

SÚKROMNÝ PRENÁJOM

**POUČENIE
PRE
NÁJOMCOV**

Úvod

Tento informačný leták vypracoval Odbor sociálneho rozvoja (Department for Social Development (DSD)) ako pomôcku pre každého, kto uvažuje o prenájme nehnuteľnosti od súkromného majiteľa alebo zástupcu konajúceho v mene prenajímateľa.

Na súkromný nájom v Severnom Írsku sa vzťahujú osobitné zákony a podmienky a tento leták uvádza stručný prehľad o tom, čo by súkromný nájomca mal očakávať od svojho prenajímateľa. Uvádza aj niektoré informácie o povinnostiach a zodpovednosti nájomcov. Ďalšie informácie získate na:

- www.dsdni.gov.uk/index/hsddiv-housing/private_rented_sector.htm
 - www.housingadviceni.org/private-tenancies.html
- alebo telefonicky na čísle 028 90 245640 Služieb bytových práv

Informácie uvedené v tomto letáku neprezentujú autoritatívny výklad práva. Ak ste na pochybách ohľadom svojich zákonných práv alebo povinností, požiadajte o informácie poradenské centrum alebo sa poraďte s advokátom.

Nájomná zmluva

Pri nasťahovaní do prenajímaného bytu budete spravidla uzatvárať písomnú **nájomnú zmluvu**. Je to zmluva určujúca podmienky, ktoré platia v jednotlivých prípadoch. Vaša nájomná zmluva sa stáva právne záväznou po jej podpísaní, preto si ju pred podpísaním starostlivo prečítajte. Dokonca aj keď nemáte písomnú nájomnú zmluvu, máte určité práva. Aj ústna dohoda sa môže považovať za nájomnú zmluvu. Podrobné informácie uvedené v nájomnej zmluve nájdete v Prílohe 1.

Základné informácie, ktoré je prenajímateľ povinný poskytnúť novému nájomcovi

V zmysle zákona z 1. apríla 2007 je prenajímateľ **povinný** poskytnúť vám **v lehote do 28 dní od začiatku prenájmu písomné vyhlásenie o nájomných podmienkach** (bez ohľadu na to, či máte alebo nemáte písomnú alebo ústnu nájomnú zmluvu) a **nájomnú knihu**. Tie vám musia byť poskytnuté bezplatne. Váš obvodný úrad má právomoc podniknúť právne kroky, ak tieto požiadavky nebudú splnené. Telefónne čísla sú uvedené v Zlatých stránkach v rubrike Miestna samospráva.

Vyhlásenie o nájomných podmienkach musí špecifikovať písomné podrobnosti o celom rade otázok. Podrobne sa popisuje v Prílohe 2. Nájomná kniha musí obsahovať viaceré údaje, vrátane mena a adresy vášho prenajímateľa, výšky nájomného a účtovaných poplatkov, sumu všetkých

záloh, ktoré majú byť zložené, a okolnosti, za ktorých môžu byť zadržané. Všetky podrobnosti sú uvedené v Prílohe 3.

Pripomíname - Pred prijatím a podpísaním by ste si mali starostlivo preštudovať každú zmluvu a uistiť sa, že ste jej porozumeli. **Ide o právny dokument záväzný ako pre vás, tak i pre prenajímateľa.** Váš prenajímateľ by vám mal odovzdať kópiu každej zmluvy, ktorú podpisujete.

Kópie modelového vyhlásenia o nájomných podmienkach a nájomnú knihu môžete nájsť na webovej stránke Výkonného poverenca Severného Írska pre bývanie.

Povinnosti nájomcu

Okrem informácií uvedených v tomto letáku má nájomca aj ďalšie povinnosti, najmä:

- nahlásiť opravy, ktorých vykonanie požaduje od prenajímateľa
- vymeniť stratené kľúče
- udržiavať byt v primeranom stave z hľadiska čistoty a výzdoby
- napraviť každú škodu, ktorú spôsobíte vy, členovia vašej domácnosti alebo ktorákoľvek iná osoba, ktorá vás zákonne navštívi alebo žije v objekte
- zabezpečiť, že vy, členovia vašej domácnosti alebo vaši návštevníci nebudú obťažovať, zneprijemňovať ani inak brániť v pokojnom užívaní užívateľov všetkých susediacich alebo príľahlých objektov.

Povinnosti prenajímateľa

Okrem informácií uvedených v tomto letáku má prenajímateľ aj ďalšie povinnosti, najmä:

- zabezpečiť, aby boli splnené požiadavky bezpečnosti na plyn, elektrinu a vybavenie v objekte
- údržbu stavby a exteriéru nehnuteľnosti
- informovať vás v primeranom predstihu o vstupe do objektu pri vykonávaní opráv, okrem situácie
- rešpektovať právo na pokoj a nerušené užívanie vašej domácnosti.

Nájomné

Nájomné sa spravidla platí týždenne alebo mesačne a spravidla sa platí vopred. S prenajímateľom sa môžete dohodnúť na spôsobe platby a on (alebo jeho zástupca) by mal evidovať tieto platby nájomného vo vašej nájomnej knihe. Aj keď sa rozhodnete platiť trvalým príkazom u svojej banky alebo šekom, mali by ste vždy evidovať platby nájomného do nájomnej knihy, ktorú môže prenajímateľ alebo jeho zástupca z času na čas potvrdzovať.

Ak bola prenajímaná nehnuteľnosť postavená pred rokom 1945 a ak sa váš nájom začal po 1. apríli 2007, musí mať nehnuteľnosť osvedčenie o spôsobilosti.

Záloha

Väčšina majiteľov vás pred nastahovaním požiada o zloženie zálohy, a to okrem zálohy na nájomné. Táto záloha by vám mala byť vrátená v plnej výške pri skončení prenájmu za predpokladu, že nedošlo ku žiadnym stratám ani škodám na majetku, ktoré ste spôsobili vy. Ďalšie podrobnosti o tejto záležitosti by mali byť zapracované v nájomnej zmluve, mali by vám však byť jasné okolnosti, za ktorých má prenajímateľ právo ponechať si časť alebo celú zálohu.

Ak vám na konci prenájmu prenajímateľ alebo jeho zástupca nevráti vašu zálohu bez pádneho dôvodu, možno budete nútení vymáhať túto záležitosť prostredníctvom súdu na riešenie sporov o malé sumy (Small Claims Court).

Skončenie prenájmu

Doba trvania jednotlivých prenájmov môže byť dohodnutá a zohľadnená v nájomnej zmluve. V prípadoch, ak nájomná zmluva neexistuje alebo nebola dohodnutá doba jej platnosti, považuje sa za uzavretú na zákonom stanovenú dobu 6 mesiacov.

Prenajímateľ musí vždy poskytnúť nájomcovi výpoveď v **pisomnej forme**. Nasledujúca tabuľka ukazuje minimálnu výpovednú lehotu, ktorú prenajímateľ musí dať nájomcovi, záležiac na dĺžke prenájmu.

Dĺžka prenájmu	Výpoveď
5 rokov a menej	Nie menej ako 4-týždňová výpoveď
Viac ako 5 rokov a do/vrátane 10 rokov	Nie menej ako 8-týždňová výpoveď
Viac ako 10 rokov	Nie menej ako 12-týždňová výpoveď

Možno budete môcť opustiť nájom už pred uplynutím dohodnutej doby trvania prenájmu, avšak musíte si byť vedomý rizík, ak tak urobíte. Je to preto, že ak predčasne odídete bez súhlasu vášho prenajímateľa, a to aj s požadovaným oznámením, môžete byť aj naďalej povinný zaplatiť nájomné až do skončenia platnosti nájomnej zmluvy. Váš prenajímateľ môže zadržať zálohu (ak bola zložená) pre neplatenie nájomného - to sa často uvádza v nájomnej zmluve - a zvyšné nájomné môže vymáhať prostredníctvom súdu na riešenie sporov o malé sumy. Pred podaním písomnej výpovede nájomnej zmluvy by ste sa o tejto záležitosti mali poradiť.

Vystahovanie

Ak porušíte podmienku vašej nájomnej zmluvy počas doby prenájmu, prenajíateľ váš môže dať vystáhnovať. Váš prenajíateľ vám musí dať požadovanú výpoveď v písomnej forme (pozrite sa na paragraf 'Skončenie prenájmu').

Ak odmietnete opustiť majetok po skončení prenájmu, prenajíateľ si bude musieť obstaráť súdny príkaz, predtým ako vás vystáhuje.

Protiprávne vystáhnovanie a obťažovanie

Ak by prenajíateľ alebo osoby konajúce v jeho mene obťažovali vás alebo vašu domácnosť, alebo ak by vás nelegálne vystáhovali, dopúšťajú sa trestného činu. Môže tu ísť o šikanovanie, násilie, nedodávanie služieb, napríklad plynu alebo elektriny, prípadne o iný druh zasahovania s cieľom prinútiť vás opustiť svoj domov. Ak sa tak stane, mali by ste kontaktovať Odbor životného prostredia (Environmental Health Department) vášho miestneho úradu, ktorý má právomoc podniknúť právne kroky proti vášmu prenajíateľovi.

Príspevok na bývanie

Ako nájomca ste oprávnený požiadať o príspevok na bývanie na pomoc pri platení nájomného a poplatkov. Ide o dávku sociálneho zabezpečenia, ktorej správcom je Výkonný poverenec Severného Írska pre bývanie (Northern Ireland Housing Executive).

Suma príspevku na bývanie závisí od vašich osobných pomerov a ak naň máte nárok, môže byť vyplatená buď vám, aby ste ju zaplatili vášmu prenajíateľovi, alebo priamo vášmu prenajíateľovi. Ak sa rozhodnete byť priamym príjemcom príspevku na bývanie, musíte sa zaručiť, že ho budete používať na zaplatenie vášmu prenajíateľovi.

Ak ste sa stali nájomcom po 7. apríli 2008, alebo ak ste sa presťahovali do nového prenájmu po tomto termíne, budete spadať pod pravidlá miestnej finančnej podpory na bývanie (Local Housing Allowance), čo je nový spôsob výpočtu príspevku na bývanie pre väčšinu súkromných nájomcov. **Dalšie informácie o miestnej finančnej podpore na bývanie a o príspevku na bývanie nájdete na internetovej stránke Výkonného poverenca Severného Írska pre bývanie (Northern Ireland Housing Executive) - www.nihe.gov.uk/index/housingbenefit.htm.**

Musíte si byť vedomý toho, že v niektorých prípadoch príspevok na bývanie nemusí pokrývať nájomné v plnej výške, ktoré vám účtuje prenajíateľ a rozdiel musíte dorovnať sami. Mali by ste sa presvedčiť, či máte dostatok finančných prostriedkov na pokrytie prípadných dodatočných nákladov pred uzavretím nájomnej zmluvy. Ak ste povinný zaplatiť dodatočné náklady, mali by ste zvážiť podanie žiadosti Výkonnému poverencovi pre bývanie Severného Írska na pomoc pri znížení týchto dodatočných nákladov

Dom v spoločnom prenájme (House in Multiple Occupation (HMO))

Ak máte spoločné ubytovanie s viacerými osobami, ktoré nie sú členmi vašej rodiny, napríklad so študentmi, môže to byť klasifikované ako dom v spoločnom prenájme. Takéto dohody sa riadia osobitnými pravidlami a normami. Ak máte konkrétnu otázku, ďalšie informácie o týchto typoch nehnuteľností vám na požiadanie poskytne tím HMO Výkonného poverenca Severného Írska pre bývanie na telefónnom čísle 08448920900 alebo e-mailom na hmo.central@nihe.gov.uk.

Osvedčenie o energetickej hospodárnosti

Podľa zákona z 31. decembra 2008 je prenajímateľ povinný predložiť bezplatne certifikát energetickej hospodárnosti pre každú nehnuteľnosť, ktorú nanovo prenajíma alebo opätovne prenajíma nájomcovi. Ďalšie informácie nájdete na internetovej lokalite DSD na adrese www.dsdni.gov.uk/index/hsdiv-housing/hsdiv-energy_perf_certs.htm

Príloha 1: Informácie uvedené v nájomnej zmluve

- Aké vysoké nájomné je nájomca povinný platiť
- Kedy je platba splatná
- Dĺžka výpovednej lehoty, ktorú musí nájomca alebo prenajímateľ dodržať pred ukončením prenájmu (výpoveď musí byť v písomnej forme a podaná najmenej 28 dní vopred)
- Doba trvania prenájmu, t.j. termín začiatku a skončenia
- Kto je zodpovedný za opravy
- Prečo sa požaduje záloha a či bude vrátená v plnej výške alebo čiastočne po ukončení prenájmu
- Kedy môže prenajímateľ vstúpiť do objektu
- Či existujú akékoľvek obmedzenia užívania nehnuteľnosti nájomcom.

Príloha 2: Informácie, ktoré musia byť uvedené vo vyhlásení o podmienkach prenájmu

- Adresa objektu
- Meno nájomcu (-ov)
- Meno, adresa a kontaktné telefónne číslo prenajímateľa
- Meno, adresa a kontaktné telefónne číslo zástupcu (ak zástupca existuje) a popis služieb, ktoré poskytuje v mene prenajímateľa
- Kontaktné telefónne číslo na prípad núdze mimo úradných hodín na prenajímateľa alebo jeho zástupcu (ak zástupca existuje)
- Doba prenájmu, t.j. týždenný, mesačný, štvrt'ročný a pod.
- Dátum začiatku prenájmu
- Doba trvania prenájmu a dátum ukončenia platnosti (ak je stanovený)
- Výpovedná lehota, pričom výpoveď musí byť podaná prenajímateľom alebo nájomcom písomne (okrem prenájmu na dobu určitú)• Nájomné na úhradu, dátumy splatnosti nájomného a spôsob platby
- Splatné poplatky, či je táto suma zahrnutá do výšky nájomného a ak nie, či je za zaplatenie poplatkov zodpovedný prenajímateľ alebo nájomca

- Suma a účel každej vratnej alebo nevratnej zálohy a podmienky, za akých bude vrátená (podľa konkrétnych okolností)
- Suma a popis všetkých ostatných platieb, ktoré je nájomca povinný uhradiť okrem nájomného a poplatkov (napríklad v súvislosti s vykurovaním)
- Povinnosti nájomcu i prenajímateľa v súvislosti s opravami
- Podrobné údaje o všetkých ostatných povinnostiach nájomcu alebo prenajímateľa, ktoré sú súčasťou nájomnej zmluvy
- Inventárny zoznam nábytku alebo zariadenia poskytovaného v rámci prenájmu.

Ďalšie informácie pre **nájomníkov**, ktoré musia byť uvedené v každom vyhlásení o nájomných podmienkach poskytnutých v súvislosti s prenájomom objektu podľa podmienok súkromného prenájmu

1. Vo všeobecnosti - Váš nájom nie je chránený nájom ani zákonný nájom v zmysle Nariadenia o prenájme (Severné Írsko) z roku 1978. Zákonom sú chránené práva popísané dolu, avšak ostatné podmienky vášho prenájmu sú vecou dohody medzi vami a vaším prenajímateľom.

2. Opravy - Váš prenajímateľ je povinný udržiavať v opravenom stave všetky plynové armatúry, dymovody a inštaláciu. Váš prenajímateľ je povinný poskytnúť vám aj kópiu z protokolu požadovaných bezpečnostných revízií vykonaných v súvislosti s plynovými spotrebičmi alebo dymovodmi, alebo, za určitých okolností, vystaviť na viditeľnom mieste v obytnom dome kópiu tohto protokolu. Zodpovednosť za iné opravy určuje vaša nájomná zmluva, ale môžete sa obrátiť o pomoc na Odbor životného prostredia vášho miestneho úradu, ak ide o niektoré položky, ktoré boli v schátranom stave.

3. Spôsobilosť na bývanie pre ľudí - Obytný dom postavený pred 6. novembrom 1956, ktorý sa prenajíma v rámci súkromného prenájmu po prijatí Nariadenia o súkromnom prenájme (NI) v roku 2006 a ak nejde o predpísaný prenájom, musí byť obvodným úradom skontrolovaný z hľadiska spôsobilosti na bývanie pre ľudí. V prípade, ak obytný dom nespĺňa požiadavky normy spôsobilosti, podlieha regulácii nájomného Úradu Severného Írska pre prenájom (Rent Officer for Northern Ireland).

4. Nájomná kniha - Všetci súkromní nájomcovia majú právny nárok na nájomnú knihu. Váš obvodný úrad má právomoc podniknúť právne kroky, ak táto požiadavka nebude splnená.

5. Výpoveď - Prenajímateľ musí vždy poskytnúť nájomcovi výpoveď v **písomnej forme**. Nasledujúca tabuľka ukazuje minimálnu výpovednú lehotu, ktorú prenajímateľ musí dať nájomcovi, záležiac na dĺžke prenájmu.

Dĺžka prenájmu	Výpoveď
5 rokov a menej	Nie menej ako 4-týždňová výpoveď
Viac ako 5 rokov a do/vrátane 10	Nie menej ako 8-týždňová výpoveď

rokov	
Viac ako 10 rokov	Nie menej ako 12-týždňová výpoveď

6. Nezákonné vyst'ahovanie a obťažovanie – Ak by prenajímateľ alebo osoby konajúce v jeho mene obťažovali vás alebo vašu domácnosť, alebo ak by vás nelegálne vyst'ahovali, dopúšťajú sa trestného činu. Môže tu ísť o zasahovanie do vašej domácnosti alebo osobných vecí, alebo vypínanie služieb, napríklad dodávky vody alebo elektriny s cieľom prinútiť vás opustiť svoj domov. Váš obvodný úrad má právomoc podniknúť právne kroky, ak by k takýmto konaniam došlo.

7. Bezpečnosť držby - Nemôžete byť vyst'ahovaný z prenájmu bez príkazu vydaného súdom, aj keď môžete byť povinný znášať právne náklady na vydanie takéhoto príkazu.

8. Pomoc pri platení nájomného a poplatkov – Ste oprávnený požiadať o pomoc pri platení nájomného a poplatkov formou príspevku na bývanie. Ide o dávku sociálneho zabezpečenia, ktorú vypláca Výkonný poverenec pre bývanie. Ďalšie informácie vám poskytne miestna kancelária Výkonného poverenca pre bývanie.

9. Ďalšie informácie - Ak by ste chceli získať nezávislé poradenstvo a informácie o vašich právach a povinnostiach, mali by ste sa obrátiť na advokáta, alebo na Službu bytových práv (telefónne číslo 028 90 245640), alebo na Poradenskú službu NI (telefónne číslo 028 90 645919), kde získate informácie o miestnom poradenskom centre, alebo na Kanceláriu občianskeho poradenstva (podrobnosti nájdete v telefónnom zozname).

Príloha 3: Informácie, ktoré musia byť uvedené v nájomnej knihe

- Adresa objektu
- Meno nájomcu
- Meno, adresa a kontaktné telefónne číslo prenajímateľa a zástupcu (ak existuje zástupca)
- Výška nájomného a obdobie, za ktoré sa hradí každá platba
- Investičná hodnota objektu
- Výška poplatkov za objekt
- Výška poplatkov zahrnutých do nájomného a poplatkov splatných nájomcom nad rámec nájomného, a obdobie, za ktoré sa hradí každá platba
- Suma a popis všetkých ostatných platieb, splatných okrem nájomného a poplatkov (napríklad v súvislosti s vykurovaním)
- Dátum začiatku prenájmu.

POZNÁMKY...

Tento leták je na požiadanie k dispozícii aj vytlačený veľkým písmom, Braillovým písmom alebo ako disk Audio CD.

Kontakt

DSD Housing Division na www.dsdni.gov.uk/index/hdiv-housing-private-rented-sector.htm

Návrh a výroba: DSD Marketing Team
Vytlačil Central Print Unit