

Ako byť dobrým nájomníkom

Kto je považovaný za nájomníka?

Všeobecne, nájomníkom je akákoľvek osoba, ktorá platí domácemu za užívanie nehnuteľnosti.

Čo by ste mali hľadať v prenájme?

Predtým ako si prenajmete nehnuteľnosť, mali by ste sa uistiť, že je vyhovuje Vaším potrebám, napríklad:

- Je nehnuteľnosť bezpečná a v dobrom stave?
- Vyhovuje Vám svojou veľkosťou, polohou a iným Vaším požiadavkám?
- Budete si môcť dovoliť nájom spolu s dodatočnými výdavkami? Napr. pravidelné účty za plyn, elektrinu, atď.
- Sú na nehnuteľnosti nejaké známky navlhnutia?
- Je všetko zariadenie a vybavenie funkčné?
- Zistíte si, koho povinnosťou je platiť poplatky za odvoz odpadu.
- Zistíte si aká veľká je záloha a aké sú podmienky jej vrátenia.

Predtým ako si rozhodnete prenajať priestory a zložiť zálohu za ubytovanie, skúste sa najprv pozrieť na iné ubytovacie zariadenia v okolí. To vám pomôže sa rozhodnúť, aký typ ubytovania je pre vás najlepší a získate tak predstavu o výške miestnych prenájmov.

Vaše práva nájomníka

Práva, ktoré máte ako nájomník vyplývajú zo Zákona o bytových prenájmoch z roku 2004 (the Residential Tenancies Act 2004), z Bytových opatrení a minimálnom štandarde a z akejkolvek písomnej alebo ústnej dohody s domácim.

Tie zahŕňajú:

- Prenajímané ubytovanie musí byť v dobrom stave, napi: pevná stavba, dostupnosť teplej a studenej vody, adekvátne kúrenie, funkčné spotrebiče, dodávka elektriny a plynu v dobrom stave.
- Nájomník musí mať súkromie. Domáci môže vstúpiť do prenajímanej nehnuteľnosti iba s Vaším povolením, v prípade že sa nejedná o núdzový stav.
- Nájomníci musia mať nájomnú knihu, písomnú zmluvu alebo zmluvu s domácim.
- Nájomníci musia byť oboznámení o zvýšení ich nájomného. Nájomné môže byť zvýšené iba jeden krát ročne na základe cien na súčasnom trhu a po 28 dňovom písomnom oznámení.
- Nájomníci musia mať možnosť skontaktovať domáceho v akomkoľvek rozumnom čase.
- Domáci musí nájomníkom refundovať akékoľvek opravy vykonané na nehnuteľnosti. Ak je škoda spôsobená nad rámec bežného opotrebovania, je povinnosťou nájomníka za ňu zaplatiť.

- Nájomníci musia obdržať riadne oznámenie pred skončením prenájmu.
- So spormi sa môžu nájomníci obrátiť na Komisiu súkromných prenájomov (the Private Residential Tenancies Board (PRTB)).

Vaše povinnosti nájomníka

- Platiť nájomné načas.
- Udržiavať majetok v dobrom stave a oboznámiť domáceho, s potrebnými opravami a umožniť mu alebo iným prístup k nim.
- Neprevádzkujte žiadne aktivity, ktoré by mohli poškodiť majetok, napr.: sušenie oblečenia vo vnútri nehnuteľnosti bez riadnej ventilácie, pretože by to mohlo spôsobiť rozšírenie navlhnutia.
- Dovoľte domácemu vykonávať priebežnú kontrolu nehnuteľnosti.
- Informujte domáceho o tom, kto je ubytovaný v nehnuteľnosti.
- Vyhnite sa spôsobeniu škody, nepríjemnostiam alebo porušeniu práva.
- Jednajte podľa podmienok nájomnej zmluvy, či už ústnej alebo písomnej.
- Dajte domácemu riadne oznámenie pred ukončením nájomnej zmluvy.
- Ved'te si záznam o všetkých opravách, platbách a jednaniach s domácim.
- Podpíšte registračný formulár PRTB, keď vás o to požiada domáci.
- Nerobte nič, čo by pre domáceho mohlo ovplyvniť cenu poisťného na ubytovanie.

Platba za služby

Plyn, elektrina, telefón a odvoz smetí sú príkladom poplatkov, ktoré vyplynú z prenájmu nehnuteľnosti. Ak za ne platí nájomník, tak by to malo byť zaznamenané v nájomnej knihe spolu s účtami ako dôkaz o zaplatení. Ak sú používané merače na plyn a elektrinu, mali by byť nastavené na štandardnú sadzbu. Ak má nájomník podozrenie, že sadzba je privysoká, tak by mali skontaktovať zodpovedného poskytovateľa služby, napr.: ESB.

Poistenie Vášho vlastníctva

Je Vašou zodpovednosťou poistiť si zariadenie, aby ste si tak chránili Váš osobný majetok.

Domáci musí poistiť nehnuteľnosť, ale to zvyčajne pokrýva len škodu na budove – tehly a malta.

Zvyšovanie nájomného

Domáci môže zvyšovať váš nájom iba raz v priebehu 12. mesiacov (v prípade že v ubytovaní nedošlo k zásadným zmenám) po doručení oznámenia s 28 dňovou lehotou do začiatku platnosti.

Cena vášho ubytovania musí byť podobná nájomnému v podobných súkromných prenájmoch v danej lokalite.

Ukončenie prenájmu domácim

Platné oznámenie (pozri odsek 62 Zákona)

Aby bolo platné, tak oznámenie o ukončení nájmu musí:

- Byť v písomnej forme.
- Byť podpísané domácim/nájomníkom, alebo jeho/jej povereným agentom.
- Presne určiť dátum podania.
- Uviesť dôvod ukončenia (v prípade že prenájom trval viac ako 6 mesiacov alebo keď sa jedná o nájom na dobu určitú).
- Určiť dátum ukončenia nájmu a tiež to, že nájomník má celých 24 hodín na to, aby uvoľnil priestory.
- V prípade akýchkoľvek problémov s platnosťou oznámenia alebo práva domáceho ho uskutočniť je potrebné predložiť ho Komisii súkromných bytových nájomných zmlúv (PRTB) do 28 dní od obdržania oznámenia.

Výpovedné lehoty pre ukončenie prenájmu domácim

Minimálna výpovedná lehota pre ukončenie prenájmu je určená dĺžkou prenájmu a je vyložená v Zákone, ako ukazuje nižšie uvedená tabuľka. Podmienky v platnej nájomnej zmluve môžu poskytovať nájomníkovi dlhšiu výpovednú lehotu. Táto tabuľka platí pre prípady, keď nedošlo k porušeniu nájomných podmienok zo strany nájomníka.

Výpovedná lehota	Dĺžka prenájmu
28 dní	Menej ako 6 mesiacov
35 dní	6 mesiacov a viac ale menej ako 1 rok
42 dní	1 rok a viac ale menej ako 2 roky
56 dní	2 roky a viac ale menej ako 3 roky
84 dní	3 roky a viac ale menej ako 4 roky
112 dní	4 alebo viac rokov

Je tiež možné, aby sa domáci a nájomník dohodli na kratšej výpovednej lehote, ale na tom sa môžu dohodnúť iba v čase podania oznámenia (pozri odsek 69 Zákona).

Dôvody pre obdržanie oznámenia (pozri odsek 34 Zákona)

Vo všeobecnosti platí, ak prenájom trval viac ako 6 mesiacov a menej ako 4 roky, dôvod o ukončení musí byť uvedený v oznámení a ukončenie nebude platné, ak sa tento dôvod nevzťahuje na jedno z nasledujúcich:

- Nájomník nesplnil povinnosti spojené s prenájomom (pokiaľ bol vopred oboznámený o tomto zlyhaní a dostal tak príležitosť to napraviť).
- Domáci sa chystá predať majetok do nasledujúcich 3 mesiacov.
- Majetok už nespĺňa podmienky nájomnej domácnosti.
- Domáci potrebuje priestory pre seba alebo členov rodiny*.
- Je vyžadované uvoľnenie budovy z dôvodu celkových opráv*.
- Domáci má v pláne zmeniť využitie majetku*.

*Na základe toho, oznámenie o ukončení nájmu musí obsahovať určité dodatočné detaily, ako je to špecifikované v Zákone, vťahujúce sa k tomu, že nájomník obdrží nesúhlas s opätovným prenájomom priestorov v prípade, že by boli opäť k dispozícii na prenájom.

Ukončenie prenájmu pre porušenie Nájomných Povinností (pozri odsek 67 Zákona)

Ak nájomník poruší svoje povinnosti určené Zákomom, tak postačuje oznámenie s 28 dňovou výpovednou lehotou, bez ohľadu na dĺžku trvania prenájmu. Tomuto by malo predchádzať upozornenie, ktoré poskytne nájomníkovi možnosť porušenie napraviť v prípade že sa jedná o prenájom v dĺžke 6 mesiacov a viac. Vo všeobecnosti platí, že v prípade prenájmu na dobu určitú predbežné oznámenie nie je potrebné.

Keď sa porušenie týka neplatenia nájmu, nájomníkovi musí byť zaslané oznámenie o nedoplatku, a musí byť doručené 14 dní predtým, ako je predložená platná výpoveď z nájmu s výpovednou lehotou 28 dní.

Ak sa ukončenie prenájmu týka anti-sociálneho správania (ako je to zadefinované v sekcii 17(1) Zákona), tak môže byť podaná výpoveď s výpovednou lehotou len 7 dní.

Ukončenie prenájmu na dobu určitú zo strany domáceho

Prenájom na dobu určitú by mal byť trvať po dobu dohodnutú zmluvou a mal by byť ukončený iba ak:

- Nájomník alebo domáci porušili jednu z podmienok ich prenájmu a/alebo ich povinností určených Zákonom.
- Domáci odmietol žiadosť nájomníka o poverenie o prenájme, ktoré umožňuje nájomníkovi podať výpoveď (pozri odsek 186 Zákona).
- Sú do zmluvy zahrnuté ustanovenia, ktoré umožňujú predčasné ukončenie prenájmu (napr. ukončenie nájmu bez finančnej penalizácie).

Bez ohľadu na dĺžku prenájmu, výpoveď z nájmu musí špecifikovať dôvod pre ukončenie.

Ak je dôvodom nedoplatok nájomného, tak vyššie zmienené varovné oznámenie musí byť aj tak zaslané 14 dní pred výpoveďou. Ak to nie je upresnené ako podmienka nájomnej zmluvy, všeobecne platí, že nájomník nemá nárok, predtým ako je podaná výpoveď, napraviť porušenie.

Ak je prenájom ukončený z dôvodu porušenia povinností nájomníka, iných ako nedoplatok nájomného, porušenie musí byť uvedené ako dôvod v oznámení s 28 dňovou lehotou. Ak to nie je určené ako podmienka v nájomnej zmluve, nájomník vo všeobecnosti nemá právo dostať príležitosť, aby napravil porušenie pred obdržaním oznámenia.

Všeobecne dôvody uvedené v odseku 34 nie sú platnými dôvodmi na ukončenie prenájmu na dobu určitú. Môžu byť použité iba vtedy, ak boli zahrnuté ako podmienky v nájomnej zmluve na dobu určitú.

Ukončenie prenájmu zo strany nájomníka

Platnosť výpovede a Výpovedné lehoty

Rovnaké kritéria čo sa obsahu výpovede týka sa vťahujú aj na nájomníka keď podáva výpoveď domácomu. Nemusí však uvádzať žiadne dôvody, ak dôvody pre ukončenie sú iné ako porušenie povinnosti zo strany domáceho. Najdlhšia výpovedná doba, ktorú musí nájomník poskytnúť je 56 dní, ako ukazuje nižšie uvedená tabuľka.

Výpovedná lehota	Dĺžka prenájmu
28 dní	Menej ako 6 mesiacov
35 dní	6 mesiacov a viac ale menej ako 1 rok
42 dní	1 rok a viac ale menej ako 2 roky
56 dní	2 roky a viac

Je tiež možné aby sa domáci a nájomník dohodli na kratšej výpovednej lehote, ale na tom sa môžu dohodnúť iba v čase podania výpovede (pozri odsek 69 Zákona).

Ukončenie pre porušenie pravidiel zo strany domáceho (pozri odsek 68 Zákona)

Nájomník môže podať výpoveď s 28 dňovou lehotou vzťahujúcou sa na porušenie povinností zo strany domáceho uvedených v Zákone/nájomnej zmluve, bez ohľadu na dobu prenájmu. Nájomník však musí podať domácemu oznámenie, že porušil svoje povinnosti v písomnej forme a poskytnúť tak domácemu čas na nápravu. Ak nie je situácia do daného času napravená, tak môže byť podaná výpoveď.

Ak je správanie domáceho také, že predstavuje bezprostrednú hrozbu smrti alebo vážnu hrozbu pre konštrukciu budovy, tak môže byť podaná výpoveď so 7 dňovou lehotou. Žiadne predchádzajúce oznámenie nemusí byť doručené.

Ukončenie prenájmu na dobu určitú zo strany nájomníka

Rovnaké pravidlá, ako vo vyššie uvedenom ukončení zo strany domáceho platia aj v tomto prípade. Nájomník však musí podať najprv varovanie o zlyhaní domáceho vo svojich nájomných povinnostiach s dostatočným časom pre domáceho vykonať nápravu. Ak zlyhanie pretrváva aj po tejto dobe, tak môže byť doručená výpoveď s 28 dňovou lehotou.

Ak domáci zamietne žiadosť prideliť alebo ďalej prenajímať, môže sa aplikovať odsek Zákona 186 a nájomník môže podať výpoveď o ukončení prenájmu. Výpoveď by mala špecifikovať dôvody a určovať dostatočnú výpovednú lehotu, ktorá je od nájomníka požadovaná, ako je uvedené v tabuľke v tejto sekcii.

Ako dostať naspäť Vašu zálohu

Po skončení prenájmu máte nárok na to, aby ste dostali naspäť od domáceho vašu zálohu. Domáci z nej môže odrátať výdavky za nedoplatky nájomného, alebo výdavky za spôsobenú škodu alebo zničenie ubytovania, ktoré je nad rámec bežného používania. Ak ste domácemu nedali dostatočnú výpovednú lehotu, ktorá spôsobí domácemu stratu, tak nebudete mať nárok na celú svoju zálohu.

Rady ako sa vyhnúť nespravodlivému obvineniu za zničenie majetku

- ✓ Po príchode si zapíšte poznámky o akejkol'vek škode na majetku.
- ✓ Skontrolujte súpis predmetov a či sú všetky doložené.
- ✓ Spravte fotodokumentáciu majetku z dôvodu záznamu o jeho stave.
- ✓ Keď ste tieto veci spravili, obidve strany by mali potvrdiť ich

správnosť, aby ani jedna strana nemohla neskôr tvrdiť opak.

Ak máte pocit, že si domáci nespravodlivo ponechal Vašu zálohu, môžete to ohlásiť na PRTB. PRTB pomáha riešiť spory a nezhody medzi domácimi a nájomníkmi. (pozri nižšie)

Čo mám robiť keď mám spor s domácim?

Komisia súkromných bytových prenájmov (the Private Residential Tenancies Board (PRTB)) pomáha riešiť spory a nezhody medzi domácimi a nájomníkmi. Ak ste nájomník, ktorý býva v súkromnom nájomnom ubytovaní, tak sa môžete obrátiť na službu riešenia sporov, ktorú poskytuje PRTB.

Ak sa vyskytne problém, pokúste sa ho najprv vyriešiť priamo s domácim.

Ak máte pocit, že boli porušené Vaše práva, poraďte sa s:

- Informačným centrom pre občanov (Citizens Information Centre) (kontakt nájdete v telefónnom zozname) alebo
- Národnou ubytovacou organizáciou (National Housing Organisation) Threshold (www.threshold.ie).

Ak nie ste schopný vyriešiť spor, tak sa budete musieť so svojim prípadom obrátiť na PRTB. Existuje limit, čo sa týka nájomných situácií, do ktorých môže PRTB zasiahnuť. Tieto zahŕňajú prípady ak:

- Vy ste nájomníkom v ubytovacích priestoroch miestnych úradov.
- Bývate s domácim na základe “schémy prenájom izby”
- Bývate s partnerom, rodičom alebo dieťaťom domáceho a neexistuje žiadna písomná nájomná zmluva.
- Obývate priestory ako súčasť prázdninovej nájomnej zmluvy.

Pre viac detailov o nájomných zmluvách, ktorých sa uvedené netýka, sa pozrite na odsek 3 Zákona alebo kontaktujte Threshold pre viac informácií, aby ste zistili, či je pokrytá vaša situácia.

Tieto informácie pre domácich a nájomníkov sú k dispozícii v nasledujúcich jazykoch na webovej stránke PRTB.

Odvolyvanie

Tento dokument je stručným súhrnom najbežnejších problémov domácich a nájomníkov. Nie je to brané ako komplexný sprievodca, ani ako právna interpretácia Zákona o bytových nájomných zmluvách z roku 2004 (the Residential Tenancies Act) (“Zákon”)



