

Labs īrnieks

Kurš ir īrnieks?

Plaši runājot īrnieks ir jebkura persona, kura maksa īpašniekam par viņu telpu izmantošanu.

Ko Jums ir jāsapaida no īrētām telpām?

SPirms telpu īrēšanas Jums ir jāpārlicinās ka tas ir piemērots Jūsu vajadzībām, piemēram:

- Vai īpašums ir drošs un atrodas labā stāvoklī?
- Vai tas atbilst Jūsu izmēra, atrašanās vietas un citam prasībām?
- Vai Jūs varēsiet atļauties īres maksu kopā ar jebkuriem citiem papildus izdevumiem? Piemēram regulārus rēķinus par gāzi, elektrību utt.
- Vai ir kaut kādas mitruma pazīmes īpašumā?
- Vai visas ierīces un iekārtas atrodas darba kārtībā?
- Pārbaudiet kurš ir atbildīgs par izdevumiem par atkritumu aizvākšanu.
- Pārbaudiet depozīta apmēru un tā atgriešanas nosacījumus Jums.

Pirms pieņemsiet lēmumu par īpašuma īrēšanu un depozīta/ķīlas naudas sniegšanu par telpām, sākumā pamēģiniet apskatīt citus īpašumus šajā rajonā. Tas Jums palīdzēs izlemt par to kāds īpašuma veids ir vislabākais Jums un sniegs Jums ideju par īri šeit.

Īrnieka tiesības

Jūsu īrnieka tiesības ir no 2004.gada Likuma par dzīvojamu telpu īri, dzīvokļa apstākļu noteikumiem minimālos standartos un no jebkuram rakstiskam vai mutiskam vienošanās ar īpašnieku.

Tie iekļauj ka:

- Īrētām telpām jābūt labā stāvoklī, piemēram struktūras skaņas, silts/auksts ūdens pieejamība, atbilstoša apkure, ierīces ir darba kārtībā, elektrība un gāze ir labā stāvoklī.
- Īrniekiem ir jābūt privātai dzīvei. Īpašnieki drīkst ienākt izīrētajās telpās tikai ar Jūsu atļauju izņemot gadījumu ja tas ir ārkartā situācija.
- Īrniekiem ir jābūt īres grāmatiņai, rakstiskam līgumam vai īres līgumam ar īpašnieku.
- Īrniekiem ir jābūt informētiem par īres maksas paaugstināšanu. Īres maksas paaugstināšana var notikt tikai vienu reizi gadā un saskaņā ar pašreizējo tirgus likmi pēc 28 dienu rakstiskā paziņojuma.
- Īrniekiem ir jābūt iespējai sazināties ar īpašnieku jebkurā pieņemamā laikā.
- Īpašniekam ir jāatbildzina īrniekiem par jebkuriem veiktiem remontdarbiem telpās. Ja bojājumi ir virs normālas nolietošanas pakāpes tad tas ir īrnieka pienākums maksāt par tiem.

- Īrniekiem ir jābūt izsniegtam atbilstošam paziņojumam pirms īres vienošanas/līguma pārtraukšanas.
- Īrnieki var nosūtīt strīdus Privāto dzīvojamo telpu īres valdē (Private Residential Tenancies Board).

Īrnieka pienākumi

- Maksāt Jūsu īres maksu laikā.
- Uzturēt dzīvokli labā kārtībā un informēt īpašnieku par nepieciešamiem remontdarbiem, atļaujot viņam/viņai vai citiem pieeju šim mērķim.
- Nenodarboties ar pasākumiem kuri var nodarīt bojājumu īpašumam, piemēram žāvēt drēbes telpās bez atbilstošas ventilācijas, tāpēc ka tas var radīt mitruma izplatīšanos.
- Ļaujiet īpašniekam veikt kārtējas īpašuma apskates.
- Informējiet īpašnieku par to kurš dzīvo īpašumā.
- Izvairieties no bojājumu, traucējumu izraisīšanas vai likuma pārkāpšanas.
- Izpildiet īres vienošanas nosacījumus vai nu rakstiskus vai mutiskus.
- Izsniedziet īpašniekam atbilstošu paziņojumu pirms īres vienošanas/līguma pārtraukšanas.
- Glabājiet pierakstus par visiem remontdarbiem, maksājumiem un darījumiem ar īpašnieku.
- Parakstiet Privātas dzīvojamo telpu īres padomes (PRTB) reģistrācijas veidlapu, kad īpašnieks to pieprasa.
- Nedarīt to kas varētu ietekmēt īpašnieka apdrošināšanas prēmiju par mājokli.

Pakalpojumu apmaksā

Gāze, elektrība, tālrunis un atkritumu savākšana ir izdevumu piemēri kuri parādīsies kad īrēsiet telpas. Gadījumā kad īrnieks maksā par tiem to ir jāpieraksta īres grāmatā kopā ar kvītīm kā samaksas pierādījumu. Gadījumā, ja elektrības un gāzes skaitītāji tiek pielietoti tad tiem ir jābūt uzstādītiem uz standarta normas/likmes. Ja īrniekam ir aizdomas ka norma ir pārāk paaugstināta tad viņiem ir jāsaņemas ar šo pakalpojumu sniedzēju piemēram Elektrības apgādes valde (ESB).

Jūsu mantas apdrošināšana

Tas ir Jūsu pienākums panākt lai mājas mantas apdrošināšana pasargātu Jūsu personiskās mantas.

Īpašniekam ir jāapdrošina īpašumu, bet tas parasti sedz tikai bojājumus struktūrā – “ķieģeļi un kaļķu java”.

Īres maksas paaugstināšana

Īpašnieki var paaugstināt Jūsu īres maksu tikai vienu reizi 12 mēnešu laikā (kamēr nenotika būtisku izmaiņu ar telpām) pēc 28 dienu paziņojuma izpildes.

Jūsu īres maksas vērtībai jābūt līdzīgai parējām īres maksām par līdzīgam privātam telpām tuvumā.

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 izpildīšanas 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 šajā datumā lai atbrīvotu īpašumu.
- Jāformulē ka jebkuru problēmjaudājumu attiecība uz paziņojuma likumīgumu vai īpašnieka tiesībām to izpildīt jābūt nosūtītam uz Privāto dzīvojamo telpu īres Padomi 28 dienu laikā no paziņojuma saņemšanas brīža.

Paziņošanas periods lai īpašnieks pārtrauktu izīrēšanu

Minimālais laika periods paziņošanai, lai pārtrauktu īrnieka īri tiek noteikts ar īres ilgumu un ir izklāstīts Likumā kā tabulā zemāk. Īres vienošanas/līguma nosacījumi var radīt lielākus paziņošanas periodus ko sniegt īrniekam. Šī tabula tiek piemērota gadījumā, kad pārtraukšana nesanāca īrnieka saistību 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 jāiekļauj 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 pienākumus (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 pielietojumu citiem mērķiem*.

* Šiem iemesliem, paziņojumam par pārtraukšanu ir jāsaturs noteiktu papildus informāciju kā tas ir noteikts Likumā attiecībā uz to, ka īrniekam ir tiesības izvēlēties pirmajam vai atjaunot īri , pārvērš 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

saprātīgu iespēju izlabot nepildīšanu, gadījumā, ja tas ir 6 mēnešus ilga īrēšana vai ilgāk. 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 likumīga 28 dienu paziņojuma par pārtraukšanu izpildes.

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

Īpašnieks pārtrauc terminēto izīrēšanu

Terminētai īrei ir jāturpinās līdz tās noteiktam ilgumam un to ir jāpārtrauc tikai ja:

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

Neskatoties uz īres ilgumu, paziņojumā par pārtraukšanu ir jāformulē pārtraukšanas iemeslu.

Ja iemesls ir nokavēta īres maksājuma dēļ, tad iepriekšminētai 14 dienu brīdinājuma vēstulei joprojām jābūt nosūtītai pirms paziņojuma. Ja vien tas nav formulēts kā īres līguma nosacījums, parasti īrniekam nav tiesību uz iespēju izlabot nepildīšanu pirms paziņojuma izpildes.

Ja īrēšana tiek pārtraukta īrnieka saistību nepildīšanas dēļ citādāku nekā nokavēts maksājums par īrēšanu, tad paziņojumā ir jābūt formulētam iemeslam un 28 dienu paziņojumam ir jābūt izsniegtam. Ja vien tas nav formulēts kā nosacījums īres līgumā/vienošanās, īrniekam nav tiesību uz iespēju izlabot nepildīšanu pirms paziņojuma izsniegšanas.

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.

Īrnieks pārtrauc īrēšanu

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 ir 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 īpašnieka saistību nepildīšanu, saskaņā ar Likumu/īres vienošanas/līgumu, neskatoties uz īres ilgumu. Tomēr, īrniekam būs jāpaziņo īpašniekam par viņa/viņas saistību nepildīšanu rakstiski, sniedzot saprātīgu laiku izlabot nepildīšanu. Ja situācija nav izlabota šajā laika posmā, tad paziņojums var tikt izpildīts.

Ja īpašnieka uzvedība izraisa nenovēršamas nāves briesmas vai nopietnu ievainojumu vai nopietnas briesmas telpu struktūrai, tad 7dienu paziņojumam jābūt izpildītam. Nekādam iepriekšējam paziņojumam nav jābūt izpildītam šajā situācija.

Īrnieks pārtrauc terminēto īrēšanu

Šeit tiek piemēroti tādi paši apsvērumi kā iepriekšminēts par īpašnieku. Tomēr īrniekam ir jāsniedz iepriekšējo brīdinājumu par īpašnieka izīrēšanas saistību nepildīšanu ar atbilstošu 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 īres pārrakstīšanu vai izīrēšanu apakšīrniekam, likuma 186.pants tiek piemērots un īrnieks var pielietot paziņojumu par pārtraukšanu. Paziņojumam ir jāformulē iemeslu un jāsniedz atbilstošu paziņojuma laika periodu kuru sniedz īrnieks, kā radīts tabulā iepriekšējā daļā.

Jūsu depozīta atgriešana

Kad īre beidzas, Jums ir tiesības saņemt Jūsu depozītu no īpašnieka. Īpašnieks var atskaitīt nokavētos maksājumus par īri vai bojājuma izmaksas vai par pārmērīgu telpu nolietošanas pakāpi. Ja Jūs neizsniežat atbilstošu paziņojumu, kura rezultātā īpašniekam ir zaudējumi, Jums var nebūt tiesību atgriezt Jūsu depozītu pilnā apmērā.

Padomi kā izvairīties no netaisnīgas vainas uzvelšanas par īpašuma bojāšanu

- ✓ Kad atbrauksiet pievērsiet uzmanību jebkuriem bojājumiem īpašumā.
- ✓ Pārbaudiet priekšmetu sarakstu, lai redzētu ka viss ir minēts.
- ✓ Fotografējiet īpašumu, kā pierakstu par to stāvokli.
- ✓ Kad Jūs izdarīsiet visas šīs lietas, abām pusēm ir jāapstiprina to pareizību lai ne viens ne otrs nevarētu teikt citādāk vēlāk.

Ja Jūs jutāt, ka īpašnieks negodīgi paturēja Jūsu depozītu, Jūs varat par to paziņot Privātai dzīvojamo telpu īres padomei (PRTB). Privāta dzīvojamo telpu īres padome (PRTB) palīdz risināt strīdus vai domstarpības starp īpašniekiem un īrniekiem. (skatīt zemāk)

Kā rīkoties, ja ir strīds ar manu īpašnieku?

Privāta dzīvojamo telpu īres padome (PRTB) palīdz risināt strīdus un domstarpības starp īpašniekiem un īrniekiem. Ja Jūs esat īrnieks kurš dzīvo privātajās īrētajās dzīvojamās telpās tad Jums ir tiesības gūt labumu no Privātas dzīvojamo telpu īres Padomes (PRTB) strīdu risināšanas dienesta.

Ja problēma pastāv, pirmkārt pamēģiniet nokārtot Jūsu domstarpības tieši ar īpašnieku.

Ja Jūs jutāt ka Jūsu tiesības bija pārkāptas saņemiet konsultāciju no:

- Pilsoņu Informācijas Centra (pārbaudiet tālrunu grāmatu vai vietējo kontaktu informāciju) vai

- Threshold Nacionālā organizācija par dzīvojamam telpām (www.threshold.ie).

Ja Jūs esat nespējīgs risināt strīdu tad Jūs varat ierosināt Jūsu lietu Privātajā dzīvojamā telpu īres padomē. Pastāv robežas īres situācijās, kad Privāta dzīvojamā telpu īres padome (PRTB) var būt iesaistīta. Tie iekļauj kad:

- Jūs esat īrnieks vietēja instancēs par dzīvojamam telpām.
- Jūs dzīvojat ar īpašnieku saskaņā ar “izīrēt istabu plāns”.
- Jūs dzīvojat kopā ar īpašnieka laulāto, vecākiem vai bērnu un nepastāv rakstiskā īres līguma/vienošanos.
- Jūs uzturaties tur saskaņā ar atvaļinājuma īres līgumu.

Plašākas informācijas iegūšanai par neiekļautiem īres līgumiem, lūdzam skatīt Likuma 3.pantu vai sazinieties ar Threshold turpmākai informācijai, lai redzētu vai Jūsu situācija ir iekļauta.

Pastaba

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

