

نکات مهم برای مستاجران هنگام عقد قرارداد

مستاجران باید مسائل و نکاتی را مورد توجه قرار دهند، چرا که فراموش کردن همین نکات ممکن است طرفین معامله را به دردسر بیندازد.

به گزارش خبرنگاران اقتصاد گزارش خبر، این روزها در فصل جا به جایی مستاجران قرار داریم که همین امر خود باعث شده که بسیاری از مستاجران به دنبال واحدهای مناسب برای زندگی باشند که البته با توجه به افزایش جهشی قیمت مسکن در بحث اجاره و همچنین خرید و فروش بسیاری از مردم دیگر کمتر به فکر زیبایی واحدهای مسکونی و یا خوش نقشه بودن واحدها هستند. براین اساس بسیاری از مستاجران تنها به فکر پیدا کردن واحد ارزان قیمت هستند و در هر محل و یا هر منطقه‌ای که بتوانند با بودجه خود واحد مناسبی را پیدا کنند؛ به دنبال انعقاد قرارداد با صاحب آن ملک هستند. اما بد نیست که مستاجران به نکاتی در این خصوص توجه کنند چرا که کوچک‌ترین بی توجهی به این موضوع باعث می‌شود که آن‌ها در طول یک سالی که در آن واحد ساکن هستند با مشکلات بسیار زیادی روبه‌رو شوند.

بسیاری از مستاجران حین نوشتن قولنامه اجاره به قیمت و مترژ و موارد کلی فکر می‌کنند، اما اجاره‌نشینی موارد دیگری هم دارد، قانون اجاره خانه جزئیات دقیقی دارد که شامل حقوق و وظایف مستاجر و موجر است. همچنین مستاجران قبل از امضا کردن قرارداد اجاره خانه باید سوالات متعددی بپرسند و از شرایط خانه به درستی و کامل مطلع شوند.

ممکن است برخی از افراد برای اولین بار به دنبال اجاره ملکی باشند و اصلاً ندانند که چه سوالاتی باید در این زمینه بپرسند و به طور کلی از قانون اجاره خانه مطلع نباشند.

براساس این گزارش در همین رابطه با چندین مشاور املاک در خصوص برخی از نکاتی که مستاجران باید در هنگام عقد قرارداد به آن توجه کنند، صحبت کردیم.

حسینی یکی از مشاوران املاک در منطقه جنوب تهران گفت: در ابتدا باید مستاجران به این موضوع توجه کنند که مسئولیت پرداخت چه هزینه‌هایی با آنان است؟

او ادامه داد: بنابراین یکی از مهم‌ترین سوالات قبل از نوشتن قرارداد اجاره خانه در مورد هزینه‌های جاری خانه است. هزینه‌هایی مانند شارژ که ممکن است در قولنامه اجاره قید نشود، اما بخشی از هزینه‌ها هم هزینه‌های جاری اجاره‌نشینی است و مستاجران باید آن‌ها را بپردازند.

این مشاور املاک بیان کرد: بنابراین حین بازدید از خانه حتماً باید در مورد سایر هزینه‌های جاری و خدماتی که در قبال پرداخت این هزینه ارائه می‌شود، افراد سوال کنند و مجموع این هزینه‌ها و اجاره را با هزینه‌های فعلی مقایسه و بررسی کنند که آیا پرداخت این هزینه‌ها برای آنان مقدر است یا خیر؟

واحد مسکونی سنسور تشخیص مونوکسید کربن دارد؟

براساس این گزارش موضوع دیگری که باید مستاجران به آن توجه کنند؛ این است که آیا سنسور تشخیص مونوکسید کربن در ساختمان وجود دارد یا خیر؟ چرا که سنسور تشخیص مونوکسید کربن وسیله‌ای با قیمت مناسب است که وجود آن در خانه و اتاق‌هایی که وسایل گازسوز دارند، بسیار مفید است.

در نتیجه مستاجران پیش از نوشتن قولنامه اجاره از صاحب‌خانه باید بپرسند که آیا خانه به سنسور تشخیص مونوکسید کربن مجهز است یا خیر؟ در صورتی که آپارتمان به سنسور تشخیص مونوکسید کربن مجهز نباشد، افراد می‌توانند با صاحب‌خانه صحبت کنند و با بررسی قانون اجاره خانه به هزینه مستاجر یا صاحب‌خانه این سنسور را برای آن خانه تهیه کنند. همچنین وجود سنسور تشخیص دود نیز در خانه مفید است و موجب بالا بردن ایمنی ساختمان می‌شود.

همچنین موضوع دیگر قرارداد اجاره خانه است و این موضوع که برای نوشتن قولنامه اجاره و موارد احتمالی آینده با چه کسی سروکار خواهید داشت؟ چراکه هیچ خانه‌ای بدون مشکل نیست و ممکن است حین مدت اجاره‌نشینی شما در یک خانه مسائلی در رابطه با خانه پیش بیاید که لازم شود در مورد آن با صاحب‌خانه صحبت کنید.

وحیدی یکی دیگر از مشاوران املاک در منطقه منیریه تهران با بیان اینکه مستاجران حین نوشتن قرارداد اجاره خانه اطلاعات صاحب‌خانه یا نماینده او را بگیرند و تاکید کنند که در دسترس باشد، افزود: در قانون اجاره خانه پرداخت هزینه تعمیرات کلی با صاحب‌خانه است و ممکن است حین مدت اجاره‌نشینی مشکلی پیش بیاید که تعمیر کلی و فوری ساختمان نیاز باشد.

او ادامه داد: ممکن است مستاجران حین بازدید خانه به این نتیجه برسند که بد نیست برخی موارد در خانه را تغییر دهند و تعمیرات کوچکی در خانه

انجام دهند، یا تابلوها و طاقچه‌های زیادی داشته باشند که لازمه نصبشان سوراخ کردن دیوار است.

چه وسایلی در هنگام اجاره خانه نصب است
براساس این گزارش برخی خانه‌ها به صورت مبله شده اجاره می‌روند. از نکات اجاره خانه این است که از مشاور املاکی که خانه را برای بازدید به شما معرفی کرده است، یا صاحب‌خانه بپرسید مبله بودن خانه دقیقا شامل چه امکاناتی است؟ و کدام یک از وسایل خانه روی خانه است و مستاجر می‌تواند پس از نوشتن قولنامه اجاره و حین اجاره‌نشینی در آن خانه از آن‌ها استفاده کند.

حسنی یکی دیگر از مشاوران املاک در منطقه شاپور به وسایلی که در هنگام اجاره مسکن باید در واحد وجود داشته باشد، اشاره کرد و گفت: از نکات مهم اجاره خانه آن است که علاوه بر وسایل خانه به مواردی مثل شیرآلات سرویس بهداشتی و حمام، وسایل موردنیاز برای سرویس بهداشتی مثل آینه دقت شود و افراد مطمئن شوند که این موارد در خانه وجود دارند و سالم هم هستند.

او ادامه داد: خرید چیزهای گفته شده هم کم یا زیاد به هر حال هزینه‌بر است و بهتر است پیش از نوشتن قولنامه اجاره تکلیف وجود این وسایل روشن شود و از این طریق از هزینه‌های اضافی جلوگیری شود.

آیا وسایل سرمایشی و گرمایشی سالم هستند
مهدیاری از مشاوران املاک در منطقه ولیعصر هم به موضوع اطمینان از سالم بودن سیستم سرمایشی و گرمایشی اشاره کرد و گفت: اگر مستاجر حین بازدید از خانه متوجه شود که تاسیسات موتورخانه قدیمی است، باید بداند که احتمالا در دسر بزرگی در راه است.

او ادامه داد: آب گرم موقتی که مدام قطع می‌شود و فشار آب کم آخرین موضوعاتی است که ساکنان را به ددرسر می‌اندازد؛ بنابراین باید پیش از نوشتن قرارداد اجاره خانه از سلامت و عمر تاسیسات موتورخانه مطمئن شد.

این مشاور املاک تاکید کرد: طبق قانون اجاره خانه پرداخت هزینه‌های مربوط به تعمیرات کلی مثل همین تاسیسات موتورخانه با صاحب‌خانه است، اما این مستاجر است که باید با آب گرم کم‌فشار که حضورش هم همیشگی نیست، آوردن تعمیرکار و مدت زمان بدون آب گرم دست‌وپنجه نرم کند؛ بنابراین بهتر است پیش از امضای قولنامه اجاره این موارد حل شود.

با چه افرادی در ساختمان طرف هستیم
براساس این گزارش این روزها به دلیل گرفتاری و مشغله ارتباط با همسایه‌ها بسیار کم‌تر است و مخصوصا در آپارتمان‌های چند واحدی بسیاری از ساکنان حتی اسم همسایه‌ها را هم نمی‌دانند. ممکن است ندانستن اسم همسایه به شما آسیبی نرساند، اما احتمالا برخی رفتارهای‌شان مغایر با اصول شما خواهد بود.

گفتنی است داشتن خانواده در همسایگی به معنی سروصدای صبح زود برای رفتن به مدرسه است و داشتن همسایه‌هایی جوان که بیست‌وچند ساله هستند، احتمالا به معنای سروصدای شبانه و دوره‌های سروصدای‌های پرسروصدا و مهمانی است؛ بنابراین بهتر است در مورد همسایه‌ها از ساکنان بپرسید، چون احتمالا مشاور املاک هم اطلاع درستی در مورد وضعیت ساختمان و همسایه‌ها ندارد. حتما باید قبل از امضای قرارداد خانه در مورد همسایه‌ها مطمئن شد. ممکن است همسایه‌ها خوب و بی‌آزار باشند و مدت اجاره‌نشینی بدون هیچ مشکلی طی شود، اما این احتمال هم وجود دارد که برای مستاجر ددرسر و مزاحمت ایجاد کنند تا جایی که افراد ناچار شوند، محل سکونت خود را تغییر دهند.

نزدیک‌ترین مترو یا بی‌آرتی کجا هست؟
جنتی یکی از مشاوران املاک در منطقه غرب تهران با بیان اینکه یکی از موارد مهم در خصوص اجاره خانه توجه به فاصله خانه تا سایر مکان‌ها است، افزود: اگر افراد از وسایل حمل و نقل عمومی استفاده می‌کنند، باید بدانند که نزدیک‌ترین ایستگاه اتوبوس، تاکسی و مترو چقدر با آنان فاصله دارد.

او ادامه داد: همچنین نزدیک بودن و دسترسی داشتن به سوپرمارکت، سبزی و میوه فروشی، خشک‌شویی و نانوایی هم مهم است، به‌خصوص اگر از ماشین شخصی استفاده نمی‌شود. برای آگاه شدن از فاصله خانه تا سایر مکان‌ها علاوه بر پرس‌وجو از مشاور املاک یا صاحب‌خانه یک راه خوب این است که افراد در اطراف محله پیاده‌روی کنند و از نزدیک امکانات موجود را ببینند. در این صورت می‌توان با محله هم بیشتر آشنا شد.

براساس این گزارش موضوع پارکینگ یکی از مهم‌ترین مواردی است که به طور قطع باید مستاجران به آن توجه کنند؛ بنابراین اگر مستاجران ماشین شخصی دارند از نکاتی که باید به آن توجه کنند، داشتن یا نداشتن پارکینگ و جای پارک اطراف خانه است. در بسیاری از آگهی‌ها اعلام می‌شود خانه پارکینگ دارد یا نه و مشاور املاک هم توضیحاتی در این باره ارائه می‌دهد.

پارکینگ را مستاجران فراموش نکنند
در همین رابطه محمدی یکی از مشاوران املاک در منطقه ۱۴ گفت: باید در قولنامه اجاره مشخص شود که پارکینگ ملک دقیقا کجا است. ممکن است پارکینگ واحد موردنظر برای اجاره پارکینگ مزاحم باشد و لازم باشد در مورد آن با همسایه‌ها صحبت شود، اما اگر خانه پارکینگ نداشته باشد باید در مورد پارکینگ‌های اطراف یا شرایط و جای پارک و امنیت محله هم تحقیق شود.

در شهرهای شلوغ مانند تهران جای پارک معضل بزرگی است و همچنین امنیت محله هم باید بررسی شود؛ بنابراین پیش از امضای قولنامه اجاره در مورد پارکینگ باید مطمئن شد.

براساس این گزارش پرسیدن این موارد یکی از نکات اجاره خانه است که به شما کمک زیادی می‌کند. ممکن است مشاور املاک یا صاحب‌خانه نکته‌ای

را فراموش کرده باشند یا برای آن اهمیتی قائل نباشند که مطرح کنند و با پرسیدن این سوال می‌توان از این موارد هم با خبر شد.

شاید این نکته‌ها در مورد خانه برای برخی مهم نباشند، اما در اجاره‌نشینی بهتر است، مطرح شوند تا افراد با دانستن تمام جوانب قولنامه اجاره را امضا کنند.

براساس این گزارش بحث اجاره نشینی در این شرایط اقتصادی کشور یکی از مهم‌ترین مسائل در حوزه مسکن کشور به شمار می‌رود و با توجه به آنکه قیمت مسکن در طی چند سال گذشته به شکل چشم‌گیری افزایش یافته، بنابراین بسیاری از افراد به سمت اجاره نشینی رفته‌اند، اما همین اجاره نشینی هم در سه تا ۴ سال گذشته با رشد بسیار زیادی روبه‌رو شده است به طوری که هم اکنون قیمت رهن یک واحد ۶۰ متری در مرکز شهر تهران به طور تقریبی با قیمت خرید همان واحد در سال‌های گذشته برابری می‌کند؛ بنابراین مستاجرانی که در شرایط کنونی به دنبال رهن و اجاره واحدی هستند، حتما باید در هنگام عقد قرارداد به نکات مطرح شده در بالا توجه کنند.