



Το ΚΕ.Π.ΚΑ. εύχεται συγχαρητήρια, στους νέους σπουδαστές, που πέτυχαν την εισαγωγή τους, σε Α.Ε.Ι. και Τ.Ε.Ι. Οι νέοι αυτοί ανοίγουν μια καινούρια σελίδα, στη ζωή τους, γεμάτη ελπίδες, ομορφιά, γνώση, εμπειρίες αλλά και προβλήματα. Το πρώτο πρόβλημα, για όσους πέτυχαν, σε σχολές, μακριά, από την οικογενειακή κατοικία, είναι η στέγη.

Για την εύρεση κατοικίας, υπάρχουν, σε κάθε πόλη, μεσιτικά γραφεία, αγγελίες, ιστοσελίδες, ενοικιαστήρια, ανακοινώσεις κ.λπ. Καλό θα ήταν να ξεκινήσουμε, από τις τοπικές εφημερίδες, να αξιολογήσουμε τις μικρές αγγελίες που υπάρχουν, στους ειδικούς πίνακες ανακοινώσεων των σχολών, να επισκεφτούμε μεσιτικά γραφεία, να κάνουμε μια βόλτα στην πόλη.

Σε κάθε περίπτωση, όμως, ψάχνοντας, για σπίτι, πρέπει να γνωρίζουμε:

- 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 ενοικίαση του σπιτιού. Πρέπει να γνωρίζουμε:

ο Στις μισθώσεις κατοικιών, το ύψος του μισθώματος διαμορφώνεται, ελεύθερα και δεσμεύει και τις δύο πλευρές.

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

ο 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 τιμαριθμού του κόστους ζωής, που δίνει η Τράπεζα της Ελλάδος, για τους αμέσως προηγούμενους δώδεκα (12) μήνες.

ο 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.

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

ο Το ενοίκιο καταβάλλεται την ημερομηνία, που έχουν συμφωνήσει ιδιοκτήτης και ενοικιαστής.

ο Η καταβολή της εγγύησης δεν αποτελεί υποχρέωση του ενοικιαστή, που πηγάζει, από το νόμο, αλλά έχει επικρατήσει, ως μισθωτική συνήθεια.

ο 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 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 Ο ιδιοκτήτης φέρει τα βάρη του ακινήτου.

ο Ο ιδιοκτήτης αποδίδει, στον ενοικιαστή, τις αναγκαίες δαπάνες, που αυτός έκανε στο ακίνητο.

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

ο 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 γι' αυτό ρωτούμε ποια είναι η αμοιβή του, και καταβάλουμε την 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.

**ΚΕ.Π.ΚΑ.**