



EVALUAREA CHIRIASILOR

Colectia Ghidul Proprietarului

Paul Dumbravanu
Avocat

Monitorizarea chiriasilor – cel mai bun ghid

Monitorizarea chiriasilor este cel mai inspirat demers pe care il puteti face in decursul experientei de management al proprietatii, pentru eliminarea grijilor si pentru protejarea investitiei dumneavoastra.

Exista anumite calitati pe care ar trebui sa le cautati, calitati care indica de obicei chiriasii de top, precum si cei care v-ar putea cauza neplaceri pe parcurs.

Cand va alegeti chiriasii cei mai buni, trebuie sa aveti grija sa nu discriminati anumite categorii care sunt favorizate de lege.

Pentru un business in imobiliare bine condus, toti proprietarii ar trebui sa creeze proceduri solide pentru pre-monitorizare, monitorizare, aprobare si rejectare a potentialilor doritori de inchiriere.

Ce reprezinta monitorizarea chiriasilor?

Cand vorbim despre monitorizarea chiriasilor, la ce anume ne referim mai exact?

Monitorizarea chiriasilor este o metoda de investigare a trecutului potențialilor chiriași si descoperirea lor așa cum sunt cu adevărat. O aplicație (despre care vom discuta in acest ghid) va poate dezvălui multe, dar poate fi ușor manipulata sau falsificata. Monitorizarea chiriasilor înseamna ca verificați informațiile pe care vi le au pus la dispoziție, analizați informații externe si apoi ajungeți la o estimare rezonabila a tipului de chiriași ce pot fi. Spun estimare rezonabila, deoarece nu exista metode infailibile pentru a ști exact calitățile viitorului chiriaș. Ca proprietari, este obligația noastră de a analiza in avans si de a alege cel mai potrivit chiriaș pentru închiriere.

7 calitati ale unui chiriș excelent

Asa cum am mentionat mai devreme, nu exista garantii pentru viitorul unui posibil chiriș. Cu toate acestea, exista cativa parametrii care va pot ajuta sa decideti ce fel de chiriș va fi. Pentru a va usura viata, trebuie sa alegeti sa inchiriatii proprietatea dumneavoastra numai catre cel mai bun chiriș posibil. In cele ce urmeaza aveti o lista cu 7 trasaturi specifice unui bun chiriș:

1. **Simbolul banilor** - Abilitatea de a isi permite plata chiriei

Prima si cea mai importanta calitate a unui bun chirias este puterea acestuia de a plati lunar chiria. Fara o plata corecta, veti fi fortat sa evacuati chiriasul si veti pierde sume bune pe taxe, luni fara chirie, alte daune. Majoritatea proprietarilor solicita ca cel care inchiriaza sa castige cel putin triplu valoarea chiriei lunare, din jobul lor oficial(ce rezulta din documente). Mare parte a chiriasilor tind sa creada ca isi permit o chirie mai mare, asa ca este de datoria proprietarului sa stabileasca regulile. De obicei, de trei ori valoarea chiriei lunare este un venit suficient.

2. Simbolul platii la timp

In timp ce anumiti proprietari vad chiria ca un simplu beneficiu, iar o penalizare ca urmare a intarzierii la plata, ca un bonus, un chirias care plateste cu intarziere este foarte posibil sa intrerupa total plata chiriei. Stresul creat de intarzierea la plata nu este o experienta placuta si poate fi evitata doar daca inchiriati la persoane cu un istoric solid de plati la termen.

3. Simbolul venitului stabil

In timp ce un chirias poate fi in stare sa plateasca chiria acum, la termen, abilitatea sa de a plati in viitor este determinata de situatia sa profesionala. Daca chiriasul este tipul de om care schimba joburile des sau are perioade lungi de somaj, atunci va veti gasi in situatia unor perioade de chirie neplatita.

4. Simbolul maturii - Capacitatea de a mentine curatenia, abilitati casnice

Nici un chirias nu sta la nesfarsit si atunci cand pleaca, va doriti sa primiti inapoi proprietatea in stare buna. Este de aceea important ca chiriasii sa acorde importanta unei vietii in ordine si curatenie. Ei trebuie sa mentina proprietatea dumneavoastra in starea in care au primit-o.

5. Simbolul pastilei - aversiune fata de droguri crime, activitati ilegale

Nu mai este nimic de adaugat, e de la sine inteles ca daca aveti chiriasi implicati in activitati ilegale va vor cauza neplaceri, stres si pierderi

6. Simbolul stresului – ce stres va va crea acest chirias?

Calitatea ultima pe care trebuie s-o aiba un chirias bun este ceea ce numesc eu „stres zero”, adica fara probleme pentru dumneavoastra, ca proprietar. Unii chiriasi pot fi foarte solicitanti, cerandu-va timp si atentie. Doar daca nu gasiti alti chiriasi, puteti alege asa ceva, altfel va vor crea probleme.

Acest ghid final este destinat sa va ajute sa gasiti informatiile necesare si de a selecta chiriasul care se apropie cel mai mult de profilul chiriasului ideal, avand cat mai multe din cele 7 calitati. Evident nici un chirias nu va fi 100% perfect, deci va fi alegerea dumneavoastra si va depinde mult de nivelul de implicare si de locatia unde se afla proprietatea dumneavoastra. Daca sunt greu de gasit chiriasi, poate fi preferabil sa inchiriatu unuia mai putin „perfect” decat sa va ramana proprietatea vacanta. Dacaa aveti de unde alege chiriasi, atunci va permiteti sa fiti mai selectiv.

Stabilirea criteriilor minimale

Unul din cei mai importanti pasi in monitorizarea chiriasilor si gasirea celui mai bun, este sa va stabiliti o lista de criterii minimale de indeplinit, pentru proprietatea dumneavoastra. Lista acestor criterii minime trebuie sa fie comunicata potentialilor chiriasi, la telefon, sa fie mentionat in anuntul de inchiriere si chiar explicata direct celor care nu se califica.

1. Venit de trei ori mai mare ca valoarea chiriei

Chiriasii rareori stiu cat de mult isi pot permite. Dandu-le un venit minim solicitat, puteti sorta cei care isi permit o chirie de cei care nu pot. O astfel de departajare prin prisma veniturilor este folosita de multi ani de catre proprietari si nu doar de ei...de banci si alte institutii financiare.

2. Chiriasii trebuie sa aiba referinte bune

Referintele de la proprietarii anteriori sunt cel mai bun indicator pentru felul in care chiriasul se va comporta cu dumneavoastra. O referinta negativa de la un proprietar anterior trebuie sa fie un semnal de alarma. De asemenea, referinte rele de la prieteni, rude sau cunostiinte, sunt de luat in seama.

3. Fara evacuari

Un chirias recent evacuat nu este bun de luat in calcul macar ca potential chirias. Inteleg ca oamenii se pot schimba, dar nu imi asum vreun risc.

4. Profil curat

Doresc chiriasi fara probleme. Daca un chirias are cazier, trebuie evitat. Desi oamenii se pot schimba, nu va asumati riscuri

Pre-monitorizare a potentialilor chiriasi

Ati inceput sa dati anunturi de inchiriere si deja primiti telefoane. Contrar opiniei generale – monitorizarea nu incepe cu o verificare a profilului sau o aplicatie- monitorizarea incepe cu primul contact. Aceasta este pre-monitorizarea.

Asa cum ati inteles deja, monitorizarea nu este o activitate instant, pe care o faci in cateva secunde. Monitorizarea cere un interval variabil de timp, si nu aveti de gand sa va pierdeti timpul cu fiecare persoana care arata interes pentru proprietatea dumneavoastra. Iata de ce pre-monitorizarea este importanta. Ganditi-va la procesul de monitorizare ca la un filtru, ca acela pe care il folositi cand puneti ulei la motor. La fiecare pas al procesului de monitorizare, se ingusteaza bazinul aplicantilor pana cand raman cativa sau chiar unul singur potrivit. Pre-monitorizarea este cea mai ingusta parte a procesului de selectie si va va ajuta sa sortati din start cei care nu se califica.

Vivamus vestibulum ntulla nec ante.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit involuptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Sed egestas, ante et vulputate volutpat, eros pede semper est, vitae luctus metus libero eu augue. Morbi purus libero, faucibus adipiscing, commodo quis, gravida id, est. Sed lectus. Praesent elementum hendrerit tortor. Sed semper lorem at felis. Vestibulum volutpat, lacus a ultrices sagittis, mi neque euismod dui, eu pulvinar nunc sapien ornare nisl. Phasellus pede arcu, dapibus eu, fermentum et, dapibus sed, urna.

Spelling S-a găsit o posibilă greșeală de ortografie decideți decideai decideați decidenți decideri add "decideti" to personal dictionary Ignore in this text
LanguageTool Premium