

Как быть хорошим арендатором

Что такое арендатор?

В общем и целом, арендатор это любой человек, который платит арендодателю за пользование его/ее жильем.

На что стоит обращать внимание в снимаемом жилье?

Перед снятием жилья Вам стоит убедиться, что оно удовлетворяет Вашим потребностям, например:

- Является ли жилье безопасным и качественным?
- Устраивает ли оно Вас по размеру, расположению и другим параметрам?
- Сможете ли Вы позволить себе платить аренду вместе с другими дополнительными расходами? Напр., регулярные счета за газ, электричество и т.д.
- Есть ли признаки сырости?
- Находятся ли все приборы и устройства в рабочем состоянии?
- Проверьте, на ком лежит ответственность за оплату вывоза мусора.
- Проверьте сумму депозита и условия его возврата Вам.

Перед принятием решения об аренде жилья и уплате депозита сначала посмотрите другие варианты в данном районе. Это поможет Вам решить какой тип жилья больше всего Вам подходит и даст Вам представление о среднем размере арендной платы в данной местности.

Ваши права как арендатора

Ваши права как арендатора основаны на Законе о жилищной аренде 2004 г., Жилищных положениях по минимальным стандартам, а также письменных или устных договоренностях с арендодателем.

В них включается следующее:

- Снимаемое жилье должно быть в хорошем состоянии, напр., надежным в структурном плане, в нем должна быть горячая/холодная вода, адекватное отопление, приборы должны находиться в рабочем состоянии, также как подача электричества и газа.
- У арендатора должно быть право на частную жизнь. Арендодатели могут входить в снимаемое жилье только с Вашего разрешения, помимо экстренных ситуаций.

- У жильцов должна быть арендная книжка, контракт или договор об аренде в письменном виде.
- Жильцов должны информировать о повышении арендной платы. Повышение арендной платы может происходить только раз в году, в соответствии с текущей рыночной ценой и только после 28-дневного уведомления в письменном виде.
- Жильцы должны иметь возможность связываться с арендодателем в любое разумно приемлемое время.
- Арендодатель должен возмещать арендаторам их расходы по ремонту, проводимому в жилье. Если повреждения превышают обычный износ, их оплата является ответственностью арендатора.
- Арендаторам должно предоставляться надлежащее уведомление перед расторжением договора аренды .
- Арендаторы могут направлять спорные вопросы в Совет по аренде частного жилья (PRTB).

Ваши обязательства как арендатора

- Вовремя выплачивать аренду.
- Поддерживать имущество в хорошем состоянии и сообщать арендодателю о необходимости ремонта с предоставлением ему/ей или другим лицам соответствующего доступа.
- Не производить действия, которые могут нанести ущерб имуществу, напр., не сушить одежду внутри жилья без надлежащей вентиляции, поскольку это может вызвать распространение сырости.
- Давать арендодателю возможность проводить рутинные проверки имущества.
- Сообщать арендодателю о том, кто живет в данном жилье.
- Избегать нанесения ущерба, неудобств или нарушения закона.
- Выполнять условия письменного или устного договора об аренде.
- Давать арендодателю надлежащее уведомление перед расторжением договора об аренде.

- Вести запись всех ремонтных работ, выплат и взаимодействий с арендодателем.
- Подписать форму регистрации PRTB по просьбе арендодателя.
- Не делать ничего, что могло бы повлиять на страховые выплаты арендодателя по данному жилью.

Оплата услуг

Газ, электричество, телефон и вывоз мусора являются примерами услуг, которые возникают при аренде жилья. При оплате арендатором этих услуг, это должно записываться в арендную книжку вместе с квитанциями, подтверждающими оплату. Если арендатор подозревает, что ставка оплаты слишком высока, он должен связаться с организацией, предоставляющей соответствующие услуги, напр., ESB.

Страхование Вашего имущества

Страхование Вашего имущества для защиты Ваших личных вещей является Вашей ответственностью.

Арендодатель должен застраховать недвижимое имущество, но это обычно относится только к структуре – кирпичам и цементу.

Повышение арендной платы

Арендодатели могут поднимать Вашу арендную плату только один раз в 12 месяцев (помимо ситуаций существенного изменения жилищных условий) после вручения 28-дневного уведомления об этом.

Стоимость Вашей аренды должна быть подобна другим арендным ставкам на подобное частное жилье в данной местности.

Расторжение договора об аренде арендодателем

Действительное уведомление (см. раздел 62 Закона)

- Для того, чтобы быть действительным, уведомление о расторжении должно:
- Быть составлено в письменном виде.

- Быть подписано арендодателем/арендатором или его/ее уполномоченным агентом.
- Указывать дату вручения.
- Указывать причину прекращения (если аренда длится более 6 месяцев или это аренда с фиксированным сроком).
- Указывать дату прекращения, а также, что у арендатора есть все 24 часа этой даты для освобождения арендуемого жилья.
- Указывать, что любой вопрос о действительности уведомления или права арендодателя на предоставление такого уведомления, должен передаваться в Совет по аренде частного жилья в течение 28 дней после получения уведомления.

Периоды уведомления о расторжении аренды арендодателем

Минимальный период уведомления о расторжении договора аренды определяется длительностью аренды и описывается в Законе в соответствии с таблицей, приводимой ниже. Условия договора аренды могут обеспечивать более длительные сроки уведомления, которое должно вручаться арендатору. Эта таблица применима к ситуациям, когда расторжение не происходит по причине нарушения арендатором своих обязательств.

Срок уведомления	Длительность аренды
28 дней	Менее 6 месяцев
35 дней	6 месяцев или более, но менее 1 года
42 дня	1 год или более, но менее 2 лет
56 дней	2 года или более, но менее 3 лет
84 дня	3 года или более, но менее 4 лет
112 дней	4 или более лет

Также возможна договоренность между арендодателем и арендатором о более коротком сроке уведомления, но это может быть согласовано только в момент предоставления уведомления (см раздел 69 Закона).

Причины, указываемые в уведомлении (см раздел 34 Закона)

В общем, в случае, если аренда продолжалась более 6 месяцев и менее 4 лет, причина расторжения должна быть указана в уведомлении, и расторжение не будем иметь силы в случае, если причина не связана с одним из следующих пунктов:

- Арендатор не выполнил обязательства по договору аренды (после предупреждения о невыполнении и предоставления возможности исправить это).
- Арендодатель намеревается продать жилье в течение последующих 3 месяцев.
- Жилье более не отвечает потребностям занимающей его семьи.
- Арендодателю нужно жилье для собственного проживания или проживания членов семьи *.
- Необходимо освободить жилье для выполнения существенного ремонта *.
- Арендодатель планирует поменять цели использования жилья *.

*По этим основаниям уведомление о расторжении должно содержать определенные подробности, указанные в Законе, в отношении предоставления арендатору первого отказа от продолжения аренды в случае, если жилье снова становится доступным для аренды.

Расторжение в связи с нарушением обязательств по договору об аренде (см. раздел 67 Закона)

Если арендатор нарушает свои обязательства по Закону, должно быть дано только 28-дневное уведомление независимо от длительности аренды. Этому должно предшествовать предупредительное уведомление для исправления нарушения в случае со сроком аренды 6 месяцев или более. В общем, в отношении аренды с фиксированным сроком предварительного уведомления давать не нужно.

Если нарушение касается неуплаты аренды, арендодателем должно быть направлено предварительное уведомление о задержках и должно пройти 14 дней с этого момента перед тем как будет вручено действительное 28-дневное уведомление о расторжении.

Если расторжение связано с серьезным анти-социальным поведением (по определению раздела 17(1) Закона, уведомление о расторжении может быть вручено с обеспечением только 7-дневного периода уведомления.

Расторжение аренды с фиксированным сроком арендодателем

Аренда с фиксированным сроком должна закончить свой срок и должна расторгаться только, если:

- Арендатор или арендодатель нарушили одно из условий аренды и/или свои обязательства по Закону.
- Арендодатель отказал в просьбе арендатора о суб-аренде или передаче аренды, дав возможность арендатору предоставить уведомление (см. раздел 186 Закона).
- В договор включаются условия, допускающие досрочное расторжение (напр., пункт о расторжении).

Независимо от длительности аренды, уведомление о расторжении должно указывать причину расторжения.

Если причина состоит в задержках арендной платы, все равно должно быть направлено 14-дневное предупреждающее письмо перед уведомлением. Помимо ситуаций, когда это предусмотрено условиями договора аренды, арендатор, в общем и целом, не имеет права на получение возможности исправления нарушения до вручения уведомления

Если аренда прекращается за нарушение арендатором других обязательств помимо задержек с выплатой арендной платы, нарушение должно быть определено как причина в уведомлении, и должно быть дано 28-дневное уведомление. Помимо ситуаций, когда это оговорено договором об аренде, арендатор обычно не имеет права на возможность исправить нарушение до вручения уведомления.

В общем, причины, предусмотренные разделом 34, не являются достаточными основаниями для расторжения аренды с фиксированным сроком. Они могут быть использованы только если они включены в условия договора об аренде.

Расторжение аренды арендатором

Действительность уведомления и периоды уведомления

Такие же критерии по уведомлению применяются в случае, если оно предоставляется арендатором арендодателю, однако, в нем не нужно указывать причин расторжения, помимо нарушения арендодателем своих обязательств. Самый длительный срок уведомления арендатором составляет 56 дней по приведенной ниже таблице.

Срок уведомления	Длительность аренды
28 дней	Менее 6 месяцев
35 дней	6 месяцев или более, но менее 1 года
42 дня	1 год или более, но менее 2 лет
56 дней	2 года или более

Также возможна договоренность между арендодателем и арендатором о более коротком сроке уведомления, но это может быть согласовано только в момент вручения уведомления (см раздел 69 Закона).

Расторжение в связи с нарушением арендодателем обязательств (см. раздел 68 Закона)

Арендатор может дать 28–дневное уведомление в связи с нарушением арендодателем своих обязательств по Закону/договору аренды независимо от длительности аренды. Однако, арендатор должен будет сообщить арендодателю о невыполнении им своих обязательств в письменном виде с предоставлением разумного периода времени для исправления. Если ситуация не исправляется в течение данного периода времени, может направляться уведомление.

Если поведение арендодателя представляет непосредственную опасность смерти или серьезной травмы или непосредственную опасность структуре здания, может быть предоставлено 7–дневное уведомление. В такой ситуации не требуются предварительного уведомления.

Расторжение аренды с фиксированным сроком арендатором

Здесь применимы те же соображения, что и к расторжению арендодателем, описанному выше. Однако, арендатор должен

дать предварительное уведомление о невыполнении обязательства арендодателем с предоставлением арендодателю разумного периода для исправления ситуации. Если обязательства продолжают не выполняться по истечении этого периода, может быть дано 28-дневное уведомление.

Если арендодатель отказывается в просьбе о передаче аренды или о суб-аренде, применяется раздел 186 Закона и арендатором может быть вручено уведомление о расторжении. Уведомление должно определять причину и давать соответствующий период уведомления по таблице, содержащейся в данном разделе.

Получение депозита

По окончании аренды Вы имеете право на возврат депозита арендодателем. Арендодатель может вычесть стоимость задолженности по выплате аренды или стоимость ущерба или чрезмерного износа жилья. Если Вы не даете уведомление за достаточный период, что приводит к финансовым потерям арендодателя, у Вас может не быть права на получение полной суммы депозита.

Советы о том, как избежать несправедливых обвинений в нанесении ущерба имуществу

- ✓ По прибытии отметьте любые повреждения имущества.
- ✓ Проверьте инвентарный список предметов, чтобы убедиться, что в нем все перечислено.
- ✓ Сфотографируйте имущество, чтобы зафиксировать в каком состоянии оно находится.
- ✓ После всего этого обе стороны должны подтвердить их точность, чтобы никто не мог утверждать обратное по прошествии времени.

Если Вы чувствуете, что арендодатель несправедливо удерживает Ваш депозит, Вы можете сообщить об этом в PRTB. PRTB помогает разрешать спорные вопросы и разногласия между арендодателями и арендаторами. (см. ниже)

Что делать, если у меня возник спор с арендодателем?

Совет по аренде частного жилья (PRTB) помогает разрешать споры и разногласия между арендодателями и арендаторами. Если Вы арендатор, живущий в снятом частным образом жилье, Вы можете воспользоваться услугами по разрешению спорных ситуаций PRTB.

Если возникла проблема, попытайтесь разрешить свои различия напрямую с арендодателем.

Если Вы чувствуете, что Ваши права были нарушены, воспользуйтесь советом:

- Центра гражданской информации (проверьте телефонную книгу для получения контактных данных местных офисов) или
- Национальной жилищной организации Threshold (www.threshold.ie).

Если у Вас не получается разрешить спорную ситуацию, Вы можете направить свое дело на рассмотрение в PRTB. Есть определенные ограничения по ситуациям, связанным с арендой, в которые может вмешиваться PRTB. Они включают:

- Аренда жилья в домах местных органов власти.
- Проживание с арендодателем по «схеме аренды комнаты».
- Проживание с супругом/супругой, родителем или ребенком арендодателя при отсутствии письменного договора.
- Вы снимаете жилье как часть договора об аренде жилья для отдыха.

Для получения всех подробностей исключенных арендных договоров, см. раздел 3 Закона или свяжитесь с Threshold для получения более подробных данных, чтобы убедиться, что Ваша ситуация предусмотрена.

Правовая оговорка

Этот документ является кратким описанием наиболее распространенных вопросов арендодателей и арендаторов. Он не является всеобъемлющим руководством по, и правовой интерпретацией, Закона об аренде жилья 2004 г. (“Закон”)

