



ОРЕНДА ЖИТЛА

**БАНКІВСЬКІ
РАХУНКИ**



ЯК ЗНАЙТИ ЖИТЛО В ОРЕНДУ?



Знайти помешкання в оренду непросто. Можна скористатись декількома можливостями : відвідати фізично офіс ріелторського агентства; шукати через веб-сайти ріелторів, вивчати групи у Facebook, або читати оголошення в газетах, звертатись до своїх друзів та знайомих. Краще орендувати нерухомість безпосередньо у власника, оскільки ви заощадите на брокерських зборах та комісіях і зможете домовитися про нижчу орендну плату за ринковою ціною.

Найвідоміші сайти реклам оренди житла: imot.bg, imoti.info, imoti.net, bazar.bg, realistimo.com, olx.bg, mirela.bg, yavlana.com та інші.

Переглядаючи оголошення, важливо зрозуміти чи воно опубліковано ріелтором, чи власником помешкання. Деякі ріелтори «прикрашають» свої оголошення, тому звертайте увагу на реальний стан майна під час фізичного огляду.

У цьому плані оголошення в групах у Facebook мають перевагу над спеціалізованими веб-сайтами, оскільки профіль автора оголошення можна переглянути, щоб зрозуміти, чи він є власником майна, чи ріелтором. Ключовими словами для пошуку помешкання в оренду у Facebook є, наприклад, такі слова, як «rent Sofia», «rentals Sofia», «apartments for rent Sofia», тощо.

Звичайно, ви також можете скористатися державною платформою де є різні види пропозицій розміщення біженців на сайті ukraine.gov.bg/uk/properties-list/. Волонтери беруть участь у цій платформі, але будьте обережні, оскільки там не всі пропозиції перевіряються.

УВАГА! ВИ МОЖЕТЕ ЗІТКНУТИСЯ З ОГОЛОШЕННЯМИ ТИПУ «ГАЧОК».

Існують оголошення типу „гачок“, які не є справжніми і привертають увагу меншою ціною, ніж аналогічні оголошення на житло. У такому випадку, зателефонувавши агенту з нерухомості, ви можете почути, що це житло щойно здали в оренду, але є інші, які Вам готові показати, або Вам скажуть, що саме це житло Вам зможуть показати лише наступного тижня, але зараз у них є доступ до інших вільних об'єктів і т.д. і т.п. У такому випадку зачекайте і зателефонуйте наступного тижня, і якщо історія повториться знову, уникайте цього агента нерухомості.

Мета таких оголошень полягає в тому, щоб ріелтор показав вам помешкання, які у них насправді є і які, як правило, погано мебльовані, мають серйозні недоліки або коштують дорожче, ніж помешкання в оголошенні, яке вас привабило. Уникайте також оголошень про житло без фотографій.

Депозитні та брокерські збори.

Орендодавці зазвичай просять один або кілька депозитів у розмірі однієї місячної орендної плати, і якщо вони користуються послугами ріелтора, також підлягає сплаті додаткова комісія - зазвичай у розмірі половини місячної орендної плати. Ось чому бажано орендувати помешкання безпосередньо у власника, якщо це можливо.

Депозит, наданий готівкою, повинен супроводжуватися квитанційним документом, в якому зазначається сума депозиту, а також умова, що він буде повернутий після звільнення помешкання. Без такого документа існує ризик того, що депозит не буде відшкодований після закінчення терміну дії оренди.

Форма, спосіб оплати, прийняття майна, повідомлення про припинення договору.

Договір оренди повинен бути укладений у письмовій формі, зі звичайним терміном оренди на один рік, але немає ніяких перешкод, щоб він був на 3, 5 або до 10 років. Ніколи не переїжджайте в помешкання, на яке Ви не уклали договір про оренду. Укладення договору в присутності нотаріуса дає впевненість, що навіть у разі зміни власника квартири, орендарі зможуть користуватись цим житлом на підставі вже укладеного договору на строк, який їм лишається у відповідності до їхнього договору, що є достатнім часом для пошуку іншого житла. Спосіб оплати орендної плати може бути у відповідності до вашої домовленості з власником: через банківський переказ або готівкою.

ВАЖЛИВО!

Пам'ятайте, що при оплаті оренди готівкою, кожного разу Вам необхідно отримати від власника квитанцію, підписану ним.

Приймання квартири оформляється протоколом прийому-передачі, в якому ми радимо детально описати всі меблі, їх якісний стан та видимі пошкодження майна та житла. Це дозволить уникнути відшкодування збитків, які не були спричинені Вами. Якщо протокол вже підписаний ріелтором, Ви повинні попросити особисто відвідати помешкання та перевірити точність опису.

Обговорюючи термін звільнення квартири, для орендаря важливе так зване попередження про звільнення помешкання. Рекомендуємо, щоб це попередження було не менше двох місяців, а якщо таке застереження відсутнє, передбачається, що повідомлення становить лише один місяць.

Договір на оренду є цивільно-правовим договором і є результатом ваших домовленостей з орендодавцем. У разі виникнення суперечки між вами, яку ви не можете вирішити самостійно, вам, можливо, доведеться розпочати судову справу. Якщо вам потрібна юридична допомога, зверніться до Асоціації активних користувачів.

Основні обов'язки та права сторін.

Орендар за власний рахунок усуває незначні пошкодження в помешканні та зобов'язаний сплачувати за власний рахунок такі витрати, як плата за електроенергію, воду, інтернет та управління ОСББ. В принципі, власник сплачує податок та плату за прибирання сміття за своє майно, але це зобов'язання на підставі договору може бути передане орендарю. Тому уважно і в повному обсязі ознайомтеся з умовами договору.

Якщо договір укладено лише болгарською мовою, обов'язково шукайте перекладача. Щоб ви почувалися безпечніше, попросіть додати до договору пункт для самостійної оплати комунальних послуг, а потім надавайте орендодавцю копії платіжних документів. Якщо орендодавець не погоджується на таку домовленість, попросіть його надавати вам необхідні дані для самостійної перевірки ваших рахунків за комунальні послуги. Це буде гарантією того, що ви платите лише за те, що використовуєте.

За житлом необхідно доглядати, тому про будь-які серйозні пошкодження слід своєчасно повідомляти орендодавця. Невиплата орендної плати, грубе порушення правил і норм добросусідства можуть бути підставою для одностороннього розірвання договору та примусового виселення з квартири.

ВАЖЛИВО!

Якщо орендодавець змушує вас виїхати раніше, ніж вказано в письмовому попередженні, ви маєте право на компенсацію, і в цьому випадку вам потрібно негайно звернутися за допомогою. Після закінчення домовленого терміну дії договору він стає безстроковим і може бути розірваний шляхом відправлення попередження за один місяць до припинення дії договору будь-якою зі сторін.

ЯК І ДЕ ВІДКРИТИ БАНКІВСЬКИЙ РАХУНОК?



Будь-який громадянин України, який легально проживає в країні, може відкрити розрахунковий банківський рахунок і використовувати його для здійснення грошових переказів, внесення коштів, отримання заробітної плати, дебітної картки за допомогою якої можна оплачувати товари та послуги через POS-термінали, а також мати доступ до електронного майданчика банку. **Банки не зобов'язані відкривати іноземним громадянам інші види рахунків, наприклад, ощадних.**

Відкриття банківського рахунку може бути здійснено в будь-якому відділенні банку і вимагає наявності документа, що посвідчує особу, з яким ви в'їжджаєте на територію Республіки Болгарія. На даний момент відкрити повністю онлайн банківський рахунок громадянину України неможливо. У деяких країнах ЄС вам можуть відмовити у відкритті розрахункового рахунку, якщо у вас вже є рахунок в іншому банку в тій же країні.

Однак не всі банки пропонують обміняти українську валюту, що може ускладнити роботу вашого банківського рахунку. **Ця ж рекомендація стосується оплати в магазинах - якщо ви спробуєте розрахуватися банківською карткою в українських гривнях, вам може бути відмовлено в операції, або курс може бути несприятливим для вас.** Тому з економічної точки зору краще обміняти свої гроші на леви або євро, щоб не платити за несприятливим курсом або отримати відмову в оплаті.

Крім традиційних банків, існують також **онлайн-банки**, які не мають фізичного відділення. Вони можуть надати вам **міжнародний IBAN та виконувати той самий набір послуг**, що й традиційні банки. Цікавим у цих банках є те, що вони мають низькі комісії за перекази та низькі щомісячні комісії. Такими онлайн-банками є Revolut, BunQ, Monese, Wise та інші. Для переказу грошей також можуть використовуватися такі компанії, як Western Union, Easyway, Venmo, Moneygram, Paysera, OpalTransfer, Paysend та інші.



УМОВИ ЗАКРИТТЯ ТА ПЕРЕВЕДЕННЯ БАНКІВСЬКОГО РАХУНКУ В ІНШИЙ БАНК

Для закриття банківського рахунку потрібно повідомити банк про свої наміри та заповнити шаблонну форму закриття, причому банки можуть стягувати комісію за закриття рахунку.

Якщо ви хочете перейти в інший банк, вам потрібно повідомити новообраний банк про те, що ви хочете перевести до нього свій рахунок. Процес переведення рахунку здійснюється шляхом відвідування відділення цього банку та подання персональної заяви - форми дозволу на переведення розрахункового рахунку. Зазвичай переведення рахунку в інший банк займає до 15-20 днів, а ваш новий банк забезпечує самостійно всі дії переведення вашого рахунку, гарантує передачу даних та скасування всіх платіжок на періодичні перекази до старого банку.

Пам'ятайте, що договір зі старим банком розривається, а рахунок закривається, тільки тоді, коли Вами сплачено всі комісії та інші платежі, що підлягають сплаті. Крім того, старий банк може відмовити у переведенні розрахункового рахунку, якщо він пов'язаний з використанням кредитних карток, або інвестиційних послуг, або має заблоковані суми. Новий банк також повинен повідомити третіх осіб, таких як роботодавець, постачальників комунальних послуг тощо, стосовно змін.





Що робити у випадку ускладнень та відмови банку у відкритті рахунку?

У випадку, якщо працівник банку відмовиться відкрити Вам розрахунковий рахунок, попросіть, щоб ця відмова була оформлена письмово, щоб Ви могли домагатися своїх прав на більш пізньому етапі. Не погоджуйтеся на усну відмову, наполягайте на письмовій. Якщо працівник усно вимагає від Вас надати документи, відмінні від описаних вище, та/або ускладнює їх отримання, він, ймовірно, намагається відмовити Вам у відкритті поточного рахунку. У будь-якому випадку, попросіть у письмовій формі інструкції щодо необхідних документів, які забезпечать захист Ваших прав у майбутньому.

Чи мають Ваші гроші на рахунку гарантії?

Правила ЄС гарантують захист грошей на Вашому банківському рахунку у разі неплатоспроможності банку. Сума гарантії становить до 100 000 євро або еквіваленту цієї суми в місцевій валюті, що застосовується до відповідної особи у відповідному банку. При цьому сукупна сума на рахунках відповідної особи в банку не може перевищувати 100 000 євро. Існують винятки з правила. Якщо рахунок використовується спільно з вашим партнером, поріг у 100 000 євро застосовується до кожного з них окремо, що означає 200 000 євро для вашого спільного рахунку.

Здійснюючи покупки в Інтернеті в Болгарії або іншій країні ЄС, не робіть банківських переказів на сайті, якому Ви не довіряєте. Використовуйте свою банківську картку щоб захистити себе. У разі, якщо Ви не отримаєте своє замовлення, Ви можете оскаржити транзакцію у своєму банку протягом 13 місяців з дати оплати та повернути свої кошти.



СПОЖИВЧИЙ КРЕДИТ - ДЕ І ЯК СКОРИСТАТИСЯ ЦІЄЮ МОЖЛИВІСТЮ?

Надання споживчого кредиту знаходиться під захистом низки законів, які захищають споживача, але, ймовірно, громадянину України буде складніше отримати кредит у банківській установі. Банки вимагають наявності стабільного доходу і мають ряд інших вимог, пов'язаних з працевлаштуванням, віком тощо. Вони також більш консервативно ставляться до споживчого кредитування іноземних громадян. Коли банки не надають споживчий кредит, споживачі часто звертаються до небанківських фінансових установ, або до так званих «швидких кредитів».

У Болгарії такі фінансові установи, як правило, надають споживчі кредити з процентними ставками вище 40% на щорічній основі, а загальний відсоток витрат в деяких випадках може досягати до 300%. Для порівняння, процентні ставки за кредитами, наданими банками, становлять близько 6-8% на рік. Ми попереджаємо Вас, що на даному етапі кредити типу «швидкі кредити» є серйозним фінансовим ризиком і можуть призвести до боргової спіралі.

Велика кількість установ так званого «швидкого кредитування» надають споживачам кредити за процентними ставками, які у багато разів перевищують 40%, які сформовані прихованими комісіями та винагородою третім особам, пов'язаних із споживчим кредитом. В разі такої необхідності, користуйтеся кредитними картками банків. Але знову ж таки, будьте обережними! Крім того є фінансові установи, які надають кредити у формі овердрафт кредитних карток під високі процентні ставки, що є несприятливим для споживача. Отже, зверніть увагу на те, чи кредитна картка належить банку чи іншій фінансовій установі!

ВАЖЛИВО!

Звертайтеся до фінансових установ, які надають споживчі кредити і мають процентні ставки не більше 10-15%. Уникайте «швидких кредитів» через величезний фінансовий ризик потрапити в боргову спіраль.

Корисні номери

Комісія із захисту прав споживачів

У разі проблем з реалізацією ваших прав споживача

Веб-сайт: <https://www.kzp.bg/>

Контактний телефон: 0700 111 22

В разі покупки на місці ви можете звернутися до регіональних центрів КТК в Благоевграді, Бургасі, Варні, Велико Тирново, Відін, Враца, Габрово, Добрич, Корджалі, Кюстендил, Ловеч, Монтана, Пазарджик, Перні, Плевен, Пловдив, Разград, Русе, Силистра, Сливен, Смолян, Софія, Софійська область, Стара Загора, Тирговиште, Хасково, Шумен та Ямбол.

У разі оформлення онлайн-замовлень центральний апарат КЗС у м. Софія, вул. Врабча, 1, ет. 3,4 та 5, тел. 02/933 0565

Європейський центр споживчів

У разі виникнення суперечки з перевізником з іншої держави-члена ЄС, Ісландії, Норвегії або Сполученого Королівства.

Софія, вул. вул. Бачо Кіро, 14

Електронна адреса: info@ecc.bg

www.ecc.bg



Україномовна споживча кампанія:
<https://www.aktivnipotrebiteli.bg>



YouTube: <https://www.youtube.com/@aktivnipotrebiteli>



Болгарська національна асоціація активних користувачів

Софія, Врабча 26,
тел. 02/989 01 06
Електронна пошта: info@aktivnipotrebiteli.bg
Facebook: [aktivnipotrebiteli](https://www.facebook.com/aktivnipotrebiteli)
Веб-сайт: www.aktivnipotrebiteli.bg

СУОБ «Мати Україна»

Софія, вул. Царибродська 136-142
тел. 0887601072
Електронна пошта: olenasof@gmail.com
Facebook: [MatiUkraine](https://www.facebook.com/MatiUkraine)