

Οδηγός Ενοικίασης Σπιτιού



**SOLIDARITY
NOW**

This is our common ground

Ορισμοί

Εγγύηση: Ένα ποσό που δίνει ο ενοικιαστής στον ιδιοκτήτη στην έναρξη της μίσθωσης σαν εξασφάλιση, πχ αν αρνηθεί να πληρώσει το ενοίκιο ή κάνει ζημιές στο σπίτι, ο ιδιοκτήτης μπορεί να κρατήσει την εγγύηση.

Διαχειριστής: Είναι υπεύθυνος για τη συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου και την πληρωμή των κοινόχρηστων εξόδων.

Κοινόχρηστα: Το σύνολο των εξόδων για συντήρηση και επισκευή κοινόχρηστων χώρων και μηχανημάτων, για παράδειγμα του ασανσέρ.

Λογαριασμός ΔΕΗ: Πρόκειται για τον λογαριασμό του ηλεκτρικού ρεύματος. Στο τελικό ποσό περιλαμβάνεται η κατανάλωση του ηλεκτρικού ρεύματος όπως επίσης και ορισμένοι φόροι, πχ για τον Δήμο ή τη δημόσια τηλεόραση.

Ισόγειο: Το σπίτι που βρίσκεται στο ίδιο ύψος με το έδαφος.

Ημιόροφος: Βρίσκεται ανάμεσα στον πρώτο όροφο και στο ισόγειο.

Μονοκατοικία: Ένα ανεξάρτητο κτίριο κατοικίας, σε αντίθεση με το διαμέρισμα σε μια πολυκατοικία.

Γκαρσονιέρα: Μικρό διαμέρισμα που συνήθως διαθέτει ένα υπνοδωμάτιο, τουαλέτα και κοινό σαλόνι με κουζίνα.

Δυάρι: Διαμέρισμα που διαθέτει δύο ξεχωριστά δωμάτια συν την κουζίνα και την τουαλέτα. Αντίστοιχα, τριάρι είναι το διαμέρισμα με τρία ξεχωριστά δωμάτια συν την κουζίνα και την τουαλέτα.

Στούντιο: Μικρό διαμέρισμα στο οποίο το υπνοδωμάτιο, το σαλόνι και η κουζίνα βρίσκονται σε έναν ενιαίο χώρο.

Συμβόλαιο: Ένα σημαντικό έγγραφο που καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις της ενοικίασης ενός σπιτιού

Ώρες κοινής ησυχίας: ώρες που πρέπει να αποφεύγονται εργασίες και δραστηριότητες που προκαλούν πολύ θόρυβο. Είναι οι εξής:

- από 1 Απριλίου έως και 30 Σεπτεμβρίου από 15:00 έως 17:30 και από 23:00 έως 7:00
- από 1 Οκτωβρίου έως και 31 Μαρτίου από 15:30 έως 17:30 και από 22:00 έως 07:30.



Από πού ξεκινάω;

Το πρώτο πράγμα που θα πρέπει να κάνετε πριν ξεκινήσετε την αναζήτηση ενός σπιτιού, είναι να δημιουργήσετε ένα πλάνο. Αυτό το πλάνο χρειάζεται να περιλαμβάνει τα παρακάτω:

- **Σε ποια περιοχή θέλετε να μείνετε;** Μπορεί ένα σπίτι να μας αρέσει ή να είναι αρκετά φτηνό, αλλά να μην έχει καλή συγκοινωνία για τη δουλειά και άρα να είναι πιο ακριβό επειδή θα χρειάζεται περισσότερος χρόνος και χρήματα για τη μετακίνηση.
- **Πόσα τετραγωνικά μέτρα θέλετε να είναι το σπίτι;**
- **Θέλετε να περιέχει έπιπλα το σπίτι ή όχι;**
- **Πόσα χρήματα μπορείτε να διαθέσετε για το μηνιαίο ενοίκιο του σπιτιού;**
- **Τι τύπου θέρμανσης θα θέλατε;**

Έξοδα σπιτιού

Ενοίκιο

Τα ενοίκια διαφέρουν αρκετά από σπίτι σε σπίτι. Το ενοίκιο εξαρτάται από τα εξής:

- Την **περιοχή** που βρίσκεται το σπίτι
- Τα **τετραγωνικά μέτρα** (δηλαδή το μέγεθος) του σπιτιού. Σε γενικές γραμμές τα σπίτια με περισσότερα τετραγωνικά έχουν μεγαλύτερο ενοίκιο και συχνά μεγαλύτερους λογαριασμούς (πχ ηλεκτρικού).
- Αν είναι **επιπλωμένο ή όχι** – τα επιπλωμένα είναι ακριβότερα. Συνήθως τα σπίτια ενοικιάζονται χωρίς καθόλου ή με ελάχιστη επίπλωση. Μπορείτε όμως να αγοράσετε μεταχειρισμένα έπιπλα και οικουσκευές που θα είναι φτηνότερα.
- Την **εποχή** που ψάχνουμε για σπίτι – για παράδειγμα το καλοκαίρι τα σπίτια γενικά είναι ακριβότερα λόγω των φοιτητών που έρχονται για να μείνουν στην πόλη.
- Την **ηλικία** του σπιτιού. Τα νεότερα είναι συνήθως ακριβότερα αλλά συχνά έχουν καλύτερη μόνωση, άρα η θέρμανση/ψύξη τους θα είναι πιο οικονομική.

Πάγια έξοδα

- Τα κοινόχρηστα: πρόκειται για έξοδα της πολυκατοικίας (ρεύμα στη σκάλα, ασανσέρ, καθαριότητα κτλ) τα οποία μοιράζονται όλα τα διαμερίσματα
- Το ηλεκτρικό ρεύμα του σπιτιού
- Το νερό του σπιτιού
- Το ίντερνετ/τηλέφωνο (εάν επιλέξετε να συνδέσετε)
- Η θέρμανση τον χειμώνα (αέριο, πετρέλαιο, ηλεκτρικό).

Θέρμανση

Συγκεκριμένα η θέρμανση μπορεί να είναι:

Αυτόνομη: Αυτό σημαίνει ότι εσείς ελέγχετε πότε θα έχετε θέρμανση και πότε όχι, ανάβοντας τη σύμπα,/καλοριφέρ/αιρκοντίσιον κτλ.

Κεντρική: Αυτό σημαίνει ότι συλλογικά η πολυκατοικία βάζει πετρέλαιο/αέριο και τα καλοριφέρ ανάβουν αυτόματα κάποιες συγκεκριμένες προκαθορισμένες ώρες. Το κόστος του πετρελαίου/αερίου πληρώνεται μέσω των κοινοχρήστων.

Να σημειωθεί ότι συχνά, στα παλιότερα κυρίως σπίτια, μπορεί να υπάρχει κεντρική θέρμανση, αλλά η πολυκατοικία να μην επιθυμεί να την χρησιμοποιεί, οπότε θα πρέπει να βρείτε άλλον τρόπο για θέρμανση. Επίσης, αν λειτουργεί κεντρική θέρμανση αλλά δεν τη θέλετε, μπορείτε να συνεννοηθείτε με τον διαχειριστή της πολυκατοικίας ώστε να εξαιρεθείτε.

Πώς ψάχνω για σπίτι;

Αφού ολοκληρώσετε το πλάνο σας και είστε σίγουροι για το τι ψάχνετε, τότε θα είστε έτοιμοι να ξεκινήσετε την αναζήτηση του σπιτιού. Η αναζήτηση μπορεί να γίνει:

- **Διαδικτυακά:** Σε κοινωνικά δίκτυα όπως στο Facebook στο τμήμα Marketplace. Σε websites με αγγελίες για εύρεση και ενοικίαση σπιτιού όπως: spitogatos.gr, rentola.gr, remax.gr, xe.gr, spiti24.gr, tospitimou.gr, spiti360.gr, plot.gr και πολλά ακόμη. Στα websites μπορεί να γίνει μετάφραση στα αγγλικά.
- **Αγγελίες** στον δρόμο, σε εισόδους πολυκατοικιών, κολόνες, στάσεις λεωφορείων, βιτρίνες κτλ (κίτρινα χαρτάκια με κόκκινα γράμματα) ή σε εφημερίδες



- **Με τη βοήθεια ενός μεσίτη.** Να σημειωθεί ότι ο μεσίτης θα ζητήσει αμοιβή που συνήθως είναι η τιμή ενός ή δύο ενοικίων. Η αμοιβή του μεσίτη είναι ξεχωριστή από την εγγύση και τα ενοίκια που θα πρέπει να πληρώσετε. Πολύ καλός τρόπος είναι μέσω φίλων που ξέρουν κάποιο σπίτι που ενοικιάζεται ή φεύγουν από ένα σπίτι που νοικιάζουν κτλ.

Τι να προσέξω;

Προτιμήστε αγγελίες που έχουν αναρτηθεί πρόσφατα. Είναι πολύ πιθανό αγγελίες με παλιά ημερομηνία να μην ισχύουν και να έχουν ξεχάσει να αφαιρέσουν την αγγελία. Προτιμήστε αγγελίες που περιέχουν φωτογραφίες του σπιτιού. Με αυτόν τον τρόπο, θα αποφύγετε να ξοδέψετε χρόνο στο να δείτε από κοντά ένα σπίτι το οποίο δεν σας αρέσει ή δεν καλύπτει τις ανάγκες σας. Εάν σας αρέσει ένα σπίτι από τις φωτογραφίες, μην βιαστείτε να το κλείσετε χωρίς να κλείσετε ένα ραντεβού για να το δείτε από κοντά. **Είναι πιθανό οι φωτογραφίες να είναι παραπλανητικές και ψεύτικες.**

Τα ραντεβού θα πρέπει να κλείνονται πρωινές ώρες ώστε να είναι πιο ξεκάθαρη η εικόνα και η κατάσταση στην οποία βρίσκεται το σπίτι. **Ελέγξτε καλά το σπίτι.**

Προσέξτε τα υδραυλικά, την υγρασία και μούχλα στους τοίχους και στο εσωτερικό των ντουλαπιών, τυχόν τρύπες και ρωγμές και τα κουφώματα και ελέγξτε αν υπάρχουν κατσαρίδες, ψύλλοι και γενικά ζώδια.

Ελέγξτε επίσης εάν υπάρχει πόρτα ασφαλείας και εάν τα παράθυρα είναι αεροστεγή, για να μην έχετε απώλεια θερμότητας τους χειμερινούς μήνες, καθώς και την κατάσταση των ηλεκτρικών συσκευών αν αυτές υπάρχουν (πχ air-condition, φούρνος κτλ). Θα πρέπει να συμφωνήσετε με τον σπιτονοικοκύρη το ποσό του ενοικίου και την προκαταβολή που θα δώσετε σαν εγγύηση. Επίσης, ενημερωθείτε για τα κοινόχρηστα έξοδα της πολυκατοικίας που θα πρέπει να πληρώνετε, καθώς και για άλλους λογαριασμούς, όπως του νερού και του ρεύματος.



Συμβόλαιο ενοικίασης

Ο ιδιοκτήτης θα έχει συντάξει ένα ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, στο οποίο θα πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά τους όρους και εάν συμφωνείτε, θα πρέπει να το υπογράψετε. **Σε περίπτωση που δεν καταλαβαίνετε τους όρους που περιέχει το συμβόλαιο, καλό είναι να ρωτήσετε τον ιδιοκτήτη εάν μπορεί να σας το εξηγήσει. Εάν όχι, συμβουλευτείτε έναν δικηγόρο.** Επίσης, εάν δεν συμφωνείτε με κάποιους όρους που υπάρχουν στο συμφωνητικό, συζητήστε το με τον ιδιοκτήτη και εάν συμφωνήσει και ο ίδιος μπορούν να αφαιρεθούν. Για παράδειγμα, ο ιδιοκτήτης μπορεί να βάλει σαν όρο να διαμένει συγκεκριμένος αριθμός ατόμων στο σπίτι, ή να έρθει συγγάτοικος, ή να απαγορεύει τα ζώα στο σπίτι.

Δικαιολογητικά για τη σύνταξη του συμβολαίου

1. Ταυτότητα ιδιοκτήτη και ενοικιαστή
2. Βεβαίωση απόδοσης ΑΦΜ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή
3. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (που πρέπει να προσκομίσει ο ιδιοκτήτης)

Τι περιέχει ένα μισθωτήριο συμβόλαιο;

1. Αριθμός δήλωσης συμβολαίου
2. Ημερομηνία που υποβλήθηκε το συμβόλαιο ηλεκτρονικά
3. Ονοματεπώνυμο ιδιοκτήτη και ενοικιαστή
4. Σημείωση με κάποιους όρους που έχουν συμφωνηθεί
5. Το μηνιαίο ποσό του ενοικίου
6. Τη διάρκεια της μίσθωσης
7. Διεύθυνση ακινήτου, όροφος, τ.μ. σπιτιού
8. Αριθμός παροχής ΔΕΗ
9. Ενεργειακή κατάταξη

Μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου, ο ιδιοκτήτης θα δηλώσει με ηλεκτρονικό τρόπο όλα τα στοιχεία του στο σύστημα TAXISnet. Αφού ο ιδιοκτήτης ολοκληρώσει την υποβολή, το σύστημα θα σου στείλει ένα ηλεκτρονικό μήνυμα στον λογαριασμό που τηρείς στο TAXISnet και εσύ θα πρέπει να αποδεχτείς ηλεκτρονικά το μισθωτήριο συμβόλαιο.

Η διάρκεια του συμβολαίου ορίζεται στους όρους του συμβολαίου. Εάν θελήσετε να φύγετε από το σπίτι πριν την λήξη του συμβολαίου, ο ιδιοκτήτης μπορεί να διεκδικήσει τα ενοίκια που θα χάσει και την εγγύηση που δώσατε για να νοικιάσετε το σπίτι. Επίσης, εφόσον συμφωνηθεί, κάθε χρόνο υπάρχει αύξηση στο ενοίκιο από 1% έως 2%.



ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΥΠΟΒΛΗΘΕΙΣΑΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ
ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
(ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟΥ 04/04/2024)

ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ	1	ΗΜ/ΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ	2	
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕ ΤΗ ΔΗΛΩΣΗ				
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ: Α/Α 1				
Κύριος	3	Ποσοστό		
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ: Α/Α 1 ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΟΠΟΙΟΥ ΕΚΔΟΘΗΚΕ ΤΟ ΠΑΡΟΝ				
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ				3
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ				
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ				
ΕΙΔΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ		ΗΜ/ΝΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗΣ		
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ		ΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΖΕΤΑΙ ΣΕ ΕΙΔΟΣ		
5				

ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ Η ΥΠΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕΣΩ ΗΛΕΚΤ. ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 111, Ν. 4446/2016	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΙΣΧΥΟΣ	6
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	4	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: Α/Α 1		
Κατηγορία Ακινήτου	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΤΑΚ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	7	
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΥΡΙΩΝ & ΒΟΗΘ. ΧΩΡΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΓΡΟΤ/ΧΙΟΥ/ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ/ΓΗΠΕΔΟΥ	
ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	5	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΔΕΗ
8		
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΜΕ : Α/Α 1		

Α.Μ. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ	
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗ	9	Α.Μ. ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		

Τι άλλο να προσέξω;



- 1 Θα πρέπει να γνωρίζετε ότι η ενοικίαση ενός σπιτιού συνεπάγεται δικαιώματα και υποχρεώσεις με τις οποίες θα πρέπει να είστε συνεπής. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να τηρείτε τους όρους που υπάρχουν στην πολυκατοικία όπως το να μην κάνετε φασαρία τις ώρες κοινής ησυχίας. Επίσης, σημαντικό είναι να μην αφήνουμε σκουπίδια σε κοινόχρηστους χώρους και να τα κατεβάζουμε στους κάδους απορριμάτων. Τέλος, είναι πολύ σημαντικό να καταβάλλετε το μηνιαίο ενοίκιο την ημερομηνία που έχετε συμφωνήσει με τον ιδιοκτήτη. Σε περίπτωση καθυστέρησης, καλό είναι να τον ενημερώνετε αμέσως.
- 2 Εάν προκαλέσετε κάποια φθορά στο σπίτι, είστε υποχρεωμένοι να την αποκαταστήσετε εσείς, για παράδειγμα σπασμένο τζάμι, καμμένες λάμπες ή λερωμένοι τοίχοι. Φθορές που οφείλονται στον χρόνο και στην παλαιότητα του σπιτιού και ΟΧΙ στην κακή χρήση (για παράδειγμα, ραγίσματα στα κουφώματα, στους τοίχους και τα πλακάκια, φραγμένες σωληνώσεις λόγω παλαιότητας χρήσης, αντιστάσεις στους θερμοσίφωνες κτλ) θα πρέπει να επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη και καλό θα είναι να τον ενημερώσετε και να βρίσκεστε σε επικοινωνία. Σημαντικό είναι για ζημιές που πρέπει να αποκαταστήσουμε εμείς να απευθυνόμαστε σε κάποιον ειδικό και όχι μόνοι μας! Επίσης, να θυμάστε ότι δεν πρέπει να πετάτε χαρτιά στη λεκάνη της τουαλέτας γιατί έτσι βουλώνει πολύ εύκολα!
- 3 Το σπίτι θα πρέπει να παραλαμβάνεται και να παραδίδεται καθαρό. Όταν θα φύγουμε από το σπίτι, θα πρέπει να το αφήσουμε στην κατάσταση στην οποία το παραλάβαμε, αλλιώς ο ιδιοκτήτης δικαιούται να κρατήσει χρήματα από την εγγύηση ή να ζητήσει να αποκαταστήσουμε τις ζημιές. Στα επιπλωμένα σπίτια, τα έπιπλα θα πρέπει επίσης να παραδίδονται στην ίδια κατάσταση.

Επιδόματα

Είναι σημαντικό να προσθέσουμε ότι υπάρχουν κάποια επιδόματα τα οποία μπορούν να βοηθήσουν οικονομικά είτε με επιδότηση είτε με έκπτωση στο ηλεκτρικό ρεύμα, στη θέρμανση και στο ενοίκιο του σπιτιού. Αυτά είναι τα

Επίδομα Ενοικίου:

Το δικαιούνται όσοι έχουν ενεργό συμβόλαιο σπιτιού. Κύρια προϋπόθεση είναι να διαμένετε νόμιμα 5 χρόνια στην Ελλάδα. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να έχουν υποβληθεί τουλάχιστον 5 φορολογικές δηλώσεις εντός της προθεσμίας.

Κοινωνικό Οικιακό Τιμολόγιο:

Είναι ένα βοήθημα το οποίο σας δίνει έκπτωση στον λογαριασμό ηλεκτρικού ρεύματος. Κύρια προϋπόθεση είναι ο αριθμός της παροχής του ρεύματος να είναι στο όνομά σας και να έχετε υποβάλει την φορολογική σας δήλωση.

Επίδομα Θέρμανσης:

Είναι ένα βοήθημα το οποίο σας επιδοτεί για ένα μέρος της κατανάλωσης που κάνετε στο πετρέλαιο, στο αέριο κλπ τους χειμερινούς μήνες. Και εδώ κύρια προϋπόθεση είναι ο αριθμός της παροχής του ρεύματος να είναι στο όνομά σας και να έχετε υποβάλει την φορολογική σας δήλωση.



Για οποιαδήποτε επιπλέον πληροφορία ή για οτιδήποτε άλλο χρειαστείτε, επικοινωνήστε μαζί μας!



Κέντρο Αλληλεγγύης Αθήνας
Δομοκού 2, Αθήνα



Τηλ. 210 82 20883



athens@solidaritynow.org



Κέντρο Αλληλεγγύης Θεσσαλονίκης
Ιωάννη Κωλέττη 25Δ, Θεσ/νίκη



Τηλ. 2310 555263-4-6



thebluecenter@solidaritynow.org