

Моя перша квартира



MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent



Für die
Stadt Wien



Моя перша квартира

Вступ2

Поради щодо пошуку помешкання4

Правова інформація та часті запитання6

Правові основи18

Фінансова допомога від Міста Відень21

Практичні поради22

Контакт24



Орендування свого першого помешкання знаменує новий етап у житті молодшої людини. Цей хвилюючий крок у самостійне життя водночас є викликом. Місто Відень допомагає здійснити успішний старт у нове життя. Адже соціальне житлобудівництво ґрунтується на принципах доступності та

врахування особистих потреб. У сфері соціального житла існує багато різних варіантів, зокрема для молодих людей. Цей довідник допоможе вам ознайомитися з ними. Ви дізнаєтеся про основні можливості та знайдете інформацію про те, хто може проконсультувати вас із питань житла та

орендного права у Відні. Важливі факти, чеклисти та поради щодо процесу пошуку житла аж до заселення допоможуть подолати шлях до першого помешкання.

Допомога від МітерГільфе – безкоштовно, фахово, послідовно

Як міська радниця, що відповідає за питання житлового будівництва, я особливо переймаюся захистом прав орендарів. Надійний захист прав орендарів значною мірою сприяє високому рівню житла та якості життя в нашому місті. Утім, знати, що право на вашому боці – це ще не все. Проте, як відстоювати свої права як орендаря, ви дізнаєтеся від фахівців МітерГільфе. Ця сервісна служба Міста Відень оперативно та без зайвої бюрократії надає фахові консультації щодо житлового законодавства та негайну допомогу при будь-яких проблемах у житловій сфері. Особливо я вам рекомендую послугу перевірки орендної угоди, якщо ви хочете перестрахуватися перед тим, як винаймати квартиру.

На сайті МітерГільфе є великий глосарій, звіти на актуальні теми, показові приклади, відповіді на часті запитання та корисні інструменти, як-от калькулятори для розрахунку орендної плати, грошової компенсації за меблі чи ріелторської комісії.

Це зручна можливість слідкувати за оплатою комунальних послуг та орендною платою, не виходячи з дому. Великою популярністю користуються також зразки орендних угод, складені фахівцями МітерГільфе, які можна завантажити безкоштовно.

Користуйтеся цією безкоштовною пропозицією для мешканців Відня. Телефонуйте, приходьте на особисту консультацію чи отримуйте інформацію на сайті *MieterHilfe.at*, щоб забезпечити своє законне право!

Щиро ваша,

Катрін Гааль
Заступниця міського голови, міська радниця
з питань житла, житлового будівництва,
оновлення міста та жінок

Поради щодо пошуку помешкання

Місто Відень пропонує широкий спектр безкоштовних консультацій та послуг у сфері житлового будівництва. Чи то субсидоване або муніципальне житло, чи то квартири з субсидованим ремонтом – у Віденській житловій консультаційній службі зосереджена вся інформація про соціальне житлове будівництво. Досвідчені фахівці безкоштовно проконсультують вас щодо наявних квартир від Міста Відень, не вимагаючи ріелторської комісії.

Сервісний центр Віденської житлової консультаційної служби розташований у третьому районі на вулиці Гугльгассе (Guglgasse 79), на розі з вулицею Парагонштрассе (Paragonstraße 4). До нього зручно добратися громадським транспортом. Від станції метро лінії U3 «Газометер» (Gasometer) залишається пройти кілька кроків до вашої особистої консультації з питань житла. Щоб отримати консультацію, наперед необхідно записатися за номером +43 1 24 111 (у будні від 7:00 до 18:00). 3 актуальними робочими годинами

та наявними квартирами цілодобово можна ознайомитися на сайті wohnberatung-wien.at.

Спеціальна пропозиція для молоді

Якщо вам менше, ніж 30 років, у вас немає квартири чи будинку (основний договір оренди чи власність) та ви вже понад десять років за основним місцем проживання прописані в батьків, то у вас є право подати заявку на віденський житловий квиток для молодих віденців.

Це дозволить вам отримати дві пропозиції щодо оренди муніципальної квартири з максимум двома житловими приміщеннями. Якщо ви від них відмовитеся, у вас все одно залишиться право використати свій віденський житловий квиток для пошуку недорогої субсидованої квартири, як-от у рамках житлової програми SMART.

З більш докладною інформацією можна ознайомитися на сайті wohnberatung-wien.at



Акція для учнів професійно-технічних училищ

Якщо ви здобуваєте професійно-технічну освіту у Відні, але не маєте віденської прописки, то у вас є можливість скористатися з акції для учнів професійно-технічних училищ, щоб отримати однокімнатну квартиру для оренди в одному з 23 районів міста (побажання щодо району, на жаль, не враховуються).

Умовами для цього є відповідний вік на момент подання заявки (18-25 років), австрійське громадянство чи прирівняний до нього статус, відсутність віденської прописки та наявність місця навчання в одному з підприємств Відня.

Молоді працівники

Якщо у вас немає віденської прописки, а ви протягом останніх 12 місяців отримали диплом про здобуття професійно-технічної освіти у Відні, то у вас є можливість скористатися з «акції для молодих працівників», щоб отримати однокімнатну квартиру для оренди в одному з 23 районів міста. Віковий ценз тут також становить 18-25 років. Крім того, необхідно мати австрійське громадянство, диплом про здобуття професійно-технічної освіти та бути працевлаштованим у Відні.

Подальшу інформацію щодо житла для молоді можна отримати на сайті wohnservice-wien.at та під час особистої консультації.

Правова інформація та часті запитання

Перша квартира

Пошук першої квартири – неабияка подія в житті. В голові круяться різні думки та ідеї, переповнює передчуття радості. Напевно, у вас є вже цілком конкретні уявлення щодо розміру, розташування, ціни та оснащення нової оселі.

Відень пропонує багато різних видів житла під оренду, як-от кімнати в студентських гуртожитках чи житлових спільнотах або окремі квартири від муніципалітету чи приватного орендодавця.

Житло повинне залишатися доступним для молоді. Крім індивідуальної фінансової підтримки, Місто Відень за допомогою Віденського фонду житлового будівництва цілеспрямовано та стратегічно інвестує у будівництво нових квартир і ремонт житлових будинків. За рахунок цього понижуються ціни на ринку нерухомості в цілому та розширюється пропозиція.

Проте, для того, щоб вам наступні роки було приємно та спокійно жити в новому помешканні, необхідно враховувати й інші,

як правило, набагато менш відомі моменти, про які ми хотіли б поінформувати вас у цій брошурі.

Запитання щодо квартир щодо орендованих квартир

На шляху до орендної угоди необхідно завжди залишатися пильним. У цьому зв'язку часто виникають такі й подібні запитання:

- Як шукати квартиру?
- Який розмір комісійних має право вимагати ріелтор?
- Що таке орендна пропозиція?
- Яким є максимальний розмір застави?
- Чи зависоким є розмір орендної плати?
- Чи необхідно платити за складання угоди?

Тому варто завчасно заручитися підтримкою від МітерГільфе. Буде добре, якщо ви зробите це ще до підписання документів. Наші фахівці раді будуть проконсультувати вас безкоштовно.

Перед тим, як розпочати пошук квартири, варто з'ясувати, якими законами регулюються орендні відносини (див. «Правові основи»). Саме вони визначають ваші права та обов'язки, ваш захист як орендаря, а також, чи розмір орендної плати підпадає під обмеження, чи може

узгоджуватися довільно (за принципом свободи вибору умов угоди).

Що входить у орендну плату?

У сфері повного застосування Закону про орендне право орендна плата складається з таких складових частин:

- вартість оренди приміщень
- частка в комунальних послугах (в тому числі, за обслуговування будинку)
- частка в спеціальних витратах, як-от на ліфт або центральне опалення, що є устаткуванням спільного користування
- адекватна плата за предмети інтер'єру, що здаються в оренду разом із помешканням, та/або інші послуги

Як правило, до них ще додається податок на додану вартість.

Чим займається ріелтор?

Ріелтор на комерційній основі виступає в ролі посередника в оборотах із нерухомістю, у яких він особисто не бере участі, тобто з третіми особами. Він зводить шукачів житла з тими, хто може їм його запропонувати (здати в оренду чи продати).

З 1 червня 2023 р. шукачі житла повинні оплачувати ріелторську комісію лише у випадку, якщо вони вони замовили в нього



послугу пошуку квартири. Тому, якщо квартира пропонується через оголошення в інтернеті або в друкованому ЗМІ, то первинним замовником вважається орендодавець, а шукач квартири не має платити комісії.

Ріелторська комісія

Якщо шукач квартири замовив у ріелтора послугу пошуку квартири, яка ріелтору ще невідома, він має право вимагати комісію. Ріелтори мають право вимагати за свої послуги винагороду в розмірі до двох орендних плат брутто за угоди про безстрокову оренду чи зі строком оренди більше, ніж 3 роки. У разі укладення орендної угоди строком до 3 років включно, розмір комісії не може перевищувати одну орендну плату. Під «орендною платою брутто» в цьому випадку мається на увазі чиста орендна плата плюс плата за комунальні послуги без урахування ПДВ. До цієї суми ще додаються 20% ПДВ. У орендних відносинах, що підпадають під сферу часткового застосування Закону про орендне право, до орендної плати брутто можуть також зараховуватися витрати на опалення.

Увага! Ріелтор не має право на отримання комісії в оборудках, у яких він сам є

договірною стороною. Якщо ріелтор пов'язаний родинними чи економічними зв'язками із третьою стороною, посередником якої він виступає, а цей зв'язок може нашкодити інтересам замовника, то він має право вимагати комісію лише тоді, якщо з самого початку поінформує замовника про такий зв'язок.

Якщо в угоді про оренду квартири посередником виступає управління нерухомості, в чиему будинку розташована ця квартира, то від орендаря можна вимагати максимум половину допустимого розміру комісійних. Якщо в рахунок була виставлена зависока сума, то можна подати в суд заяву про повернення надлишково оплаченої комісії (строк давності становить 3 роки). Щодо квартир, розташованих у будинках старої забудови та субсидованих новобудовах, повернення неправомірної комісії, як недопустимого виду компенсації, можна вимагати в мировій комісії впродовж 10 років.

Орендна пропозиція: що це таке і на що слід звернути увагу?

Якщо ви усно чи в письмовому вигляді заявляєте орендодавцю про свій намір винайняти чи купити в нього квартиру, то це є пропозицією. Пропозиція щодо оренди чи



купівлі є зобов'язувальною заявою про укладення угоди, від якої шукач житла не має права просто так відмовитися. Утім, за допомогою орендної пропозиції шукач не може «забронювати» за собою конкретну квартиру.

На практиці шукачі житла надто швидко підписують письмові пропозиції, складені ріелторами заздалегідь. В подальшому, ріелтор надає пропозицію, підписану шукачем житла, на розгляд орендодавця, який має право погодитися чи відмовитися від неї.

Договірні відносини виникають у момент вчасного прийняття орендної пропозиції орендодавцем і є юридично обов'язковими як для шукача, так і для орендодавця. Лише після цього ріелтор має право вимагати винагороду за надані послуги.

Тому, ще на етапі формулювання письмової пропозиції варто враховувати основні та другорядні пункти орендної угоди, які є суттєвими для майбутніх винаймачів.

З моменту підписання пропозиції вона стає обов'язковою впродовж «адекватного

строку» лише для претендента на квартиру (як правило, не довше, ніж 14 днів). Зобов'язувальний строк також може бути прописаний в самій пропозиції. Якщо орендодавець не пристане на пропозицію впродовж строку її дії, не виникає й права на отримання ріелторської комісії.

Яка різниця між основною орендною угодою та угодою про суборенду?

Основна орендна угода – це угода, в якій орендодавець є власником об'єкта нерухомості, орендарем цілого будинку чи має право користування доходами від предмета оренди. Якщо об'єкт належить декільком співвласникам, то для укладення основної орендної угоди необхідна більшість власників.

Якщо квартиру здає її власник або особа, що отримала письмову згоду власника на її придбання, то це також є відносинами основної оренди.

Угода про суборенду укладається з особами, не переліченими вище. Наприклад: основний винаймач здає два приміщення свого помешкання в оренду квартиранту.

Увага! Оскільки суборенда у юридичному сенсі менш захищена, ніж основна оренда,

при укладанні угод про суборенду рекомендується обов'язково запитати, а в разі сумніву самому з'ясувати, хто є договірною стороною і який правовий статус він має по відношенню до власника об'єкта нерухомості. Майнові відносини щодо об'єкта нерухомості і відповідь на запитання, чи квартира належить власнику на правах власності, зазначені в поземельній книзі.

Особливий випадок – «житлова спільнота»

Під поняттям «житлова спільнота», як правило, розуміється спільне проживання осіб, не пов'язаних між собою родинними зв'язками. Причини проживання в одній квартирі не мають значення з точки зору орендного законодавства. Важливим є правовий статус мешканців житлової спільноти. На практиці існує три можливості юридичного оформлення співмешкання в житловій спільноті:

- Один із мешканців винаймає квартиру, а його співмешканці стають суборендарями. Якщо орендар вирішить з'їхати, його сусіди за певних обставин також змушені будуть шукати нове житло.
- Всі члени житлової спільноти підписують орендну угоду, що робить їх рівноправними співорендарями. Крім того, вони несуть солідарну відповідальність за сплату



орендної плати та завдану шкоду. Для «виходу» одного з орендарів із орендної угоди необхідна згода решти орендарів.

- Орендодавець укладає окрему угоду оренди на кожне приміщення. При цьому, санвузли, кухня тощо залишаються приміщеннями спільного користування. Таким чином, паралельно існує декілька окремих орендних угод із орендодавцем.

Грошова компенсація

Для початку необхідно визначити, під яку сферу застосування Закону про орендне право підпадають орендні відносини – повного чи часткового? У сфері часткового застосування Закону про орендне право вимога грошової компенсації може вважатися такою, що ставить у невідгідне положення, чи навіть аморальною з юридичної точки зору. Особливі правила передбачені для сфери повного застосування Закону про орендне право, а також стосовно квартир від кооперативів. Грошові компенсації діляться на допустимі та заборонені. Не допускається, наприклад, компенсація за укладення орендної угоди. Типовий приклад: від вас вимагають заплатити 5 000 євро за згоду на укладення з вами орендної угоди. Така вимога орендодавця чи домоуправління є забороненою. Орендодавець також не має права вимагати компенсації за стан квартири.

Відшкодування невинуватеної компенсації у таких випадках можна вимагати впродовж десяти років (в мировій комісії чи в суді). У будь-якому разі, слід вимагати розписку про сплату компенсації, а якщо це неможливо, то якомога краще задокументувати факт її сплати (банківський переказ або передача знятої з банківського рахунку готівки в присутності свідків).

Викуп меблів

Чи треба платити компенсацію за меблі? Якщо для орендування квартири від вас вимагають заплатити компенсацію, обов'язково зверніться до МітерГільфе, щоб отримати від фахівців безкоштовну оцінку щодо правомірності вимоги.

Попередній орендар може домовлятися з новими орендарями про компенсацію інвестицій у реконструкцію квартири або за меблі, якщо орендодавець погодився залишити інвентар у квартирі. Розмір суми залежить від справедливої вартості, що розраховується за формулою «Zeitwert». Якщо запитувана ціна перевищує вартість, то компенсація за надлишкову вартість є забороненою. Щодо рухомого майна, як-от кухня, телевізор, шафи та інші предмети інтер'єру, необхідно визначити вартість, що буває складно зробити без проведення експертизи.

Порада:

За допомогою безкоштовного калькулятора для розрахунку розміру компенсації, розміщеного на сайті МітерГільфе, можна швидко визначити онлайн, чи сума, запитувана за інвентар, який залишається в квартирі, є адекватною:
MieterHilfe.at/tools/abloeserechner

Застава

Як правило, орендодавці вимагають від винаймачів сплатити заставу. Форма сплати застави є довільною. Часто застава сплачується готівкою, а іноді й у вигляді ощадної книжки чи банківської гарантії. Застава слугує гарантією на випадок вимоги щодо відшкодування завданої шкоди, а також у разі виникнення заборгованості впродовж строку оренди.

Орендодавці зобов'язані інвестувати заставу з нарахуванням відсотків. Як правило, для цього використовується ощадна книжка, утім, Закон про житлове право допускає й інші види інвестування, якщо вони гарантують щорічне нарахування відсотків і безпеку зберігання депозиту. Заставу необхідно повернути негайно після



завершення орендних відносин, якщо не залишилися боргових зобов'язань, які можна покрити за її рахунок. Утім, після завершення орендних відносин за рахунок застави не можна вимагати компенсацію за звичайний знос квартири. Її можна використовувати лише для покриття шкоди, що була заподіяна з вини орендаря, або надмірного зносу предмета оренди. Утім, консультаційна практика МітерГільфе показує, що нерідко застава невинуватено утримується довше, або ж не повертається взагалі.

В такому випадку в мирову комісію можна подати заяву на визначення розміру суми застави, що підлягає поверненню, або подати в суд позов про повернення застави.

Порада від фахівця:

Обов'язково фіксуйте стан квартири на моменти її прийому та повернення (фотографії, акт приймання-здавання, свідки).

Збори

Починаючи з 11.11.2017 р., письмові угоди про оренду квартир уже не підлягають сплаті зборів у фінансовій службі.

Утім, досвід МітерГільфе показує, що чимало приватних орендодавців вимагають «збір за обробку», «збір за маніпуляції» чи «збір за складання угоди», щоб заробити собі додатково. У сфері повного застосування Закону про орендне право такі платежі не допускаються. За допомогою заяви до мирової комісії можна вимагати їх повернення.

Прийняття квартири: на що звернути увагу?

Перед тим, як приймати квартиру, обов'язково слід оглянути її разом із орендодавцем або уповноваженим працівником домоуправління. Таким чином ви зможете пересвідчитися, чи стан квартири відповідає тому, що було обіцяно на перших оглядинах, і чи наявні пошкодження.

У разі виявлення вад чи пошкоджень їх необхідно зафіксувати в письмовому вигляді в приймально-здавальному акті, бажано з підписом обох сторін. Це дозволить уникнути суперечок щодо обсягів

зносу чи завдання пошкоджень за період оренди при виїзді з квартири. Перевірте справність устаткування та зафіксуйте все на фото. Поінформуйте орендодавця про пошкодження за допомогою рекомендованого листа з вимогою їх усунення.

МітерГільфе рекомендує використати для цього зразок приймально-здавального акта, який можна безкоштовно завантажити на сайті MieterHilfe.at.

Підказка:

За можливості, зберігайте всі документи, пов'язані з квартирою, навіть якщо наразі вони вам не видаються важливими. Пізніше повідомлення про розмір оренди до сплати, кінцевий розрахунок розміру комунальних послуг за рік чи якийсь інший лист від орендодавця може знадобитися у разі виникнення питань.

Ось перелік документів, які необхідно зберігати в будь-якому разі:

- орендна угода з усіма додатками
- всі зміни та доповнення до орендної угоди
- всі документи, які ви отримали під час укладення угоди (орендна пропозиція,



квитанції про сплату ріелторських комісійних, застави, приймально-здавальний акт тощо)

- повідомлення про розмір оренди до сплати
- лист від орендодавця
- домовленості про спеціальні дозволи (користування садом, супутниковою тарілкою тощо)
- дозволи на реконструкцію квартири

Як мінімум три роки необхідно зберігати:

- кінцеві розрахунки розміру комунальних послуг за рік
- всі витяги з рахунка, що можуть слугувати підтвердженням сплати орендної плати
- Навіть після завершення орендних відносин рекомендується ще деякий час зберігати ці документи, щоб у вас були докази на випадок необґрунтованих вимог.

Орендна угода

Після того, як ви нарешті знайшли омріяну квартиру, доведеться ще розібратися з подробицями та складнощами майбутньої орендної угоди. Зрештою, вона становить договірну основу відносин між орендодавцем і орендарем. Орендна угода є так званим «тривалим борговим зобов'язанням», тобто угодою, спрямованою на тривалий проміжок часу, тому вкрай важливо досягнути належним чином складеної і збалансованої угоди.

Окрім перелічених тем, орендна угода може містити й інші неясності, тому дотримуйтесь девізу «довіряй, але перевірай»!

Порада:
проконсультуйтеся у фахівців!

МітерГільфе
надає послуги безкоштовно.

Перевірка орендної угоди

Фахівці від МітерГільфе рекомендують звернути особливу увагу на такі положення орендної угоди:

- розмір орендної плати
- коригування розміру / режим індексації орендної плати
- розмір і режим інвестування застави
- строк оренди, обмеження строку оренди
- строки та терміни розірвання орендних відносин
- обов'язки щодо утримання квартири в належному стані
- повернення квартири (заборонені застереження в угоді, як-от про побілку перед звільненням квартири)
- відмова орендаря від відшкодування збитків (як-от у разі тимчасового виходу з ладу технічного устаткування)

Якщо у вас виникнуть питання щодо орендної угоди або формулювання її тексту, ніколи не завадить зв'язатися з командою МітерГільфе! (за телефоном +43 1 4000/8000, особисто за адресою: Guglgasse 79, 1030 Wien, з понеділка по п'ятницю від 9:00 до 17:00, або ж електронною поштою: office@MieterHilfe.at)



Правові основи

Якими законами регулюються орендні відносини?

Основні положення про орендні відносини ви знайдете в

- Цивільному кодексі
- Законі про орендне право та Законі про некомерційні житлові підприємства

Інші важливі положення містяться в

- Цивільному процесуальному кодексі
- Законі про захист прав споживачів
- Законі про угоди з забудовниками
- Законі про квартиру власність
- федеральних та земельних законах про субсидування житлового будівництва

Які саме закони застосовуватимуться у вашому випадку, залежить від категорії предмета оренди (квартира, номер у готелі, місце в гуртожитку тощо) і від категорії орендодавця (фірма, приватна особа, кооператив, комерційний орендодавець тощо).

Порада:

Фахівці від МітерГільфе допоможуть вам зорієнтуватися в хаосі законів. Зв'яжіться з нами, і ми скеруємо вас у правильному напрямку.

Сфери застосування Закону про орендне право

Стаття 1 Закону про орендне право визначає, чи на конкретну угоду про оренду поширюється дія Закону про орендне право, а якщо так, то під яку сферу застосування Закону про орендне право вона підпадає (повне чи часткове). Дуже важливо правильно визначити категорію орендних відносин, оскільки вона є вирішальною для того, якою мірою права та обов'язки орендодавців і винаймачів визначаються (в обов'язковому порядку) законодавством і не можуть бути змінені договірними умовами на шкоду орендарів.

Закон про орендне право – повний виняток

Перелічені нижче види договірних відносин повністю випадають зі сфери захисту Закону про орендне право. На них не поширюються обмеження щодо строків чи розміру орендної плати (за винятком обмежень щодо лихварства, мало релевантних на практиці, або «скорочення понад половину» відповідно до положень Цивільного кодексу).

- розміщення в готелі та місця в гуртожитках (для студентів, учнів професійно-технічних училищ тощо)
- проживання в квартирах з соціально-педагогічним супроводом (благодійні організації)
- квартири, що надаються роботодавцем для виконання службових обов'язків або проживання
- угоди про «другі квартири» на випадок переїзду, пов'язаного з професійною діяльністю, зі строком оренди не більше 6 місяців
- апартаменти
- будинки з одним або двома об'єктами (угоди про оренду, укладені після 01.01.2001 р.)

Закон про орендне право – сфера повного застосування

Предмети оренди в будівлях із двома чи більше об'єктами*, розташовані в

- будинках старої забудови (дозвіл на будівництво був виданий до 08.05.1945 р.)
- новобудовах (дозвіл на будівництво був виданий до 30.06.1953 р.)
о за винятком квартир на правах власності**
- субсидованих новобудовах (дозвіл на будівництво був виданий після 30.06.1953 р.)
о за винятком квартир на правах власності*

* Приміщення, які були створені пізніше внаслідок розбудови горища, можуть не враховуватися.

** У деяких випадках, квартири на правах власності, розташовані в новобудовах, також підпадають під сферу повного застосування Закону про орендне право.

На орендні відносини з некомерційними житлобудівельними спілками (квартири від кооперативів), як правило, поширюється також дія Закону про некомерційні житлові підприємства.

За оренду квартир у будинках старої забудови, як правило, розмір орендної плати повинен бути оснований на визначених нормативах, до яких можуть додаватися певні доплати чи знижки. В усіх інших випадках орендодавцям дозволено узгоджувати адекватний розмір орендної плати, за винятком так званих «квартир категорії D» (з туалетом на коридорі тощо).

У випадку орендних відносин із обмеженням строком дії розмір орендної плати слід знизити на 25% (знижка за обмеження строку).

Підказка:

Калькулятор для розрахунку орендної плати є хорошим орієнтиром щодо допустимості розміру узгодженої орендної плати. Він відфільтровує винятки, які не підпадають під нормативи. Калькулятор доступний за адресою:

MieterHilfe.at/tools/mietenrechner

Закон про орендне право – сфера часткового застосування

Предмети оренди в будівлях із більш, ніж двома об'єктами*, розташованих у

- новобудовах, створених без субсидій (із

приватним фінансуванням) (дозвіл на будівництво був виданий після 30.06.1953 р.)

- розбудованих горищах або надбудовах (дозвіл на будівництво був виданий після 31.12.2001 р.)
- добудовах (дозвіл на будівництво був виданий після 30.09.2006 р.)
- квартирах на правах власності** (дозвіл на будівництво був виданий після 08.05.1945 р.)

* Приміщення, які були створені пізніше внаслідок розбудови горища, можуть не враховуватися.

** У деяких випадках квартири на правах власності, розташовані в новобудовах, також можуть підпадати під сферу повного застосування Закону про орендне право.

У цьому випадку застосовуються лише такі положення Закону про орендне право:

- про орендне законодавство на випадок смерті (право представлення певних осіб після смерті орендаря; стаття 14 Закону про орендне право)
- про заставу (стаття 16b Закону про орендне право)
- про обмеження строку оренди та захист від розірвання угоди про оренду
- про підвищення розміру орендної плати в давніх угодах (стаття 45, стаття 46 у разі смерті)

Фінансова допомога від Міста Відень

Субсидія для оплати оренди квартири («Wohnbeihilfe»)

Надання субсидії залежить від кількості мешканців квартири, її розміру, доходу, а також прийнятих витрат на житло, що підлягають зарахуванню. Більш докладну інформацію можна отримати в магістратському відділі 50 (з питань субсидії для оплати оренди квартири). До речі, правом на отримання субсидії для оплати оренди квартири можуть скористатися й житлові спільноти.

Позика для заміщення власних коштів

Позика, що видається конкретній особі під один відсоток для фінансування витрат на будівництво і земельну ділянку (= власних коштів) для субсидованих квартир. Нею можна скористатися тим, якщо розмір домогосподарства та доходів дозволяють надати цей вид субсидії.

Позика для молодих віденців

Молоді шукачі житла з низьким рівнем



доходів можуть отримати від Міста Відень позику, що надається під 1% на покриття будівельних витрат, а також можливість відтермінувати повернення частини витрат на земельну ділянку. Таким чином, наявність частки власних коштів перестас бути перешкодою для молодих людей, матерів-одиначок та батьків-одиначків, а також молодих сімей і полегшує доступ до субсидованого муніципального житлового фонду.

Практичні поради

Залишається вирішити ще декілька питань. Наприклад, якщо в новій квартирі треба ще зробити ремонт або ви замовили меблі, то все це треба добре скоординувати, як-от узгодити строки доставки, щоб уникнути хаосу в день переїзду.

Організація переїзду

- організувати перевізника, заручитися допомогою друзів
- підбати про витратні матеріали: шпатель, скотч, робочі рукавиці, матеріали для прибирання, паркувальні талони, їжу, напої, інструменти тощо
- організувати авто (позичити в друзів або взяти напрокат)
- організувати місце для стоянки авто поблизу входу в будинок
- спакувати все в коробки та зробити зрозумілі надписи (вміст, місце призначення)

Реєстрація, перереєстрація

- електроенергія, газ (необхідно домовитися про зняття кінцевих показників лічильників)
- радіо та телевізор, телефон, інтернет
- впродовж трьох зареєструвати нове місце проживання днів в реєстраційній службі

Підказка:

Повідомити про зміну адреси роботодавцю, школі, університету, установам, касі медичного страхування, банку, страховим компаніям, фінансовій службі, а також змінити адресу для передплат і оформити перенаправлення пошти на нову адресу.



Контакт

МітерГільфе

Відень, Гугльгасе 7-9
(1030 Wien, Guglgasse 7-9)

Телефонні та особисті консультації
з понеділка по п'ятницю з 9:00 до 17:00
тел.: 01/4000-8000
ел. пошта: office@mieterhilfe.at
www.mieterhilfe.at



Відділ субсидування житлового будівництва та мирова комісія для врегулювання питань, пов'язаних із житловим правом (магістратський відділ 50)

Відень, Мутгасе 62
(1190 Wien, Muthgasse 62)

телефонна довідка: з понеділка по п'ятницю з 7:30 до 15:30
тел.: 01/4000.74498

www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle

Відділ з питань субсидій для оплати оренди квартири («Wohnbeihilfe»)

Відень, Гайлігенштеттер штрассе 31, 3-й під'їзд, поверх «2. OG», кабінет 228
(1190 Wien, Heiligenstädter Straße 31/Stiege 3, 2. OG, Zi 228)

Прийом громадян:

у понеділок, вівторок, четвер і п'ятницю з 8:00 до 13:00

у четвер з 15:30 до 17:30

тел.: +43 1 4000-74880

www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnbeihilfe

Консультаційний центр з питань житла

Відень, Гугльгасе 7-9, на розі з вулицею Парагонштрассе 4
(1030 Wien, Guglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße 4)

Запис на консультацію, довідка:

з понеділка по четвер з 8:00 до 16:00

у п'ятницю з 8:00 до 14:00

Актуальні години роботи – за адресою www.wohnberatung-wien.at

тел.: +43 1/24 111

ел. пошта: wohnberatung@wohnberatung-wien.at

www.wohnberatung-wien.at

Сервісний центр «Wiener Wohnen»

Відень, Роза-Фішер-гасе 2
(1030 Wien, Rosa FischerGasse 2)

Години роботи:

у понеділок і вівторок з 8:00 до 16:00, у середу з 8:00 до 12:00

у четвер з 8:00 до 18:00, у п'ятницю з 8:00 до 12:00

тел.: 05 75 75 75 (цілодобово)

www.wienerwohnen.at

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Wohnservice Wien GesmbH, Kommunikation, Guglgasse 7-9, 2. OG, 1030 Wien, Tel.: 01/24503, E-Mail: presse@wohnservice-wien.at *Gestaltung:* baumg-art-ner.com *Bildcredits:* Wohnservice Wien/J. Fetz; L. Schedl; St. Zamisch, iStockphoto *Stand:* Februar 2024