



Renting: a basic guide

Ενοικίαση: βασικός οδηγός



Government
of South Australia

Office of Consumer
and Business Affairs



Ενοικίαση: βασικός οδηγός (Ελληνικά/Greek)

Ενοικίαση χώρου για κατοίκηση

Όταν νοικιάζετε έναν χώρο για κατοίκηση ένα μέρος για να μείνετε είστε ο «μισθωτής/ενοικιαστής» και πληρώνετε χρήματα στον ιδιοκτήτη του ακινήτου ή στον «εκμισθωτή» για να ζείτε εκεί. Μπορείτε να βρείτε δωμάτια, σπίτια και μικρότερους ανεξάρτητους χώρους για να νοικιάσετε, που διαφημίζονται στις περισσότερες εφημερίδες ή μιλώντας με κτηματομεσίτη. Συνήθως ο ενοικιαστής και ο ιδιοκτήτης υπογράφετε ένα έντυπο που δηλώνει για πόσο χρόνο θα ζήσετε εκεί, πόσα χρήματα (μισθώμα/ενοίκιο) θα πληρώνετε και πόσο συχνά θα τα πληρώνετε. Αυτή είναι μια «μίσθωση». Μπορεί επίσης να λέγεται και «συμφωνία μίσθωσης». Ο ιδιοκτήτης πρέπει να σας δώσει ένα υπογεγραμμένο αντίγραφο της συμφωνίας και ένα φυλλάδιο πληροφοριών για το Νόμο Μισθώσεων Κατοικιών 1995.

Μίσθωση ή Συμφωνίες Μίσθωσης

Υπάρχουν δύο είδη συμφωνιών – η μία είναι ευέλικτη και η άλλη δεν είναι.

Η «συμφωνία καθορισμένου χρόνου» είναι μια συμφωνία βάσει της οποίας εσείς και ο ιδιοκτήτης συμφωνείτε να νοικιάζετε το σπίτι για μια καθορισμένη χρονική περίοδο, για παράδειγμα έξι ή δώδεκα μήνες. Αν θέλετε να φύγετε πριν από το τέλος του καθορισμένου χρόνου, μπορεί να σας χρεωθούν δαπάνες διαφήμισης, επανενοικίασης ακόμη και ενοίκιο μέχρι να βρεθεί νέος ενοικιαστής.

Η «περιοδική συμφωνία» είναι μια συμφωνία χωρίς συγκεκριμένη ημερομηνία λήξης. Η συμφωνία αυτού του είδους είναι πιο ευέλικτη, αλλά σημαίνει ότι μπορεί να φύγετε προτού το θέλετε. Με μια περιοδική συμφωνία πρέπει να ειδοποιήσετε γραπτά (σε 21 ημέρες ή για μια περίοδο ισοδύναμη με την περίοδο ενοικίου) όταν επιθυμείτε να φύγετε. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να σας επιδώσει ειδοποίηση να φύγετε^ο η περίοδος ειδοποίησης θα εξαρτηθεί από την συγκεκριμένη περίπτωση.

Μια μίσθωση είναι νομικά δεσμευτική. Μην υπογράφετε μια μίσθωση αν δεν καταλαβαίνετε κανένα μέρος της.

Εγκατάσταση στη νέα κατοικία

Την ημέρα που μπαίνετε στο σπίτι ο ιδιοκτήτης πρέπει να σας δώσει δύο αντίγραφα ενός συμπληρωμένου φύλλου επιθεώρησης. Μόλις ελέγξετε την ακρίβειά του, πρέπει να υπογράψετε και τα δυο φύλλα επιθεώρησης και να επιστρέψετε το ένα αντίγραφο στον ιδιοκτήτη. Αν κάτι είναι βρώμικο ή σπασμένο, σιγουρευτείτε να το σημειώσετε στο φύλλο επιθεώρησης πριν το επιστρέψετε και να το αναφέρετε στον ιδιοκτήτη. Πάντα να κρατάτε ένα αντίγραφο.

Είναι ευθύνη του ιδιοκτήτη να διαθέσει την κατοικία σε μια λογική κατάσταση, λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία της. Είναι ευθύνη σας να κρατήσετε την κατοικία/χώρο καθαρή.

Μπορεί να σας ζητηθεί να πληρώσετε μια εγγύηση, που ισοδυναμεί με τέσσερις ή έξι εβδομάδες ενοίκιο. Ο ιδιοκτήτης πρέπει να καταβάλει την εγγύηση στο Γραφείο Υποθέσεων Καταναλωτών και Επιχειρήσεων μέσα σε επτά ημέρες και να σας δώσει απόδειξη μέσα σε 48 ώρες. Αν ο ιδιοκτήτης έχει κτηματομεσίτη, η εγγύηση πρέπει να καταβληθεί μέσα σε 30 ημέρες.

Στο τέλος της μίσθωσής σας, υπό τον όρο ότι δεν υπάρχει καμία ζημία, οφειλή ενοικίου ή υποχρέωση, η εγγύηση πρέπει να σας επιστραφεί.

(Σημείωση: Η Housing SA μπορεί να σας βοηθήσει με την πληρωμή εγγύησης. Μπορείτε να επικοινωνήσετε με την υπηρεσία αυτή στο 13 12 99).

Οι υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να σας δώσει:

- ένα αντίγραφο της υπογεγραμμένης μίσθωσης
- γραπτές αποδείξεις για οποιαδήποτε χρήματα πληρώνετε, εκτός αν τον πληρώνετε σε τραπεζικό λογαριασμό του ιδιοκτήτη
- φύλλα επιθεώρησης - για να καταγραφεί η κατάσταση του χώρου της κατοικίας

- ένα πληροφοριακό φυλλάδιο για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του μισθωτή και του ιδιοκτήτη.

Ο ιδιοκτήτης πρέπει επίσης:

- να βεβαιώσει ότι η κατοικία είναι καθαρή και σε λογική κατάσταση όταν μπείτε μέσα
- να σας ειδοποιεί πριν εισέλθει στην κατοικία (εκτός αν υπάρχει έκτακτη ανάγκη)
- να σιγουρευτείτε ότι η κατοικία έχει καλές κλειδαριές και είναι ασφαλής
- να επισκευάσει την κατοικία όταν χρειάζεται (αλλά αν προκαλέσετε οποιοσδήποτε ζημίες σε εσείς, μπορεί να τις πληρώσετε εσείς)

Ο ιδιοκτήτης δεν πρέπει να αυξήσει το ενοίκιο συχνότερα από μία φορά κάθε έξι μήνες.

Οι υποχρεώσεις του ενοικιαστή

Σαν μισθωτής πρέπει:

- να πληρώνετε το ενοίκιο εκ των προτέρων και εγκαίρως
- να κρατάτε την κατοικία καθαρή
- να λέτε στον ιδιοκτήτη αν γίνει κάποια ζημιά και πότε χρειάζονται επισκευές
- να ειδοποιήσετε τον ιδιοκτήτη γραπτά για το πότε θα φύγετε
- να μην χρησιμοποιήσετε ή επιτρέψετε σε οποιοδήποτε άλλο άτομο να χρησιμοποιήσει την κατοικία για οποιοδήποτε παράνομο σκοπό
- να μην επιτρέψετε σε άλλα άτομα να ζουν στην κατοικία χωρίς να ρωτήσετε τον ιδιοκτήτη
- να μην κάνετε ζημιά στην κατοικία
- να μην κάνετε αλλαγές στην κατοικία χωρίς να ρωτήσετε του ιδιοκτήτη
- να μην έχετε κατοικίδια ζώα εκτός αν το επιτρέπει ο ιδιοκτήτης
- να μην κάνετε υπερβολικό θόρυβο ή επηρεάζετε την άνεση ή ιδιωτική ζωή των γειτόνων σας.

Προβλήματα με την ενοικίαση

Αν έχετε μια διαφωνία με τον ιδιοκτήτη σας, επικοινωνήστε με το Γραφείο Υποθέσεων Καταναλωτών και Επιχειρήσεων για πληροφορίες για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις σας. Μπορούμε να σας συμβουλέψουμε για τις επιλογές σας, να ερευνήσετε τα ζητήματα και αν είναι απαραίτητο, να μεσολαβήσουμε για να βοηθήσουμε στην επίλυση της διαφωνίας. Αν δεν βρεθεί μια κατάλληλη έκβαση, μπορείτε να απευθυνθείτε στη Δικαστική Επιτροπή Μισθώσεων Κατοικιών για να ληφθεί μια εντολή. Η Δικαστική Επιτροπή εξετάζει διαφωνίες που προκύπτουν από τις συμφωνίες μίσθωσης κατοικίας. Είναι μια δωρεάν υπηρεσία στους μισθωτές, ιδιοκτήτες και συνηγόρους/ κτηματομεσίτες. Το δικαστήριο θα λάβει μια απόφαση και θα εκδώσει μια δεσμευτική εντολή.

Τα Κεντρικά μας Γραφεία είναι στο:

Office of Consumer & Business Affairs
(Γραφείο Υποθέσεων Καταναλωτών και Επιχειρήσεων)
Chesser House
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000

Η ταχυδρομική μας διεύθυνση είναι:

Office of Consumer & Business Affairs
GPO Box 1719
Adelaide SA 5001

Οι πληροφορίες που παρέχονται σ' αυτό το ενημερωτικό φυλλάδιο είναι γενικής φύσης μόνο και δεν θα πρέπει να θεωρηθούν ως υποκατάστατο επαγγελματικών συμβουλών ή/και της αναφοράς στην κατάλληλη νομοθεσία. Το Γραφείο Υποθέσεων Καταναλωτών και Επιχειρήσεων είναι ένας οργανισμός της Πολιτειακής Κυβέρνησης που μπορεί να σας δώσει πληροφορίες και συμβουλές για την αγορά και πώληση κατοικίας ή την ενοικίαση μέρους για διαμονή.

Συμβουλές στα ελληνικά

Μπορούμε να σας δώσουμε συμβουλές στα ελληνικά. Τηλεφωνήστε στο 131 450 για να χρησιμοποιήσετε τη ΔΩΡΕΑΝ Τηλεφωνική Υπηρεσία Διερμηνέων. Ένα άτομο θα διερμηνεύσει για σας με τριμερή συζήτηση.

Ζητείστε να συνδεθείτε με το:

Office of Consumer and Business Affairs on:
8204 9777 Συμβουλές καταναλωτών
8204 9544 Συμβουλές ενοικίασης
8204 9599 Καταχώρηση γεννήσεων, θανάτων και γάμων
8204 9696 Αδειοδότηση τεχνητών
8204 9779 Καταχώρηση ονομάτων επιχειρήσεων