

PROCEDIMIENTO DEL ALQUILER:

- 1- RESERVA
- 2- PAGA Y SEÑAL
- 3- CONTRATO DE ALQUILER

1. RESERVA

Una vez el inquilino ha optado por alquilar una vivienda, y decide realizar una **RESERVA** de la propiedad necesitamos que nos facilite la siguiente información:

- **Nombre, apellidos y DNI o NIE de la persona que firmará el contrato** (si es extranjero y no tiene NIE, provisionalmente sirve el Pasaporte o el Carnet de Identidad del país de origen, pero será indispensable la obtención del NIE)
- **Fecha de entrada a la vivienda.**
- **Renta – importe del alquiler mensual aceptado**
- **Garantías – fianzas aceptadas**
- **Duración estimada de ocupación de la vivienda:** la legislación vigente actual obliga al inquilino a una estancia de un plazo no inferior a seis meses y al propietario a un plazo de tres años. El inquilino debe notificar al propietario la fecha de rescisión del contrato de salida del piso, con un mínimo de un mes de antelación.
- **Tenencia de animales (o no)**
- **Referencias laborales:** copia de las nóminas de los últimos 3 meses, si es trabajador por cuenta ajena, o bien Declaración de la Renta y/o Patrimonio del último año, si es trabajador por cuenta propia.

La RESERVA sirve para detener la comercialización de la vivienda y dar al propietario un plazo para analizar tanto la oferta (económica, garantías y plazo) como la documentación aportada por el inquilino. La empresa MONIKA RÜSCH se hace depositaria de ese importe, y el inquilino faculta a la empresa MONIKA RÜSCH para que, en el caso de ser aceptada la oferta por parte de la propiedad, pueda transferir dicha RESERVA al propietario para formalizar el contrato de alquiler o la PAGA Y SEÑAL.

Si dicha RESERVA no es aceptada por la propiedad, la empresa MONIKA RÜSCH devolverá el importe de la reserva a los clientes.

2. PAGA Y SEÑAL

Es bastante habitual, si existe una RESERVA previa, no firmar la Paga y Señal e ir directamente a la firma del CONTRATO DE ALQUILER.

En la firma de la Paga y Señal se estipulan las condiciones contractuales (se revisa las cláusulas del futuro contrato de alquiler) y la fecha de firma del contrato de alquiler.

La firma de la Paga y Señal implica, para cualquier de las dos partes, obligaciones.

Si el inquilino, una vez firmada la PAGA Y SEÑAL decide no quedarse con la vivienda, pierde el dinero entregado a cuenta.

Si el propietario, una vez firmada la PAGA Y SEÑAL decide no alquilar dicha vivienda al inquilino, está debe devolverle el DOBLE de la cantidad recibida.

3. CONTRATO DE ALQUILER

Es el paso final. En la firma se debe entregar al inquilino la siguiente documentación:

- Copia del contrato de alquiler
- Copia de las últimas facturas de los suministros
- Copia del Certificado Energético
- Copia de la Cédula de Habitabilidad
- Copia de las llaves de la vivienda (2 juegos como mínimo)

PAGOS A REALIZAR POR EL INQUILINO EN EL MOMENTO DE LA FIRMA:

- Importe del alquiler del mes en curso
- Importe de las fianzas – garantías pactadas (si se ha realizado previamente algún pago en la reserva o paga y señal, el importe de la misma se deducirá a este concepto)
- ITP – (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales). Equivale el 5 por 1000 del importe del alquiler durante toda la duración del contrato del alquiler. Se paga una sola vez.
Ejemplo: 1000 € , 36 meses (3 años) $5/1000 = 1000 * 36 * 0.005 = 180 \text{ €}$
- Honorarios de Agencia: 10 % de la renta anual + IVA
Ejemplo: $1.000 \text{ €} * 1.2 + \text{IVA} = 1.200\text{€} + \text{IVA}$

En la intermediación del alquiler, los honorarios de Monika Rüsç son el equivalente al 10 % de la anualidad del alquiler + IVA pagaderos por parte del inquilino en el momento de la firma del contrato de alquiler.