

Укладання угоди орендування помешкання - стислий посібник для господарів

Цей посібник призначений для господарів, які разом із своїми гостями домовилися укласти угоду між домовласником і орендарем. Це лише стислий огляд. Ви можете отримати більше інформації у [Державному керівництві на сайті gov.uk](#).

Що таке угода орендування помешкання?

Це угода між вами й орендарем у випадку, коли ви також мешкаєте у будинку. Ви стаєте домовласником-резидентом, і орендар не має виключного права займати будь-яку частину будинку.

Якщо ви будете домовласником-нерезидентом, ви можете [знайти інформацію про приватне орендування на сайті gov.uk](#).

В цій угоді йдеться про таке:

- Яку орендну плату вам сплачуватимуть та як часто.
- Який депозит ви можете запитати.
- Які кімнати та приміщення орендар зможе використовувати та які меблі ви надаєте.
- Що він не може робити, наприклад, мати домашніх тварин або мати доступ у певні кімнати.
- Що покриває орендна плата, яку ви призначаєте, наприклад, такі рахунки, як муніципальний податок.
- Якщо рахунки не включені, як вони будуть розподілятися та сплачуватися.
- Чи надаватимете ви інші послуги, як от харчування або прання.
- Будь-який термін попередження, який потребуватиметься вам або орендарю для розірвання угоди.
- Очікування щодо того, як він доглядатиме за його місцем проживання.
- Яке прибирання, технічне обслуговування та ремонт входить до сфери відповідальності вас як домовласника.
- Яке прибирання, технічне обслуговування та ремонт входить до сфери відповідальності орендаря.

Ці питання можуть обговорюватися з вашим ймовірним орендарем до підписання угоди. Команда програми «Оселі для України» може поспілкуватися через угоду орендування помешкання з орендарем з вами та/або перекласти її на іншу мову.

Орендна плата

Якщо ви не знаєте, яку орендну плату призначати, ви можете:

- Довідатися на місцевих сайтах з продажу квартир, як от [Rightmove](#) і [Spareroom](#)
- Визначити, яка орендна плата вам буде потрібна, щоб покрити ваші витрати, у тому числі рахунки, якщо пропонуються.
- Поговорити з вашим орендарем про те, яку суму він може собі дозволити.

В ідеалі орендар має сплачувати орендну плату регулярним банківським переказом. Однак, якщо ви узгодили готівкові платежі, ви маєте давати йому книгу сплати оренди, щоб вносити запис про кожний платіж.

Якщо орендар запізнюється зі сплатою орендних платежів, спробуйте поговорити з ним якомога скоріше, щоб дізнатися про можливу проблему. Ви також можете звернутися до команди «Оселі для України» у вашій місцевій раді за підтримкою.

Депозити

Ви можете запитати депозит на початку дії угоди на додаток до орендної плати за перший місяць. Цей депозит може використовуватися для компенсації збитків, загублених предметів або заборгованості з орендної плати наприкінці терміну угоди. Він не може перевищувати суму орендної плати за п'ять тижнів.

За угодою орендування помешкання ви не повинні класти депозит у план гарантійного депозиту, однак ви маєте зберігати його. Після сплати орендарем орендної плати за перший місяць/депозиту ви маєте надати йому розписку як підтвердження.

Дохід від оренди – вплив на податки та допомогу

На відміну від платежів подяки «Оселі для України», дохід від оренди впливатиме на податки та допомогу.

За схемою оренди кімнати ви можете заробити до 7500 фунтів стерлінгів звільнених від податків на рік, що еквівалентно 625 фунтам стерлінгів на місяць. Ми наполегливо радимо вам [ознайомитися з керівництвом щодо схеми оренди кімнати на сайті gov.uk](#).

Якщо ви отримуєте будь-яку допомогу, ви повинні повідомити відповідну установу:

- Вашу місцеву раду щодо допомоги на утримання житла і допомоги на муніципальний податок.
- DWP щодо будь-яких інших допоміг, у тому числі державної пенсії та соціальної виплати пенсіонерам.

Вони зможуть надати вам консультацію щодо будь-якого впливу на них, виходячи з ваших індивідуальних обставин.

Ви повинні перевірити будь-які іпотечні умови, щоб переконатися, що вони включають наявність у вас орендаря. Якщо ви орендуєте ваш будинок у приватного домовласника або власника соціального житла, ви також маєте заздалегідь взяти у них дозвіл.

Ми також радимо вам сповістити про це страхову компанію вашого будинку, при цьому орендар відповідає за страхування своїх власних речей.

Коли термін угоди розпочався

Ви повинні здійснити інвентаризацію з орендарем. Вона включатиме:

- Перелік меблів, які ви надаєте.
- Стан, у якому перебувають меблі.
- Стан, у якому перебуває кімната, наприклад, будь-які сліди на стінах та загальне опорядження.
- Покази лічильників, якщо він сплачуватиме рахунки окремо.

Ви можете за бажанням зробити світлини. Це можливість для орендаря зазначити будь-яку річ, не згадану в інвентаризації, щоб включити її.

Ви також повинні сповістити вашу місцеву раду про зміни у відносинах господар/гість, щоб вони могли припинити сплачувати будь-які платежі подяки. Якщо ви цього не зробите, це може розглядатися як шахрайське використання коштів, і ви повинні будете повернути будь-яку переоплату.

Упродовж дії угоди

Як домовласник ви відповідаєте за:

- Надання послуг, перелічених в угоді орендування помешкання.
- Забезпечення вашому орендарю недоторканості приватного життя згідно з угодою.
- Забезпечення придатності будинку для життя.
- Здійснення перевірок газової безпеки та електричних перевірок.
- Забезпечення безпеки електричного устаткування для використання.
- Забезпечення відповідності обладнання вимогам протипожежної безпеки.

Будь-які зміни мають бути узгоджені вами і вашим орендарем і викладені в письмовій формі, у тому числі будь-які запити про зміну орендної плати.

Закінчення угоди

Ви і орендар повинні:

- Призначити правильний термін повідомлення. Ми пропонуємо не менше 28 днів.
- Узгодити дату передачі і перевірки приміщення.
- Організувати повернення депозиту. Якщо ви бажаєте утримати деяку кількість депозиту, щоб сплатити збиток і т.і., ви маєте пояснити, яку його частину ви бажаєте утримати, з якої причини і що треба зробити, щоб усунути збиток.
- Орендар може обговорити це, а ви можете звернутися за порадою у [Citizens Advice](#) або до місцевого комітету домовласників щодо ваших подальших кроків.
- Ми радимо запитати розписку у вашого орендаря після повернення депозиту.

Листопад 2023 р.