

Închirierea unei locuințe

Scris de Administrator
Vineri, 03 Iulie 2009 09:05

Închirierea unei locuințe

Mai multe informații despre drepturile și obligațiile dvs. în societatea belgiana se găsesc pe siteul www.droitbelge.be/droit_immobilier_bail.asp. În primul rând, până nu aveți o locuință oficială (vizitată de polițistul de cartier), nu puteți avea carte de identitate. În ceea ce privește contractele de închiriere, există două tipuri: contracte de scurtă durată, de la 1 la 3 ani și contractul de 9 ani. În general, pe lângă plata primei rate de chirie, se cere și o garanție de 2 luni (bani sunt puși într-un cont separat, pe numele chiriașului și al proprietarului, așa încât niciunul nu poate scoate banii fără acordul celuilalt; în caz de degradare a locuinței proprietarul îi poate folosi pentru reparații). A găsi o locuință de închiriat nu este însă un lucru ușor, mai ales când proprietarii nu prea au încredere în strainii nou veniți și fără acte. Ei vor să fie siguri că sunteți solvabili și peste câteva luni, deci e posibil să vă cere și câteva fișe de salariu. Dacă închiriați prin intermediul unei agenții, comisionul este plătit de către proprietar. Însă, dacă doriți ca agenția să caute o locuință expres după dorința și criteriile dvs, să vă apere interesele, atunci se lucrează pe baza unei misiuni de căutare. În acest caz comisionul este plătit de către persoana care caută locuința și este negociabil.

ATENȚIE! Faceți inventar nu numai la ceea ce se găsește în apartament, dar și la starea tuturor bunurilor ex: robinete ruginiți sau care nu mai funcționează, centrala de încălzire, faianța, gresie, geamuri, etc. pentru că altfel la plecare e posibil să existe discuții cu proprietarul și, în caz că acesta constată că s-au produs daune, să nu vă mai restituie garanția. Dacă totul este în regulă, în mod normal la expirarea contractului de închiriere vi se restituie garanția plus dobânzile aferente. Ar fi de preferat să faceți poze când este de față și proprietarul. De fapt, pentru a se evita neînțelegerile, noua legislație din domeniu impune în mod obligatoriu înainte de ocuparea locuinței, stabilirea unui inventar amanunțit al stării lucrurilor. Actul se anexează la contractul de închiriere și se înregistrează. Constatul poate fi făcut amiabil între locatar și proprietar, cu menționarea amanunțită a situației, sau de către un agent imobiliar agreat IPI sau un expert. Conform legii, atunci când se apelează la un agent sau expert aceasta se face în baza unei misiuni și tariful este cunoscut de către părțile implicate. Cheltuielile sunt partajate între locatar și proprietar, dacă se alege un expert unic, sau fiecare parte plătește pentru misiunea agentului /expertului ales. Proprietarul este obligat să predea apartamentul curat, legislația belgiana interzice închirierea locuințelor insalubre.

Dacă apălați la serviciile unei agenții imobiliare, vă recomandăm să nu plătiți nimic înainte de a semna contractul și nici să nu semnați un contract de exclusivitate cu o agenție. Agenția reprezintă interesele persoanei care plătește comisionul și, în rest, respecta legalitatea tranzacției. După întocmire, contractul de închiriere trebuie înregistrat la serviciul de finanțe al localității de domiciliu, înregistrarea fiind gratuită (vă va ajuta și la înscrierea la primărie): www.

Închirierea unei locuințe

Scris de Administrator
Vineri, 03 Iulie 2009 09:05

belgium.be/eportal

. Huurdersbond sau sindicatul chiriașilor

www.huurdersbond.be

va poate ajuta sa gasiti raspunsul la nenumarate întrebări. Este foarte important daca nu doriți prelungirea contractului de închiriere sa anunțați din timp: cu cel puțin 3 luni înainte și prin scrisoare recomandata, altfel contractul se prelungeste de la sine, în cel mai rau caz pâna la 9 ani...

Câteva drepturi și obligații pe scurt:

CHIRIAȘ

1. Întreținere și curățenie: locuința, podele, instalații sanitare; curățarea coșului de fum; zugrăveala interiorului și întreținerea acesteia; țevile: desfundare, detartrare; înlocuirea părților deteriorate.
2. Înlocuirea și reparația a tot ceea ce se strica: uși, geamuri, chiuveta; cheile pierdute, yala forțata; înlocuirea becurilor, gaurile din perete, petele de pe tapet.
3. Supravegherea stării generale pe dinauntru și pe dinafara locuinței.
4. Sesizarea imediata a proprietarului în caz de defecte.

PROPRIETAR

1. Întreținerea și reparația în afara locuinței: balcon, acoperiș, fațada; lucrările mari: electricitatea, instalațiile sanitare, țevile de gaz; încălzirea centrala; faianța/gresia.
2. Înlocuirea aparaturii defecte.

Închirierea unei locuințe

Scris de Administrator
Vineri, 03 Iulie 2009 09:05

3. Reparația defectelor sesizate de catre chiriaș.

Exista doua modalități de a închiria: imobile nemobilate (doar bucataria este utilata) și cele mobilate; alegerea o faceți în funcție de propriile interese și mai ales de perioada pe care va gândiți sa o petreceți în acel apartament. Daca va cumparați singuri mobila și ulterior nu mai doriți sa o mutați în alt imobil, o puteți vinde la magazine din rețeaua Troc International (preiau șobila de acasa, o vând, contra unui comision, evident) și astfel va recuperați o parte din bani.

SFÂRȘITUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE -acest lucru se poate face fie:

La cererea chiriașului -pentru un contract pe termen scurt: cu 3 luni înainte, anunțat în scris prin scrisoare recomandata (în caz contrar, veți pierde garanția depusa); soluția: înțelegere de comun acord (puteți gasi un alt chiriaș care sa va preia contractul). Pentru un contract pe termen lung: se reînnoiește automat la fiecare 3 ani; cu 3 luni înainte prin scrisoare recomandata (daca întrerupeți contractul în primii 3 ani trebuie sa plătiți o compensație)

La cererea proprietarului: - pentru un contract de 3 ani sau mai puțin: proprietarul nu poate stopa contractul! Pentru un contract de 9 ani: în orice moment daca el sau familia sa vin sa locuiasca acolo; dupa 3 sau 6 ani pentru renovare; dupa 3 sau 6 ani fara motiv (platește o compensație pentru chiriaș). În toate situațiile e necesar însa un preaviz de 6 luni. Pentru cautarea unei locuințe aveți mai multe variante: începeți cautarile înca din țara, contactând agențiile imobiliare prin email - o data ajunși în Belgia aveți deja câteva întâlniri prestabilite; în Belgia fiind, cautați o rezidența, unde se poate închiria pe termen scurt și mediu fara garanții bancare, iar între timp alegeți ceea ce va place. O agenție imobiliara aparținând unor conaționali români este www.bureau-immo.be.cx -doamna Nadia Codreanu, Gsm: 0473.66.26.49, Tel/ Fax: 02.346.19.00. Pe siteul www.ximmo.be

exista o opțiune foarte practica: puteți afla care sunt "împrejurimile" locuinței -școli, centre culturale, comerciale, sportive, spitale, medici, farmacii, restaurante....