

Δύσκολοι καιροί για ιδιοκτήτες καθώς ο αριθμό των ξενοίκιαστων ακινήτων αυξάνεται καθώς οι ενοικιαστές που βρίσκονται σε αδυναμία να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους όλο και πληθαίνουν. Η ενοικίαση ενός ακινήτου γίνεται όλο και πιο δύσκολη. Η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών ακινήτων συνέταξε ένα οδηγό για την ενοικίαση και σας την παρουσιάζουμε:

1. ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ. Γίνεται με πολλούς τρόπους, και σταδιακά. Πρώτα το ανακοινώνετε στους υπάρχοντες ενοίκους του κτιρίου, αν εκείνοι επιθυμούν να επεκταθούν ή να το συστήσουν σε δικούς τους ενδιαφερόμενους. Λίγες ημέρες μετά, τοποθετείτε μισθωτήριο στην είσοδο του κτιρίου μας, ώστε να το πληροφορηθούν οι περίοικοι. Αργότερα ενημερώνετε το γνωστό επίσημο μεσίτη σας. Μην υπογράφετε εντολές εξεύρεσης ενοικιαστή σε άγνωστους σε σας μεσίτες, ή χωρίς να αναφέρεται το όνομα του υποψήφιου ενοικιαστή! Προπαντός μην δέχεστε ποτέ να πληρώσετε χρήματα προκαταβολικά σε όσα “γραφεία εξυπηρετήσεων” σας υπόσχονται ότι δήθεν θα σας βρουν ενοικιαστή για το ακίνητό σας! Αν εκμισθώνετε ακίνητα για φοιτητές, δηλώστε τα στο γραφείο στέγασης του πλησιέστερου πανεπιστημίου ή ΤΕΙ. Παράλληλα δημοσιεύστε αγγελίες στον Τύπο. Όσο σοβαρότερα είναι τα έντυπα στα οποία θα δημοσιεύσετε, τόσο σοβαρότεροι θα είναι και οι ενδιαφερόμενοι που θα εμφανιστούν.

2. ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ. Ο νόμος και οι διεθνείς συμβάσεις απαγορεύουν τον αποκλεισμό ενοικιαστών με βάση την εθνικότητα, το χρώμα, τη θρησκεία, το φύλο, την ηλικία, τις προσωπικές προτιμήσεις του καθενός κλπ. Επειδή η μίσθωση είναι διαρκής σχέση, το πρωτεύον κριτήριο επιλογής μεταξύ πολλών υποψήφιων ενοικιαστών, δεν είναι το ύψος του μισθώματος που μας προσφέρουν, ούτε τα παραπάνω χαρακτηριστικά του, αλλά αποκλειστικά η φερεγγυότητα και συνέπεια του ενοικιαστή, δηλαδή η δυνατότητά του να ανταποκρίνεται σταθερά και έγκαιρα κάθε μήνα στις οικονομικές υποχρεώσεις του από τη μίσθωση αυτή (μισθώματα, κοινόχρηστα και λογαριασμοί κοινής ωφέλειας), κάτι δηλαδή, που, δυστυχώς, εκ των πραγμάτων είναι δυσχερές να εκτιμηθεί προκαταβολικά! Γι᾽ αυτό μιλήστε προσωπικά και διεξοδικά με κάθε ενδιαφερόμενο, ενημερώστε τον για όλα αυτά και ιδιαίτερα σε μισθώσεις με μεγάλο αντικείμενο, αν πρόκειται για εντελώς άγνωστο σ᾽ εσάς υποψήφιο μισθωτή, μη διστάσετε να του ζητήσετε στοιχεία για τη φερεγγυότητά του, ή να συνυπογράψει το μισθωτήριο κάποιος αξιόχρεος εγγυητής.

3. ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΜΕ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗ. Μη δέχεστε ποτέ “προκαταβολή” χωρίς υπογραφή μισθωτηρίου! Μη δώσετε ΠΟΤΕ κλειδιά ή δικαίωμα εγκατάστασης σε υποψήφιο ενοικιαστή, πριν υπογράψετε οπωσδήποτε το έγγραφο μισθωτήριο που θα συμπληρώσετε εσείς ή θα συντάξει ο δικηγόρος σας, το οποίο θα αναφέρει τα πλήρη στοιχεία ταυτότητάς του, τον ΑΦΜ του, και τα στοιχεία συζύγου και των ατόμων που θα μένουν στο μίσθιο, τη χρήση του μισθίου κλπ. Αν είναι αλλοδαπός, θα πρέπει να αναγραφεί και ο αριθμός της αδείας παραμονής του στη χώρα μας. Μη νοικιάζετε ποτέ ακίνητο με δική σας τηλεφωνική σύνδεση! Ωστόσο αν ήδη μισθωμένο ακίνητό σας έχει τηλεφωνική σύνδεση, μεταβιβάστε την άμεσα, δωρεάν στο μισθωτή σας!

4. ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ. Να χρησιμοποιείτε πάντοτε τα υποδείγματα μισθωτηρίων που διανέμονται από τα Γραφεία Ενημερώσεως της Π.ΟΜ.ΙΔ.Α. (Σοφοκλέους 15, Αθήνα, και σε όλες τις μεγάλες πόλεις της Ελλάδος) και αυτόματα, μέσω της ηλεκτρονικής μας σελίδας! Για μισθώσεις με σημαντικό αντικείμενο (επαγγελματικές κλπ.) να απευθύνεστε πάντοτε στο Δικηγόρο σας! Προσέξτε ιδιαίτερα και απευθυνθείτε οπωσδήποτε σε Δικηγόρο αν σας ζητηθεί να υπογράψετε μισθωτήριο συνταγμένο από το μισθωτή! Να καταθέτετε πάντοτε τα μισθωτήρια στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. σας, μέσα σε 30 ημέρες από την ημερομηνία σύνταξής τους.

5. ΔΙΑΡΚΕΙΑ. Ο νόμος ορίζει ότι οι μισθώσεις κατοικιών έχουν τριετή νόμιμη διάρκεια, υποχρεωτική τόσο για τον ιδιοκτήτη - εκμισθωτή, όσο και για τον ενοικιαστή. Οι επαγγελματικές μισθώσεις έχουν δωδεκαετή διάρκεια και οι εμπορικές παίρνουν αυτόματη παράταση τεσσάρων ακόμη ετών αν ο εκμισθωτής δεν καταβάλει αποζημίωση 24 ενοικίων. Η διάρκεια που συμφωνείται και αναγράφεται στις επαγγελματικές μισθώσεις είναι συνήθως μικρότερη, λαμβανομένου υπόψη ότι ο μισθωτής μπορεί να φύγει και πριν τη λήξη τους, αν περάσει ένα έτος από την έναρξή τους, οφείλει όμως να προειδοποιήσει εγγράφως τον ιδιοκτήτη προ τριμήνου και να τον αποζημιώσει με ένα μηνιαίο μίσθωμα, επιστρέφοντας και την εγγύηση αν δεν εκκρεμεί οποιαδήποτε οφειλή.

6. ΜΙΣΘΩΜΑ. Καθορίζεται ελεύθερα από τα ενδιαφερόμενα μέρη, όπως και η παραπέρα ετήσια προσαύξησή του. Να αναγράφετε στο μισθωτήριο ολόκληρο το μίσθωμα και το τέλος χαρτοσήμου 3,6% για τις επαγγελματικές μισθώσεις (καταργήθηκε στις μισθώσεις κατοικιών) και να προσδιορίζετε επακριβώς την ετήσια προσαύξηση. Να μην αποδέχεστε ποτέ, ακόμα και τυχόν πρόταση του ενοικιαστή σας για δήλωση μικρότερου μισθώματος. Μην ξεχνάτε ποτέ ότι ο καλός μισθωτής είναι πάντοτε προτιμότερος από το καλό μίσθωμα. Γι αυτό μην επιδιώκετε ποτέ παράλογα μισθώματα, γιατί τελικά θα βγείτε χαμένοι!

7. ΧΡΗΣΗ. Να προσδιορίζετε πάντοτε ειδικά το σκοπό της χρήσης (ως κύρια ή

δευτερεύουσα κατοικία, κατάστημα, γραφείο, εργαστήριο, αποθήκη, χώρος στάθμευσης κλπ.) και το επαγγελματικό αντικείμενο (εμπορία ενδυμάτων, αυτοκινήτων κλπ.). Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται αν θα χρησιμοποιηθεί ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφετέρια, κομμωτήριο, γυμναστήριο, εκπαιδευτήριο κλπ.), οπότε χρειάζεται προέγκριση και άδεια της αρχής η οποία εκδίδεται μόνο αν το μίσθιο πληροί συγκεκριμένες προϋποθέσεις εμβαδού, πολεοδομικής νομιμότητας κλπ.

8. ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ. Στοιχειώδης πράξη προνοίας για κάθε εκμισθωτή είναι να ασφαλίζει από την πρώτη μέρα της μίσθωσης κάθε ακίνητο που νοικιάζει σε τρίτους, κατοικία ή επαγγελματική στέγη. Μην εκμισθώνετε ποτέ ανασφάλιστο ακίνητο.

9. ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ. Να μην ξεχνάτε ποτέ ότι η μίσθωση ακινήτου, ιδιαίτερα της κατοικίας, είναι και αυτή μία διαρκής ανθρώπινη σχέση, γι αυτό και πρέπει να αντιμετωπίζετε τον αντισυμβαλλόμενό σας πρώτα ως άνθρωπο! Γενικά μην προσφεύγετε ποτέ στα δικαστήρια αν πρώτα δεν εξαντλήσετε κάθε περιθώριο συνεννόησης με τον ενοικιαστή σας! Ιδιαίτερα σήμερα, είναι καθήκον μας να στηρίξουμε με κάθε τρόπο τους επαγγελματίες και τις επιχειρήσεις της χώρας μας, και στο κέντρο που χειμάζεται ιδιαίτερα, αλλά και στις τοπικές αγορές. Γι αυτό και οι ιδιοκτήτες ακινήτων έκαναν και θα κάνουν, οικειοθελώς και ο καθένας κατά την κρίση του, κάθε αναγκαία κατά περίπτωση συμφωνία και προσαρμογή των καταβαλλομένων ενοικίων, με στόχο, μέσα στη σημερινή κρίση, να μη χαθεί ούτε ένας από τους υπάρχοντες ενοικιαστές!

10. ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΕ ΚΑΘΕ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗ! Η ΠΟΜΙΔΑ σας υπενθυμίζει ότι η μίσθωση αλλά και κάθε τροποποίηση, αναπροσαρμογή μισθώματος κλπ. είναι συναλλαγές με σοβαρότατες συνέπειες, συχνά ανεπανόρθωτες! Να είσαστε λοιπόν πάντοτε προσεκτικοί και να μην κάνετε καμιά ενέργεια αν δεν συμβουλευθείτε προηγουμένως το Δικηγόρο σας ή την οργάνωσή μας, ιδιαίτερα αν δεν έχετε εμπειρία από εκμισθώσεις ακινήτων!