

Hoja informativa para nuevos miembros



Asesoramiento jurídico y gestión de contratos de alquiler

El derecho de asesoramiento jurídico está limitado a todos aquellos temas relacionados con la gestión del contrato de alquiler. Este asesoramiento como tal, se ocupa de hacer valer sus derechos, en el caso de que sea necesario, a la hora de cerrar el contrato de alquiler de vivienda. Sólo tras la afiliación a la sociedad será posible hacer uso de asesoramiento y de consultas (sin lista de espera).

Así, son motivos de consulta y asesoramiento jurídico las eventualidades que pudieran surgir con respecto a:

- la vivienda que se desea alquilar,
- dentro de los límites de la República Federal Alemana,
- además, de cualquier consulta respecto a anteriores contratos de vivienda, respecto a la actual vivienda y así como respecto a la vivienda que se pretende.

El asesoramiento tendrá lugar por teléfono o personalmente en nuestras oficinas. Llegado el caso usted puede solicitar cita con uno de nuestros abogados. Esto habrá de hacerlo con la lógica suficiente anterioridad para así poder planificar la atención de todos nuestros socios que lo deseen.

Así queda en nuestra mano el derecho a planificar las consultas de acuerdo a la disponibilidad de nuestros abogados.

En caso de proceso judicial, WOHN-IN sólo se hará cargo de los gastos no derivados directamente de éste; es decir, sólo se hará cargo de los gastos de asesoramiento legal, de comprobaciones (de gastos de escalera y calefacción, gastos de electricidad etc.) y de correspondencia judicial.

Revisión de facturas de gastos de calefacción y gastos de alquiler (Heiz- und Nebenkostenabrechnungen)

Para que nuestros abogados puedan verificar y revisar dichos gastos el socio deberá aportar, junto a su acreditación de afiliado, los siguientes documentos:

- Copia de las facturas enviadas por el propietario
- Copia del contrato de alquiler del inmueble en cuestión (de todas las páginas)
- A ser posible, también copia de las facturas del año o años anteriores para su cotejo.

De interés serán también todo indicio de posible fallo o error en el cómputo de los gastos de la factura. En tal caso, y para poder argumentar en su favor, será de gran ayuda una descripción del posible error en un escrito aparte. Nuestros abogados se encargarán de cotejar las cuentas.

Ayuda en la búsqueda de vivienda de alquiler (oferta de alquiler sin fianza)

Para poder acceder a nuestra oferta de viviendas de alquiler, nuestros socios disponen de dos posibilidades de consulta:

- **Personalmente en nuestras oficinas.** De lunes a viernes de 9 a 19 horas y sábados de 9 a 14 horas. Sólo de libre acceso para nuestros socios y previa acreditación mostrando a nuestros colaboradores el carnet de socio y un documento de identidad (pasaporte o documento nacional de identidad)
- **Consulta telefónica** (sólo se informará de la oferta actual, es decir, de hasta dos días de "antigüedad"). De lunes a viernes de 16 a 19 horas. Para ello será necesario acreditar el número de socio telefónicamente.

Importante: La información de nuestra oferta es confidencial. Todo socio se compromete a no divulgar nuestra oferta a no-socios, agentes inmobiliarios u otras agencias intermediarias. En caso contrario WOHN-IN se reserva el el derecho de emprender las acciones legales pertinentes.



Seguro de Defensa Jurídica (Prozeßrechtsschutzversicherung)

Junto a las ventajas de WOHN-IN nuestra asociación ofrece la posibilidad de un Seguro de Defensa Jurídica. Este seguro, del cual el socio se beneficiará con una cuota extra (afiliación a MIET-IN), se hará cargo de defender los intereses del socio cuando sea necesario. Esto es, seguro de gastos y seguro de prestación de servicios (§ 29 ARB). Este seguro se hará cargo de todo gasto derivado de un proceso judicial, siempre que el proceso sea originado por cualquier eventualidad relacionada con la vivienda inscrita en WOHN-IN como residencia habitual del socio. De esta forma, siempre y cuando el socio sea inquilino, y quedando excluidos aquellos inmuebles con valor comercial, el seguro cubrirá las siguientes prestaciones:

Gastos de abogado, de juzgado, así como de aquellos gastos derivados del examen de testigos y peritos (con una cifra límite de 52.000 euros por causa). La suma a desembolsar por el cliente será de 75 euros, que serán abonados en el momento de contratar el seguro. Éste, el seguro jurídico, comenzará a ser válido tres meses después de su contratación. Es decir, a contar desde el momento de afiliación a MIET-IN. De este modo, transcurridos tres meses entrará el seguro en vigor. Éste se hará cargo de los problemas o pleitos que se hayan producido tras el transcurso de estos tres meses de periodo de espera. Tan sólo miembros afiliados a WOHN-IN podrán disfrutar de la opción de este seguro judicial extra. MIET-IN es un seguro extra exclusivo para miembros de WOHN-IN.

Toda gestión relacionada con el seguro MIET-IN podrá realizarse en nuestras oficinas de WOHN-IN.

Datos personales / Carnet de socio

El socio se compromete a informar a WOHN-IN sobre cualquier cambio en los datos personales (apellido tras matrimonio), de dirección postal o de entidad bancaria. Así como a comunicar inmediatamente a WOHN-IN en el caso de que el socio, a través de nuestras oficinas, haya encontrado una vivienda. Esto facilitará la búsqueda a otros socios.

La pérdida del carnet de acreditación deberá comunicarse inmediatamente a nuestra oficina. Los gastos de una nueva acreditación ascienden a 3 euros.

Cuotas y tasas

El impago de la cuota repercutirá en un recargo de 6 euros, además los gastos de envío y otros gastos que pudiera originar el impago (como las tasas derivadas de búsqueda en el Padrón Municipal -Melderegisterauskünfte- o los recargos bancarios) serán añadidos a la factura .

En caso de impago quedan suspendidos los derechos del afiliado hasta el momento del pago de sus atrasos.

El seguro de defensa jurídica también queda en suspenso por impago de cuota. En caso de ser varias las cuotas atrasadas WOHN-IN se reserva el derecho de excluir a un socio por morosidad.

Resumiendo: es indispensable estar al día con el pago de cuotas de WOHN-IN para poder disfrutar de sus servicios, así como de las de MIET-IN para hacer uso del seguro jurídico.

Nota: el no haber utilizado los servicios de nuestra sociedad no exime al socio del pago de sus cuotas de afiliación; mientras, claro está, éste conserve su estatus de afiliado. Sólo tras la baja en la sociedad quedarán extintos toda obligación y derechos por ambas partes.

Baja y cancelación de la afiliación

El vínculo tanto a WOHN-IN como a MIET-IN se prolongará automáticamente sin necesidad de trámite alguno. Sólo será necesario un trámite en caso de baja. La baja deberá comunicarse por escrito. Las solicitudes de baja deberán tramitarse hasta **tres meses antes** de finalizar el año de afiliación, a contar desde la fecha del alta. Después de este plazo la afiliación quedará automáticamente prorrogada.

La afiliación a MIET-IN (seguro de defensa jurídica) es posible darla de baja independientemente de la de WOHN-IN. Sin embargo la baja en la afiliación a WOHN-IN (ayuda en la búsqueda de vivienda de alquiler) equivale lógicamente a una baja total en la prestación de servicios de nuestra sociedad.

Cómo comunicar la baja:

- De manera personal en nuestras oficinas y rellenando el formulario para el caso.
- Por carta certificada. Además, en caso de que el socio quisiera recibir un certificado de la baja por correo, deberá enviar previamente, junto con la solicitud de baja, un sobre con la dirección y el sello correspondiente para el envío.
- Por fax. Éste deberá ser firmado por el afiliado/a.
- Via E-Mail certificado: sólo válido con la firma escaneada del socio afiliado (para su comprobación) y utilizando la herramienta de "confirmación de lectura" al enviar el E-Mail.

Importante: Cualquier solicitud de baja en la que no conste la firma del afiliado no se dará por válida.
