

progetto cofinanziato da



UNIONE  
EUROPEA



MINISTERO  
DELL'INTERNO

Fondo europeo per l'integrazione dei cittadini di paesi terzi



## Керівництво на житло



# 1. Договір оренди або оренди

Договір оренди або оренди - угоди між двома сторонами, одна з яких, господар будинку, дозволяє іншій стороні або орендарю використовувати на певний період часу "нерухомість" (будинок або квартира), за плату (або ренту).

## Як зрозуміти певні терміни

Будинок або квартира, називається «власність чи нерухомість», власник називається "ОРЕНДОДАВЕЦЬ", житловинаймач називається "ОРЕНДАР". Сумма, яка виплачується щомісяця "ОРЕНДАРЕМ" називається "ОРЕНДА" або "Щомісячна Рента", розірвати договір означає "ПРИПИНИТИ" термін Оренди.

## Типи оренди:

Закон передбачає наступні контракти :

- \* Безстроковий орендний договір (4 роки + 4 роки): є контракт тривалістю чотири роки з можливим продовженням на наступні 4 роки, який дозволяє вільно встановлювати орендну плату.
- \* Договір про взаємопогоджену орендну плату (3 роки + 2 роки) (або "угода") є контракт строком на три роки, з подальшим поновленням на наступні два роки, де орендна плата є найнижча, у порівнянні із іншими ринковими цінами. Цей тип контракту надає власникам податкові пільги.
- \* Контракт на обумовлений термін: це контракти на короткостроковий період від одного до вісімнадцяти місяців, без подальшого поновлення.
- \* Контракти для студентів регулюється за місцевим орендоузгодженням при університеті. Вони тривають від 6 місяців до 3 років з автоматичним поновленням на той самий строк, або припиняються у разі вимог « Орендаря».

## Порада

Завжди перевіряйте який з контрактів Вам пропонують, переконайтеся, що Ви розумієте усі його позитивні чи негативні наслідки для Вас, перевірте всі строки продовження або розірвання контракту.

Ви можете звернутися за допомогою про консультацію до спеціалізованих організацій таких як "Sulla Soglia", а також профспілок, фахівців і асоціацій, які займаються брокерською діяльністю, пошуком житла чи допомогою для іммігрантів.

## Права і обов'язки

Контракт про Оренду, як і будь-який інший договір, містить права та обов'язки між Орендодавцем та Орендарем, які є встановлені законом .

- \* За законом, Орендодавець зобов'язаний надати Орендарю приміщення у стані, що дозволяє побутове використання, і з цією метою має виконувати усі необхідні ремонтні чи інші технічні роботи щодо благоустрою житла.
- \* Орендар зобов'язаний вносити орендну плату в узгоджені Контрактом терміни, не руйнувати майно, використовуючи його відповідно до принципів обережного використання, виконувати необхідні експлуатаційні витрати, не змінюючи житлове призначення закладу.

## Наприклад

Квартира в оренду як "житлове приміщення" не може бути перетворена на склад або магазин ("комерційне використання"), і навпаки . Якщо термін дії Контракту закінчився і не підлягає продовженню, то згідно Контракту про Оренду, Орендар зобов'язаний звільнити майно у зазначений щодо Контракту термін строку дії.

## **Щоб зняти в оренду будинок імігранту необхідно:**

- \* Дозвіл на проживання в Італії
- \* Трудовий договір, нарахування заробітної плати
- \* Податковий ідентифікаційний код

## **2. Як шукати житло**

### **Мати чітке уявлення щодо помешкання яке Ви шукаєте**

Перш ніж зробити перший крок Ви повинні знати, керуючись Вашими пріоритетами і економічними можливостями, скільки кімнат має бути в будинку, район та вулиця, на яких Ви би хотіли проживати, кількість людей, які будуть жити в квартирі, наявність громадського транспорту і близькість до місця роботи, але й послуги, такі, як школи (якщо у вас є діти) і магазини.

Перш ніж ви вирішите орендувати квартиру абсолютно необхідним є:

- \* Подивитися квартиру
- \* Перевірити у якому вона стані та проконтролювати справність подачі води, електрики, газу, каналізації
- \* Перш ніж підписати Контракт, володіти усією необхідною інформацією стосовно орендної плати
- \* Перевірити, яку суму складають плата за обслуговування та інші витрати, наприклад, опалення.

## Порада

Роблячи розрахунок щодо витрат які на Вас чекають, крім Оренди, Вам необхідно розглянути й інші витрати, такі як комунальні послуги ( рахунки за газ, воду, електрику і телефон) ,грошовий збір за сміття та витрати за обслуговування.

## Куди звертатися у пошуках житла

### \* агенції нерухомості:

Буде корисним законтрактувати саме ті агенції , що розташовані у тому мікрорайоні, де Ви б хотіли проживати і залишити їм інформацію про помешкання яке Ви шукаєте, і Ваш телефон для контакту.

Агентства нерухомості за платні послуги пропонують пошук будинку в оренду. За надані послуги беруть певний грошовий відсоток ( комісійні), як у Орендодавця, так і у Орендаря, який зазвичай дорівнює місячній орендній платі. Агент з нерухомості є посередником, між агенцією з одного боку , Орендодавцем та потенційним Орендарем з другого боку, супроводжуючи останніх, на огляд помешканя, пропонуючи допомогу та надаючи інформацію щодо стану майна, придатність для проживання, збори та будь-яке обладнання для забезпечення безпеки. Багато агентств нерухомості публікують журнали і листівки з пропозиціями про оренду або розміщують свої пропозиції у Інтернаті, на своїх сайтах.

## Порада

Ми радимо Вам вчасно прийти на заплановану зустріч із агентом з нерухомості, і якщо Ви не володієте вільно італійською мовою, то бажано бути супроводженим товаришем, який нею добре розмовляє чи одним з операторів - « Sulla soglia».

### \* Журнали з оголошеннями про Оренду та Інтернет додатки

Ви можете придбати журнали у газетних кіосках , які містять оголошення стислого характеру. Деякі газети спеціалізуються на оголошеннях про нерухомість, містять інформацію тільки про Оренду. Як правило, вони є дешевими і дозволять Вам безпосередньо законтрактувати окремого Власника, який пропонує житло на виєм. Уникаючи допомоги Агенцій з нерухомості Ви, звичайно, заощадите гроші, але не отримаєте належної інформації з приводу Оренди, у цьому випадку дуже важливим є уважно прочитати контракт та ретельно проінформуватися про всі аспекти, що стосуються будинку в Оренду.

Якщо Ви вирішили шукати пропозиції у Інтернеті, то застрахуйтеся від шахраїв і шахрайства: ніколи не платитіть гроші наперед не будучи впевненим, що все відповідає нормам законодавства, і завжди беріть розписку про надання депозиту. Краще втратити хороший шанс ніж втратити гроші!

### **Порада**

Безперечно, має сенс попросити допомоги як у організації "Sulla Soglia ",так і у профспілок, фахівців, асоціацій, які мають справу з посередництвом житла або допомогою іммігрантам.

#### **\* “По секрету всьому світу”**

Дайте знати Вашим друзям, колегам, знайомим про те, що Ви шукаєте квартиру в оренду. Хорошою ідеєю може бути інформувати роботодавця про Ваші пошуки, а також співвітчизників, парафії і т.д..

#### **\* Комерційні організації та профспілки**

Ці організми забезпечують брокерське посередництво у обслуговування між Орендарями та Орендодавцями для полегшення узгодження попиту та пропозиції. Інформують про керівництво у пошуку житла, про бюрократичні процедури,які необхідно слідувати винаймаючи будинок, закони про Оренду, про фінансове та нормативно-правове забезпечення осіб, що живуть в оренду, і т.д.

## Порада

В Італії є багато організацій, спілок, асоціацій і кооперативів, які багатьма способами можуть допомогти іммігрантам, пропонуючи інформацію, підтримку та послуги. Навіть, міські урядові установи та служби охорони здоров'я часто створюють інформаційні віконечка або пункти для іммігрантів.

Будь ласка, перевірте ці структури з упевненістю!

## 3. Підписання Контракту про Оренду

Підписання контракту є рушійним моментом, тому що сторони, залучені в угоду, є взаємозобов'язані.

Законом встановлено, що Контракт про Оренду завжди повинен бути складений у письмовій формі і завжди реєструється у Відділенні з реєстру. Реєстрація включає в себе виплату невеликого сталаго податку, який сплачується кожен рік і який на 50% розподіляється між Власником та Орендарем (не тільки орендарем!), за винятком тих, хто вибирає формулу «фіксований платіж».

І, тому, дуже важливо прочитати все уважно і переконатися, що документ, який Ви підписуєте є для Вас абсолютно зрозумілим, у всіх його частинах, у тому числі текст написаний дрібним шрифтом і окремі додатки внесені до договору автономно.

### Як зрозуміти терміни:

"Фіксований платіж" є податок за оренду, який може замінити звичайний ординарний податок. Вибір так званого «фіксованого платежу» не є обов'язковим.

## Основні елементи контракту

Коли договір є у силі, то у разі податкової перевірки або судового розгляду має містити такі реквізити:

### \* **дати підписання**

Це дата дня підписання. З цього дня закон дозволяє тридцять днів, щоб зареєструвати договір.

### \* **сторони**

Контракт повинен містити відомості про особу, яка знімає квартиру, ім'я та прізвище власника помешкання, дати народження, місце проживання, номер соціального страхування та інше.

### \* **житло**

Слід точно визначити: де розташоване (місто, вулиця, номер будинку, під'їзд, поверх, кількість приміщень (кімнат), санвузол(ванна кімната і кухня). Важливо вказати призначення даного приміщення: для проживання, службове, лабораторії і т.д. Обов'язковим є наявність точних кадастрових даних: номер партії, розділ, земельна категорія, клас, кадастровий дохід.

### \* **Орендна плата або винайм квартири**

За звичай, у контракті вказується платня в загальному обсязі за цілий рік. Це ціна, на яку Ви погодилися за оренду майна без інших щорічних витрат.

### \* **щорічні витрати**

Це загальна сума всіх коштів для оплати витрат таких, як швейцар, ліфт, страхування, опалення (якщо централізоване). Витрати, перелічені в договорі, не можуть, як правило, перевищувати 10% від загальної суми, що складає оренду плату за рік.

### \* **тривалість**

Тривалість оренди залежить від типу контракту, який ви підписуєте.



## **Додаткова інформація**

Щодо автоматичного щорічного підвищення орендної плати не є правдивою! У разі внесення змін до контракту відбувається його обов'язкове поновлення.

### **Гарантійний внесок**

Контракт передбачає, що в момент його підписання, Орендарем виплачується певна сума, так званий гарантійний внесок ( депозит), гарантуючи цілісність майна. За законом, депозит не може перевищувати трьох місячної оренди і повинен бути повернутим після закінчення дії контракту із застосуванням 2,5% річних. Якщо майну було заподіяно шкоди, то депозит відшкодовує їх Орендодавцю повністю або частково.

При укладенні договору, крім депозиту, у Орендаря можуть попросити аванс, який дорівнює місячній орендній платі.

### **При підписанні контракту**

#### **Довідка про перехід помешкання в оренду**

Коли Орендар стає повноправним житлонаймачем він зобов'язаний підписати також Довідку про задовільний стан помешкання, який відповідає умовам закладеним у контракті.

У Довідці подається детальний опис стану приміщення та перелік предметів і меблів, якщо вони є в наявності. Тільки після цього, Орендар отримає ключі від помешкання.

Закон зобов'язує орендаря повернути майно у тому ж стані, в якому вона була отримане, відповідно до опису, який було зроблено в Довідці про перехід помешкання в оренду. Без цього можуть виникнути проблеми з поверненням гарантійного внеску ( депозиту).

## 4. Після підписання контракту

Залишається вирішити наступні завдання:

### а) заява про передачу в оренду нерухомості

Орендар зобов'язаний перевірити, щоб протягом сорока восьми годин після передачі в оренду майна, власник повідомив про це до Комісаріату поліції в області, переконатися, що Орендодавець правильно заповнив форми, які можуть бути доставлені або відправлені рекомендованим листом у трьох примірниках.

### б) реєстрація Контракту про оренду

Орендар повинен перевірити, що Контракт про оренду був зареєстрований протягом тридцяти днів після його підписання у Податковій Інспекції. Реєстраційні грошові збори мають бути розділені порівну між Орендодавцем та Орендарем.

Регулювання проводиться в будь-якому відділенні з Реєстру (прямі податки), після оплати квитанції в банках, поштових відділеннях або в податкових органах.

### Необхідна інформація

Реєстрація Контракту про оренду є не тільки законним обов'язком, а й гарантією для тих, хто орендує квартиру, тому що тільки законно зареєстрований договір дозволяє захищати права Орендаря.

### в) Зміна місця проживання

При зміні місця проживання Орендар особисто повинен з'явитися у міське відділення (зміна місця проживання) міста, щоб підписати декларації про прописку у присутності компетентних органів, також пред'являючи копію Контракту про Оренду. Якщо переселяється уся сім'я, то Заява може бути подана одним з повнолітніх членів сім'ї, додаючи копії дозволів на проживання (Permesso di Soggiorno) всіх інших членів.

## г) Побутові послуги

Загалом, щоб могли користуватися електрикою, газом, телефоном необхідно скласти контракти на Ваше ім'я. Витрати складають фіксований платіж, який платиться один раз на два місяці та певну грошову частку, яка залежить від Вашого споживання.

### Порада

Для отримання інформації по всіх незрозумілих питаннях, що стосуються Оренди квартири, іммігрант може звернутися до консультативного віконечка “ **Sulla Soglia** ” або також до профспілок, організацій, операторів, які надають допомогу іммігрантам.

## 5. Проживання в Оренду

### Витрати на технічне утримання квартири

Вартість незапланованого чи поточного ремонту, деякі реконструкційні зміни повинні бути оплачені власником. Орендар повинен оплачувати інші грошові збори так, як (річне обслуговування котла, і т.д. ..), дрібний ремонт (ремонт і заміна змішувачів, вікон, замків і т.д.).

### Суборенда

За звичай, Контракт чітко забороняє Орендарю приймати на житло інших осіб ("суборенду"), а коли заборона не передбачається, то Орендар може здавати в оренду житло іншим особам, проте краще дізнатися у “ **Sulla Soglia**”.

## **Затримка плати за Оренду**

Орендар, який не виплачує вчасно Оренди визначається як " боржник". "Борг" є затримка у виконанні зобов'язань. Затримка у сплаті платежів (в Контракті передбачено період для їх сплати) може підштовхнути власника звернутися до адвокату, щоб запросити виселення через заборгованість.

### **Порада**

Завжди беріть у власника або адміністратора квитанцію про сплату Оренди та сходової клітки . У квитанції повинні бути зазначені данні платника, ім'я того, хто отримує гроші, точну суму сплачених грошових коштів, призначення платежу, дата і підпис особи, яка отримує гроші. Зберігайте квитанції про оплату, навіть, якщо вони написані від руки або ксерокопії кожного чека або кредитного переказу.

Вимога про сплату суми без отримання квитанції заборонено Законом

## **6. Коли залишаєте орендоване помешкання**

### **Термін дії, продовження, припинення Контракту про Оренду**

Термін дії Контракту про Оренду міститься у самому Контракті. Залежно від типу контракту можуть виникнути різні ситуації: тому необхідно ретельного знати усі положення угоди, підписані обидвома сторонами.

У будь.якому разі ,перш ніж розірвати Договір, Орендодавцю доведеться почекати до закінчення терміну його дії і повідомити про своє рішення Орендаряю у письмовій формі.

Орендар може завчасно розірвати Договір тільки по серйозних причинах таких , як (переїзд на інше місце роботи, складні сімейні обставини, тощо). В обидвох випадках Ви повинні повідомити Орендодавця заздалегідь. Термін, як правило, шість місяців, якщо за Договором не передбачено іншого.

## Депозит

Для того, щоб отримати назад гроші, залишені в заставу, Орендар повинен повернути квартиру в тому ж стані, в якому вона знаходилась на початок дії Контракту ("збереження початкового стану приміщення"). Крім того, завжди є обов'язком Орендаря проінформувати комунальні послуги про припинення оплати електроенергії, води, газу та сміття у зв'язку із терміном дії Контракту про Оренду.

## Виселення

Виселення є мірою за якою Суддя наказує Орендарю звільнити квартиру.

Існують наступні чотири методи:

- 1. Виселення після закінчення Оренди**, що відбувається в кінці терміну дії договору
- 2. Виселення з потреби відбувається**, коли власник має необхідність у використанні житла ,що передбачено законом або для виконання робіт, суворо передбачених після перших 4-х років, або після закінчення 3 років, якщо це стосується взаємопогодженої угоди.
- 3. Виселення через заборгованість у випадку несплати Оренди**, в результаті судового втручання. У випадку фінансових труднощів Ви можете попросити суддю про надання Вам певного строку, що доволить оплатити необхідні комунальні рахунки.
- 4. Припинення за невиконання**, сюди відносяться випадки, коли суд, якщо він знаходить серйозне порушення з боку Орендаря (наприклад, занедбаний стан

приміщення, суборенда, де це заборонено, зміна у призначенні і житла т.д..) дає розпорядження, щоб звільнити помешкання .

### **Продовження терміну на виселення**

Коли, за розпорядженням судді, Орендар змушений виселитись із квартири, то він має це зробити і до певно вказаного терміну. Дату на продовження терміну виселення може бути продовжено тільки у випадку, коли закінчився Контракт про Оренду та в деяких особливих випадках через суспільну потребу.

### **Виконання розпорядження про виселення**

Коли всі терміни про продовження на виселення після дати, встановленої суддею є вичерпаними, якщо Орендар не залишив житло, то Власник має право на примусове виконання необхідних заходів при допомозі судової посадової особи або громадських сил.

Доступ до житла це важкий шлях:

Консультаційне відділення “ **Sulla Soglia**” Вам допоможуть у його подоланні.

Якщо це керівництво для Вас стало корисним,  
то поширте про нього інформацію серед друзів і співвітчизників.