący może być zobowiązany do zapłaty odszkodowania oraz sposób obliczania tego odszkodowania.

Podnajem (A)

- 6 W żadnym wypadku nie można:
- (a) zawierać umowy podnajmu na całość lub część mieszkania; lub
 - (b) zezwalać lokatorowi na pozostanie w mieszkaniu, jeśli przestaniesz zamieszkiwać mieszkanie jako swój jedyny lub główny dom w trakcie trwania umowy o zamieszkanie.

Zezwolenie na przyjmowanie lokatorów (F+)

- 7 Możesz umożliwić różnym osobom mieszkanie w **mieszkaniu** jako lokatorom.⁷

Postanowienia dotyczące współposiadaczy umowy

Dodanie współposiadacza umowy (F+)

- 8 (1) Jako posiadacz tej umowy wraz z inną osobą możecie, za zgodą wynajmującego⁸, uczynić tę osobę współposiadaczem umowy na mocy niniejszej umowy.
- (2) Jeśli dana osoba została uczyniona współposiadaczem umowy na mocy niniejszego warunku, uzyskuje ona wszystkie prawa i podlega wszystkim obowiązkom posiadacza umowy na mocy niniejszej umowy od dnia, kiedy stała się współposiadaczem umowy.

Wycofanie współposiadacza umowy (F+)

- 8A (1) Jeśli jesteś współposiadaczem umowy, możesz wycofać się z tej umowy składając wynajmującemu powiadomienie („powiadomienie o wycofaniu”).

(2) Powiadomienie o wycofaniu musi określać datę, kiedy zamierzasz przestać być stroną niniejszej umowy („data wycofania”).

(3) Wręczając wynajmującemu powiadomienie o wycofaniu musisz przekazać pozostałym współposiadaczom umowy pisemne ostrzeżenie; do ostrzeżenia należy dołączyć kopię powiadomienia o wycofaniu.

(4) Wynajmujący musi wręczyć pozostałym współposiadaczom umowy pisemne ostrzeżenie tak szybko jak to praktycznie możliwe po tym, jak otrzyma powiadomienie o wycofaniu; do ostrzeżenia należy dołączyć kopię powiadomienia o wycofaniu.

⁷ Art. 244(3) i (4) Ustawy stanowią, że osoba mieszka w lokalu jako lokator, jeśli najem lub licencja na mocy której zamieszkuje lokal jest objęta ust. 6 Załącznika 2 do Ustawy (zakwaterowanie współdzielone z wynajmującym). Dana osoba nie mieszka jednak w lokalu jako lokator, jeśli na mocy ust. 3 Załącznika 2 otrzymała powiadomienie, że jego najem lub licencja jest umową o zamieszkanie.

⁸ Rozważając wniosek o uczynienie danej osoby współposiadaczem umowy, na mocy art. 84 Ustawy, wynajmujący nie może (a) bezzasadnie odmówić zgody lub (b) zgodzić się z zastrzeżeniem spełnienia bezzasadnych warunków. To, co jest zasadne, zostanie ustalone z uwzględnieniem Załącznika 6 do Ustawy.

(5) Przestajesz być stroną tej umowy z dniem wycofania.

(6) Powiadomienie wręczone wynajmującemu przez jednego lub więcej (ale nie wszystkich) współposiadaczy umowy, które podaje się za powiadomienie na mocy warunku 43H (powiadomienie posiadacza umowy o wypowiedzeniu umowy) ma być traktowane jako powiadomienie o wycofaniu, a data określona w powiadomieniu ma być traktowana jako data wycofania.

(7) Ustęp (3) niniejszego warunku nie ma zastosowania do powiadomienia, które jest traktowane jako powiadomienie o wycofaniu ze względu na ustęp (6) tego warunku.

Wycofanie współposiadacza umowy - wymagane powiadomienie (S)

8B Minimalny okres pomiędzy datą wręczenia wynajmującemu powiadomienia na mocy warunku 8A oraz datą określoną w powiadomieniu to jeden miesiąc.

Współposiadacz umowy przestaje być stroną umowy - współdzierzawa (F)

8C (1) Jeśli współposiadacz umowy na mocy tej umowy umrze lub przestanie być stroną niniejszej umowy z jakiegokolwiek innego powodu, od czasu gdy przestanie być stroną pozostali współposiadacze umowy będą —

(a) posiadać pełnię praw na mocy niniejszej umowy oraz

(b) odpowiedzialni za pełne wykonywanie wszystkich obowiązków wobec wynajmującego na mocy niniejszej umowy.

(2) Współposiadacze umowy nie są upoważnieni do żadnych praw ani odpowiedzialni za jakiegokolwiek zobowiązania dotyczące okresu po tym, jak przestaną być stroną tej umowy.

(3) Żaden zapis ustępu (1) lub (2) niniejszego warunku nie odbiera żadnych praw ani nie znosi żadnych zobowiązań współposiadaczy umowy, które dotyczyły ich, zanim przestali być stroną tej umowy.

(4) Niniejszy warunek nie dotyczy sytuacji, w której współposiadacz umowy przestaje być stroną tej umowy, ponieważ jego prawa i obowiązki wynikające z tej umowy zostały przeniesione zgodnie z tą umową.

Sukcesja (A)

9 Niektóre osoby mogą być uprawnione do przejęcia Twojej umowy jako następcy; dodatkowe informacje na ten temat znajdują się w Aneksie D.

Dozwolone formy transakcji (F+)

- 10A (1) Nie możesz prowadzić żadnych transakcji w odniesieniu do tej umowy, **mieszkania** lub jakiegokolwiek części **mieszkania** z wyjątkiem —
- (a) transakcji dozwolonych na mocy niniejszej umowy lub
 - (b) zgodnie z nakazem w sprawie mienia rodzinnego (patrz art. 251 Ustawy)⁹.
- (2) Współposiadacz umowy nie może rozporządzać swoimi prawami i obowiązkami na mocy niniejszej umowy (lub tą umową, **mieszkaniami** lub jakąkolwiek częścią **mieszkania**), z wyjątkiem —
- (a) transakcji dozwolonych na mocy niniejszej umowy lub
 - (b) zgodnie z nakazem w sprawie mienia rodzinnego.
- (3) Jeśli uczynisz cokolwiek z naruszeniem ust. (1) niniejszego warunku lub współposiadacz umowy uczyni cokolwiek z naruszeniem ust. (2) niniejszego warunku —
- (a) transakcja nie będzie wiążąca dla wynajmującego, a
 - (b) Ty lub współposiadacz umowy naruszenie niniejszą umowę (mimo że transakcja nie jest wiążąca dla wynajmującego).
- (4) „Transakcje” obejmują —
- (a) tworzenie umowy najmu lub licencji przekazującej prawo do zajmowania **mieszkania**;
 - (b) przeniesienie;
 - (c) obciążanie hipoteką lub inne opłaty.

Przeniesienie na potencjalnego następcę (F+)

- 10B (1) Możesz dokonać przeniesienia umowy jak opisano w niniejszym warunku, jednak wyłącznie jeśli wynajmujący wyrazi zgodę.
- (2) Możesz dokonać przeniesienia umowy na —
- (a) potencjalnego następcę lub
 - (b) jeśli istnieje dwóch lub więcej potencjalnych następców, na wszystkich potencjalnych następców, którzy chcą być uwzględnieni w przeniesieniu.
- (3) Jeśli jesteś wyłącznym posiadaczem umowy, potencjalnym następcą jest osoba, która na mocy art. 74 (osoby uprawnione do następstwa) Ustawy byłaby uprawniona do bycia Twoim następcą, jeśli umrzesz bezpośrednio przed dokonaniem przeniesienia.

⁹ Artykuł 251 ustawy określa znaczenie „rodzinnego porządku majątkowego” w rozumieniu tego terminu. Sądy mogą wydawać wiele rodzajów orzeczeń, aby rozstrzygnąć, co dzieje się z domem rodzinnym po rozwodzie, separacji itp.

(4) Jeśli więcej niż jedno z was jest współposiadaczem umowy, potencjalny następca jest osobą, która na mocy art. 74 Ustawy byłaby uprawniona do bycia następcą współposiadacza umowy, jeśli —

- (a) współposiadacz umowy zmarł bezpośrednio przed przeniesieniem i
- (b) w momencie śmierci współposiadacza umowy był on jedynym współposiadaczem umowy.

Przeniesienie na rzecz innego bezpiecznego posiadacza umowy (F+)

10C (1) W sytuacji, gdy wynajmujący jest wynajmującym publicznym, możesz dokonać przeniesienia umowy jak opisano w niniejszym warunku, jednak wyłącznie jeśli wynajmujący wyrazi zgodę.

(2) Możesz dokonać przeniesienia umowy na osobę, która —

- (a) przed przeniesieniem była posiadaczem umowy w ramach bezpiecznej umowy, na mocy której wynajmujący jest wynajmującym publicznym i
- (b) bezpośrednio przed przeniesieniem przestanie być posiadaczem umowy na mocy umowy określonej w pod-ustępie (a).

Przeniesienie - wymiany w innych częściach Wielkiej Brytanii (A)

10D Możesz dokonać przeniesienia niniejszej umowy na zasadzie wymiany z bezpiecznym najemcą w Anglii, po otrzymaniu uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.

Przeróbki (A)

11 Należy uzyskać pisemną zgodę wynajmującego, która nie będzie bezzasadnie wstrzymywana, przed przystąpieniem do:

11.1 prac wykończeniowych na zewnątrz **mieszkania** lub zdobień ścian wewnętrznych lub sufitów;

11.2 dokonywania jakichkolwiek przeróbek konstrukcji lub dodawania lub zmieniania jakichkolwiek urządzeń lub elementów wyposażenia wewnątrz **mieszkania** lub dokonywania jakichkolwiek **wewnętrznych lub zewnętrznych przeróbek lub usprawnień, które, dla uniknięcia wątpliwości, obejmują zbudowanie miejsca parkingowego.**

11.3 zbudowania lub usunięcia jakichkolwiek części ogrodzenia lub muru ogrodu; lub przeprowadzenia jakichkolwiek poważnych prac w zakresie kształtowania terenu; lub

- 11.4 zmiany lub dodawania jakichkolwiek elementów wyposażenia do mieszkania, obejmujących przebijanie lub uszkodzenie konstrukcji, okien lub drzwi.

Budynki (S)

12. Nie możesz budować, usuwać lub dokonywać zmian konstrukcyjnych w odniesieniu do wiat, garaży lub wszelkich innych budynków w ramach mieszkania bez pisemnej zgody wynajmującego.

Dalsze przeróbki (A)

13. Z wyjątkiem wszelkich talerzy satelitarnych, anten telewizyjnych lub CB, wszelkie przeróbki lub usprawnienia zatwierdzone przez wynajmującego staną się automatycznie częścią mieszkania po zakończeniu Twojej umowy, o ile nie uzgodniono inaczej na piśmie.
14. W sytuacji, gdy wynajmujący nie wydał swojej pisemnej zgody, w związku z czym wszelkie przeróbki, usprawnienia lub dodatki nie zostały zatwierdzone, wynajmujący może usunąć takie dodatki lub przeróbki.
- 14.1. W sytuacji, gdy wynajmujący wydał swoją pisemną zgodę na wszelkie zmiany, dodatki lub usprawnienia, ale jego zdaniem prace te nie zostały wykonane fachowo, wynajmujący może:
- (a) naprawić takie prace; i/lub
 - (b) usunąć wszelkie tego rodzaju zatwierdzone przeróbki lub usprawnienia albo w trakcie albo po zakończeniu umowy.
- 14.2. W sytuacji, gdy wynajmujący musi przeprowadzić jakiegokolwiek prace, usunąć zmiany lub je naprawić zgodnie z punktem 14 i 14.1, może obciążyć Cię kosztami takiego usunięcia lub naprawy.

Zmiany w dostawie mediów do mieszkania (S)

14A (1) Możesz dokonać zmiany dowolnego podmiotu dostarczającego do mieszkania—

- (a) prąd, gaz lub inne paliwo, lub wodę (w tym ścieki);
- (b) telefon, Internet, telewizję kablową lub satelitarną.

(2) Należy poinformować wynajmującego tak szybko, jak to praktycznie możliwe o wszelkich zmianach dokonanych na mocy ust. (1) niniejszego warunku.

(3) O ile wynajmujący nie wyrazi zgody, nie wolno Ci —

¹² Objasnienie dotyczące następstwa na mocy art. 73 do 83 Ustawy o wynajmie domów (Walia) z 2016 r. znajduje się w przypisie 11 powyżej.

- (a) opuszczać **mieszkania** pod koniec umowy, bez ustalonego dostawcy prądu, gazu lub innego paliwa (w odpowiednich przypadkach) lub wody (w tym ścieków), chyba że media te nie były dostępne w **mieszkan**iu w dniu zamieszkania;
- (b) instalować lub usuwać, lub organizować instalację lub usunięcie jakichkolwiek określonych instalacji usług w **mieszkan**iu.

(4) Dla celów ust. (3)(b) niniejszego warunku, „określone instalacje usług” oznaczają instalacje dostarczające wodę, gaz, prąd lub inne paliwo (w odpowiednich przypadkach) do celów sanitarnych, ogrzewania przestrzeni lub podgrzewania wody.

Parkowanie (A)

- 15 Nie wolno Ci, bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody wynajmującego, trzymać ani parkować, ani zezwalać na parkowanie żadnego pojazdu mechanicznego, przyczepy kempingowej, kampera, łodzi, przyczepy, pojazdów użytkowych lub innych temu podobnych obiektów w granicach należących do mieszkania, ani zezwalać na to jakiegokolwiek osobie mieszkającej w mieszkaniu lub je odwiedzającej.
- 15.1 Jeśli zgoda zostanie Ci udzielona zgodnie z warunkiem 15, zapewnisz odpowiednio zbudowane przejście dojazdowe, obniżony krawężnik, podjazd i utwardzony plac lub garaż, na który wcześniej uzyskasz pozwolenie oraz że pojazd mechaniczny, przyczepa kempingowa, kamper, łódź, przyczepa lub temu podobne obiekty będą trzymane lub parkowane na podjeździe lub utwardzonym placu lub w garażu.
- 15.2 W określonych okolicznościach, na Twój pisemny wniosek, wynajmujący może rozważyć odstępnie od ścisłych wymogów zgodnie z warunkiem 15.1.
- 15.3 Nie będziesz i nie zezwolisz ani nie pozwolisz na to żadnej osobie mieszkającej w mieszkaniu lub je odwiedzającej:
 - (a) trzymać lub parkować jakiegokolwiek pojazdu mechanicznego, przyczepy kempingowej, kampera, łodzi, przyczepy, pojazdów użytkowych lub tym podobnych w:
 - (i) jakimkolwiek ogrodzie, obszarze wyłożonym chodnikiem w pobliżu mieszkania, który Rada i/lub wynajmujący zapewniają Ci do wspólnego użytku z innymi lokalnymi mieszkańcami;
 - (ii) wszelkich wspólnotowych obszarach parkingowych, z wyjątkiem pojazdów mechanicznych używanych do prywatnego użytku domowego;
 - (iii) wszelkich chodnikach, trawnikach, zakrętach lub terenach rekreacyjnych zapewnianych przez Radę i/lub właściciela, chyba że zostały one zapewnione lub przystosowane do tego celu.
 - (b) trzymać lub parkować jakichkolwiek pojazdów użytkowych w

jakichkolwiek obszarach parkingowych (włącznie z parkingami mieszkańców, zatoczkami parkingowymi lub wszelkimi innymi obszarami używanymi do wspólnotowego parkowania) w obrębie mieszkania lub na osiedlu mieszkaniowym;

- (c) przejeżdżać po jakichkolwiek wspólnotowych gruntach lub trawnikach, lub podobnych obszarach w obrębie mieszkania lub na osiedlu mieszkaniowym;
- (d) parkować w jakimkolwiek miejscu, które blokowałoby przejazd służbom ratunkowym;
- (e) parkować niezdatne do ruchu pojazdy w obrębie mieszkania lub na osiedlu mieszkaniowym;
- (f) trzymać motorowery, motory, rowery elektryczne, skutery lub inne pojazdy akumulatorowe w mieszkaniu lub wewnętrznych obszarach wspólnotowych (np. w korytarzach wejściowych, na schodach, półpiętrach) lub innych wyznaczonych drogach pożarowych;
- (g) trzymać jakichkolwiek akumulatorowych skuterów mobilnych lub elektrycznych wózków inwalidzkich wewnątrz mieszkania bez pisemnej zgody wynajmującego;
- (h) przeprowadzać naprawy pojazdów w jakichkolwiek wspólnotowych obszarach otwartych, trawnikach, parkingach samochodowych lub podobnych gruntach w obrębie mieszkania lub na osiedlu mieszkaniowym.
- (i) przeprowadzać naprawy na jakimkolwiek parkingu lub wspólnotowym obszarze, w obrębie mieszkania lub na osiedlu mieszkaniowym.
- (j) przeprowadzać naprawy pojazdów na jakimkolwiek parkingu lub wspólnotowym obszarze należącym do Rady i/lub wynajmującego lub przez nią/niego zarządzanym, w obrębie mieszkania lub na osiedlu mieszkaniowym.

Zwierzęta domowe (A)

- 18. Wraz z wszelkimi osobami mieszkającymi z Tobą w mieszkaniu, bez konieczności uzyskiwania uprzedniego pisemnego pozwolenia możesz trzymać w mieszkaniu jedno zwierzę domowe, nie licząc sytuacji, gdy mieszkasz w mieszkaniu w bloku lub mieszkaniu chronionym z wejściami publicznymi lub innym mieszkaniu z obszarami wspólnymi.
- 19. Musisz uzyskać uprzednią pisemną zgodę wynajmującego, jeśli chcesz trzymać w mieszkaniu:
 - (a) więcej niż jedno zwierzę domowe;
 - (b) jakiegokolwiek zwierzęta domowe w mieszkaniach w bloku lub mieszkaniach chronionych, w sytuacji gdy do budynków tych prowadzą wejścia publiczne lub w innych mieszkaniach z obszarami wspólnymi;

- (c) gołębie;
- (d) akwarium w jakimkolwiek mieszkaniu powyżej parteru; lub
- (e) wszelkie inne zwierzę.

20. Zapewnisz, że każde zwierzę należące do Ciebie lub do innych mieszkających z Tobą osób lub należące do Twoich gości:
- (a) jest utrzymane w odpowiedni sposób i pod odpowiednią kontrolą;
 - (b) nie powoduje uciążliwości lub przykrości dla innych, naruszając tym samym warunek 29;
 - (c) jest zawsze utrzymywane i dba się o nie zgodnie z wszelkim właściwym ustawodawstwem lub dobrymi praktykami.

20A Jeśli w jakimkolwiek momencie stwierdzi się, że jakiegokolwiek zwierzę przebywające w Twoim mieszkaniu powoduje:

- (a) lub może powodować uciążliwości lub przykrości dla innych;
- (b) zagrożenie dla zdrowia;
- (c) uszkodzenie mieszkania, innych mieszkań wynajmującego; lub
- (d) niehigieniczne warunki w mieszkaniu lub w jego pobliżu,

wówczas zgoda na posiadanie zwierząt może zostać odrzucona lub wycofana lub możesz zostać zobowiązany do ograniczenia liczby zwierząt, które trzymasz w mieszkaniu. Będziesz odpowiedzialny za wszelkie wydatki poniesione przez wynajmującego w związku z usunięciem lub przeniesieniem jakichkolwiek zwierząt.

Naprawy i utrzymanie (S)

- 21 Nie odpowiadasz za uczciwe naturalne zużycie mieszkania lub urządzeń i wyposażenia w mieszkaniu, ale musisz:
- (a) należycie dbać o mieszkanie, urządzenia i wyposażenie w mieszkaniu oraz wszelkie przedmioty wymienione w jakimkolwiek wykazie;
 - (b) utrzymywać mieszkanie w rozsądnym stanie estetycznym; i
 - (c) nie usuwać z mieszkania żadnych urządzeń i wyposażenia, ani żadnych rzeczy wymienionych w jakimkolwiek wykazie, bez pisemnej zgody wynajmującego;
 - (d) nie zmieniać, nie modyfikować, ani nie przeprowadzać żadnych prac na jakichkolwiek drzwiach ognioodpornych (wewnętrznych lub zewnętrznych) bez pisemnej zgody wynajmującego;
 - (e) nie trzymać w mieszkaniu niczego, co stanowiłoby zagrożenie dla życia i zdrowia: Twojego, wszelkich dozwolonych lokatorów, wszelkich osób odwiedzających mieszkanie lub wszelkich osób mieszkających w obrębie mieszkania. (S)
- 21A Jeśli dopuścisz się naruszenia któregoś z obowiązków warunku 21, wynajmujący może wkroczyć do mieszkania w dowolnym rozsądnym czasie, w

celu wymiany lub przeprowadzenia napraw urządzeń i wyposażenia lub innych rzeczy wymienionych w jakimkolwiek wykazie. Przed wkroczeniem do mieszkania zgodnie z tym warunkiem wynajmujący musi uprzedzić Cię o tym z co najmniej 24-godzinnym wyprzedzeniem. Pokryjesz wynajmującemu na żądanie wszelkie koszty, jakie poniesie on za jakiegokolwiek naruszenie zgodnie z warunkiem 21. (A)

22 Z zastrzeżeniem ustępu 21 i wszelkich zawartych tu warunków, które określają obowiązki wynajmującego, będziesz:

- (a) utrzymywać wszelkie garaże i budynki gospodarcze w dobrym stanie estetycznym, utrzymania i czystości oraz dbać o drożność i nieblokowanie zewnętrznych odpływów
- (b) utrzymywać wszelkie ogrody, trawniki, podwórka lub części wspólne, włącznie z żywopłotami, które należą do mieszkania, w dobrym i schludnym stanie;
- (c) utrzymywać wszelkie drzewa w swoim ogrodzie w dobrym stanie, tak aby nie powodowały one uciążliwości i przykrości dla wszelkich sąsiadów lub osób zajmujących się legalnymi działaniami w obrębie Twojego mieszkania;
- (d) utrzymywać części wspólne w czystym i schludnym stanie, bez żadnych zagraceń;
- (e) dopilnować, że używasz zatwierdzonego paliwa w każdym urządzeniu służącym do ogrzewania przestrzeni, zapewnionym lub zainstalowanym za pisemną zgodą wynajmującego oraz że wszystkie przewody kominowe są co roku czyszczone.

Nie będziesz też i nie zezwolisz ani nie pozwolisz żadnej osobie:

- (f) gromadzić śmieci lub zwierzęcych odchodów, których należy pozbywać się niezwłocznie i w odpowiedni sposób;
- (g) palić materiałów odpadowych lub przedmiotów domowych (w tym mebli, materacy lub tym podobnych rzeczy) na terenie jakiegokolwiek ogrodu, trawnika, podwórza lub części wspólnych;
- (h) sadzić lub ścinać, lub uszkadzać jakiegokolwiek drzewa lub krzewy bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody wynajmującego;
- (i) blokować jakiegokolwiek wspólne podjazdy lub ścieżki, uniemożliwiając tym samym pojazdom uprzywilejowanym dojazd do mieszkania, innych posesji lub z jakiegokolwiek innego powodu;
- (j) ogradzać ani uprawiać jakiegokolwiek:
 - (i) parkingu samochodowego lub

(ii) wspólnotowego gruntu,

na osiedlu bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody wynajmującego. (A)

22A Jeżeli dopuszczasz się naruszenia jakichkolwiek obowiązków warunku 22, wynajmujący może w dowolnym rozsądnym czasie wkroczyć do mieszkania, w celu przeprowadzenia wszelkich prac, które wynajmujący uznaje za niezbędne do naprawienia Twojego naruszenia. Przed wkroczeniem do mieszkania zgodnie z tym warunkiem wynajmujący musi uprzedzić Cię o tym z co najmniej 24-godzinnym wyprzedzeniem. Pokryjesz wynajmującemu na żądanie wszelkie koszty, jakie poniesie on za jakiegokolwiek naruszenie zgodnie z warunkiem 22. (A)

Zgłaszanie napraw (S)

23 Należy niezwłocznie zgłaszać swojemu wynajmującemu wszelkie usterki, wady, uszkodzenia lub naprawy, które należy przeprowadzić w mieszkaniu lub wspólnych częściach, które zgodnie z Twoim uzasadnionym przekonaniem stanowią odpowiedzialność wynajmującego, takie jak zapchane odpływy, przeciekająca woda, usterki w konstrukcji oraz uszkodzenia ścieżek, stopni, patia i tarasów, jak również uszkodzenia instalacji wodnej, gazowej, elektrycznej i przeciwpożarowej.

Naprawy (S)

23A (1) W sytuacji, gdy masz uzasadnione przekonanie, że wszelka wada, usterka, uszkodzenie lub zaniedbanie sprzętu i wyposażenia lub przedmiotów wymienionych w jakimkolwiek spisie nie leży w zakresie odpowiedzialności wynajmującego, musisz, w rozsądnym terminie, przeprowadzić naprawy tych sprzętów i wyposażenia lub innych przedmiotów wymienionych w jakimkolwiek spisie lub wymienić je.

(2) Okoliczności, w których zastosowanie ma ustęp (1) niniejszego warunku obejmują sytuacje, gdy do wady, usterki, uszkodzenia lub zaniedbania doszło w całości lub głównie ze względu na działanie lub zaniechanie oznaczające brak dbałości z Twojej strony lub ze strony jakiegokolwiek dozwolonego lokatora lub jakiegokolwiek osoby odwiedzającej [mieszkanie](#).

Prawo wynajmującego do wkraczania na teren [mieszkania](#) - naprawy sprzętu i wyposażenia (S)

23B (1) W sytuacji, gdy nie przeprowadziłeś(-aś) napraw, za które jesteś odpowiedzialny(-a) zgodnie z warunkiem 23A(1) i (2), wynajmujący może wkroczyć na teren [mieszkania](#) w dowolnym uzasadnionym czasie w celu przeprowadzenia napraw sprzętu i wyposażenia lub innych przedmiotów w [wykazie](#) lub ich wymiany. [Przed wkroczeniem do mieszkania zgodnie z tym warunkiem wynajmujący musi uprzedzić Cię o tym z co najmniej 24-godzinnym wyprzedzeniem.](#)(S)

Dbalność o [mieszkanie](#) – obowiązki wynajmującego

Obowiązki wynajmującego: odpowiedź na powiadomienie na mocy warunku 23 (A)

23C W sytuacji, gdy sporządzasz powiadomienie na mocy warunku 23, wynajmujący odpowie Ci czy uważa naprawę za niekonieczną lub niebędącą jego obowiązkiem.

Prawo wynajmującego do wkroczenia na teren mieszkania – Naprawy (F+)

24 (1) Wynajmujący może wkroczyć na teren mieszkania w dowolnym uzasadnionym terminie w celu —

- (a) skontrolowania jego stanu oraz stanu technicznego lub
- (b) przeprowadzenia prac lub napraw niezbędnych w celu spełnienia zobowiązań określonych w warunkach 35A i 39 niniejszej umowy.

(2) Wynajmujący musi jednak uprzedzić Cię o tym na co najmniej 24 godziny przed skorzystaniem z tego prawa.

(3) Ustęp (4) tego warunku ma zastosowanie, gdy —

- (a) mieszkanie stanowi tylko część budynku i
- (b) w celu przestrzegania zobowiązań określonych w warunkach 35A i 39 wynajmujący musi przeprowadzić prace lub naprawy w innej części budynku.

(4) Wynajmujący nie odpowiada za niespełnienie zobowiązań na mocy warunków 35A i 39, jeśli wynajmujący nie posiada wystarczających praw do tej drugiej części budynku, aby przeprowadzić prace lub naprawy i nie był w stanie uzyskać tych praw po dołożeniu zasadnych starań w tym kierunku.

Sytuacje awaryjne (S)

25 W razie sytuacji awaryjnej, na skutek której wynajmujący musi wkroczyć do mieszkania bez uprzedzenia, posiadacz umowy musi natychmiast zapewnić wynajmującemu dostęp do mieszkania.

25A Jeśli wynajmujący musi wkroczyć do mieszkania bez powiadomienia w sytuacji awaryjnej, a Ty nie zapewnisz mu natychmiastowego dostępu, wówczas wynajmujący może wkroczyć do mieszkania bez Twojej zgody, z użyciem uzasadnionej siły.

25B Jeśli wynajmujący wkroczy do mieszkania zgodnie z warunkiem 25A, musi dołożyć wszelkich uzasadnionych starań, aby powiadomić Cię o fakcie wkroczenia do mieszkania, tak szybko jak to praktycznie możliwe, po wkroczeniu do mieszkania.

25C Sytuacja awaryjna obejmuje:

- (a) kwestie wymagające przeprowadzenia pilnych prac, aby zapobiec poważnemu uszkodzeniu, dalszemu uszkodzeniu lub zniszczeniu mieszkania lub mieszkań w okolicy i
- (b) kwestie, które, o ile wynajmujący nie zajmie się nimi od razu, naraziłyby na bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia Ciebie, wszelkich

dozwolonych lokatorów mieszkania lub innych osób przebywających w pobliżu mieszkania.

Nietypowe elementy (A)

- 26 W sytuacji, gdy mieszkasz w mieszkaniu, którego dotyczy niniejsza umowa w związku z cesją¹³ zgodnie z warunkami niniejszej umowy lub następstwem:
- (a) weźmiesz odpowiedzialność za wszelkie przeróbki, usprawnienia lub sprzęty i wyposażenie umieszczone w lokalu przez poprzedniego posiadacza umowy, w tym te, które wynajmujący uznaje za nietypowe, o ile nie ustali z Tobą inaczej na piśmie;
 - (b) weźmiesz odpowiedzialność za ogólny stan lokalu, w tym wszelkie ogrody, trawniki lub podwórza, i
 - (c) weźmiesz odpowiedzialność za wszelkie koszty poniesione przez wynajmującego zgodnie z warunkami 14.2, 21A, 43EB niniejszej umowy.

Korzystanie z mieszkania

Zamieszkanie i zajmowanie mieszkania (S)

- 27 Ty, lub w sytuacji współposiadaczy umowy, co najmniej jedno z was musi zamieszkiwać lokal jako swój jedyny lub główny dom w okresie obowiązywania umowy o zamieszkanie.

Przepełnienie (A)

- 27A Jak wskazano w notatkach objaśniających do niniejszej umowy, nie można dopuszczać do przepełnienia mieszkania poprzez zezwalanie na mieszkanie w nim większej liczbie osób niż maksymalna dozwolona liczba.

Dozwoleni mieszkańcy, którzy nie są lokatorami lub podnajemcami (S)

- 27B Możesz zezwolić osobom, które nie są lokatorami¹⁰ lub podnajemcami¹¹ mieszkanie w [mieszkaniu](#) jako domu.

Prawo do zamieszkiwania bez ingerencji wynajmującego (F+)

- 27C (1) Wynajmujący nie może, poprzez żadne działanie ani zaniechanie, ingerować w Twoje prawo do zajmowania [mieszkania](#).

10. Artykuł 244 ust. 3 i 4 ustawy stanowi, że dana osoba zamieszkuje w mieszkaniu jako lokator, jeżeli umowa najmu lub licencja, na mocy której zajmuje to mieszkanie, jest objęta przepisami ust. 6 załącznika nr 2 do ustawy (mieszkanie dzielone z gospodarz). Jednakże dana osoba nie mieszka w mieszkaniu jako lokator, jeśli otrzyma powiadomienie zgodnie z paragrafem 3 Załącznika 2, że jej najem lub licencja jest umową o okupację.

11. Artykuł 59 ust. 3 ustawy stanowi, że „podposiadacz” oznacza zleceniobiorcę na podstawie umowy o podwykonawstwo.

(2) Wynajmujący nie ingeruje w Twoje prawo do zajmowania **mieszkania** poprzez uzasadnione korzystanie z praw wynajmującego w ramach niniejszej umowy.

(3) Wynajmujący nie ingeruje w Twoje prawo do zajmowania **mieszkania** nie spełniając swoich zobowiązań remontowych (w znaczeniu art. 100(2) Ustawy¹²).

(4) Wynajmującego należy uznać za ingerującego w Twoje prawo, jeśli osoba, która —

(a) działa w imieniu wynajmującego lub

(b) posiada udziały w **mieszkanii** lub jego części, nadrzędne wobec udziałów wynajmującego,

ingeruje w Twoje prawa przez jakiekolwiek zgodne z prawem działanie lub zaniechanie.

Bezpieczeństwo **mieszkania (S)**

27D (1) **Musisz podjąć uzasadnione kroki, aby zapewnić, że mieszkanie jest bezpieczne. (S)**

(2) **Z zastrzeżeniem pkt 27D(3) i 27D(4) poniżej, możesz wymienić wszelkie zamki w drzwiach zewnętrznych lub wewnętrznych mieszkania, pod warunkiem, że wszelkie takie zmiany zapewniają co najmniej takie samo bezpieczeństwo, jak poprzednie. (S)**

(3) **Nie wolno Ci wymieniać żadnych zamków w żadnych ognioodpornych drzwiach zewnętrznych lub wewnętrznych mieszkania (ponieważ drzwi zostaną oznaczone w związku z bezpieczeństwem przeciwpożarowym, a wprowadzona do nich zmiana może negatywnie wpłynąć na ich skuteczność w razie pożaru). W razie wątpliwości co do tego czy jakiekolwiek drzwi zewnętrzne lub wewnętrzne są drzwiami ognioodpornymi, należy skontaktować się z wynajmującym przed wprowadzeniem jakichkolwiek zmian. (A)**

(4) **Jeśli mieszkanie jest częścią chronionego planu mieszkaniowego, nie należy wprowadzać żadnych zmian do systemu kluczy dopasowanych lub głównych. (A)**

Bezpieczeństwo **mieszkania – okresy niezamieszkiwania (S)**

27E **Jeśli dowiesz się, że **mieszkanie** było lub będzie niezamieszkałe przez 28 lub więcej dni bez przerwy, musisz powiadomić o tym wynajmującego tak szybko, jak to praktycznie możliwe.**

Handel (S)

28 **Nie będziesz prowadzić ani zezwalać na prowadzenie żadnych działań handlowych lub biznesowych w mieszkaniu bez pisemnej zgody wynajmującego. Nie możesz reklamować usług lub eksponować towarów na sprzedaż bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.**

Zakazane postępowanie

Zachowanie antyspołeczne i inne zachowania zakazane¹³ (F)

29. (1) Nie możesz uczestniczyć lub grozić uczestnictwem w zachowaniu, które może powodować niedogodności lub przykrości dla osoby posiadającej prawo (jakkolwiek opisane)—
- (a) do mieszkania w **mieszkanie** z zastrzeżeniem postanowień tej umowy lub
 - (b) do mieszkania w **mieszkanie** lub innym mieszkaniu w **obrębie mieszkania** z zastrzeżeniem niniejszej umowy.
- (2) Nie możesz uczestniczyć lub grozić uczestnictwem w zachowaniu, które może powodować niedogodności lub przykrości dla osoby uczestniczącej w zgodnych z prawem aktywnościach —
- (a) w **mieszkanie** z zastrzeżeniem postanowień tej umowy lub
 - (b) w obrębie tego **mieszkania**.
- (3) Nie możesz uczestniczyć lub grozić uczestnictwem w zachowaniu —
- (a) które może powodować niedogodności lub przykrości dla —
 - (i) wynajmującego lub
 - (ii) osoby (niezależnie od tego czy została ona zatrudniona przez wynajmującego) działającej w związku z wykonywaniem funkcji wynajmującego polegających na zarządzaniu zakwaterowaniem oraz
 - (b) które jest bezpośrednio lub pośrednio związane z funkcjami wynajmującego polegającymi na zarządzaniu zakwaterowaniem lub na nie wpływa.
- (4) Nie możesz korzystać z **mieszkania** lub grozić korzystaniem z **mieszkania** na podstawie tej umowy, w tym z żadnych części wspólnych¹⁴ i żadnych innych części budynku stanowiących **mieszkanie** w celach przestępczych.
- (5) Nie wolno Ci, poprzez żadne działanie lub zaniechanie —
- (a) zezwalać, namawiać lub zachęcać jakąkolwiek osobę mieszkającą w **mieszkanie** lub odwiedzającą **mieszkanie** do działania w sposób wspomniany w ust. (1) do (3) niniejszego warunku lub
 - (a) zezwalać, namawiać lub zachęcać jakąkolwiek osobę do działania w sposób wspomniany w ust. (4) niniejszego warunku.

12. Artykuł 100 ust. 2 ustawy stanowi, że „obowiązki naprawcze to (a) obowiązek naprawy (lub utrzymania lub dostarczenia do naprawy) lub utrzymania, odnowienia, budowy lub wymiany dowolnego lokalu mieszkalnego oraz (b) obowiązek utrzymania wszelkich mieszkanie nadające się do zamieszkania przez ludzi, jakkolwiek by się to wyrażało, i obejmują obowiązki właściciela zgodnie z art. 91 i 92.” Artykuły 91 i 92 Ustawy znajdują odzwierciedlenie w postanowieniach 35A i 39 niniejszej umowy.

13 Zachowania potencjalnie naruszające te warunki należą do szerokiego zakresu i mogą obejmować nadmierny hałas, przemoc słowną i napaść fizyczną. Zachowania zakazane mogą również obejmować przemoc domową (w tym przemoc fizyczną, seksualną, psychologiczną, emocjonalną lub finansową).

14. Częściami wspólnymi mieszkania są: a) każda część budynku, w skład którego wchodzi mieszkanie oraz b) wszelkie inne pomieszczenia (w tym wszelkie inne mieszkania), z których zleceniobiorca jest uprawniony na mocy warunków umowy do wspólnego korzystania z innymi osobami .

Obowiązek zapewnienia pomocy i porady w odniesieniu do zachowania zakazanego (S)

- 30 Wynajmujący musi udzielić Ci odpowiedniej porady, jeśli zgłosisz mu zachowanie zakazane na mocy warunku 29 ze strony jakiejkolwiek osoby, która mieszka w **mieszkanie** należącym do wynajmującego, włącznie z **mieszkanie** zajmowanym przez Ciebie.

Wandalizm (A)

- 31 Nie będziesz celowo uszkadzać **mieszkania** lub **części** wspólnych, ani zezwalać lub **pozwalać** jakiejkolwiek osobie mieszkającej w **mieszkanie** lub je odwiedzającej na takie celowe działanie, **podzegać do tego lub zachęcać**. Dla uniknięcia wątpliwości, uszkodzenia takie obejmują niszczenie lub **uszkadzanie** wszelkich ścian, drzwi, **sufitów**, okien, **klatek schodowych** lub **wszelkich innych części mieszkania** lub **części** wspólnych poprzez graffiti lub wszelki inny podobny sposób.

Nękanie (A)

- 32 Nie będziesz nękać ani **zezwać, pozwalać na to**, zachęcać lub nakłaniać żadnej innej osoby do nękania jakiejkolwiek osoby (**co, dla uniknięcia wątpliwości, obejmuje wszelkich urzędników wynajmującego, handlowców lub ich upoważnionych przedstawicieli**) mieszkającej w **obrębie mieszkania**, odwiedzającej **je** lub w inny sposób uczestniczącej w zgodnych z prawem aktywnościach.

Przykłady nękania **do celów warunku 32** obejmują, m.in:

- a. Zastraszanie na gruncie przekonań religijnych, pochodzenia etnicznego, orientacji seksualnej, niepełnosprawności, płci, wieku lub na jakiejkolwiek innej podstawie
- b. Przemoc lub groźby przemocy obejmujące **przemoc** domową.
- c. Agresywne lub obraźliwe słowa lub zachowania
- d. Uszkodzenia lub groźby uszkodzenia **mieszkania** należącego do innej osoby, **w tym uszkodzenia jakiejkolwiek części jej domu**;
- e. Tworzenie zawierającego groźby, agresywnego lub obraźliwego graffiti
- f. Wszelkie działania lub zaniechania obliczone na zakłócanie spokoju lub wygody jakiejkolwiek innej osoby lub sprawianie jej niedogodności

Szkody (A)

- 33 (a) w wyniku nieprzeprowadzenia przez Ciebie w rozsądnym czasie i w profesjonalny sposób napraw **mieszkania**, które stanowią Twoją odpowiedzialność lub
- (c) w wyniku nieprzeprowadzenia przez Ciebie lub jakąkolwiek zatrudnioną lub poinstruowaną przez Ciebie osobę w profesjonalny sposób napraw **mieszkania**, które stanowią Twoją odpowiedzialność lub

(d) naruszenia przez Ciebie jakichkolwiek warunków niniejszej umowy.

Zarządzanie ryzykiem (A)

- 34 Nie będziesz przechowywać lub używać, ani zezwalać na przechowywanie lub używanie w mieszkaniu żadnych butli z gazem poza butlami używanymi do niezbędnych celów medycznych.
- 35 Nie będziesz używać ani zezwalać na używanie lub przechowywanie żadnej parafiny, paliwa lub żadnych innych materiałów niebezpiecznych na terenie lokalu lub w częściach wspólnych mieszkań, z wyjątkiem paliwa w baku pojazdów mechanicznych lub podobnych obiektów zaparkowanych lub trzymanyh zgodnie z warunkiem 15 do 15.2.
- 35AA Nie możesz na skutek jakiegokolwiek działania lub zaniechania robić niczego, co mogłoby spowodować zagrożenie pożarem dla Twojego mieszkania, innych sąsiednich mieszkań lub części wspólnych oraz nie pozwolisz i nie zezwolisz na to żadnej osobie mieszkającej w mieszkaniu lub je odwiedzającej.

Obowiązek wynajmującego: zdatność do zamieszkania przez ludzi (F+)

35A (1) Wynajmujący musi zapewnić, że **mieszkanie** nadaje się do zamieszkania przez ludzi¹⁵ —

- (a) w dniu zamieszkania wskazanym w tej umowie i
(b) przez okres obowiązywania tej umowy.

(2) Odniesienie do **mieszkania** w ustępie (1) niniejszego warunku obejmuje, jeśli **mieszkanie** stanowi jedynie część budynku, strukturę i część zewnętrzną budynku i części wspólnych.

Naprawy i utrzymanie (A)

- 36 **Wynajmujący** utrzyma w odpowiednim stanie otwarte przestrzenie i obszary publiczne spółdzielni.
- 37 **Wynajmujący** będzie przeprowadzać naprawy należące do jego obowiązków w rozsądnym okresie.

Dostęp do mieszkania w innych celach (A)

38 Po dostarczeniu Ci przed wynajmującego z co najmniej 24-godzinnym wyprzedzeniem (z wyjątkiem sytuacji awaryjnych) powiadomienia o konieczności uzyskania dostępu do Twojego domu, musisz umożliwić wynajmującemu, jego pracownikom lub upoważnionym przedstawicielom, dostęp do mieszkania we wszelkich rozsądnych godzinach, dla któregośkolwiek z poniższych powodów:

¹⁵ Przy ustalaniu, czy mieszkanie nadaje się do zamieszkania przez ludzi, należy wziąć pod uwagę kwestie i okoliczności określone w przepisach wydanych na podstawie art. 94 ustawy, które można znaleźć na stronie internetowej rządu walijskiego.

- (a) kontrola lub wprowadzenie usprawnień do mieszkania;
- (b) instalacja lub wykonanie nowych połączeń kanalizacji, odpływów, rur, kabli lub podobnych instalacji;
- (c) utrzymanie lub serwisowanie wszelkich instalacji lub innych przedmiotów w mieszkaniu, za które wynajmujący jest odpowiedzialny;
- (d) remont przyległych obiektów;
- (e) usunięcie wszelkich niezatwierdzonych przeróbek mieszkania;
- (f) naprawa lub usunięcie wszelkich zatwierdzonych przeróbek lub usprawnień przeprowadzonych w sposób nieprofesjonalny i
- (g) wszelkie inne cele związane z zarządzaniem spółdzielnią.

38.1 Zapewnisz swoim sąsiadom i/lub ich przedstawicielom dostęp do swojego mieszkania z co najmniej 24-godzinnym wyprzedzeniem, w celu utrzymania i wykonania prac w ich mieniu, pod warunkiem, że najpierw uzyskali oni zgodę wynajmującego na taki dostęp. Wynajmujący spróbuje omówić z Tobą wszelkie wnioski o dostęp oraz charakter zamierzonych prac, zanim podejmie decyzję w sprawie wniosku Twojego sąsiada.

Obowiązek wynajmującego utrzymania mieszkania w dobrym stanie technicznym (F+)

39 (1) Wynajmujący musi —

- (a) utrzymać w dobrym stanie technicznym strukturę i część zewnętrzną mieszkania (włącznie z odpływami, rynnami i rurami spustowymi) oraz
- (b) utrzymać w dobrym stanie technicznym i użytkowym instalacje usługowe w mieszkaniu.

(2) Jeśli mieszkanie stanowi jedynie część budynku, wynajmujący musi —

- (a) utrzymać w dobrym stanie technicznym strukturę i część zewnętrzną każdej innej części budynku (włącznie z odpływami, rynnami i rurami spustowymi), do którego wynajmujący posiada prawo własności lub udział i
- (b) utrzymać w dobrym stanie technicznym i użytkowym instalację usługową, która bezpośrednio lub pośrednio obsługuje mieszkanie, a która —
 - (i) stanowi część jakiegokolwiek części budynku, do którego wynajmujący posiada prawo własności lub udział lub
 - (ii) należy do wynajmującego lub jest pod kontrolą wynajmującego.

(3) Standard naprawy wymaganej przez ust. (1) i (2) niniejszego warunku jest rozsądnym standardem przy uwzględnieniu wieku i charakteru mieszkania oraz okresu, w trakcie którego mieszkanie będzie prawdopodobnie dostępne do zamieszkania jako dom.

(4) W niniejszej umowie „instalacja usługowa” oznacza instalacje dostarczające wodę, gaz lub prąd do celów sanitarnych, ogrzewania przestrzeni lub podgrzewania wody.

Dalsze obowiązki wynajmującego w odniesieniu do warunków 35A and 39 (F+)

- 39A (1) Wynajmujący musi naprawić wszelkie szkody spowodowane przez prace i remonty przeprowadzone w celu spełnienia zobowiązań wynajmującego na mocy warunków 35A i 39.
- (2) Wynajmujący nie może nakładać na Ciebie żadnego obowiązku w przypadku, gdy egzekwujesz lub liczysz na wypełnienie przez wynajmującego obowiązków na mocy warunków 35A i 39.

Ograniczenia obowiązków wynajmującego w odniesieniu do warunków 35A and 39: Ogólne (F+)

- 39B (1) Warunek 35A(1) nie nakłada żadnej odpowiedzialności na wynajmującego w odniesieniu do **mieszkania**, którego wynajmujący nie może doprowadzić do stanu nadającego się do zamieszkania przez ludzi rozsądnym kosztem.
- (2) Obowiązki wynajmującego na mocy warunków 35A(1) i 39(1) nie wymagają, aby wynajmujący
- (a) utrzymywał w dobrym stanie technicznym cokolwiek, co masz prawo usunąć z **mieszkania** lub
 - (b) odbudowywał lub odnawiał **mieszkanie** lub jakąkolwiek jego część, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia z istotnego powodu.
- (3) Jeśli **mieszkanie** stanowi jedynie część budynku, obowiązki wynajmującego na mocy warunków 35A(1) i 39(1) nie wymagają od wynajmującego odbudowy ani odnowienia żadnej innej części budynku, do której wynajmujący posiada prawo własności lub udział, w razie zniszczenia lub uszkodzenia z istotnej przyczyny.
- (4) Istotne przyczyny do celów ust. (2)(b) i (3) niniejszego warunku to pożar, burza, powódź lub inny nieunikniony wypadek.
- (5) Warunek 39(2) nie wymaga od wynajmującego przeprowadzania żadnych prac ani napraw, o ile zaniedbania lub nieutrzymanie **mieszkania** w dobrym stanie użytkowym nie wpływają na przyjemność z korzystania z —
- (a) **mieszkania** lub
 - (b) wspólnych części, których masz prawo używać na mocy niniejszej umowy.

Ograniczenia obowiązków wynajmującego w odniesieniu do warunków 35A i 39: wina posiadacza umowy (F+)

- 39C (1) Warunek 35A(1) nie nakłada żadnej odpowiedzialności na wynajmującego, jeśli **mieszkanie** nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi w całości lub głównie ze względu na działanie lub zaniechanie (włącznie z działaniem lub zaniechaniem stanowiącym brak dbałości) z Twojej strony lub ze strony dozwolonego **lokatora mieszkania**.
- (2) Wynajmujący nie jest zobowiązany na mocy warunku 39(1) lub (2) do przeprowadzania prac lub napraw, jeśli zaniedbanie lub brak odpowiedniego stanu użytkowego instalacji usługowej jest w całości lub głównie

spowodowane brakiem dbałości z Twojej strony lub ze strony dozwolonego lokatora mieszkania.

(3) „Brak dbałości” oznacza brak należytej dbałości —

(a) o **mieszkanie** lub

(b) jeśli **mieszkanie** stanowi jedynie część budynku, wspólnych części, z których masz prawo korzystać na mocy niniejszej umowy.

Ograniczenia obowiązków wynajmującego w odniesieniu do warunków 35A i 39: powiadomienie (F+)

39D (1) Obowiązki wynajmującego na mocy warunku 35A(1)(b) oraz warunku 39(1) and (2) nie powstają, dopóki wynajmujący (lub w przypadku współwynajmujących, dopóki którykolwiek z nich) nie dowie się, że prace lub naprawy są niezbędne.

(2) Wynajmujący przestrzega obowiązków na mocy warunku 35A(1)(b) oraz warunku 39(1) i (2) jeśli wynajmujący przeprowadza niezbędne prace lub naprawy w rozsądnym czasie po dniu, w którym wynajmujący dowiedział się, że są one niezbędne.

(3) Jeśli —

(a) wynajmujący („dawny wynajmujący”) przeniesie udział dawnego wynajmującego w **mieszkaniu** na inną osobę („nowego wynajmującego”) oraz

(b) dawny wynajmujący (lub w sytuacji, gdy dwie lub więcej osób wspólnie stanowią dawnego wynajmującego, którykolwiek z nich) ma świadomość przed datą przeniesienia, że prace lub naprawy są niezbędne, aby przestrzegać warunku 35A(1) lub 39(1) lub (2),

uznaje się, że wynajmujący dowiaduje się, że istnieje potrzeba przeprowadzenia tych prac lub napraw w dniu przeniesienia, ale nie wcześniej.

Prawa dozwolonych lokatorów (F+)

39E (1) Dozwolony lokator¹⁶, który doznaje uszczerbku na zdrowiu lub straty, lub uszkodzenia mienia osobistego w wyniku nieprzestrzegania przez wynajmującego warunku 35A lub 39, może wyegzekwować dany warunek we własnym zakresie, poprzez wszczęcie postępowania w odniesieniu do uszczerbku, straty lub uszkodzenia.

(2) Z drugiej strony, dozwolony lokator, który jest lokatorem¹⁷ lub podnajemcą¹⁸ może robić jedynie, jeśli lokator ma zgodą na mieszkanie w **mieszkaniu** lub jeśli sporządzono umowę o sub-lokatorstwie, ¹⁹ zgodnie z niniejszą umową.

16. Artykuł 244 ust. 5 ustawy stanowi, że dozwolonym lokatorem lokalu mieszkalnego objętego umową o zamieszkanie jest osoba, która: a) zamieszkuje w tym mieszkaniu jako lokator lub współposiadacz zleceniobiorcy, lub (b) nie jest lokatorem ani współwłaścicielem, ale zleceniodawca zezwała mu na zamieszkiwanie w mieszkaniu jako w domu.

17. Artykuł 244 ust. 3 i 4 ustawy stanowi, że dana osoba zamieszkuje w mieszkaniu jako lokator, jeżeli umowa najmu lub licencja, na mocy której zajmuje to mieszkanie, jest objęta przepisami ust. 6 załącznika nr 2 do ustawy (mieszkanie dzielone z gospodarz). Jednakże dana osoba nie mieszka w mieszkaniu jako lokator, jeśli otrzyma powiadomienie zgodnie z paragrafem 3 Załącznika 2, że jej najem lub licencja jest umową o okupację.

18. Artykuł 59 ust. 3 ustawy stanowi, że „podposiadacz” oznacza zleceniobiorcę na podstawie umowy o podwykonawstwo.

19. Artykuł 59 ust. 2 ustawy stanowi, że „umowa o podzakupowanie” to umowa o zamieszkanie (a) zawarta z wynajmującym będącym posiadaczem umowy na podstawie umowy o zamieszkanie oraz (b) która dotyczy całości lub części lokalu mieszkalnego, którego dotyczy ta umowa.

Konsultacja (A)

- 40 Wynajmujący będzie w stosownych przypadkach konsultować się z tymi posiadaczami umowy i stowarzyszeniami posiadaczy umowy, na których zmiana w zarządzaniu przez wynajmującego mieszkaniami może mieć poważny wpływ. Dla uniknięcia wątpliwości, konsultacje nie dotyczą:
- (a) zmian w czynszu, podatku komunalnym lub innych opłatach lub
 - (b) zmian niniejszej umowy,
ponieważ zmiany takie będą ulegać zmianom zgodnie z niniejszą umową.

Informacje (A)

- 42 Wynajmujący szanuje Twoje prawo do informacji, poufności i ochrony danych.

Dozwolone wypowiedzenie itp. (F)

- 43A (1) Niniejsza umowa może zakończyć się wyłącznie zgodnie z—

- (a) podstawowymi warunkami niniejszej umowy, które zawierają podstawowe postanowienia określone w Części 9 Ustawy lub inne warunki uwzględnione w tej umowie zgodnie z Częścią 9; są to warunki 43A do 43D, 43G do 43T i warunek 55²⁰, lub
- (b) każdy akt prawny, taki jak Ustawa Senedd Cymru lub ustawa parlamentarna lub przepisy uchwalane przez walijskich ministrów.

- (2) Żaden element tego warunki nie wpływa —

- (a) na żadne prawa wynajmującego lub posiadacza umowy do unieważnienia niniejszej umowy lub
- (b) funkcjonowanie prawa niewykonania umowy²¹.

Rozwiązanie umowy za porozumieniem (F+)

- 43B (1) Jeśli wynajmujący i Ty zgodzicie się rozwiązać niniejszą umowę, niniejsza umowa zostanie rozwiązana —

- (a) kiedy zdasz **mieszkanie** zgodnie z ustaleniami zawartymi z wynajmującym lub
- (b) jeśli nie zdasz **mieszkania** i zostanie sporządzona zastępcza umowa o zamieszkaniu, bezpośrednio przed datą zamieszkania w zastępczej umowie o zamieszkaniu.

- (2) Umowa o zamieszkaniu jest umową zastępczą jeśli —

²⁰. Do podstawowych warunków niniejszej umowy, które zawierają podstawowe postanowienia określone w Części 9 Ustawy lub inne warunki zawarte w niniejszej umowie zgodnie z Częścią 9, zaliczają się postanowienia 43A-43D, 43G do 43T oraz postanowienie 55.

²¹. Prawo frustracji działałoby np. w przypadku odstąpienia od umowy ze względu na okoliczność uniemożliwiającej jej wykonanie.

- (a) zostanie sporządzona w odniesieniu do tego samego (lub zasadniczo tego samego) **mieszkania**, co pierwotna umowa i
- (b) byłeś(-aś) również posiadaczem umowy na mocy pierwotnej umowy.

Zawinione naruszenie umowy ze strony wynajmującego (F+)

43C Jeśli wynajmujący dopuści się zawinionego naruszenia²² umowy, a Ty zdasz **mieszkanie** ze względu na to naruszenie, niniejsza umowa zostanie rozwiązana w momencie, kiedy zdasz **mieszkanie**.

Śmierć jedynego posiadacza umowy (F)

43D (1) Jeśli jesteś jedynym posiadaczem umowy, niniejsza umowa zostanie rozwiązana —

- (a) miesiąc po Twojej śmierci lub
- (b) jeśli nastąpi to wcześniej, kiedy wynajmujący otrzyma powiadomienie o Twojej śmierci od upoważnionych osób.

(2) Upoważnione osoby to —

- (a) Twoi osobiści przedstawiciele lub
- (b) dozwoleni lokatorzy **mieszkania** w wieku 18 i więcej lat (ewentualnie) działający razem.

(3) Niniejsza umowa nie zostanie rozwiązana, jeśli na mocy art. 74 (osoby uprawnione do następstwa) Ustawy, jedna lub więcej osób są uprawnione do bycia Twoim następcą.

(4) Niniejsza umowa nie zostanie rozwiązana jeśli, w momencie Twojej śmierci obowiązuje nakaz w sprawie mienia rodzinnego²³, wymagający przeniesienia umowy na inną osobę.

(5) Jeśli po Twojej śmierci nakaz w sprawie mienia rodzinnego przestanie obowiązywać i nie będzie żadnej osoby uprawnionej do bycia Twoim następcą, niniejsza umowa zostanie rozwiązana —

- (a) kiedy nakaz przestanie obowiązywać lub
- (b) jeśli nastąpi to później, w czasie, kiedy niniejsza umowa zostanie rozwiązana na mocy ust. (1) niniejszego warunku.

²². Naruszeniem odmownym jest naruszenie umowy przez wynajmującego, które jest na tyle poważne, że uzasadnia natychmiastowe rozwiązanie umowy przez wynajmującego, na przykład z powodu oszukańczego wprowadzenia w błąd przez wynajmującego. Ostatecznie sąd zadecyduje, czy w przypadku sporu doszło do odrzucenia naruszenia.

²³. Artykuł 251 ustawy określa znaczenie „rodzinnego porządku majątkowego”. Sądy mogą wydawać wiele rodzajów orzeczeń, aby rozstrzygnąć, co dzieje się z domem rodzinnym po rozwodzie, separacji itp.

Obowiązki posiadaczy umowy na zakończenie umowy (S)

43E Zdając mieszkanie na zakończenie niniejszej umowy o zamieszkanie, musisz —

- (a) usunąć z mieszkania całe mienie należące do Ciebie lub jakiegokolwiek dozwolonego lokatora, który nie jest uprawniony do pozostania w mieszkaniu.
- (b) zwrócić wszelkie mienie należące do wynajmującego w stanie, w jakim mienie to było w dniu zamieszkania, o ile nie uzgodniono inaczej
- (c) pozostawić mieszkanie w stanie czystym i schludnym oraz w dobrym stanie poeksploatacyjnym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia;
- (d) pozostawić wszystkie sprzęty i wyposażenie mieszkania w dobrym stanie technicznym i estetycznym. Przykłady sprzętu i wyposażenia obejmują, m.in. wanny lub prysznice, zlewy, zabudowane kuchnie i podwójne oszklenie. Możesz usunąć sprzęt i wyposażenia wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wynajmującego; naprawisz też wszelkie uszkodzenia mieszkania spowodowane ich usunięciem;
- (e) podać dane wszelkich dostawców mediów;
- (f) zwrócić wynajmującemu wszystkie klucze i breloki umożliwiające dostęp do mieszkania, w tym części wspólnych wraz z wszelkimi budynkami zewnętrznymi, np. wiatami i/lub garażami, przechowywane w okresie obowiązywania umowy przez Ciebie lub jakiegokolwiek dozwolonego lokatora, który nie jest uprawniony do pozostania w mieszkaniu.

43EA Wszelkie przedmioty pozostawione w mieszkaniu i wszelkich budynkach zewnętrznych lub częściach wspólnych, po pozostawieniu ich przez Ciebie, będą traktowane jako porzucone i staną się własnością wynajmującego, w związku z czym wynajmujący może dysponować nimi według swojego uznania. (A)

43EB Na żądanie wynajmującego pokryjesz wszelkie poniesione przez niego koszty powstałe w wyniku naruszenia warunku 43E lub wszelkie koszty usunięcia i/lub zbycia poniesione w wyniku warunku 43EA. (A)

Spłata czynszu lub innych opłat (S)

43F Wynajmujący musi oddać Tobie lub Agencji ds. świadczeń (w zależności od przypadku), w rozsądnym terminie od rozwiązania niniejszej umowy, wszelkie przedpłacone kwoty czynszu lub inne opłaty dotyczące jakiegokolwiek okresu następującego po dacie zakończenia niniejszej umowy.

24. Patrz paragraf 43H dotyczący powiadamiania.

Rozwiązanie umowy przez posiadacza umowy

Wcześniejsze rozwiązanie umowy przez posiadacza umowy (F+)

43G (1) Możesz rozwiązać tę umowę w dowolnym czasie przed którymkolwiek z tych wydarzeń, w zależności od tego, które nastąpi wcześniej —

- (a) wynajmujący wręczy Ci pisemne oświadczenie w sprawie tej umowy na mocy warunku 51(1), lub
 - (b) datą zamieszkania.
- (2) Aby rozwiązać tę umowę na mocy ust. (1) niniejszego warunku, musisz przekazać wynajmującemu wypowiedzenie z oświadczeniem, że rozwiązujesz niniejszą umowę²⁴.
- (3) Wręczając wynajmującemu wypowiedzenie —
- (a) przestajesz ponosić jakąkolwiek odpowiedzialność na mocy niniejszej umowy i
 - (b) otrzymujesz prawo do zwrotu jakiejkolwiek kaucji, czynszu lub innych opłat wręczonych wynajmującemu zgodnie z niniejszą umową.

Wypowiedzenie ze strony posiadacza umowy (F+)

43H Możesz rozwiązać niniejszą umowę wręczając wynajmującemu wypowiedzenie, oświadczając, że zdasz **mieszkanie** w dniu określonym w wypowiedzeniu.

Wypowiedzenie ze strony posiadacza umowy: minimalny okres wypowiedzenia (F+)

43I Data określona w wypowiedzeniu na mocy warunku 43H nie może terminem krótszym niż cztery tygodnie od daty wręczenia wynajmującemu wypowiedzenia.

Rozwiązanie umowy na podstawie wypowiedzenia ze strony posiadacza umowy (F+)

43J (1) Jeśli zdasz **mieszkanie** w dniu lub przed datą określoną w powiadomieniu na mocy warunku 43H, niniejsza umowa zakończy się w dniu określonym w wypowiedzeniu.

(2) Jeśli zdasz **mieszkanie** po tym dniu, ale w związku z powiadomieniem, niniejsza umowa zakończy się —

- (a) w dniu, w którym zdasz **mieszkanie** lub
- (b) jeśli zostanie wydany nakaz eksmisji, w dniu ustalonym zgodnie z warunkiem 43T.

(3) Wypowiedzenie przestanie obowiązywać jeśli, przed rozwiązaniem tej umowy —

- (a) wycofasz wypowiedzenie, przekazując wynajmującemu kolejne powiadomienie oraz
- (b) wynajmujący nie sprzeciwi się wycofaniu na piśmie przed zakończeniem rozsądnego okresu.

Wypowiedzenie umowy przez współposiadaczy umowy (F+)

43K Jeśli w ramach niniejszej umowy występują współposiadacze umowy, niniejsza umowa nie może zostać rozwiązana na skutek działania jednego lub więcej współposiadaczy umowy działających bez pozostałego współposiadacza umowy lub współposiadaczy umowy.

Rozwiązanie umowy przez wynajmującego: pozwy o wydanie nieruchomości i nakazy eksmisji

Pozwy o wydanie nieruchomości (F)

43L Wynajmujący może złożyć do sądu pozew o odzyskanie od Ciebie [mieszkania](#) („pозew o wydanie nieruchomości”) wyłącznie w okolicznościach określonych w Rozdziałach 3 i 4 Części 9 Ustawy, które określono w warunkach 43H do 43J, 43N do 43S i warunku 55.

Nakazy eksmisji (F+)

43M (1) Niniejszy warunek ma zastosowanie w odniesieniu do nakazu eksmisji, który wynajmujący jest zobowiązany Ci wręczyć na mocy któregokolwiek z następujących warunków, przed złożeniem pozwu o wydanie nieruchomości —

- (a) warunek 43O (w odniesieniu do naruszenia umowy przez posiadacza umowy);
- (b) warunek 43Q (w odniesieniu do podstaw zarządzania nieruchomościami);
- (c) warunek 43S (w odniesieniu do wypowiedzenia ze strony posiadacza umowy).

(2) Nakaz musi (oprócz określenia podstaw do złożenia pozwu) —

- (a) określać zamiary wynajmującego dotyczące złożenia pozwu o wydanie nieruchomości,
- (b) określać szczegóły podstawy dochodzenia eksmisji oraz
- (c) określać datę, po której wynajmujący będzie mógł złożyć pozew o wydanie nieruchomości.

**Rozwiązanie umowy ze strony wynajmującego: podstawy do złożenia pozwu o wydanie nieruchomości
Naruszenie umowy (F+)**

43N (1) Jeśli naruszysz niniejszą umowę, wynajmujący może na tej podstawie złożyć pozew o wydanie nieruchomości.

(2) Art. 209 Ustawy stanowi, że sąd nie może wydać nakazu eksmisji na tej podstawie, o ile nie uzna, że jest to zasadne (a zasadność zostanie ustalona zgodnie z Załącznikiem 10 do Ustawy).

Ograniczenia dotyczące składania pozwu w odniesieniu do naruszenia umowy (F+)

43O (1) Przed złożeniem pozwu o wydanie nieruchomości na podstawie warunku 43N, wynajmujący musi wręczyć Ci nakaz eksmisji określający tę podstawę.

(2) Wynajmujący może złożyć pozew o wydanie nieruchomości powołując się na naruszenie warunku 29 (zachowanie antyspołeczne i inne zachowania zakazane) w dniu, w którym wynajmujący wręczy Ci nakaz eksmisji określający naruszenie tego warunku lub po tym dniu.

(3) Wynajmujący nie może złożyć pozwu o wydanie nieruchomości powołując się na naruszenie jakiegokolwiek innego warunku tej umowy przed zakończeniem okresu jednego miesiąca począwszy od dnia, w którym wynajmujący wręczy Ci nakaz eksmisji określający naruszenie tego warunku.

(4) W każdym razie wynajmujący nie może złożyć pozwu o wydanie nieruchomości po zakończeniu okresu sześciu miesięcy począwszy od dnia, w którym wynajmujący wręczył Ci nakaz eksmisji.

Podstawy zarządzania nieruchomościami (F+)

43P (1) Wynajmujący może złożyć pozew o wydanie nieruchomości na podstawie zarządzania nieruchomościami (jednej lub więcej).

(2) Podstawy zarządzania nieruchomościami (określone w Części 1 Załącznika 8 do Ustawy) zostały uwzględnione w Aneksie A do niniejszej umowy.

(3) Art. 210 Ustawy stanowi, że sąd nie może wydać nakazu eksmisji na podstawie zarządzania nieruchomościami, o ile —

(a) nie uzna tego za zasadne (zasadność zostanie ustalona zgodnie z Załącznikiem 10 do Ustawy) i

(b) nie będzie mieć pewności, że odpowiednie zakwaterowanie alternatywne (to, czy zakwaterowanie jest odpowiednie zostanie ustalone zgodnie z Załącznikiem 11 do Ustawy) jest dla Ciebie dostępne (lub będzie dostępne, kiedy nakaz wejdzie w życie).

(4) Jeśli sąd wyda nakaz eksmisji na podstawie zarządzania nieruchomościami (i na żadnej innej podstawie), wynajmujący musi zapłacić Ci kwotę równą zasadnym wydatkom, które prawdopodobnie zostałyby przez Ciebie poniesione podczas wyprowadzki z [mieszkania](#).

(5) Ustęp (4) tego warunku nie ma zastosowania, jeśli sąd wyda nakaz eksmisji na Podstawie A lub B (podstawa rewitalizacji) podstaw zarządzania nieruchomościami (i na żadnej innej podstawie).

Ograniczenia dotyczące składania pozwu o wydanie nieruchomości na mocy warunku 43P (podstawy zarządzania nieruchomościami) (F+)

43Q (1) Przed złożeniem pozwu o wydanie nieruchomości na podstawie zarządzania nieruchomościami, wynajmujący musi wręczyć Ci nakaz eksmisji określający tę podstawę.

(2) Wynajmujący nie może złożyć pozwu —

(a) przed końcem okresu jednego miesiąca biegnącego od dnia, w którym wynajmujący wręczył Ci nakaz eksmisji lub

(b) po zakończeniu okresu sześciu miesięcy biegnącego od tego dnia.

(3) Jeśli na mocy Części 2 Załącznika 8 do Ustawy zatwierdzono plan rewitalizacji²⁵ na podstawie warunków, wynajmujący może wręczyć Ci nakaz eksmisji podając Podstawę zarządzania nieruchomościami B, zanim warunki zostaną spełnione.

(4) Wynajmujący nie może wręczyć Ci nakazu eksmisji podając Podstawę zarządzania nieruchomościami G (zakwaterowanie niewymagane przez następcę) —

(a) przed końcem okresu sześciu miesięcy biegnącego od dnia, w którym wynajmujący (lub, w przypadku współwynajmujących, którykolwiek z nich) dowiedział się o śmierci poprzedniego posiadacza umowy lub

(b) po zakończeniu okresu dwunastu miesięcy biegnącego od tego dnia.

(5) Wynajmujący nie może wręczyć Ci nakazu eksmisji podając Podstawę zarządzania nieruchomościami H (odstępujący współposiadacz umowy) po zakończeniu okresu sześciu miesięcy biegnącego od dnia, w którym prawa i obowiązki współposiadacza umowy na mocy niniejszej umowy wygasły.

²⁵ Część 2 załącznika 8 do ustawy przewiduje zatwierdzanie przez ministrów walijskich planów przebudowy na potrzeby terenu B terenu zarządzanego nieruchomością (określonego w załączniku do niniejszej umowy).

Odzyskanie lokalu na podstawie powiadomienia przekazanego na mocy warunku 43H (powiadomienie posiadacza umowy) (F+)

43R (1) Jeśli nie zdasz **mieszkania** w dniu określonym w powiadomieniu na mocy warunku 43H, wynajmujący może na tej podstawie złożyć pozew o wydanie nieruchomości.

(2) Art. 212 Ustawy stanowi, że jeśli sąd będzie mieć pewność, że ta podstawa jest uzasadniona, musi wydać nakaz eksmisji z **mieszkania** (z zastrzeżeniem wszelkich dostępnych środków obrony na podstawie Twoich praw w ramach Konwencji²⁶).

Ograniczenia dotyczące składania pozwu o wydanie nieruchomości na mocy warunku 43R (F+)

43S (1) Przed złożeniem pozwu o wydanie nieruchomości na podstawie warunku 43R, wynajmujący musi wręczyć Ci nakaz eksmisji określający tę podstawę.

(2) Wynajmujący może złożyć pozew o wydanie nieruchomości w dniu, w którym wynajmujący wręczy Ci nakaz eksmisji lub później.

(3) Wynajmujący nie może jednak złożyć pozwu o wydanie nieruchomości po zakończeniu okresu sześciu miesięcy biegnącego od tego dnia.

(4) Wynajmujący nie może wręczyć Ci pozwu o wydanie nieruchomości określając podstawę w warunku 43R po zakończeniu okresu dwóch miesięcy biegnącego od daty określonej w pozwie na mocy warunku 43H jako dnia, w którym zdasz **mieszkanie**.

Sądowy nakaz eksmisji

Skutki nakazu eksmisji (F+)

43T (1) Jeśli sąd wyda nakaz nakładający na Ciebie obowiązek zdania **mieszkania** w dniu określonym w nakazie, niniejsza umowa zostanie rozwiązana —

(a) jeśli zdasz **mieszkanie** w tym dniu lub wcześniej - z tą datą,

(b) jeśli zdasz **mieszkanie** po tym dniu, ale przed wyegzekwowaniem nakazu eksmisji, w dniu, w którym zdasz **mieszkanie** lub

(c) jeśli nie zdasz **mieszkania** przed wyegzekwowaniem nakazu eksmisji, w dniu wyegzekwowania nakazu.

²⁶ „Prawa konwencyjne” to prawa gwarantowane przez Europejską Konwencję Praw Człowieka, które zostały włączone do prawa krajowego na mocy Ustawy o prawach człowieka z 1998 r. (ok. 42).

(2) Ustęp (3) tego warunku ma zastosowanie, gdy —

- (a) warunkiem nakazu jest zaproponowanie przez wynajmującego nowej umowy w odniesieniu do tego samego **mieszkania** jednemu lub więcej posiadaczom umowy (ale nie wszystkim), oraz
- (b) współposiadacz umowy (lub współposiadacze) w dalszym ciągu mieszkają w **mieszkanu** w dniu zamieszkania określonym w nowej umowie i po tym dniu.

(3) Niniejsza umowa zostanie rozwiązana natychmiast przed datą zamieszkania określoną w nowej umowie.

Stan lokalu (A)

Formy powiadomień itp. (F+)

- 46A (1) Wszelkie powiadomienia, oświadczenia lub inne dokumenty wymagane lub zatwierdzone do wydania lub sporządzenia na podstawie niniejszej umowy należy sporządzać na piśmie.
- (2) Art. 236²⁷ i 237 Ustawy określają formę powiadomień i innych dokumentów oraz sposobów dostarczania lub wręczania w inny sposób dokumentu wymaganego lub zatwierdzonego do wydania danej osoby na mocy Ustawy lub ze względu na Ustawę.
- (3) Zgadzasz się, że postanowienia Ustawy, o których mowa w warunku 46A(2) będą również obowiązywać odnośnie do tego, w jaki sposób może zostać Ci wręczony lub dostarczony jakikolwiek dokument lub powiadomienie związane z niniejszą umową, niezależnie od tego czy istnieje obowiązek wręczenia go na mocy Ustawy lub inaczej. (A)
- (4) Wszelkie pisemne powiadomienia dla wynajmującego należy wysyłać na adres podany w Części A najnowszego dokumentu RHW2.
- (5) Wszelkie wnioski o zgodę wynajmującego na przeprowadzenie przez Ciebie jakichkolwiek działań na mocy warunków niniejszej umowy, można wysyłać do wynajmującego elektronicznie, pocztą e-mail na adres: housingnotices@caerphilly.gov.uk. Jest to jedyny środek elektroniczny do wysyłania wniosków o zgodę, na jaki zgadza się wynajmujący. Jeśli Twój wniosek nie zostanie przesłany na podany powyżej adres e-mail, wówczas zostanie on uznany za niezłożony. (A)

27. Artykuł 236 ustawy stanowi, że walijscy ministrowie określają formę zawiadomienia lub innego dokumentu. Jeżeli została przewidziana forma zawiadomienia lub dokumentu, będą one dostępne na stronie internetowej rządu walijskiego.

- (6) Wszelkie powiadomienia, jakie składasz zgodnie z warunkami niniejszej umowy lub na mocy Ustawy można wysyłać do wynajmującego elektronicznie, pocztą e-mail na adres: housingnotices@caerphilly.gov.uk. Jest to jedyny środek elektroniczny do odbierania powiadomień, na jaki zgadza się wynajmujący. Jeśli Twoje powiadomienie nie zostanie przesłane na podany powyżej adres e-mail, wówczas zostanie ono uznane za niedoręczone. (A)

Zmiana (F – z wyłączeniem 47(1)(a) oznaczonego symbolem F+)

47 (1) Niniejsza umowa nie podlega zmianom z wyjątkiem —

- (a) zmian przeprowadzanych zgodnie z warunkiem 3 (zmiana czynszu), 48 (zmiana warunków podstawowych) lub 49 (zmiana warunków uzupełniających i dodatkowych), lub
 - (b) na mocy lub w wyniku aktu prawnego, takiego jak Ustawa Senedd Cymru lub ustawa parlamentarna lub przepisy uchwalane przez walijskich ministrów.
- (2) Zmiana niniejszej umowy (nie licząc zmian wprowadzanych na mocy lub w wyniku dowolnego aktu prawnego) musi być przeprowadzana zgodnie z warunkiem 50.

Zmiana warunków podstawowych (F+)

48 Warunek podstawowy niniejszej umowy może zostać zmieniony na mocy porozumienia zawartego pomiędzy wynajmującym a Tobą (z zastrzeżeniem warunku 50).

Zmiana warunków uzupełniających i dodatkowych (F+)

49 (1) Warunek uzupełniający lub dodatkowy niniejszej umowy może ulec zmianie (z zastrzeżeniem warunku 50) —

- (a) na mocy porozumienia zawartego pomiędzy wynajmującym a Tobą lub
- (b) na mocy przekazanego Ci przez wynajmującego powiadomienia o zmianie.

(2) Przed przekazaniem powiadomienia o zmianie wynajmujący musi wręczyć Ci powiadomienie wstępne —

- (a) zawierające informację o tym, że wynajmujący zamierza wręczyć Ci powiadomienie o zmianie,
- (b) określające proponowaną zmianę i informujące Cię o jej charakterze i skutku oraz
- (c) zachęcające Cię do skomentowania proponowanej zmiany w terminie określonym w powiadomieniu.

(3) Podany termin musi zapewniać Ci realną możliwość przekazania swoich

uwag.

(4) Powiadomienie o zmianie musi określać zmianę, która będzie jego skutkiem oraz datę wejścia zmiany w życie.

(5) Okres pomiędzy dniem przekazania Ci powiadomienia o zmianie, a dniem, w którym zmiana wejdzie w życie nie może być krótszy niż jeden miesiąc.

(6) Przekazując powiadomienie o zmianie, wynajmujący musi również przekazać Ci informacje, jakie wynajmujący uzna za niezbędne, aby poinformować Cię o charakterze i skutku zmiany.

Ograniczenia dotyczące zmian (F)

50 (1) Warunku podstawowego niniejszej umowy, określonego w ustępie (2) tego warunku nie można zmieniać (z wyjątkiem zmian wprowadzanych na mocy lub w wyniku aktu prawnego takiego jak Ustawa Senedd Cymru lub ustawa parlamentarna lub przepisy uchwalane przez walijskich ministrów.).

(2) Warunki podstawowe, do których zastosowanie ma ustęp (1) niniejszego warunku to —

- (a) wymóg zastosowania systemu kaucji²⁸,
- (b) warunek 29 (zachowanie antyspołeczne i inne zachowania zakazane),
- (c) warunek 8C (współposiadacz umowy, który przestaje być stroną umowy o zamieszkanu),
- (d) warunek 43A (dozwolone rozwiązanie umowy),
- (e) warunek 43D (śmierć posiadacza umowy),
- (f) warunek 43L (pozwoty o wydanie nieruchomości),
- (g) warunek 47(1)(b) i (2) (zmiana),
- (h) niniejszy warunek oraz
- (i) warunek 55 (fałszywe oświadczenie - nakłanianie wynajmującego do sporządzenia umowy traktowane jako naruszenie zasad postępowania).

(3) Zmiana wszelkich innych warunków podstawowych (poza zmianą na mocy aktu prawnego lub w jego wyniku) nie wchodzi w życie —

- (a) chyba że w wyniku zmiany —
 - (i) warunek podstawowy²⁹ uwzględniony w tym warunku, zostanie uwzględniony bez modyfikacji lub
 - (ii) warunek podstawowy, uwzględniony w tym warunku, nie zostanie uwzględniony lub zostanie uwzględniony z modyfikacjami, jednak w rezultacie Twoje stanowisko ulegnie poprawie;

²⁸ W umowie nie ma zapisów o systemie depozytowym, gdyż postanowienia te nie mają zastosowania do umów konwertowanych w trybie załącznika 12 do ustawy.

²⁹ Artykuły 18 i 19 Ustawy wyjaśniają, że „postanowienia podstawowe” to postanowienia Ustawy, które po włączeniu do umowy o pracę (ze zmianami lub bez nich) znane są jako „warunki podstawowe”.

(b) jeśli zmiana (niezależnie od tego czy mieści się w zakresie ust. (3)(a) tego warunku) spowodowałaby niezgodność tego warunku podstawowego z warunkiem podstawowym, który uwzględnia warunek podstawowy objęty ustępem (2) niniejszego warunku.

(4) Zmiana warunku bezpiecznej umowy nie wejdzie w życie, jeśli w jej rezultacie jakiegokolwiek warunek niniejszej umowy będzie niezgodny z warunkiem podstawowym (chyba że ten warunek podstawowy również ulegnie zmianie zgodnie z tym warunkiem, w sposób pozwalający na uniknięcie niezgodności).

(5) Ustęp (4) niniejszego warunku nie ma zastosowania do zmiany dokonanej na mocy aktu prawnego lub w jego rezultacie.

Pisemne oświadczenia i przekazywanie informacji przez wynajmującego

Pisemne oświadczenia (F+)

51 (1) Wynajmujący musi przekazać Ci pisemne oświadczenie w sprawie umowy przed końcem okresu sześciu miesięcy, biegnącego od wyznaczonego dnia („okres przekazywania informacji”).³⁰

(2) W przypadku zmiany tożsamości posiadacza umowy, wynajmujący musi wręczyć nowemu posiadaczowi umowy pisemne oświadczenie w sprawie umowy przed końcem okresu 14 dni biegnącego od —

(a) dnia, w którym zmianie uległa tożsamość posiadacza umowy lub

(b) jeśli nastąpi to później, w dniu, w którym wynajmujący (lub w przypadku współwynajmujących, którykolwiek z nich) dowie się o zmianie tożsamości posiadacza umowy.³¹

(3) Wynajmujący nie może pobierać opłat za przekazanie pisemnego oświadczenia na mocy ust. (1) i (2) tego warunku.

(4) Możesz w dowolnym momencie wystąpić o wydanie kolejnego pisemnego oświadczenia.

(5) Wynajmujący może pobrać uzasadnioną opłatę za przekazanie kolejnego pisemnego oświadczenia.

(6) Wynajmujący musi przekazać Ci kolejne pisemne oświadczenie przed końcem okresu 14 dni biegnącego od —

³⁰ Jak przewidziano na mocy ust. 11 ust. 1 załącznika nr 12 do ustawy.

³¹ Na mocy ust. 11 ust. 1A załącznika 12 do ustawy, zmienionej ustawą o wynajmie domów (nowelizacja) (Walia) z 2021 r. asc. 3 Szc. 6 ust. 27 ust. 2 pkt 2 tego warunku nie ma zastosowania w stosunku do umowy przekształconej w okresie przekazywania informacji.

- (a) dnia złożenia wniosku lub
- (b) jeśli wynajmujący pobierze opłatę, w dniu uiszczenia przez Ciebie opłaty.

Pisemne oświadczenia dotyczące zmian (F+)

52 (1) Jeśli niniejsza umowa ulegnie zmianom, wynajmujący musi przed końcem właściwego okresu wręczyć Ci —

- (a) pisemne oświadczenie w sprawie zmienionego warunku lub warunków, lub
- (b) pisemne oświadczenie w sprawie zmian w umowie o zamieszkanu,

o ile wynajmujący nie przekazał powiadomienia o zmianie zgodnie z warunkiem 3 (zmiana czynszu)³² lub 49(1)(b) oraz (2) do (6) (zmiana warunków uzupełniających i dodatkowych).

(2) Właściwy okres jest okresem 14 dni biegnącym od daty wprowadzenia zmian do niniejszej umowy.

(3) Wynajmujący nie może pobierać opłat za przekazanie pisemnego oświadczenia na mocy ust. (1) tego warunku.

Przekazywanie przez wynajmującego informacji o wynajmującym (F+)

53 (1) Wynajmujący ma obowiązek, przed końcem okresu przekazywania informacji (w rozumieniu Załącznika 12) przekazać Ci powiadomienie w sprawie adresu, na który możesz wysyłać dokumenty przeznaczone dla wynajmującego.

(2) Jeśli dojdzie do zmiany tożsamości wynajmującego, nowy wynajmujący musi, przed zakończeniem okresu 14 dni biegnącego od dnia, w którym nowy wynajmujący stanie się wynajmującym, przekazać Ci powiadomienie w sprawie zmiany tożsamości i adresu, na który możesz wysyłać dokumenty przeznaczone dla nowego wynajmującego.

(3) Jeśli adres, na który możesz wysyłać dokumenty przeznaczone dla wynajmującego ulegnie zmianie, wynajmujący musi, przed końcem okresu 14 dni biegnącego od dnia zmiany adresu, przekazać Ci powiadomienie w sprawie nowego adresu.

Odszkodowanie za naruszenie warunku 53 (F+)

54 (1) Jeśli wynajmujący nie spełni zobowiązania na mocy warunku 53, wynajmujący będzie zobowiązany do wypłacenia Ci odszkodowania na mocy art. 87 Ustawy.

(2) Odszkodowanie jest płatne w odniesieniu do właściwej daty i każdego dnia po tej dacie aż do —

- (a) dnia, w którym wynajmujący przekaże dane powiadomienie lub
- (b) jeśli nastąpi to wcześniej, ostatniego dnia okresu dwóch miesięcy, biegnącego od właściwej daty.

(3) Odsetki od odszkodowania będą płatne, jeśli wynajmujący nie przekaże Ci powiadomienia w dniu lub przed dniem określonym w ustępie (2)(b) niniejszego warunku.

(4) Odsetki zaczną być naliczane w dniu określonym w ust. (2)(b) niniejszego warunku, według stawki obowiązującej na mocy art. 6 Ustawy o opóźnieniach w spłacie długów handlowych (odsetkach) z 1998 r. na zakończenie tego dnia.

(5) Właściwa data jest pierwszym dniem okresu 14 dni kończącego się ostatnim dniem okresu przekazywania informacji.³³

Pozostałe kwestie

Fałszywe oświadczenie nakłaniające wynajmującego do sporządzenia umowy traktowane jako naruszenie zasad postępowania (F)

55 (1) Jeśli wynajmujący zostanie nakłoniony do zawarcia niniejszej umowy na mocy istotnego fałszywego oświadczenia

(a) zostaniesz uznany(-a) za stronę naruszającą niniejszą umowę i

(b) stosownie do tego wynajmujący może złożyć pozew o wydanie nieruchomości na podstawie warunku 43N (naruszenie umowy).

(2) Istotne fałszywe oświadczenie to oświadczenie złożone świadomie lub lekkomyślnie przez —

(a) Ciebie lub

(b) inną osobę działającą za Twoją namową.

³² Zmiana innego wynagrodzenia nie pojawia się w tym miejscu, ponieważ „inne wynagrodzenie” nie ma zastosowania do tej przekształconej umowy.

³³ Z uwagi na działanie ust. 13 ust. 2 załącznika nr 12 do ustawy.

ANEKS A

Patrz warunek 43P

PODSTAWY ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI³⁴

PODSTAWY REWITALIZACJI

Podstawa A (roboty budowlane)

- 1 Wynajmujący zamierza, w rozsądnym terminie od objęcia w posiadanie lokalu —
 - (a) zburzyć lub odbudować budynek lub część budynku stanowiącą lokal lub
 - (b) przeprowadzić w tym budynku lub na gruncie traktowanym jako część lokalu prace,i nie może zasadnie tego uczynić bez objęcia lokalu w posiadanie.

Podstawa B (plany rewitalizacyjne)

- 2 (1) Ta podstawa ma zastosowanie, jeśli lokal spełnia warunek pierwszy lub warunek drugi.
 - (2) Pierwszym warunkiem jest znajdowanie się lokalu na terenie objętym planem rewitalizacyjnym, zatwierdzonym zgodnie z Częścią 2 niniejszego Załącznika, a wynajmujący zamierza, w rozsądnym terminie od objęcia lokalu w posiadanie, zbyć lokal zgodnie z planem.
 - (3) Drugi warunek jest spełniony, jeśli część lokalu znajduje się na takim terenie, a wynajmujący zamierza w rozsądnym terminie od objęcia lokalu w posiadanie zbyć tę część zgodnie z planem, a w tym celu zasadnie wymaga objęcia lokalu w posiadanie.

SPECJALNE PODSTAWY DOTYCZĄCE ZAKWATEROWANIA

Podstawa C (organizacje charytatywne)

- 3 (1) Wynajmujący jest organizacją charytatywną, a dalsze zamieszkiwanie posiadacza umowy w lokalu byłoby sprzeczne z celami tej organizacji.
 - (2) Wynajmujący („W”) nie może jednak skorzystać z tej podstawy, chyba że, w momencie zawarcia umowy i w każdym czasie od tego momentu, osoba pełniąca obowiązki wynajmującego („W” lub inna osoba) jest organizacją charytatywną.
 - (3) „Organizacja charytatywna” w tym ustępie ma takie samo znaczenie jak w Ustawie o organizacjach charytatywnych z 2011 r. (rozdział 25) (patrz art. 1 tej Ustawy).

³⁴ Niniejszy załącznik powiela postanowienia części 1 załącznika 8 do ustawy, z odpowiednimi zmianami w odniesieniu do bezpiecznej umowy.

Podstawa D (lokal odpowiedni dla osób z niepełnosprawnością)

- 4 Lokal posiada cechy znacząco różniące się od zwykłych lokali, które czynią go odpowiednim do zamieszkania przez osobę z niepełnosprawnością fizyczną, która wymaga takiego zakwaterowania, jakie może otrzymać w tym lokalu i —
- (a) taka osoba nie mieszka już w lokalu i
 - (b) wynajmujący wymaga, aby w lokalu zamieszkała taka osoba (sama lub z członkami swojej rodziny).

Podstawa E (spółdzielnie mieszkaniowe i fundusze mieszkaniowe: osoby, które trudno zakwaterować)

- 5 (1) Wynajmujący jest spółdzielnią mieszkaniową lub funduszem mieszkaniowym udostępniającym lokale wyłącznie do zamieszkania (samodzielnego lub z innymi osobami) przez osoby, które trudno zakwaterować i—
- (a) w lokalu nie mieszka już taka osoba lub lokalne władze spółdzielni zaproponowały posiadaczowi umowy prawo do zamieszkania w innym lokalu na mocy bezpiecznej umowy i
 - (b) wynajmujący wymaga, aby w lokalu zamieszkała taka osoba (sama lub z członkami swojej rodziny).
- (2) Daną osobę trudno jest zakwaterować, jeśli sytuacja tej osoby (poza sytuacją finansową) sprawia, że jest jej szczególnie trudno zaspokoić swoją potrzebę mieszkaniową.

Podstawa F (grupy lokali dla osób o specjalnych potrzebach)

- 6 Lokal stanowi część grupy lokali, którą wynajmujący udostępnia do zamieszkania osobom o specjalnych potrzebach i—
- (a) w bliskiej odległości od grupy lokali świadczone są usługi socjalne lub specjalne udogodnienia, wspierające osoby o specjalnych potrzebach,
 - (b) w lokalu nie mieszka już osoba o specjalnych potrzebach i
 - (c) wynajmujący wymaga, aby w lokalu zamieszkała osoba o specjalnych potrzebach (sama lub z członkami swojej rodziny).

PODSTAWY ZWIĄZANE Z NIEDOKWATEROWANIEM

Podstawa G (następcy rezerwowy)

- 7 Posiadacz umowy został następcą umowy o zamieszkaniu na mocy art. 73, jako następca rezerwowy (patrz art. 76 i 77), a powierzchnia mieszkalna lokalu jest większa niż ta, której zasadnie domaga się posiadacz umowy.

Podstawa H (współposiadacze umowy)

8 (1) Ta podstawa ma zastosowanie, jeśli spełnione zostały warunek pierwszy i warunek drugi.

(2) Pierwszy warunek polega na tym, że prawa i obowiązki współposiadacza umowy wynikające z umowy wygasły zgodnie z—

- (a) art. 111, 130 lub 138 (wycofanie) lub
- (b) art. 225, 227 lub 230 (wyłączenie).

(3) Drugi warunek polega na tym, że—

- (a) powierzchnia mieszkalna lokalu jest większa niż ta, której zasadnie domaga się pozostały posiadacz umowy (lub posiadacze umowy), lub
- (b) w sytuacji, gdy wynajmujący jest wynajmującym publicznym, pozostały posiadacz umowy (lub pozostali posiadacze umowy) nie spełniają kryteriów wynajmującego dotyczących przydziału zakwaterowania.

POZOSTAŁE PRZYCZYNY ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM NIERUCHOMOŚCIAMI

Podstawa I (pozostałe przyczyny związane z zarządzaniem nieruchomościami)

9 (1) Ta podstawa obowiązuje w sytuacji, gdy pożądanym jest, z innych poważnych przyczyn związanych z zarządzaniem nieruchomościami, aby wynajmujący objął lokal w posiadanie.

(2) Przyczyna związana z zarządzaniem nieruchomościami może w szczególności dotyczyć—

- (a) całości lub części lokalu, lub
- (b) wszelkich innych posesji wynajmującego, z którymi lokal jest powiązany, z powodu odległości lub celów użytkowania, lub w jakikolwiek inny sposób.

ANEKS B

Wykaz postanowień podstawowych i uzupełniających, które zostały pominięte lub zmodyfikowane w niniejszym pisemnym oświadczeniu w sprawie umowy o zamieszkaniu

1. Wszystkie postanowienia podstawowe zostały włączone.
2. O ile nie stwierdzono inaczej, poniższe odniesienia do przepisów dotyczą Ustawy o wynajmie domów (postanowienia uzupełniające) (Walia) z 2022 r.
3. Następujące postanowienia uzupełniające nie zostały włączone do niniejszej umowy.

Przepis 24 – Przeniesienie

- (1) Z zastrzeżeniem ustępu (2) posiadacz umowy może dokonać przeniesienia umowy o zamieszkanie za zgodą wynajmującego.
- (2) W przypadku bezpiecznych umów, ustęp (1) dotyczy wyłącznie przeniesień nieobjętych rozdziałami 73 do 83 Ustawy (następstwo).

4. ZMODYFIKOWANO NASTĘPUJĄCE POSTANOWIENIA UZUPEŁNIAJĄCE.

Przepis	Modyfikacja (kursywą)
4. Użytkowanie mieszkania Posiadacz umowy nie może prowadzić ani zezwalać na prowadzenie żadnego handlu lub działalności gospodarczej w mieszkaniu bez zgody wynajmującego.	Handel (S) 28 Nie będziesz prowadzić ani zezwalać na prowadzenie żadnych działań handlowych lub biznesowych w mieszkaniu bez pisemnej zgody wynajmującego. <i>Nie możesz reklamować usług lub eksponować towarów na sprzedaż bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego. (S)</i>
8. Obowiązki posiadaczy umowy na zakończenie umowy Zdając mieszkanie na zakończenie niniejszej umowy o zamieszkanie, musisz— (a) usunąć z mieszkania całe mienie należące— (i) do Ciebie lub (ii) do jakiegokolwiek dozwolonego lokatora, który nie jest uprawniony do pozostania w mieszkaniu. (b) Zwrócić wszelkie mienie należące do wynajmującego w stanie, w jakim mienie to było w dniu zamieszkania, i (c) Zwrócić wynajmującemu	Obowiązki posiadaczy umowy na zakończenie umowy (S) 43E Zdając mieszkanie na zakończenie niniejszej umowy o zamieszkanie, musisz — (a) usunąć z mieszkania całe mienie należące do Ciebie lub jakiegokolwiek dozwolonego lokatora, który nie jest uprawniony do pozostania w mieszkaniu. (b) zwrócić wszelkie mienie należące do wynajmującego w stanie, w jakim mienie to było w dniu zamieszkania, o ile nie uzgodniono inaczej (c) <i>pozostawić mieszkanie w stanie czystym i schludnym</i>

<p>wszystkie klucze umożliwiające dostęp do mieszkania, przechowywane w okresie obowiązywania umowy przez posiadacza umowy lub jakiegokolwiek dozwolonego lokatora, który nie jest uprawniony do pozostania w mieszkaniu.</p>	<p><i>oraz w dobrym stanie poeksploatacyjnym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia;</i></p> <p>(d) <i>pozostawić wszystkie sprzęty i wyposażenie mieszkania w dobrym stanie technicznym i estetycznym. Przykłady sprzętu i wyposażenia obejmują, m.in. wanny lub prysznice, zlewy, zabudowane kuchnie i podwójne oszklenie. Możesz usunąć sprzęt i wyposażenia wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wynajmującego; naprawisz też wszelkie uszkodzenia mieszkania spowodowane ich usunięciem;</i></p> <p>(e) <i>podać dane wszelkich dostawców mediów;</i></p> <p>(f) <i>zwrócić wynajmującemu wszystkie klucze i breloki umożliwiające dostęp do mieszkania, w tym części wspólnych wraz z wszelkimi budynkami zewnętrznymi, np. wiatami i/lub garażami, przechowywane w okresie obowiązywania umowy przez Ciebie lub jakiegokolwiek dozwolonego lokatora, który nie jest uprawniony do pozostania w mieszkaniu.</i></p>
<p>9. Spłata czynszu lub innych zobowiązań dotyczących jakiegokolwiek okresu przypadającego na zakończenie umowy</p> <p>Wynajmujący musi oddać posiadaczowi umowy w rozsądnym terminie od rozwiązania niniejszej umowy, wszelkie przedpłacone kwoty czynszu lub inne opłaty dotyczące jakiegokolwiek okresu następującego po dacie zakończenia niniejszej umowy.</p>	<p>Spłata czynszu lub innych zobowiązań (S)</p> <p>43F Wynajmujący musi oddać Tobie <i>lub Agencji ds. świadczeń (w zależności od przypadku)</i>, w rozsądnym terminie od rozwiązania niniejszej umowy, wszelkie przedpłacone kwoty czynszu lub inne opłaty dotyczące jakiegokolwiek okresu następującego po dacie zakończenia niniejszej umowy.</p>
<p>11. Okresy, w których mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi</p> <p>Posiadacz umowy nie ma obowiązku</p>	<p>Okresy, w których mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi (S)</p> <p>5B Nie masz obowiązku zapłaty czynszu za jakikolwiek dzień</p>

<p>zapłaty czynszu za jakikolwiek dzień lub część dnia, kiedy mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi.</p>	<p>lub część dnia, kiedy mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi; <i>nie możesz jednak wstrzymać się z zapłatą czynszu, chyba że wynajmujący przyzna na piśmie, że mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi lub na podstawie innego nakazu sądowego.</i></p>
<p>12. Odbiór czynszu lub innych opłat W ciągu 14 dni od złożenia wniosku przez posiadacza umowy, wynajmujący musi przekazać posiadaczowi umowy pisemne potwierdzenie odbioru czynszu lub innych opłat zapłaconych na mocy umowy o zamieszkanie.</p>	<p>Odbiór czynszu lub innych opłat (S)</p> <p>5A W ciągu 14 dni od Twojego wniosku wynajmujący musi przekazać Ci pisemne potwierdzenie odbioru czynszu lub innych opłat zapłaconych na mocy umowy.</p> <p>(*słowa przekreślone zostały usunięte z pisemnej umowy)</p>
<p>13. Dbalność o mieszkanie</p> <p>Posiadacz umowy nie odpowiada za uczciwe naturalne zużycie mieszkania lub urządzeń i wyposażenia w mieszkaniu, ale musi:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) należycie dbać o mieszkanie, urządzenia i wyposażenie w mieszkaniu oraz wszelkie przedmioty wymienione w jakimkolwiek wykazie; (b) nie usuwać z mieszkania żadnych urządzeń i wyposażenia, ani żadnych rzeczy wymienionych w jakimkolwiek wykazie, bez pisemnej zgody wynajmującego; (c) utrzymywać mieszkanie w rozsądnym stanie estetycznym; i (d) nie trzymać w mieszkaniu niczego, co 	<p>Naprawy i utrzymanie (S)</p> <p>21 Nie odpowiadasz za uczciwe naturalne zużycie mieszkania lub urządzeń i wyposażenia w mieszkaniu, ale musisz:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) należycie dbać o mieszkanie, urządzenia i wyposażenie w mieszkaniu oraz wszelkie przedmioty wymienione w jakimkolwiek wykazie; (b) utrzymywać mieszkanie w rozsądnym stanie estetycznym; i (c) nie usuwać z mieszkania żadnych urządzeń i wyposażenia, ani żadnych rzeczy wymienionych w jakimkolwiek wykazie, bez pisemnej zgody wynajmującego; (d) <i>nie zmieniać, nie modyfikować, ani nie przeprowadzać żadnych prac na jakichkolwiek drzwiach ognioodpornych (wewnętrznych lub zewnętrznych) bez pisemnej zgody wynajmującego;</i>

<p>stanowiłoby zagrożenie dla życia i zdrowia: Twojego, wszelkich dozwolonych lokatorów, wszelkich osób odwiedzających mieszkanie lub wszelkich osób mieszkających w obrębie mieszkania.</p>	<p>(e) nie trzymać w mieszkaniu niczego, co stanowiłoby zagrożenie dla życia i zdrowia: Twojego, wszelkich dozwolonych lokatorów, wszelkich osób odwiedzających mieszkanie lub wszelkich osób mieszkających w obrębie mieszkania. (S)</p>
<p>14(1) Naprawy</p> <p>(1) Posiadacz umowy musi zgłaszać wynajmującemu tak szybko jak to praktycznie możliwe wszelkie wady, usterki, uszkodzenia lub naprawy, które zgodnie z uzasadnionym przekonaniem posiadacza umowy, stanowią odpowiedzialność wynajmującego.</p>	<p>Zgłaszanie napraw (S)</p> <p>23 Należy niezwłocznie zgłaszać swojemu wynajmującemu wszelkie usterki, wady, uszkodzenia lub naprawy, które należy przeprowadzić w <i>mieszkaniu lub wspólnych częściach</i>, które zgodnie z Twoim uzasadnionym przekonaniem stanowią odpowiedzialność wynajmującego, takie jak <i>zapchane odpływy, przeciekająca woda, usterki w konstrukcji oraz uszkodzenia ścieżek, stopni, patia i tarasów, jak również uszkodzenia instalacji wodnej, gazowej, elektrycznej i przeciwpożarowej.</i></p>

16. Sytuacje awaryjne; prawo wynajmującego do wkroczenia do mieszkania

(1) W razie sytuacji awaryjnej, na skutek której wynajmujący musi wkroczyć do mieszkania bez uprzedzenia, posiadacz umowy musi natychmiast zapewnić wynajmującemu dostęp do mieszkania.

(2) Jeśli posiadacz umowy nie zapewni natychmiastowego dostępu, wynajmujący może wkroczyć do mieszkania bez zgody posiadacza umowy.

(3) Jeśli wynajmujący wkroczy do mieszkania zgodnie z ustępem (2), musi dołożyć wszelkich uzasadnionych starań, aby powiadomić Cię o fakcie wkroczenia do mieszkania, tak szybko jak to praktycznie możliwe, po wkroczeniu do mieszkania.

(4) Do celów ustępu (1), sytuacja awaryjna obejmuje -

- (a) kwestie wymagające przeprowadzenia pilnych prac, aby zapobiec poważnemu uszkodzeniu, dalszemu uszkodzeniu lub zniszczeniu mieszkania lub mieszkań w okolicy i
- (b) kwestie, które, o ile wynajmujący nie zajmie się nimi od razu, naraziłyby na bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia Ciebie, wszelkich dozwolonych lokatorów mieszkania lub innych osób przebywających w pobliżu mieszkania

Sytuacje awaryjne (S)

25 W razie sytuacji awaryjnej, na skutek której wynajmujący musi wkroczyć do mieszkania bez uprzedzenia, posiadacz umowy musi natychmiast zapewnić wynajmującemu dostęp do mieszkania.

25A Jeśli wynajmujący musi wkroczyć do mieszkania bez powiadomienia w sytuacji awaryjnej, a Ty nie zapewnisz mu natychmiastowego dostępu, wówczas wynajmujący może wkroczyć do mieszkania bez Twojej zgody, z *użyciem uzasadnionej siły*.

25B Jeśli wynajmujący wkroczy do mieszkania zgodnie z warunkiem 25A, musi dołożyć wszelkich uzasadnionych starań, aby powiadomić Cię o fakcie wkroczenia do mieszkania, tak szybko jak to praktycznie możliwe, po wkroczeniu do mieszkania.

25C Sytuacja awaryjna obejmuje:

- (a) kwestie wymagające przeprowadzenia pilnych prac, aby zapobiec poważnemu uszkodzeniu, dalszemu uszkodzeniu lub zniszczeniu mieszkania lub mieszkań w okolicy i
- (b) kwestie, które, o ile wynajmujący nie zajmie się nimi od razu, naraziłyby na bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia Ciebie, wszelkich dozwolonych lokatorów mieszkania lub innych osób przebywających w pobliżu mieszkania. (S)

<p>21 Bezpieczeństwo mieszkania</p> <p>(1) Posiadacz umowy musi podjąć uzasadnione kroki, aby zapewnić, że mieszkanie jest bezpieczne.</p> <p>(2) Posiadacz umowy może wymienić wszelkie zamki w drzwiach zewnętrznych lub wewnętrznych mieszkania, pod warunkiem, że wszelkie tego typu zmiany zapewnią nie mniej bezpieczeństwa niż poprzednio obowiązujące.</p>	<p>Bezpieczeństwo mieszkania (S)</p> <p>27D (1) Musisz podjąć uzasadnione kroki, aby zapewnić, że mieszkanie jest bezpieczne. (S)</p> <p>(2) <i>Z zastrzeżeniem pkt 27D(3) i 27D(4) poniżej, możesz wymienić wszelkie zamki w drzwiach zewnętrznych lub wewnętrznych mieszkania, pod warunkiem, że wszelkie takie zmiany zapewniają co najmniej takie samo bezpieczeństwo, jak poprzednie. (S)</i></p> <p>(3) <i>Nie wolno Ci wymieniać żadnych zamków w żadnych ognioodpornych drzwiach zewnętrznych lub wewnętrznych mieszkania (ponieważ drzwi zostaną oznaczone w związku z bezpieczeństwem przeciwpożarowym, a wprowadzona do nich zmiana może negatywnie wpłynąć na ich skuteczność w razie pożaru). W razie wątpliwości co do tego czy jakiegokolwiek drzwi zewnętrzne lub wewnętrzne są drzwiami ognioodpornymi, należy skontaktować się z wynajmującym przed wprowadzeniem jakichkolwiek zmian. (A)</i></p> <p>(4) <i>Jeśli mieszkanie jest częścią chronionego planu mieszkaniowego, nie należy wprowadzać żadnych zmian do systemu kluczy dopasowanych lub głównych. (A)</i></p>
---	--

Przepis 22 – naprawy mieszkania

Zamiast odniesienia do przepisu 14(1), dane postanowienie dotyczy powiadomienia na mocy równoważnego warunku dodatkowego.

**ANEKS C – SZCZEGÓŁOWY WYKAZ OPŁAT EKSPLOATACUJNYCH ZA MIESZKANIE ZA
OKRES 2023/24**

ANEKS D

Część objaśniająca – sukcesja

Ustawa dotyczy sukcesji prawnej na mocy rozdziałów 73 do 83.

Zgodnie z Ustawą, dana osoba ma prawo zostać Twoim następcą jako posiadacza umowy, jeśli osoba ta jest Twoim priorytetowym następcą jako posiadacza umowy lub rezerwowym następcą posiadacza umowy i nie została wykluczona.

Dana osoba została wykluczona, jeśli w dniu Twojej śmierci nie miała ukończonych 18 lat; i/lub w dowolnym czasie w okresie 12 miesięcy zakończonych Twoją śmiercią, zajmowała mieszkanie lub jego część na podstawie umowy podnajmu.

Dana osoba nie zostaje wykluczona, jeśli jest priorytetowym następcą posiadacza umowy lub jeśli jest Twoim rezerwowym następcą jako posiadacza umowy, który spełnia warunek członka rodziny, a umowa podnajmu, na podstawie której zajmowała mieszkanie lub jego część, wygasła przed Twoją śmiercią.

Jeśli sukcesja zaistniała w odniesieniu do bezpiecznego najmu, zanim został on zamieniony w przekształconą umowę bezpiecznego najmu w dniu 1 grudnia 2022 r., wówczas możesz mieć status następcy priorytetowego lub status następcy rezerwowego. Może to wpłynąć na to czy dojdzie do kolejnego następstwa dla tej przekształconej umowy bezpiecznego najmu.