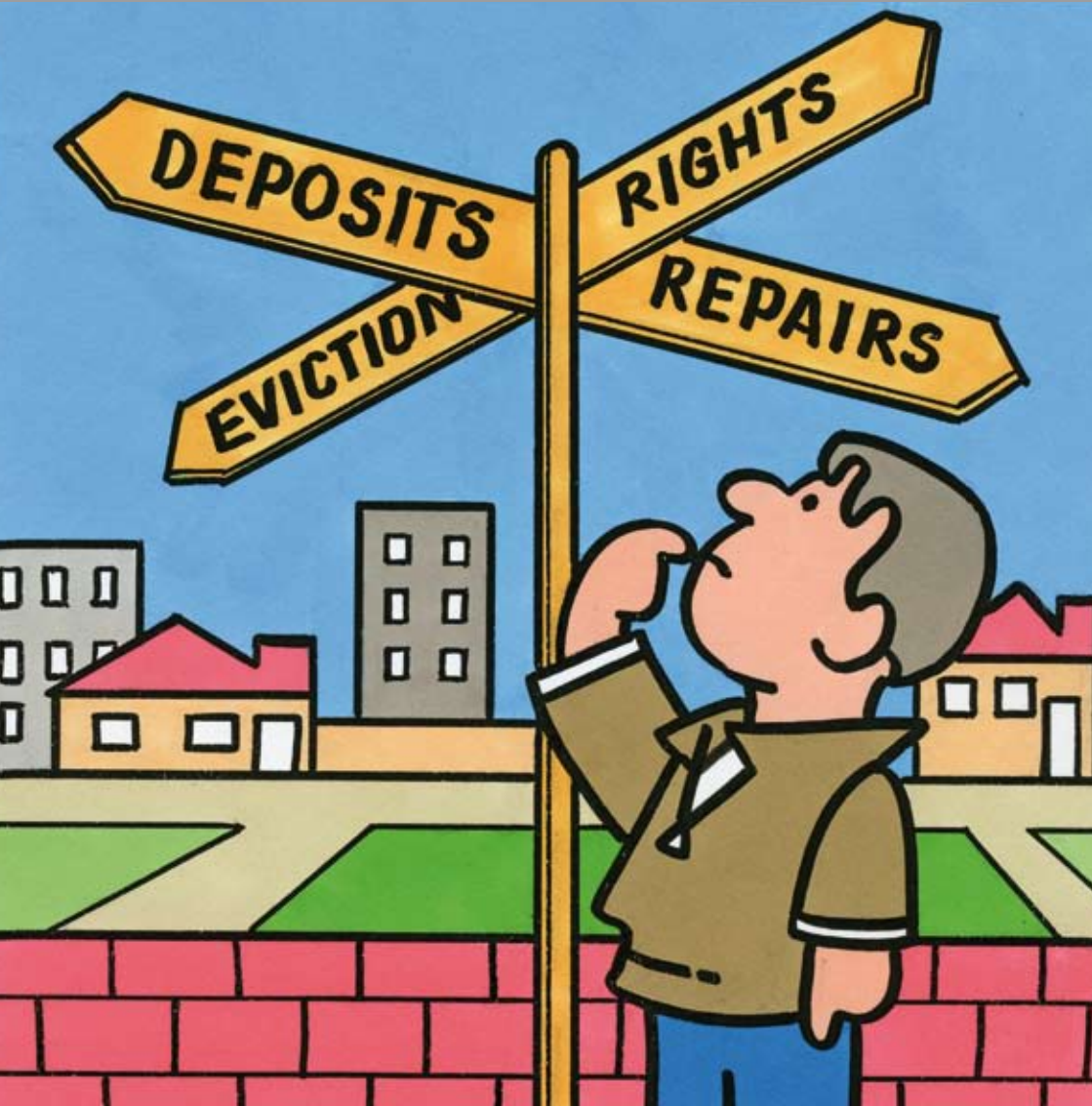


Príručka k bývaní v prenájme alebo podnájme

Threshold je štátna organizácia, ktorá poskytuje
bezplatné informácie, poradenské a advokátske služby
pre ľudí, ktorí majú problémy s bývaním.



Úvod

Threshold poskytuje bezplatné informácie a rady na záležitosti týkajúce bývania. Vieme vám pomôcť vyriešiť problémy s bývaním a ak je nutné, môžeme konať vo vašom mene. Máme štyri poradne, v Dubline, Corku, Galwayi a Limericku. Možete nám zatelefonovať, poslať e-mail, alebo sa môžete zastaviť v poradni, ktorá je k vám najbližšie a jeden z našich poradcov vám veľmi rád pomôže.

Ak si súkromne prenajímate dom alebo byt, máte rôzne práva:

- Máte nárok na súkromie
- Nehnuteľnosť musí byť vhodná na obývanie
- Nájomné sa môže zvýšiť len jedenkrát za rok
- Po šiestich mesiacoch nájmu ste lepšie chránený a máte nárok na pokračovanie nájmu ďalších tri a pol roka. Majiteľ vás však môže z rôznych dôvodov požiadať aby ste odišli
- Musíte obdržať písomnú výpoveď na opustenie prenájmu. Termín závisí od toho, ako dlho ste tam bývali
- Zálohu vám musia vrátiť v rozumnom časovom intervale. Majiteľ vám môže zadržať peniaze jedine ak ste nezaplatili nájomné alebo ste spôsobili škodu
- Ak nie ste schopný vyriešiť problémy s bývaním, môžete podať žiadosť na Výbor pre otázky nájemcov v súkromných nehnuteľnostiach (Private Residential Tenancies Board)

Ak máte otázky o vašich právach a povinnostiach, prosím skontaktujte sa s Threshold.

1 Ako si nájsť bývanie

Predtým, ako začnete hľadať, porozmýšľajte aký typ bývania potrebujete, koľko si môžete dovoliť a v akej oblasti by ste chceli bývať. Prijme majiteľ štátny príspevok na bývanie*?

*Rent Supplement – finančnú výpomoc na bývanie (pôvodne príspevok na bývanie Rent Allowance) platí niektorým nájomníkom Ministerstvo sociálnych vecí a rodiny.



2 Prezrite si nehnuteľnosť pred nastahovaním

Pýtajte sa a presveďte sa, že nehnuteľnosť je vhodná na obývanie.

Hľadajte znaky vlhkosti. Je ventilácia, kúrenie a osvetlenie v poriadku? Je studená aj teplá voda? Funguje sporák, chladnička aj ostatné kuchynské zariadenia?

Zistite, či je v oblasti verejná doprava a obchody. Aké sú lokálne služby a ako je oblasť vybavená? Je oblasť bezpečná a dobre osvetlená?



3 Nájomná zmluva

Majiteľ vám nemusí ponúknuť písomnú nájomnú zmluvu, ale podľa zákona vám musí poskytnúť nájomnú knihu (rent book), ktorú budete viesť.

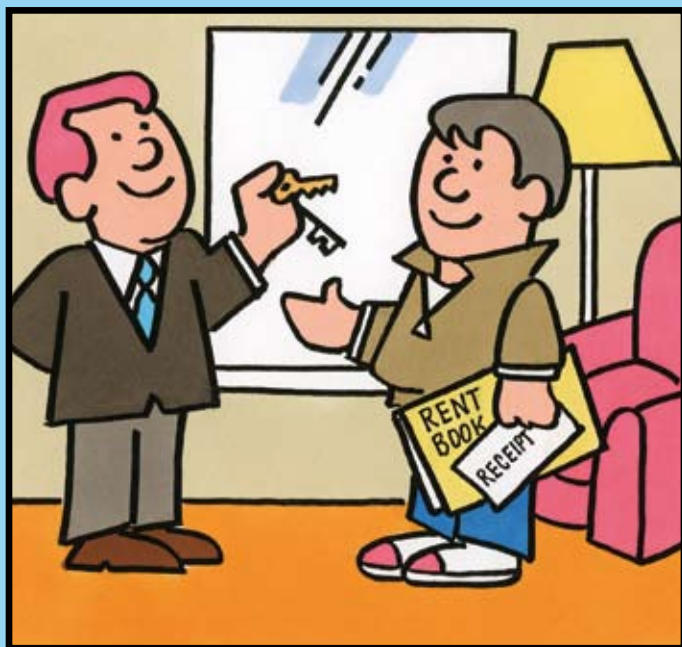
Ak vám majiteľ ponúkne nájomnú zmluvu, dôkladne si ju prečítajte a presvečte sa, že vám vyhovujú zmluvné podmienky. Ak máte pochybnosti, skontaktujte sa s Threshold predtým, ako podpíšete zmluvu.

Je dobré si viesť záznam o všetkých platbách za bývanie buď v nájomnej knihe alebo ak máte zmluvu, odkladajte si všetky potvrdenia o zaplatení.



4 Nastahovanie

Majiteľ od vás môže vyžadovať akúkoľvek zálohu, aj keď je to zvyčajne mesačné nájomné. Nevydávajte z ruky peniaze, ak nie ste spokojný s bývaním a vždy si vypýtajte potvrdenie. Ak sa váš nájom skončí, majiteľ vám musí okamžite vrátiť zálohu. Majiteľ si môže nechať zálohu alebo jej časť na pokrytie nedoplatkov nájomného alebo nákladov na opravu škody spôsobenej nad rámec bežného opotrebovania.



5 Opravy

Vaše ubytovanie podľa zákona musí spĺňať základné štandardy. Okamžite informujte majiteľa písomne o potrebných opravách a zabezpečte priestor na prácu.

Ak sa majiteľovi nepodarí vyriešiť závažný problém v rozumnom časovom intervale, vy môžete zabezpečiť opravu a majiteľ vám to musí preplatiť.



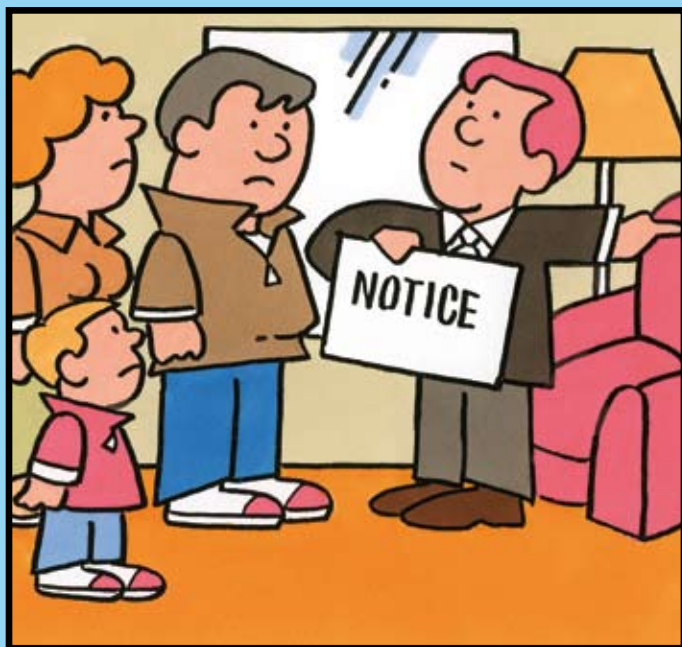
6 Vystáhovanie

Majiteľ vás musí písomne upozorniť ak vás chce vystahovať. Výpovedná lehota závisí od toho ako dlho ste bývali v prenájme.

Minimálna výpovedná lehota je 28 dní, avšak sú aj výnimky. Majiteľ musí odôvodniť vystáhovanie ak ste bývali v prenájme dlhšie ako šesť mesiacov.

Ak máte nájomnú zmluvu, ste lepšie chránení.

Skontaktujte Threshold okamžite, ak vás majiteľ požiada o odstáhovanie.



7 Threshold vám pomôže

Ak máte problém, Threshold vám bezplatne poradí a ponúkne praktické rady. Budeme s vami spolupracovať, aby sme vyriešili váš problém.

Možete nám zatelefonovať, poslať e-mail, alebo sa môžete zastaviť v jednej z našich poradní.



8 Tribunál (PRTB)

Najprv by ste sa mali pokúsiť vyriešiť váš problém spolu s majiteľom. Ak sa to nepodarí, podajte žiadosť Výboru pre otázky nájemcov v súkromných nehnuteľnostiach (Private Residential Tenancies Board), ktorý sa postará o vašu žiadosť. Threshold vám pomôže napísať žiadosť, pripraviť váš prípad, a ak je potrebné, bude vás aj reprezentovať na zasadaní PRTB. Prosím, kontaktujte nás, ak potrebujete pomoc.



9 Užívajte si bývanie

Ako hovorí príslovie, váš dom váš hrad. Užívajte si bývanie vo vašom prenájme. Dúfame, že nikdy nebudete potrebovať našu pomoc, ale ak áno, sme tu pre vás.



