

La ce trebuie să fiți atent atunci când vizionați un apartament

În general vizionările de apartamente în vederea închirierii lor se desfășoară într-un mod mult mai alert decât în cazul procesului de cumpărare. De multe ori, etapa vizionării este urmată imediat de negociere și semnarea contractului; tocmai de aceea se poate întâmpla să nu aveți foarte mult timp la dispoziție pentru o examinare amănunțită a apartamentului. De asemenea, în perioadele de vârf ale anului și anume lunile septembrie-octombrie, dinamica pieței este atât de alertă încât uneori apartamentele sunt vizionate simultan de mai mulți potențiali chiriași, desfășurându-se adevărate licitații.

Tocmai din cauza acestei rapidități cu care se petrec lucrurile este foarte dificil să fiți atenți la toate detaliile care contează. Specialiștii SAPIENT Imobiliare vizionează în prealabil ofertele din baza de date înainte de a le prezenta clienților pentru a putea fi atenți la toate detaliile tehnice ale acestora. Aceștia vor semnala problemele (dacă este cazul) în primul rând proprietarilor, pentru a le putea remedia, iar cele nerezolvate clienților.

Dacă alegeți totuși să vizionați apartamente pe cont propriu și pe riscul dvs., vă sugerăm să fiți atenți la următoarele aspecte:

- starea generală a clădirii și a spațiului verde din jurul său;
- imaginea de ansamblu a casei scării (curățenie, aerisire, flori, pereți zugrăviți, starea liftului);
- în interiorul apartamentului: verificați finisajele (parchetul, gresia, starea pereților);
- verificați în detaliu: robinete, țevi, obiecte de mobilier, electronice și electrocasnice (acele obiecte de uz zilnic).

Fiți atent ca toate acestea să fie menționate în procesul verbal de predare-primire, pe care-l veți întocmi ca anexă la contractul de închiriere.

Cum puteți negocia prețul chiriei?

Există diverse modalități prin care prețul chiriei poate fi negociat, astfel încât să nu devină o povară pentru chiriaș. Specialiștii SAPIENT Imobiliare vă oferă câteva sugestii în ceea ce privește negocierea contractului de închiriere, atât înainte de semnare cât și în perioada de desfășurare.

- Plătiți în avans chiria pe mai multe luni (2-6) și astfel veți putea obține o reducere substanțială a chiriei lunare;
- Solicitați o plată a garanției în mai multe tranșe pentru ca efortul dvs financiar să fie mai mic la începutul perioadei de închiriere;
- Elevii și studenții pot solicita o reducere a chiriei pe perioada lunilor de vară când sunt plecați în vacanță, iar prețurile chiriilor de pe piață sunt în general mai scăzute;
- Puteți solicita o reducere a chiriei în sezonul rece, când cheltuielile de întreținere sunt mai mari, această reducere urmând a fi compensate cu o creștere a chiriei în sezonul cald;
- Orice fel de renovare sau dotare a apartamentului de către chiriaș ar trebui să ducă și la o reducere a chiriei lunare. (ex. : instalare aer condiționat, compărare mașină de spălat, etc.)
- Dacă apartamentul pe care urmează să îl închiriați nu are loc de parcare propriu, puteți solicita un preț al chiriei mai mic.

Contractul de închiriere și clauzele sale

Contractul de închiriere reprezintă o convenție scrisă între un locator (proprietar) și unul sau mai mulți locatari(chiriași), prin care locatorul se obligă să pună la dispoziție apartamentul său locatarilor pentru o perioadă limitată, în schimbul unei sume de bani plătită lunar(chirie). Spre deosebire de contractul de vânzare-cumpărare, contractul de închiriere nu trebuie autentificat la notar, dar trebuie să fie semnat în mod obligatoriu de ambele părți.

Specialiștii SAPIENT Imobiliare consider următoarele clauze ca fiind cele mai importante pentru chiriași:

- Preavizul de 30-60 de zile;
- Respectarea intimității chiriașului (vizitele periodice ale proprietarului pentru inspectarea stării tehnice să se facă numai cu acordul și în prezența chiriașului);
- Penalitățile pentru întârzierea plății chiriei să nu depășească 1% pe zi;
- Clauza de subînchiriere;
- Acceptul proprietarului cu privire la animalele de companie;
- Procesul verbal de predare-primire(atât la intrare cât și la ieșirea din spațiul închiriat), ca anexă a contractului de închiriere, însoțit de fotografii (în care apar bunurile și starea acestora).