

Προσοχή στις συμφωνίες για τα νέα μισθωτήρια των φοιτητικών σπιτιών



Τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ενοικιαστών υπενθυμίζει με ανακοίνωσή της η Ένωση Εργαζομένων Καταναλωτών Ελλάδας σε γονείς και φοιτητές

• άλλοι όροι που επιθυμούν τα μέρη (π.χ. υπεκμίσθωση, επισκευές και κόστος). Για τη σύνταξη νέων μισθώσεων, όχι για τροποποίηση ήδη υφιστάμενων, είναι υποχρεωτική η έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ).

Στο μεταξύ, η κυβέρνηση «παγώνει» εκ νέου τις άδειες για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στο κέντρο της Αθήνας, εξετάζοντας την επέκταση του απαγορευτικού σε κερσαίους και νησιωτικούς προορισμούς όπου το στεγαστικό έχει φτάσει στο κόκκινο, ενώ την ίδια ώρα τίθενται σε εφαρμογή οι νέες αυστηρές προδιαγραφές που έχει επιβάλει το υπουργείο Τουρισμού για τα ακίνητα που βρίσκονται στις πλατφόρμες. Στο σχέδιο της κυβέρνη-



ΕΚΤΟΣ από τις ημέρες στα ενοίκια οι φοιτητές που αναζητούν τώρα στέγη θα πρέπει να είναι προσεκτικοί και στις συμφωνίες που θα συνάψουν με τους ιδιοκτήτες. Έτσι τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ενοικιαστών υπενθυμίζει με ανακοίνωσή της η Ένωση Εργαζομένων Καταναλωτών Ελλάδας σε γονείς και φοιτητές ενόψει της σύνταξης νέων μισθωτηρίων. Αναλυτικά αναφέρει: Η ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης είναι από τον νόμο τριετής. Εάν στο μισθωτήριο συμβόλαιο έχει συμφωνηθεί συντομότερη διάρκεια, υπερσχύει η 3ετία που ορίζει ο νόμος. Μετά το πέρας της 3ετίας, η διάρκεια της μίσθωσης μπορεί να παραταθεί όπως συμφωνήσουν τα μέρη. Εάν δεν υπάρξει ρητή έγγραφη συμφωνία, η μίσθωση καθίσταται αορίστου χρόνου, οπότε κάθε μέρος μπορεί να την καταγγείλει αζημίως. Η σύμβαση μίσθωσης συνίσταται να γίνεται εγγράφως με ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή. Μετά την κατάρτιση, ο εκμισθωτής υποχρεούται να υποβάλει ηλεκτρονικά με χρήση κωδικών TAXISNET τη «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας» στην ΑΑΔΕ. Η δήλωση αφορά φορολογικούς λόγους και δεν αντικαθιστά το έγγραφο ιδιωτικό συμφωνητικό.

Στο μισθωτήριο συμβόλαιο πρέπει να αναγράφονται:

- το συμφωνούμενο μίσθωμα και τυχόν αύξηση,
- η διάρκεια της μίσθωσης,
- η χρήση του ακινήτου (κατοικία, επαγγελματική στέγη κλπ),
- η εγγύηση που κατέβαλε ο μισθωτής (συνήθως 1-2 μηνιαία μισθώματα), επιστρεφόμενη στο τέλος της μίσθωσης,

νησης είναι μέχρι το 2027 να συνεχιστεί η αναστολή των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb, με στόχο να αποσυμπίεστεί η αγορά.

Από την άλλη πλευρά, μέλη του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών αναδεικνύει ότι οι κατοικίες που διατίθενται αποκλειστικά για βραχυχρόνιες μισθώσεις αντιστοιχούν μόλις στο 0,4% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος στην Ελλάδα. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι η επίδραση του Airbnb στην αγορά κατοικίας είναι ελάχιστη. Δηλαδή, το 94% των οικοδομημένων βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι, σύμφωνα με τη μελέτη, ιδιώτες, οι περισσότεροι με ένα ή το πολύ δύο ακίνητα, και οι μισοί από αυτούς χρησιμοποιούν οι ίδιοι τα ακίνητα για προσωπική χρήση κατά διαστήματα. Μόνο το 9% δηλώνει πρόθυμο να στραφεί στη μακροχρόνια μίσθωση. Τέλος από την 1η Οκτωβρίου 2025 έρχονται και νέοι κανόνες για τα ακίνητα που μισθώνονται βραχυχρόνια. Συγκεκριμένα θα πρέπει να:

- α) αποτελούν χώρους κύριας χρήσης και να διαθέτουν φυσικό φωτισμό, αερισμό και κλιματισμό,
- β) διαθέτουν ασφάλιση έναντι αστικής ευθύνης για ζημιές ή ατυχήματα που μπορεί να προκληθούν,
- γ) διαθέτουν υπεύθυνη δήλωση ηλεκτρολόγου εγκαταστάτη, πυροσβεστήρες και ανιχνευτές καπνού, ρελέ διαρροής ή ρελέ αντιηλεκτροπληξιακό και ενδείξεις σημαντικής διαφύγξης, και
- δ) διαθέτουν πιστοποιητικό μυοκτονίας και απεντόμωσης, φαρμακείο με είδη πρώτων βοηθειών, καθώς και οδηγό με τηλέφωνα πρώτης ανάγκης.