



ПОСІБНИК: Розуміння плати-винагороди за розміщення (ARP) у хостингу

Ресурс для хостів і гостей

Хоча хостинг - це сама по собі чудова можливість як для хостів (власників житла), так і для гостей, ми помітили зростаючу тенденцію, коли гості сплачують внески понад [плату-винагороду за надання житла \(ARP\)](#), і ці внески виходять далеко за межі рахунків за комунальні послуги, покриваючи таким чином розрив із ринковою вартістю орендної плати, це стосується передусім окремого житла.

Хоча така домовленість може здаватися вигідною для обох сторін, і, зрештою, хости та гості самі домовляються про умови проживання, важливо розуміти різницю між орендою та домовленістю про хостинг, а також можливі наслідки, які це за собою тягне.

Оренда і домовленість про хостинг (ліцензія). Чим відрізняється?

Коли хтось орендує окреме приміщення та платить власнику за право там жити, це називається орендою. Договори оренди регулюються Законом про оренду житла 2004 року (Residential Tenancies Act, 2004) та контролюються Радою з питань оренди житла [Residential Tenancies Board](#).

Проте якщо людина проживає в одному приміщенні з власником нерухомості (знімає кімнату), це зовсім інша ситуація. Такі випадки часто називають домовленістю «постояльця», і їх також називають «ліцензією», а не орендою. Це означає, що такі люди не мають однакових прав оренди відповідно до Закону про оренду житла.

І хостам, і гостям важливо розуміти, що і ліцензія, і оренда, можуть мати місце, навіть якщо офіційний договір оренди чи ліцензії ніхто не підписував. Чи вважатиметься це орендою або ж ліцензією, залежить від конкретних деталей кожної ситуації.

Для хостів (власників житла):

ARP не сплачується, якщо з гостем укладено договір оренди вашого будинку чи нерухомості. Одночасне отримання ARP і орендної плати від гостей може призвести до ускладнень із регуляторними органами, такими як Рада з питань оренди житла (RTB), податкова служба (Revenue) та Департамент соціального захисту. Особливо це стосується окремого житла.

Можливі наслідки:

1. **Рада з питань оренди житла (RTB):** отримання одночасно ARP і орендної плати за певних обставин призводить до того, що угода підпадає під дію Закону про оренду житла та може призвести до виникнення зобов'язань відповідно до цього закону. Більше інформації [тут](#).
2. **Revenue:** ARP не оподатковується, тоді як дохід від оренди - оподатковується. Недекларування прибутку від оренди в податковій службі під час отримання ARP може призвести до податкових наслідків і штрафів. [Тут](#) є корисна стаття про це.
3. **Департамент соціального захисту:** одночасне отримання ARP та орендної плати може потенційно розглядатися Департаментом соціального захисту як шахрайство. Це може

призвести до призупинення виплат або до судового провадження проти господаря з метою повернення сплачених коштів.

Окрім внеску на оплату комунальних послуг, єдині гроші, які хост має отримувати, це 800 євро від Департаменту соціального захисту.

Обираючи хостинг, дуже важливо розуміти та дотримуватися необхідних умов, убезпечити себе від потенційних наслідків і забезпечити дотримання відповідних норм.

Для гостей:

Схема ARP - це не форма орендної плати, яку сплачує за вас уряд, це скоріше плата-винагорода особам, які приймають тих, хто рятується від збройного конфлікту, як от війна в Україні.

Коли ви укладаєте договір і сплачуєте орендну плату за автономне житло, ви отримуєте певні права оренди, включаючи захист від виселення та право на житло, яке відповідає певним стандартам. Щоб дізнатися більше про права оренди, натисніть [сюди](#).

Користуючись житлом, де ви проживаєте разом із хостом по схемі ARP, будь то через НІН, Ірландський Червоний Хрест, ІОМ або приватно, ви укладаєте угоду ліцензії з господарем. Це означає, що ця ліцензійна угода не надає вам однакових прав із орендознімачами.

Якщо ви сплачуєте додаткові внески, що виходять за межі рахунків за комунальні послуги в рамках схеми ARP, при цьому проживаючи у спільному житлі з хостом, це все ще не встановлює таких відносин, як між власником та орендарем. Гості автоматично не отримують такий же ж правовий захист, як при традиційному договорі оренди.

Якщо гість вважає, що господар стягує орендну плату або надмірні суми за комунальні послуги, або існує будь-яка невизначеність щодо того, чи є домовленість ліцензійною угодою чи орендою, це питання можна передати в [Раду з питань оренди житла \(RTB\)](#) або зв'язатися з нами.

І наостанок...

Незважаючи на те, що ARP є цінним (вирішальним!) механізмом підтримки і для хостів, і для гостей, важливо підходити до хостингу свідомо та прискіпливо, захищаючи себе (як господаря чи гостя), і уникаючи будь-яких юридичних чи фінансових пасток.

Якщо у вас виникли сумніви або вам потрібна додаткова інформація чи підтримка, відвідайте www.helpingirishhosts.com або зателефонуйте нам за номером 1800 85 27 20

Примітка про відмову від відповідальності

Ця інструкція призначена лише для інформування і не є юридичною, фінансовою чи професійною порадою. Незважаючи на те, що було докладено всіх зусиль, щоб забезпечити точність і повноту інформації, що міститься у цьому документі, ми не надаємо жодних гарантій, запорук чи заяв щодо її точності чи придатності для будь-якої конкретної мети. Представлені приклади та сценарії наведені з метою ілюстрації та можуть не відображати всі потенційні ризики чи юридичні міркування. Плата-винагорода за розміщення (ARP) має невід'ємну складність, і будь-які домовленості чи угоди, пов'язані з ARP, мають бути ретельно розглянуті та зрозумілі всім залученим сторонам. Користуючись цим посібником, ви визнаєте, що автори та видавці не несуть відповідальності за будь-які дії, вжиті або невжиті на основі його вмісту. Використовуйте на власний розсуд і ризик.

GUIDE: Understanding the Accommodation Recognition Payment (ARP) in Hosting

A Resource for Hosts & Guests

While hosting presents a fantastic opportunity for both hosts and guests, we've noticed an increasing trend where guests contribute over and above the [Accommodation Recognition Payment](#) (ARP) in a manner extending beyond utility bills, 'topping up' the payment to meet market rent rates for self-contained properties.

While this setup might appear attractive and it's ultimately up to hosts and guests to decide on their own terms, it's important to understand the difference between a rental tenancy and a hosting arrangement, as well as the possible implications that come with it.

Tenancy v License. What's the difference?

When someone rents a self-contained place and pays the owner for the right to live there, that's called a **tenancy**. These tenancies are covered by the Residential Tenancies Act, 2004, and regulated by the [Residential Tenancies Board](#).

However, if someone lives with the property owner, it's a different story. These situations, often called 'lodger' or 'digs' arrangements, are known as '**licences**' instead of tenancies. This means they don't have the same tenancy rights under the Act.

It's important for both hosts and guests to know that a licence or tenancy can still happen even if no formal lease or licence has been signed. Whether it's considered a lease or a licence depends on the specific details of each situation.

For Hosts:

ARP is not payable if there's a rental agreement in place with the guest in your home or property. Concurrently receiving both ARP and rental payments from guests may lead to complications with regulatory bodies such as the Residential Tenancies Board (RTB), Revenue, and the Department of Social Protection, particularly for self-contained properties.

Possible Implications:

1. **Residential Tenancies Board (RTB):** Having both ARP and rental payments in some circumstances brings the arrangement under the Residential Tenancies Act and could result in obligations arising under that act. *More info [here](#).*
2. **Revenue:** The ARP is tax-free, whereas rental income is taxable. Failing to declare rental income to Revenue while receiving ARP could lead to tax implications and penalties. *There's a useful article on this, [here](#).*
3. **Department of Social Protection:** Concurrently receiving ARP and rental payments could potentially be viewed as fraud by the Department of Social Protection. This could result in the suspension of benefits or legal action being taken against the host to recover monies paid.

Other than a contribution to utility costs, the only money a host should receive is the €800 financial contribution from the Department of Social Protection.

When considering hosting, it's crucial to understand and adhere to the necessary conditions, safeguarding yourself against potential repercussions and ensuring compliance with relevant regulations.

For Guests:

The ARP scheme is not a form of rental contribution from the government; rather, it's a recognition payment to individuals hosting those fleeing conflict, such as the ongoing situation in Ukraine.

When you enter into an agreement and pay rent in a self-contained property, you gain certain tenancy rights, including protections against eviction and the right to accommodation which meets certain standards. *To learn more about tenancy rights, click [here](#).*

When availing of ARP supported accommodation and where you live with your host, whether through HIH, The Irish Red Cross, IOM or privately, you enter into a licence agreement with the host. This means, you do not gain the same tenancy rights through this licence agreement.

If you pay additional payments extending beyond utility bills within the ARP scheme, this does not establish a landlord-tenant relationship in a shared property. It does not automatically afford guests the same legal protections as a traditional tenancy agreement.

Where a guest believes that a host is charging rent or excessive amounts for utilities, or there is any uncertainty about whether the arrangement in place is a licence arrangement or tenancy, the matter can be referred to the [Residential Tenancies Board \(RTB\)](#) or contact us.

Finally...

While the ARP is a valuable (crucial!) support mechanism for hosts and guests, it's essential to approach hosting with awareness and diligence, protecting yourself (as a host or a guest) and avoiding any legal or financial pitfalls.

If you've any concerns, or would like further information or support, visit www.helpingirishhosts.com or call us on 1800 85 27 20

Disclaimer Note

This guidance note is intended for informational purposes only and does not constitute legal, financial, or professional advice. While every effort has been made to ensure the accuracy and completeness of the information contained herein, we make no guarantees, warranties, or representations as to its accuracy or suitability for any specific purpose. The examples and scenarios presented are for illustrative purposes and may not reflect all potential risks or legal considerations. The Accommodation Recognition Payment (ARP) has inherent complexities, and any arrangements or agreements involving ARP should be carefully reviewed and understood by all parties involved. By using this guidance note, you acknowledge that the authors and publishers are not liable for any actions taken or not taken based on the content herein. Use at your own discretion and risk.