

Процесс долгосрочной аренды жилья для постоянного проживания арендатора.

В ситуации, когда человек примет решение снять жилье и оформить долгосрочную аренду в соответствии с нормативами, действующими на территории страны, могут возникнуть много вопросов.

Процесс аренды жилья может показаться довольно сложным, и могут возникнуть вопросы и сомнения относительно новых законов, которые изменили данный процесс.

Чтобы Вам было проще разобраться в данной процедуре, мы подготовили небольшое руководство, которому нужно следовать, чтобы избежать ошибки и ненужных шагов, которые не соответствуют действующим нормативам.

1. Прежде всего, Вам следует подумать о характеристиках жилья, которое Вы желаете найти для постоянного проживания. Например, такие как:

- Сколько человек будет проживать в объекте недвижимости.
- Расположение объекта.
- Необходимость наличия парковочного места, имейте в виду, что данная характеристика увеличит стоимость аренды.
- Объект недвижимости, который Вы ищите должен быть меблирован или нет.

Агент, специализирующийся в сфере аренды недвижимости, зафиксирует все данные и характеристики вашего поиска, чтобы получить более подходящий профиль необходимого вам объекта. После получения всех данных агент по недвижимости проинформирует Вас о текущих рыночных ценах, благодаря чему запрашиваемые Вами дополнительные характеристики могут быть изменены.

2. Далее, риелтор предложит и покажет Вам имеющиеся варианты. Также, если это будет возможно, то менеджер по аренде организует визит на понравившийся Вам объект.

3. В случае если недвижимость Вам понравилась, и Вы однозначно решили приступить к оформлению договора, то необходимо будет предпринять следующие действия:



Заполнить документ, где будет указана информация, которую Вам предоставил агент, по выбранному Вами объекту, а также в этот момент необходимо будет оплатить резерв. В вышесказанном документе содержится информация, предоставленная агентством недвижимости, со всеми основными характеристиками объекта, ценой и условиями долгосрочной аренды. При подписании данного документа агентство недвижимости запросит Ваши личные данные и необходимые документы, чтобы иметь возможность продемонстрировать арендодателю вашу платёжеспособность.

4. Как я могу доказать свою платёжеспособность?

Предоставляя следующие документы:

- Декларация о доходах.
- Трудовой договор.
- Выписка о заработной плате.
- Любой другой документ, подтверждающий, что ваш доход является стабильным и достаточным для ежемесячной арендной платы.

После изучения и проверки всей предоставленной информации и в случае, если арендодатель решит, что Вы являетесь платёжеспособным арендатором, будет согласована дата начала аренды. Агентство недвижимости приступит к оформлению всей необходимой документации для подписания договора. В случае если арендодатель откажется от предоставленных условий и оформления аренды, то сумма, уплаченная арендатором в качестве бронирования, будет возвращена в полном объёме.

ВАЖНО! Будущие арендаторы должны знать, что помимо ежемесячной арендной платы, они также должны будут взять на себя расходы за потребление электроэнергии, воды, отопления, сигнализации, обслуживание сада и бассейна и другие возможные расходы, которые закреплены за выбранным объектом недвижимости. В некоторых случаях арендодатель также может потребовать уплату налога за недвижимость и пропорциональную часть доли квоты товарищества собственников. Все эти детали будут указаны в информационном документе о предварительной аренде и в договоре аренды.



5. При оформлении долгосрочной аренды арендатора ожидают следующие расходы:

- Одна квота действующей ежемесячной арендной плата в качестве депозита, данная сумма позже будет зачислена в «INCASOL». (Каталонский Земельный Институт)
- Один или два ежемесячных взноса действующей арендной платы в счёт свободно согласованной дополнительной гарантии, эта сумма будет выплачена арендодателю.
- Арендная плата за текущий месяц.
- Одна квота, действующей ежемесячной арендной платы (плюс НДС), оплачивается в качестве гонорара агентства недвижимости.

По окончании действия контракта и в случае его своевременного расторжения, после проведения инвентаря и проверки недвижимости на повреждения, а также после проверки отсутствия задолженностей за коммунальные услуги, арендодатель должен будет вернуть суммы гарантийного депозита арендатору в течение 30 календарных дней. В то же время арендатор должен потребовать от соответствующего органа возврат залога, доказывая, что договор был правильно расторгнут.

6. Во время подписания договора аренды арендатору будут предоставлены различные документы, такие как:

- Инвентарь объекта с фотографиями, где будет отражено состояние имущества
- Технический паспорт на недвижимость.
- Сертификат энергоэффективности
- Выписка из Регистра Собственности.

Также после подписания контракта, арендатору будут переданы ключи от жилья, и агент по недвижимости сопровождает арендаторов на объект, чтобы более подробно объяснить некоторые характеристики жилья. Как например, работа электроприборов или автоматический полив сада, среди прочего, будет проверена функциональность всех ключей, и агент разъяснит все возможные сомнения новых арендаторов.

7. Далее, агентство недвижимости займётся заменой контрактов с



компаниями, которые являются поставщиками коммунальных или иных услуг, переоформляя все договора и способы оплат на арендатора. Данная услуга входит в стоимость гонорара оплаченного арендатором. Прежде чем будут произведены любые замены в контракте с поставщиками услуг, агент по недвижимости проконсультирует арендатора по стоимостям и предложениям который существуют на момент начала аренды, благодаря чему, у арендатора будет возможность выбрать самые выгодные тарифы, тем самым имея возможность сэкономить на счетах.

Это основной процесс, позволяющий оформить официальную аренду на территории Испании, избегая мошенничества и проблем между двумя сторонами контракта. Однако также перед подписанием любого документа Вы должны убедиться, что все, что включено в договор, его срок и дополнительные условия, регулируется положениями, установленными в Законе о городской аренде.

Если для Вас является важным пунктом максимальная безопасность и гарантии при аренде недвижимости, то, безусловно, мы рекомендуем обратиться к профессионалам. В компании Lighthouse Costa Brava наши специалисты помогут Вам на протяжении всего процесса и проконсультируют, какие шаги нужно предпринять, чтобы сесть в аренду жилье на законных основаниях. Для лиц, которые не владеют иностранными языками, наша компания оформляет документацию на двух или более языках.

