

Права и обязанности квартиросъемщика.

В Финляндии квартиросъемщик имеет права и обязанности.

Самой главной обязанностью жильца является квартплата. В договоре оговаривается, как будет производиться оплата и день оплаты. Календарный месяц - период оплаты и второй день месяца - день оплаты, если нет другой договоренности. После оплаты за жилье предоставляется квитанция об оплате.

Квартиросъемщик может использовать помещение для проживания со своей женой и детьми. В квартире могут бывать родственники, если от их пребывания не будет помех для других жильцов дома. Половину квартиры можно арендовать с согласия квартировладельца.

Надо соблюдать правила общего проживания в доме и бережно относиться к съемному жилью. Если жилец или пребывающие с разрешения жильца в квартире люди сделали там случайно или намеренно повреждения, то жилец должен возместить расходы хозяину квартиры. О повреждениях в квартире необходимо срочно сообщить хозяину. Квартиро-съемщик не отвечает за текущий снос квартиры.

Жилец должен содержать квартиру в порядке. По закону возможно договориться, что квартиросъемщик сам отвечает за состояние квартиры и ее текущий ремонт. Если он сам хочет отремонтировать квартиру, то об этом надо всегда договариваться с хозяином квартиры. Кроме того надо сделать письменное соглашение, как ремонт и проведенные работы отразятся в квартплате.

Квартиросъемщик обязан, в удобное для него время, разрешить хозяину прийти и проверить состояние квартиры, необходимость ремонта. Также квартирант обязан разрешить показывать квартиру для ее дальнейшей продажи или новой сдачи в аренду. И все же хозяин квартиры должен предварительно согласовать с квартирантом время своего прихода. Хозяин квартиры может прийти в квартиру без уведомления только в экстренных случаях, как например, пожар или когда прорвало трубу.

Договор об аренде квартиры

В договоре об аренде квартиры оговорены условия ее аренды. В договоре может быть указан срок аренды, условия содержания квартиры и ее обслуживание, стоимость аренды, сроки и форма платежа. Договор и его изменения делаются письменно и, если договор устный, то он действует только временно.

Можно свободно арендовать разные квартиры. В квартирах с государственной дотацией квартплата определяется по максимальной себестоимости квартиры. Это типичные квартиры, например, такие же, как городские и областные.

Готовые бланки договоров, утвержденные министерством, можно найти по адресу в интернете <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=11655&lan=fi>. В бланке указаны главные моменты договора. Бланк договора предусматривает защиту интересов обеих сторон.

Заполняя договор, необходимо письменно указать самые главные вопросы – это стоимость аренды, форма платежа и срок длительности аренды, если это срочная аренда. Договор может быть оформлен и в другом виде. Главным является обоюдное согласие условий договора.

Продолжительность договора.

О сроке длительности договора можно договориться свободно. Срок длительности договора может быть, бессрочным или срочным. Срочный договор обязывает обе стороны о расторжении договора за исключением каких-то серьезных обстоятельств. Время действия договора заканчивается в оговоренный срок.

Действие бессрочного договора заканчивается по истечении договоренности и достаточно одной стороне принять решение об окончании договора. Съемщик квартиры имеет один месяц предупредительного срока после окончания договора. Например, если срок действия договора заканчивается 3 марта, то предупредительный месяц – май и за него надо тоже заплатить. Квартиродатель должен предупредить жильца о расторжении договора за 3 месяца, это если аренда продолжалась менее года, а если аренда была более года, то за 6 месяцев.

Оба договора можно расторгнуть, если у сторон есть для этого основания. В законе об аренде жилья указаны все основания для расторжения договора. Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон, а также, если жилье пострадало или власть запрещает использовать данное помещение для проживания.

Размеры квартплаты

Квартплата определяется обоюдным договором. О повышении квартплаты оговаривается заранее. Слишком высокое подорожание аренды за один раз не рекомендуется, оно разбивается на части, чтобы съемщику это повышение было возможно оплатить.

Действующий договор можно временно прервать по условию договора из-за квартплаты или для ее проверки. Желательно, чтобы владелец квартиры сначала поговорил с жильцами. Если в результате переговоров не найдено обоюдного согласия, жильцам необходимо сообщить на каких условиях договор может быть продлен.

Основанием для повышения квартплаты может быть индексация жилья (государственные перерасчеты стоимости уровня жизни), процентный рост, рост стоимости евро, рост кооперативных акций или что-то еще, что предусматривает рост аренды квартиры, о проверке стоимости квартплаты тоже надо договариваться. У квартиродателя нет права одностороннего повышения стоимости квартплаты без основания.

По закону владелец квартиры может в одностороннем порядке поднять квартплату в квартирах с государственной дотацией, об этом он должен проинформировать письменно. Квартплата поднимется через два месяца после объявления.

Страховка квартплаты

По условию договора квартиросъемщик должен дать гарантии. Гарантией может быть предоплата за три месяца вперед. О предоплате стороны договариваются между собой.

О времени выплаты предоплаты, о ее использовании и выплате обратно по окончании договора надо всегда оговаривать заранее. О цели перевода денег на накопительный счет банка надо проинформировать и сам банк.

Предоплата

При составлении договора можно договориться, если на это есть особые обстоятельства, что квартплата будет производиться заранее. Сумма предоплаты не может превышать оплаты трех месяцев. Если оплата квартиры производится заранее, то в договоре должно быть оговорено, как это будет взято во внимание при договоренности о сроке аренды.

Расторжение договора

Как квартиросъемщик, так и владелец квартиры могут расторгнуть еще в силе существующий срочный договор. Срок договора заканчивается в конце месяца, в котором расторжение договора произошло, если не было другой договоренности. Например, если договор был расторгнут 20 апреля, то действие его заканчивается в начале марта.

Расторжение договора всегда производится письменно и сохраняется копия подтверждения, например, подпись или почтовая квитанция о получении посланных документов. Обычное письмо, сообщение через интернет, сообщение на телефон или разговор по телефону не может считаться расторжением договора ни со стороны квартиросъемщика ни со стороны владельца квартиры.

Когда квартиросъемщик расторгает срочный договор, то в этом случае не требуется объяснений. В этом случае у квартиросъемщика есть месяц времени, и договор не может быть продлен.

Если расторгает договор владелец квартиры, то ему надо дать письменное уведомление, в котором указывается время заканчивания договора и причины его расторжения. У квартиросъемщика есть 6 месяцев, если договор длился без перерыва более года и 3 месяца. Если договор длился менее года, в таких случаях самый минимальный срок 3 месяца и эти сроки нельзя сократить, если только в исключительных случаях и стороны сами договариваются.

Срочный договор можно расторгнуть, согласно закону об аренде только в исключительных случаях. В некоторых случаях для этого требуется постановление суда. Такими случаями, например, могут быть болезнь или травма квартиросъемщика, его жены или близких людей, переезд в другое место или причина, в результате которой проживание до конца договора было бы очень нецелесообразно.

Владелец квартиры же имеет право расторгнуть срочный договор, если ему потребовалось это жилье для своего пользования, и он еще не знал об этом, когда заключал договор или по каким-то другим причинам аренда квартиры до конца договора стала не возможной.

При расторжении договора суд назначит возмещение убытков потерпевшей стороне. Если целью расторжения договора является поднятие квартплаты и, по мнению квартиросъемщика, на это не было оснований, то квартиросъемщик может подать заявление в суд на отмену расторжения договора. Заявление подается через 3 месяца после получения уведомления от владельца квартиры о расторжении договора.

Либо в таком случае квартиросъемщик может потребовать возмещение ущерба, принесенного в результате расторжения договора.

Если на расторжение договора не было оснований, то квартиросъемщик может потребовать, например, возмещение расходов по переезду и за аренду другой квартиры. Кроме того у квартиросъемщика есть возможность получить возмещение ущерба в размере трехмесячной квартплаты. Квартиросъемщик может потребовать возмещение ущерба после 3 лет по окончании срока действия договора.

Расторжение договора

Договор может закончиться сразу же, если одна сторона расторгнет договор. Владелец квартиры может расторгнуть договор только согласно закону в следующих случаях, если квартиросъемщик не оплатил квартплату за два месяца или оплата постоянно запаздывала, квартира содержится плохо, в квартире проживают посторонние, создаются помехи другим жильцам.

Владелец квартиры должен письменно уведомить квартиросъемщика о расторжении договора. Если причиной является помехи другим жильцам, то сначала владелец квартиры должен дать

письменное предупреждение. Письменного предупреждения не требуется, если квартплата не оплачивается, проживают другие люди или квартира приведена в плохое состояние.

Квартиросъемщик имеет право расторгнуть договор сразу, если проживание в ней опасно для здоровья. Заключение, что проживание в квартире опасно для здоровья, может дать городской или областной специалист. Квартиросъемщик имеет право получить компенсацию за нанесенный вред, приведший к расторжению договора по вине владельца квартиры, нарушающего закон или по его безответственности.

Если квартира приведена в негодность или чиновник признал ее непригодной для проживания, то договор расторгается автоматически. Квартиросъемщик имеет право получить возмещение ущерба, если ущерб произошел по вине владельца квартиры, нарушающего закон или по его безответственности.

День переезда или перенос дня переезда

Квартира освобождается на следующий день по окончании договора. Квартиросъемщик может договориться с хозяином квартиры о переносе дня переезда, если у него нет еще другой квартиры или есть трудности в ее получении. День переезда можно перенести не больше, чем на год. Запрос в суд о переносе дня переезда надо подать не позднее, чем за месяц от указанного дня переезда.

Суд не может перенести день переезда, если договор расторгнут самим квартиросъемщиком, если у владельца квартиры есть право на расторжение договора или при переносе даты выезда будет нанесен ущерб владельцу квартиры или другим лицам.

Снятие жилья у квартиросъемщика.

Снятие жилья у квартиросъемщика означает, что он отдает в аренду часть своего снятого жилья другим лицам, акционер сдает часть своих жилых помещений или сдается часть дома, во второй половине которого проживает владелец сам.

В таких случаях расторжение договора со стороны владельца квартиры информируется за 3 месяца, и в других случаях за один месяц. Съемщик жилья может расторгнуть договор за 14 дней. Ни квартиросъемщик, ни владелец квартиры не могут продлить ни сроки договора ни уменьшить его расторжения.

Обновление договора

Когда жилец с разрешения владельца квартиры обновляет договор на аренду квартиры, то рождаются обновленные соглашения. В данном случае у жильца сохраняются те же сроки по прерыванию договора, как и у обычных квартиросъемщиков. У владельца квартиры сохраняется право на прерывание договора, если будут нарушения условий договора.

Ведомственная квартира

Если квартира сдана в аренду на основании трудового соглашения, то это ведомственная квартира. Со стороны владельца квартиры сроки расторжения договора остаются от 1, 3 и 6 месяцев в зависимости от срока рабочего договора и причин его расторжения. Сроки расторжения договора увеличиваются от длительности трудового соглашения.

Квартиросъемщиком договор расторгается либо в день конца трудового договора, либо через 14 дней после его завершения.

Также срочный договор тоже можно расторгнуть по причине завершения трудового соглашения, либо соблюдая правила расторжения договора, сообщив об этом за месяц.