

LLOGAR UN PIS O UNA CASA



El lloguer d'un habitatge és la cessió del dret de l'ús que el propietari fa a favor del llogater, durant un període determinat, a canvi d'una retribució econòmica pactada.

La normativa explicada a continuació no es pot aplicar a segones residències ni a habitatges de vacances que es lloguen per períodes molt curts.

El contracte d'arrendament sempre cal que sigui per escrit amb les condicions ben detallades i firmat per ambdues parts: arrendador o propietari i l'arrendatari o llogater.

Quan escollim un pis o casa cal fixar-nos en:

1. L'emplaçament, la facilitat de comunicació, els mitjans de transport, els serveis del barri, la facilitat d'aparcament, etc.
2. Les condicions ambientals: aïllament, sorolls nocturns, ventilació interior, etc.
3. L'estat de conservació de les instal·lacions d'aigua, gas i llum principalment.
4. Verificar els consums reals d'aquests serveis.
5. L'aparcament (si n'hi ha) cal que sigui adequat al nostre vehicle.

Despeses que haurem d'assumir:

1. La primera mensualitat, ja que normalment el lloguer es paga per endavant i dintre dels primers set dies del mes.
2. La fiança legal en el cas de lloguer sense mobles és d'una mensualitat. Actualment el propietari pot demanar un aval o altre tipus de garantia.
3. Els honoraris de l'API o de l'administrador de finques, que acostuma ser una altra mensualitat o un 10% del lloguer anual.

Duració del contracte

Els contractes de duració inferior a cinc anys es prorroguen per terminis d'un any obligatòriament per part de l'arrendador i a voluntat per part del llogater. En finalitzar els cinc anys, si abans d'un mes de l'extinció del contracte, cap part (l'arrendador i el llogater) no manifesta la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorroga automàticament per períodes d'un any i fins a un màxim de tres més.

Actualització de la renda (lloguer)

La renda inicial s'acorda lliurement i entre les dues parts.

Les despeses de comunitat, impostos, etc., només es podran repercutir si s'ha fet constar al contracte.

Durant els primers cinc anys, la renda es pot actualitzar d'acord amb l'IPC anual.

Conservació de l'habitatge

El propietari té l'obligació de fer les reparacions que convinguin per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat.

En formalitzar el contracte, el propietari lliurarà la Cèdula d'Habitabilitat, que és el document que garanteix el compliment dels nivells mínims exigits perquè l'habitatge pugui ser utilitzat com a tal, té una validesa de deu anys. La cèdula és necessària per donar d'alta els subministraments d'aigua, llum i gas.