

Базові відомості про оренду житла для студентів

Орендуєте житло під час навчання?

Ознайомтеся з найважливішою інформацією.



RTB

Довідник
для
студентів

1. Що таке Рада з питань оренди житла?

Рада з питань оренди житла (Residential Tenancies Board, RTB) є незалежним державним органом, що регулює сектор оренди житла в Ірландії та забезпечує рівні права для всіх користувачів, а саме:

- інформує орендарів і орендодавців про їхні права та обов'язки;
- забезпечує реєстрацію оренди власниками житла й дотримання ними законодавства у сфері оренди;
- сприяє врегулюванню спорів між орендарями й орендодавцями;
- надає перевірені дані для формування політики у сфері оренди житла.

2. З чого розпочати: з'ясуйте, який у вас тип оренди житла

- **Спеціалізоване житло для студентів (Student specific accommodation, SSA):** житловий фонд, що надається виключно студентам на період навчального семестру. Це стосується житла, що забезпечується закладами вищої освіти або приватними компаніями. Договори оренди та ліцензійні угоди SSA контролюються RTB. Обов'язковій реєстрації підлягає кожна ліцензія на житло для студентів на території кампусу зі спільними зручностями.
- **Приватна оренда житла:** означає угоду чи договір оренди між орендодавцем (фізичною, юридичною або довіреною особою) та орендарем. За право проживання в помешканні орендар сплачує орендну плату.

- **Студентське житло за схемою «Digs» або оренда кімнати:** формат оренди, що передбачає винаймання кімнати в будинку орендодавця. Це оформлюється як ліцензійна угода й не підпорядковується RTB. Ці договори не потрібно реєструвати, і служба врегулювання спорів RTB їх не обслуговує.

- **Короткострокова оренда житла:** також поза компетенцією RTB. Варто зауважити, що якщо документ названо ліцензійною угодою, це ще не означає, що він насправді нею є.

3. Пошук житла

- **Перш за все огляньте житло** та в жодному разі нічого не сплачуйте та не підписуйте до огляду.
- **Перевірте відповідність житла базовим вимогам:** наявність гарячого й холодного водопостачання, опалення та справних побутових приладів.
- **Будьте пильними, щоб не потрапити до рук шахраїв:** ніколи не перераховуйте кошти без попереднього огляду житла.

4. Після того як житло буде знайдено

- Щоб правильно оформити оренду й уникнути подальших проблем, скористайтеся нашим «Переліком контрольних запитань для початку оренди».
- **Підпишіть письмовий договір оренди:** можете скористатися нашим зразком договору (лише для приватної оренди).
- **Внесіть заставу** та візьміть квитанцію; намагайтеся не розраховуватися готівковими коштами.
- **Перевірте, чи зареєстрував орендодавець договір оренди:** скористайтеся пошуком у відкритому реєстрі RTB.
- **Складіть акт приймання-передачі майна (інвентаризаційний опис)** із датованими фотографіями речей і їхнього стану.

5. Спеціальні правила для SSA

- Від вас не мають права вимагати аванс за оренду понад 1 місячної плати за бронювання житла (крім ситуацій, коли навчання й проживання сплачуються одній організації за узгодженням з орендодавцем). Цей платіж стягується понад суму застави.
- Тривалість договору оренди або ліцензійної угоди не має перевищувати 41 тиждень, хіба що ви особисто попросите про більший строк.
- Ви маєте право припинити договір оренди SSA з 1 травня до 1 жовтня без пояснення причин, надіславши повідомлення за 28 днів. В інший період розірвання договору регулюється чинними правилами для угод із визначеним строком дії.

6. Проживання в орендованому житлі

Ви маєте законні права й обов'язки.

Зокрема, ви маєте право на:

- безпечне житло з базовими комунальними послугами та справними побутовими приладами;
- недоторканність житла й спокійне проживання: орендодавець може заходити лише з вашої згоди, за винятком надзвичайних ситуацій;
- отримання інформації про визначення вашої орендної плати;
- повідомлення про розірвання договору оренди відповідно до встановленої процедури.

Зокрема, ви зобов'язані:

- своєчасно вносити орендну плату;
- підтримувати житло в належному стані та вчасно повідомляти про потребу в ремонтних роботах;
- надавати доступ до житла в розумних межах після отримання відповідного повідомлення;
- не здавати житло в суборенду й не передавати права за договором без дозволу. Суборенду SSA заборонено;
- не порушувати громадський порядок і не створювати для цього умов.

Додаткові рекомендації, що допоможуть уникнути непорозумінь

- Якщо ви сплачуєте орендну плату готівкою, завжди надсилайте підтверджувальне повідомлення.
- Ознайомтеся із внутрішніми правилами будинку щодо куріння, зберігання велосипедів і користування сміттєвими баками.
- З'ясуйте, хто відповідає за розрахунки за комунальні послуги.
- Завжди зберігайте копії повідомлень і листів від орендодавця.

7. Загальнодержавні правила регулювання орендної плати

Для більшості договорів приватної оренди та спеціалізованого студентського житла максимальне річне збільшення орендної плати становить 2 % або показник інфляції, якщо він виявиться нижчим.

Якщо новий договір приватної оренди набув чинності після 1 березня 2026 р., в деяких випадках розмір плати може бути прив'язано до ринкової ставки. Перерахунок орендних ставок за SSA до ринкових показників можливий лише з 1 березня 2029 р.

Перевірити загальнодержавні правила регулювання оренди, що стосуються вашого договору, можна на вебсайті rtb.ie.

8. Припинення договору оренди

Орендодавець та орендар мають письмово повідомити один одного про намір припинити договір. Інформацію про строки та порядок оформлення повідомлення про розірвання договору оренди наведено на вебсайті rtb.ie.

Захист застави за житло

Орендодавець має право утримувати кошти з вашої застави лише за заборгованість з орендної плати, пошкодження майна понад нормальний знос, несплачені комунальні послуги й недотримання строків повідомлення.

Ви маєте отримати свою заставу в повному обсязі або її залишок незабаром після виселення.

9. У разі виникнення проблем

Урегулювання спорів

Спершу варто особисто обговорити ситуацію з орендодавцем. Якщо проблему розв'язати не вдасться, зверніться для врегулювання спору до RTB.

Подання скарги на орендодавця за порушення правил

Ви маєте право повідомити RTB про такі порушення орендодавця:

- ухилення від реєстрації договору оренди;
- порушення законодавства про оренду житла.

Потрібна допомога?

RTB дбає про те, щоб оренда житла для студентів була безпечною та зрозумілою на кожному етапі, незалежно від того, шукають вони помешкання вперше чи поновлюють наявний договір.

Докладну інформацію наведено на вебсайті rtb.ie.



Bord um Thionóntachtaí Cónaithe
Residential Tenancies Board

