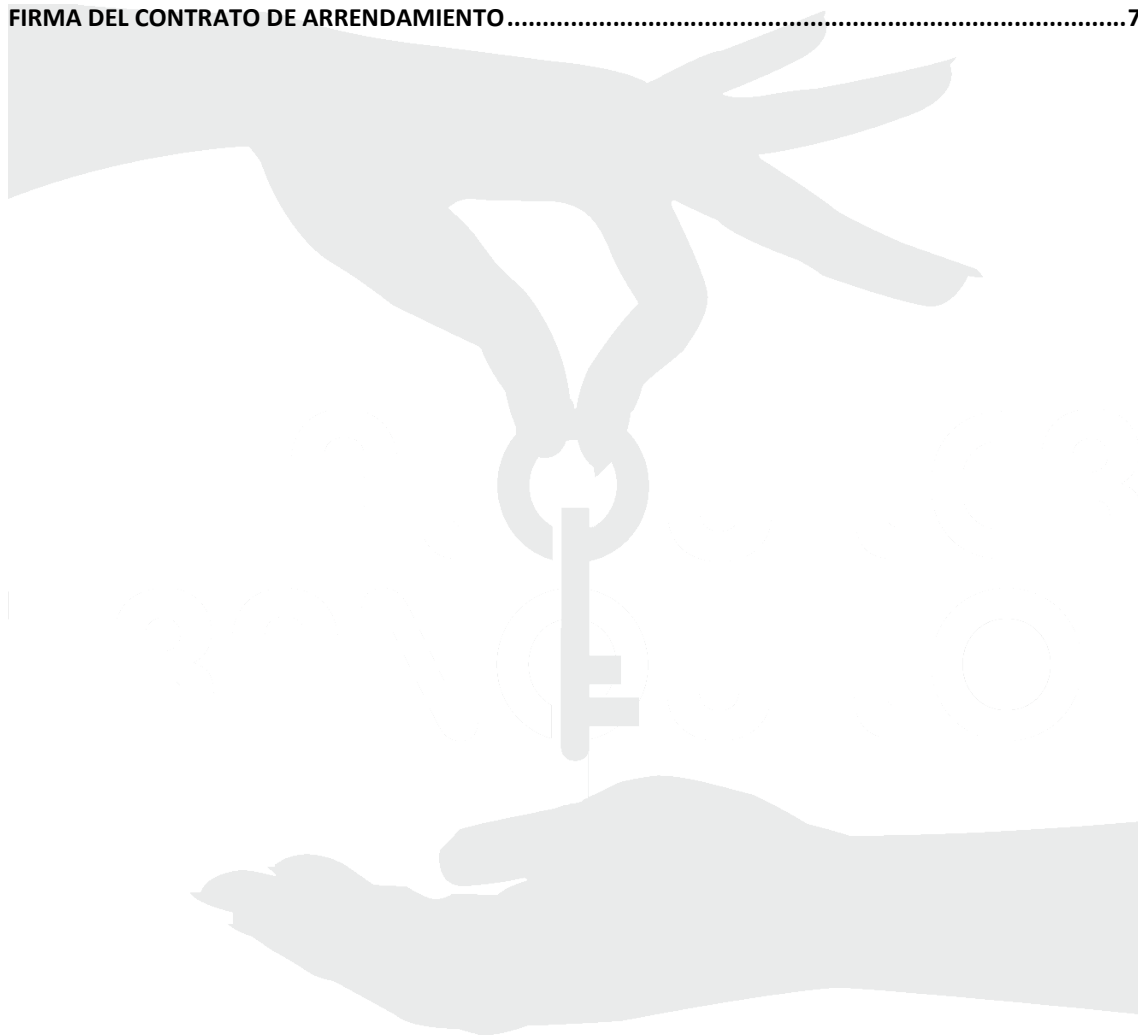


www.realestatevision.es
Telf.: 983 294 185
Fax: 983 440 737
info@realestatevision.es



INQUILINO

VENTAJAS DE ALQUILAR UNA VIVIENDA CON ALQUILER TRANQUILO	3
PROCEDIMIENTO DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA	4
DOCUMENTACIÓN INQUILINOS	4
PROTOCOLO INQUILINOS.....	6
CONTRATOS.....	7
FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	7



VENTAJAS DE ALQUILAR UNA VIVIENDA CON ALQUILER TRANQUILO

- 1 Garantizamos que "nuestras" viviendas se encuentran en perfecto estado de habitabilidad.
- 2 NO cobramos comisión de agencia.
- 3 Os enseñamos la vivienda nosotros las veces que sean necesarias en un amplio horario comercial.
- 4 Resolvemos todas vuestras dudas a nivel personal, por teléfono o por correo electrónico, como mejor os venga.
- 5 Nos encargamos de redactar los contratos de arrendamiento.
- 6 Os registramos los contratos de arrendamiento en la Cámara de la Propiedad correspondiente.
- 7 El contrato de arrendamiento es totalmente legal y se rige por la normativa vigente (L.A.U.).
- 8 Los suministros de las viviendas están dados de alta antes de que entréis a vivir en ellas.
- 9 Hacemos el cambio de titular de las compañías suministradoras para que os carguen los recibos en vuestra cuenta bancaria.
- 10 Os domiciliamos la cuota del alquiler en vuestra cuenta bancaria.
- 11 Para cualquier incidencia que pueda surgir en la vivienda, tratáis directamente con nosotros.
- 12 Disponemos de operarios especializados (fontaneros, electricistas, juristas, etc) con la mejor calidad-precio del mercado.
- 13 Cuando os vais de la vivienda hacemos una revisión de la misma para garantizar su estado.
- 14 Nos encargamos de retirar la fianza de la Cámara de la Propiedad y de ingresarla en vuestra cuenta bancaria.
- 15 Si el propietario decide vender la vivienda con un contrato de arrendamiento vigente, el inquilino tendrá prioridad para la compra si lo desea.
- 16 La única subida de renta que experimenta la vivienda una vez alquilada, es la del IPC.

PROCEDIMIENTO DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA

Cuando una vivienda se pone en alquiler, lo primero que el inquilino debe hacer es pasar a verla, y en caso de que le interese, la documentación que tendrá que presentar para ser “validado” como inquilino para ese alquiler, será la siguiente en función de sus condiciones de trabajo personales:

DOCUMENTACIÓN INQUILINOS

Trabajador por cuenta ajena (con contrato de trabajo):

- ✓ Copia del contrato de trabajo (con sus anexos si fueran relevantes).
- ✓ Copia del DNI o NIE.
- ✓ Copia de las últimas 3 nóminas.
- ✓ Copia de la cartilla del banco con los 20 dígitos del número de cuenta donde el inquilino quiere que se le domicilien el pago del alquiler y de los suministros.

Trabajador por cuenta propia (autónomo):

- ✓ Copia del DNI o NIE.
- ✓ Declaración censal (Modelo 036).
- ✓ Fotocopia de los pagos fraccionados de IRPF (Modelo 130 o 131) del año en curso.
- ✓ Fotocopia de la declaración de la renta sellada.
- ✓ Fotocopia de los pagos fraccionados de IVA del año en curso (Modelo 300) y del IVA anual (Modelo 390).
- ✓ Copia de la cartilla del banco con los 20 dígitos del número de cuenta donde el inquilino quiere que se le domicilien el pago del alquiler y de los suministros.

Jubilados o pensionistas:

- ✓ Fotocopia del DNI o NIE.
- ✓ Certificado de rentas o revalorización de la pensión (normalmente se lo manda la Seguridad Social al inicio del año).
- ✓ Copia de la cartilla del banco con los 20 dígitos del número de cuenta donde el inquilino quiere que se le domicilien el pago del alquiler y de los suministros.

Personas Jurídicas (Sociedades Mercantiles, Empresas):

- 1 Escritura de poder (del representante legal que firme en nombre de la empresa).
- 2 Copia del DNI o NIE del apoderado.
- 3 Copia del Impuesto de Sociedades anual (Modelo 200 o Modelo 201).
- 4 Balance de Pérdidas y Ganancias, Balance de Situación a fecha 31 de diciembre del año anterior.
- 5 Fotocopia de los pagos fraccionados de IVA del año en curso (Modelo 300) y del IVA anual (Modelo 390).
- 6 Copia de la cartilla del banco con los 20 dígitos del número de cuenta donde el inquilino quiere que se le domicilien el pago del alquiler y de los suministros.
- 7 Cuando la empresa alquila la vivienda para 1 o varios trabajadores suyos, debe presentar de cada trabajador la documentación correspondiente en función de los apartados anteriores.

Sociedades Civiles y Comunidades de Bienes:

- 8 Contrato privado de la Sociedad Civil o de la Comunidad de Bienes.
- 9 Fotocopia de los pagos fraccionados de IVA del año en curso (Modelo 300) y del IVA anual (Modelo 390) de la Comunidad de Bienes o Sociedad Civil.
- 10 Fotocopia de los pagos fraccionados de IRPF (Modelo 130 o 131) del año en curso de los comuneros o socios.
- 11 Copia de la cartilla del banco con los 20 dígitos del número de cuenta donde el inquilino quiere que se le domicilien el pago del alquiler y de los suministros.

Ninguno de los anteriores:

- 12 Si tenemos un inquilino que no trabaja (por ejemplo, los estudiantes), tendrán que presentar una persona que actúe como fiador suyo (avalista), que presente su documentación (la que le corresponda en función de los apartados anteriores) y deberá firmar con el inquilino en el contrato de alquiler. El estudiante, únicamente deberá presentar copia del DNI.

PROTOCOLO INQUILINOS

Lo siguiente que debe hacer el inquilino, una vez ha encontrado la vivienda que desea alquilar, es entregar la documentación que le corresponda en función del apartado anterior. Esta documentación se puede entregar de varias maneras posibles:

- 1 **En mano:** quedar con una persona de **Alquiler Tranquilo** y entregar fotocopias de todo lo que le corresponda.
- 2 **A través del correo electrónico:** escanear los documentos y enviarlos vía internet al correo electrónico de contacto.
- 3 **A través de fax,** teniendo especial cuidado con el DNI, ya que al fotocopiar y posteriormente enviar por fax, suele salir muy negro el documento y apenas se lee correctamente. Enviar al número de fax de contacto.

Una vez **Alquiler Tranquilo** ha recibido la documentación correspondiente, ésta se manda al departamento jurídico para verificar que el potencial inquilino no se encuentra en ningún listado de morosos (en caso positivo sería imposible efectuar el contrato de alquiler con esta persona) y que sus condiciones económicas le permiten alquilar la vivienda a la que opta.

Desde el departamento jurídico nos contestan diciendo si el inquilino es apto o no apto para alquilar la vivienda, y, en caso positivo, procedemos a redactar los contratos de arrendamiento.

CONTRATOS

El **contrato de arrendamiento** es el contrato de alquiler que se firma entre propietario e inquilino (y avalista/fiador si fuese necesario). Tiene una **duración inicial de 1 año**, y **se prorrogará año tras año** (siempre que el inquilino no presente solicitud de anular el contrato de alquiler y cumpla con sus obligaciones de pago) con una **duración máxima inicial de 5 años**.

Si el inquilino muestra su deseo de **abandonar la vivienda**, deberá solicitarlo por escrito a través de un documento tipo que nosotros le facilitaremos, **al menos 30 días antes de la fecha de vencimiento del contrato en vigor** (ya sea el inicial o cualquiera de sus prórrogas).

El día en que el inquilino abandona la vivienda, se hace un **reconocimiento de ésta para asegurar que se encuentra en el mismo estado en el que se encontraba cuando se alquiló**, y debemos firmar con el inquilino un documento tipo en el que se reconoce la entrega de llaves de la vivienda del inquilino al Agente de **Alquiler Tranquilo**.

FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En el momento de la firma del contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá que aportar la siguiente cantidad de dinero en efectivo (entregamos al inquilino recibís originales firmados y sellados de las cantidades que nos aporta):

- 1 **Fianza**: cantidad correspondiente a 1 mes de alquiler sobre la renta real. La fianza será depositada en la Cámara de la Propiedad de la provincia correspondiente y será devuelta al inquilino cuando abandone la vivienda alquilada siempre y cuando deje la vivienda en las mismas condiciones en que se encontraba cuando se alquiló y deje abonados todos sus suministros y rentas de alquiler.
- 2 **Impuesto ITP y AJD (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)**: 30,77 €. Se abona **sólo 1 vez** durante toda la vida del contrato de arrendamiento, y será en el momento en que el contrato se registre en la Cámara de la Propiedad correspondiente (este impuesto le cobra la Cámara de la Propiedad)
- 3 **Parte proporcional del mes**: cantidad que corresponde a los días de alquiler del mes en curso. Si el contrato de arrendamiento se firma a partir del día 20 del mes (inclusive), el inquilino deber abonar también el importe del mes siguiente.
- 4 **Depósito**: cantidad correspondiente a 1 mes de alquiler sobre la renta real. Este importe le será devuelto al inquilino cuando éste abandone la vivienda alquilada siempre y cuando deje la vivienda en las mismas condiciones en que se encontraba cuando se alquiló y deje abonados todos sus suministros y rentas de alquiler.