

ПРАКТИЧНІ ПОРАДИ ДЛЯ ОРЕНДИ ЖИТЛА У ВАЛЛОНІЇ

Доступ до належного житла є одним з основних прав людини у Валлонії. Ви зараз проживаєте у помешканні, наданому на тимчасовій основі (родичі або друзі, приватні особи, що приймають біженців, рішення для прийому біженців, організовані комунами, центри соціального забезпечення CPAS, центри або заклади з проживанням...), і шукаєте більш стабільне житло? Ця брошура познайомить вас з різними службами та видами допомоги, які діють у Валлонії з метою допомагати винайняти житло.

Ваше становище (наприклад, статус тимчасового захисту) дозволяє вам отримувати соціальні послуги від CPAS та комуни. Серед іншого, ви можете зробити запит на отримання допомоги еквівалентної доходу соціальної інтеграції і на отримання житлової допомоги.

CPAS

Соціальна служба CPAS може:

- супроводжувати вас у пошуку житла (приватного або державного);
- надати вам аванс для оплати першого місяця оренди або гарантійного депозиту оренди;
- надати вам на додачу до інтеграційного доходу (або до допомоги, що є його еквівалентом) одноразову виплату для облаштування житла;
- сприяти вам в отриманні допомоги для покращення температурного комфорту вашого житла за програмою **MEBAR**.

Контактні дані: Зверніться до CPAS комуни, в якій ви зараз проживаєте.



081 20 60 60

https://www.belgium.be/en/family/social_security_in_belgium

ШУКАЄТЕ ПРИВАТНЕ ЖИТЛО

Інструменти для пошуку приватного житла:
Ви можете отримати доступ до оголошень про оренду житла через такі канали:

- Інтернет-платформи для пошуку нерухомості
- Оголошення в пресі
- Агенції нерухомості

ОРЕНДА ЖИТЛА

У Валлонії оренда житла підлягає особливому регулюванню, що застосовується до оренди основного місця проживання, до студентської оренди та спільної оренди.

Таке регулювання запроваджене з метою гарантувати максимальну юридичну безпеку сторін, зі збереженням балансу між правом власності орендодавця та правом на житло орендаря.

→ **Слід звернути увагу на таке**

А. Основне місце проживання

Основним місцем проживання вважається житло, в якому орендар проживає **дійсно** та **постійно** – Це житло належить до його особистих інтересів та інтересів його сім'ї.

В. Договір оренди

Договір оренди має бути складений у кількості примірників, що дорівнює числу сторін. У ньому обов'язково має зазначатись:

- **Особа орендаря та орендодавця із вказанням національного номера кожної зі сторін;**
- **Дата початку дії договору оренди та її тривалість;**
- **Тип оренди (наприклад, оренда основного місця проживання або студентська оренда);**
- **Перелік всіх орендованих приміщень і частин будівлі;**
- **Розмір орендної плати без комунальних послуг, та можливі комунальні платежі за приміщення спільного користування;**
- **Розмір особистих комунальних платежів, якщо вони мають фіксований характер;**
- **Інформація про фіксований або авансовий характер особистих і спільних комунальних платежів;**
- **У випадку будинку з багатьма житловими приміщеннями, якщо розмір комунальних платежів не є фіксованим, зазначається спосіб розрахунку комунальних платежів та розподіл, що застосовується;**
- **Наявність індивідуальних або колективних лічильників;**
- **Дата останнього сертифікату енергоефективності житла (РЕВ), а також індекс енергоефективності присвоєний житлу.**

С. Термін оренди

Договір оренди основного місця проживання укладається терміном на **9 років**.

Тим не менше, сторони можуть за деяких умов укласти **короткотерміновий договір оренди** (не більше 3-х років: наприклад, 1 рік +1 рік +1 рік, або 6 місяців +1 рік + 18 місяців).

Д. Обов'язки орендаря

- **Сплачувати орендну плату та комунальні платежі (вам імовірно доведеться пройти процедуру реєстрації лічильників води, електроенергії або газу на ваше ім'я: чим вищим є споживання, тим більшою є сума в рахунок; потрібно використовувати ресурси ощадливо та уникати марнотратства) ;**
- **Користуватись майном відповідально, підтримуючи його в належному стані, оплачуючи поточний ремонт, який має виконуватись за рахунок орендаря, та втрати, за які він несе відповідальність.**

NB: У випадку необхідності ремонту, який має забезпечити власник, слід попередити його телефоном, а потім надіслати йому письмове повідомлення. Рекомендується відправлення поштою рекомендованим листом.

Е. Обов'язки власника

Власник повинен надати житло в хорошому стані, що слугує для використання, передбаченого домовленостями, тобто без пошкоджень і таке, що відповідає елементарним критеріям безпечності, гігієни та придатності для проживання. Під час терміну оренди орендодавець повинен забезпечувати ремонтні роботи в житлі, які мають виконуватись за його рахунок, щоб гарантувати орендареві спокійне користування приміщеннями.

Ф. Індексація орендної плати

Індексація - це адаптація орендної плати до зміни вартості життя. Більшість договорів оренди житла передбачають, що орендна плата може індексуватись під час терміну оренди. За умови, що договір оренди зареєстрований, орендна плата може індексуватись щороку за формулою, визначеною законодавством, але не раніше ніж міне рік з дати набуття чинності договором оренди.

Г. Гарантійний депозит оренди

Більшість договорів оренди передбачають, що винаймач повинен зробити **«гарантійний депозит оренди»**. Найчастіше цей депозит являє собою **суму грошей, яка:**

- не може перевищувати суму орендної плати за два місяці;
- має бути покладена на окремий рахунок на ім'я орендаря.

УГОДА ПРО ТИМЧАСОВЕ НАДАННЯ ЖИТЛА

Інший можливий спосіб оренди - це укласти з власником угоду про тимчасове надання житла, за якою він надає наймачеві в користування житло на короткий термін, маючи при цьому право припинити таке надання житла в будь-який момент.

В угоді такого типу ми радимо передбачити тривалість надання житла (наприклад 6 місяців) з механізмом продовження щоразу на короткі періоди а також необхідність направити попереднє сповіщення, щоб припинити дію цього договору.

Стосовно оплати, ця угода передбачає компенсацію за проживання (яка зазвичай є нижчою за орендну плату, що вимагається в традиційному договорі оренди), а також участь у витратах та оплаті комунальних послуг.

Наполегливо рекомендується укладати угоду письмово, зазначаючи причини, які є підставою для її укладання, включаючи такі пункти, як можлива індексація компенсації за проживання або обов'язкове страхування (приклад такої угоди доступний на сайті <https://logement.wallonie.be>). При цьому стандартні положення договору оренди житла в такій угоді відсутні.

Угода про тимчасове надання житла може бути цікавою як для орендодавця, так і для орендаря, адже вона є зручним інструментом для того, щоб домовитись про тимчасове проживання і відповідає таким чином вашому тимчасовому положенню.

Корисні відомості: Інформаційно-консультативні пункти щодо житла

ЖИТЛО СУСПІЛЬНОЇ КОРИСТІ

ДЕРЖАВНА АГЕНЦІЯ НЕРУХОМОСТІ

- У Валлонії їх існує **63**;
- Цей орган може вам допомогти заповнити досьє кандидата на отримання житла суспільної користі, тобто житла, орендна плата за яке розраховується залежно від ваших доходів;
- Одну кандидатуру можна подати у **5 різних агенцій**;
- Надання соціального житла відбувається залежно від критеріїв пріоритетності;
- Житло завжди повинне пропорційно відповідати розміру вашого домогосподарства.

Як подати заявку?


- Ви можете звернутись до CPAS вашої комуни або до адміністрації комуни, в якій ви проживаєте, щоб отримати інформацію;

АБО

- Ви можете самі подати заявку до державної агенції нерухомості на ваш вибір. Контактні дані агенцій можна отримати в SWL:



communication@swl.be

 071 20 02 11

[https://www.swl.be/index.php/contacter-une-societe-333/
province-de-liege-33](https://www.swl.be/index.php/contacter-une-societe-333/province-de-liege-33)


СОЦІАЛЬНА АГЕНЦІЯ НЕРУХОМОСТІ

- У Валлонії налічується **31** така агенція;
- Соціальні агенції нерухомості управляють для третіх сторін (фізичних або юридичних осіб) нерухомим майном, яке здається в оренду і призначається для домогосподарств з невеликим доходом і, зокрема, для осіб, що отримують соціальний інтеграційний дохід;
- Соціальна агенція нерухомості безпосередньо контактує з власниками-орендодавцями та орендарями. Її роль полягає в тому, щоб бути посередником, до якого ви можете подати заявку на житло.
- Щоб ви могли отримати стабільне становище та успішно інтегруватися в районі проживання, агенція організовує для вас супровід, адаптований до вашої індивідуальної ситуації.

Контакти: щоб знайти координати агенцій соціальної нерухомості у Валлонії, зверніться по інформацію до **Fonds du Logement de Wallonie** або до **CPAS комуни де ви зараз проживаєте/де вас зараз приймають**.



contact@flw.be

 071 20 77 11

<https://www.flw.be/associations/les-associations-a-finalite-sociale/les-agences-immobilieres-sociales/>

ЯКУ ДОПОМОГУ ВИ МОЖЕТЕ ОТРИМАТИ, ЩОБ ВИНАЙНЯТИ ЖИТЛО?

ДОПОМОГА ДЛЯ ПЕРЕЇЗДУ ТА ВИПЛАТИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ (ADEL)

Після проживання мінімум протягом 3х місяців у приватних осіб (друзів, родичів, бельгійців, що погодились прийняти....) в центрі Fedasil або перебування у закладі прийому чи визнаній інституції ви можете як людина «без житла» та за певних інших умов отримати фінансову допомогу для переїзду та оплати вашої орендної плати, якщо знайдете житло **придатне для проживання**;

Ця допомога не перевищує **400 €** на переїзд та **100 €** на місяць на орендну плату плюс **20%** на кожну дитину або д.юдну з інвалідністю на утриманні.

Контактні дані: Зверніться до Інформаційно-консультативних пунктів з питань житла Info-Conseils Logement. Місцеві чергові пнукти, що працюють за записом.



081 33 23 10

/ 0475 50 80 00



http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_logement//contacts#infos

КУДИ МОЖНА ЗВЕРНУТИСЬ

ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСУЛЬТАТИВНІ ПУНКТИ З ПИТАНЬ ЖИТЛА

- Ці пункти знаходяться в 10 регіональних інформаційних центрах **Espaces Wallonie**, що знаходяться по всій території Валлонського регіону;
- В цих пунктах вам можуть допомогти з різними процедурами, наприклад:
 - пояснити, як вам отримати допомогу на переїзд та виплату орендної плати, за умови, що ви знайдете придатне для проживання житло у Валлонії;
 - надати вам інформацію про мінімальні критерії придатності до проживання, яким має відповідати будь-яке житло у Валлонії;
 - надати вам всю інформацію про договір оренди житла (договір, акт про стан приміщення, гарантійний депозит оренди, тощо) і зокрема про ваші права та обов'язки в якості орендаря.



→ У вас є конкретні питання щодо оренди? Ви можете також написати на електронну адресу **infobail@spw.wallonie.be**

<https://logement.wallonie.be>

ПОРАДИ ЩОДО РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЕНЕРГІЇ У ЖИТЛІ

- У Валлонії для вас діють **16 Пунктів з питань енергоефективності** (Guichet Énergie wallon);
- Вони можуть надати вам багато порад та підказок щодо практик, які варто застосовувати постійно, щоб скоротити ваше споживання енергії;
- Вам також нададуть там інформацію про можливу допомогу щодо опалення (програма MEVAR) або ізоляції вашого помешкання.



[https://energie.wallonie.be/fr/guichets-energie-wallonie.html?](https://energie.wallonie.be/fr/guichets-energie-wallonie.html?IDC=6946)
IDC=6946



АДМІНІСТРАТИВНІ ПОСЛУГИ (КОМУНА)

Адміністрація комуни через свої різноманітні служби:

- допоможе вам відповідним чином оформити реєстрацію в реєстрі населення;
- поінформує вас про те, чи житло, яке ви плануєте винайняти, має дозвіл на оренду;
- надасть інформацію про можливу допомогу з боку комуни, заявку на отримання якої ви можете подати, або направить вас до центрів колективного проживання, зареєстрованих на її території;
- надасть вам корисні адреси (наприклад «ressourceries»), де ви зможете знайти меблі;
- вкаже вам курси, асоціації, клуби, до яких ви зможете записатись, щоб полегшити вашу інтеграцію;
- тощо.



<https://www.uvcw.be/communes/>

ДОПОМОГА У ВИПАДКУ ДИСКРИМІНАЦІЇ

Якщо ви стали жертвою дискримінації під час пошуку житла (за рівнем доходу, статусом, походженням, релігією, статтю, тощо...), вам можуть допомогти служби **UNIA та Інститут гендерної рівності**.

Приєм у цих незалежних структурах повністю конфіденційний та безкоштовний.



[https://www.signalement.unia.be/
fr/signale-le](https://www.signalement.unia.be/fr/signale-le)



[https://igvm-iefh.belgium.be/fr/
activites/discrimination](https://igvm-iefh.belgium.be/fr/activites/discrimination)

Mentions éditoriales - Service public de
Wallonie (EDIWALL) Territoire Logement
Patrimoine Énergie - www.wallonie.be
Éditrice responsable : A. FOURMEAUX,
Directrice générale du Service public de
Wallonie Territoire Logement Patrimoine
Énergie, rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100
Jambes

Août 2022
ISBN 978-2-8056-0414-0
D/2022/11802/76

Les commandes peuvent se faire à partir du
site : ediwall.wallonie.be ou à l'adresse
ukraine.logement@spw.wallonie.be. Pour toute
question, vous pouvez joindre le téléphone vert
du SPW : 1718 (pour les francophones) et 1719
(pour les germanophones).

Le texte engage la responsabilité seule des
auteurs. L'éditeur s'est efforcé de régler les
droits relatifs aux illustrations conformément
aux prescriptions légales. Les détenteurs de
droits qui, malgré ces recherches, n'auraient pu
être retrouvés sont priés de se faire connaître à
l'éditeur.

Droits de traduction et de reproduction
réservés pour tous pays. Toute reproduction,
même partielle, du texte ou de l'iconographie
de cette brochure est soumise à l'autorisation
écrite de l'éditeur.

En cas de litige, veuillez vous adresser au
médiateur de Wallonie : Marc Bertrand
Tél. : 080 01 91 99
<https://www.le-mediateur.be/>