

ZANIM PRZEKAŻESZ KLUCZE

Zanim wybierzesz firmę zarządzającą najmem

Andaluzja i Wspólnota Walencka

Zaznacz to, co sprawdziłeś w dokumentach. Jeśli czegoś brakuje, poproś o pisemną odpowiedź przed podpisaniem.

Firma i mieszkanie

01 Umowa i upoważnienia

Przekazanie kluczy nie oznacza zgody na każdą decyzję.

- ☐ Mam całą umowę i wiem, czy firma zarządza w moim imieniu, czy przejmuje lokal do prowadzenia wynajmu.
- ☐ Umowa określa usługi, wymagane zgody, obowiązki stron oraz to, kto zajmuje się deklaracjami i problemami.
- ☐ Znam czas trwania, okres wypowiedzenia i zasady zwrotu kluczy, dostępów, ogłoszeń, pieniędzy oraz obsługi przyszłych rezerwacji.

02 Opłaty i termin wypłaty

Reklamowane 20% nie pokazuje całkowitego kosztu.

- ☐ Mam pełny cennik: prowizja, podstawa jej naliczania, VAT, portale, sprzątanie, pranie i konserwacja.
- ☐ Dodatkowe koszty i naprawy wymagają uzgodnionej zgody; mam przykład pełnego rozliczenia.
- ☐ Znam termin wypłaty oraz zasady przy opóźnieniach portali, zwrotach i zatrzymaniu środków.

03 Ubezpieczenie i szkody

Polisa nie obejmuje każdej szkody ani każdego braku zapłaty.

- ☐ Mam polisę lub certyfikat i potwierdzenie ważności; znam ubezpieczonego, zakres działalności i objęty lokal.
- ☐ Sprawdziłem sumę ubezpieczenia, udział własny, wyłączenia oraz procedurę zgłaszania szkód.
- ☐ Rozróżniam OC firmy, ubezpieczenie działalności noclegowej i mieszkania; sprawdziłem wymogi właściwego regionu.

DANE FIRMY I KONTROLA PIENIĘDZY

Sprawdź kto odpowiada

04 Dane firmy i właściwy rejestr

Wpis mieszkania i wpis firmy to nie to samo.

- ☐ Nazwa prawna, NIF, adres i osoba podpisująca są zgodne w umowie i dokumentach.
- ☐ Wspólnota Walencka: proszę o numer i potwierdzenie wpisu firmy zarządzającej, gdy jest wymagany, w szczególności w kategorii co najmniej pięciu VUT; osobno sprawdzam lokal.
- ☐ Andaluzja: sprawdzam numer RTA lokalu i podmiot prowadzący wynajem; jeśli firma świadczy usługi związane z pobytem gości, sprawdzam jej wpis jako operatora.

05 Zaświadczenia i zaległości

Cudze zaległości mogą skomplikować Twoje płatności.

- ☐ Mam aktualne zaświadczenia firmy o braku zaległości wobec AEAT i Seguridad Social.
- ☐ Sprawdziłem dane podmiotu, datę, wynik oraz autentyczność; ustaliliśmy ich aktualizację w trakcie współpracy.
- ☐ Wiem, że na nakaz zajęcia trzeba odpowiedzieć i w razie potrzeby wpłacić pieniądze do urzędu; nie oznacza to automatycznego przejęcia całego długu firmy.

06 Rozliczenia i faktury

Sam przelew nie pozwala odtworzyć rozliczenia.

- ☐ Otrzymam okresowe rozliczenia każdej rezerwacji: przychody, zwroty, prowizja, koszty i saldo.
- ☐ Potrącenia będą udokumentowane; będę mógł porównać rezerwacje, pobrane kwoty i przelewy.
- ☐ Będę mieć dostęp do danych lub ich eksportu oraz procedurę reklamacji różnic i odzyskania dokumentacji po zakończeniu współpracy.

Poproś o numer firmy zarządzającej tam, gdzie jest wymagany. Nie zastępuje wpisu mieszkania ani wymogów gminy. Jeśli nie ma zastosowania, poproś o pisemne wyjaśnienie.

PRZYKŁAD I DOKUMENTY DO SPRAWDZENIA

Sprawdź liczby w ofercie

Przykład. Wszystkie procenty odnoszą się do tej samej kwoty przychodu. To nie oferta ani wyliczenie podatku.

Wpływy z rezerwacji	2 000 €
Zarządzanie przy prowizji 20%	400 €
Inne opłaty w przykładzie 15%	300 €
Łączne potrącenia 35%	700 €
Przelew dla właściciela	1 300 €

Poproś o wskazanie VAT, podstaw naliczania, pozycji kosztów i tego, kto je ponosi. Prowizja za zarządzanie to nie całkowity koszt.

Wiadomość do skopiowania

Przed podpisaniem proszę o pełną umowę, cennik z VAT i przykładowe rozliczenie, termin i warunki wypłaty, polisę z potwierdzeniem ważności, nazwę prawną i NIF, numer i potwierdzenie wpisu firmy zarządzającej, jeżeli jest wymagany, wpis mieszkania i dane podmiotu prowadzącego wynajem, aktualne zaświadczenia z AEAT i Seguridad Social oraz wzór rozliczenia z dokumentami kosztów. Proszę wskazać, które dokumenty nie mają zastosowania i dlaczego.

Co wyjaśnić przed podpisaniem

Chcesz, żeby PGK sprawdziło ofertę? Napisz, gdzie jest mieszkanie i co budzi Twoje wątpliwości.

legalnywynajemwhispanii.com

Informacje ogólne, nie audyt ani wykaz powszechnych obowiązków. Sprawdź przepisy i polisę. Zaświadczenia nie gwarantują przyszłości ani nie zastępują szczególnego z art. 43.1.f LGT, gdy ma zastosowanie. Nie zwalniają z wykonania doręczonego nakazu zajęcia.