

Bycie dobrym lokatorem

Kim jest lokator?

Ogólnie rzecz biorąc, lokatorem jest każda osoba, która płaci landlordowi za użytkowanie jego lokalu.

Czego powinieneś szukać w wynajętym lokalu?

Przed wynajęciem lokalu powinieneś upewnić się, że odpowiada Twoim potrzebom, np:

- Czy nieruchomość jest bezpieczna i jest dobrej jakości?
- Czy odpowiada Ci wielkość, lokalizacja itp.?
- Czy będziesz w stanie pokryć dodatkowe wydatki, takie jak regularne rachunki za gaz, elektryczność itd.?
- Czy w nieruchomości są jakiegokolwiek oznaki wilgoci?
- Czy wszystkie urządzenia oraz wyposażenie jest sprawne?
- Sprawdź czyim obowiązkiem jest pokrywanie opłat w związku z wywozem śmieci.
- Sprawdź jak wysoki jest depozyt i jakie są warunki jego zwrotu.
- Zanim zdecydujesz się wynająć nieruchomość oraz wręczysz depozyt za lokal spróbuj najpierw zobaczyć inne nieruchomości w okolicy. Pomoże Ci to zdecydować jaki typ nieruchomości jest dla Ciebie najlepszy oraz rozeznasz się co do wysokości czynszów w sąsiedztwie.

Zanim zdecydujesz się wynająć nieruchomość oraz wręczysz depozyt za lokal spróbuj najpierw zobaczyć inne nieruchomości w okolicy. Pomoże Ci to zdecydować jaki typ nieruchomości jest dla Ciebie najlepszy oraz rozeznasz się co do wysokości czynszów w sąsiedztwie.

Twoje prawa jako lokatora

Twoje prawa lokatorskie pochodzą z Ustawy o Umowach Najmu Lokali Mieszkaniowych z 2004 r. (Residential Tenancies Act), rozporządzeń o lokalach mieszkaniowych, które wyznaczają podstawowe standardy oraz z każdej pisemnej bądź ustanej umowy z landlordem.

Obejmują to, że:

- Wynajmowany lokal musi być w dobrym stanie, między innymi musi być prawidłowo zbudowany, musi mieć dostęp do ciepłej i zimnej wody, posiadać odpowiednie ogrzewanie, działające urządzenia, elektryczność i dopływ gazu w dobrym stanie.
- Lokator musi posiadać prywatność. Landlord może wejść do wynajmowanego przez Ciebie lokalu tylko za Twoją zgodą lub w nagłym wypadku.
- Lokatorzy muszą posiadać książeczkę opłat czynszowych, umowę najmu na piśmie z landlordem.
- Lokatorzy muszą być informowani o podniesieniu czynszu. Podniesienie czynszu może mieć miejsce wyłącznie raz w roku, musi być zgodne z obowiązującymi standardami rynkowymi oraz musi zostać poprzedzone powiadomieniem 28 dni wcześniej.

- Lokatorzy muszą mieć prawo kontaktowania się z landlordami o każdej rozsądnej porze.
- Landlord musi zwrócić lokatorowi koszty poniesione w związku z naprawami przeprowadzanymi w lokalu. Jeśli zniszczenie nie wynika z normalnego użytkowania lokalu wówczas obowiązkiem lokatora jest poniesienie kosztów naprawy.
- Lokatorzy muszą otrzymać właściwe powiadomienie o rozwiązaniu umowy najmu.
- Lokatorzy mogą zwrócić się w kwestii spornej do Komisji ds. Prywatnych Umów Najmu Lokali Mieszkaniowych (Private Residential Tenancies Board – PRTB).

Twoje obowiązki jako lokatora

- Płać czynsz na czas.
- Utrzymuj nieruchomość w dobrym stanie i informuj landlorda o potrzebnych naprawach ułatwiając mu lub innym dostęp do nieruchomości.
- Nie podejmuj żadnych działań, które mogą uszkodzić nieruchomość, np. suszenie ubrań w lokalu bez odpowiedniej wentylacji może powodować rozprzestrzenianie się wilgoci.
- Pozwól landlordowi przeprowadzać rutynowe kontrole nieruchomości.
- Informuj landlorda o tym, kto mieszka w lokalu.
- Unikaj sytuacji w których powoduje się szkody, nieprzyjemności lub łamane jest prawo.
- Przestrzegaj warunków umowy najmu niezależnie od tego czy jest to umowa spisana czy ustna.
- Wręcz landlordowi odpowiednie powiadomienie o rozwiązaniu umowy najmu.
- Trzymaj dokumenty potwierdzające wszelkie naprawy, płatności oraz stosunki z landlordem.
- Podpisz formularz rejestracyjny PRTB, kiedy landlord Cię o to poprosi.
- Nie rób nic, co może wpłynąć na składkę ubezpieczeniową landlorda w związku z lokalem.

Płacenie za usługi

Gaz, elektryczność, telefon, wywóz śmieci są przykładami takich usług i trzeba za nie płacić, kiedy wynajmuje się lokal. Kiedy lokator płaci za te usługi powinno to zostać zapisane w książeczce opłat czynszowych razem z rachunkami, które są dowodem płatności. Jeśli używane są liczniki gazu i elektryczności powinna być ustawiona taryfa standardowa. Jeśli lokator podejrzewa, że taryfa jest zbyt wysoka powinien wtedy skontaktować się z odpowiednim dostawcą usługi, np. ESB.

Ubezpieczenie Twojego mienia

Twoim obowiązkiem jest wykupienie ubezpieczenia po to, aby chronić swoje osobiste mienie.

Landlord musi ubezpieczyć nieruchomość, ale takie ubezpieczenie zazwyczaj pokrywa wyłącznie uszkodzenie struktury – cegieł oraz elewacji.

Zwiększenie czynszu

Landlord może zwiększyć Ci czynsz tylko raz w przeciągu 12 miesięcy (chyba, że miała miejsce istotna zmiana w związku z lokalem), po dostarczeniu powiadomienia w tym względzie 28 dni wcześniej.

Wysokość Twojego czynszu musi być podobna do wysokości czynszów za prywatne lokale w okolicy.

Rozwiązanie umowy najmu przez landlorda

Ważne powiadomienie (zobacz paragraf 62 Ustawy)

Aby powiadomienie o rozwiązaniu umowy było ważne musi:

- Być na piśmie.
- Być podpisane przez landlorda / lokatora albo przez upoważnionego agenta.
- Wyszczególnić datę świadczenia usługi.
- Mówić o przyczynie rozwiązania umowy (w przypadku, gdy umowa najmu obowiązywała przez więcej niż 6 miesięcy lub w przypadku umowy na określony czas).
- Wyszczególnić dzień rozwiązania umowy a lokator ma tego dnia całe 24 godzin na opuszczenie posesji.

- Mówić o tym, że z każdym problemem w związku z ważnością powiadomienia lub prawem landlorda do jego wręczenia można odwołać się do Komisji ds. Prywatnych Umów Najmu Lokali Mieszkaniowych (Private Residential Tenancies Board – PRTB) w ciągu 28 dni od otrzymania powiadomienia.

Termin wręczenia powiadomienia o rozwiązaniu umowy najmu przez landlorda

Minimalny termin powiadomienia o rozwiązaniu umowy najmu z lokatorem zależy od czasu trwania umowy a traktuje o tym Ustawa oraz poniższa tabelka. W przypadku, kiedy warunki umowy najmu nie zostały naruszone powiadomienie lokatora powinno nastąpić dużo wcześniej. Ta tabelka dotyczy przypadków rozwiązania umowy z przyczyn innych niż niewywiązanie się ze swoich obowiązków przez lokatora.

Termin Powiadomienia	Czas trwania umowy
28 dni	Mniej niż 6 miesięcy
35 dni	6 miesięcy lub więcej, ale mniej niż 1 rok
42 dni	1 rok lub więcej, ale mniej niż 2 lata
56 dni	2 lata lub więcej, ale mniej niż 3 lata
84 dni	3 lata lub więcej, ale mniej niż 4 lata
112 dni	4 lata i więcej

Możliwe jest, aby landlord i lokator ustalili krótszy okres, ale musi to zostać ustalone w momencie wręczenia powiadomienia (zobacz paragraf 69 Ustawy)

Przyczyny, które mają zostać podane w powiadomieniu (zobacz paragraf 34 Ustawy)

Ogólnie rzecz biorąc, w przypadku, gdy umowa najmu obowiązuje przez więcej niż 6 miesięcy, ale mniej niż 4 lata w przyczyna musi być podana w powiadomieniu a rozwiązanie umowy nie będzie ważne, jeśli nie będzie dotyczyło jednego z poniższych:

- Lokator zaniechał wywiązania się ze swoich obowiązków wynikających z umowy najmu (po tym jak wcześniej został poinformowany o zaniechaniu i otrzymał szansę wywiązania się z obowiązków).
- Landlord zamierza sprzedać lokal w przeciągu następnych 3 miesięcy.

- Lokal nie odpowiada już potrzebom zajmujących go lokatorów.
- Landlord potrzebuje lokal, aby w nim zamieszkać bądź dla członka rodziny*.
- Niezamieszkała posesja wymaga gruntownego remontu.*
- Landlord zamierza użytkować lokal w inny sposób*.

*Z tych powodów w powiadomieniu o rozwiązaniu umowy muszą znaleźć się pewne dodatkowe dane wyszczególnione w Ustawie traktujące o tym, że lokator otrzymuje najpierw odmowę wznowienia umowy najmu, po czym lokal może zostać ponownie wynajęty.

Rozwiązanie umowy o najmu w związku z niewywiązywaniem się z obowiązków przez lokatora (zobacz paragraf 67 Ustawy)

Jeśli lokator nie wywiązuje się ze swoich obowiązków określonych przez Ustawę, wówczas powinno wręczyć się takiej osobie powiadomienie o rozwiązaniu umowy na 28 dni przed rozwiązaniem bez względu na okres obowiązywania umowy. Powinno to być poprzedzone ostrzeżeniem, co pozwoliłoby lokatorowi na wywiązanie się z obowiązków, jeśli zamieszkuje w lokalu przez 6 miesięcy lub dłużej. Ogólnie mówiąc nie trzeba ostrzegać w przypadku umowy na określony czas.

Jeśli niewywiązywanie się z obowiązków dotyczy niepłacenia czynszu landlord musi wysłać wstępne zawiadomienie o zaległościach na 14 dni przed wystawieniem ważnego powiadomienia o rozwiązaniu umowy, które wystawia się na 28 dni przed ostatecznym rozwiązaniem umowy.

W przypadku, gdy rozwiązanie umowy dotyczy bardzo poważnego złamania ogólnych zasad życia w społeczeństwie (tak, jak określone w paragrafie 17(1) Ustawy) można wówczas wystawić powiadomienie o rozwiązaniu umowy dając jedynie 7 dni na opuszczenie lokalu.

Rozwiązanie umowy najmu na określony czas przez landlorda

Umowa najmu na określony czas powinna obowiązywać do końca ustalonego okresu i może zostać rozwiązana wyłącznie, gdy:

- Lokator lub landlord naruszył jeden z warunków najmu i / lub nie wywiązał się ze swoich obowiązków określonych przez Ustawę.
- Landlord odmówił lokatorowi przekazania najmu pozwalając mu tym samym na wręczenie powiadomienia o rozwiązaniu umowy (zobacz paragraf 186 Ustawy)
- Umowa zakłada możliwość wcześniejszego jej rozwiązania (np. tzw. „break clause”, czyli klauzula mówiąca o tym, że lokator może opuścić lokal przed końcem obowiązywania umowy bez ponoszenia konsekwencji finansowych).

Bez względu na okres trwania najmu w powiadomieniu o rozwiązaniu umowy musi zostać wyszczególniona przyczyna rozwiązania umowy.

Jeśli przyczyną jest zaleganie z płaceniem czynszu wówczas musi zostać wstany list z ostrzeżeniem na 14 dni przez wysłaniem powiadomienia. Jeśli nie jest to jeden z warunków umowy najmu, lokator generalnie nie jest upoważniony do otrzymania możliwości naprawienia swojego błędu przed wystawieniem powiadomienia.

Ogólnie rzecz biorąc, przyczyny wyszczególnione w paragrafie 34 nie są ważną podstawą dla rozwiązania umowy najmu na określony czas. Mogą zostać użyte wyłącznie wtedy, kiedy zostały zawarte w umowie najmu na określony czas jako jedne z warunków.

Rozwiązanie umowy najmu przez lokatora

Ważność powiadomienia i termin wręczenia powiadomienia

Te same kryteria w związku z treścią powiadomienia obowiązują w przypadku, gdy lokator wręcza takowe landlordowi. Jednakże powiadomienie nie musi mówić o przyczynach, jeśli rozwiązanie umowy następuje z innych powodów niż niewywiązywanie się z obowiązków przez landlorda. Najdłuższym okresem podanym przez lokatora jest okres 56 dni tak, jak widać w poniższej tabelce.

Termin Powiadomienia	Czas trwania umowy
28 dni	Mniej niż 6 miesięcy
35 dni	6 miesięcy lub więcej, ale mniej niż 1 rok
42 dni	1 rok lub więcej, ale mniej niż 2 lata
56 dni	2 lata i więcej

Możliwe jest, aby landlord i lokator ustalili krótszy okres, ale musi to zostać ustalone w momencie wręczenia powiadomienia (zobacz paragraf 69 Ustawy)

Rozwiązanie umowy najmu w związku z niewywiązywaniem się z obowiązków przez landlorda (zobacz paragraf 68 Ustawy)

Lokator może wręczyć powiadomienie o rozwiązaniu umowy na 28 dni przez jej rozwiązaniem w związku z niewywiązywaniem się z obowiązków przez landlorda określonych przez Ustawę / umowę najmu, bez względu na okres obowiązywania umowy. Jednakże lokator będzie musiał poinformować landlorda na piśmie o tym, że nie wywiązał się on ze swoich obowiązków dając mu odpowiedni czas na wywiązanie się z nich. Jeśli nie nastąpiło to w przeciągu tego czasu można wręczyć powiadomienie.

Jeśli zachowanie landlorda powoduje bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia lub zagrożenie struktury lokalu wówczas można wręczyć 7-dniowe powiadomienie. Nie trzeba wystawiać żadnego wstępnego powiadomienia w takiej sytuacji.

Rozwiązanie umowy najmu na określony czas przez lokatora

Obowiązują tu te same zasady, co w przypadku rozwiązywania umowy najmu przez landlorda. Jednakże lokator musi dostarczyć wstępne ostrzeżenie w związku z zaniechaniem wywiązania się z obowiązków przez landlorda określonych w umowie najmu, dając landlordowi odpowiedni czas na wywiązanie się z nich. Jeśli zaniechanie obowiązków ma dalej miejsce po zakończeniu tego okresu można wówczas wręczyć powiadomienie o rozwiązaniu umowy na 28 dni przed ostatecznym rozwiązaniem.

Jeśli landlord nie wyraża zgody w związku z prośbą o przeniesienie umowy na inną osobę bądź podnajmowanie lokalu wówczas podlega to paragrafowi 186 Ustawy a powiadomienie o rozwiązaniu umowy może zostać wręczone przez lokatora. W powiadomieniu powinna zostać wyszczególniona przyczyna i lokator powinien wręczyć je odpowiednio wcześniej tak, jak to zostało podane w tabelce w poprzedniej części.

Odzyskiwanie depozytu

Kiedy umowa najmu dobiega końca jesteś upoważniony do otrzymania z powrotem swojego depozytu od landlorda. Landlord może potrącić koszty związane z zaległościami z płaceniem czynszu lub koszty związane ze zniszczeniami bądź nadmiernym użytkowaniem lokalu. Jeśli nie wręczyłeś powiadomienia wystarczająco wcześniej, z czego wyniknęły straty dla landlorda, możesz nie być upoważniony do otrzymania całego depozytu.

Wskazówki jak uniknąć bycia niesłusznie oskarżonym za zniszczenie nieruchomości

- ✓ Po przyjeździe spisz wszystko, co jest zniszczone na terenie posesji.
- ✓ Sprawdź listę wyposażenia, aby zobaczyć czy wszystko się na niej znajduje.
- ✓ Zrób zdjęcia nieruchomości, jako rejestr jej stanu.
- ✓ Kiedy już zrobiłeś te wszystkie rzeczy obie strony powinny potwierdzić ich zgodność z prawdą tak, aby żadna ze stron nie mogła wnosić roszczeń w późniejszym terminie.

Jeśli uważasz, że landlord zatrzymuje Twój depozyt niesłusznie, możesz to zgłosić do PRTB. PRTB pomaga rozwikłać spory i kłótnie pomiędzy landlordami i lokatorami. (patrz poniżej)

Co powinienem zrobić, jeśli mam spór z landlordem?

Komisja ds. Prywatnych Umów Najmu Lokali Mieszkaniowych (Private Residential Tenancies Board – PRTB) pomaga rozwikłać spory i kłótnie pomiędzy landlordami i lokatorami. Jeśli jesteś lokatorem, który mieszka w prywatnym wynajętym lokalu mieszkaniowym możesz skorzystać z serwisu rozwiązywania sporów PRTB.

Jeśli wyniknie problem postaraj się go najpierw omówić bezpośrednio z landloldem.

Jeśli czujesz, że Twoje prawa zostały naruszone możesz zwrócić się o poradę do:

- Centrum Informacji Obywateli (Citizens Information Centre) – numer telefonu do lokalnego biura Centrum znajdziesz w książce telefonicznej lub
- Narodowej Organizacji ds. Lokali Mieszkaniowych Threshold („Próg”), czyli Threshold National Housing Organisation (www.threshold.ie)

Jeśli nie jesteś w stanie rozwiązać sporu możesz zgłosić sprawę do PRTB. Istnieją sytuacje, w których PRTB nie może pomóc – mianowicie tam, gdzie:

- Jesteś lokatorem na obszarze podlegającym lokalnym władzom ds. mieszkaniowych.
- Mieszkasz z landloldem zgodnie z „planem – wynajmij pokój”.
- Mieszkasz z małżonkiem, rodzicem lub dzieckiem landlorda i nie została sporządzona pisemna umowa najmu.
- Jesteś na terenie posiadłości, gdzie obowiązuje umowa najmu na czas wakacji.

Pełne informacje na temat wyłączonych umów najmu znajdziesz w paragrafie 3 Ustawy lub skontaktuj się z Threshold w celu otrzymania szczegółów, aby sprawdzić czy Twoja sytuacja się kwalifikuje.

Powyższe informacje dla landlordów i lokatorów są dostępne na stronie internetowej PRTB w następujących językach.

Zastrzeżenie

Dokument ten jest krótkim streszczeniem szerszych zagadnień dla landlordów. Z zamierzenia nie jest pełnym przewodnikiem, ani nie jest prawną interpretacją Ustawy o Umowach Najmu Lokali Mieszkaniowych z 2004 r. – „Ustawy”, czyli Residential Tenancies Act.

