

## PROCEDIMENT DEL LLOGUER:

- 1- RESERVA
- 2- PAGA I SENYAL
- 3- CONTRACTE DE LLOGUER

### - 1- RESERVA:

Una vegada el llogater ha optat per llogar un habitatge i decideix realitzar una **RESERVA** de la propietat necessitem que ens faciliti la sigüent informació:

- **Nom, cognoms i DNI o NIE de la persona que signarà el contracte** (si es estranger i no té NIE, provisionalment serveix el Passaport o el Carnet d'Identitat del país d'origen, però serà indispensable l'obtenció del NIE)
- **Data d'entrada a l'habitatge.**
- **Renda – import del lloguer mensual acceptat**
- **Garanties – fiances acceptades**
- **Durada aproximada d'ocupació de l'habitatge:** la legislació vigent actual obliga al llogater a una estada d'un termini no inferior a sis mesos i al propietari a un termini de tres anys. El llogater ha de notificar al propietari la data de rescissió del contracte de sortida del pis, amb un mínim d'un mes d'antelació.
- **Tinença d'animals (o no)**
- **Referències laborals:** còpia de les nòmines dels últims 3 mesos, si és treballador per compte aliena, o bé Declaració de la Renta i/o Patrimoni de l'últim any, si és treballador per compte propi.

La RESERVA serveix per aturar la comercialització de l'habitatge i donar al propietari un termini per analitzar tant l'oferta (econòmica, garanties i termini), com la documentació aportada pel llogater. L'empresa MONIKA RÜSCH es fa dipositària d'aquest import, i el llogater faculta a l'empresa MONIKA RÜSCH perquè, en el cas de ser acceptada l'oferta per part de la propietat, pugui transferir aquesta RESERVA al propietari per tal de formalitzar el contracte de lloguer o la PAGA I SENYAL.

Si aquesta RESERVA no és acceptada per la propietat, l'empresa MONIKA RÜSCH retornarà l'import de la reserva als clients.

### - 2- PAGA I SENYAL:

Succeix molt sovint que si existeix una RESERVA prèvia, no es signa la Paga i Senyal i directament es fa la signatura del CONTRACTE DE LLOGUER.

En la signatura de la Paga i Senyal s'estipulen les condicions contractuals (es revisa les clàusules del futur contracte de lloguer) i la data de signatura del contracte de lloguer.

La signatura de la Paga i Senyal implica, per qualsevol de les dues parts, obligacions.

Si el llogater, una vegada signada la PAGA I SENYAL decideix no quedar-se amb l'habitatge, perd els diners lliurats a compte.

Si el propietari, una vegada signada la PAGA I SENYAL decideix no llogar aquest habitatge al llogater, aquest ha de retornar-li el DOBLE de la quantitat rebuda.

### - **3 - CONTRACTE DE LLOGUER**

És el pas final. En la signatura s'ha de lliurar al llogater la següent documentació:

- Còpia del contracte de lloguer
- Còpia de les últimes facturas dels subministraments
- Còpia del Certificat Energètic
- Còpia de la Cédula d'Habitabilitat
- Còpia de las claus de l'habitatge (2 jocs com mínim)

### **PAGAMENTS A REALITZAR PER EL LLOGATER EN EL MOMENT DE LA SIGNATURA:**

- Import del lloguer del mes en curs
- Import de les fiances – garanties pactades (si s'ha realitzat prèviament algun pagament en la reserva o paga i senyal, l'import de la mateixa es deduirà en aquest concepte)
- ITP – (Impost de Transmissions Patrimonials). Equival al 5 per 1000 de l'import del lloguer durant tota la durada del contracte de lloguer. Es paga una sola vegada.  
Exemple: 1000 €, 36 mesos (3 anys)  $5/1000 = 1000 * 36 * 0.005 = 180 \text{ €}$
- Honoraris d'Agència: 10 % de la renda anual + IVA  
Exemple:  $1.000 \text{ €} * 1.2 + \text{IVA} = 1.200\text{€} + \text{IVA}$

**En la intermediació del lloguer, els honoraris de Monika Rüsç són l'equivalent al 10 % de l'annualitat del lloguer + IVA, pagaders per part del llogater en el moment de la signatura del contracte de lloguer.**