

3. Zakwaterowanie

Osoby poszukujące zakwaterowania w Irlandii mają do wyboru kilka możliwości. Mogą wynająć kawalerkę lub mieszkanie, bądź zdecydować się na zamieszkanie w domu ze współlokatorem. Szczegółowe możliwości zostały opisane poniżej.

Wynajmowanie lokalu do prywatnego właściciela

Kawalerka (bed-sit): Na ogół dla jednej osoby, rzadziej dla dwóch osób. Jest tańsza, lecz mniejsza niż mieszkanie. Jedno pomieszczenie musi wystarczyć do spania, jedzenia, przyrządzania posiłków i spędzania wolnego czasu. Łazienka i toaleta są zazwyczaj wspólne dla wielu lokatorów.

Mieszkanie: Dla jednej lub wielu osób, w zależności od metrażu. Niezależne, z wydzieloną sypialnią (lub sypialniami) i na ogół własną łazienką.

Dom ze współlokatorem: Większa przestrzeń, niezależność i często lepsze wyposażenie sprawiają, że ta możliwość może okazać się niezwykle interesująca pod względem finansowym.

Kwaterna prywatna: Osobny pokój, własny łub ze współlokatorem, reszta mieszkania wspólna z wynajmującą rodziną.

Poszukiwanie lokalu do wynajęcia

Znalezienie mieszkania w dogodnym miejscu i w rozsądnej cenie może stanowić trudność, zwłaszcza jeśli szukamy w najgorętszych miesiącach, gdy uczelnie wyższe kończą wakacyjną przerwę.

Na początek, dobrze jest przejrzeć

ogłoszenia zamieszczone w prasie lokalnej pod hasłami „To Let” (do wynajęcia) i „Flat/ House Sharing” (dla osób poszukujących współlokatorów). Warto także popytać wśród przyjaciół i znajomych, ponieważ często wieści o najbardziej atrakcyjnych mieszkaniach rozchodzą się drogą nieformalną.

Ogłoszeniodawcy często posługują się skrótami – oto kilka najczęściej spotykanych:

CH: centralne ogrzewanie (Central Heating). (GFCH – centralne ogrzewanie gazowe, OFCH – centralne ogrzewanie olejem opałowym)

FF: W pełni umeblowane (Fully Furnished)

NRA: Właściciel nie akceptuje płatności w formie dodatku mieszkaniowego, (No Rent Allowance). Wynajmujący musi być w stanie samodzielnie opłacić czynsz.

Professional (lub prof): Osoba aktualnie zatrudniona i czynna zawodowo.

NS: Osoba niepaląca (Non-smoker)

Innym sposobem szukania mieszkania jest zlecenie tego zadania agencji nieruchomości lub pośrednikowi (dane kontaktowe można znaleźć w spisie Golden Pages pod hasłem „letting agents”). Większość agencji pobiera jednak opłaty za swe usługi, należy więc wcześniej zapoznać się z ich cennikiem. Warto także sprawdzać tablice ogłoszeń w supermarketach i na uczelniach. W Internecie działają specjalne strony poświęcone szukaniu mieszkania, można także zamieścić własne ogłoszenie w lokalnej gazecie lub na tablicy ogłoszeń w sklepie. Warunki w mieszkaniu do wynajęcia mogą być bardzo różne, dlatego zawsze

należy obejrzeć nieruchomość przez podpisaniem umowy.

Czynsz, kaucja i podpisywanie umowy

Znalazłszy odpowiednie mieszkanie, należy dokładnie zapoznać się ze szczegółowymi warunkami wynajmu, takimi jak wysokość czynszu, termin płatności, czy kwota ta obejmuje rachunki np. za gaz, prąd, wywóz śmieci, na jak długo umowa jest podpisywana itp. Większość właścicieli wymaga wpłaty kaucji (zwykle w wysokości czynszu za jeden miesiąc) oraz opłacenia pierwszego miesiąca z góry. Zawsze należy poprosić o pokwitowanie wpłaty. Kaucja jest zwracana gdy najemca się wyprowadza, pod warunkiem, że wszystkie rachunki są opłacone, właściciel został odpowiednio wcześniej powiadomiony, a w mieszkaniu jest wolne od usterek. Właściciel ma obowiązek dostarczyć najemcy książeczkę czynszową (rent book).

Co to jest książeczka czynszowa?

Książeczka czynszowa stanowi dokumentację wszystkich spraw związanych z najmem oraz potwierdzenie wpłat dokonanych przez najemcę. Najemca ma prawo do książeczki czynszowej z mocy ustawy. Zazwyczaj wygląda ona jak zwykła książeczka, choć może występować w dowolnej formie, pod warunkiem, że zawiera wszelkie istotne informacje.

Książeczka czynszowa powinna zawierać następujące dane:

adres wynajmowanego lokalu, imię i nazwisko oraz adres właściciela nieruchomości, a także agencji pośrednictwa (jeśli została wynajęta), imię i nazwisko najemcy,

data rozpoczęcia najmu, okres najmu, wysokość wpłaconej kaucji, wysokość czynszu oraz sposób jego opłacania, warunki opłat za dodatkowe usługi, takie jak np. ogrzewanie czy telewizja kablowa, oświadczenie dotyczące podstawowych praw i obowiązków właściciela i najemcy, spis mebli i sprzętów gospodarstwa domowego zapewnionych przez właściciela. Właściciel może wymagać podpisania umowy najmu.

Umowa najmu to pisemna umowa zawierająca wspólnie ustalone warunki. Zazwyczaj obowiązuje na czas określony (np. 6 lub 12 miesięcy) i jeśli najemca zdecyduje się wyprowadzić przed upływem tego czasu, musi opłacać czynsz przez pozostały okres objęty umową. W przypadku podpisania umowy najmu w kilka osób, każdy bierze na siebie odpowiedzialność za czynsz pozostałych osób. W razie jakichkolwiek niejasności co do warunków umowy, można przed jej podpisaniem zwrócić się do niezależnej agencji Threshold (adres poniżej), która udziela bezpłatnych porad.

Prawa najemcy

Właściciel nie może zażądać od najemcy opuszczenia lokalu przed czasem wygaśnięcia umowy bez zawiadomienia go z odpowiednim wyprzedzeniem, chyba że najemca naruszył któryś z warunków umowy. W okresie obowiązywania umowy czynsz nie może wzrosnąć, chyba że umowa wyraźnie przewiduje taką ewentualność. Nawet jeśli nie spisano umowy najmu, właściciel, który chce, aby najemca opuścił jego lokal, musi powiadomić najemcę o tym

na piśmie z co najmniej czterotygodniowym wyprzedzeniem (czas ten jest dłuższy jeśli lokator mieszkał w danym miejscu dłużej niż 6 miesięcy). Zasada ta obowiązuje także najemcę, który chce się wyprowadzić.

W przypadku niesłusznego zdaniem najemcy zatrzymania wpłaconej kaucji, naruszenia warunków umowy najmu lub innych problemów z właścicielem nieruchomości, można się zwrócić do organizacji Threshold lub ośrodka informacji obywatelskiej CIC po bezpłatną poradę.

Dane kontaktowe

Threshold

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

Urząd Regulacji Wynajmu Mieszkań (Private Residential Tenancies Board – PRTB)

Właściciel może wynajmować swoją nieruchomość jedynie pod warunkiem spełnienia pewnych minimalnych standardów.

Standardy te dotyczą m.in.:

zwrotu kaucji,
konserwacji lokalu, czyli zabezpieczenia instalacji elektrycznej, bojlerów itp.,
napraw,
podwyżek czyszcza,
dodatku mieszkaniowego,
okresu wypowiedzenia umowy najmu,
nielegalnej eksmisji.

Urząd Regulacji Wynajmu Mieszkań (PRTB) został stworzony po to, by rozwiązywać kwestie sporne pomiędzy właścicielami nieruchomości a najemcami. Właściciele

wynajmujący swoje nieruchomości mają obowiązek rejestrować w tym urzędzie wszystkie dane dotyczące najmu. (Dane kontaktowe zamieszczono poniżej)

Urząd PRTB posiada swoich mediatorów na terenie całej Irlandii. Są to osoby o różnym doświadczeniu i profilu zawodowym – wielu z nich posiada wiedzę specjalistyczną z zakresu problematyki najmu nieruchomości oraz/lub kwalifikacje mediatorskie. Aby skorzystać z ich usług, należy skontaktować się z urzędem PRTB.

Dane kontaktowe

Private Residential Tenancies Board

Canal House, Canal Road, Dublin 6
Tel: 01 8882960
Email: prtb@environ.irlgov.ie
www.prtb.ie

Pomoc finansowa dla wynajmujących

Ogólna zasada jest taka, że każda osoba pobierająca świadczenia socjalne, zasiłek zdrowotny HSE lub inny rodzaj zasiłku może być uprawniona do pobierania dodatku mieszkaniowego, który pomoże jej opłacić czynsz. Wysokość tego dodatku zależy od dochodów oraz wysokości tygodniowych opłat czynszowych. Podobnie jak w przypadku większości świadczeń socjalnych, aby móc otrzymywać dodatek mieszkaniowy, należy spełniać „kryterium stałego zamieszkania” i szereg innych warunków. Więcej informacji na ten temat można uzyskać u urzędnika opieki społecznej (Community Welfare Officer) oraz w lokalnej placówce służby zdrowia.

Władze lokalne pomagają osobom, których nie stać na kupno bądź wynajem własnego mieszkania, oferując im zakwaterowanie po niskich kosztach.

Mieszkania te nazywane są także mieszkaniami socjalnymi (social housing), komunalnymi (council housing) lub publicznymi (public housing) i cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem, dlatego też pierwszeństwo w ich przydziale mają rodziny z dziećmi oraz osoby starsze. Aby ubiegać się o zakwaterowanie socjalne, należy spełnić odpowiednie kryteria (np. dotyczące wysokości dochodów), jednak nawet wtedy należy liczyć się z wieloma miesiącami lub latami oczekiwań na uzyskanie mieszkania.

Osoby wynajmujące mieszkanie od właściciela prywatnego i opłacające w Irlandii podatek dochodowy (PAYE), mogą kwalifikować się do korzystania z ulgi podatkowej na część opłat czynszowych. Aby złożyć wniosek, należy wypełnić formularz Rent 1, który można uzyskać w urzędzie podatkowym (Revenue Commissioners) lub pobrać ze strony internetowej: www.revenue.ie.

Kupowanie nieruchomości

Ceny nieruchomości w Irlandii gwałtownie wzrosły od połowy lat 90-tych i różnią się znacząco w zależności od lokalizacji. Na ogół są dużo wyższe w miastach. Najczęściej nieruchomości można znaleźć i kupić za pośrednictwem agencji nieruchomości, choć zdarzają się także transakcje prywatne, np. dzięki ogłoszeniu w gazecie. Dostępne rodzaje nieruchomości to: wolnostojące domy parterowe, domy „bliźniaki”, domy piętrowe oraz mieszkania. Więcej informacji na temat kupna nieruchomości w Irlandii można znaleźć w Internecie.

Kupujący nieruchomości w Irlandii zazwyczaj biorą kredyt w irlandzkim banku, kasie oszczędnościowej lub innej instytucji

udzielającej kredytów. Taki kredyt nosi nazwę kredytu hipotecznego (mortgage) i najczęściej jest spłacany przez ustalony okres. Oprócz pożyczonej kwoty, konieczny jest też znaczny wkład własny, chociaż niektóre banki i kasy oszczędnościowe w wybranych przypadkach godzą się na udzielenie kredytu na 100% wartości nieruchomości. Kwota kredytu przyznawanego przez bank zależy od dochodów kredytobiorcy. Informacje o innych opłatach obowiązujących podczas kupna nieruchomości, a także porady na temat kredytów hipotecznych można uzyskać u niezależnych pośredników, w bankach i kasach oszczędnościowych. Każda z tych instytucji pobiera prowizję według własnego cennika, dlatego warto zrobić dobre rozeznanie na rynku. Niezależne dane dotyczące wysokości prowizji i inne tego typu informacje można uzyskać w urzędzie nadzoru usług finansowych (Financial Services Regulatory Authority). Dane kontaktowe znajdują się na sąsiedniej stronie.

Kupując nieruchomość należy liczyć się z wieloma dodatkowymi kosztami. W zależności od wielkości i ceny nieruchomości, jedną z takich opłat może



być np. podatek od nieruchomości (Stamp Duty). Na ogół trzeba także wynająć prawnika, który pobiera prowizję w wysokości ok. 1% ceny zakupu za nadzór nad przebiegiem transakcji.

Dodatkowe informacje

Irish Financial Services Regulatory Authority (Irlandzki Urząd Nadzoru Usług Finansowych)
P.O. Box No: 9138, College Green, Dublin 2
Tel. 01 4104000
E-mail: consumerinfo@ifsra.ie
www.ifsra.ie

Institute of Auctioneers and Valuers in Ireland (Irlandzki Instytut Licytatorów i Taksatorów)
38 Merrion Square, Dublin 2.
Tel. 01 6611794
www.iavi.ie.

Pomoc dla osób kupujących nieruchomości w Irlandii

Program Wspólnej Własności (Shared Ownership Scheme)

Skierowany jest do ludzi, których nie stać na zakup własnego domu lub mieszkania i pozwala na posiadanie tytułu własności nieruchomości wspólnie z władzami lokalnymi. Kupujący spłaca raty kredytu za część do której posiada tytuł własności, a płaci czynsz władzom lokalnym za ich część.

Program Przystępnego Mieszkalnictwa (Affordable Housing Scheme)

Pomaga ludziom o niskich dochodach w zakupie własnego mieszkania. Władze lokalne zazwyczaj ogłaszają możliwość zakupu mieszkań i domów objętych

tym programem w miejscowej prasie – nieruchomości sprzedawane są uprawnionym nabywcom po cenie niższej niż rynkowa.

Uprawnienia do powyższych programów zależą od potrzeb, wysokości dochodów oraz rodzaju pobytu w Irlandii.

Więcej informacji na temat powyższych programów można uzyskać w samorządowym urzędzie mieszkalnictwa (Housing Department) w regionie docelowego zamieszkania. Pełny spis adresów internetowych władz lokalnych znajduje się na str. 18 niniejszego przewodnika.

Zakwaterowanie prowizoryczne

Osoby, które w wyniku sytuacji kryzysowej znalazły się bez dachu nad głową, mogą zgłosić się do organizacji zajmujących się zapewnianiem tymczasowego zakwaterowania dla bezdomnych.

Pierwszym punktem kontaktu powinien być dla nich urzędnik opieki społecznej (Community Welfare Officer) pracujący w najbliższym biurze rejonowej służby zdrowia (Health Service Executive Centre), który udzieli wyczerpujących informacji na temat przysługujących im praw.

Informacje na temat możliwości zakwaterowania dla bezdomnych można uzyskać w urzędzie władz lokalnych (należy poprosić o skierowanie do działu mieszkalnictwa). Z pomocą mogą przyjść także organizacje charytatywne, np. St. Vincent de Paul (św. Wincentego à Paulo), the Simon Community, the Salvation Army (Armia Zbawienia), jednak to zależy od tego, czy którakolwiek z nich posiada swoją placówkę w okolicy. Informacje na ten temat można uzyskać w najbliższym ośrodku informacji obywatelskiej CIC.