

prhp

Stručná príručka pre
NÁJOMCOV

© Crown Copyright 2007.

RR Donnelley B52900 08/07.

Tento dokument treba považovať za presnú podobu originálu.

Ďalšie kópie tohto dokumentu sú k dispozícii v tomto kníhkupectve:

Blackwell's Bookshop

53 South Bridge

Edinburgh

EH1 1YS

Telefonické objednávky a informácie:

0131 622 8283 alebo 0131 622 8258

Objednávky faxom:

0131 557 8149

Objednávky emailom:

business.edinburgh@blackwell.co.uk

OBSAH

Nehnutelnosť, ktorú mám v prenájme, potrebuje opravu – čo môžem urobiť?	3
Čo je to štandard opráv?	4
Dom, ktorý mám v prenájme, nespĺňa štandard opráv – môžem sa obrátiť na prhp so žiadosťou o pomoc s riešením?	5
Myslím, že mám dôvod na to, aby som sa obrátil na prhp – ako to mám urobiť?	7
Čo bude nasledovať po tom, keď sa obrátim na prhp so žiadosťou o riešenie môjho prípadu?	9
Môj prípad bol postúpený príslušnej komisii – čo bude nasledovať ďalej?	11
Čo bude nasledovať po oznámení rozhodnutia?	14
Môžem sa odvolať proti rozhodnutiu vynesenému v môj neprospech?	16
Kontaktné údaje	17

Túto príručku vypracoval **prhp** (to je Výbor pre prenájom nehnuteľností (ubytovanie) v súkromnom sektore). Tento výbor bol zriadený škótskou vládou a jeho účelom je zabezpečiť spravodlivé zaobchádzanie a jednanie s nájomcami, a to najmä pokiaľ ide o stanovovanie nájomného a udržiavanie prenajímaných nehnuteľností v primeranom stave. Cieľom tejto príručky je informovať nájomcov o tom, ako sa na prhp môžu obracať so svojimi žiadosťami o posúdenie ich sporných prípadov. Jej cieľom nie je poskytnúť komplexný opis všetkých aspektov zmien zavedených Zákonom z roku 2006 o bývaní (Škótsko) týkajúcich sa opráv v súkromnom sektore prenajímaného ubytovania. Legislatíva týkajúca sa týchto vecí je zahrnutá v Zákone z roku 2006 o bývaní (Škótsko) a v predpisoch z roku 2007 týkajúcich sa prhp (podávanie sťažností a rozhodovanie), malá integrácia č. 173.

NEHNUTEL'NOSŤ, KTORÚ MÁM V PRENÁJME, POTREBUJE OPRAVU – ČO MÔŽEM UROBIŤ?

Od 3. septembra 2007 platí, že súkromný prenajímateľ musí zabezpečiť, aby dom, ktorý si od neho prenajímate, spĺňa základný stavový štandard, ktorý sa nazýva „štandard opráv“. Ak si myslíte, že dom, ktorý si prenajímate, nespĺňa tento štandard a prenajímateľ tohto domu odmieta vykonať potrebné opravy, môžete sa obrátiť na **prhp** a požiadať ho, aby jeho príslušná komisia posúdila a rozhodla, či daný prenajímateľ nezanedbal svoju zákonnú povinnosť. Komisia potom môže nariadiť prenajímateľovi vykonať potrebné opravy. Ak to prenajímateľ aj tak neurobí, môže za to dostať rôzne pokuty.

ČO JE TO ŠTANDARD OPRÁV?

Ide o kritéria základného stavového štandardu nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť spĺňa štandard opráv, ak:

- a) neprepúšťa vietor a vodu a primerane vyhovuje všetkým ostatným aspektom ľudského bývania,
- b) nosná časť a exteriér nehnuteľnosti (vrátane odpadového potrubia, rín a iných vonkajších potrubí) sú v primeranom stave a riadne fungujú,
- b) zariadenia v nehnuteľnosti slúžiace na prívod vody, plynu a elektriny, na dodržiavanie hygieny, na vykurovanie a na ohrievania vody sú v primeranom stave a riadne fungujú,
- d) všetky príslušenstvá, spotrebiče a zariadenia poskytnuté prenajímateľom nehnuteľnosti ako súčasť nájmu sú v primeranom stave a riadne fungujú,
- e) všetok nábytok poskytnutý prenajímateľom nehnuteľnosti ako súčasť prenájmu možno bezpečne používať na účel, na ktorý je určený,
- f) nehnuteľnosť je vybavená primeraným fungujúcim poplašným zariadením na detekciu požiaru.

DOM, KTORÝ MÁM V PRENÁJME, NESPLŇA ŠTANDARD OPRÁV – MÔŽEM SA OBRÁTIŤ NA **PRHP** SO ŽIADOSŤOU O POMOC S RIEŠENÍM?

Zákon z roku 2006 o bývaní (Škótsko) určuje typy prenájmov, na ktoré sa vzťahuje štandard opráv. Štandard opráv sa vzťahuje na väčšinu súkromných nájmov (vrátane viazaných domov), ale existujú aj nejaké výnimky. **prhp** nemôže pomôcť pri prenajatiach ubytovania dohodou na rozdiel od prenájmania podľa nájomných zmlúv, lebo štandard opráv sa na takýto typ bývania nevzťahuje.

prhp NEMÔŽE POMÔCŤ V TÝCHTO PRÍPADOCH:

- Ak ide o škótsky zaistený nájom alebo o škótsky krátky zaistený nájom.
- Ak ide o nájom domu držaného alebo kúpeného miestnou samosprávou na účely ubytovania ako alternatívy k demolácii.
- Ak ide o poľnohospodársky nájom alebo nájom záhumienka.
- Ak ide o prenájom domu v držbe, na ktorú sa vzťahujú Zákony z rokov 1886 až 1931 o malých držiteľoch pôdy.

prhp NEMÔŽE POMÔČŤ, AK PRENAJÍMATEĽOM DANEJ NEHNUTEĽNOSTI JE:

- Miestna samospráva.
- Zaregistrovaný sociálny prenajímateľ.
- Spoločnosť Scottish Homes.
- Spoločnosť Scottish Water.

prhp NEMÔŽE POMÔČŤ ANI V TÝCHTO PRÍPADOCH:

- Ak sa na opravy, ktoré je potrebné vykonať, nevzťahujú podmienky štandardu opráv.
- Ak bol nájom od začiatku dohodnutý na obdobie troch rokov alebo dlhšie a za vykonávanie opráv je zodpovedný nájomca.
- Ak potrebné opravy sú dôsledkom poškodení, ktoré spôsobil nájomca alebo členovia jeho rodiny, alebo sú dôsledkom nezákonných činov tretej strany.

- Ak prenajímaný dom musí byť prebudovaný alebo obnovený kvôli jeho deštrukcii alebo poškodeniu spôsobenému požiarom, búrkou, záplavou alebo iným neodvratným nešťastím.
- Ak sa práca vzťahuje na opravu alebo údržbu niečoho, čo môžete z domu odstrániť.

MYSLÍM, ŽE MÁM DÔVOD NA TO, ABY SOM SA OBRÁTIL NA prhp – AKO TO MÁM UROBIŤ?

To, že na/v dome treba vykonať nejakú prácu/opravu, aby dom spĺňal štandard opráv, musíte najprv oznámiť jeho prenajímateľovi. Ak to neurobíte, **prhp** vám nebude môcť pomôcť. A to, že ste to urobili, budete musieť dokázať. Prenajímateľovi domu musíte daný problém bližšie špecifikovať – **nestačí** mu len vo všeobecnosti povedať, že napríklad „dom nespĺňa štandard opráv“. Musíte jasne špecifikovať, akú prácu/opravu treba vykonať. (Vzor takého oznamovacieho listu si môžete stiahnuť z webovej stránky **prhp** alebo si ho môžete vyzdvihnúť v kanceláriách **prhp**.)

Potom musíte dať prenajímateľovi domu primerané množstvo času na vykonanie potrebnej práce. „Primerané“ množstvo času bude závisieť od charakteru práce, ktorú treba vykonať a od všetkých okolností daného prípadu. Napríklad, ak presakuje strop v spálni, prenajímateľ by to mal opraviť veľmi rýchlo. Ak sa však sem-tam zablokuje vonkajší odtok, asi nepôjde o takú súrnu opravu.

Ak prenajímateľ domu prácu nevykoná, môžete sa obrátiť na **prhp** so žiadosťou o pomoc. **Musíte to urobiť písomne.** Za žiadosť podanú na **prhp** sa neplatí a podaním žiadosti nezodpovedáte za žiadne výdavky prenajímateľa spojené s touto žiadosťou alebo s následným rozhodnutím **prhp**. Pre tento účel môžete použiť formulár žiadosti, ktorý je k dispozícii na našej webovej stránke alebo v našich kanceláriách. Formulár tejto žiadosti sa pýta na všetky informácie, ktoré musíte poskytnúť. K formuláru žiadosti sú priložené aj usmernenia ohľadom toho, čo máte urobiť. Tieto usmernenia sú k dispozícii v rôznych jazykoch a formátoch. Svoju žiadosť však musíte podať v angličtine alebo musíte poskytnúť jej preklad do angličtiny zhotovený kvalifikovaným prekladateľom.

Svoj prípad môžete riešiť osobne alebo môžete niekoho požiadať, aby vás zastupoval. Oznáňte nám, či chcete, aby sme komunikovali priamo s vaším zástupcom alebo aby sme všetku korešpondenciu posielali vám – označením príslušného políčka vo formulári žiadosti.

K žiadosti **musíte** priložiť aj kópiu **nájomnej zmluvy** alebo **evidenčnú knihu platby nájomného**. Ak tieto dokumenty nemáte, musíte o nájme poskytnúť čo najviac informácií.

K žiadosti **musíte** priložiť aj **dôkaz o tom, že ste prenajímateľa danej nehnuteľnosti informovali o tom, že na/v nej treba vykonať prácu špecifikovanú vo vašej žiadosti**. Môžete to urobiť priložením kópie listu, ktorý ste poslali prenajímateľovi, a podacieho lístka potvrdzujúceho jeho odoslanie. Toto je dobrý spôsob preukázania toho, že ste prenajímateľovi všetko riadne oznámili. Akceptované však môžu byť aj iné hodnoverné dôkazy.

ČO BUDE NASLEDOVAŤ PO TOM, KEĎ SA OBRÁTIM NA prhp SO ŽIADOSŤOU O RIEŠENIE MÔJHO PRÍPADU?

Po prijatí vašej platnej žiadosti má predseda prhp 14 dní na to, aby rozhodol, či vašu žiadosť postúpi príslušnej komisii alebo ju zamietne. Platnú žiadosť zamietne len vtedy, ak ju bude považovať za zlomyseľnú alebo neopodstatnenú alebo ak ste nedávno podali takú istú alebo veľmi podobnú žiadosť, alebo ak sa daný spor už medzitým vyriešil. **Ak dôjde k zamietnutiu vašej žiadosti, môžete sa proti tomuto rozhodnutiu odvolať na okresný súd, a to do 21 dní od oznámenia zamietnutia žiadosti.**

Ak bude „existovať reálna šanca na to, že strany si spor urovnajú medzi sebou“, predseda prhp môže postúpenie prípadu príslušnej komisii odložiť. Môže to urobiť napríklad vtedy, keď sa ukáže, že došlo len k nejakému nedorozumeniu, ktoré možno vyriešiť.

prhp poskytne aj možnosť **mediácie**. Mediácia je spôsob riešenia sporu neformálnou cestou, a to bez stresu, straty času a bez pocitov zlosti či nenávisti, ktoré sú často súčasťou oficiálnych postupov. **Je to praktická, diskrétna, rýchla a bezplatná metóda**. S mediáciou však musia súhlasiť obidve strany sporu. Proces mediácie opisuje osobitný leták. **Ak sa budete chcieť pokúsiť vyriešiť daný spor mediáciou, označte príslušné políčko vo formulári žiadosti**. Ak sa rozhodnete pre mediáciu, budeme vás kontaktovať ohľadom dátumu prvého zmierovacieho stretnutia. Ak mediácia spor nevyrieši, vaša žiadosť bude postúpená príslušnej komisii tak, akoby sa mediácia vôbec nebola uskutočnila.

MÔJ PRÍPAD BOL POSTÚPENÝ PRÍSLUŠNEJ KOMISII – ČO BUDE NASLEDOVAŤ ĎALEJ?

Ak sa nerozhodnete pre mediáciu alebo mediácia nebude úspešná, váš prípad bude postúpený príslušnej komisii. Poštou dostanete **Oznámenie o postúpení prípadu**, v ktorom bude táto skutočnosť potvrdená. Zároveň si budete musieť vybrať, či sa zúčastníte pojednávania alebo len predložíte písomné vyhlásenie. Ak si to budete želať, môžete využiť obidve možnosti. Prenajíateľ predmetnej nehnuteľnosti dostane rovnakú možnosť. Rozhodnutie nezúčastniť sa pojednávania si dobre premyslite. Ak sa rozhodnete pojednávania nezúčastniť, nebudete môcť reagovať na vyhlásenia, ktoré prenajíateľ prednesie v deň pojednávania, a komisia vám nebude môcť položiť žiadne otázky. Účasť na pojednávaní môže výrazne zvýšiť pravdepodobnosť rozhodnutia vo váš prospech, pretože v daný deň budete môcť predložiť toľko informácií, koľko budete môcť alebo chcieť. Nezapudnite, že **na toto oznámenie musíte komisii odpovedať do ňou udaného dňa, ktorý je v ňom uvedený**. Ak budete na to potrebovať viac času, budete sa musieť obrátiť na komisiu a požiadať ju o predĺženie danej lehoty, pričom budete musieť vysvetliť aj dôvod tejto svojej žiadosti.

Ak budete chcieť svoje písomné vyhlásenie zmeniť alebo ho o niečo doplniť, môžete tak urobiť – novú verziu vyhlásenia predložte komisii najneskôr do 5 pracovných dní pred dátumom pojednávania. Svoje vyhlásenie môžete upraviť aj počas 5 dní pred pojednávaním, ale v takom prípade len so súhlasom komisie.

Komisia má vyšetrovacie právomoci a môže od vás požadovať účasť na pojednávaní alebo predloženie konkrétnych dokumentov alebo informácií. Ak od komisie dostanete oznámenie, v ktorom vás bude žiadať o účasť na pojednávaní alebo o poskytnutie ďalších informácií, **tejto žiadosti musíte vyhovieť**. V opačnom prípade sa môžete dopustiť priestupku, za ktorý môžete dostať pokutu. Za priestupok či trestný čin sa môže považovať aj to, ak komisii vedome poskytnete nepravdivé informácie.

Komisia vykoná pred samotným pojednávaním **prehliadku** vášho domova, aby získala bližšiu predstavu o probléme, na ktorý sa sťažujete. Prehliadka sa zvyčajne koná v ten istý deň ako pojednávanie. Komisia sa zameria len na záležitosti, na ktoré ste upozornili, a nevykoná podrobnú prehliadku vášho domova. V niektorých prípadoch však počas prehliadky môžu vyjsť najavo iné relevantné skutočnosti. Ak to členovia komisie budú považovať za potrebné, budú sa môcť pýtať aj na záležitosti, ktorých sa vaša žiadosť netýka. Možno bude potrebné, aby ste svoju žiadosť zmenili takým spôsobom, aby zohľadňovala nejakú skutočnosť, ktorá vyšla najavo neskôr, prípadne aby ste podali novú žiadosť, ktorá sa bude týkať aj tejto novej skutočnosti. Ak takáto situácia nastane, komisia bude vás i prenajímateľa informovať o tom, čo treba urobiť.

Pojednávania sú zvyčajne verejné a konajú sa na mieste, ktoré nie je príliš ďaleko od predmetnej nehnuteľnosti. Ak budete z nejakého zvláštneho dôvodu chcieť, aby pojednávanie nebolo verejné, komisii budete musieť vopred písomne vysvetliť, o aký dôvod ide a požiadať ju o neverejné pojednávanie. Komisia následne rozhodne, či vašej žiadosti vyhovie.

Prípadu sa môžete venovať osobne alebo vás môže niekto zastupovať. Komisii budete môcť povedať o sporných záležitostiach týkajúcich sa opráv, na ktoré poukazujete a ak budete chcieť, môžete predviesť aj svojich svedkov. Prenajímateľovi predmetnej nehnuteľnosti a prípadným svedkom, ktorých si na pojednávanie privedie, budete môcť klásť otázky. Komisia rozhodne o postupe, ktorý sa počas vášho pojednávania uplatní, a jej predseda vám vysvetlí, čo sa bude diať a kedy budete môcť hovoriť a klásť otázky. Od účasti na pojednávaní sa nenechajte odradiť – postup je pomerne neformálny a predseda komisie zabezpečí, aby ste vedeli, čo sa deje.

Od všetkých účastníkov pojednávania sa očakáva slušné a primerané správanie. Komisia môže z pojednávania vylúčiť každého, kto sa na ňom správa nedisciplinovane, a to aj v prípade, ak ide o účastníka sporu alebo jeho zástupcu.

Ak sa na pojednávaní nezúčastníte, komisia môže rozhodnúť o tom, že pojednávanie sa uskutoční vo vašej neprítomnosti za predpokladu, že je preukázané, že ste dostali príslušné oznámenie o pojednávaní.

Komisia zvyčajne nezverejňuje svoje **rozhodnutie** v deň pojednávania. Rozhodnutie aj s odôvodnením vám pošle v krátkom čase po ukončení pojednávania.

ČO BUDE NASLEDOVAŤ PO OZNÁMENÍ ROZHODNUTIA?

Ak komisia dospeje k záveru, že prenajímateľ si nesplnil svoju povinnosť, vydá „**príkaz na uskutočnenie dodržanie štandardu opráv**” (Repairing Standard Enforcement Order – RSEO), v ktorom bude od prenajímateľa žiadať vykonanie potrebných prác. Komisia musí zároveň určiť lehotu na vykonanie takýchto prác, pričom **prenajímateľ musí mať na ich vykonanie aspoň 21 dní**. V takomto príkaze môžu byť uvedené aj konkrétne kroky, ktorých vykonanie komisia od prenajímateľa požaduje, prípadne môže spôsob vykonania opráv ponechať na rozhodnutí prenajímateľa.

Nedodržanie takéhoto príkazu sa považuje za trestný čin. Prenajímateľ sa dopustí trestného činu aj vtedy, keď počas platnosti takéhoto príkazu prenajme danú nehnuteľnosť niekomu inému (výnimku tvoria prípady, keď prenajatie povolí komisia).

Po skončení stanovenej lehoty komisia vykoná ďalšiu prehliadku, po ktorej bude v prípade potreby nasledovať ďalšie pojednávanie. Ak komisia dospeje k záveru, že prenajímateľ jej príkaz nesplnil, **bude o tom informovať miestne úrady** a môže rozhodnúť o vydaní **príkazu na zníženie nájomného (Rent Relief Order)**. Týmto príkazom sa nájomné zníži o sumu, ktorú určí komisia, maximálne však o 90 %. Tento príkaz nijakým iným spôsobom neovplyvní podmienky vášho nájmu. Príkaz na zníženie nájomného nadobudne účinnosť 28 dní od posledného dňa, kedy nadobudne účinnosť rozhodnutie o vydaní tohto príkazu.

MÔŽEM SA ODVOLAŤ PROTI ROZHODNUTIU VYNESENÉMU V MÔJ NEPROSPECH?

Áno, môžete sa proti nemu odvolať na okresnom súde, a to do **21 dní** od prevzatia oznámenia o rozhodnutí. Odvolať sa môžete proti týmto rozhodnutiam:

- Rozhodnutie predsedu prhp o zamietnutí žiadosti.
- Rozhodnutie komisie o žiadosti nájomcu.
- Rozhodnutie komisie o zmene alebo zrušení príkazu na dodržanie štandardu opráv (RSEO).
- Rozhodnutie komisie o nevydaní príkazu na zníženie nájomného.
- Rozhodnutie komisie o zrušení príkazu na zníženie nájomného.
- Rozhodnutie komisie o vydaní potvrdenia o vykonaní prác.

Aj prenajímateľ predmetnej nehnuteľnosti má právo odvolať sa proti rozhodnutiu vydanému v jeho neprospech. Prenajímateľ sa má odvolať na okresný súd formou zrýchleného konania. Ak budete potrebovať viac informácií o tom, ako podať odvolanie, obráťte sa na príslušný okresný súd. Ak sa predmetná nehnuteľnosť nachádza napríklad v Dundee, obráťte sa na okresný súd v Dundee.

KONTAKTNÉ ÚDAJE

Ak budete potrebovať viac informácií o **prhp**, kontaktujte nás.

Private Rented Housing Panel (prhp)
3rd Floor
140 West Campbell Street
Glasgow G2 4TZ
Telefón: 0141 572 1170
Fax: 0141 572 1171

Email: admin@prhpscotland.gov.uk

Web: www.prhpscotland.gov.uk