

# Kaip būti geru išnuomojamų namų savininku

## Kas yra savininkas?

Išnuomojamų namų savininkas – tai asmuo, nuosavą nekilnojamą turtą nuomojantis kitam asmeniui.

Nekilnojamą turtą išsinuomavęs asmuo vadinamas nuomininku.

Sutartis tarp savininko ir nuomininko vadinama nuomojimu.

## Savininko teisės

Pagal 2004 Rezidencinio nuomojimo įstatymą, savininkai turi teisę:

- Kiekvienais metais pagal tuometinę rinką nustatyti nuomos dydį.
- Iš nuomininkų laiku sulaukti nuompinigių.
- Sumokėti visus su nuosavybe susijusius mokesčius ir rinkliavas.
- Per pirmuosius šešis mėnesius nutraukti nuomojimą nepateikus priešasties. Derėtų ypatingai atsargiai elgtis su fiksuoto laikotarpio nuomos sutartimis, kai priešastį visada reikės pateikti (prašome skaityti fiksuoto laikotarpio nuomos skiltį pagrindiniame tinklapyje).
- Būti informuotam apie nuosavybėje gyvenančius asmenis.
- Nuspręsti, ar leisti nuomininkui nuosavybę nuomuoti subnuomininkams.
- Būti informuotam apie reikalingą remontą bei gauti tinkamas sąlygas jam atlikti.
- Jei nuomojimas užregistruotas, kilusius nesutarimus nukreipti į Privačių rezidencijų nuomojimo valdybą (toliau – „PRTB“).

## Savininko pareigos

Remiantis įstatymu, namų savininkas negali atsisakyti galimam nuomininkui išnuomoti dėl lyties, šeimyninės padėties, seksualinės orientacijos, religijos, amžiaus, negalios, rasės arba narystės keliautojų bendruomenėje.

Būtina:

- Nuomojimo sutartį užregistruoti su „PRTB“. Registracijos anketą galite parsisiųsti iš tinklapio [www.prtb.ie](http://www.prtb.ie). Neužregistravus prarasite galimybę pasinaudoti „PRTB“ teikiamomis nesutarimų sprendimo paslaugomis, taip pat galite būti patrauktas baudžiamojon atsakomybėn.
- Nuomininkui pateikti nuomos knygelę (jei nėra rašytinės sutarties) ir mokėjimo kvitus.
- Pasirūpinti gera patalpų būkle.
- Patalpų būklės standartą palaikyti tokiu pat, kaip ir prasidėjus nuomojimui.
- Nuomininkams atmokėti už bet kokį jų atliktą remontą patalpose.
- Apdrausti nuosavybę.
- Nuomininkui pateikti bet kurio Jus atstovaujančio įgaliotinio susisiekimu detales bei informaciją.

- Jei nesamdote įgaliotinio, nuomininkui pateikite savo susisiekimą detales.
- Ketinant persvarstyti nuomos dydį nuomininkus perspėti prieš 28 dienas iš anksto.
- Apie nuomojimo nutraukimą nuomininkams pranešti raštu ir iš anksto. Atitinkamą formą galite parsisiųsti iš „PRTB“ tinklapio.
- Jei tinkama, pasibaigus nuomojimui nuomininkams gražinti užstatą.
- Nuomininkus perspėti apie bet kokius ketinamus atlikti nuosavybės patikrinimus.

### **Kokį nuomojamų patalpų turinio sąrašą išsaugoti?**

Nuomos knygelėje arba nuomojimo sutartyje savininkas turi sudaryti visų patalpose esančių baldų bei įrengimų sąrašą. Taip pat patartina aprašyti šių daiktų būklę – tai padės išvengti nesutarimų dėl pažeistų arba sugadintų daiktų.

Prieš nuomininkui įsikraustant patartina nufotografuoti patalpas – tai gali padėti išvengti nesutarimų dėl žalos ir sugadintų daiktų. Kilus ginčui tokios nuotraukos gali būti panaudotos kaip įrodymai.

### **Ar dažnai galima padidinti nuomos mokestį?**

Nuomos mokestį galima padidinti tik vieną kartą per metus, nebent patalpų būklė žymiai pagerėtų arba pablogėtų. Apie nuomos mokesčio pokyčius būtina pranešti bent prieš 28 dienas. Atminkite, kad tokie pokyčiai turi sutapti su nuomos rinkos įkainiais.

### **Ar turite teisę įžengti į savo patalpas?**

Nuomininkui užėmus patalpas, savininkui leidžiama į jas įžengti tik nuomininkui leidus arba tik avarinėje situacijoje. Savininkui ketinant vykdyti patalpų patikrinimus arba remontą dėl leidimo įžengti į patalpas būtina iš anksto susitarti su nuomininku.

### **Kokias sąlygas turi atitikti išnuomojamos patalpos?**

Remiantis įstatymu, nuomojamos patalpos turi atitikti bent minimalias sąlygas. Nuosavybei neatitinkant šių sąlygų jų savininkas gali būti patrauktas į baudžiamąją atsakomybę. Vietinė valdžia atsako už panašių sąlygų įdiegimą bei reguliariai vykdo nuomojamų gyvenamų patalpų patikrinimus.

Kai kurie minimalių sąlygų pavyzdžiai:

- Pastate negali būti drėgmės, jo struktūra turi būti geros būklės.

- Nuomininkui prieinamas šaltas ir karštas vanduo.
- Tinkamas pastato šildymas ir ventiliacija.
- Visi įrengimai tinkamos naudoti būklės.
- Elektros laidai, dujotiekio ir vandens vamzdynai turi būti tinkamos naudoti būklės.

Daugiau informacijos apie tai, kokias sąlygas turi atitikti Jūsų nuomojamos gyvenamosios patalpos, rasite „PRTB“ tinklapyje.

## Kokie mokesčiai atskaitomi iš gautų nuompinigių?

Visi nuomojamų patalpų savininkai privalo mokėti mokesčius iš gautų nuompinigių. Pelnei iš nuomos apmokestinti Valstybinės mokesčių inspekcijos komisarijai naudoja savarankiško mokesčių gražinimo schemą. Šiai schemei dar neužsiregistravę savininkai tai gali padaryti užpildę Valstybinės mokesčių inspekcijos anketą „TR1“.

Iš mokesčių sumos gali būti atskaitomos tam tikros išlaidos, daugiau informacijos apie jas rasite Valstybinės mokesčių inspekcijos tinklapyje [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie).

## 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 įgaliojotinio.
- 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 paskutinės dienos 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 28 dienų laikotarpio 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 numatytų sąlygų.
- 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.

**Pranešimas  
pateikiamas  
prieš****Nuomojimo  
trukmė**

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 pavedimo 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.

**Ką daryti nuomojimui pasibaigus?**

Pagal įstatymą, nuomojimas gali būti nutrauktas pasibaigus fiksuotam laikotarpiui arba nesilaikius nustatytų nuomojimo sąlygų.

Riboto laiko nuomojimas nutraukiamas pasibaigus laikotarpiui, nustatytam po galiojančio perspėjimo, priklausomai nuo to, ar nesutarimai dėl perspėjimo galiojimo arba užsilikimo pavedami nuomojimo valdybai.

Nuomojimui pasibaigiant turėtumėte:

- Su nuomininku susitarti dėl susitikimo paskutiniam patikrinimui įvykdyti.
- Prieš terminui po įspėjimo pasibaigus galite įvykdyti ir ankstesnį patikrinimą, aptikti galimų problemų (padarytos žalos/nuostolių), kurias nuomininkas turėtų išspręsti prieš baigiantis nuomojimui, o nuomojimo baigimosi dieną įvykdyti paskutinį patikrinimą.
- Jei nuomojimo pradžioje nuomininkui buvo įteiktas patalpų aprašymas/turinio sąrašas, tuomet turėtumėte tai kartu su nuomininku peržiūrėti ir nurodyti padarytą žalą ir nuostolius virš įprasto susidėvėjimo.
- Jei gyvenamosios patalpos nėra tvarkingos ir švarios būklės, tuomet su nuomininku turėtumėte susitarti kaip tai išspręsti – nuomininkas gali prisiimti pats išvalyti patalpas, kitaip, tai padaryti galite Jūs, o valymo išlaidas atskaičiuoti iš nuomininko užstato.
- Siekti patvirtinimo, jog prieš palikdamas nuomininkas uždarys visas sąskaitas („ESB“, dujotiekio ir t.t.).
- Jei įmanoma, pasistengti gauti nuomininko naują adresą bei telefono numerį (tam, kad galėtumėte persiųsti atsilikusį paštą).
- Susitarti dėl raktų ir užstato sugražinimo.

## Užstato sugražinimas nuomininkui

Nuomojimui pasibaigus nuomininkui privalote grąžinti jo mokėtą užstatą. Nuosavybės savininkas gali nesugrąžinti dalies, arba viso užstato, jei:

- Nuomininkas laiku neįspėjo apie nuomojimo nutraukimą, taip sukeldamas piniginį nuostolį.
- Nuomininkas paliko nesumokėtų sąskaitų arba neužmokėtos nuomos.
- Nuomininkas patalpose sukėlė nuostolių, viršijančių susidėvėjimą nuo įprasto naudojimosi.
- Atminkite, kad įprasta savininko pareiga – sušvelninti nuostolius.

## Kaip išvengti kivrčo su nuomininkais?

Šis sąrašas Jums gali padėti išvengti arba sušvelninti nesutarimus su nuomininkais:



- ✓ Prieš išnuomojant patalpas patikrinkite galimų nuomininkų rekomendacijas.
- ✓ Išduokite kvitą už nuomininko mokėtą užstatą.
- ✓ Jei naudojate nuomojimo sutartį, nuomininkui paaiškinkite jos turinį ir pateikite nuorašą.
- ✓ Sudarykite visų patalpose esančių daiktų sąrašą, nurodydami jų būklę. Nuomininko paprašykite už tai pasirašyti.
- ✓ Naujiems nuomininkams aprodykite patalpas, parodykite kaip naudotis įrengimais ir juos supažindinkite su daržo ir buities atliekų išvežimo grafiku.
- ✓ Jei nėra rašytos nuomojimo sutarties, nuomininkui duokite nuomos knygą. Pasirūpinkite joje surašyti visas įmokas ir kitus mokesčius.
- ✓ Po kiekvienų trijų nuomojimosi mėnesių pasiteiraukite ar nuomininkas viskuo patenkintas. Jei taip, paprašykite pasirašyti tai patvirtinantį dokumentą su tos dienos data.
- ✓ Jei nuomininkas praneštų apie problemą, pasistenkite ją kuo greičiau išspręsti, o nuomininkams reguliariai praneškite apie Jūsų vykdomas pastangas.

Jei vis tik kiltų nesutarimų, juos iš pradžių pamėginkite spręsti tiesiogiai, su nuomininku.

Jei Jums reikia daugiau informacijos, susisiekite su vietiniu Informacijos centru piliečiams („Citizens Information Centre“, susisiekimo informaciją rasite telefono knygoje).

Jei nesutarimo nesugebėsite išspręsti vieni, kreipkitės į „PRTB“ ([www.prtb.ie](http://www.prtb.ie)).

---

### 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.



