

# Kaip būti geru nuomininku?

## **Kas yra nuomininkas?**

Apskritai, nuomininkas – tai bet kuris asmuo nekilnojamosios nuosavybės savininkui mokantis už naudojimąsi patalpomis.

## Ko ieškoti nuomojamose patalpose?

Prieš nuomojantis patalpas įsitikinkite, kad šios atitinka Jūsų poreikius, pavyzdžiui:

- Ar patalpos saugios ir geros kokybės?
- Ar jos atitinka Jums reikalingą dydį, vietovę ir kitus poreikius?
- Ar Jūs įstengsite mokėti nuomą kartu su papildomomis išlaidomis (reguliarios elektros, dujų sąskaitos ir t.t.)?
- Ar patalpose yra drėgmės ženklų?
- Ar veikia visi įrengimai ir įtaisai?
- Patikrinkite kas moka atliekų išvežimo mokesčius.
- Sužinokite kiek užstato reikės sumokėti ir kokios yra jo gražinimo sąlygos.

Prieš apsisprendžiant nuomotis ir sumokant užstatą, visada apžiūrėkite kitas apylinkėje nuomojamas patalpas. Tai padės išsiaiškinti kokios patalpos yra tinkamiausios bei geriau suvokti vietines kainas.

## Nuomininko teisės

Nuomininko teisės yra užtikrintos pagal 2004 m. Rezidencinio nuomojimo įstatymą, Apgyvendinimo nuostatas dėl minimalių standartų ir bet kokį raštišką arba žodinį susitarimą su savininku.

Jūs taip pat turite šias teises:

- Nuomojamos patalpos turi būti geros būklės: stabilios struktūros, įrengtas tinkamas šalto/karšto vandens tiekimas, tinkamas šildymas, veikiantys įrengimai bei elektros ir dujotiekio įtaisai.
- Nuomininkas turi teisę į nuošalumą. Į nuomojamas patalpas savininkas gali įžengti tik su Jūsų sutikimu arba kilus avarinei situacijai.
- Nuomininkui turi būti suteikta nuomos knygelė arba sudaryta rašytinė sutartis.
- Nuomininkai turi būti informuoti apie artėjantį nuomos mokesčio padidinimą. Nuomos mokesį savininkas gali padidinti tik vieną kartą per metus, tik pagal tuometinę rinką ir tik apie tai nuomininką įspėjęs 28 dienas iš anksto.
- Nuomininkams turi būti suteiktos sąlygos bet kuriuo tinkamu metu susisiekti su savininku.

- Savininkas turi atmokėti už bet kokią nuomininko atliktą remontą. Jei padaryti nuostoliai viršija paprastą susidėvėjimą, tuomet už juos turi mokėti nuomininkas.
- Prieš nutraukiant nuomojimo sutartį nuomininkas turi būti tinkamai iš anksto įspėtas.
- Kilusius nesutarimus nuomininkas gali pavesti Privačių rezidencijų nuomojimo valdybai („PRTB“).

## Nuomininko atsakomybė

- Laiku mokėti už nuomą.
- Patalpose palaikyti gerą tvarką, savininką informuoti apie reikalingus taisymus, tam jam suteikiant tinkamą priėjimą.
- Nedaryti nieko, kas galėtų pakenkti savininko nuosavybei (pvz.: nedžiovinti rūbų viduje be ventiliacijos – tai padeda plėstis drėgmei).
- Savininkui leisti vykdyti įprastus nuosavybės patikrinimus.
- Savininkui pranešti apie tai, kas gyvena jo nuosavybėje.
- Stengtis nesukelti nuostolių, nepažeidinėti viešosios tvarkos ir įstatymo.
- Laikytis ir rašytinių, ir žodinių nuomojimo sutarties nuostatų.
- Prieš nutraukiant nuomojimosi sutartį savininką tinkamai iš anksto įspėti.
- Palaikyti atlikto remonto darbų, mokesčių ir kitų su nuosavybės savininku susijusių reikalų sąrašą.
- Savininkui pareikalavus pasirašyti „PRTB“ registracijos anketą.
- Nedaryti nieko, kas galėtų įtakoti savininko mokamo namų draudimo įnašus.

## Mokėjimas už paslaugas

Nuomojantis gyvenamas patalpas teks mokėti sąskaitas už dujas, elektrą, telefoną, atliekų išvežimą ir kt. Nuomininkui mokant šias sąskaitas apie tai kiekvieną kartą turėtų būti padarytas įrašas, kaip įrodymas, nuomos knygelėje. Jei naudojami monetomis apmokami elektros ir dujų skaitikliai, jie turėtų būti nustatyti pagal įprastus įkainius. Jei nuomininkas įtartų, jog įkainiai per dideli, jam derėtų kreiptis į tinkamą tiekėją (pvz.: „ESB“).

## Jūsų nuosavybės apdraudimas

Jei pageidaujate apsaugoti savo nuosavą turtą, esate patys atsakingi už savo nuosavybės draudimą.

Savininkas privalo apdrausti patalpas, tačiau tai dažniausiai padengia tik pastato struktūrą – plytas ir cementą.

## Nuomos mokesčio padidinimas

Savininkas nuomos mokesti pakelti gali tik vieną kartą per 12 mėnesių (nebent gyvenamosios patalpos kaip nors žymiai pasikeistų), iš anksto apie tai perspėjęs prieš 28 dienas.

Jūsų nuomos mokestis turi būti panašus į už kitas apylinkėje esančias gyvenamąsias patalpas mokamą nuomos mokestį.

## Nuomojimo nutraukimas iš savininko pusės

### Galiojantis perspėjimas (skaitykite 62 –ąjį įstatymo straipsnį)

Kad galiotų, perspėjimas apie nuomojimo nutraukimą turi būti:

- Raštiškas.
- Pasirašytas savininko/nuomininko arba jo/jos įgaliojiniu.
- Jame turi būti nurodyta perspėjimo pateikimo data.
- Jame turi būti nurodyta nutraukimo priežastis (jei nuomojimas truko ilgiau nei šešis mėnesius arba fiksuotos sutarties atveju).
- Taip pat nurodykite nutraukimo datą ir paminėkite, kad nuomininkui išsikraustyti skirtos visos 24 tos datos valandos.
- Taip pat turi būti nurodyta, kad bet koks nesutarimas dėl perspėjimo galiojimo arba savininko teisės jį pateikti turi būti nukreiptas į Privačių rezidencijų nuomojimo valdybą ne vėliau nei po 28 dienų nuo perspėjimo gavimo.

### Perspėjimo terminas dėl nuomojimo nutraukimo iš savininko pusės

Minimalus perspėjimo pateikimo terminas dėl nuomojimo nutraukimo yra nustatomas pagal įstatymo numatytą nuomojimo trukmę, žiūrėkite į žemiau pateiktą grafą. Nuomojimo sutartyse gali būti nustatytas ir ilgesnis nuomininkui pateikiamo perspėjimo terminas. Ši grafa taikoma tik atvejais, kai nuomojimo sutartis nutraukiama ne dėl nuomininko kaltės.

<b>Perspėjimo terminas</b>	<b>Nuomojimo trukmė</b>
28 dienos	Ne ilgiau nei 6 mėn.
35 dienos	Ilgiau nei 6 mėn., bet ne ilgiau 1 metų
42 dienos	Ilgiau nei 1 metus, bet ne ilgiau 2
56 dienos	Ilgiau nei 2 metus, bet ne ilgiau 3
84 dienos	Ilgiau nei 3 metus, bet ne ilgiau 4
112 dienos	Ilgiau nei 4 metus

Savininkas bei nuomininkas gali susitarti dėl trumpesnio perspėjimo termino, tačiau tai galima padaryti tik pateikiant patį perspėjimą dėl nuomojimo nutraukimo (skaitykite 69 –ąjį įstatymo skyrių).

### **Perspėjant pateikiamos nuomojimo nutraukimo priežastys (skaitykite 34 –ąjį įstatymo straipsnį)**

Paprastai, nuomai trukus ilgiau nei 6 mėnesius, bet ne ilgiau 4 metų, kartu su perspėjimu dėl nuomojimo nutraukimo turi būti pateikta ir jo priežastis. Nuomojimo nutraukimas neįsigalios, nebent jo priežastis bus viena šių:

- Nuomininkui nesilaikius nuomojimo sąlygų (iš pradžių nuomininką dėl to įspėjus ir suteikus progą pasitaisyti).
- Savininkui ketinant per sekančiuosius 3 mėnesius parduoti nuosavybę.
- Gyvenamosioms patalpoms nebeatitinkant nuomininkų šeimyninių reikalavimų.
- Kai savininkui arba jo šeimos nariui į patalpas reikalinga įsikraustyti pačiam\*.
- Patalpos turi būti atlaisvintos kapitaliniam patalpų remontui atlikti\*.
- Savininkui ketinant pakeisti patalpų paskirtį\*.

\* Esant šioms priežastims kartu su perspėjimu privaloma pateikti tam tikrą papildomą informaciją išdėstyta įstatyme, dėl nuomininkui pirmajam suteikiamo pasiūlymo toliau nuomotis patalpoms atsilaisvinus.

### **Nuomojimo nutraukimas dėl sąlygų nesilaikymo iš nuomininko pusės (skaitykite 67 –ąjį įstatymo straipsnį)**

Nuomininkui nesilaikius įstatymo numatytų įsipareigojimų pateikiamas 28dienų perspėjimo terminas, nepaisant nuomojimo trukmės. Apie tai nuomininkas turėtų būti įspėtas ir jam turėtų būti leista pasitaisyti (nuomojimui trukus ilgiau nei 6 mėnesius). Esant fiksuoto laikotarpio sutarčiai joks išankstinis įspėjimas paprastai nėra reikalaujamas.

Nuomininkui nesusimokėjęs, 14 dienų prieš pateikiant perspėjimą dėl nuomojimo nutraukimo ir išgyvendinimo per 28 dienas privalo būti pateiktas įspėjimas dėl nepriemokų.

Jei nuomojimą nutraukti reikalaujama dėl rimto antisocialinio elgesio (apibūdinta įstatymo 17(1) skyriuje), gali būti pateiktas reikalavimas išsikraustyti tik per 7 dienas.

### **Fiksuoto laikotarpio nuomojimo nutraukimas iš savininko pusės**

Fiksuoto laikotarpio nuomojimas turėtų galioti iki sutarties pabaigos, jį nutraukti galima tik:

- Nuomininkui arba savininkui pažeidus bent vieną sutarties arba įstatymo numatytą sąlygą.
- Nuomininkui pareikalavus ir savininkui atsisakius pasirašyti sutartį. Tai nuomininkui suteiktą teisę pateikti perspėjimą dėl nutraukimo (skaitykite 186 –ąjį įstatymo skyrių).
- Sutartyje esant nuostatoms, leidžiančioms ankstyvą nuomojimo sutarties nutraukimą (pvz.: baigties skirsnis).

Perspėjant dėl nuomojimo sutarties nutraukimo būtina paminėti ir jo priežastį, nepriklausomai nuo nuomojimo trukmės. Jei viena priežasčių yra nuompinigiai arba nepriemokos, 14 dienų prieš perspėjant dėl nuomojimo sutarties nutraukimo būtina nusiųsti įspėjantį laišką. Prieš perspėjimą nuomininkui proga ištaisyti situaciją paprastai nėra suteikiama, nebent tai būtų viena sutarties sąlygų.

Priežasčių pagal 34 straipsnį dažniausiai nepakanka fiksuoto laikotarpio nuomojimo sutarčiai nutraukti. Šiomis priežastimis galima naudotis tik tuomet, kai jos fiksuoto laikotarpio nuomojimo sutartyje pateikiamos kaip sąlygos.

## **Nuomojimo nutraukimas iš nuomininko pusės**

### **Pranešimo galiojimas ir išsikraustymo laikotarpis**

Tokie patys kriterijai dėl pranešimo turinio taikomi ir jį pateikus nuomininkui, tačiau nutraukimo priežastį minėti nėra reikalaujama, nebent nutraukimas vyksta dėl savininko įsipareigojimų nevykdymo. Anksčiausiais nuomininko pranešimas dėl sutarties nutraukimo pateikiamas prieš 56 dienas iki išsikraustymo.

<b>Pranešimas pateikiamas prieš</b>	<b>Nuomojimo trukmė</b>
28 dienas	Trumpiau nei 6 mėnesius
35 dienas	Ilgiau nei 6 mėn., bet ne ilgiau 1 metų
42 dienas	Ilgiau nei 1 metus, bet ne ilgiau 2
56 dienas	Ilgiau nei 2 metus, bet ne ilgiau 3

Savininkas bei nuomininkas gali susitarti dėl trumpesnio perspėjimo termino, tačiau tai galima padaryti tik pateikiant patį perspėjimą dėl nuomojimo nutraukimo (skaitykite 69 –ąjį įstatymo skyrių).

### **Nutraukimas dėl savininko įsipareigojimų pažeidimo (skaitykite 68 –ąjį įstatymo straipsnį)**

Nuosavybės savininkui nesilaikius įstatymo/sutarties numatytų įsipareigojimų nuomininkas gali pateikti perspėjimą dėl nuomojimo nutraukimo per 28 dienas, nepaisant nuomojimo trukmės. Šiuo atveju nuomininkas privalės savininkui raštu pranešti apie jo įsipareigojimų nesilaikymą, suteikiant pakankamai laiko situacijai ištaisyti. Per tą laiką situacijai nepasitaisius pateikiamas perspėjimas dėl nuomojimo nutraukimo.

Nuosavybės savininko elgesiui keliant neišvengiamą pavojų gyvybei, sveikatai arba pastato struktūrai nuomininkas gali pateikti perspėjimą dėl nuomojimo nutraukimo už tik 7 dienas. Iškilus tokiai situacijai nereikia pateikti jokio ankstesnio įspėjimo.

### **Fiksuoto laikotarpio nuomojimo nutraukimas iš savininko pusės**

Čia taikomos tokios pačios aplinkybės, kaip ir savininkams (aukščiau). Šiuo atveju nuomininkas privalės savininką iš anksto įspėti apie nuomojimo įsipareigojimų nesilaikymą, suteikiant pakankamai laiko situacijai ištaisyti. Jei per suteiktą laikotarpį situacija nepasitaisytų, galima pateikti perspėjimą dėl nuomojimo nutraukimo per 28 dienas.

Savininkui atsisakius patenkinti prašymą dėl nuomojimo pavidimo arba pernuomojimo, pagal įstatymo 186 straipsnį nuomininkui leidžiama pateikti perspėjimą dėl nuomojimo nutraukimo. Perspėjime dera paminėti nuomojimo nutraukimo priežastį ir suteikti pakankamą terminą, kaip nurodyta grafoje šiame straipsnyje.

### **Užstato atgavimas**

Nuomojimui pasibaigus turite teisę atgauti savo užstatą. Savininkas gali iš jo atskaityti nuomos nepriemokas, mokestį už padarytą žalą ar pernelyg didelį patalpų nudėvėjimą. Jei savininko laiku neįspėjote apie išsikraustymą ir taip jam padarėte nuostolį, galite prarasti teisę atgauti užstatą.

### **Patarimai, padedantys išvengti neteisingo apkaltinimo žalos padarymu**

- ✓ Atvykę įsidėmėkite jau esančią žalą.
- ✓ Patikrinkite daiktų sąrašą ir įsitikinkite, kad viskas surašyta.
- ✓ Nufotografuokite patalpas jų būklei užfiksuoti.
- ✓ Įvykdę šias užduotis, kartu su kita puse patvirtinkite, jog viskas teisinga, kad vėliau niekas negalėtų tvirtinti priešingai.

Jei jaučiate, kad savininkas neteisingai sulaukė Jūsų užstatą, galite apie tai pranešti „PRTB“. Ši valdyba padeda spręsti nuomojamos nuosavybės savininkų ir nuomininkų nesutarimus bei ginčus (skaitykite žemiau).



## Ką daryti kilus ginčui su savininku?

Privačių rezidencijų nuomojimo valdyba („PRTB“) padeda spręsti nuomojamos nuosavybės savininkų ir nuomininkų nesutarimus bei ginčus. Jei esate privačios gyvenamosios vietos nuomininkas, galite pasinaudoti „PRTB“ teikiamomis nesutarimų sprendimo paslaugomis.

Jei problema vis tik iškiltų, iš pradžių pasistenkite nesutarimus išspręsti tiesiogiai su savininku.

Jei jaučiate, kad buvo pažeistos Jūsų teisės, patarimo seekite šiose organizacijose:

- Informacijos centras piliečiams („Citizens Information Centre“) (susisiekimo informaciją rasite telefonų knygoje) arba
- Valstybinė apgyvendinimo organizacija „Threshold“ („Threshold National Housing Organisation“) ([www.threshold.ie](http://www.threshold.ie)).

Jei nesutarimo nesugebėsite išspręsti vieni, kreipkitės į „PRTB“. Kai kuriais nuomojimo atvejais „PRTB“ įtaka yra ribota:

- Nuomojatės vietinės valdžios paskirtas patalpas.
- Gyvenate su Švaininkų pagal kambario nuomojimo schema.
- Gyvenate su savininko sutuoktiniu, tėvais ar vaikais ir nėra rašytinės nuomojimo sutarties.
- Nuomojatės tik pagal sutartį atostogoms.

Neminėtą informaciją apie kitas nuomojimo sutartis rasite 3 – ajame įstatymo straipsnyje, arba susisiekite su organizacija „Thresholds“ ir pasitikrinkite ar Jūsų situacija padengta..

---

### Neatzišana

Šis dokumentas ir kopsavilkums par kopejam problemam, kuras rodas ipašniekiem un irniekiem. Tas nevar but uzskatits par 2004.gada Likuma par Dzivojamo telpu iri visaptverošu rokasgramatu, vai juridisko interpretaciju.

