



g u i a d e a l q u i l e r

g u i a d e l l o g u e r



g u i a d e l l o g u e r

g u i a d e a l q u i l e r



Abans de signar un contracte:

Observar l'estat de l'habitatge: si hi ha bona ventilació, comprovar el funcionament dels subministraments (aigua, llum i gas), si hi ha humitats i esquerdes... Demanar inventari, si hi ha mobles.

Comprovar que no hi hagi deutes pendents de subministraments.

Preguntar si les despeses de comunitat van incloses a la renda del lloguer, si no és així, cal informar-se de quina és la quantia que s'ha de pagar per cada concepte (manteniment, neteja, porteria...) i la periodicitat de pagament de la quota (mensual, trimestral...).

Preveure que el preu del lloguer no ha de representar més del 30% dels ingressos del llogater.

Què ha de constar en el contracte:

Dades del propietari i del llogater (nom, DNI, adreces...).

Adreça de l'habitatge.

Durada del contracte.

Import del lloguer.

Preu de la fiança.

Clàusules amb drets i obligacions.

Escrit, registrat i segellat per la Cambra de la Propietat.

Què cal tenir en compte:

La durada del contracte per habitatge habitual és d'un any prorrogable obligatòriament a cinc anys, acabats els cinc anys es renova anualment fins a un màxim de tres anys. Si el llogater, en qualsevol moment, vol rescindir el contracte ho ha de comunicar en un termini de 30 dies d'antelació. El propietari podrà rescindir el contracte en el cas que necessiti l'habitatge com a residència permanent.

El lloguer s'ha de pagar mensualment, dins dels set primers dies de cada mes.

És recomanable guardar els rebuts.

Antes de firmar un contrato:

Revisar el estado de la vivienda: observar si hay una buena ventilación, comprobar el funcionamiento de las instalaciones de suministros (agua, luz y gas), observar si también hay humedades y grietas. En el caso de que hayan muebles, pedir un inventario.

Comprobar que no existan deudas pendientes en los suministros.

Preguntar si los gastos de la comunidad están incluidos en el importe del alquiler; en caso negativo, debe preguntar cuál es la cantidad que debe abonarse por cada concepto (mantenimiento, limpieza, portería, etc.) y la periodicidad de la cuota (mensual, trimestral, etc.).

Prever que el coste del alquiler no represente más del 30% de los ingresos familiares.

Qué debe constar en el contrato:

Datos del propietario y del arrendatario (nombre, DNI, direcciones, etc.).

Dirección de la vivienda.

Duración del contrato.

Importe del alquiler.

Precio de la fianza.

Cláusulas con derechos y deberes.

Escrito, registrado y sellado por la Cámara de la Propiedad.

Qué debe prestar atención:

La duración del contrato por vivienda habitual es de un año prorrogable obligatoriamente a cinco años; a los cinco años, se renueva anualmente hasta un máximo de tres. Si en cualquier momento el arrendatario desea rescindir el contrato, debe comunicarlo con un plazo de 30 días de antelación. El propietario únicamente podrá rescindir el contrato en el caso que necesite la vivienda como residencia permanente.

El alquiler debe pagarse mensualmente y dentro los siete primeros días de mes.

Se recomienda guardar los recibos.

Cal demanar per escrit qualsevol canvi en les condicions del contracte.

En contractes de cinc anys hi haurà un increment anual de l'import, segons la variació de l'IPC.

El llogater ha de pagar les següents despeses per formalitzar el contracte:

1.- Una fiança en metàl·lic equivalent a una mensualitat, que li serà retornada quan finalitzi el contracte, excepte si hi ha incompliment d'alguna clàusula del contracte.

2.- Una mensualitat en concepte de comissió de l'administrador (en el cas que hi hagi administrador).

3.- L'import del primer mes de lloguer a la signatura del contracte.

Altres conceptes que cal conèixer

Cessió d'un contracte:

Per cessió s'entén passar el contracte de l'habitatge a un conegut. Només serà legal si hi ha una autorització escrita del propietari. Si no és així, pot ser causa de rescissió del contracte.

Sotsarrendament:

Es dona quan l'inquilí d'un habitatge en lloga una part (habitació) a una altra persona que no consta en el contracte. Es pot fer amb un permís per escrit del propietari i s'ha de tenir en compte que el preu del sotsarrendament no sigui superior al lloguer de l'habitatge. Si no és així, pot ser causa de rescissió del contracte.

Desnonament:

Ordre judicial que anul·la el contracte i obliga a abandonar l'habitatge. Ve donat per incompliment del contracte. Abans que això passi, prèviament hi ha un avís per poder reparar allò incomplert.

Cualquier cambio en las condiciones del contrato debe pedirse por escrito.

En los contratos de cinco años, el importe del alquiler se incrementará cada año según la variación del IPC.

El arrendatario debe pagar los siguientes gastos al formalizar el contrato:

1.- Una fianza en metálico equivalente a una mensualidad; la cual le será retornada al finalizar el contrato, excepto si se incumple algunas de sus cláusulas.

2.- En caso que hubiera administrador, una mensualidad en concepto de comisión.

3.- El importe del primer mes de alquiler a la firma del contrato.

Otros conceptos que se deben conocer

Cesión de un contrato:

Por cesión se entiende pasar el contrato de la vivienda a un persona que conocemos. Es legal sólo si hay una autorización escrita del propietario. De no ser así, puede ser causa de rescisión del contrato.

Subarrendamiento:

Es la acción de alquilar una parte de la vivienda (una habitación) a otra persona que no consta en el contrato. Puede realizarse con un permiso escrito del propietario y siempre que el precio del subarrendamiento sea inferior al alquiler de la vivienda. De no ser así, puede ser causa de rescisión del contrato.

Desahucio:

Orden judicial que anula el contrato y obliga al abandono de la vivienda. Se produce por incumplimiento del contrato. Antes del hecho, hay un aviso para reparar lo incumplido.

El llogater té l'obligació d'assumir les despeses derivades del desgast per l'ús de l'habitatge: pintura, manteniment d'instal·lacions, reposició de vidres...

La conservació estructural de la finca és responsabilitat del propietari. És important avisar els propietaris si existeixen danys estructurals al pis.

És responsabilitat del llogater mantenir l'habitatge en bon estat: netejar, ventilar (s'evita la humitat i les males olors), no emmagatzemar sacs de menjar (s'eviten plagues d'insectes) ni altres objectes/mobles a l'interior de l'habitatge o als balcons (ull a tenir objectes de molt de pes al balcó).

Cal utilitzar bé el servei de recollida d'escombraries: cal baixar-les a les hores corresponents. Es recomana reciclar i separar vidre, paper i plàstics (llaunes).

També es poden reciclar piles, aparells electrònics, medicaments, olis, pintures... No s'han de llençar al WC, cal anar a la deixalleria més propera.

Cal preguntar a l'ajuntament sobre el servei de recollida de mobles i trastos vells.

Les bombones de butà s'han d'emmagatzemar en un lloc ventilat i en posició vertical. Cal observar de tant en tant la mànega de goma i tenir en compte que cal canviar-la abans de la data de caducitat. És perillós acumular-ne més de 4 bombones. Les reixetes de ventilació no han d'estar tapades.

Les instal·lacions i els aparells d'aigua, gas i electricitat han de ser manipulats per professionals.

No s'han de connectar massa aparells elèctrics en un mateix endoll.

El arrendatario debe asumir los gastos de reparación debidos al desgaste por el uso: pintura, mantenimiento de las instalaciones, reposición de cristales, etc.

La conservación estructural de la finca va a cargo del propietario. Es importante avisar a los propietarios si hay daños estructurales en la vivienda.

Es responsabilidad del inquilino mantener la vivienda en buen estado: limpiar, ventilar (se evita la humedad y malos olores), no almacenar sacos de comida (para evitar plagas) ni objetos/ muebles en el interior de la vivienda, balcones (atención con los objetos de gran peso en el balcón) o azoteas.

Debe utilizarse bien el servicio de recogida de basuras: deben bajarse a las horas convenidas. Se recomienda reciclar y separar cristales, papel y plásticos (latas).

También pueden reciclarse pilas, aparatos electrónicos, medicamentos, aceites, pinturas, etc. No se deben tirar al WC: deben llevarse al depósito de residuos más cercano.

Preguntar en el ayuntamiento sobre el servicio de recogida de muebles viejos.

Las botellas de butano deben almacenarse en un lugar ventilado y en posición vertical. Periódicamente, debe comprobarse el estado de la manguera de goma; se tiene que cambiar antes de la fecha de caducidad. Es peligroso acumular más de 4 botellas. Las rejillas de ventilación deben estar libres.

Sólo los profesionales deben manipular las instalaciones y los aparatos de agua, gas y electricidad.

No deben conectarse demasiados electrodomésticos en el mismo enchufe.

- Conservar l'escala neta i polida farà més agradable el moment d'arribar a casa.
- Tots els veïns han de col·laborar per mantenir l'escala en bon estat.
- És obligació de tots els veïns respectar i conservar tots els elements comuns de l'escala: espais pintats, il·luminació, portes, vidres.
- En cas d'avaría o reparació a l'escala, qualsevol dels veïns pot informar el president o bé l'administrador de la finca, si n'hi ha, per solucionar-ho.
- L'entrada i l'escala són llocs de pas. Cal evitar que els nens hi juguin.
- Cal respectar el descans dels veïns: dins del pis i a l'escala s'han d'evitar sorolls, música alta, cops o qualsevol altra conducta que pugui molestar els veïns; molt especialment entre les 9 de la nit i les 9 del matí, considerades dins de la comunitat com a hores de descans.
- S'han de pactar torns de neteja i respectar-los.
- Cal mantenir les zones comunes de l'escala lliures de trastos (bicicletes, cotxets de nens), escombraries.
- Cal complir les recomanacions de la comunitat en l'ús de l'ascensor.
- S'ha de preguntar al president de la comunitat quin és el millor lloc per estendre la roba i situar l'antena parabòlica.
- Si el contracte permet tenir animals domèstics, cal evitar que molestin els veïns.
- Cal estar al cas d'aspectes de seguretat i revisar les instal·lacions: extintors, porta de l'edifici, electricitat, gas...

- Conservar limpia y pulida la escalera resulta más agradable al llegar a casa.
- Todos los vecinos deben colaborar para mantener la escalera en buen estado.
- Es obligación de todos los vecinos respetar y conservar los elementos comunes de la escalera: espacios pintados, iluminación, puertas, cristales.
- En caso de avería, cualquier vecino informará al presidente o al administrador de la finca para repararla.
- La portería y la escalera son lugares de paso. Los niños deben abstenerse de jugar.
- Debe respetarse el descanso de los vecinos: en el piso y en la escalera se deben evitar los ruidos, la música alta, golpes o cualquier otra conducta que pueda molestar a los vecinos, muy especialmente entre las 9 de la noche y las 9 de la mañana, que se consideran horas de descanso para la comunidad.
- Deben pactarse y respetarse turnos de limpieza.
- Las zonas comunes de la escalera deben mantenerse libre de objetos (bicicletas, cochecitos de bebés, etc..) y bolsas de basuras.
- Deben cumplirse las recomendaciones de la comunidad sobre cómo usar el ascensor.
- Para saber dónde tender la ropa y colocar la antena parabólica, se debe preguntar al presidente de la comunidad.
- Si el contrato acepta tener animales domésticos, debe evitarse que molesten a los vecinos.
- Deben revisarse las instalaciones (extintores, puerta del edificio, electricidad, gas, etc.) para mantener la seguridad.

Una comunitat de veïns està formada per totes les persones que viuen a l'edifici que comparteixen i fan ús dels espais comuns: escala, ascensor, porteria, jardins, etc.

Per mantenir, conservar i fer possible la convivència és necessària l'organització de tots els veïns que formen la comunitat.

És recomanable, en arribar per primer cop a una comunitat, presentar-se als veïns.

Cada comunitat de veïns té un president/a, un vicepresident/a i un secretari/ària o tesorero/a, són les persones que es responsabilitzen que la comunitat vagi millorant.

Per saber com funciona i com està organitzada la comunitat, cal adreçar-se al president.

A les reunions de la comunitat es parla i es decideixen les normes de convivència i es prenen acords que afecten l'escala i l'edifici: neteja, manteniment, obres i reparacions, instal·lacions exteriors, façana, pàrquing, jardí, etc.

En arribar per primer cop a una comunitat es recomana preguntar quines són les normes de convivència de l'escala: neteja, manteniment, usos dels espais comuns, etc. comuns, etc.

PADRÓ

El padró permet als ajuntaments conèixer el nombre de persones que viuen en un municipi i organitzar els recursos. L'empadronament dóna accés a l'educació, la formació, la sanitat, etc.

En arribar a un nou municipi cal empadronar-se a l'ajuntament.

Els canvis de domicili dins el mateix municipi s'han de notificar a l'ajuntament.

En marxar a viure a una altra ciutat, cal desempadronar-se.

Si vostè és un ciutadà estranger, sense permís de residència permanent, haurà d'anar a l'ajuntament a renovar l'empadronament cada dos anys.

La Comunidad de vecinos está formada por todas las personas que viven en el edificio y que comparten y usan espacio comunes: escalera, ascensor, portería, jardines, etc.

Para mantener y conservar la convivencia en la comunidad, debe haber una organización.

Al llegar a una comunidad, se recomienda presentarse a los vecinos.

Cada comunidad de vecinos tiene un presidente/a, un vicepresidente/a, y un secretario/a o tesorero/a. Son las personas encargadas de las mejoras de la comunidad.

Para saber cómo funciona y cómo es la organización de la comunidad, debe dirigirse al presidente.

Las reuniones de la comunidad sirven para hablar y decidir las normas de convivencia de la comunidad; también se acuerdan aspectos que afectan a la escalera y al edificio: limpieza, mantenimiento, obras y reparaciones, instalaciones exteriores, fachada, parking, jardín, etc.

Al incorporarse a una comunidad, se recomienda preguntar sobre las normas de convivencia: limpieza, mantenimiento, usos de los espacios comunes, etc.

PADRÓN

El padrón sirve a los ayuntamientos para conocer el número de personas que viven en el ayuntamiento y, así, organizar los recursos. El empadronamiento da acceso a la educación, la formación, la sanidad, etc...

Cuando se llega a un nuevo municipio, se debe empadronar en el ayuntamiento.

Los cambios de municipio en el mismo municipio deben notificarse en al ayuntamiento.

Si marchan a vivir a otra ciudad, se debe desempadronar.

Si usted es ciudadano extranjero sin permiso de residencia permanente, deberá pasar por el ayuntamiento a renovar el empadronamiento cada dos años.

“Dret a un habitatge digne que garanteixi

benestar i seguretat”

Article 47 de la CE

“Todos los españoles tienen derecho a

disfrutar de una vivienda digna y

adecuada.”

Artículo 47 de la CE



SER.GI

Fundació Servei Gironí
de Pedagogia Social

Pl. Lluís Companys, 12 - 17003 (Girona)
Tel. 972 21 30 50 - Fax: 972 21 37 17
[http:// www.fundaciosergi.org](http://www.fundaciosergi.org)

“Tota persona té dret a un nivell de vida

que asseguri, per a ell i la seva família,

la salut i el benestar, especialment quant

a alimentació, vestir, habitatge, (...)”

Article 25 de la Declaració dels DH

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida

adecuado que le asegure, así como a su

familia, la salud y el bienestar, y en especial

la alimentación, el vestido, la vivienda(...)”

Artículo 25 de la Declaración de los Derechos

Humanos