

Στέγαση στην Αγγλία – Renting a property

1. Πώς μπορεί να βρεί κανείς κατοικία;
2. Διαλέγοντας περιοχή /σπίτι
3. Συμβόλαια
4. Εγγύηση
5. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις σας
6. Αυξήσεις ενοικίων
7. Χρήσιμοι Σύνδεσμοι

1. Πώς να μπορεί να βρεί κανείς κατοικία;

Η εύρεση κατοικίας στην Αγγλία γίνεται συνήθως μέσω μεσιτικού γραφείου. Λιγότερο σύνηθες είναι η εύρεση κατοικίας απευθείας από ιδιοκτήτες.

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται όταν απευθύνεστε κατευθείαν σε ιδιοκτήτη διότι στο παρελθόν έχουν προκύψει αρκετές απάτες. Σε περίπτωση αμφιβολίας ζητήστε από τον ιδιοκτήτη να σας αποδείξει ότι του ανήκει το σπίτι. π.χ. συμβόλαια, λογαριασμοί κλπ.

Οι επιλογές σας έχουν ως εξής:

- Εστία πανεπιστημίου για φοιτητές
- Υπενοικίαση (subletting) - δωμάτιο σε σπίτι όπου μένουν κι άλλοι
- Συγκατοίκηση
- Διαμέρισμα / σπίτι

Τα σπίτια διαφημίζονται σαν one-bed / two – bed κλπ. και όχι σαν δυάρια ή τριάρια όπως στην Ελλάδα. Το one-bedroom πρέπει να έχει σαλόνι και κρεβατοκάμαρα, two-bedroom δύο κρεβατοκάμαρες και σαλόνι. Το ενοίκιο στις αγγελίες αναγράφεται και υπολογίζεται ανά εβδομάδα (pw = per week) ή ανά μήνα (pcm = per calendar month). Αν έχει τιμή ανά εβδομάδα δεν υπολογίζουμε επί 4. Υπολογίζουμε επί 52 (εβδομάδες το χρόνο) διά του δώδεκα (μήνες το χρόνο), αυτό θα είναι το ποσό που θα πληρώνουμε κάθε μήνα.

House είναι το αντίστοιχο της μονοκατοικίας και flat το διαμέρισμα. Για τα flats υπάρχουν οι εξής περιπτώσεις:

- Converted flat: διαμέρισμα σε οίκημα που είχε διαφορετική μορφή/διαμόρφωση στην αρχή (π.χ. ολόκληρο σπίτι) και κατόπιν μετατράπηκε σε διαμερίσματα.
- Purpose build flat: κατοικία που χτίστηκε με σκοπό να είναι διαμέρισμα εξ αρχής.

Για τις μονοκατοικίες υπάρχουν οι εξής διαφοροποιήσεις:

- non detached (ανάμεσα σε δυο σπίτια)
- semi detached (κοινό τοίχο μόνο από μια πλευρά)
- detached (μονοκατοικία χωρίς κοινούς τοίχους δεξιά και αριστερά)

Η τελευταία κατηγορία είναι και η πιο ακριβή είτε για ενοικίαση ή αγορά.

2. Διαλέγοντας περιοχή

Στην Αγγλία υπάρχουν εκατοντάδες επιλογές αναφορικά με το πού μπορεί κανείς να μείνει και δεδομένου των οικονομικών δυνατοτήτων του καθενός. Για να επιλέξει κάποιος την περιοχή που θα μείνει προτείνουμε την οριοθέτηση προτεραιοτήτων βάση των παρακάτω:

- Εγκληματικότητα
- Απόσταση από τη δουλειά/ σχολείο/ κέντρο
- Τύπος σπιτιού
- Τοπική κοινότητα
- Τοπική αγορά
- Μέσα μαζικής μεταφοράς
- Τιμές
- Πάρκα / χώροι πρασίνου
- Σχολεία και η ποιότητα τους

Όταν μπαίνουμε σε ένα σπίτι προσέχουμε τα εξής:

1. Ασφάλεια: Είναι ασφαλής η περιοχή;
2. Έχει ανιχνευτή φωτιάς;
3. Καθαριότητα: Είναι καθαρό; Μυρίζει άσχημα; Μυρίζει μούχλα; Έχει υγρασία;
4. Τζάμια: Έχει διπλά τζάμια και καλά κουφώματα;
5. Οικιακές Συσκευές: Είναι οι συσκευές του επαρκείς; Λειτουργούν;
6. Έπιπλα: Είναι σε καλή κατάσταση;
7. Είναι φωτεινό και με αρκετά παράθυρα;
8. Council Tax: Πόσο χρεώνει ο δήμος της περιοχής κάθε μήνα για δημοτικά τέλη;

3. Συμβόλαιο

Το συμβόλαιο είναι ένα νομικό έγγραφο ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΟ για την δική σας προστασία αλλά και αυτή του ιδιοκτήτη. Διαβάστε το πριν το υπογράψετε.

Συνήθως θα πρέπει να έχετε μαζί σας:

- Αποδεικτικό ταυτότητας (π.χ. διαβατήριο)
- Αποδεικτικό εργασίας ή σπουδών (π.χ. γράμμα από τον εργοδότη ή από το πανεπιστήμιο)
- Γράμμα / Συστατική επιστολή από προηγούμενο ιδιοκτήτη

Την ημέρα που θα μετακομίσετε πάρτε τηλέφωνο όλες τις υπηρεσίες (Council, Electricity, Gas, Water, TV license) και δηλώστε τα στοιχεία σας. Για το γκάζι, το ηλεκτρικό και το νερό σημειώστε (βγάλτε ΚΑΙ φωτογραφία) την κατανάλωση στο μετρητή (εαν είναι προσβάσιμος).

Φροντίστε επίσης να σας στείλει ο δήμος το Voters' Registration Form. Αυτό είναι το βασικό έγγραφο πάνω στο οποίο στηρίζεται η διαδικασία του ελέγχου πιστωτικής ικανότητας (credit check).

4. Εγγύηση

Στην Αγγλία εάν ενοικιάζετε σπίτι μετά από τις 6 Απριλίου 2007, ο ιδιοκτήτης ωφείλει να καταθέσει την εγγύηση σας σε ένα από τα παρακάτω προγράμματα:

- Deposit Protection Service (Custodial and Insured)
- MyDeposits
- Tenancy Deposit Scheme

Αυτά υποστηρίζονται από το κράτος και διασφαλίζουν ότι θα πάρετε πίσω την εγγύησή σας εφόσον:

- Δεν παραβιάσατε τους όρους του συμφωνητικού σας
- Δεν κάνατε ζημιές
- Πληρώσατε τους λογαριασμούς σας

Το ποσό της εγγύησης ωφείλει να σας επιστραφεί εντός 30 ημερών. Την εγγύηση την πληρώνετε πριν μπείτε στο σπίτι και συνήθως ισοδυναμεί με 4 έως 6 εβδομάδες και ένα νοίκι να τρέχει.

5. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις σας

Σε όλα τα ιδιωτικά μισθωμένα ακίνητα, θα έχετε ορισμένα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Οι ενοικιαστές, έχουν τα ακόλουθα δικαιώματα:

- Να ζουν σε σπίτι που είναι ασφαλές και σε καλή κατάσταση
- Να τους επιστραφεί η προκαταβολή όταν λήξει η μίσθωση
- Να αμφισβητήσουν την ορθότητα υπερβολικά υψηλών τελών
- Να γνωρίζουν ποιός είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου
- Να μην ενοχλούνται από τον ιδιοκτήτη δίχως λόγο
- Να λάβουν αντίγραφο του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου
- Να προστατεύονται από άδικη έξωση και συνθήκες ενοικίασης
- Να έχουν μια γραπτή συμφωνία, εάν έχουν αμετάβλητο ενοίκιο "fix" μίσθωση άνω των 3 ετών
- Όλα τα συμφωνητικά θα πρέπει να είναι δίκαια και να συμμορφώνονται με το νόμο

Αν δεν ξέρετε ποιός είναι ο ιδιοκτήτης σας, ζητήστε να σας δοθούν αυτές τις πληροφορίες εντός 21 ημερών, διαφορετικά ο ιδιοκτήτης μπορεί να πληρώσει πρόστιμο.

Οι υποχρεώσεις σας περιλαμβάνουν:

- Πρέπει να δώσετε πρόσβαση στον ιδιοκτήτη σας στο σπίτι για να επιθεωρήσει ή να προβεί σε επισκευές εφόσον απαιτείται.
- Ο ιδιοκτήτης σας πρέπει να σας δώσει ειδοποίηση τουλάχιστον 24 ώρες και να σας επισκεφθεί σε ένα εύλογο χρονικό διάστημα της ημέρας, εκτός αν πρόκειται για έκτακτη ανάγκη και χρειάζεται άμεση πρόσβαση.
- Θα πρέπει επίσης να διατηρείτε σε καλή κατάσταση το σπίτι.

- Να καταβάλετε το συμφωνημένο μίσθωμα, έστω και αν απαιτούνται επισκευές ή είστε σε διαμάχη με τον ιδιοκτήτη σας.
- Να πληρώνετε όλες τις επιβαρύνσεις, που συμφωνήθηκαν με τον ιδιοκτήτη (αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν το δημοτικό φόρο ή λογαρισμούς)
- Να επισκευάσετε ή να πληρώσετε για οποιαδήποτε ζημιά προκληθεί από εσάς, την οικογένεια ή τους φίλους σας.
- Να μην υπενοικιάζετε κάποιο δωμάτιο εκτός εάν ο ιδιοκτήτης το επιτρέπει.

Εάν δεν εκπληρώσετε τις υποχρεώσεις σας , ο ιδιοκτήτης σας έχει το δικαίωμα να λάβει νομική δράση για σας κάνει έξωση.

6. Αυξήσεις ενοικίων

Η συμφωνία μίσθωσής σας θα πρέπει να περιλαμβάνει το πώς και πότε το ενοίκιο θα πρέπει να αναθεωρηθεί. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να αυξήσει το ενοίκιο μόνο εάν λήξει το συμβόλαιο σας ή αν συμφωνείτε. Για περιοδική μίσθωση (που ανανεώνεται ανά εβδομάδα ή μήνα) ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί κανονικά να αυξήσει το ενοίκιο περισσότερες από μία φορές το χρόνο χωρίς την έγκρισή σας. Η αύξηση του μισθώματος θα πρέπει να είναι δίκαιη και ρεαλιστική (δηλαδή σύμφωνα με τον μέσο όρο των κατά τόπους ενοικίων).

Εάν η συμφωνία μίσθωσης προβλέπει μια διαδικασία για την αύξηση ενοικίου ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να την ακολουθήσει . Σε αντίθετη περίπτωση ο ιδιοκτήτης μπορεί να ανανεώσουν τη συμφωνία μίσθωσης σας στο τέλος του συμβολαίου, αλλά με αυξημένο ενοίκιο αφού συμφωνήσετε και συνυπογράψετε.

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να σας δώσει μια προειδοποίηση τουλάχιστον ενός μηνός (αν πληρώνετε ενοίκιο εβδομαδιαία ή μηνιαία). Εάν έχετε ετήσια μίσθωση , θα πρέπει να σας δώσει γραπτή προειδοποίηση τουλάχιστον 6 μηνών .

Αν νομίζετε ότι η αύξηση του μισθώματος είναι άδικη, μπορείτε να αιτηθείτε την αξιολόγηση του ενοικίου από μια ανεξάρτητη επιτροπή (rent assessment committee).

7. Χρήσιμοι σύνδεσμοι:

Αναζήτηση σπιτιών μέσω πρακτορείου

<http://www.rightmove.co.uk/>

<http://www.primelocation.com/>

<http://www.zoopla.co.uk/to-rent/>

<http://www.findaproperty.co.uk>

Αναζήτηση συγκατοίκου ή σπιτιού απευθείας χωρίς πρακτορείο (προσοχή δείτε παραπάνω)

www.spareroom.co.uk

<http://uk.easyroommate.com>

www.roombuddies.com

<http://www.gumtree.com/>

Βοήθεια για αναζήτηση περιοχής (μόνο Λονδίνο)

<http://www.police.uk/metropolitan/00BK15N/crime/>

<http://www.checkmyarea.com/>

http://www.spareroom.co.uk/flatshare/where_to_live_wizard.pl