

4.3. Renda



La renda serà pactada lliurement per ambdues parts. Estarà llavors en funció de la 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. El pagament es farà anticipadament no a mes vençut, però d'acord amb la llei, l'arrendador no podrà demanar el pagament anticipat de més d'una mensualitat.

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 lliurement per les parts, que durant un plaç determinat, la renda quedi compensada total o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar l'inmoble en les condicions pactades.

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 de especificar per separat les diferents quantitats que configuren el total abonat. Si la renda es paga per algun mitjà que demostrí en sí mateix el compliment, com pot ser una transferència o un ingrés en compte, els comprovants bancaris d'aquestes operacions poden servir com a rebut, sempre que s'hagi estipulat així en el contracte.

El pagament de la renda és la principal obligació a que es compromet l'arrendatari. Per lo tant, no pagar les rendes en el termini pactat, es considera motiu de resolució del contracte.

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 [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.

Links:

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