

FASE 4

La finalització del contracte

Si vols marxar tu (desistiment)

- Pots marxar un cop hagin passat els **primers 6 mesos** de contracte.
- Has d'avisar el propietari amb **30 dies d'antelació**.
- Només hauràs de pagar una indemnització si aquesta possibilitat està escrita clarament al contracte.

El retorn de la fiança

- Un cop tornes les claus, el propietari té **1 MES de termini màxim** per retornar-te la fiança.
- Pot descomptar diners de la fiança si hi ha deutes de subministraments o danys al pis (que no siguin per l'ús normal). **Ha de justificar aquestes despeses**.
- Si triga més d'un mes a tornar-te-la, t'haurà de pagar interessos.

Dret d'adquisició preferent

Si el propietari decideix vendre el pis mentre hi vius, tens dret a comprar-lo abans que ningú, en les mateixes condicions que s'ofereixin a un tercer, llevat que vengui a la vegada diferents habitatges d'un mateix immoble.

Un llogater informat és un llogater protegit.

Aquesta guia és un resum orientatiu. Per a casos concrets, consulteu sempre un professional API.

Vols saber més?

Troba informació i recursos a:

Casal Pere Quart
Rambla, 69 08202 Sabadell
Tel. 93 726 42 11
oficina@sindicsabadell.cat
www.sindicsabadell.cat
www.apicatalunya.com

Confia en qui et garanteix professionalitat i ètica

SINDICATURA DE GREUGES DE SABADELL

api

Si creus que l'Ajuntament no ha actuat correctament, contacta'ns

GUIA ESSENCIAL

Drets del Llogater a Catalunya

SINDICATURA DE GREUGES DE SABADELL

api

Síntesi pràctica per a llogaters informats.
Actualitzat a juny de 2025

Aquesta guia resumeix els teus drets fonamentals des de que busques pis fins que hi vius. Conèixer-los és la teva millor eina.

SINDICATURA DE GREUGES DE SABADELL

api

FASE 1

Abans de signar el contracte (La cerca i l'elecció)

Dret a la NO discriminació

No et poden rebutjar per raó d'origen, nacionalitat, gènere, orientació sexual o qualsevol altra condició personal. L'accés a l'habitatge ha de ser igualitari.

Dret a informació clara i completa

L'agència o el propietari **han de facilitar-te:**

- **Identificació:** Qui és l'arrendador i qui gestiona el lloguer.
- **Documents de l'habitatge:**
 - **Cèdula d'habitabilitat VIGENT:** Garanteix que el pis és habitable.
 - **Certificat d'eficiència energètica:** Obligatori per llei.
- **Condicions econòmiques:**
 - Preu final del lloguer.
 - Detall de quines despeses pagues tu (subministraments, escombraries) i quines el propietari (IBI, comunitat). Llevat que s'acordi el contrari en el contracte de lloguer.

ATENCIÓ: Si el pis està en una "Zona de mercat tensionat" (271 municipis a CAT)

Tens dret a saber:

1. **La renda del contracte anterior:** Quant pagava l'últim llogater.
2. **L'índex de referència:** El preu màxim que estableix l'Estat per a aquell pis.
3. **Quan et facin l'oferta definitiva has de saber si el propietari és un "Gran tenidor"** (5 o més habitatge a la zona tensa).

Important: El preu del teu lloguer no podrà superar ni la renda anterior actualitzada, ni l'índex de referència (si és gran tenidor o l'habitatge no ha estat llogat com habitatge habitual els darrers cinc anys). S'apliquen regles estrictes.



SINDICATURA
DE GREUGES
DE SABADELL

api

FASE 2

Despeses inicials i formalització del contracte

Qui paga què? La regla d'or

- **HONORARIS DE LA IMMOBILIÀRIA: SEMPRE ELS PAGA EL PROPIETARI.**
La llei és clara: si el propietari contracta l'agència, ell paga. No acceptis pagar-los tu.
- **DESPESES DE FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE:** També a càrrec del propietari.
- Tan sols has de pagar aquells serveis que tu demanis voluntàriament a l'agent immobiliari. També si contracte un *personal shopper* per trobar-te un habitatge que no estigui a la seva cartera, s'ha d'entendre que ets tu qui contracte aquest servei.

Fiança i garanties: Els límits

El propietari et pot demanar com a màxim:

- **1 mes de fiança legal:** Obligatòria. El propietari l'ha de dipositar a l'INCASÒL. Pots demanar el resguard.
- **2 mesos de garantia adicional:** És el topall màxim legal (en forma de dipòsit, aval, etc.).

Total màxim que et poden demanar a l'inici = 3 mesos de renda (1 de fiança + 2 de garantia).

El contracte: Per escrit i sense abusos

- **Exigeix-lo per escrit:** Encara que un acord verbal sigui vàlid, el contracte escrit és la teva seguretat.
- **Llegeix-lo bé:** Seran nul·les les clàusules que contradiguin la llei en perjudici teu.
Per exemple:
 - Obligar-te a estar més de 6 mesos.
 - Fer-te pagar les grans reparacions de l'habitatge.
 - Permetre que el propietari entri al pis sense el teu permís.

FASE 3

Durant la vigència del contracte (La teva llar)

Durada del contracte: La teva estabilitat

Encara que signis per 1 any, tens dret a quedar-t'hi fins a un mínim de:

- **5 ANYS:** Si el propietari és una persona física.
- **7 ANYS:** Si el propietari és una empresa (persona jurídica).
- **Excepció:** El propietari només pot recuperar el pis abans d'aquest termini si el necessita per a viure-hi ell o un familiar directe, però ha d'avisar amb 2 mesos d'anticipació i justificar-ho adequadament.

La renda: Pagament i actualització

- L'actualització de la renda ha de constar al contracte per poder aplicar-se. Els contractes signats amb posterioritat al maig de 2023, tenen un topall d'actualització interanual basat en l'IRAV.
- El propietari no pot apujar la renda per obres de conservació.

Reparacions i conservació: Qui s'encarrega de què?

- **PROPIETARI:** Ha de fer totes les **reparacions grans** per mantenir el pis habitable.
 - Exemples: Problemes amb la caldera, humitats estructurals, canonades, instal·lació elèctrica.
- **LLOGATER:** Has de fer-te càrrec de les **petites reparacions** pel desgast de l'ús diari i del bon manteniment.
 - Exemples: Canviar una bombeta, arreglar una persiana trencada per l'ús, mantenir nets els filtres.

Dret a la intimitat

L'habitatge és el teu domicili. El propietari **NO POT ENTRAR SENSE EL TEU PERMÍS EXPLÍCIT**, tret que tingui una ordre judicial.

