

Labs īpašnieks / lendlords

Kurš ir īpašnieks?

Lendlords ir īpašuma īpašnieks kurš iznomā vai izīrē to citai personai. Šī persona kura īrē šo īpašumu ir nomnieks/īrnieks. Līgums/vienošanas starp īpašnieku un īrnieku tiek uzskatīta par īrēšanu.

Īpašnieka tiesības

Saskaņā ar 2004.gada Likumu par dzīvojamo telpu īri, īpašniekiem ir tiesības uz:

- Īres maksas noteikšanu, vienu reizi gadā, saskaņā ar pašreizējo tirgus īres maksu.
- Īres maksas saņemšanu no īrnieka pienācīgā dienā.
- Jebkuru izdevumu apmaksu kuri attiecās uz īpašumu, piemēram nodokļi un nodevas.
- Izbeigt izīrēšanu bez iemesla pirmo sešu mēnešu laikā pēc īres līguma slēgšanas. Tomēr, jāpievērš uzmanību gadījumā, kad nodarbojaties ar terminētu īrēšanu tāpēc ka iemeslam vienmēr ir jābūt minētam. (Lūdzu skatīties piezīmi par terminētu īrēšanu galvenajā mājaslapā).
- Būt informētam par to kurš dzīvo šajā īpašumā.
- Izlemt vai ļaut īrniekam izīrēšanu apakšīrniekam.
- Būt informētam par jebkuriem nepieciešamiem remontdarbiem un jāpiešķir saprātīgu pieeju, lai tos salabotu.
- Griezties par strīdiem Privāto dzīvojamo telpu īres valdē (Private Residential Tenancies Board) uzreiz pēc īres reģistrēšanas.

Īpašnieka pienākumi

Saskaņā ar likumu īpašnieks nevar atteikties izīrēt īpašumu jebkuram perspektīvam īrniekam viņa dzimuma, ģimenes stāvokļa, seksuālas orientācijas, reliģijas, vecuma, invaliditātes (nespējas), izcelsmes dēļ vai piederības pie Ceļojumu savienības.

Jums ir :

- Jāreģistrē īres/nomas līgumu Privātajā dzīvojamo telpu īres valdē (Private Residential Tenancies Board). Reģistrācijas veidlapas ir pieejamas mājaslapā, www.prtb.ie. Ja Jūs neizpildīsiet reģistrāciju, tad Jums nebūs iespējas gūt labumu no “Privāto dzīvojamo telpu īres valdes” strīdu atrisināšanas dienesta un par Jums var ierosināt lietu.
- Jāapgādā Jūsu īrnieku ar īres grāmatiņu (jā nepastāv rakstiskā īres līguma) un maksājumu kvītīm.
- Jāpārlicinās ka Jūsu īpašums ir labā stāvoklī.
- Jāsaglabā īpašuma standartu tādu, kāds tas bija īres sākumā.
- Jāatlīdzina īrniekiem par jebkura veida remontdarbiem veiktiem struktūrā.
- Jāapdrošina īpašumu.

- Jāapgādā Jūsu īrnieku ar informāciju un ar jebkura aģenta kontaktu informāciju, kurš rīkojas Jūsu vārdā.
- Jāapgādā Jūsu īrnieku ar Jūsu kontaktu informāciju gadījumā, ja Jūsu nelietojat aģenta pakalpojumus.
- Jāpaziņo īrniekam 28 dienas iepriekš par īrēto telpu apskati.
- Jāizsniedz īrniekam rakstisku brīdinājumu par īres/nomas līguma pārtraukšanu. Privāto dzīvojamo telpu īres valdes (PRTB) mājaslapā atrodas precedentu veidlapa.
- Jāatgriež ķīlas naudu/depozīts Jūsu īrniekam īres beigās, ja piešķirts.
- Jāpaziņo īrniekiem par jebkuram gaidāmam īpašuma apskatēm.

Kādus ierakstus ir jāglabā par telpās esošiem priekšmetiem?

Īpašniekam ir jāpieraksta informāciju īres/nomas grāmatiņā vai īres līgumā/vienošanās par visam dzīvokļa iekārtam un ierīcēm, kuras atrodas telpās. Arī tiek rekomendēts pierakstīt par to stāvokli, lai palīdzētu novērst konfliktus nākotnē par bojātiem vai salauztiem priekšmetiem.

Īpašuma un iekšā esošo priekšmetu fotogrāfiskie pierādījumi pirms īrnieks ievācās var palīdzēt strīdu novēršanā par bojātiem un/vai salauztiem priekšmetiem. Tādas fotogrāfijas var tikt pielietotas, kā pierādījums jebkura strīda laikā.

Cik bieži var būt paaugstināta īres maksa?

Īres maksa var būt paaugstināta tikai vienu reizi gadā, ja vien telpā nebija būtisku izmaiņu tā vai citādi pēc vismaz 28 dienu rakstiskā brīdinājuma par izmaiņām īres maksā. Atcerieties, jebkuram tādām izmaiņām ir jābūt saskaņā ar tirgus īres maksu.

Kādas Jums ir tiesības, lai piekļūtu savam īpašumam?

No brīža kad īrnieks aizņem īpašumu, īpašniekam ir atļauts ienākt īpašumā tikai ar īrnieka atļauju vai ārkārtas gadījumā. Ja remontdarbiem vai apskatei ir jānotiek uz vietās, tad īpašniekam ir jāvienojas iepriekš ar īrnieku, lai iegūtu piekļuvi īpašumam.

Kādiem standartiem Jūsu telpām ir jāatbilst?

Pēc likuma izīrētajam īpašumam ir jāatbilst minimālām standartam. Gadījumā ja īpašums neatbilst šiem standartiem tad pret Jums kā

Īpašnieku var ierosināt lietu. Vietējas valsts institūcijas ir atbildīgas par šo standartu ieviešanu un veic izīrēto telpu regulāras apskates.

Dažādi minimālo standartu piemēri:

- Ēkai ir jābūt bez mitruma un ar labu celtniecības remontu.
- Karstais un aukstais ūdens ir pieejami īrniekam.
- Atbilstoša ēkas apkure un ventilācija.
- Visam esošam ierīcēm ir jābūt labā darba kārtībā.
- Elektroinstalācijai, gāzes un ūdensvada caurulēm jābūt laba stāvoklī.

Turpmāka informācija par standartiem, kurus Jums ir jāievēro kad izīrējat telpas ir pieejama Privāto dzīvojamo telpu īres valdes (PRTB) mājaslapā.

Kādus nodokļus ir jāmaksā par īres maksu, kuru Jūs saņemat?

Visiem īpašniekiem ir jāmaksā nodokli par jebkuru īres ienākumu, kuru Jūs saņemat. Valsts ieņēmumu dienesta komisāriem (Revenue Commissioners) darbojas pašnovērtējuma sistēma īres ienākumu nodokļiem. Īpašniekiem, ja vēl netika reģistrēti pašnovērtējumam varbūt nāksies to izdarīt ar Valsts ieņēmumu dienesta veidlapas TR1 aizpildīšanu.

Daži izdevumi var tikt atskaitīti no maksājama nodokļa un informācija par to ir izklāstīta Valsts ieņēmumu dienesta Komisijas (Revenue Commission) mājaslapā www.revenue.ie.

Īpašnieks pārtrauc izīrēšanu

Likumīgs paziņojums (skatīt Likuma 62.pantu)

Lai brīdinājums par pārtraukšanu būtu likumīgs tam ir jābūt:

- Rakstiskam
- To ir jāparaksta īpašniekam/īrniekam vai viņa/viņas pilnvarotam aģentam.
- Jāprecizē pakalpojumu datumu.
- Jāizklāsta pārtraukšanas iemeslu (gadījumā kad īres ilgums bija vairāk nekā 6 mēneši vai ir terminēta īre).
- Jāprecizē pārtraukšanas datumu un arī to ka īrniekam ir pilnas 24 stundas no šī datuma lai atbrīvotu īpašumu.

- Jāformulē ka jebkuru problēmjautājumu attiecība uz paziņojuma likumīgumu vai īpašnieka tiesībām to izpildīt jābūt nosūtītam uz Privāto dzīvojamo telpu īres Padomi 28 dienu laikā no paziņojuma saņemšanas brīža.

Periods paziņojumam, lai īpašnieks pārtrauktu īri

Minimālais laika periods lai pārtrauktu īrnieka īri tiek noteikts ar īres ilgumu un ir izklāstīts Likumā saskaņā ar tabulu zemāk. Īres līguma/vienošanas noteikumi var noteikt lielākus paziņošanas periodus īrniekam. Šī tabula tiek piemērota gadījumā, kad pārtraukšana nenotika īrnieka pienākumu nepildīšanas rezultātā.

Paziņojuma periods	Īres ilgums
28 dienas	Mazāk nekā 6 mēneši
35 dienas	6 mēneši vai vairāk, bet mazāk nekā 1 gads
42 dienas	1 gads vai vairāk bet mazāk nekā 2 gadi
56 dienas	2 gadi vai vairāk bet mazāk nekā 3 gadi
84 dienas	3 gadi vai vairāk bet mazāk nekā 4 gadi
112 dienas	4 vai vairāk gadu

Arī ir iespējams īpašniekam un īrniekam vienoties par īsāku paziņojuma periodu, bet tā var vienoties tikai kad paziņojums ir izsniegts (skatīt Likuma 69.pantu).

Iemesli, kurus ir jāizklāsta paziņojumā (skatīt Likuma 34.pantu)

Gadījumā, kad īres ilgums bija vairāk nekā 6 mēneši un mazāk nekā 4 gadi, pārtraukšanas iemeslam jābūt minētam paziņojumā un pārtraukšana nebūs likumīga kamēr šis iemesls nebūs saistīts ar vienu no sekojošiem:

- Īrnieks neizpildīja īres saistības (kuram sakumā paziņoja par nepildīšanu un iedeva iespēju to labot).
- Īpašnieks grasās pārdot dzīvojamās telpas nākošo 3 mēnešu laikā.
- uzturēšanas vieta vairāk neatbilst ģimenes vajadzībām, kura īre .
- Īpašnieks pieprasa dzīvojamās telpas savam vai ģimenes locekļu vajadzībām*.
- Brīvs īpašums ir nepieciešams nozīmīgai telpu rekonstrukcijai/atjaunošanai*.
- Īpašnieks grasās mainīt telpu lietošanas mērķi*

* Šiem iemesliem, paziņojumam par pārtraukšanu ir jāsaturs noteiktu papildus informāciju kā tas ir noteikts Likumā attiecībā uz to kad īrniekam ir tiesības izvēlēties pirmajam par īres atjaunošanu pārvērs telpas par pieejamam atkārtotai īrei.

Pārtraukšana īres saistību nepildīšanas dēļ (skatīt Likuma 67.pantu)

Gadījumā, ja īrnieks nepilda viņa vai viņas saistības saskaņā ar Likumu, tad 28 dienu paziņojumam ir jābūt izsniegtam, neskatoties uz īres ilgumu. Pirms tam ir jābūt brīdinājumam, kurš sniedz iespēju sapratīgas robežās izlabot nepildīšanu, ja tas ir 6 mēnešus ilga īre vai vairāk. Parasti nevajag izsniegt iepriekšējo paziņojumu attiecībā uz terminēto īri.

Ja nepildīšana skar īres nemaksāšanu, iepriekšējam paziņojumam par nokavēto maksājumu ir jābūt nosūtītam īrniekam ar 14 pagājušam dienam pirms likumīgs paziņojums par pārtraukšanu, kurš sniedz 28 dienas tiek izpildīts.

Ja pārtraukšana ir nepieciešama nopietnas antisociālas uzvedības dēļ (kā noteikts Likuma 17(1). pantā), tad paziņojums par pārtraukšanu var būt izpildīts, kurš sniedz tikai 7 dienu paziņojuma periodu.

Īpašnieks pārtrauc terminēto izīrēšanu

Terminētai īrei ir jāturpinās līdz tas ilgumam un to ir jāpatur tikai, ja:

- Īrnieks vai īpašnieks neizpildīja vienu no īres līguma nosacījumiem un/vai viņu saistības saskaņā ar Likumu.
- Īpašnieks noraidīja īrnieka pieprasījumu par īres līguma pārrakstīšanu, kas ļauj īrniekam izpildīt paziņojumu (skatīt Likuma 186.pantu).
- Pastāv nosacījumi iekļautie līgumā, kuri ļauj agro pārtraukšanu (tas ir robs).

Neskatoties uz īres ilgumu, paziņojumam par pārtraukšanu ir jāformulē pārtraukšanas iemeslu. Ja iemesls ir nokavēta īres maksājuma dēļ, tad iepriekšminētai 14 dienu brīdinājuma vēstulei jāprojām jābūt nosūtītai pirms paziņojuma. Ja vien tas nav formulēts kā īres līguma nosacījums, parasti īrniekam nav tiesību uz iespēju izlabot nepildīšanu pirms paziņojuma izpildes.

Parasti, iemesli saskaņā ar 34.pantu nav likumīgi pamati, lai pārtrauktu terminētu īri. Tie var būt izmantoti tikai, ja tos pievienoja kā nosacījumus terminēta īres līgumā/vienošanās.

Īrnieka paziņojums īpašniekam par īres beigām

Paziņojuma likumīgums un paziņojuma periods

Tādi paši kritēriji paziņojuma saturam tiek piemēroti ja īrnieks izpilda to attiecībā uz īpašnieku, tomēr nekādam iemeslam nav jābūt minētam, ja pārtraukšana notiek citu iemeslu dēļ, izņemot īpašnieka saistību nepildīšanu. Ilgākais paziņojuma laika posms kuru ir jāsniedz īrniekam ir 56 dienas kā radīts tabulā zemāk.

Paziņojuma laika posms	Īres ilgums
28 dienas	Mazāk nekā 6 mēneši
35 dienas	6 mēneši vai vairāk bet mazāk nekā 1 gads
42 dienas	1 gads vai vairāk bet mazāk nekā 2 gadi
56 dienas	2 gadi vai vairāk

Arī ir iespējams vienošanos starp īpašnieku un īrnieku par īsāku paziņojuma periodu, bet par to var vienoties tikai laikā kad paziņojums ir izsniegts (Skatīt Likuma 69.pantu)

Pārtraukšana īpašnieka saistību nepildīšanas dēļ (skatīt Likuma 68.pantu)

Īrnieks var izsniegt 28 dienu paziņojumu sakarā ar īpašnieces (-ka) saistību nepildīšanu saskaņā ar Likumu/īres līgumu, neskatoties uz īres ilgumu. Tomēr, īrniekam būs jāpaziņo īpašniekam par viņa/viņas saistību nepildīšanu rakstiski, sniedzot atbilstošu laika periodu īpašniekam lai labotu nepildīšanu. Gadījumā, ja situācija ir neizlabota šajā laika posmā, paziņojums var būt izpildīts.

Gadījumā, ja īpašnieka uzvedība ir tāda, kura rada nenovēršamas nāves briesmas vai nopietnu ievainojumu vai nenovēršamas briesmas telpu struktūrai/priekšmetiem, tad 7 dienu paziņojums var būt izpildīts. Nekādam iepriekšējam paziņojumam nav jābūt izpildītam šajā situācijā.

Īrnieks pārtrauc terminēto īrēšanu

Šeit tiek piemēroti tādi paši apsvērumi kā iepriekšminētā situācija par īpašnieku. Tomēr īrniekam ir jāsniedz iepriekšējo brīdinājumu par īpašnieka izīrēšanas saistību nepildīšanu ar saprātīgu laika periodu īpašniekam lai izlabotu to. Gadījumā ja nepildīšana joprojām pastāv pēc šī laika perioda, tad 28 dienu paziņojumam ir jābūt izpildītam.

Gadījumā ja īpašnieks atsakās piekrist pieprasījumam par pārrakstīšanu vai izīrēšanu apakšīrniekam, likuma 186.pants tiek piemērots un īrnieks var izpildīt paziņojumu par pārtraukšanu. Paziņojumā ir jāformulē iemeslu un jāsniedz atbilstošu paziņojuma laika periodu, kuru sniedz īrnieks kā radīts tabulā šajā daļā.

Kā rīkoties īres beigās

Īrēšana likumīgi ir izbeigta abos gadījumos noteikta termiņa (terminēta) beigšanās vai par īres nosacījumu nepildīšanu, vai par periodisku īrēšanu, pēc likumīga paziņojuma par pārtraukšanu beigām, strīdus par paziņojuma likumīgumu vai turēšanas jautājumus ir jānosūta Padomei.

Kad īrei ir jābūt pārtrauktai Jums ir:

- Jāvienojas par laiku ar īrnieku par pēdējo telpu apskati.
- Jūs varat velēties organizēt iepriekšējo apskati pirms paziņojuma periods beigsies lai noteiktu jebkādas problēmas (tādas kā bojājums/salaušana) ar ko īrniekam būs jātiek galā pirms īres beigām; un tad dienā kad īre beigsies veikt pēdējo apskati.
- Ja uzskaites/stāvokļa atskaite par telpām bija piešķirta īrniekam īres sākuma, Jums jāapspriež to ar īrnieku un norādīt jebkuru bojājumu/salaušanos pāri un virs normālas nolietošanas pakāpes.
- Ja telpas atrodas nepietiekami tīra un kārtīga stāvoklī tad Jums ir jāvienojas ar īrnieku kā ir jāveic uzkopšanu; īrnieks var apņemties veikt uzkopšanu vai Jūs varat veikt to un maksa par to būs atskaitīta no depozīta/ķīlas naudas.
- Jālūdz apstiprinājumu ka īrnieks pirms aizbraukšanas slēgs jebkurus rēķinus ar komunāliem uzņēmumiem, tādiem kā Elektrības apgāde valde (ESB), Gāze utt.,
- Ja ir iespējams jautāriet īrnieku par jauno adresi un jauno tālruna numuru (lai Jūs varētu pārsūtīt jebkuru korespondenci).
- Jāvienojas par atslēgu atgriešanu un depozīta atmaksāšanu.

Ķīlas naudas/depozīta atgriešana īrniekam

Kad īre beidzas, Jums ir pienākums atgriezt depozītu/ķīlas naudu Jūsu īrniekam. Īpašnieks var ieturēt depozītu/ķīlas naudu, no īrnieka daļēji vai pilnīgi, ja jebkas no sekojoša notika:

- Jūsu īrnieks neizsniedza piemēroto paziņojumu par īres pārtraukšanu kuras rezultātā ir zaudējumi.
- Jūsu īrnieks atstāja nesamaksātus rēķinus var īres maksu kad atbrīvoja telpas.
- Jūsu īrnieks sabojāja telpas virs normālas nolietošanas pakāpes.

- Jums vajag ievērot ka galvenais īpašnieka pienākums atvieglot jebkuru zaudējumus.

Izvairīšanas no strīdiem ar īrniekiem

Sekojošais saraksts var Jums palīdzēt izvairīties vai vismaz samazināt strīdu skaitu ar īrniekiem:

- ✓ Pārbaudiet iespējamo īrnieku raksturojumus pirms telpu izīrēšanas.
- ✓ Kad pieņemsiet depozītu/ķīlas naudu, izsniedziet kvīti īrniekam.
- ✓ Gadījumā ja tiek pielietots īres līgums/vienošanas, izsniedziet kopiju īrniekam un paskaidrojiet saturu.
- ✓ Sastādiet sarakstu ar visiem priekšmetiem kas atrodas īpašumā un to stāvokli un lieciet īrniekam to parakstīt lai apstiprinātu viņu piekrišanu.
- ✓ Paradiet jauniem īrniekiem īpašuma apkārtni un pārlicinieties ka viņiem ir zināms kā ierīces strādā un ka viņiem ir zināma kārtība kā atbrīvoties no mājāsaimniecības un dārza atkritumiem.
- ✓ Izsniedziet īres grāmatiņu īrniekam un pārlicinieties ka visi maksājumi ir pierakstīti tur, vai nu īres vai citi izdevumi, ja nepastāv rakstiskā īres līguma.
- ✓ Katrus trīs mēnešus, jautāriet īrniekam vai viss ir apmierinošs un ja tā ir, lieciet viņiem parakstīt apstiprinošu to paziņojumu, datētu atbilstoši.
- ✓ Gadījumā, ja īrnieks paziņo par problēmu, risiniet problēmu cik ātri vien iespējams un paziņojiet viņiem regulāri par Jūsu piepūlām lai to atrisinātu.

Ja problēma paradās, pirmkārt pamēģiniet atrisināt strīdu tieši ar īrnieku.

Ja Jums būs nepieciešami turpmākie padomi/konsultācija sazinieties ar vietējo Pilsoņu Informācijas Centru (Citizens Information Centre) (pārbaudiet tālruņu grāmatu vietējai kontaktu informācijai).

Ja Jūs esat nespējīgs atrisināt strīdu tad Jūs varat ierosināt lietu Privāto dzīvojamo telpu īres valdē(PRTB) www.prtb.ie.

Pastaba

Šis dokumentas trumpai apibūdina tik dažnais kylančias problemas savininkams ir nuomininkams. Jis nēra pateiktas kaip išsami 2004 m. Rezidencinio nuomojimo įstatymo (anksčiau – „įstatymo“) nuoroda arba teisinė interpretacija.