




ГИД

ПРАВИЛА АРЕНДА ЖИЛЬЯ В КОНТЕКСТЕ МИГРАЦИОННОЙ ИНТЕГРАЦИИ





Согласно статье 2, параграф 1, Основного закона о жилище и в соответствии со статьей 65, параграф 1, Конституции Португальской Республики:
«Каждый имеет право на жилище для себя и членов своей семьи, независимо от происхождения или этнической принадлежности, пола, языка, района происхождения, национальности, отношения к религии, религиозной принадлежности, политических или идеологических убеждений, образования, финансового положения, пола, сексуальной ориентации, возраста, инвалидности или состояния здоровья».



01

Преимущества заключения договора аренды

- Увеличение степени добросовестности и прозрачности процесса аренды для арендатора и арендодателя;
- Договор должен быть составлен в письменной форме и подписан обеими сторонами;
- Договор позволяет арендодателю и арендатору получать налоговые льготы.



02

Арендодатель обязан:

- Выполнять работы в помещении (стандартные работы по поддержанию надлежащего состояния помещения, работы исключительного характера и улучшения);
- Оплачивать свою долю расходов в связи с совместной собственностью и содержанием мест общего пользования помещения, если не оговорено иначе;
- На протяжении действия договора обеспечивать содержание помещения в состоянии, пригодном для жилья, каким оно было на момент заключения договора;
- При намерении продать помещение предоставить арендатору преимущественное право на приобретение при условии наличия договора аренды и факта проживания арендатора в помещении более трех лет;
- Возмещать арендатору стоимость работ, правомерно и добросовестно выполненных от имени арендодателя в течение срока действия договора;
- Предоставлять соответствующую квитанцию при внесении арендатором арендной платы;
- Сообщать арендатору письменно о его (ее) юридических обязанностях, включая изменения договора и суммы арендной платы.

03

Арендодатель вправе:

- Получать оговоренную сумму ежемесячной арендной платы;
- Корректировать арендную плату исходя из рыночной стоимости, а также в соответствии с уровнем инфляции на ежегодной основе;
- Расторгнуть договор и потребовать от нанимателя освободить помещение, если оно нужно арендодателю для постоянного проживания;
- Восстанавливать помещение до состояния, в котором оно находилось на момент его передачи в аренду, при этом данное право может быть обеспечено требованием внести депозит.

04

Арендатор обязан:

- Получать актуальную информацию о своих обязанностях и правах в соответствии с законодательством;
- Ежемесячно вносить арендную плату до установленного срока, а также оплачивать расходы на содержание жилья, если это предусмотрено договором аренды;
- Использовать помещение в соответствии с его назначением (например, при аренде гаража необходимо его использовать именно в этом качестве);
- Предоставлять арендодателю доступ в помещение и содействовать осуществлению необходимых и неотложных вмешательств и ремонта;
- Уведомлять владельца помещения в случае угрозы повреждения помещения;
- Содержать помещение в отличном состоянии до момента его возврата арендодателю;
- Соблюдать требования законодательства и не передавать помещение в субаренду без разрешения арендодателя.

05

Арендатор вправе:

- В случае предстоящей продажи помещения воспользоваться преимущественным правом приобретения, если он проживает в помещении не менее трех лет;
- Расторгнуть договор аренды до установленного срока окончания его действия с соблюдением предусмотренного договором для этой цели срока (от 60 до 120 дней до планируемой даты выезда);
- Выполнять срочные ремонтные работы в помещении при условии извещения об этом арендодателя в письменной форме и отсутствия ответа от него;
- Осуществлять незначительные работы в помещении, например установку оборудования, сверление дыр в стенах для размещения картин и т. д.

06

Правила добрососедских отношений:

- Не шуметь с 23:00 до 07:00;
- Устанавливать приемлемый уровень громкости работы таких приборов, как радио, телевизоры и звуковое оборудование;
- Стараться не шуметь иным образом, например издавая стук, передвигая тяжелые предметы, хлопая дверями и т. д.;
- Аккуратно складывать бытовые отходы в мешки и помещать их в специально предназначенные места;
- Здороваться с соседями;
- В случае семейного торжества или необходимости выполнения ремонтных работ проявлять внимательность по отношению к соседям, предупреждая об этом.

07

СЛЕДИТЕ ЗА МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ОБЩЕГО БЛАГА. КАК?

- Выполняйте свою долю обязанностей по уборке входов, лестниц и т. д. и соблюдайте там чистоту;
- Принимайте участие в сохранении придомовых территорий;
- Паркуйте автомобиль или велосипед только в специально предназначенных для этого местах

ВНИМАНИЕ!

Данные правила следует изучать совместно с действующими требованиями законодательства, регулирующими аренду жилых помещений.

Полезные ссылки:

www.mun-montijo.pt
(CLAIM — Территориальный отдел по делам интеграции мигрантов)

www.seg-social.pt

www.portaldasfinancas.pt

www.acm.gov.pt

Для получения информации обращаться:

Divisão de Desenvolvimento Social e Promoção da Saúde – DDSPS
(Отдел социального развития и охраны здоровья — DDSPS)

Rua José Joaquim Marques, no. 124
2870-348 MONTIJO (Португалия)
Tel: +351 21 232 77 39

Режим работы:

Пн – Пт: 09:00–12:30
и 14:00–17:30