

3. Bydlení

Při hledání bydlení v Irsku se nabízí řada možností. Můžete si pronajmout garsoniéra nebo byt nebo se dělit o nájem domu s dalšími osobami. Typy bydlení jsou podrobněji popsány níže:

Bydlení v soukromém nájmu

Garsoniéra: Obvykle slouží jako

ubytování pro jednu osobu, někdy pro dvě. Je levnější než byt, ale je zde k dispozici méně místa. Jedná se o jednu místnost pro spaní, jedení, vaření i bydlení. O koupelnu a záchod se obvykle nájemníci dělí.

Byt: V závislosti na velikosti bytu se může jednat o bydlení pro jednoho nebo více lidí. Byty jsou samostatné jednotky s oddělenými ložnicemi a většinou vlastní koupelnou.

Sdílení nájmu domu: Dům je samostatná jednotka poskytující více místa a často lepší vybavení a služby, což může být finančně výhodné.

Podnájem: Vlastní nebo sdílená ložnice a ostatní zařízení jsou sdílená s hostitelskou rodinou.

Hledání bydlení v nájmu

Hledání ubytování na správném místě a za správnou cenu může být obtížné, zejména v jistou roční dobu, např. v době, kdy školy a univerzity zahajují vyučování po letních prázdninách.

Užitečná je zejména rubrika inzerce (classified advertisements) místních novin

pod titulkem „To Let“ (K pronájmu) a „Flat/House Sharing“ (Sdílení bytu/domu), inzerce na vývěskách v místních obchodech a tabule „To let“ (K pronájmu) vystavené na bytech nebo domech. Zeptejte se také svých přátel nebo známých, protože mnoho lepších bytů je pronajato prostřednictvím osobních kontaktů.

Inzerce bydlení v novinách používá celou řadu zkratk – následuje výčet nejčastějších z nich:

CH: Central Heating (ústřední topení).

(GFCH – gas-fired central heating – plynové ústřední topení, OFCH – Oil-fired central heating – olejové ústřední topení)

FF: Fully Furnished (plně vybavený)

NRA: No Rent Allowance (sociální příspěvek na nájemné nepřipustný, tzn. majitel nemovitosti nepřijme sociální příspěvek na nájemné jako platbu nájemného. Musíte být schopni nájemné uhradit sami.)

Professional (nebo prof): Nájemník musí být aktuálně zaměstnán a musí pracovat.

NS: Non-smoker (nekuřák)

Bydlení lze dále hledat prostřednictvím agentur zaměřených na pronájem nemovitostí a ubytování a prostřednictvím realitních kanceláří (kontakty najdete ve Zlatých stránkách pod titulkem „letting agents“ – realitní kanceláře). Nicméně, většina kanceláří účtuje poplatky, poplatky a služby proto vždy zkontrolujte předem. Dále můžete hledat na vývěskách v supermarketech a ve školách a na některých webových stránkách nebo si můžete nechat zveřejnit

vlastní inzerát v místních novinách nebo na vývěsce v místním obchodě. Ve kvalitě různých bytových prostor k pronájmu mohou být značné rozdíly, před uzavřením jakékoli dohody byste si proto měli nemovitost vždy prohlédnout.

Nájemné, zálohy a smlouvy

Pokud najdete vhodnou nemovitost k pronájmu, ujistěte se, že jasně rozumíte podmínkám smlouvy, například, zda je vám jasná výše nájemného, kdy je nájemné splatné, zda nájemné zahrnuje účty na plyn, elektřinu nebo odvoz odpadu, délka trvání smlouvy atd. Většina majitelů nemovitostí požaduje zálohu (většinou ve výši jednoho měsíčního nájemného) a jedno měsíční nájemné předem. Vždy si vyžádejte doklad o přijetí platby. Záloha vám bude vrácena při vystěhování z pronajímané nemovitosti, a to za předpokladu, že jste uhradili veškeré účty, dodrželi výpovědní lhůtu a nepoškodili jste pronajímanou nemovitost. Všichni pronajímatelé mají povinnost vystavit vám „rent book“ (knihu nájemného).

Co je kniha nájemného?

Kniha nájemného je dokument, do kterého se zaznamenávají údaje o vašem nájmu a částky nájemného, které jste pronajímateli uhradili. Podle zákona máte na vystavení knihy nájemného nárok.

Většinou má podobu knížky, ale může být vystavena i v jiné formě za předpokladu, že obsahuje všechny požadované údaje.

Vaše kniha nájemného by měla obsahovat následující informace:

Adresa vašeho ubytování

Jméno a adresa pronajímatele, případně

název a adresa pronajímatelovy realitní kanceláře

Vaše jméno

Datum zahájení nájmu

Doba trvání nájmu

Výše uhrazené zálohy

Výše nájemného a způsob úhrady

Údaje o dalších platbách za služby, např.

za topení nebo kabelovou televizi

Popis základních práv a povinností

pronajímatele a nájemce

Seznam vybavení a spotřebičů

poskytnutých pronajímatelem

Pronajímatel vás může požádat o

podepsání nájemní smlouvy.

Nájemní smlouva je písemná dohoda uvádějící podmínky, na kterých jste se vzájemně dohodli. Obvykle se uzavírá na konkrétní dobu (např. na 6 nebo 12 měsíců) a může vám ukládat povinnost uhradit nájemné za zbývající dobu trvání nájmu, pokud se odstěhujete před vypršením doby trvání nájemní smlouvy. Pokud podepíšete nájemní smlouvu s dalšími osobami, přejímáte vzájemnou odpovědnost za nájemné splatné všemi nájemníky. Pokud podmínkám uvedených ve vaší nájemní smlouvě nerozumíte, před podepsáním smlouvy se obraťte na nezávislou agenturu Threshold (viz dále uvedená adresa) a vyžádejte si bezplatnou radu.

Jaká máte práva?

Pokud jste neporušili podmínky nájemní smlouvy, pronajímatel vás nemůže požádat, abyste se vystěhovali před vypršením doby trvání nájmu bez dodržení sjednané výpovědní lhůty. Vaše nájemné nemůže být zvýšeno, pokud nájemní smlouva neobsahuje ustanovení o zvýšení

nájemného. I v případě, že jste nájemní smlouvu neuzavřeli, pronajímatel je povinen zaslat vám písemnou výpověď s alespoň čtyřtýdenní výpovědní lhůtou (po více než 6 měsících bydlení v dané nemovitosti je výpovědní lhůta delší), pokud si přeje, abyste se z nemovitosti vystěhovali (pokud máte v úmyslu se vystěhovat, musíte dodržet stejné podmínky).

Pokud se domníváte, že vaše záloha byla zadržena neprávem, došlo k porušení podmínek vaší nájemní smlouvy nebo narazíte na problémy s pronajímatelem, kontaktujte Threshold nebo CIC pro bezplatnou radu a informace k bydlení.

Kontakt

Threshold

21 Stoneybatter, Dublin 7
Tel: 01 678 6310
E-mail: info@threshold.ie
www.threshold.ie

Private Residential Tenancies Board (PRTB) Rada soukromých bytových nájmu

Pronajímatelé jsou oprávněni pronajímat bytové prostory pouze v případě, že byly dodrženy jisté minimální normy.

Mezi tyto normy patří:

Vracení záloh

Údržba nemovitosti, tj. bezpečnost elektroinstalace, kotlů atd.

Opravy

Zvýšení nájemného

Příspěvek na nájemné

Oznámení o výpovědi nájemní smlouvy

Nezákonné vystěhování

Rada soukromých bytových nájmu
(Private Residential Tenancies Board

– PRTB) byla založena pro řešení sporů mezi pronajímateli a nájemníky. Pronajímatelé jsou povinni registrovat údaje o všech nájmech u PRTB. (Viz kontakty a adresy uvedené níže)

PRTB působí prostřednictvím řady zprostředkovatelů po celém Irsku. Zprostředkovatelé mají různé profesionální předpoklady a profily – řada z nich má zkušenosti s řešením problémů mezi pronajímateli a nájemníky a/nebo vyjednáváním. Této službě můžete využít, pokud se obrátíte na PRTB.

Kontakt

Private Residential Tenancies Board

Canal House, Canal Road, Dublin 6
Tel: 01 8882960
E-mail: prtbt@environ.irlgov.ie
www.prtbt.ie

Podpora poskytovaná při pronajímání bydlení

Obecně platí, že pokud máte nárok na dávky ze sociálního zabezpečení, zdravotního pojištění nebo jiné podobné příspěvky, je možné, že máte rovněž nárok na příspěvek na nájemné. Výše příspěvku závisí na vašem příjmu a týdenní výši nájemného. Stejně jako u ostatních sociálních příspěvků, musíte splnit podmínku „obvyklého bydliště“ a další podmínky. Více informací můžete získat od vašeho úředníka pro sociální zabezpečení (Community Welfare Officer – CWO) ve vašem místním Středisku správy zdravotnických služeb (Health Centre).

Orgány místní správy pomáhají obyvatelům, kteří nemají dostatečné příjmy na nákup nebo pronájem vlastního bydlení, tím, že poskytují domy a byty s nízkým nájemným. Tyto obecní byty

a domy jsou nazývány „local authority housing“, „social housing“, „council housing“ nebo „public housing“. Poptávka po tomto typu ubytování je vysoká a rodiny s dětmi a staří lidé mají přednost. Žadatelé o obecní dům či byt musí splnit stanovená kritéria (např. týkající se výše příjmů) a i poté mohou na přidělení tohoto ubytování čekat několik měsíců či let.

Pokud bydlíte v soukromém nájmu a platíte daň z příjmů (PAYE) v Irsku, můžete mít nárok na daňovou úlevu z části vašeho nájemného. Při žádání o tuto daňovou úlevu musíte vyplnit formulář Rent 1, který je k dispozici od komisařů pro daně a poplatky (Revenue Commissioners) nebo na stránkách www.revenue.ie.

Koupě bytu/domu

Ceny domů v Irsku od poloviny devadesátých let dramaticky vzrostly. Ceny se do značné míry liší v závislosti na umístění nemovitosti a většinou jsou podstatně vyšší ve velkých městech. Prodej domů se většinou inzeruje a realizuje prostřednictvím realitních kanceláří, ačkoli jistá část se prodává soukromě, tj. prostřednictvím inzerátů v novinách. K dostání jsou samostatně stojící přízemní domy, přízemní dvojdomky, dvouposchodové domy a byty. Podrobnější informace o koupi domu v Irsku najdete na internetu.

Při koupi domu v Irsku budete pravděpodobně potřebovat získat úvěr od irské banky, stavební spořitelny nebo jiného poskytovatele úvěrů. Tyto úvěry se nazývají „mortgage“ (hypotéka) a obvykle jsou spláceny po sjednanou dobu. Pro získání tohoto typu úvěru budete s největší

pravděpodobností potřebovat vysokou zálohu, i když některé banky a stavební spořitelny ve vybraných případech nabízejí 100% financování hypotéky. Výše hypotéky (úvěru), na kterou máte nárok, závisí na výši vašeho příjmu. Informace o dalších poplatcích splatných při koupi domu a rady týkající se hypoték jsou k dispozici od nezávislých zprostředkovatelů hypoték, bank a stavebních spořitelen. Nicméně, každá instituce účtuje jiné úroky z úvěru, a proto je důležité nejprve si důkladně prostudovat různé nabídky. Nezávislé informace o úrokových sazbách a podobných záležitostech jsou k dispozici od Regulačního orgánu pro finanční služby (Financial Services Regulatory Authority). Viz kontakty na protější straně.

Při koupi domu budete muset hradit řadu dalších nákladů. V závislosti na ceně a velikosti kupovaného domu je možné, že budete muset státu uhradit daň zvanou „Stamp Duty“ (poplatek za převod nemovitosti). Většinou je rovněž zapotřebí využít služeb právníka a právníci většinou za dohled nad transakcí účtují poplatek ve výši 1 % kupní ceny nemovitosti.

Další informace

Irish Financial Services Regulatory Authority

P.O. Box 9138, College Green, Dublin 2
Tel. 01 4104000
E-mail: consumerinfo@ifsra.ie
www.ifsra.ie

Institute of Auctioneers and Valuers in Ireland

38 Merrion Square, Dublin 2.
Tel. 01 6611794
www.iavi.ie

Podpora poskytovaná při koupi nemovitosti v Irsku

Program sdíleného vlastnictví (Shared Ownership Scheme)

Tento program je k dispozici obyvatelům Irska, kteří si nemohou dovolit koupit vlastní dům. Program vám umožní sdílet vlastnictví domu s orgánem místní správy. Z vlastní části nemovitosti platíte splátky hypotéky a z části, která patří orgánu místní správy, platíte nájemné.

Program dostupného bydlení (Affordable Housing Scheme)

Účelem tohoto programu je umožnit lidem s nízkými příjmy koupit vlastního domu. Orgán místní správy obvykle inzeruje domy k prodeji v rámci tohoto programu v místních novinách – tyto domy jsou následně prodávány oprávněným zájemcům za hodnotu nižší, než je hodnota tržní.

Způsobilost pro oba výše zmíněné programy závisí na naléhavosti potřeby vlastního bydlení, výši příjmů a statusu pobytu v zemi.

Další informace k výše zmíněným programům lze získat od Bytového oddělení (Housing Department) orgánu místní správy v oblasti, kde chcete zakoupit dům. Kompletní seznam orgánů místní správy je uveden na straně 18 této příručky.

Ubytování v nouzi

Pokud nemáte v případě nouze či krize žádné ubytování, řada organizací poskytuje přechodné útočiště lidem bez domova. Vaším prvním kontaktem by v takovém případě měl být úředník pro sociální zabezpečení (Community Welfare Officer) ve vašem místním Středisku správy zdravotnických služeb (Health Service Executive Centre), který vás poučí o vašich právech a nárocích.

Informace o ubytování pro lidi bez domova lze rovněž získat od vašeho orgánu místní správy (kontaktujte bytové oddělení vašeho orgánu místní správy). Dobrovolnické organizace, jako je St. Vincent de Paul, Simon Community nebo Salvation Army, vám rovněž mohou pomoci, ačkoli to záleží na místních podmínkách. Podrobné informace o této pomoci jsou k dispozici ve vašem místním Občanském informačním středisku (Citizens Information Centre).

