

# 做个好 房东

## 房东的定义是什么？

房东是房产的拥有人，他向其他人租赁或出租房产。借房子的人则是房客。房东和房客之间的约定则为房屋租赁契约。

## 作为房东的权利

在2004住宅租赁规定条款项下, 房东有以下权利:

- 根据目前的市场定租金, 每年一次
- 到期从房客处收取租金.
- 支付与房屋有关的各种费用如税金关税。
- 在租赁合同的前6个月不需任何理由有权终止合同。然而, 对于固定时间租赁合同须特殊对待即必须给出相关理由。(请参照主网站上的关于固定租赁的注文)
- 有权知道房客是谁。
- 决定是否允许再转租。
- 被告知任何需修补处并有权被允许合理进入房子进行修理。
- 租赁合同一旦登记可参考报告私人住宅租赁委员会的纠纷事宜。

## 房东的义务

根据法律, 房东不能因为房客的性别, 婚姻状况, 家庭状况, 性取向, 宗教, 年龄, 残疾, 种族或旅游团体成员拒绝出租。

你必须:

- 向私人住宅租赁委员会登记租赁合同 ( PRTB) . 登记表格在他们网站上有, [www.prtb.ie](http://www.prtb.ie). 如果你不登记则不能受益于该组织的纠纷解决服务你并且会被起诉。
- 向房客提供出租手册 (如果没有书面合同) 并提供租金发票。
- 保证你的房子设施良好.
- 保持房屋租赁合同生效时的设施状况良好.
- 报销修补费用
- 给房屋保险
- 向房客提供任何代表你的中介的详细联系信息地址。
- 向房客提供你的详细联系方式如果你不用中介。
- 给房客28天房租商讨期限。
- 给房客书面租赁终止通知. 在 PRTB 网站上有先例表格.
- 如合适在合同终止时归还房客保证金.
- 事先通知房客任何房屋检查.

## 必须留下住宿的什么记录？

房东应该在出租手册或合约中记录详细内饰和设施。建议记录设施的状况以便防止将来关于损坏的纠纷。

在房客搬进来之前拍照作证房屋的状况和内容会有助于避免关于损坏项目的纠纷。此类照片可以作为纠纷争议的证据。

## 多久能提租金？

只能一年提升一次除非所在28天租赁改变书面通知里提到提供的住宿有很大的改善或变差，任何改变必须与市场租金相符。

## 进入房屋有哪些权利？

一旦房客入住，房东只能在得到房客允许或紧急情况下方可进入服务。如需修理或进行检修必须事先和房客达成一致后方可入室。

## 你的房屋必须满足什么居住要求？

根据法律，出租房屋必须达到最基本标准。如果达不到这些基本标准，作为房东的你可能被起诉。地方政府有权执行这些标准并例行对出租房屋进行常规检查。

如下列一些基本标准：

- 房屋必须不潮湿并保持良好的结构装修条件。
- 能为房客提供冷热水。
- 有合理的供暖和通风系统
- 所以电器设备工作良好。
- 电线，煤气和水管都完好无损。
- 在PRTB网站上有更详细的出租房信息标准

## 收租金应缴纳多少税？

所有房东必须缴纳所收租金收入税。财政部有相关自助评定房屋租金收入税的系统。如果房东还没有登记自助评定可以填写有关财政表格即TR1表。

一定支出可以抵税详细内容请见财政部网站 [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie)。

## 房东终止租赁合同

### 有效通知 (见第 62 条)

有效的终止通知必须：

- 书面形式。
- 有房东或代表房东的中介签署。

- 表明日期.
- 阐述合同终止理由 (租赁是否进行了6个月或是固定租赁合同).
- 有终止日期并且房客有24小时清空期。
- 关于通知的有效性或房东的权力的任何问题应在收到本通知的28天内提交私人住宅租赁委员会。

### 房东发出的终止租赁的通知期限

如下所示基于租赁合同长短来决定终止租赁的提前通知期。在出租合同里在规定提前通知期内房客享有最大限度期限。此表格不适用于因房客违反义务而终止的合同。

通知期限	承租期
28 天	小于 6 个月
35天	大于6个月小于1年
42天	大于1年小于2年
56天	大于2年小3年
84天	大于3年小于4年
112天	大于4年

房东和房客也可以达成更短的通知期，不过这是在通知期限内达成（见第69条）

### 终止通知里的理由 (见第 34 条)

总而言之，对于6个月到4年之间的租赁合同，终止理由必须符合以下任意一条：

- 承租人违反租赁合同（第一次已经被通知违反合同并被给予过一次改正机会）
- 房东准备在3个月内卖房产
- 房子不适用于居住人的需求
- 房东要求自住此房产\*
- 房子需要清空大修\*
- 房东要改变房子\*

如果房客以上这些带\*号的理由被拒绝续租，如今后一旦这些理由解除房子能出租时原房客应被首先考虑重新租赁这房产。

## 违反租赁合约的终止（见第67条）

如果是承租人依据规定违反其义务则只需给予**28天**通知即可不论其租期长短。如果是**6个月**租期或更长，需有预先警告通知以便给予改正机会。对于固定租期则无需预先通知。

如果是因为不付租金违约，则在**14天**未付款通知后方可发**28天**终止通知。如果是严重违反社会的行为导致终止合同（见17第（1）条规定）则**7天**内就可出租赁合同终止通知。**出租人即房东就固定租赁的终止**

固定租赁合同终止应符合以下：

- 房客或房东违反里租赁条款或其项下的义务。
- 房东拒绝房客提出要求租赁转租他人，允许房客发出通知（见186条）
- 有条款符合允许提早终止的约定（如中断条款）

不论租赁期的长短，终止通知必须说明终止原因。如果是延误递交租金的原因，则**14天**的提醒信如上所示必须先于终止通知发出。除非在出租合同里特别指出，一般来说房客是无权在被通知前有改正违法合同的机会的。一般来说，第34条下的理由不作为固定租赁的有效理由。它们可作为与固定出租合同相辅助的条款。

## 房客通知房东终止合同

### 通知有效性及通知期

同样的通知内容标准也同样适用于房东，然而如果是房东违反其义务则不需要任何理由房客就可终止合同。最长通知期为**56天**按照以下表格推算。

通知期限	承租期
28 天	小于 6 个月
35天	大于6个月小于1年
42天	大于1年小于2年
56天	大于2年小3年

同样房东和房客也可同意短期通知，不过需在通知被发出时达成一致（见第69条）

### 房东 违反其义务的终止合同（见第68条）

因房东违反租赁条款，房客可给房东**28天**地通知期不论其租赁时间长短。不过必须是书面告知房东其违约的行为并给房东有补救其失误的机会。如果在一定期限内没有及时改正则终止合同可以生效

如果房东的行为会产生生命危险或严重伤害或对于住宅有马上会产生危险，则**7天**通知可发出。此情况不需实现通知。

## 房客提出的固定租赁合同的终止

如上所示房东的条款项下固定租赁同样也适用于房客。然而房客必须给房东事先的警告如果房东没有履行其义务以便房东有合理时间改正。如果过期仍未改正则28天通知可发出。

如果房东拒绝房客转租的要求，房客可根据第186条发出终止通知。通知需说明理由并给出相应时间表的合理通知期。

## 在租赁结束是该做什么？

依法终止的租赁合同不论是固定租期到期或是违反出租条件而结束，或是短期的租赁到期，或产生纠纷或租约到期仍非法占用被上诉委员会。

当到期时你应该：

- 和房客约个时间查看住宅的状况
- 你可以在通知期满前事先安排查看房屋以便发现问题（如损坏或裂口）使房客也可在租赁合同结束前提出；然后在合同结束是再做最后检查。
- 如果在房客搬进房屋时有提供一份房屋状态清单，你应和房客一起对照清单过一遍并指出哪里有发现损坏和与清单不符的地方。
- 如果房屋不是合理而干净的，那你应该和顾客达成一致如何清洗；房客可以负责进行清洗或者你进行清洗然后所花费用从押金里扣除。
- 确保房客走时销户任何账户如电，煤气等
- 如可能得到房客信贷住址与电话（以便你转发任何信件）
- 安排钥匙归还以及租金归还。

## 退回房客押金

当租赁合同结束时，你有义务归还房客押金。如有以下情况发生房东可以扣除部分或全部押金：

- 你的房客没有及时发出终止通知而导致房东损失
- 房客离开时没有付清账单或租金
- 房客超出一般范围的损坏了住宅
- 房东一般有权减少其损失

## 避免和房客发生纠纷

以下列出可防止或至少减少和房客的冲突

- ✓ 在出租前调查承租人的背景
- ✓ 当接收押金时，提供房客收据。
- ✓ 租赁合同签署时，给房客一份拷贝并解释内容。

- ✓ 建立一份房产内容条件清单并让房客对其内容签字认可。
- ✓ 带新房客看一遍房子并告诉他们如何用电器以及让他们熟悉如何处理垃圾和花园垃圾。
- ✓ 如果没有书面租赁合同，则提供一本出租簿以便记录下租金支付情况。
- ✓ 每3个月向房客询问是否满意，如果满意让他们签名认可并有日期记录。
- ✓ 如果房客报告问题，马上处理并及时而经常的报告他们你处理的结果和进程。

如果有问题发生，首先试着去直接和房客交涉处理。

如果需要建议可联系当地居民信息中心（查电话簿）

如果你无法解决问题则可以向PRTB寻求纠纷解决帮助。(www.prtb.ie).

---

#### 免责声明

本文件是就出租人和承租人事宜的简要介绍。不作为详细指导，也不是住宅租赁2004法案的（法案）法律解释。

