

做个好 房客

什么是房客？

简而言之，房客是支付租金给房东以使用其住宅的人

找出租房时应该注意哪些？

在租房前你应该注意房子满足你的需求如：

- 是否安全且良好状况
- 是否满足你所要求的大小，地段和需求？
- 是否支付得起租金以及额外费用？如水电煤等。
- 有任何潮湿的迹象？
- 所以家用电器和设施是否性能完好？
- 谁的责任处理垃圾
- 押金多少以及归还时条件如何。

在决定租房和付租金前，先试着看下周边地区房子。这样可以帮助你决定哪些房子是你需要的以及了解下周边地区的租金情况。

承租人的权利

承租人权利依据2004年住宅租赁法案规定，住宅房基本标准已经和房东签订任何书面或口头协议。

其包括：

- 出租房必须状况良好。如结构结实，冷热水供应，合理供暖，电器性能良好，煤电供应良好。
- 房客有隐私权。房东只能在你的允许下进出除非是紧急情况。
- 房客应和房东有书面租赁合同或租赁簿。
- 房客应被通知租金的提高。租金涨价一年一次并依据市场水平提前28天通知。
- 房客应随时都能联系到房东。
- 房客可以报销其支付的房屋修理费用。如果损坏异常则是房客的义务支付修理费。
- 房客应有一定期限提前通知其终止租赁。
- 房客可参考私人住宅委员会 (PRTB)。

承租人义务

- 及时付租金。
- 保持房屋状况良好并通知房东任何需要修理，允许房东进出进行修理。
- 不进行有损房屋的事宜如在良好通风条件下在室内烘干衣服。
- 允许房东进行合理视察。
- 通知房东谁居住在内。
- 避免损坏，非法破坏。
- 依照租赁合同不管是书面或口头规定。

- 给房东合理通知期限终止租赁。
- 记录所有房租记录，修理记录以及和房东的联系
- 按房东要求签署 PRTB 登记表。
- 不做任何有损于房东房屋保险的事。

支付账单

煤电电话和垃圾都是租房会发生的费用。当房客支付账单时应都记录在租赁簿里和其他收据一起作为凭证。如果煤电表已经被用过则应调到标准尺度。如果房客怀疑煤电表不准则应和ESB联系。

财产保险

财产保险是你的责任。房东应对房屋进行保险不过这只保结构损坏如砖头水泥。

租金涨价

房东只能在12个月里涨价一次（除非住宅有很大的改变）并提前28天通知。

你的租金必须符合合同等条件的其他出租房租。

房东提出的终止租赁

有效通知见第 62 条

有效通知必须满足以下：

- 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个月租期或以上，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。

房东拒绝房客提出的租赁转让要求，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的危险，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

如上所示房东项下的固定租赁终止条款同样也适用于房客固定租赁终止。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。

如果房东拒绝同意房客的要求转租或租给他人，房客可根据第186条发出终止通知。通知需说明理由并给出对应时间表的合理通知期。

拿回你的押金

当租赁合同结束时，你有权从房东处获得归还的押金。房东可以扣除为付清租金或住宅损坏或使用过度而产生的费用。

如果你没有给房东足够时间的通知告知你导致房东的损失，则你有可能无法得到所有的押金。

避免被无端指责损坏房屋的小贴士

- ✓ 当搬进住宅时，记录下所有房屋的损坏
- ✓ 对照房屋清单看是否所有项目属实。
- ✓ 拍照记录下房屋状况
- ✓ 一旦完成这些事后双方应认可其正确性以便今后没有任何方指责对方。

如果你感到房东无端扣着你的押金，你可以报告PRTB。PRTB会帮助解决纠纷以及房东房客之间的争议。（见上）

我和房东发生冲突怎么办？

私人住宅租赁委员会 (PRTB)

会帮助解决争议以及房东房客间的纠纷。如果你是居住在私人出租房里那么你可以得到PRTB的服务。

如果有问题发生，首先试着去直接和房东交涉处理。

- 如果你感到自己权利被侵犯可以从以下得到建议
- 居民休息中心 (见地方电话簿) 或国家房屋组织门户 (www.threshold.ie)。

如果你无法解决纠纷你你可以向PRTB提出。有PRTB可以介入的状况标准。他们包括：

- 你是地方政府的承租人。
- 你和房东同住一所属于‘租赁一间屋’情况。
- 你和房东配偶，孩子，父母居住在一起并没有书面协议。

你居住在假日出租房内。

针对其他出租协议的详细信息，请参阅第3条或与门户联系任何将来事宜看你的情况是否包括在内。

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。

