



La renda es pactarà lliurement per ambdues parts. Estarà l'oferta i la demanda i de l'acord propietari-llogater. No hi ha mínims establerts.

Els períodes de pagaments també poden ser pactats per les parts, però si res es diu en el contracte, la llei estableix que el pagament ha de ser mensual i s'efectuarà durant els primers 7 dies del mes. Arrendador i arrendatari poden pactar en el contracte el mitjà de pagament (xec, transferència bancària, metàl·lic) i el lloc on es farà el pagament. Si no es menciona res en el contracte, la llei preveu que el pagament es faci en metàl·lic i que l'arrendador el cobri a l'habitatge arrendat. També es podrà pactar, que la renda quedi substituïda total o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i condicions pactades.

**A més de la renda es podrà pactar que el llogater assumeixi despeses com l'Impost de Béns Immobles o la quota de la comunitat (article 20 de la Llei d'Arrendaments Urbans).** Per poder repercutir aquestes quantitats, el propietari ho ha de reflectir al contracte determinant expressament l'import anual de cadascuna de les despeses addicionals a la renda. **El llogater quan signa ha de saber quines són les seves obligacions, així que si la quantia de despeses addicionals a la renda no es determina al contracte de lloguer, el llogater no haurà de pagar-les.**

**L'arrendador està obligat a fer entrega d'un rebut del pagament de la renda,** sempre que no hi hagi un altre pacte al respecte. Aquest rebut ha d'especificar per separat les diferents quantitats que configuren el total abonat.

#### **Actualització de la Renda (article 18 de la Llei d'Arrendaments Urbans)**

La renda haurà d'anar-se adaptant anualment al cost de la vida, és el que s'anomena actualització de la renda. Es preveu llibertat de pacte, és a dir que **a la pràctica el propietari ens pot imposar el mètode d'actualització que vulgui. En defecte de pacte no s'aplicarà la revisió de rendes.**

Generalment, l'actualització de la renda del contracte, anirà referenciada a un índex de referència determinat, generalment ens trobarem que l'actualització anual de la nostra renda es calcularà en relació a la pujada anual de l'Índex de Preus al Consum. En el cas que es pacti l'actualització de la renda, però no es detalli índex de referència ni mètode de revisió, es prendrà com a referència l'Índex de Garantia de Competitivitat (IGC), aplicant la variació anual d'aquest a la data de la revisió del contracte.

Per tal de comprovar els índexs de referència i calcular l'actualització de la renda, podeu entrar a [www.ine.es](http://www.ine.es) [1] on trobareu una eina que us calcularà la renda actualitzada.

La llei estableix clarament que **només se li pot exigir al llogater el pagament de la nova renda a partir del mes següent a aquell que l'arrendador li hagi comunicat per escrit.** Per fer-ho el propietari té dues opcions o fer-ho mitjançant el rebut de la darrera renda no actualitzada o notificar-li. En ambdós casos **el propietari ha de informar el llogater del càlcul que ha fet per arribar a la renda actualitzada.**

#### **La Fiança (article 36 Llei d'Arrendaments Urbans)**

A la signatura del contracte de lloguer serà obligatòria el pagament d'una fiança en metàl·lic en quantitat equivalent **a una mensualitat de renda**

**La fiança podrà ser actualitzada fins a igualar-se amb la renda durant el temps de vigència del contracte i sempre després de passada la pròrroga obligatòria.** Així un cop passada la pròrroga obligatòria de 5 o 7 anys si l'arrendador fos una empresa, el propietari, en prorrogar de nou el contracte, ens pot demanar la diferència de diners entre la fiança inicialment pagada i la renda actualitzada.

La fiança en metàl·lic ha de ser tornada al final de l'arrendament, un cop comprovat l'estat de l'habitatge i que el llogater està al corrent dels pagaments. El propietari té un mes per tornar-la, si no ho fa, el propietari haurà de tornar la fiança més una quantitat addicional d'interessos.

Les parts podran pactar qualsevol mena de garantia addicional a la fiança en metàl·lic per assegurar el compliment per l'arrendatari de les seves obligacions. És a dir que a efectes pràctics, l'arrendatari a més del

mes de fiança ens pot demanar més quantitats de diners en concepte de dipòsit. **Actualment la llei limita aquest dipòsit addicional a dos mesos de renda.**

Vincular Mapa Jove **Categoria del Mapa Jove:** Oficines d'Assessorament Jurídic

Links Joves **Categoria de Links Joves:** La fiança

## Mapa Jove

-  [Secció "Oficines d'Assessorament Jurídic" del Mapa Jove](#) [2]

## Enllaços

-  [Secció "La fiança" de Links Joves](#) [3]

Data del document: 28.12.2018

---

### Links:

[1] <http://www.ine.es>

[2] [http://barcelonesjove.net/mapajove/2717/Oficines d'Assessorament Jurídic](http://barcelonesjove.net/mapajove/2717/Oficines%20d'Assessorament%20Jur%C3%ADdic)

[3] [http://barcelonesjove.net/links/2502/La fiança](http://barcelonesjove.net/links/2502/La%20fian%C3%A7a)