

Ako byť dobrým domácom

Kto je považovaný za domáceho?

Domáci je majiteľ nehnuteľnosti, ktorý ju najíma alebo prenajíma inej osobe. Osoba, ktorá si prenajíma nehnuteľnosť je nájomníkom. Zmluva medzi domácim a nájomníkom je prenájom.

Práva domáceho

Na základe Zákona o bytových prenájmoch z roku 2004 (Residential Tenancy Act) domáci majú právo:

- Určiť výšku nájmu na základe súčasnej výšky nájmov na trhu.
- Dostať od nájomníkov nájom v deň splatnosti.
- Platiť akékoľvek výdavky, ktoré sa vzťahujú na nehnuteľnosť, napr. dane a prevádzka.
- Ukončiť prenájom bez udania dôvodu do prvých šesť mesiacov od uzatvorenia nájomnej zmluvy. Treba si však dávať pozor v prípade, že sa jedná o nájomné zmluvy na dobu určitú, v prípade ktorých je vždy nutné uviesť príčinu. (Pozrite sa na poznámku vťahujúcu sa na nájomné zmluvy na dobu určitú uvedenú na hlavnej webovej stránke).
- Byť informovaný o tom, kto býva v nehnuteľnosti.
- Rozhodnúť o tom, či povolí, aby nájomník ďalej prenajímal.
- Byť informovaný o akýchkoľvek nevyhnutných opravách, a mať zaručený rozumný prístup na ich opravu.
- Obracať sa so spormi na Komisiu súkromných bytových nájomných zmlúv (Residential Tenancies Board (PRTB)), ak už bolo prenajímanie zaregistrované.

Povinnosti vás ako domáceho

Je dané zákonom, že domáci nemôže odmietnuť potenciálnemu nájomníkovi prenájom kvôli jeho pohlaviu, manželskému stavu, rodinnému stavu, sexuálnej orientácii, viere, veku, telesnému postihnutiu, rase alebo príslušnosti ku komunite "Travellers" (komunita írskych cigánov)

Musíte:

- Zaregistrovať nájomnú zmluvu v PRTB. Registračné formuláre sa dajú získať z ich webovej stránky, www.prtb.ie. Ak sa nezaregistrujete, nebudete môcť využiť služby pre vyriešenia sporov, ktorú ponúka PRTB a môžete byť trestne stíhaný.
- Poskytnúť nájomníkovi nájomnú knihu (ak neexistuje žiadna písomná zmluva o prenájme) a doklady o zaplatení.
- Zaisťiť, aby bola nehnuteľnosť v dobrom stave.
- Udržiavať nehnuteľnosť v stave, akú mala na začiatku prenajímania.
- Preplatiť nájomníkovi akékoľvek opravy vykonané na nehnuteľnosti.
- Poistiť nehnuteľnosť.
- Poskytnúť nájomníkovi informácie a kontakt na akéhokoľvek agenta, ktorý jedná vo Vašom mene.

- Poskytnúť nájomníkovi kontakt na Vás v prípade že nejednáte prostredníctvom agenta.
- Dať nájomníkovi oznámenie o revízii nájomného 28 dní vopred.
- Dať nájomníkom písomné oznámenie o ukončení nájmu. Na webovej stránke PRTB je umiestnený vzorový formulár.
- Ak je to opodstatnené, vrátiť nájomníkovi zálohu po ukončení nájmu.
- Dať nájomníkom oznámenie o akýchkoľvek nadchádzajúcich inšpekciách nehnuteľnosti.

Aké záznamy musia byť vedené o vybavení ubytovania?

Domáci by mal zaznamenať všetky detaily o zariadení a vybavení nehnuteľnosti v nájomnej knihe alebo nájomnej zmluve. Odporúča sa, aby bol tiež zaznamenaný ich stav, aby sa tak v budúcnosti predišlo sporom o poškodených alebo rozbitých predmetoch.

Fotodokumentácia majetku a jeho zariadenia ako dôkaz predtým ako sa nájomník nasťahuje, môže pomôcť vyhnúť sa sporom týkajúcich sa poškodených alebo rozbitých predmetov. Táto fotodokumentácia môže byť použitá ako dôkaz pri akomkoľvek spore.

Ako často môže byť zvýšené nájomné?

Nájomné môže byť zvýšené len raz ročne na základe písomného oznámenia o zmene nájomného obdržaného 28 dní vopred, ak nedošlo pri prenájme k výrazným zmenám k lepšiemu alebo horšiemu. Pamätajte, že tieto zmeny musia súhlasiť z výškou nájmov na trhu.

Aké máte práva vstúpiť na Váš majetok?

Keď už je nájomník vo vašej nehnuteľnosti, domáci má nárok vstúpiť na nehnuteľnosť s povolením nájomníka alebo v prípade núdze. Ak je potrebné zaistiť opravy alebo inšpekciu nehnuteľnosti, domáci sa musí vopred dohodnúť s nájomníkom, aby získal prístup.

Aký štandard musí mať ubytovanie?

Keď už nájomník obýva Vašu nehnuteľnosť, domáci má nárok vstúpiť do nehnuteľnosti so súhlasom nájomníka alebo v prípade núdze. Ak je potrebné zaistiť opravy alebo inšpekciu nehnuteľnosti, domáci sa musí vopred dohodnúť s nájomníkom, aby získal prístup.

Niekoľko príkladov minimálneho štandardu:

- Budova nesmie byť navlhnutá a musí byť v dobrom technickom stave.
- Nájomníci musia disponovať teplou a studenou vodou.
- Adekvátne kúrenie a ventilácia budovy.
- Všetko poskytnuté zariadenie musí byť v dobrom prevádzkovom stave.
- Elektrické vedenie, plyn a vodné potrubie by mali byť v dobrom stave.

Ďalšie informácie o tom aké štandardy má spĺňať nehnuteľnosť, keď ju chcete prenajímať, nájdete na webovej stránke PRTB.

Aké dane sa musia platiť z nájmu, ktorý dostávate?

Všetci domáci musia platiť daň z akéhokoľvek príjmu z nájmu, ktorý dostávate. Daňoví komisári používajú systém jednotlivého ohodnotenia pre daň z prenájmu. Domáci, ak nie sú ešte zaregistrovaní na jednotlivé ohodnotenie, tak budú musieť spraviť vyplnením daňového formuláru TR1.

Určité výdavky môžu byť ztrhnuté zo splatných daní a detaily sú uvedené na webovej stránke Daňovej komisie www.revenue.ie.

Ukončenie prenájmu domácim

Platné oznámenie (pozri odsek 62 Zákona)

Aby bolo platné, tak oznámenie o ukončení prenájmu musí :

- Byť v písomnej forme.
- Byť podpísané domácim/nájomníkom alebo jeho/jej povereným agentom.
- Špecifikovať 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 a tiež to, že nájomník má celých 24 hodín na to, aby uvoľnil priestory.
- Určenie akýchkoľvek problémov s platnosťou oznámenia alebo práva domáceho ho uskutočniť, je potrebné dodať na Komisiu súkromných bytových nájomných zmlúv (PRTB) do 28 dní od obdržania oznámenia.

Výpovednej 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 dohodnuté v platnej nájomnej zmluve môžu poskytovať nájomníkovi dlhšiu výpovednú lehodu. 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 výpovede (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 nespĺnil povinnosti spojené s prenájomom (pokiaľ bol oboznámený o tomto zlyhaní a dostal príležitosť ho napraviť).
- Domáci sa chystá predať majetok do nasledujúcich 3 mesiacov.
- Nehnutelnosť už nespĺňa podmienky nájomnej domácnosti.
- Domáci potrebuje priestory pre seba alebo členov rodiny*.
- Je vyžadované uvoľnenie priestorov kvôli celkovým opravám*.
- Domáci má v pláne zmeniť využitie majetku*.

*Na základe uvedeného, oznámenie o ukončení nájmu musí obsahovať určité dodatočné podrobnosti, ako je to špecifikované v Zákone, vťahujúce sa k tomu, že nájomník obdrží odmietnutie opätovne si priestory prenajímať v prípade, že by boli opäť voľné na prenájom.

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

Ak nájomník poruší svoje povinnosti určené Zákomom, tak je dostačujúce 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 ho obdržať 14 dní predtým, ako je mu doručená platná výpoveď z nájmu s výpovednou lehotou 28 dní.

Ak sa ukončenie prenájmu týka anti-sociálneho správania (ako je to zafinované v odseku 17(1) Zákona), v takomto prípade 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 trvalý z dôvodu dĺžky a mal by byť ukončený iba ak:

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

Bez ohľadu na dĺžku prenájmu, výpoveď z prenájmu musí špecifikovať dôvod pre ukončenie. Ak je dôvodom nedoplatok nájomného, tak vyššie zmienené upozornenie musí byť aj tak zaslané 14 dní pred výpoveďou. Ak to nie je upresnené ako podmienka nájomnej zmluvy, všeobecne platí, že nájomníkovi, predtým ako je podaná výpoveď, nemusí byť poskytnutá príležitosť porušenie napraviť.

Všeobecne platí, že 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.

Nájomník oznamujúci domácemu ukončenie prenájmu

Platnosť výpovede a Výpovedné lehoty

Rovnaké kritéria, čo sa obsahu výpovede týka, sa vťahujú aj na nájomníka, keď podáva výpoveď domácemu. Nemusí však uvádzať žiadne dôvody, ak dôvody pre ukončenie sú iné ako porušenie povinností zo strany domáceho. Najdlhšia výpovedná lehota, 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 taktiež 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 prenájmu 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 prenájmu zo strany domáceho platia aj v tomto prípade. Nájomník však musí podať najprv upozornenie na zlyhanie domáceho vo svojich nájomných povinnostiach s dostatočným predstihom pre domáceho to napraviť. Ak zlyhanie pretrváva aj po tejto dobe, tak môže byť doručená výpoveď s 28 dňovou lehotou.

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

Čo robiť na konci prenájmu

Prenájom je právne ukončený buď po vypršaní doby prenájmu alebo pri porušení nájomných podmienok; v prípade prenájmov v pravidelných intervaloch, po vypršaní platného oznámenia o ukončení. V prípade sporov týkajúcich sa platnosti výpovede alebo zotrávania v priestoroch po vypršaní prenájmu je potrebné sa obrátiť na Komisiu.

Keď má vypršať prenájom je potrebné:

- Dohodnúť sa s nájomníkom na čase záverečnej inšpekcie nehnuteľnosti.
- Môžete sa dohodnúť na predbežnej inšpekcii predtým ako vyprší výpovedná lehota aby ste identifikovali problémy (ako škodu/rozbitie), ktoré bude musieť nájomník vyriešiť predtým, ako skončí prenájom; a potom v deň ukončenia vykonať záverečnú inšpekciu.
- Ak nájomník dostal na začiatku prenájmu správu o inventúre/stave ubytovania, mali by ste s nájomníkom prejsť touto správou a poukázať na akúkoľvek škodu/rozbitie, ktoré nad rámec bežného opotrebovania.
- Ak ubytovanie nie je v rozumne čistom a upravenom stave, tak by ste sa mali dohodnúť s nájomníkom na tom, ako má byť poupratované; nájomník buď prevezme povinnosť za upratovanie alebo to môžete prevziať na seba a strhnúť to zo zálohy.
- Získať potvrdenie, že nájomník pri odchode uzavrie všetky účty spojené s nájmom, ako elektrina, plyn, atď.
- Ak je to možné, tak si zistite novú adresu nájomníka a nové telefónne číslo (aby ste mohli preposlať poštu).
- Dohodnúť sa na vrátení kľúčov a zálohy.

Vrátenie zálohy nájomníkovi

Po ukončení prenájmu ste povinný vrátiť zálohu vášmu nájomníkovi. Domáci si môže ponechať zálohu od nájomníka, čiastočne alebo úplne, ak sa stalo ktorékoľvek z nasledujúceho:

- Nájomník vám nedal riadne oznámenie o ukončení prenájmu, čo spôsobilo škodu.
- Nájomník zanechal nedoplatené účty alebo nájom, keď odišiel z prenájmu.
- Nájomník spôsobil škodu na ubytovacom zariadení, ktorá je väčšia ako tá spôsobená bežným používaním.
- Mali by ste si uvedomiť, že domáci má všeobecnú povinnosť napraviť akékoľvek materiálne škody.

Ako sa vyhnúť sporom s nájomníkom

Nasledujúci zoznam Vám môže pomôcť vyhnúť sa alebo aspoň minimalizovať spory s nájomníkmi:

- ✓ Overte si referencie od perspektívnych nájomníkov predtým, ako im prenajmete nehnuteľnosť.
- ✓ Pri obdržaní zálohy dajte nájomníkovi potvrdenie o zaplatení.
- ✓ Ak je podpísaná nájomná zmluva, dajte nájomníkovi kópiu a vysvetlite mu jej obsah.
- ✓ Vytvorte zoznam zariadenia a stav všetkých predmetov v nehnuteľnosti a dajte to podpísať nájomníkovi na znak súhlasu.
- ✓ Ukážte nájomníkovi ubytovanie a uistite sa, že vedia ako fungujú spotrebiče, a že sú oboznámení s opatreniami na odvoz smetí a záhradného odpadu.
- ✓ Poskytnite nájomníkovi nájomnú knihu a uistite sa, že všetky platby, či už nájom alebo poplatky, sú zaznamenané, v prípade že neexistuje písomná nájomná zmluva.
- ✓ Každé tri mesiace sa spýtajte nájomníka, či je so všetkým spokojný, a ak áno, tak ho nechajte na potvrdenie podpísať prehlásenie s príslušným dátumom.
- ✓ Ak nájomník ohlási problém, vyriešte ho čo najskôr a pravidelne ho informujte o tom, ako sa ho snažíte vyriešiť.

Ak sa vyskytne problém, snažte sa vyjasniť si spor priamo s nájomníkom.

Ak potrebujete viac poradiť, kontaktujte miestne informačné centrum pre obyvateľov (pozrite sa do telefónneho zoznamu aby ste získali miestny kontakt).

Ak nie ste schopný vyriešiť spory, obráťte sa so svojim prípadom na PRTB (www.prtb.ie).

Odvovanie

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")



