



1. ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. Αναζητώντας κατοικία, ξεκινήστε από έρευνα "πόρτα-πόρτα" στην περιοχή που σας ενδιαφέρει, ρωτώντας παντού, ακόμη και αν δεν υπάρχουν ενοικιαστήρια. Στη συνέχεια, καταφύγετε στις μικρές αγγελίες των εφημερίδων. Αν δεν βρείτε ούτε εκεί αυτό που ψάχνετε, καταφύγετε σε επίσημο τοπικό μεσιτικό γραφείο. Οι "πιο προχωρημένοι" δοκιμάστε την καινούργια δωρεάν υπηρεσία ανεύρεσης κατοικίας μέσω διαδικτύου "RENTO". Αποφύγετε οπωσδήποτε τα δήθεν γραφεία "πληροφοριών", τα οποία δεν είναι μεσιτικά γραφεία, γιατί συχνά οι "πληροφορίες" που σας δίνουν είναι παρωχημένες και χωρίς καμιά αξία. Γενικά μη πληρώσετε τίποτε προκαταβολικά ως αμοιβή, πριν νοικιάσετε το σπίτι που σας ενδιαφέρει.

2. ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. Ελέγξτε προσεκτικά και χωρίς βιασύνη το σπίτι που βρήκατε για να μισθώσετε, καθώς και την κατάσταση στην οποία βρίσκεται, μαζί με τα πρόσωπα που θα συγκατοικήσουν μαζί σας. Αν είναι βράδυ ζητείστε να το δείτε και με το φως της μέρας. Αν υπάρχουν εμφανή ελαττώματα ζητείστε να αποκατασταθούν ή να αναγραφούν στο μισθωτήριο. Ελέγξτε αν γύρω από το σπίτι υπάρχουν όσα χρειάζεστε (συγκοινωνία, αγορά, σχολεία κλπ.)

3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ. Μην σπεύδετε να μισθώσετε μια κατοικία αν το ενοίκιο σας φαίνεται υπερβολικό ή είναι πέρα από τις οικονομικές σας δυνατότητες. Πάντοτε μπορεί να βρεθεί μια άλλη κατοικία με οικονομικότερους όρους. Επίσης να ενημερωθείτε και ποιές άλλες οικονομικές υποχρεώσεις αναλαμβάνετε (κανονισμός πολυκατοικίας κοινόχρηστα, λογαριασμοί, δημοτικά τέλη κλπ.).

4. ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ. Μην καταβάλετε ποτέ μισθώματα ή προκαταβολές αν δεν βεβαιωθείτε ότι αυτός που σας τα ζητά είναι πράγματι ο ιδιοκτήτης του σπιτιού που νοικιάζετε, ή εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπός του.

5. ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ. Κάθε μίσθωση κύριας κατοικίας έχει ελάχιστη διάρκεια τρία (3) χρόνια από την έναρξή της, ανεξάρτητα αν στο μισθωτήριο έχει συμφωνηθεί μικρότερο διάστημα. Μετά τη λήξη της τριετίας η μίσθωση συνεχίζεται συνήθως με σιωπηρή συμφωνία ιδιοκτήτη και ενοικιαστή, ως αορίστου χρόνου. Αυτό σημαίνει ότι τόσο ο ενοικιαστής μπορεί να αποχωρήσει όποτε θέλει, όσο και ότι ο ιδιοκτήτης μπορεί όποτε θέλει να ζητήσει το σπίτι του.

6. ΜΙΣΘΩΜΑ-ΑΥΞΗΣΗ. Στο μισθωτήριο πρέπει να αναγράφεται πάντοτε ολόκληρο το συμφωνούμενο μίσθωμα. Κάθε αύξηση που συμφωνείται είναι έγκυρη, τόσο για τη διάρκεια της αρχικής τριετίας, όσο και μετά. Συνήθως συμφωνείται ως ετήσια προσαύξηση το ποσοστό του τιμαρίθμου προσαυξημένο κατά 1-2 μονάδες. Αν η διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη από τριετία, τότε για τα χρόνια της μίσθωσης που υπολείπονται μέχρι τη συμπλήρωση της τριετίας, σε περίπτωση διαφωνίας των συμβαλλομένων προβλέπεται ετήσια αύξηση ίση με το 75% της αύξησης του τιμαρίθμου κατά το 12μηνο που προηγήθηκε.

7. ΕΓΓΥΗΣΗ. Κατά τη σύναψη μιας μίσθωσης καταβάλλεται ως εγγύηση ποσό συνήθως ενός μηνιαίου μισθώματος για τις παλαιές κατοικίες και δύο για τις νέες, το οποίο επιστρέφεται κατά την αποχώρηση του ενοικιαστή, την απόδοση της κατοικίας στον ιδιοκτήτη και την εκκαθάριση όλων των οικονομικών εκκρεμοτήτων

8. ΑΡΝΗΣΗ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΕΝΟΙΚΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ. Αν προσφέρατε κανονικά το μίσθωμα στον ιδιοκτήτη, αλλά αυτός αρνήθηκε παράνομα να το εισπράξει, για να μη θεωρηθείτε δύστροπος, έχετε το δικαίωμα να καταθέσετε τα χρήματα στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, στο όνομά του, και να του κοινοποιήσετε με δικαστικό επιμελητή το γραμμάτιο παρακαταθήκης, ή να το καταθέσετε σε συμβολαιογράφο ή στο δικηγόρο σας, ο οποίος και θα σας συμβουλευθεί για τα περαιτέρω.

9. ΜΗ ΠΛΗΡΩΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ. Στην περίπτωση αυτή προβλέπεται ιδιαίτερα σύντομη διαδικασία εξώσης κάθε ενοικιαστή που δεν πληρώνει το μίσθωμα. Πρώτα κοινοποιείται εξώδικη πρόσκληση για πληρωμή των οφειλομένων. Αν τα οφειλόμενα εξοφληθούν μέσα σε ένα μήνα, τότε η διαδικασία σταματάει αυτόματα εδώ, εκτός αν αυτό έχει ξαναγίνει στο παρελθόν. Αν δεν εξοφληθούν εκδίδεται αμέσως και κοινοποιείται "διαταγή απόδοσης μισθίου" η οποία εκτελείται μετά από 20 ημέρες. Ο ενοικιαστής έχει όμως δικαίωμα να ασκήσει με το δικηγόρο του ανακοπή κατά της διαταγής, προβάλλοντας βάσιμους λόγους, όπως είναι η εξόφληση των οφειλομένων.

10. ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΚΡΑΤΟΣ. Προσοχή: Αν φεύγοντας από μισθωμένη κατοικία οφείλετε μισθώματα τα οποία τελικά δεν καταβάλατε στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, εκείνος για να απαλλαγεί από την υποχρέωση καταβολής φόρου εισοδήματος, είναι αναγκασμένος να τα εκχωρήσει χωρίς αντάλλαγμα (δηλαδή να τα χαρίσει) στο Δημόσιο, την ώρα που υποβάλει τη φορολογική του δήλωση του επομένου έτους. Το Δημόσιο, μετά από αυτό, θα τα εισπράξει οπωσδήποτε από σας ως "δημόσιο έσοδο", δηλαδή με εφαρμογή των διατάξεων του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων

Οι δεκά εντολές για τον ενοικαστή

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Σάββατο, 28 Αύγουστος 2010 19:10 - Τελευταία Ενημέρωση Σάββατο, 28 Αύγουστος 2010 17:46

Εσόδων(ΚΕΔΕ), ενώ παράλληλα, δεν θα σας χορηγεί φορολογική ενημερότητα μέχρι να τα εξοφλήσετε! Για το λόγο αυτό σκόπιμο είναι να μην αφήνετε ανεξόφλητες οφειλές στον εκμισθωτή σας, και να ζητάτε απόδειξη για κάθε καταβολή προς αυτόν.

ΠΗΓΗ : ΠΟΜΙΔΑ