

Орієнтування на ринку приватної оренди житла в Ірландії

Посібник для осіб, які отримують тимчасовий захист в Ірландії



Орієнтуватися на ринку оренди житла в Ірландії може бути складно.

Розуміння ваших прав і обов'язків як орендаря допоможе вам приймати обґрунтовані рішення щодо варіантів житла. Важливо розпочати пошук заздалегідь, бути поінформованим і готовим до конкурентного характеру ринку. Необхідно знати свої орендні права, бути обізнаним щодо наявної житлової підтримки та знати, які організації можуть надати консультації та допомогу.



Де шукати житло:

- [Daft.ie](https://www.daft.ie)
- Агенти з оренди
- Групи у Facebook
- Знайомства в межах спільноти



Що підготувати перед початком пошуку:

- Підтвердження доходу (наприклад, платіжні відомості, виписки з банку або довідки про соціальні виплати)
- Рекомендації від попередніх орендодавців або роботодавців
- Підтвердження особи (паспорт або водійське посвідчення)

Як уникнути шахрайства:

- Ніколи не сплачуйте завдаток до перегляду житла особисто
- Остерігайтеся фальшивих орендодавців або агентів з оренди
- Стережіться фальшивих оголошень
- Ніколи не погоджуйтесь на передоплату
- Завжди укладайте письмову орендну угоду
- Додаткові поради та інформацію щодо уникнення шахрайства можна знайти [тут](#).

Дуже важливо бути поінформованим про свої орендні права:

Різниця між ліцензійною угодою та договором оренди

У законі зроблено важливі відмінності між тими, хто проживає у житлі за договором оренди, та тими, хто проживає у житлі за ліцензійною угодою.

Договір оренди:

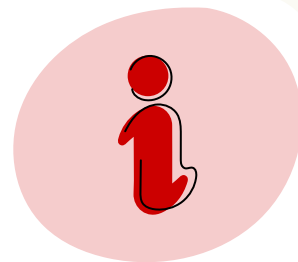
Письмовий договір оренди називається договором (lease) і є угодою між орендодавцем і орендарем. Угода визначає умови оренди.

Орендар — це особа, яка має право проживати у житлі згідно з договором оренди в обмін на сплату орендної плати орендодавцеві. Житло має бути окремим житловим приміщенням (за винятком спеціального студентського житла). Ті, хто проживає у приміщенні за договором оренди, мають захист відповідно до Закону про житлову оренду 2004 року (Residential Tenancies Act 2004). Детальніше про права та обов'язки орендаря можна дізнатися [тут](#).

Ліцензійна угода:

Ліцензійні угоди застосовуються, коли ви орендуєте кімнату в чийсь домі. У таких випадках звичайне орендне законодавство не застосовується, і орендар за ліцензійною угодою є дуже вразливим, оскільки практично не має жодного правового захисту.

Наприклад, за ліцензійною угодою ви маєте право лише на обґрунтоване попередження, якщо власник житла вирішить припинити угоду.





Спільне проживання в Ірландії:

Спільне проживання є дуже поширеним в Ірландії. Звичайною є оренда кімнати в чиемусь будинку або спільне проживання в одному житлі з іншими. Спільне проживання означає будь-яку форму проживання, за якої кілька осіб мешкають в одному приміщенні, але не мають виключного права оренди на весь будинок. Зазвичай кожна особа орендує окрему кімнату та ділить спільні приміщення, такі як кухня, вітальня та ванна кімната, з іншими.

Важливо зазначити, що BOTPs (бенефіціари тимчасового захисту) не мають права на НАР — Housing Assistance Payment (допомогу на оренду житла).

Проте існують інші програми та фінансова підтримка, які можуть допомогти вам у доступі до ринку оренди.

Доплата до орендної плати (Rent Supplement):

Що таке доплата до орендної плати?

Доплата до орендної плати — це короткострокова фінансова підтримка для людей, які проживають у приватному секторі оренди. Rent Supplement — це виплата, що враховує рівень доходу (means-tested), для певних осіб, які мешкають у приватному орендованому житлі й не можуть покрити вартість проживання за рахунок власних ресурсів.

Ви маєте право подати заявку на отримання Rent Supplement, якщо ви є добросовісним орендарем і відповідаєте таким умовам:

- Ви проживали у приватному орендованому житлі щонайменше 6 місяців (183 дні) з останніх 12 місяців, могли сплачувати оренду на початку терміну оренди і більше не можете її оплачувати через значні зміни у ваших життєвих обставинах, які сталися після початку оренди.

Особи, які перебувають під захистом згідно з Директивою про тимчасовий захист, можуть не відповідати зазначеним критеріям; ви можете звернутися до місцевого офісу Intreo для отримання консультації.

Зверніть увагу:

- Ви не матимете права на Rent Supplement, якщо ви або ваш(а) чоловік/дружина працюєте на повну ставку.
- Департамент соціального захисту вирішуватиме, чи маєте ви право на Rent Supplement, і обчислить суму, яку ви отримаєте.
- Пакети заяв на Rent Supplement доступні у вашому місцевому відділенні Intreo.

Більше інформації можна знайти тут: [Rent Supplement](#)

Податковий кредит на орендну плату (Rent Tax Credit)

Що таке податковий кредит на орендну плату?

Податковий кредит на орендну плату зменшує суму податку на доходи, яку ви маєте сплатити за податковий рік. Якщо ви орендуєте кімнату або житло, ви маєте право на податковий кредит на орендну плату.

Ви можете подати заяву на податковий кредит щороку, коли подаєте податкову декларацію про доходи. Сума кредиту, яку ви отримаєте, залежить від розміру сплачуваної орендної плати та податку на доходи, який ви зобов'язані сплатити. Деталі щодо подання заявки доступні на вебсайті Revenue.



Схема «Оренда кімнати» (Rent a Room Scheme)

Що таке схема «Оренда кімнати»?

Схема «Оренда кімнати» — це податкова пільга, яка дозволяє власникам житла заробляти до €14,000 на рік без сплати податків за оренду кімнати у своєму домі. Схема застосовується до житла, в якому проживає сам власник, що робить її привабливою для варіантів спільного проживання.

Зверніть увагу:

- Щоб схема «Оренда кімнати» застосовувалася, житло повинно бути основним місцем проживання орендодавця.
- Схема діє для варіантів спільного проживання (наприклад, вільна кімната у вашому домі).
- Внески за оренду та комунальні послуги не можуть перевищувати €14,000 на рік, щоб орендодавець мав право на податкову пільгу.
- Період оренди не може бути коротшим за 28 поспіль днів для відповідності умовам.
- Вам не потрібно мати спеціальний дозвіл на проживання, щоб мати можливість орендувати кімнату у чиємусь домі.

У разі оренди житла, яким ви ділитеся з орендодавцем, частіше за все укладається ліцензійна угода.

Більше інформації можна знайти тут: [Sharing accommodation with your landlord](#)

Доступна підтримка:

Існує кілька організацій, які можуть надати вам підтримку, якщо ви стикаєтесь із труднощами у своїй оренді або маєте запитання щодо орендних відносин.

- **Рада з житлової оренди (Residential Tenancies Board, RTB)** здійснює нагляд за орендними угодами, спорами щодо депозитів та припиненням оренди. Якщо ви перебуваєте в орендних відносинах і потребуєте підтримки, консультацій чи порад — ви завжди можете звернутися до RTB.
- **Threshold** — це організація, яка надає підтримку тим, хто зіткнувся з житловими проблемами. Вони надають безкоштовні та конфіденційні поради для орендарів.
- **Citizens Information** надає додаткову інформацію щодо кожної з доступних житлових схем/видів підтримки.
- **Free Legal Advice Centres (FLAC)** мають на своєму вебсайті [брошуру \(pdf\)](#) з основними правами та обов'язками орендодавців і орендарів.



Оренда житла в Ірландії може бути складною: через високий попит і обмежену кількість житла важко знайти житло. Це нормально — відчувати розгубленість або фрустрацію. Щоб підтримати себе, дуже важливо знати свої права та пільги, а також бути поінформованим про доступні види підтримки.



Відмова від відповідальності:

Ми, як IRC, не можемо надавати юридичні, фінансові або житлові консультації користувачам послуг (гостям/орендодавцям), оскільки не маємо відповідної професійної кваліфікації. Користувачі послуг, які беруть участь у будь-якій схемі, що може мати наслідки для орендних або податкових зобов'язань, повинні звертатися за незалежною юридичною консультацією та офіційними урядовими джерелами. Саме тому ми зібрали й подали нижче відповідні інформаційні ресурси, якими можна поділитися з усіма зацікавленими сторонами.

