



Пристойное жильё

Социальное жильё

Снимать жильё

Агентство социальной недвижимости

Частое жильё

Соседи

Жилищная гарантия

Жильё



Каковы типы жилья?

Есть два типа жилья на аренду: частное жильё и социальное жильё.

В социальном жилье, **арендная плата**  подсчитывается в зависимости от доходов квартирантов. Социальное жильё организовывается органами государственной власти. Квартиры выдаются в зависимости от социальных и экономических критерий. В основном, время ожидания длится очень долго и существует процедура которую нужно следовать.

Основное число сдающихся квартир это частные квартиры на которых владельцы свободно устанавливают цены. Чаще всего, первую квартиру которую снимают люди по прибытии в Бельгию это частная квартира.

Каковы важные документы относящиеся к жилью?

Между владельцем и арендатором должен быть составлен и подписан письменный договор: **договор аренды**. Этот договор уточняет длительность аренды, квартплату, особые условия... Он также должен содержать ряд легальных приложений.



Будьте бдительны против мошенничества.

- Внимательно прочтите договор, осведомитесь насчёт того что вы должны оплатить или сделать. Не подписывайте ничего если вы

сомневаетесь и посоветуйтесь с кем-нибудь.

- Будьте внимательны к пункту о **расходах по эксплуатации** . Проверьте включены ли они в стоимость квартплаты или нет.
- Будьте бдительны касательно условий предусмотренных для расторжения договора.



Внимание: владелец должен **зарегистрировать договор аренды**.

В случае сомнения, вы можете сами сделать этот шаг. Посоветуйтесь с кем-нибудь.



Мы вам советуем составить акт о **состоянии имущества сдаваемого внаём**  и записать все обнаруженные дефекты.

Каковы мои права в качестве арендатора?

Жить в безопасном и пригодном для жилья доме.

Жильё должно быть безопасным и удовлетворять некоторые условия касательно удобств. Закон предусматривает конкретные нормы в области безопасности, гигиены, минимального оснащения и предупреждения о пожарах.



Эти нормы не всегда выполняются владельцем. В этих случаях ему грозят штрафы. Для этого вы должны пожаловаться.

Владелец не может в одиночку решить выставить арендатора. В случае разногласия, только мировой судья может дать приказ о выселении.

В некоторых случаях, владелец может расторгнуть договор если он сам или кто-то из его семьи хочет жить в данном доме. Но он должен соблюсти сроки установленные законом.

Право на частную жизнь: владелец не может зайти в дом без разрешения арендатора.

Каковы мои обязанности в качестве арендатора?

Вовремя оплачивать арендную плату и эксплуатационные расходы.

Квартплата зафиксирована в арендном договоре на весь срок его действия. Владелец имеет право повысить арендную плату раз в год в зависимости от **инфляции** 📖 (индексация).



Вы можете проверять, соответствует ли сумма, новой арендной платы, закону.

Сделать депозит арендной гарантии 📖 **если того требует владелец.**

Когда вы вселяетесь в жильё, владелец может у вас попросить арендную гарантию. Её сумма не может превышать 2 месячную сумму арендной платы (3 месячную если вы разбиваете оплату). Обычно арендная гарантия перечисляется на **заблокированный счёт в банке** 📖.



Избегайте наличную оплату арендной гарантии.





Содержать жильё в хорошем состоянии, то есть регулярный уход для того чтобы не испортить имущество и для того чтобы его сохранить в его первоначальном состоянии.

Арендатор должен «обычно» поддерживать в хорошем состоянии частные участки жилья (ухаживать за котлом, прочищать канализационные трубы, защищать трубы против замерзания,...) и чинить повреждения причинённые им самим (разбитые окна, дыры в стенах, отбитые раковины,...).

При обнаружении проблем в жилище, необходимо как можно быстрее поставить об этом в известность владельца(заказным письмом).



Важно. Владелец ответственен за работы возникшие из за обычного износа (например: заново обивать обоями после 9 лет), из за ветхости (например: заменить старый котёл). Владелец должен делать большие починки (неустойчивые ступеньки, неисправная или опасная электрическая установка,...), если эти работы не возникли из за недостаточного ухода со стороны арендатора.



Если владелец отказывается производить ремонт, обязательно сообщите ему о ситуации в письменном виде (заказным письмом).

Предупредить владельца в случаи если вы хотите покинуть жильё («дать предварительное уведомление»).

Условия и сроки для того чтобы покинуть жильё зависят от типа арендного договора который вы подписали с владельцем.

Осведомитесь по этому поводу и знайте что обычно долговременный договор (9 лет) лучше защищает съёмщика. Чаще всего нужно письменно предупредить как минимум за 3 месяца до истечения срока (предварительное уведомление).

Не производить никаких трансформаций или работ без разрешения владельца.

Очищать лестничную площадку (и тротуар если вы живёте на первом этаже) и соблюдать правила касающиеся мусора (сортировка и условия для его выбрасывания).

Внимание: дикие свалки запрещены законом: запрещено выбрасывать мусор на улицу и на природе, даже если там уже находится другой мусор. Штрафы очень большие.

→ Для дополнительной информации о правилах касательно мусора:

- В Брюсселе: www.bruxelles-proprete.be
- В Валлонии: большинство коммун раздаёт календари по сбору мусора и информационные брошюры. Свяжитесь с вашей коммуной.

→ Для дополнительной информации об аренде: на сайте

<http://conseilsuperieurlogement.be>
вы можете скачать гид хорошего отношения между владельцем и съёмщиком.

Что делать в случае конфликта между владельцем и арендатором?

В случае проблемы, всегда попытайтесь сначала решить её напрямую с владельцем. Подтвердите установленное согласие или разногласие с помощью заказного письма.

В случае большого разногласия, только мировой судья может уладить этот конфликт судебным постановлением. **Вы можете посоветоваться с адвокатом (смотреть раздел «информации-советы», «юридическая помощь»).**

Как найти съёмное жильё?

Для того чтобы найти частное жильё для найма, просматривайте такие газеты как Vlan, бесплатные журналы недвижимости и интернет сайты (например: www.immoweb.be и www.vlan.be). Прогуляйтесь: на домах которые сдаются прикреплены афиши «сдаётся».



Вы можете бесплатно записаться в одном или в нескольких обычных или социальных агентствах по недвижимости.





→ Чтобы найти сервис социального жилья поблизости от себя, осведомитесь в своей коммуне. Ассоциации или CPAS могут вас сопроводить. Вы так же можете обратиться:

- в Брюсселе, к Фирме жилья Брюссельского столичного округа: www.slr.b.be
- в Валлонии, к валлонской Фирме жилья: www.swl.be



Где найти советы?

Существуют ассоциации по защите прав арендаторов, которые могут вас сопроводить и дать вам советы. Множество городов и коммун имеют также службу информации и советов по жилью.

→ Для дополнительной информации, вы можете связаться со своей коммунной.



Смотреть глоссарий страница 67