



Συμβουλές προς τους φοιτητές που ψάχνουν σπίτι δίνει το Κέντρο Προστασίας Καταναλωτών, με ανακοίνωσή του.

Ειδικότερα:

- Τα σπίτια, στο κέντρο των πόλεων, είναι κατά κανόνα παλαιότερα και πιο ακριβά, σε σχέση, με αυτά, που βρίσκονται, εκτός κέντρου.
- Ελέγχουμε την τοποθεσία του σπιτιού, τη γειτονιά και τι μας παρέχει αυτή (supermarket, τράπεζες, τακτική αστική συγκοινωνία, πρόσβαση στην πανεπιστημιούπολη κ.λπ.).
- Ελέγχουμε, καλά, το σπίτι, για να διαπιστώσουμε τυχόν βλάβες και να τις επισημάνουμε, στον ιδιοκτήτη, ώστε να τις διορθώσει, πριν αρχίσουμε να κατοικούμε, στο σπίτι.
- Μεγάλη προσοχή χρειάζεται, όταν αρχίσουν οι διαπραγματεύσεις, με τον ιδιοκτήτη, για την ενοίκιαση του σπιτιού. Πρέπει να γνωρίζουμε: Στις μισθώσεις κατοικιών, το ύψος του μισθώματος διαμορφώνεται, ελεύθερα και δεσμεύει και τις δύο πλευρές.

Η μίσθωση κατοικίας ισχύει, τουλάχιστον για τρία χρόνια και αν ακόμα έχει συμφωνηθεί μικρότερος ή αόριστος χρόνος.

Αν ο συμβατικός χρόνος έχει καθοριστεί μικρότερος της τριετίας και δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος, για τον υπόλοιπο χρόνο, το καταβαλλόμενο μίσθωμα αυξάνεται, ετησίως, κατά ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του τιμαρίθμου του κόστους ζωής, που δίνει η Τράπεζα της Ελλάδος, για τους αμέσως προηγούμενους δώδεκα (12) μήνες.

Η μίσθωση ορισμένου χρόνου λήγει, μόλις περάσει το διάστημα αυτό, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο. Μάλιστα, θεωρείται ότι ανανεώνεται, για αόριστο χρόνο, όταν, μετά την παρέλευση του συμφωνημένου χρόνου, ο μεν ενοικιαστής εξακολουθεί να χρησιμοποιεί την κατοικία, ο δε ιδιοκτήτης δεν εναντιώνεται.

Η μίσθωση αόριστης διάρκειας, μετά την παρέλευση της τριετίας, λήγει, με καταγγελία του ιδιοκτήτη ή του ενοικιαστή.

Το ενοίκιο καταβάλλεται την ημερομηνία, που έχουν συμφωνήσει ιδιοκτήτης και ενοικιαστής. Η καταβολή της εγγύησης δεν αποτελεί υποχρέωση του ενοικιαστή, που πηγάζει, από το νόμο, αλλά έχει επικρατήσει, ως μισθωτική συνήθεια.

Δεν αποδεχόμαστε και δεν υπογράφουμε όρους, που δεν κατανοούμε ή με τους οποίους δε συμφωνούμε, απόλυτα. Σε πολλά συμβόλαια ενοικίασης, περιέχονται όροι δυσμενείς, για τους ενοικιαστές π.χ. «Εάν ο ενοικιαστής διακόψει τη μίσθωση, πριν τη συμφωνημένη λήξη της, υποχρεούται να καταβάλει όλα τα ενοίκια, μέχρι τη λήξη».

Τέτοιους όρους τους διαγράφουμε. Ο ιδιοκτήτης έχει την υποχρέωση να παραδώσει, στον ενοικιαστή, την κατοικία κατάλληλη, για τη χρήση, που συμφωνήθηκε και να τη διατηρεί, κατάλληλα, κατά τη μίσθωση.

Ο ιδιοκτήτης φέρει τα βάρη του ακινήτου. Ο ιδιοκτήτης αποδίδει, στον ενοικιαστή, τις αναγκαίες δαπάνες, που αυτός έκανε στο ακίνητο.

Ο ενοικιαστής δεν ευθύνεται, για φθορές ή μεταβολές, που οφείλονται, στη συμφωνημένη χρήση.

Έτσι, μπορούμε να διεκδικήσουμε:

1) να αναλάβει ο ιδιοκτήτης την υποχρέωση να κάνει, με δικά του έξοδα, τις απαραίτητες επισκευές, στο σπίτι (π.χ. βάψιμο, επισκευή παραθύρων κ.λπ.), ώστε αυτό να είναι κατάλληλο, για να κατοικήσουμε,

2) να αναλάβει ο ιδιοκτήτης την υποχρέωση να επισκευάζει, με δικά του έξοδα, τις βλάβες, που θα προξενούνται, στο σπίτι, στα πλαίσια της συνηθισμένης, από εμάς χρήσης του. Φυσικά, ο ιδιοκτήτης δεν είναι υποχρεωμένος να αποκαθιστά ζημιές, που εμείς προκαλούμε, λόγω κακής χρήσης του σπιτιού.

• Αφού συμφωνήσουμε, υπογράψουμε, γραπτό μισθωτήριο συμβόλαιο και απαιτούμε αντίγραφο θεωρημένο, από την εφορία. Σε καμία περίπτωση, δεν αποδεχόμαστε προτάσεις για αποδείξεις ενοικίου ή συμφωνητικά, για ποσά διαφορετικά των πραγματικών. Γινόμαστε συνένοχοι, σε φοροδιαφυγή του ιδιοκτήτη.

• Εμείς, από την πλευρά μας, ως ενοικιαστές, πρέπει να επιδείξουμε συνέπεια, ως προς την καταβολή των μισθωμάτων (= ενοικίων), την καλή χρήση του σπιτιού και την εφαρμογή των κανονισμών της οικοδομής.

• Η καθυστέρηση καταβολής των δαπανών κοινοχρήστων έχει τα ίδια αποτελέσματα καθυστέρησης του ενοικίου.

• Ο ενοικιαστής, κατά τη λήξη της μίσθωσης, έχει υποχρέωση να αποδώσει την κατοικία, στην κατάσταση, που την παρέλαβε.

• Προσοχή! Από 01.01.2008, το χαρτόσημο έχει καταργηθεί, για τις κατοικίες.

- Εάν απευθυνθούμε, σε μεσιτικό γραφείο, προσέχουμε να είναι νόμιμο. Ο μεσίτης δικαιούται αμοιβή, μόνο αν ενοικιάσουμε το σπίτι, που μας πρότεινε. Επομένως, πληρώνουμε, αφού υπογράψουμε το συμβόλαιο, με τον ιδιοκτήτη.
- Τα σπίτια τα επισκεπτόμαστε και τα ελέγχουμε, ημέρα.
- Πριν αποφασίσουμε να υπογράψουμε συμβόλαιο, ενημερωνόμαστε, για τα κοινόχρηστα τους λογαριασμούς του σπιτιού και όλα τα έξοδα, που θα επιβαρύνουν το σπίτι, πέραν του ενοικίου.

thestival.gr