

# Bycie dobrym landlordem

## Kim jest landlord?

Landlord to właściciel nieruchomości, który dzierżawi bądź wynajmuje ją innej osobie.

Osoba, która najmuje nieruchomość to lokator, czyli tzw. „tenant”. Umowa pomiędzy landlordem a lokatorem to umowa najmu, czyli tzw. „tenancy”.

## Twoje prawa jako landlorda

Zgodnie z Ustawą o Umowach Najmu Lokali Mieszkaniowych z 2004 r. (Residential Tenancies Act) landlordowie mają prawo do:

- Ustalenia wysokości czynszu, raz w roku, zgodnie z aktualnymi wysokościami czynszu na rynku.
- Otrzymywania czynszu od lokatora tego dnia, który został ustalony.
- Opłacania wszelkich opłat w związku z nieruchomością, np. podatków i innych opłat.
- Rozwiązania umowy najmu bez podania przyczyny w przeciągu pierwszych sześciu miesięcy obowiązywania umowy najmu. Jednakże, szczególnie ostrożnie powinno podchodzić się do umów na określony czas, ponieważ tu przyczyna powinna być zawsze podana. (Prosimy zobaczyć informacje na temat umów na określony czas na stronie głównej.)
- Bycia poinformowanym o tym, kto mieszka w nieruchomości.
- Decydowania o tym, czy lokator ma prawo podnajmować nieruchomość innym.
- Bycia informowanym o wszelkich potrzebnych naprawach i otrzymania dostępu, aby ich dokonać.
- Odwoływać się do Komisji ds. Prywatnych Umów Najmu Lokali Mieszkaniowych (Private Residential Tenancies Board – PRTB), kiedy umowa najmu została zarejestrowana.

## Twoje obowiązki jako landlorda

Zgodnie z prawem landlord nie może odmówić wynajęcia nieruchomości żadnemu potencjalnemu lokatorowi ze względu na płeć, stan cywilny, status rodzinny, orientację seksualną, religię, wiek, niepełnosprawność, rasę lub przynależność do „społeczeństwa podróźującego”.

Musisz:

- Zarejestrować umowę najmu w PRTB, formularze do rejestracji dostępne są na naszej stronie internetowej: [www.prtb.ie](http://www.prtb.ie). Jeśli nie dokonasz rejestracji nie będziesz mógł skorzystać z usług PRTB w związku z rozwiązywaniem sporów i możesz być pociągnięty do odpowiedzialności prawnej.
- Dostraczyć lokatorowi książeczkę opłat czynszowych (jeśli umowa nie została spisana) oraz rachunki potwierdzające płatności.
- Upewnić się, że nieruchomość jest w dobrym stanie.
- Utrzymywać nieruchomość w takim stanie, w jakim była na początku wynajmu.
- Zwrócić lokatorowi koszty napraw poniesione w związku z nieruchomością.

- Ubezpieczyć nieruchomość.
- Dostarczyć lokatorowi informacje i dane kontaktowe agenta, który działa w Twoim imieniu.
- Dostarczyć lokatorowi swoje dane kontaktowe, jeśli nie posiadasz agenta.
- Poinformować lokatora o zmianach dotyczących najmu na 28 dni przed wprowadzeniem zmian.
- Wręczyć lokatorowi informację na piśmie o rozwiązaniu umowy najmu. Na stronie internetowej PRTB znajduje się formularz przykładowy.
- Zwrócić lokatorowi depozyt na końcu obowiązywania umowy, jeśli uznasz to za właściwe.
- Poinformować lokatora o nadchodzącej kontroli nieruchomości.

### **Jakie dokumenty powinny być przechowywane w związku z wyposażeniem lokalu?**

Landlord powinien zapisać w książeczce opłat czynszowych lub umowie najmu wszystkie szczegóły dotyczące umeblowania i urządzeń w lokalu. Doradza się, aby zapisać także w jakim są stanie, aby zapobiec ewentualnym późniejszym sporom w związku ze zniszczonymi lub zepsutymi przedmiotami.

Wykonanie zdjęć nieruchomości i tego, co się w niej znajduje, zanim lokator wprowadzi się, może pomóc zapobiec sporom w związku ze zniszczonymi lub popsutymi przedmiotami. Takie zdjęcia mogą zostać użyte jako dowód w sprawie.

### **Jak często może być podnoszony czynsz?**

Czynsz może zostać podniesiony wyłącznie raz w roku, chyba że lokal zmienił się znacznie na lepsze lub na gorsze – wówczas wymagane jest dostarczenie pisemnego powiadomienia o zmianie czynszu 28 dni wcześniej. Pamiętaj, że wszystkie takie zmiany muszą być zgodne z czynszami obowiązującymi na rynku.

### **Jakie masz prawa w związku z dostępem do nieruchomości?**

Kiedy lokator zajmuje już nieruchomość landlord może wejść na teren posiadłości wyłącznie za jego pozwoleniem lub w nagłym przypadku. Jeżeli zachodzi potrzeba przeprowadzenia napraw lub kontroli posiadłości, wówczas landlord powinien wcześniej umówić się z lokatorem w celu udostępnienia nieruchomości.

## Jakie standardy powinien spełniać Twój lokal?

Zgodnie z prawem wynajmowana nieruchomość powinna spełniać przynajmniej podstawowe wymogi. Jeśli nieruchomość nie spełnia podstawowych wymogów wówczas możesz być, jako landlord, pociągnięty do odpowiedzialności prawnej. Władze lokalne są odpowiedzialne za egzekwowanie tych wymogów i przeprowadzanie regularnych kontroli wynajmowanych lokali.

Wybrane przykłady podstawowych wymogów:

- Budynek nie może być zawilgocony i musi być w dobrym stanie technicznym.
- Dostęp do ciepłej i zimnej wody.
- Odpowiednie ogrzewanie i wentylacja budynku.
- Wszystkie urządzenia powinny być sprawne.
- Instalacja elektryczna, rury z wodą i gazem powinny być w dobrym stanie.

Pozostałe informacje o wymogach, które muszą być spełnione w związku z wynajmowanym lokalem, dostępne są na stronie internetowej PRTB.

## Jakie podatki muszą zostać opłacone od czynszu, który otrzymujesz?

Każdy landlord musi opłacać podatek od wszelkiego dochodu w związku z wynajmem. Urząd skarbowy prowadzi system samooceny podatku od dochodu w związku z wynajmem. Jeśli landlord nie jest zarejestrowany w systemie samooceny będzie musiał tego dokonać poprzez wypełnienie formularza urzędu skarbowego TR1.

Pewne wydatki mogą zostać potrącone z zapłaconego podatku a szczegóły tego są wypisane na stronie internetowej urzędu skarbowego: [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie).

## Rozwiązanie umowy najmu przez landlorda

### Ważne powiadomienie (zobacz paragraf 62 Ustawy)

Aby powiadomienie o rozwiązaniu umowy było ważne musi:

- Być w formie pisemnej.
- Być podpisane przez landlorda / lokatora lub przez upoważnionego agenta.
- Wyszczególnić czas świadczenia usługi.
- Mówić o przyczynie rozwiązania umowy (w przypadku, gdy wynajem trwa dłużej niż 6 miesięcy bądź podpisana została umowa na określony czas).

- Określić dzień rozwiązania umowy, przy czym lokator ma 24 godzin tego dnia na opuszczenie posiadłości.
- Mówić, że wszelkie wątpliwości w związku z ważnością powiadomienia albo prawem landlorda do jego wystawienia muszą być zgłoszone do Komisji ds. Prywatnych Umów o Najmie Lokali Mieszkaniowych (Private Residential Tenancies Board – PRTB) w ciągu 28 dni od otrzymania powiadomienia.

### **Termin 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.

<b>Termin Powiadomienia</b>	<b>Czas trwania umowy</b>
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 przyczyna musi być podana w powiadomieniu a rozwiązanie umowy nie będzie ważne, jeśli nie będzie dotyczyło jednego z poniższych:

- Lokator zaniechał wywiązywania 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 używać 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 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 należy wysłać lokatorowi 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 należy wysłać list z ostrzeżeniem na 14 dni przed 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 jedno z warunków.

## **Lokator informujący landlorda o zakończeniu umowy najmu**

### **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.

<b>Termin Powiadomienia</b>	<b>Czas trwania umowy</b>
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 wywiązywania 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 powyżej.

## Co zrobić na końcu obowiązywania umowy

Umowy najmu mogą zostać rozwiązane poprzez wygaśnięcie umowy na określony czas bądź złamanie warunków umowy bądź, w przypadku umów okresowych, w momencie ustalonym w powiadomieniu o rozwiązaniu umowy, z czym, w przypadku kwestii spornych w związku z ważnością powiadomienia, można odwołać się do Komisji.

W przypadku, kiedy umowa ma wkrótce wygasnąć powinieneś:

- Zorganizować spotkanie z lokatorem, aby dokonać ostatecznej kontroli lokalu.
- Masz prawo życzyć sobie zorganizowania wstępnej kontroli, zanim nadejdzie dzień rozwiązania umowy, w celu wykrycia wszelkich problemów (takich jak zniszczenia / straty), którymi lokator będzie musiał się zająć zanim wygaśnie umowa, a następnie, w dniu rozwiązania umowy przeprowadzić ostateczną kontrolę.
- Jeśli na początku obowiązywania umowy został sporządzony raport o wyposażeniu / stanie lokalu, powinieneś przeczytać go wspólnie z lokatorem i wskazać na wszelkie zniszczenia / straty, które nie wynikają z normalnego użytkowania lokalu, ale są dużo większe.
- Jeśli lokal nie jest czysty i uporządkowany powinieneś uzgodnić z lokatorem to, w jaki sposób powinien wyczyścić lokal; może dokonać tego lokator lub Ty sam i wówczas potrącić koszt czyszczenia z depozytu.
- Wymagać potwierdzenia, że lokator zamknął przed opuszczeniem lokalu konta w związku z usługami komunalnymi, takim jak: ESB, gaz itp.
- Jeśli to możliwe uzyskać nowy adres oraz nowy numer telefonu lokatora (po to, aby przesłać korespondencję).
- Umów się z lokatorem w związku z oddaniem kluczy i depozytu.



## Zwracanie depozytu lokatorowi

Kiedy umowa najmu dobiega końca jesteś zobowiązany zwrócić swojemu lokatorowi depozyt. Landlord może zatrzymać depozyt, częściowo lub też w całości, jeśli nastąpiło jedno z poniższych:

- Twój lokator nie wręczył Ci powiadomienia o rozwiązaniu umowy wystarczająco wcześniej a Ty poniosłeś w związku z tym straty.
- Twój lokator zostawił niezapłacone rachunki bądź czynsz, kiedy opuszczał lokal.
- Twój lokator zniszczył lokal bardziej niż wynikałoby to z normalnego użytkownika.
- Powinieneś pamiętać, że na landlordzie spoczywa ogólny obowiązek zmniejszania wartości strat.

## Unikanie sporów z lokatorami

Poniższa lista może pomóc Ci uniknąć lub przynajmniej zminimalizować spory z lokatorami:

- ✓ Sprawdź referencje potencjalnych lokatorów zanim wynajmiesz lokal.
- ✓ Kiedy przyjmujesz depozyt wręcz lokatorowi rachunek.
- ✓ Jeśli korzystasz z umowy najmu wytłumacz lokatorowi jej treść i wręcz kopię.
- ✓ Stwórz listę zawartości i stanu wszystkich obiektów, które znajdują się w nieruchomości oraz poproś lokatora o podpis w celu potwierdzenia.
- ✓ Oprowadź lokatorów wokół nieruchomości oraz upewnij się, iż wiedzą, jak działają urządzenia i rozumieją zarządzenia w związku z usuwaniem odpadów z gospodarstwa domowego i odpadków naturalnych.
- ✓ Zaopatrz lokatora w książeczkę opłat czynszowych i upewnij się, że wszystkie płatności, tj. czynsz lub inne opłaty, są zapisywane, jeśli nie została sporządzona pisemna umowa najmu.
- ✓ Co trzy miesiące pytaj lokatora czy jest usatysfakcjonowany i jeśli tak, poproś o podpisanie dokumentu, który to potwierdza oraz wpisz odpowiednią datę.
- ✓ Jeśli lokator zgłasza problem, postaraj się go rozwiązać tak szybko, jak to tylko możliwe i informuj go na bieżąco o swoich poczynaniach w tym względzie.

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

Jeśli potrzebujesz więcej informacji skontaktuj się z Centrum Informacji Obywateli (Citizens Information Centre) – numer telefonu do lokalnego biura Centrum znajdziesz w książce telefonicznej).

Jeśli nie jesteś w stanie rozwiązać problemu możesz wówczas udać się z daną sprawą do PRTB ([www.prtb.pl](http://www.prtb.pl)).

---

#### **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.

