

ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

Загальні положення

Орендодавець зобов'язаний:

1. Зареєструвати договір оренди в RTB з моменту її початку, а потім щорічно протягом 1 місяця від дати початку;
2. Дозволити орендареві насолоджуватися спокійним і ексклюзивним проживанням;
3. Дотримуватися мінімальних стандартів, передбачених законом для орендованих помешкань (наприклад, щодо побутової техніки);
4. Не стягувати з будь-кого орендну плату більше ніж за 1 місяць або заставу, що дорівнює орендній платі більше ніж за 1 місяць, з метою забезпечення договору оренди. Крім того, з орендаря не може стягуватися орендна плата більше ніж за 1 місяць наперед протягом терміну дії договору оренди.
5. Повертати орендарю заставу негайно після закінчення терміну дії договору оренди, за вирахуванням будь-якої суми заборгованості за оренду, законних зборів або пошкодження, що перевищує нормальний знос.
6. Повідомляти орендаря про будь-якого уповноваженого агента. Надавати контактні дані орендодавця/уповноваженого агента орендодавця, які орендар може використовувати для зв'язку в розумний час.
7. Підтримувати будову помешкання та виконувати будь-який ремонт, необхідний для будови та інтер'єру;
8. Відшкодувати орендареві витрати на ремонт, якщо орендодавець не виконав або відмовився виконати такий ремонт протягом розумного строку.
9. Надавати, де це можливо, відповідні урни для сміття за межами помешкання (наприклад, виняток застосовується, коли за сміття відповідає керуюча компанія);
10. Застрахувати будову помешкання;
11. Направляти керуючій компанії житла будь-яку письмову скаргу на це від орендаря та надавати орендарю будь-яку відповідь.
12. Забезпечити виконання зобов'язань орендаря (зобов'язання перед третіми особами, наприклад, сусідом).

Орендна плата

1. Орендодавець не може встановлювати орендну плату вище ринкової, і якщо помешкання знаходиться в зоні тиску на орендну плату (RPZ), орендна плата також не може бути більшою за дозволена калькулятором RPZ RTB. (Обмежені винятки застосовуються до контролю за орендною платою RPZ).
2. Якщо помешкання знаходиться в RPZ, орендодавець повинен письмово повідомити орендаря на початку дії договору оренди про розмір орендної плати, встановлену за попереднім договором оренди, дату її встановлення та спосіб її розрахунку.
3. Якщо не відбулося істотних змін у характері житла з моменту останнього встановлення орендної плати, що вимагає іншу орендну плату, перегляд орендної плати не може проводитися більше ніж один раз: (i) кожні 12 місяців, якщо помешкання знаходиться в RPZ, та (ii) 24 місяці, якщо помешкання знаходиться за межами RPZ.
4. Для зміни орендної плати орендодавець повинен надіслати орендарю повідомлення про перегляд орендної плати за встановленою формою. Про нову орендну плату необхідно повідомити за 90 днів. Форми можна знайти на вебсайті www.rtb.ie.

5. Орендодавець повинен повідомити RTB, якщо він покладається на звільнення від контролю за орендною платою RPZ, заповнивши повідомлення за встановленою формою та надіславши його до RTB.
6. Якщо орендодавець змінює орендну плату, орендодавець зобов'язаний повідомити про це RTB протягом одного місяця.

(Інші правила встановлення орендної плати застосовуються до затвердженого житлового органу (АНВ) та оренди вартості оренди. Відвідайте www.rtb.ie для отримання корисної інформації та калькулятора RPZ, який допоможе розрахувати законну орендну плату).

ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язаний:

1. Сплачувати орендну плату та будь-які інші законні платежі, що підлягають сплаті орендодавцю за договором оренди (навіть якщо є спір перед RTB).
2. Повідомляти орендодавця/агента орендодавця про будь-який необхідний ремонт.
3. Надавати орендодавцю (або особі, яка діє від імені орендодавця) розумний доступ до помешкання, щоб оглянути його та виконати ремонт.
4. Не погіршувати стан помешкання понад нормального зносу і повинен відшкодувати орендодавцю, якщо це станеться.
5. Не використовувати помешкання в комерційних цілях.
6. Не змінювати та не покращувати помешкання без письмової згоди орендодавця.
7. Не поводитися антисоціально і не дозволяти іншим діяти таким чином.
8. Не робити нічого, що може призвести до втрати страхування орендодавця (або дозволяти іншим це робити). Сплачувати будь-яке збільшення страхового внеску в результаті поведінки орендаря.
9. Не переуступати або не передавати в суборенду без письмової згоди орендодавця. (Орендарям АНВ або Cost Rental (некомерційного житла) забороняється переуступати або передавати в суборенду).
10. Не робити нічого, що могло б спричинити порушення орендодавцем юридичних зобов'язань орендодавця щодо житла/договору оренди.
11. Повідомляти орендодавця письмово про особи всіх мешканців (крім інших орендарів).

ПРАВОВІ ГАРАНТІЇ ПРОЖИВАННЯ

Закон надає орендарям захист щодо того, як довго орендар може залишатися у помешканні. Ці права відомі як права 'Part 4 tenancy' («договору строкової оренди»). Права Part 4 tenancy можуть бути припинені лише на обмежених підставах (див. нижче).

Договори оренди, які розпочалися до 11 червня 2022 р.

Якщо договір оренди розпочався до 11 червня 2022 р. і орендар проживає у помешканні протягом 6 місяців (без вручення дійсного повідомлення про розірвання договору оренди), орендар отримує право залишатися у помешканні ще на 5,5 років. До 11 червня 2022 р., якщо договір оренди не буде розірваний відповідно до закону наприкінці цього 6-річного періоду, орендар отримає подальші права Part 4 tenancy — право залишатися у помешканні на наступний 6-річний період. Ці 6-річні цикли триватимуть, доки договір оренди не буде розірваний.

Договори оренди, які починаються після 11 червня 2022 р.

Якщо договір оренди починається 11 червня 2022 р. або після цієї дати, застосовуються нові правила. 6-річні цикли договорів оренди, згадані вище, будуть замінені договорами безстрокової оренди (також відомими як Part 4 tenancies). Це означає:

1. Для всіх нових договорів оренди, які починаються 11 червня 2022 р. або після цієї дати, де орендар проживає у помешканні протягом 6 місяців (без вручення дійсного повідомлення про розірвання договору оренди) орендар матиме право залишатися у помешканні на необмежений термін.
2. Для всіх нових договорів оренди, які діють на 11 червня 2022 р., орендодавець може дати згоду (письмово) на те, щоб договір оренди став безстроковим. Якщо орендодавець не дає згоди, договір оренди продовжиться згідно з правилами, діючими до 11 червня 2022 р., але замість того, щоб стати подальшим Part 4 tenancy (наприкінці 6-річного договору оренди), договір оренди автоматично перейде в безстроковий договір оренди.

Правила в пунктах 1 і 2 вище вимагають урахувати право орендодавця припинити договір оренди згідно із законом.

Виключення

Орендарі (і ліцензіати) студентського житла та орендарі за інших обмежених обставин не захищені правами 'Part 4 tenancy'. Для отримання додаткової інформації про правові гарантії проживання, відвідайте вебсайт www.rtb.ie

ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Повідомлення та терміни повідомлень

Якщо орендодавець або орендар бажає припинити договір оренди, вони повинні в усіх випадках (незалежно від обставин) надіслати дійсне повідомлення про розірвання договору із зазначенням терміну повідомлення. Якщо орендодавець або орендар порушив свої зобов'язання, застосовуються коротші терміни повідомлення. Попередження мають бути спочатку вручені, якщо є порушення зобов'язань, за винятком серйозних випадків антигромадської поведінки або коли існує серйозний ризик для особи або помешкання. Попередження орендодавця орендарю, який не сплатив орендну плату, має бути скопійовано до RTB. Орендодавець також повинен надати RTB копію свого повідомлення про розірвання договору оренди не пізніше ніж через 28 днів після закінчення терміну повідомлення.

Відвідайте www.rtb.ie щоб отримати інформацію про припинення договору оренди та зразки повідомлень про розірвання договору оренди, які містять дані, необхідні для дотримання закону.

Перші 6 місяців - орендодавець або орендар може припинити договір оренди протягом перших 6 місяців без пояснення причин.

понад 6 місяців (Part 4 tenancies)

Орендар може припинити договір оренди, якому більше 6 місяців, на будь-якому етапі. Орендар не зобов'язаний вказувати причину, але все одно повинен повідомити у мінімальний термін повідомлення, передбачений законом, і вручити повідомлення про розірвання договору.

Орендодавець може припинити договір оренди, який перевищує 6 місяців (і який є Part 4 tenancy) лише на обмежених підставах:

1. Порушення орендарем зобов'язань;
2. Невплата орендарем орендної плати;
3. Помешкання більше не підходить для потреб проживання орендаря та будь-яких осіб, які проживають разом із ним;
4. Орендодавець має намір продати помешкання протягом 9 місяців після розірвання договору;
5. Орендодавець вимагає помешкання для свого власного проживання або для проживання члена сім'ї;
6. Орендодавець має намір суттєво відремонтувати або відновити помешкання

7. Орендодавець має намір змінити використання помешкання.

Підстава 5 не стосується договорів оренди АНВ. Підстави 4 – 7 не застосовуються до оренди Cost Rental.

СПОРИ

RTB для орендодавців і орендарів надає послугу вирішення спорів. Ці послуги включають безкоштовну і дуже успішну послугу посередництва. Спори також може вирішувати незалежний третейський суддя за невелику плату.

Тип спору

Більшість спорів між орендодавцями та орендарями житла можна направити на розгляд RTB — наприклад, спори щодо розміру орендної плати, встановленої спочатку або після перегляду орендної плати, заборгованості з орендної плати чи інших платежів, порушення зобов'язань, припинення договорів оренди, проживання після закінчення терміну оренди (overholding), повернення застави, неспроможність орендодавця передати житло орендарю, якщо це потрібно, та накладення штрафу на орендаря із боку орендодавця.

Терміни

Деякі спори мають бути передані до RTB у визначені терміни. Наприклад, спір щодо:

- ▶ повідомлення про розірвання договору — протягом 28 днів з дня отримання повідомлення.
- ▶ повідомлення про перегляд орендної плати — до сплати нової орендної плати або протягом 28 днів з моменту отримання повідомлення (залежно від того, що стане пізніше).

Забезпечення відновлення порушених прав

Третейські судді (та апеляційні суди з питань оренди) мають повноваження вирішувати спір, робити заяви та надавати правову допомогу, якщо вони вважаються необхідними (наприклад, наказувати сплатити суму орендної плати або звільнити помешкання). Відшкодування збитків також може бути присуджено у вигляді компенсації.

Грошові винагороди обмежені:

- ▶ відшкодування збитків — 20 000 євро;
- ▶ заборгованість з орендної плати або інших платежів — 20 000 євро або подвійна річна орендна плата, залежно від того, що вище, але не більше 60 000 євро.
- ▶ До 1 000 євро також може бути сплачено стороні для компенсації витрат/видатків.

САНКЦІЇ

RTB має відділ розслідування та санкцій, який займається розслідуванням певних порушень орендодавцями законодавства про оренду житла («Неналежна поведінка»). Неналежна поведінка включає нереєстрацію договору оренди та встановлення орендної плати вище дозволеного рівня в RPZ. Якщо буде виявлено неналежну поведінку, орендодавець може отримати попередження, штраф до 15 000 євро та/або нести відповідальність за витрати RTB у розмірі до 15 000 євро.

ОБМІН ДАНИМИ

RTB може розкривати подробиці щодо договору оренди місцевим органам влади, Міністерству соціального захисту та уповноваженим з доходів.

КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ

RTB поважає вашу конфіденційність і зобов'язується дотримуватися «Закону про захист даних». Щоб отримати інформацію про те, як RTB обробляє ваші персональні дані, перегляньте «Заяву про конфіденційність» RTB на вебсторінці www.rtb.ie/privacy-statement.