

Ser um bom senhorio

O que é um senhorio?

O senhorio é o dono de uma propriedade, a qual é arrendada ou alugada a outra pessoa. A pessoa que arrenda a propriedade é o inquilino. O acordo entre o senhorio e o inquilino é o arrendamento.

Os seus direitos como senhorio

Sob a Lei de Arrendamento Residencial, 2004, os senhorios têm direito a:

- Estabelecer a renda, uma vez por ano, de acordo com a renda actual no mercado.
- Receber a renda do inquilino na data devida.
- Pagar quaisquer alterações relacionadas com a propriedade, ex. impostos e contribuições
- Terminar o arrendamento sem razão nos primeiros seis meses do contrato de arrendamento. No entanto, deve-se ter especial atenção quando estiver a lidar com um arrendamentos por um prazo fixo de tempo, pois nestes terá de ser dada uma razão. (É favor ver a nota relacionada com arrendamentos por um prazo fixo de tempo, no website principal).
- Ser informado de quem vive na propriedade.
- Decidir se autoriza sub-arrendamento pelo inquilino.
- Ser informado de quaisquer reparos necessários e ser concedido acesso razoável para os reparar.
- Referir disputas ao Conselho de Arrendamentos Residenciais Privados.(PRTB – Private Residential Tenancies Board) uma vez que o inquilino estiver registado.

As suas obrigações enquanto senhorio

De acordo com a lei, o senhorio não pode recusar-se a arrendar propriedade a qualquer futuro inquilino, por motivos de raça, estado civil, estado familiar, orientação sexual, religião, idade, deficiências, ou filiação à comunidade Viajante (travellers).

Você deve:

- Registrar o contrato de arrendamento com o PRTB. Os Formulários para Registro estão disponíveis no website, www.prtb.ie. Se você não se registar, não poderá usufruir do serviço de resolução de disputas PRTB, e poderá ser processado.
- Fornecer ao inquilino um livro de rendas (se não houver um contrato de arrendamento) e recibos de pagamento.
- Ter a certeza de que a sua propriedade está em boas condições.
- Manter a propriedade de acordo com o nível de qualidade que tinha no início do arrendamento.
- Reembolsar os inquilinos por quaisquer reparações feitas na estrutura.
- Fazer um seguro sobre a propriedade.

- Oferecer ao seu inquilino informação, e contactos de qualquer agente com quem negociar em seu nome.
- Fornecer o inquilino com os detalhes de contacto se não houver intermédio de um agente.
- Dar ao inquilino um aviso de 28 dias para uma revisão de renda.
- Dar aos inquilinos um aviso escrito de termo de contrato. Há um formulário precedente no website da PRTB.
- Devolver o depósito ao inquilino no fim do arrendamento, se apropriado.
- Dar ao inquilino um aviso de qualquer inspecção iminente à propriedade.

Que registos devem ser mantidos sobre os conteúdos da acomodação?

O senhorio deve registar detalhes no livro de rendas ou no contrato de arrendamento, de toda a mobília e utensílios na acomodação. Também é aconselhável manter um registo da sua condição para ajudar a evitar disputas no futuro, sobre itens danificados ou quebrados.

Tirar provas fotográficas da propriedade e do seu conteúdo antes do inquilino se mudar, pode ajudar a prevenir disputas relacionadas com itens danificados ou quebrados. Tais fotografias podem ser usadas como prova em qualquer disputa.

Com que frequência é que a renda pode ser aumentada?

A renda só pode ser aumentada uma vez por ano, a não ser que a acomodação tenha sido substancialmente alterada para pior ou melhor após um aviso escrito de alteração de renda. Lembre-se, quaisquer mudanças deste género devem estar de acordo com as rendas de mercado.

Que direitos possui de acesso à sua propriedade?

Uma vez que o inquilino ocupa a propriedade, o senhorio só tem permissão para entrar na propriedade com a autorização do inquilino ou no caso de uma emergência. Se for necessário fazer alguma reparação ou inspecção ao local, então o senhorio deve ter um acordo prévio com o inquilino para obter acesso.

Qual o nível de qualidade que a sua acomodação deve ter?

De acordo com a lei, a propriedade arrendada deve ter um nível de qualidade mínimo. Se a propriedade não obedecer a estes níveis de qualidade, então você, como senhorio, pode ser processado. As autoridades locais são responsáveis por fazer cumprir este nível de qualidade e por levar a cabo inspeções regulares aos alojamentos arrendados.

Alguns exemplos de níveis de qualidade mínimos:

- O edifício deve estar livre de humidade e em boas condições estruturais.
- O inquilino deve ter à sua disposição água quente e fria.
- Aquecimento adequado e ventilação no edifício.
- Todos os utensílios devem estar a funcionar adequadamente.
- Circuitos eléctricos, gás e canalização devem estar a funcionar adequadamente.

Mais detalhes sobre níveis de qualidade a que deve obedecer quando arrendar alojamento, estão disponíveis no website da PRTB.

Que impostos devem ser pagos sobre a renda recebida?

Todos os senhorios devem pagar imposto sobre qualquer rendimento de renda recebido. As Finanças operam com um sistema de auto-avaliação para impostos sobre rendimento de rendas. Os senhorios, se não estiverem registados para auto-avaliação, poderão ter de o fazer completando o Formulário das Finanças [Revenue's Form] TR1.

Certas despesas podem ser deduzidas do imposto pago e detalhes em relação a este podem ser encontrados no website das Finanças www.revenue.ie.

Terminação de arrendamento pelo senhorio

Aviso válido (ver secção 62 da Lei)

Para ser válido, um aviso de terminação deve:

- Estar em escrito.
- Estar assinado pelo senhorio/inquilino ou pelo seu agente autorizado.

- Especificar a data de serviço.
- Declarar a razão para a terminação (quando o arrendamento durou mais 6 meses ou é um arrendamento por um prazo fixo de tempo).
- Especificar a data de terminação e também que o inquilino tem as 24 horas totais da data para desocupar a propriedade.
- Declarar que qualquer problema relacionado com a validade do aviso ou o direito do senhorio em entregar este deve ser remetido ao Conselho de Arrendamentos Residenciais Privados dentro de 28 dias após recepção do aviso.

Período de Aviso de Terminação de Contrato de Arrendamento pelo Senhorio

O período mínimo para por termo ao contrato de arrendamento do inquilino é determinado de acordo com a duração do contrato de arrendamento e está estabelecido na Lei, como segue no quadro abaixo. Os termos do contrato de arrendamento em vigor poderão providenciar maiores períodos de aviso a serem dados ao inquilino. Este quadro aplica-se quando o termo não acontece devido a uma quebra nas obrigações de do inquilino.

Período de Aviso	Duração de Arrendamento
28 dias	Menos de 6 meses
35 dias	6 meses ou mais mas menos de 1 ano
42 dias	1 ano ou mais mas menos de 2 anos
56 dias	2 anos ou mais mas menos de 3 anos
84 dias	3 anos ou mais mas menos de 4 fias
112 dias	4 ou mais anos

Também é possível que o senhorio e o inquilino cheguem a um acordo de um período menor de aviso, mas isto só pode ser acordado na altura em que o aviso for entregue (ver secção 69 da Lei).

Razões para entregar o aviso (ver secção 34 da Lei)

Em geral, quando um arrendamento durou mais de 6 meses e menos de 4 anos, a razão para por termo deve ser declarada no aviso e a terminação não será válida a não ser que a razão esteja relacionada com um dos seguintes:

- o inquilino foi incapaz de agir de acordo com as obrigações do arrendamento (tendo primeiro sido notificado da incapacidade e tendo-lhe sido dada a oportunidade de remediá-la).
- o inquilino pretende vender a residência nos próximos 3 meses.
- a residência já não é adequada às necessidades daqueles que ocupam a habitação.
- o senhorio requer que a residência seja ocupada pelo próprio ou por um membro da família*.
- a desocupação da propriedade é necessária para uma remodelação substancial da residência*.
- o inquilino pretende mudar o uso da residência*.

*Para estes motivos, o aviso de terminação deve conter certos detalhes adicionais como está especificado na Lei, relacionados com o facto de ter sido dado primeiro ao inquilino recusa para retomar o arrendamento, caso a residência volte a estar disponível para re-arrendamento.

Terminação por quebra de Obrigações do Inquilino (ver secção 67 da Lei)

Se um inquilino quebrar as suas obrigações sob a Lei, então apenas tem de se lhe dar o aviso de 28 dias, independentemente da duração do arrendamento. Tal deve ser precedido por um aviso, permitindo uma oportunidade razoável para remediar a quebra, e se for um arrendamento superior a 6 meses. Geralmente, não é necessário um aviso preliminar no que diz respeito a um arrendamento por um prazo fixo de tempo.

Se a quebra disser respeito ao não-pagamento da renda, uma notificação prévia de atraso deve ser enviada ao inquilino, dentro de 14 dias, antes de ser dado um aviso de Terminação de 28 dias.

Se a terminação for requerida por por comportamento anti-social sério (como definido pela secção 17(1) da Lei), então um aviso de Terminação deve ser entregue com um período de aviso de 7 dias.

Terminação de um Arrendamento de por um prazo fixo de tempo pelo Senhorio

Um arrendamento de duração fixa deve continuar em toda a sua extensão e só deve ser terminado se:

- O inquilino ou o senhorio quebraram as condições do arrendamento e/ou as suas obrigações sob a Lei.
- O senhorio recusar-se, a pedido do inquilino, a cessar o arrendamento, permitindo ao inquilino entregar um aviso (ver secção 186 da Lei).

- Houver cláusulas incorporadas no contrato que permitem uma terminação antecipada (ex. uma quebra de contrato).

Independentemente da duração do arrendamento, o aviso de Terminação deve especificar a razão para a terminação. Se a razão for atraso no pagamento da renda, então a carta de aviso de 14 dias acima referida deve ser enviada na mesma, antes do aviso. A não ser que esteja especificada uma condição no contrato de arrendamento, o inquilino geralmente não tem direito à oportunidade de remediar a quebra previamente à execução do aviso.

Geralmente, as razões sob a secção 34 não são razões válidas para terminar um arrendamento de duração fixa. Só podem ser usados se esriverem incorporados nas condições do contrato de arrendamento de duração fixa.

Aviso por parte do Inquilino ao senhorio de fim de arrendamento

Validade de Aviso e Períodos de Aviso

O mesmo critério para o conteúdo do aviso aplica-se se o inquilino o estiver a apresentar ao senhorio, no entanto não é preciso declarar uma razão se se estiver a por termo, por razões que não a quebra das obrigações do senhorio. O maior período de aviso que tem de ser dado ao senhorio é de 56 dias, como segue na tabela abaixo.

Período de Aviso	Duração de Arrendamento
28 dias	Mais de 6 meses
35 dias	6 meses ou mais mas menos de 1 ano
42 dias	1 ano ou mais mas menos de 2 anos
56 dias	2 anos ou mais

Também é possível ao senhorio e ao inquilino acordarem num período de aviso menor, mas tal só pode ser acordado na altura em que o aviso é dado (Ver secção 69 da Lei).

Terminação por quebra das Obrigações do Senhorio (ver secção 68 da Lei)

Um inquilino pode dar um aviso de 28 dias, devido à quebra por parte do senhorio das suas obrigações sob a Lei/ o contrato de arrendamento, independentemente da duração do arrendamento. No entanto, o inquilino deve notificar o senhorio da incapacidade

de agir de acordo com as suas obrigações em escrito. Se esta situação não for remediada dentro deste tempo, um aviso pode ser dado.

Se o comportamento do inquilino representar de algum modo um perigo iminente de morte ou ferimento grave, ou perigo iminente à estrutura da residência, então um aviso de 7 dias pode ser dado. Nesta situação, não é necessário dar mais nenhum aviso prévio.

Terminação de um Arrendamento por um Prazo Fixo de tempo pelo Inquilino

As mesmas considerações aplicam-se aqui, às que se aplicam para terminação por parte do Senhorio, como referido acima. No entanto, o inquilino deve dar aviso prévio de falha por parte do senhorio, para agir de acordo com as obrigações de arrendamento, com um limite de tempo razoável para o senhorio remediar tal. Se a falha persistir fora deste período, então um aviso de 28 dias pode ser dado. Se um senhorio se recusar a concordar com um pedido para transferir ou sub-arrendar o arrendamento, a secção 186 da Lei será aplicada e um aviso de Terminação pode ser dado pelo inquilino. O aviso deve especificar a razão e o inquilino deve dar o aviso num período de tempo apropriado, como se vê na tabela nesta secção.

O que fazer no fim de um arrendamento

Os arrendamentos terminam por lei, ou no momento de expiração do prazo fixo de tempo ou por quebra das condições de arrendamento, ou para arrendamentos periódicos, após expiração do aviso válido de terminação, sujeito a que a disputa da validade do aviso ou da ocupação com contrato vencido, seja referido ao Conselho.

Quando o arrendamento estiver para terminar:

- deve marcar uma hora com o inquilino para uma inspecção final da residência.
- Pode querer acordar uma inspecção prévia antes do fim da expiração do período de aviso, para identificar quaisquer problemas (tais como danos/quebras), que o inquilino pode necessitar de tratar antes do fim do arrendamento; e posteriormente, no dia da terminação, levar a cabo uma inspecção final.
- Se um inventario/ relatório de condições sobre a residência tiver sido dado ao inquilino no início do arrendamento, você deve rever este com o inquilino e indicar quaisquer danos/quebras, para além de desgaste normal.

- Se a residência não estiver razoavelmente limpa e arrumada, então você pode acordar com o inquilino como a limpeza deve ser feita; o inquilino pode decidir levar a cabo a limpeza ou você pode levar tal a cabo e o custo é deduzido do depósito.
- Procurar confirmação de que o inquilino vai terminar quaisquer contas com empresas de serviço público, tais como ESB [electricidade] , Gás, etc, ao sair.
- Se possível, procurar saber a nova morada e número de telefone do inquilino (para poder enviar qualquer correspondência)
- Organizar a devolução das chaves e a devolução do depósito.

Devolver o depósito a um inquilino

Quando um arrendamento termina, você é obrigado a devolver o depósito ao inquilino. O senhorio pode reter o depósito , parcial ou total, de um inquilino, se algum dos seguintes ocorreu:

- O seu inquilino não deu aviso próprio da terminação do contrato, resultando em prejuízo.
- O seu inquilino deixou contas ou renda por pagar, quando deixou o alojamento.
- O seu inquilino danificou o alojamento para além do desgaste normal.
- Você notou que há uma obrigação geral por parte do senhorio de mitigar quaisquer prejuízos

Evitar disputas com os inquilinos

A seguinte lista pode ajudá-lo a evitar ou pelo menos a minimizar as disputas com os inquilinos:

- ✓ Verificar as referências de possíveis futuros inquilinos antes de arrendar o alojamento.
- ✓ Quando aceitar o depósito, providencie ao inquilino um recibo.
- ✓ Se um contrato de arrendamento for usado, dê ao inquilino uma cópia e explique os conteúdos.
- ✓ Crie uma lista de conteúdos e a condição de todos estes itens na propriedade e leve o inquilino a assinar isto para confirmar o acordo.
- ✓ Mostre a propriedade aos novos inquilinos e assegure-se de que eles sabem como funcionam os utensílios e de que estão familiarizados com os planos para eliminação de resíduos domésticos e de jardim.

- ✓ Providencie um livro de rendas para o inquilino e tenha a certeza de que os pagamentos estão registados nele , seja a renda ou outras mudanças, se não houver um contrato escrito.
- ✓ A cada 3 meses, perguntar ao inquilino se tudo está satisfatório e se tal, fazer com que eles assinem uma declaração a confirmar tal, e datado de tal.
- ✓ Se um inquilino declarar um problema, lide com esse problema o mais depressa possível e dê-lhes actualizações regulares sobre os seus esforços para resolver o problema.

Se um problema surgir, primeiro tente resolver as diferenças directamente com o seu inquilino

Se precisar de mais conselhos, contacte um Centro de Informação ao Cidadão local (verifique a lista telefónica para detalhes locais).

Se você for incapaz de resolver a disputa, então talvez terá de levar o seu caso ao PRTB (www.prtb.ie).

Limitação de Responsabilidade

Este documento é um breve sumário dos problemas mais comuns para senhorios e inquilinos. Não é suposto ser um guia compreensivo ou uma interpretação legal da Lei dos Arrendamentos Residenciais 2004 (“a Lei”).

