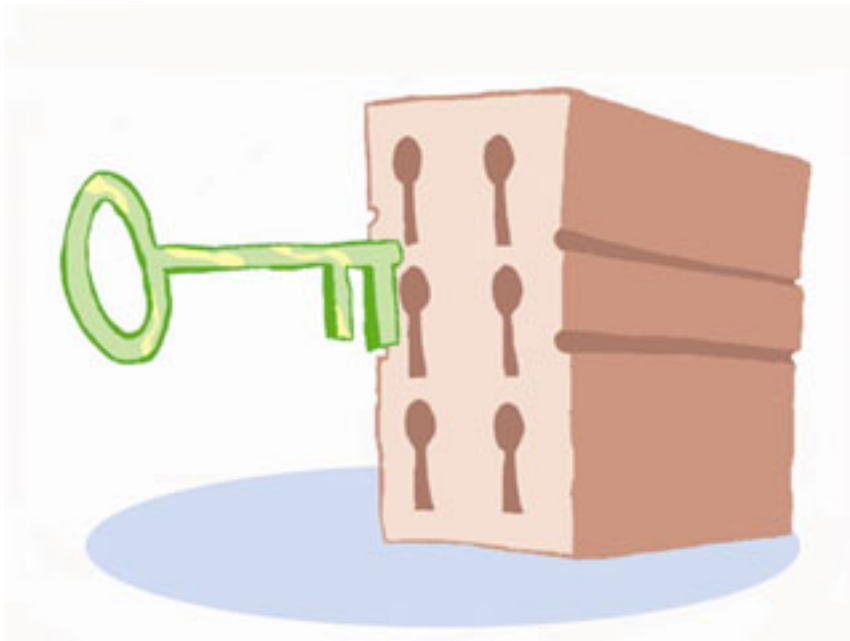


# Guia per a joves que volen llogar un pis al Barcelonès

## 1. Introducció



Quan arribem a una certa edat, molts joves ens plantegem la possibilitat d'independitzar-nos dels nostres pares i anar a viure sols, amb parella o amb altre/s. A partir d'aquí comencen una sèrie de problemes, com ara l'opció de llogar un pis, on hem de buscar, què hem de fer per formalitzar el contracte i, sobretot, el problema de saber si ens estan enganyant. El simple fet de llogar un pis comporta conèixer a què estem obligats, quins són els nostres drets, i també saber quins tràmits hem de seguir per signar un contracte amb tota seguretat i evitar, així, que es vulnerin els nostres interessos com arrendataris.

Aquest document ha estat elaborat per l'Oficina de Joventut i Habitatge del Consell Comarcal del Barcelonès amb l'objectiu de servir com eina d'orientació en la tasca important i alhora no senzilla d'accedir un habitatge de lloguer al Barcelonès. Aquesta guia vol posar a l'abast dels joves un instrument que els faciliti el seu primer contacte amb el procediment d'accés a l'habitatge, sigui individualment o de forma compartida.

La Guia és el complement al servei d'assessoria sobre habitatge que t'ofereix [barcelonesjove.net](http://barcelonesjove.net) i la Xarxa de Borses Joves d'Habitatge del Barcelonès, un servei d'orientació i informació gratuït on et resoldrem tots els dubtes en matèria d'habitatge, tant de compra com de lloguer.

No dubtis a consultar-nos: la informació és una eina important per a evitar que la presa de decisions signifiqui un llançament al buit. No val la pena córrer riscos que es poden evitar. Descobriu que l'assessorament us pot ser de molta utilitat i ajudeu-nos a estendre aquest missatge a tots els joves de la comarca.

## 2. Llogar o comprar, la decisió



Abans de buscar un habitatge de lloguer, és important que tinguis ben clar tot el que implica llogar per a que la teva decisió sigui el més encertada possible segons les teves pretensions. Et recomanem, doncs, que tinguis el compte el següent:

#### **Preguntes que t'has de fer:**

Sovint, decidir entre viure de lloguer o comprar-te un habitatge no és un tema fàcil. Evidentment, comprar un pis o una casa comporta moltes més despeses que viure com a arrendatari. Si no ho tens clar, les qüestions que has de valorar abans de prendre una decisió són:

- Tinc prou capacitat econòmica com per decidir-me per la compra d'un habitatge?
- La meva situació laboral és prou estable?
- Puc accedir a un habitatge de similars característiques si compro o lloguo?
- Em compensa demanar una hipoteca, comparant les despeses mensuals d'aquesta amb el preu del lloguer?
- Conec el tractament fiscal de la compra d'un habitatge?

Un cop has pres la decisió de llogar, has de pensar si aquest lloguer serà per un temps determinat o si serà una opció a llarg termini. En qualsevol cas, la recerca d'habitatge i els drets i deures de la persona que lloga un habitatge són les mateixes.

#### **Avantatges i desavantatges del lloguer:**

Evidentment, llogar té unes avantatges i unes desavantatges si ho comparem amb l'adquisició d'un habitatge en propietat. Aquests són alguns dels "pros" i "contres" de llogar:

##### **Avantatges:**

- Els tràmits administratius són més curts i ràpids que els de compra: no s'ha de demanar hipoteca, no cal anar al registre de la propietat ni contractar un notari. També t'estalvies el cost econòmic de tot això.
- No cal tenir grans estalvis per a poder entrar a viure en un habitatge.
- Si tries malament, no tindràs tants problemes per deixar l'habitatge com si és de propietat.
- En algunes ocasions, es pot accedir a un lloc més gran, més ben situat i amb més i millors equipaments.

##### **Desavantatges:**

- El poder fer obres no és una opció de lliure decisió de l'arrendatari. Encara que vulguis, és possible que el propietari no et doni permís per fer-les.
- Cada any s'incrementa el lloguer amb l'IPC (un cop a l'any).
- Passats cinc anys finalitza el contracte i és possible que pugi molt el preu del lloguer.
- No es revaloritza el que has invertit.
- És possible que es perdin les despeses d'instal·lació elèctrica, telefònica, de gas o de lampisteria.

### 3. On buscar l'habitatge



Un cop decidit que vols llogar un habitatge, has de començar la teva recerca. És important també que no busquis a cegues: tenir les característiques del tipus d'habitatge que vols és important, així com saber per on començar a buscar.

#### 3.1. El tipus d'habitatge que vols



Abans de començar a buscar, és necessari que facis un llistat sobre què vols que tingui el teu habitatge i també sobre els recursos econòmics que tens per a fer front al pagament del lloguer.

##### **a. Quant puc pagar?**

Si has decidit que, en la teva situació, el millor que pots fer és llogar un habitatge, el primer que has de saber és quant pots pagar. Aproximadament, el preu del teu habitatge no ha de superar un terç dels teus ingressos.

##### **b. Habitatge amb o sense mobles?**

Els pisos o cases amb mobles solen ser més cares que les que no en tenen, però el fet de llogar una casa o apartament amb mobles t'estalvia la despesa de comprar-ne de nous. Si prefereixes decorar-te la casa al teu

gust, pensa en mobles que després puguis transportar a un altre habitatge.

### c. Com ha de ser l'habitatge?

Pensa en els metres quadrats que ha de tenir el pis o casa, la zona en la que vols viure, número d'habitacions, etc. És important també que tinguis en compte els següents detalls:

- Nivell d'equipaments i serveis de la zona triada: és important saber el nivell d'accessibilitat del barri, els transports públics, el nivell d'equipaments de la zona (serveis sanitaris, botigues, mercats, espais verds, biblioteques, centres d'oci que siguin del teu interès, etc.)
- Possibles canvis al barri: si hi ha un pla urbanístic previst, seria bo que t'informessis abans a l'Ajuntament per a saber si aquest et beneficiarà o perjudicarà.
- Orientació i ubicació de l'habitatge: Si tries un pis que doni a l'interior, t'estalviaràs els sorolls del carrer, tot i que la vista no sigui potser tan bona. La ubicació també determinarà la lluminositat de l'habitatge i cal tenir en compte la seva ventilació.

### d. Vull viure sol o compartir l'habitatge?

Pot ser que tu sol no puguis fer front al pagament d'un lloguer i hagi d'optar per compartir habitatge amb altres persones que no coneixes. Això és un assumpte que hauràs de tenir molt clar abans de buscar un habitatge de lloguer.

### e. Sé quines ajudes em donen les administracions per a llogar un habitatge?

Informa-te'n de quines ajudes donen les administracions per als lloguers abans de començar la teva recerca.

## 3.2. La recerca de l'habitatge de lloguer



Amb aquests dubtes anteriors resolts ja pots començar la recerca del teu habitatge. Ara ve la tasca més difícil: trobar l'habitatge. Ja t'avisem de que avui en dia el mercat de l'habitatge de lloguer és molt escàs i car, però sempre és possible trobar més o menys el que demanes. Aquestes són algunes de les vies per a buscar pis:

- Premsa: La majoria dels diaris tenen una secció d'anuncis destinades a "habitatges de lloguer". La major part solen ser anuncis d'immobiliàries. Tingues en compte que la contractació mitjançant agència és més cara, però més fàcil. Llogar directament del propietari és més econòmic, però la recerca és més complicada. Hi ha també publicacions de "només anuncis", però pots trobar-te que al ser un mercat el de lloguer molt dinàmic aquest ja estiguin desfasats.
- Boca-orella: Corre la veu de que busques pis entre els teus amics, familiars, coneguts. Encara que sembli mentida, aquest mètode sol funcionar més del que sembla.
- Agències immobiliàries: La manera més ràpida per trobar habitatge, però també cara. S'encarreguen de tots els tràmits (t'ensenyen l'habitatge, et redacten el contracte, t'expliquen les característiques del pis

o casa i de les garanties...) i treballen amb serietat. Això sí, normalment demanen una comissió al propietari que normalment és un mes de lloguer. Solen preferir la gestió de lloguers alts o mitjans-alts.

- Anuncis al carrer: Si tens clara la zona on vols residir, passeja't per ella i mira als portals. És possible que trobis anuncis d'agències i particulars. La part bona d'anar lloc per lloc és que pots fer-te de seguida una idea del tipus d'habitatge que trobaràs.
- Anuncis en cartelleres: Normalment aquestes cartelleres que pots trobar als centres juvenils són d'altres joves que busquen companys de pis, sovint estudiants. Si aquesta és la teva opció a l'hora de llogar, pot ser un bon sistema per trobar habitatge.
- Internet: Hi ha moltes pàgines web especialitzades en el lloguer d'habitatges. La majoria et demanaran que et registris per a començar a fer la teva recerca. Les cerques solen ser molt acurades, ja que a través dels buscadors pots demanar un habitatge amb característiques determinades, en una zona concreta i amb les prestacions que desitgis.
- Borses Joves d'Habitatge: Aquest servei s'oferta des de l'administració pública i dona la possibilitat als joves de trobar pisos més assequibles que al mercat lliure i sense haver de pagar les comissions que demana una agència. Les Borses Joves d'Habitatge posen en contacte al propietari amb el jove que vol llogar un pis i els hi dona a totes dues parts una sèrie de garanties per al cobrament de la renda mensualment (cas dels propietaris) i assegurances multirisc (avantatge per a totes dues parts). És un servei totalment gratuït per als joves on l'administració pública es l'encarregada de fer la intermediació entre el propietari i el llogat.

### **Les centrals d'anuncis i els anuncis a la premsa**

Aquestes són altres vies per buscar un habitatge de lloguer. Et recomanem que vagis en compte amb les centrals d'anuncis i els anuncis que apareixen a la premsa, ja que en el primer cas sol tractar-se d'un mètode d'enganyifa i en el segon cas, molts dels pisos que apareixen ja estan llogats.

Les centrals d'anuncis són empreses que es dediquen a vendre per un preu d'uns 300 € llistats de pisos de lloguer. Sovint, el llistat que venen conté pisos inexistents, que ja estan llogats o que el propietari no té interès en llogar. A més, els llistats estan sovint mancats d'informació, hi ha anuncis que semblen ser de particulars i que en realitat pertanyen a agències, etc. Si, finalment i tot i aquestes recomanacions, compres un d'aquests llistats, assegura't bé de la serietat i credibilitat de l'empresa que te'l ven i demana sempre el rebut de pagament d'aquests diners pel servei.

Si et fan signar qualsevol paper, assegura't bé del que estàs signant, demana una còpia i si veus qualsevol irregularitat, no dubtis a denunciar-ho a una associació de consumidors.

L'increment considerable del preu de l'habitatge fa que els joves es llencin a la primera oferta que creuen que és la més econòmica o la que els hi pot oferir més avantatges. Per això fan cas als anuncis en premsa que sovint ofereixen pisos a un preu aparentment inferior al del mercat. En moltes ocasions aquests anuncis no són més que frauds que pretenen aconseguir clients amb la clara intenció de defraudar-los i al final ens quedem sense diners i sense el pis.

Cada dia ens podem arribar a trobar diaris i revistes que publiquen anuncis d'habitatges con si fossin immobiliàries; el preu que ens ofereixen no són el que ens pensem, ja que no corresponen al lloguer en si, sinó a un preu que nosaltres hem de pagar per tal que ens subministrin informació sobre determinats pisos. La majoria d'aquests llistats contenen pisos que ja han estat llogats, o bé no es corresponen a les nostres peticions, o simplement són habitatges que no es lloguen perquè no existeixen; en moltes ocasions també succeeix que els habitatges en lloguer estan en unes condicions d'habitabilitat incorrectes.

Per evitar problemes a l'hora de trobar pis o en cas de dubtes en aquest tema, cal dirigir-se a institucions i organismes que compten amb professionals que poden assessorar sobre cada cas en concret, com és el cas de les Associacions de Consumidors i les OMICS (Oficines Municipals d'Informació al Consumidor).

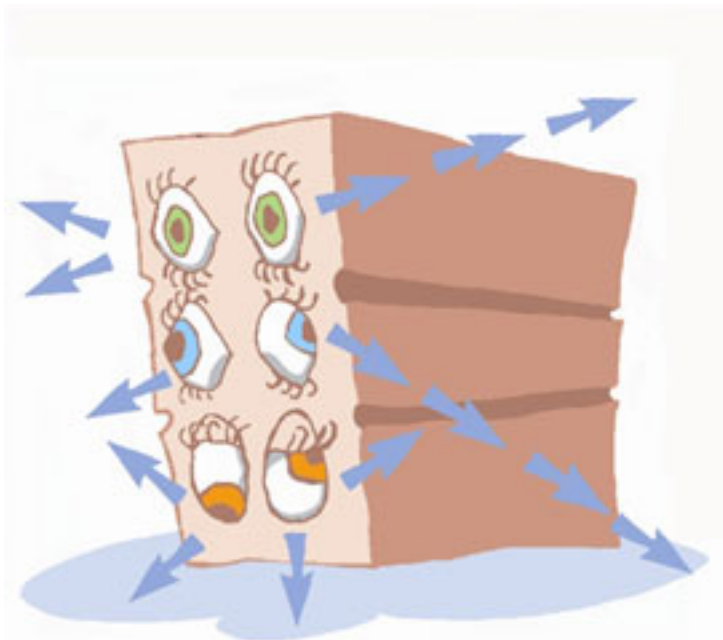
## **3.3. Les visites als pisos**



Quan vegis una oferta d'un habitatge que t'interessa perquè encaixa en les teves pretensions, has de realitzar la conseqüent visita a l'habitatge per veure'l. En aquestes visites als pisos que t'interessen és imprescindible que prenguis atenció en els següents aspectes:

- **Revisis l'estat complet de l'habitatge:** Comprova el funcionament correcte dels diferents subministraments (aigua, llum i gas) i pregunta si aquests contractes estan vigents. En cas que el propietari o l'antic arrendatari hagin donat de baixa algun dels subministraments, pensa que hauràs d'ocupar-te tu de les despeses de tornar a donar d'alta els serveis i això sol ser car. En el cas dels electrodomèstics, mira que aquests funcionin, així com altres aspectes (persianes, etc). També comprova que els mobles que siguin a l'inventari i comprova si hi ha qualsevol desperfecte. Apunta-ho per si després et reclamen qualsevol cosa que tu no hages fet malbé. No deixis de comprovar la llum, la ventilació dels habitatges i la pressió de l'aigua en el cas dels edificis antics.
- **Pensa en quines reparacions són necessàries:** Comenta-li al propietari què consideres imprescindible reparar. Si són aspectes necessaris per a poder viure còmodament a l'habitatge, hauràs de pactar amb el propietari que sigui ell que corri amb les despeses.
- **Fes-ne llistes amb tots aquests detalls:** És possible que durant setmanes vegis diversos habitatges i després et sigui difícil recordar els detalls.
- **Estudia bé la zona:** Si es tracta d'un barri tranquil, sorollós, les comunicacions, etc.

### 3.4. La cèdula d'habitabilitat



Per a poder viure en un habitatge és imprescindible que aquest tingui la corresponent Cèdula d'Habitabilitat. Aquest és un document que garanteix que l'habitatge està en condicions d'ésser ocupat i és imprescindible per donar d'alta els diferents subministraments. Aquest document el certifica un tècnic qualificat, arquitecte o aparellador i l'atorga la Generalitat de Catalunya.

## 4. El contracte d'arrendament



Un contracte de lloguer és un acord entre un propietari i un llogater pel qual el propietari cedeix al llogater l'ús d'un immoble durant un temps determinat a canvi d'una retribució prèviament pactada. Els contractes de lloguer d'habitatges són regulats per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU, Llei 29/1994, de 24 de novembre, reformada pel Reial Decret 21/2018, de 14 de desembre de mesures urgents d'habitatge i lloguer).

El contracte de lloguer pot ser oral o escrit. El contracte oral es pot demostrar per mitjà dels rebuts del pagament de la renda; és recomanable, però, fer el contracte per escrit.

Si opteu per la modalitat del contracte per escrit, no cal que seguiu un model en concret. N'hi ha prou que ambdues parts manifestin per escrit els acords a què han arribat. Per facilitar aquesta tasca, hi ha, però, un "contracte -tipus" de venda en estancs.



Si vols donar-li encara més formalitat al contracte, pots formalitzar-lo en escriptura pública davant del notari i després inscriure'l al Registre de la Propietat. Aquesta opció és la més cara, i no per això el contracte guanyarà validesa jurídica, però sí que guanyarà seguretat pel llogater en cas que el propietari decideixi vendre l'habitatge abans que finalitzi el contracte de lloguer.

## 4.1. Característiques



El contracte de lloguer pot ser verbal o escrit. Et recomanem que per evitar problemes, demanis contracte per escrit. En ell han de constar obligatòriament les següents dades:

- Identificació de l'habitatge: adreça completa especificant numeració del pis.
- Nom i cognoms del propietari/a i llogater/a, amb els seus DNI.
- Renda que s'ha de pagar mensualment (especificada en import mensual o anual).
- La durada del contracte i la data d'inici.
- La data de la signatura o de l'ocupació efectiva del lloguer. I seria convenient que hi constés:
  - La forma de pagament del lloguer.
  - La fiança.
  - La clàusula d'actualització de la renda.
  - La repercussió de les despeses.
  - Un inventari de mobles i electrodomèstics, si s'escau.

En tot cas, sempre et recomanem que abans de signar el contracte, llegeixis bé totes les clàusules i que davant de qualsevol dubte, consultis a un expert en aquests temes o al nostre servei d'assessoria jurídica.

## 4.2. Durada del contracte





En formalitzar un contracte de lloguer, la renda i la durada del contracte són les que les parts firmants hagin pactat. No obstant això, cal tenir en compte que, si bé la durada del contracte és lliure, la LAU estableix que, quan es pacta una durada inferior als 5 anys o 7, en cas que l'arrendador sigui una empresa, el contracte s'ha de poder prorrogar fins aquest termini. La pròrroga és potestativa per al llogater i obligatòria per al propietari, és a dir, que es prorroga sempre que el llogater vulgui fins als tres anys de contracte.

En contractes inferiors a cinc anys o set, en el cas que el propietari sigui una empresa, obligatòriament el propietari ha de prolongar el lloguer per terminis anuals fins a aquest termini, de no ser que sigui el llogater qui manifesti al propietari la seva intenció de posar fi al contracte. Per fer-ho, haurà de comunicar-ho per escrit com a mínim, amb trenta dies d'antelació a la data de finalització del contracte o de qualsevol de les seves prorrogues.

La Llei d'Arrendaments Urbans regula una excepció a aquesta prorroga legal; la de que el llogater, el seu cònjuge o parella de fet, pares o fills necessiti el pis abans de complir-se els tres anys de l'arrendament. Aquesta excepció a la prorroga legal es podrà fer valer sempre, encara que no s'indiqui en el contracte.

Passat el termini de pròrroga obligatòria, el propietari es podrà negar a renovar el contracte, sempre que preavisí al llogater amb trenta dies d'antelació a la data de finalització de contracte.

Si arriba la data final del contracte de lloguer, als 5 anys, o set anys com a mínim, i cap de les dues parts no comunica la voluntat de finalitzar-los, el contracte queda automàticament prorrogat per necessàriament per tres anys més.

## 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 demostrï 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](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.

## 4.4. Fiança



La legislació actual estableix que, al formalitzar el contracte, el propietari exigeixi al llogater una fiança i que aquest la dipositi en metàl·lic. El propietari no pot renunciar a que l'arrendatari la doni. A més, l'incompliment que suposa la falta de pagament d'aquesta fiança pot ser causa de resolució del contracte d'arrendament a instància de l'arrendador.

La quantitat dependrà del tipus d'arrendament, així pels arrendaments d'habitatge la llei estableix una mensualitat de renda.

El llogater farà entrega a l'arrendador de l'import de la fiança però aquest no pot quedar-se-la sense més, sinó que té l'obligació de dipositar-la en l'organisme públic que designi la comunitat autònoma corresponent. Si l'arrendador no compleix aquesta obligació deuria afrontar les responsabilitats establertes. La norma sobre fiança a Catalunya és la Llei 13/1996 de 29 de juliol i el Decret 147/1997 de 10 de juny.

A Catalunya, el registre i dipòsit de les fiances dels contractes de lloguer de Catalunya: L'Institut Català del Sòl (INCASOL) té la competència de recaptació i dipòsit de les fiances dels contractes de lloguer de Catalunya corresponents a finques urbanes destinades a locals i habitatges i la seva devolució posterior.

La fiança dels contractes s'ha de dipositar en el termini de 2 mesos, a comptar des de la formalització d'aquests, a l'Institut Català del Sòl, mitjançant entitats gestores (cambres de la propietat urbana de Catalunya) o financeres (Caixa d'Estalvis i de Pensions de Barcelona "La Caixa", Caixa de Catalunya, Caixa de Girona, Caixa Laietana, Caixa de Manlleu, Caixa de Manresa, Caixa del Penedès, Caixa de Sabadell, Caixa de Tarragona i Caixa de Terrassa).

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.**

## 4.5. Drets i obligacions



Del contracte de lloguer, se'n deriven drets i obligacions per ambdues parts:

### **Drets i deures del propietari**

#### **Drets**

- Dret a rebre la fiança com a garantia que l'habitatge li serà tornat en bones condicions.
- Dret a rebre el pagament de la renda fixada, que es destini l'habitatge a l'ús pactat i que se'n tingui cura.
- Dret a fer que el llogater reperi els danys que per causa seva s'hagi produït.
- Dret a augmentar la renda d'acord amb el que s'hagi especificat al contracte.
- Dret a elevar la renda per obres de millora fetes a l'habitatge un cop transcorreguts tres anys de durada del contracte, excepte que les parts hagin pactat el contrari.
- Dret a interrompre el sistema de pròrrogues de l'arrendament en cas que necessiti ocupar el pis abans de finalitzar la pròrroga obligatòria per destinar-lo a habitatge permanent per a ell.
- En cas que el llogater no compleixi els acords establerts per contracte, el propietari tindrà dret a instar-ne el compliment o bé a rescindir el contracte amb indemnització de danys i perjudicis
- Dret a rescindir el contracte per falta de pagament del llogater. També si aquest sotsarrenda l'habitatge sense el consentiment del propietari, fa obres sense el seu consentiment, per danys en l'habitatge o si el llogater porta a terme a l'habitatge activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses.

#### **Deures**

- Garantir al llogater l'ús pacífic de l'habitatge
- Fer les reparacions necessàries de caràcter urgent i, si no ho fa, pagar-ne el cost al llogater.
- Garantir les condicions necessàries per fer que l'habitatge sigui habitable al llarg del contracte.
- No pot exigir el pagament anticipat de més d'una mensualitat.
- No pot pertorbar l'arrendatari en l'ús i la possessió pacífica de l'habitatge.
- Ha de complir les clàusules del contracte, sota pena de resolució per part del llogater.
- Està obligat a comunicar a l'arrendatari l'actualització de la renda un mes abans que tingui lloc.
- Resta obligat a justificar totes les despeses, en general, que provoquin un augment de la renda pactada inicialment, amb rebuts, factures d'obra...
- Facilitar a l'arrendatari la cedula d'habitabilitat i el Certificat d'eficiència energètica.

### **Drets i deures del llogater**

#### **Drets**

- Dret a comprovar l'estat de l'habitatge i el mobiliari (en cas que estigui moblat) abans d'entrar-hi a viure.
- Dret a comprovar que qui li lloga l'habitatge n'és realment el propietari. Això es pot fer simplement anant al Registre de la Propietat. També es té dret a comprovar que la persona que actua en nom del propietari té poders notariaus suficients per fer-ho.
- Dret a l'ús pacífic de l'habitatge. La propietària o propietari no pot pertorbar aquest ús.
- Dret que el propietari garanteixi les condicions necessàries per tal que l'habitatge sigui habitable al llarg del contracte.
- Dret que l'arrendador no exigeixi el pagament anticipat de més d'una mensualitat.
- Dret a rebre el justificant per escrit dels rebuts que facin referència a la renda mensual i que acreditin tots i cadascun dels conceptes pels quals el llogater està pagant.
- Dret a tenir garantit el lloguer durant un període màxim de tres anys.
- Dret a fer obres de millora que no modifiquin la configuració de l'habitatge, sempre amb el consentiment del propietari.
- Dret a desistir del contracte un cop transcorregut sis mesos.
- Dret a recuperar la fiança a l'acabament del contracte, sempre que no hi hagi desperfectes a l'habitatge. Si el propietari es nega a tornar-la, el llogater té dret a exigir que li expliqui els motius i els acrediti. En cas que l'habitatge estigui moblat, és recomanable que abans de deixar-lo es comprovi, juntament amb el propietari, que tot està correcte i signar un full de conformitat.
- Dret a subrogar-ne en el contracte, en els termes establerts a la Llei

## Deures

- Abans d'entrar-hi a viure, cal pagar la fiança.
- Pagar la renda mensual, fins al termini marcat en el contracte.
- Tenir cura de l'habitatge i no fer-hi activitats molestes, insalubres o il·legals.
- Destinar l'habitatge llogat a lloc per viure, personal o familiar, i no pas a altres usos diferents dels pactats amb el propietari.
- Fer-se càrrec de les despeses de manteniment de l'immoble (serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que corresponguin a l'habitatge llogat), sempre que s'hagi pactat que sigui el llogater qui se'n faci càrrec
- Fer-se càrrec de les despeses per serveis (llum, aigua, gas), que s'han d'acreditar mitjançant rebuts de pagament facilitats pel propietari
- Reparar els danys que, bé per culpa del llogater, bé per negligència, s'hagin produït.
- Pagar les obres de millora fetes a l'habitatge, amb consentiment del propietari, sempre que aquestes no modifiquin l'estructura o la configuració de l'habitatge.
- Pagar la renda que falti fins a l'acabament del contracte en cas d'abandonar l'habitatge abans que finalitzi el contracte.
- Donar i abonar l'alta dels subministraments de l'habitatge.
- Pagar les despeses que originin el contracte.
- No sotsarrendar l'habitatge sense consentiment del propietari.

## 4.6. Causes de rescissió del contracte



[Causes extinció](#)

[Causes de resolució](#)

[Subrogació de l'habitatge](#)

[Sotsarrendament](#)

[Alienació de l'habitatge llogat](#)

Existeixen diverses causes per les quals un contracte d'arrendament pot finalitzar, algunes vegades intervé la voluntat de les parts i unes altres són causes alienes.

En primer lloc, cal distingir, entre l'extinció del contracte, que és la finalització de l'arrendament per causes alienes a la voluntat de l'arrendador i arrendatari, i la resolució, que és quan el contracte es dona per finalitzat a instància d'algun dels implicats. Perquè l'arrendador o arrendatari puguin resoldre el contracte legítimament, han de donar-se algun dels motius previstos en la llei, però aquests motius no causen per si sols la finalització del contracte, sinó que ha de ser alguna de les parts implicades qui la sol·liciti. Aquestes causes solen ser les derivades d'una falta de compliment del contracte.

### **Causes extinció**

A més de la causa d'extinció per finalització del període pactat, la llei estableix dues causes d'extinció:

- Pèrdua de la finca arrendada per causa que no se li pugui atribuir a l'arrendador. Aquesta pèrdua pot ser de dos tipus: física i jurídica. La primera es produiria quan l'habitatge quedi totalment destruïda per un incendi, un esfondrament, un bombardeig o qualsevol altra catàstrofe. La pèrdua jurídica pot produir-se per expropiació de la finca.
- Declaració ferma de ruïna acordada per l'autoritat competent. Actualment l'autoritat competent en aquesta matèria són els Ajuntaments. Perquè la finca sigui declarada en ruïna ha de donar-se alguna d'aquestes circumstàncies:

- a) Que l'edificació requereixi necessàriament una reparació el cost de la qual excedeixi del 50% del valor de l'edifici o les plantes afectades (sense tenir en compte el valor del sòl).
- b) Que l'edifici present un esgotament estructural general.
- c) Que no es puguin efectuar les obres necessàries per estar l'edifici fora de l'ordenació urbanística.

En els dos casos d'extinció del contracte que acabem de veure, la llei preveu la protecció dels inquilins mitjançant el dret de real·lotjament. Si per causa d'una actuació urbanística, és necessari desallotjar als ocupants legals d'un immoble que sigui el seu habitatge habitual, se'ls ha de garantir el dret de real·lotjament en les següents condicions:

- Si es tracta d'una expropiació, l'Administració ha de proporcionar als ocupants legals de l'habitatge afectats habitatges en condicions de venda o lloguer similars a les de protecció oficial i superfície adequada.

- Si es tracta d'una rehabilitació completa o un enderrocament, el propietari ha de garantir als inquilins un allotjament provisional fins que sigui possible la tornada. Si es derroca l'immoble o es conserva solament la façana o l'estructura, els inquilins tenen dret que el propietari de la finca els proporcioni un habitatge de les mateixes característiques i en el mateix solar o en el seu entorn.

### **Causes de resolució**

#### *a) Per part de l' Arrendador*

La llei fa una relació de motius que poden donar lloc a la resolució del contracte per part de l'arrendador. A més s'entén que si l'inquilí incompleix qualsevol de les condicions pactades en el contracte, l'arrendador té dret a optar entre exigir el compliment o resoldre el contracte.

Les causes explícitament esmentades per la llei són les següents:

- Falta de pagament de la renda o qualsevol de les quantitats que li correspongui pagar a l'inquilí.
- Falta de pagament de fiança i la seva actualització.
- Sotsarrendar voluntàriament danys en l' habitatge o realitzar obres sense consentiment de l' arrendador.
- Utilitzar l' habitatge per a activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·legals:
  - Activitats molestes: les quals produeixen incomoditats pels sorolls, vibracions, fums, gasos, olors, boires o pols que acomiadin.
  - Activitats insalubres: les quals acomiaden o evacuen productes que siguin directa o indirectament perjudicials per a la salut.
  - Activitats nocives: les quals acomiaden o evacuen productes que siguin perillosos per a la riquesa agrícola, repobla, ramadera o piscícola.
  - Activitats perilloses: les quals tinguin per objecte fabricar, manipular, expendre o emmagatzemar productes que puguin originar explosions, incendis, radiacions o altres riscos d' importància.
  - Activitats il·legals: aquelles que contravenen la llei.
  - Quan deixi de ser habitatge habitual de l' inquilí, del seu cònjuge o dels fills que depenguin d' ell.
  - Finalització del termini contractual

#### *b) Per part de l' Inquilí*

La llei dona una llista de possibles causes que no ha d'entendre's com exhaustiva:

- Que l'arrendador no realitzi les reparacions necessàries per a mantenir l'habitatge en bon estat.
- Que l'arrendador causi perturbacions o molèsties en la utilització de l' habitatge.

### **Subrogació de l'habitatge**

La subrogació és el traspàs de la titularitat del contracte de lloguer a una altra persona en cas de defunció, divorci, separació o nul·litat matrimonial.

En cas de que la unitat familiar que ocupa un habitatge variï per separació, divorci o nul·litat matrimonial, el cònjuge o parella estable de l'inquilí titular del contracte podrà continuar pagant el lloguer i vivint a l'habitatge, passant a ser el titular.

En cas de defunció, el cònjuge o parella estable, els fills, pares més grans de 70 anys, ascendents o descendents i parents fins a tercer grau col·lateral amb una disminució del 65% com a mínim podran restar a l'habitatge pagant el lloguer. La única condició és que hagin viscut amb l'inquilí durant els dos anys anteriors a la seva mort.

En contractes amb una durada superior a tres anys, es podrà pactar que no hi hagi aquest dret de subrogació, si la mort de l'inquilí es produeix transcorregut els tres primers anys de duració del contracte.

Per a continuar el contracte d'arrendament en el lloc de l'arrendatari mort, s'ha de notificar a l'arrendador la defunció amb un certificat i s'ha d'aportar la identitat, el parentiu amb el mort, tot comprovant que es compleixen les requisits legals per a substituir-lo. Si en el termini de tres mesos des de la mort de l'arrendatari, l'arrendador no rep cap notificació per escrit de la mort, el contracte d'arrendament es dissol, i estan obligats a pagar la renda dels esmentats tres mesos tots els qui pogueren succeir l'arrendatari, excepte els qui renunciïn a la seva opció notificant-ho per escrit a l'arrendador en el termini del mes següent a la mort.

### **Sotsarrendament**

El propietari no podrà sotsarrendar el contracte sense consentiment escrit del llogater. En cas de cessió, el nou adquirent se subrogarà en la posició de l'antic posseïdor davant del llogater: és a dir, adquirirà tots els drets i



obligacions que abans de la cessió corresponien al propietari.

### **Alienació de l'habitatge llogat**

Qui compra un habitatge arrendat, únicament haurà de respectar el contracte d'arrendament si l'inquilí ha inscrit el contracte d'arrendament en el registre de la propietat abans de la venda de l'immoble.

Si el contracte no s'hagi inscrit en el registre de la propietat, el nou propietari podrà donar per acabat el contracte d'arrendament. L'inquilí pot quedar-se per tres mesos des de la data en què el nou adquirente li notifiqui que vol donar per acabat el contracte.

Durant aquests tres mesos, l'inquilí haurà de seguir pagant la renda corresponent al nou arrendador. L'arrendatari podrà exigir a l'antic arrendatari el pagament d'una indemnització pels perjudicis soferts .

## **5. Despeses de l'habitatge**



### **Contractes de subministrament**

#### **Obres i reparacions**

#### **Les despeses de la comunitat**

#### **IBI**

Llogar un habitatge comporta, a més del pagament del lloguer, el pagament de les despeses de viure-hi en ell. Tot seguit t'especificuem qui s'ha de fer càrrec de cada tipus de despesa.

### **Contractes de subministraments**

Les despeses corresponents al consum de subministraments (llum, aigua, gas, telèfon, etc.) hauran de ser assumides per l'arrendatari.

Assegura't bé abans de signar un contracte de si tots els subministraments estan donats d'alta i si estan al corrent de pagament, ja que si no ho estan, la despesa que hauràs d'assumir pot ser alta. Has de posar al teu nom tots aquests subministraments.

Per tal de donar-nos d'alta d'aquests serveis (en cas de que no estiguin donats prèviament) només cal posar-se en contacte amb les empreses distribuïdores, per tal de contractar, durant el temps que vulguem, el subministrament.

### **Obres i reparacions**

L'arrendatari no pot realitzar obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels seus accessoris o que provoquin una disminució de l'estabilitat o seguretat de l'habitatge sense el consentiment del propietari. Aquestes obres s'han de demanar per escrit. En cas d'incompliment d'aquest aspecte, el propietari podria rescindir el contracte unilateralment sense que el llogater pogués demanar indemnització.

El propietari té la obligació d'assumir les despeses de les obres necessàries per conservar l'habitatge en condicions òptimes per viure-hi. Les úniques reparacions que no ha d'assumir són aquelles realitzades a causa del mal ús o deteriorament produït pel llogater i les petites reparacions a causa del desgast en el temps.

Respecte a les obres de conservació, aquestes s'han de comunicar el més aviat possible al propietari la necessitat de reparació. En cas que sigui molt urgent, el llogater pot encarregar les reparacions i pagar-les de la seva butxaca i posteriorment demanar-li el retorn de l'import al propietari. Aquestes obres no donen dret a pujar el cost del lloguer al propietari. És més, si les obres duren més de 20 dies, el propietari ha d'abaixar el lloguer a l'arrendatari proporcionalment al temps que aquest hagi suportat les obres.

Quant a les obres de millora, el propietari no les pot repercutir econòmicament al lloguer si es fan durant els primers cinc anys de contracte o 7 en el cas que l'Arrendatari sigui una empresa. però sí que ho podrà fer constar posteriorment, tret que s'hagi especificat que no abans. En aquest cas, el propietari ha d'avisar per escrit de l'augment amb tres mesos d'antelació. El propietari ha d'avisar també amb tres mesos d'antelació de que es realitzaran les obres i el llogater té l'obligació de donar permís per a que es facin. En cas de no estar d'acord, l'arrendatari pot marxar de l'habitatge en els dos mesos següents, té dret a cobrar indemnització per les despeses que les obres li obliguin a efectuar, o pot optar a pagar un lloguer més baix.

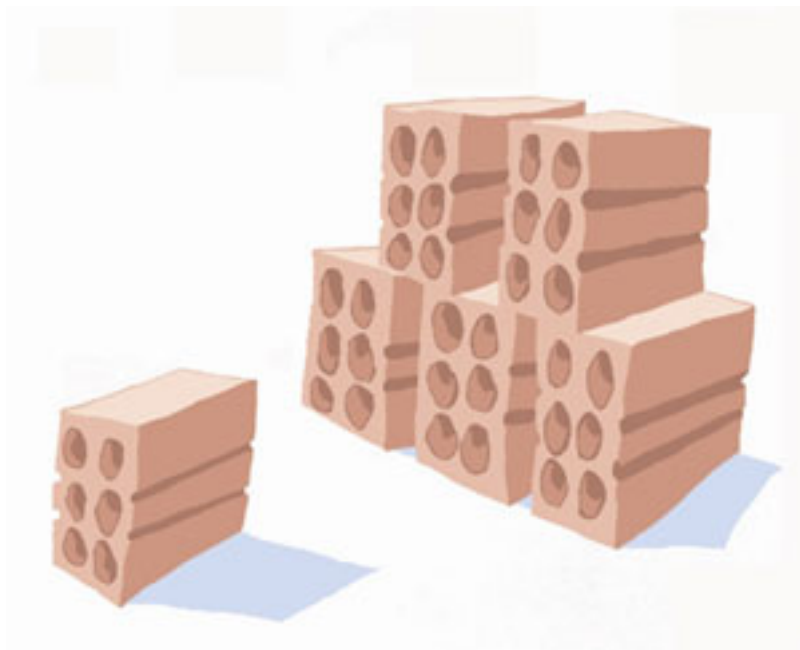
### **Les despeses de la comunitat**

Les despeses de comunitat (porteria, neteja de l'immoble, vigilància, etc.) són assumides, en principi, pel propietari, si no s'estipula el contrari al contracte. Si així fos, anualment no es poden apujar més del doble del percentatge utilitzat per actualitzar la renda. Si aquestes despeses les assumeix l'arrendatari, haurà de constar al contracte de lloguer i s'ha d'especificar al contracte l'import i a quin període correspon (per exemple, 60 euros cada dos mesos). L'inquilí haurà de rebre especificat en el rebut de lloguer les despeses de comunitat. El llogater només suportarà els imports de la quota ordinària de la comunitat, mai les "derrames" per reparació i/o col·locació d'ascensor, façana, teulada.

### **IBI**

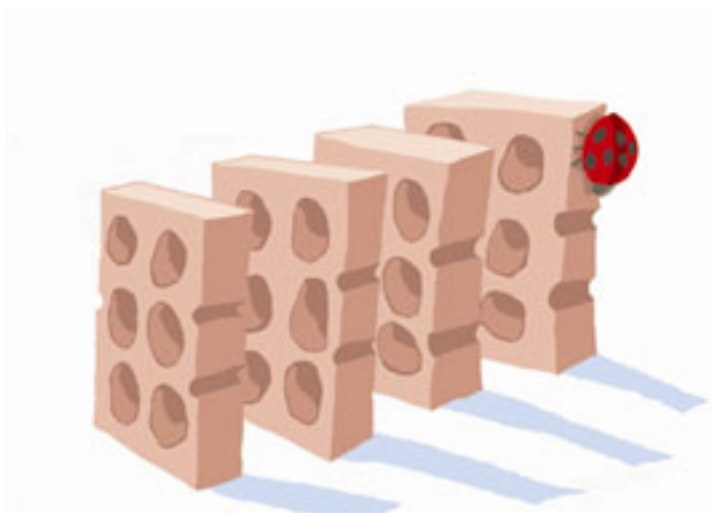
L'Impost de Béns Immobles és aquell que grava el valor de l'immoble. El recapta l'ajuntament del municipi on està ubicat. Es cobra anualment i en funció del valor cadastral assignat a la finca. En principi, aquest impost corre a càrrec del propietari del pis, però podria ser abonat per l'inquilí, si així s'especifica al contracte.

## **6. La relació del llogater amb la comunitat de propietaris**



L'inquilí no pot optar a cap càrrec dins la comunitat de propietaris, però si pots participar a les reunions de veïns. Si els veïns ho creuen convenient, pots tenir veu però mai vot. En absència del propietari a les reunions de Comunitat, aquest pot delegar el vot a l'inquilí mitjançant una autorització, però el dret de vot continuarà sent del propietari i l'inquilí únicament serà el seu portaveu. En el punt anterior t'expliquem qui se'n fa càrrec de les quotes que es paguen a la comunitat de propietaris.

## 7. El contracte de lloguer parcial i sotsarrendament: els grans desconeguts



### [Contracte de lloguer parcial](#)

### [El sotsarrendament](#)

El sotsarrendament i el contracte de lloguer parcial son els grans desconeguts entre moltes de les persones que volen emancipar-se i no tenen mitjans per llogar un habitatge sencer. Llogar una part d'un habitatge es veu com una opció molt econòmica per a la gent que no pot fer front al lloguer sencer d' un habitatge.

Cal anar molt amb compte amb aquest tipus de contracte, ja que el desconeixement del sotsarrendament o el contracte de lloguer parcial provoca tota mena de situacions en les quals gairebé sempre els perjudicats són els més febles i acostumeu a ser els joves, si prèviament no esteu informats degudament.

És molt freqüent el fet de contractar el lloguer d' habitació o sotsarrendament de forma verbal amb el propietari o el llogater i establir-ne quines en seran les condicions; però cal anar amb compte, perquè moltes vegades el fet de no tenir res per escrit pot dificultar en gran mesura la nostra situació i crear una indefensió en els nostres

drets i interessos.

Quan es formalitza el contracte de lloguer parcial o sotsarrendament, hem de tenir molt clar quin és l' espai concret de l' habitatge del qual podrem gaudir amb tota llibertat (dintre d' un ordre, és clar), quins seran els espais comuns que es compartiran amb l' arrendatari o d'altres persones que tenen també un lloguer parcial al mateix habitatge, i també establir quines seran les despeses que haureu d'assumir, entre d' altres.

Aquí us adjuntem algunes informacions útils de cara a garantir els vostres drets i interessos mitjançant el contracte en les dues situacions a les que us facilita l'accés aquesta web. En el cas que no us trobeu en aquests casos us podeu adreçar a la nostra assessoria jurídica.

### **A. Contracte de lloguer parcial**

Aquesta modalitat contractual s'adapta a joves que busquen llogar una habitació en un pis que és propietat d'un altre i que conviuran amb el propietari del pis.

Pot haver-hi un o diversos contractes de lloguer parcial simultanis en un mateix habitatge. El propietari de l'habitatge pot llogar parcialment lliurement, sempre que quedi molt clar quins són els espais propis i comuns de cadascun dels contractes de lloguer parcials.

És molt recomanable establir amb el propietari, sempre per escrit, quines seran les condicions, els drets i les obligacions a les quals haureu de fer front. Per aquest motiu, hem elaborat un model aproximat de contracte, on figuren tots els pactes i condicions que poden regir el lloguer parcial. Pretenem d'aquesta manera evitar sorpreses i possibles abusos per part del propietari o fins i tot del mateix arrendatari.

El lloguer parcial pot realitzar-se per satisfer les necessitats temporals d'habitatge, llavors dindrà una data d'inici i de final d'aquesta compartició, o bé pot realitzar-se amb la finalitat de satisfer la necessitat d'habitatge habitual del llogater, en aquest cas, si el lloger s'habita inclou lloguer de part de la cuina, a aquest contracte, tot i ser de lloguer parcial, li serà aplicable la normativa LAU, amb el seu dret a prorroques legals.

### **B. El sotsarrendament**

El sotsarrendament es preveu expressament a la Llei d'Arrendaments Urbans com una facultat que té el llogater per sotsarrendar una part de l'habitatge que ell mateix prèviament ha llogat en la seva totalitat sempre amb el consentiment previ per escrit del propietari.

L'habitatge llogat només es pot sotsarrendar parcialment.

En el cas de sotsarrendar un habitatge, abans de signar el contracte assegureu-vos que el llogater té l'acord previ i explícit del propietari de l'habitatge per a sotsarrendar l'habitatge.

El sotsarrendament destinat a satisfer les necessitats permanent d'habitatge serà regulat per les disposicions de la LAU, Els sotsarrendament amb objectius diferents, estaràn als pactes entre les parts.

En els sotsarrendament intervenen tres figures:

- Primer el propietari del pis o "arrendador", que ha de donar el seu consentiment per escrit, per tal de permetre a l'arrendatari que llogui una part de l'habitatge llogat prèviament; Cal comprovar que el propietari està assabentat del contracte de sotsarrendament i que dona el vist-i-plau. El contracte de sotsarrendament no serà vàlid si el propietari del pis no ha donat el seu consentiment.
- En segon lloc, la persona que lloga tot l'habitatge o "arrendatari";
- En tercer lloc, el sotsarrendatari, que és la persona que té dret a gaudir d'una part de l'habitatge llogat per l'arrendatari.

. El dret del sotsarrendatari s'extingirà, en tot cas, quan ho faci el dret de l'arrendatari que va sotsarrendar aquesta part de l'habitatge.

El preu del sotsarrendament no podrà excedir, en cap cas, del que li correspongui a l'arrendatari pel total de l'arrendament de l'habitatge llogat si que podrà ser igual.

## **8. Canvi d'adreça**



Un cop ja tinguis l'habitatge llogat i hagi signat el contracte, has de canviar la teva adreça als documents oficials.

- Cal fer el canvi de padró a l'ajuntament. Així podràs gaudir dels serveis del lloc on resideixes ara (per exemple, els sanitaris), exercir a la zona del nou domicili els teus drets (electorals, per exemple) i acomplir les obligacions determinades pel conjunt d'administracions públiques que tenen notificació del canvi a través dels consistoris municipals. Cada cop més ajuntaments permeten fer aquests canvis per via Internet.
- Cal fer el canvi de padró fiscal: Els ajuntaments no modifiquen automàticament les adreces dels padrons fiscals quan es modifica el padró d'habitants. El domicili fiscal pot no coincidir amb el domicili de residència. També es pot canviar de residència i seguir mantenint els elements que són gravats pels tributs municipals. Si voleu modificar el domicili fiscal dels vostres tributs municipals cal fer una sol·licitud expressa al vostre ajuntament.
- Cal renovar el DNI amb el domicili actualitzat. Per a renovar-lo cal anar a la comissaria de la teva zona amb l'original del padró actualitzat (document que no ha de tenir més de tres mesos d'antiguetat). Per a canvi d'adreça, el canvi de DNI és gratuït, sempre i quan no estigui caducat.
- Cal notificar el canvi per l'actualització d'altres documents com el carnet de conduir, passaport, etc.
- Notificar també el canvi d'adreça a totes les entitats, associacions i organitzacions a les quals estiguis inscrit o registrat.
- Cal també avisar del canvi d'adreça a companyies de serveis, empreses, etc. que t'envien correspondència de forma habitual. Així rebràs tota a la teva nova adreça.

## **9. Les assegurances. És necessari tenir una assegurança quan es lloga un habitatge?**



Un contracte d'assegurances és aquell pel qual l'assegurador s'obliga a pagar a l'assegurat o a un tercer, en el cas que esdevingui un risc o un esdeveniment incert, a canvi d'una prima. Aquest contracte proporciona una cobertura als riscos que puguin esdevenir a persones, coses o drets davant determinats esdeveniments danyosos futurs i incerts.

L'assegurador és una persona jurídica (entitat o companyia) que s'obliga a pagar la indemnització pactada al assegurat en cas que es produeixi el sinistre objecte de la pòlissa o contracte, a canvi de rebre una prima que prèviament ha estipulat amb l'assegurat.

L'assegurat i qui paga la pòlissa (prenedor) no tenen perquè coincidir. L'assegurat és aquella persona a favor de la qual es signa l'assegurança. El prenedor és la persona física o jurídica que contracta la pòlissa i que en la majoria de casos és també l'assegurat, però pot ser que ambdues figures no coincideixin. En el cas de les assegurances de vida, a més, hi ha la figura del beneficiari, que seria qui rebria la indemnització en cas de defunció de l'assegurat.

Pel que fa a un habitatge de lloguer, hi ha dues assegurances bàsiques que és recomenable contractar:

**Assegurança de danys de l'habitatge:** És obligatòria per llei i cobreix el continent (l'estructura) de l'habitatge. En cas de pèrdua total del bé immoble, la companyia asseguradora liquida el deute pendent a l'entitat financera i la resta de l'import, fins a cobrir el total del valor cobert, el lliura a l'assegurador.

**Assegurança multirisc:** Amb una sola prima es cobreixen diferents riscos en un únic document. Aquesta pòlissa et protegeix de possibles sinistres al teu habitatge, als béns que tinguin a dins i alguns danys que pogués causar als teus veïns. Aquesta assegurança cobreix incendis, explosions i raig, actes vandàlics, riscos catastròfics (terratrèmols, inundacions...), tempestes, escapaments d'aigües, despeses derivades, vidres, diners, títols i valors, danys elèctrics, béns refrigerats, danys estètics, despeses de localització d'avaries, omissió de tancament d'aixetes, jardins i mobiliari de jardí, desplaçament temporal de contingut, animals domèstics i/o reclamacions de tercers.

En cas de lloguer, la llei no obliga a tenir l'habitatge assegurat amb una pòlissa multirisc. Això només és obligatori en cas que existeixi hipoteca per part del propietari, ja que, totes les entitats bancàries obliguen a que existeixi una assegurança mentre duri el préstec hipotecari.

Tot i això, les dues parts poden decidir contractar-la, pagant-ne el cost alguna d'elles o a mitges. En tot cas, s'hauria de reflectir en el corresponent contracte d'arrendament la decisió que prenguin.

El prenedor serà qui la contracti. En cas de contractes signats amb la intervenció de les Borses Joves d'Habitatge, l'assegurança és gratuïta durant el primer any i és una de les principals avantatges del servei. El prenedor és el/la jove, perquè és el/la llogater/a qui se n'adonarà de l'existència d'alguna irregularitat en l'immoble. En aquest cas, és qui ho haurà de posar en coneixement de la companyia asseguradora perquè es faci càrrec, si és el cas, d'arreglar-ho tot.

És molt aconsellable que existeixi una assegurança multirisc en els habitatges, ja que el cost és relativament baix i aporta seguretat i estalvi de diners en reparacions. Evidentment, s'ha d'intentar que el cost de contractar l'assegurança el suporti el propietari, perquè és el màxim interessat en que l'immoble estigui en un estat òptim

i a més, la tranquil·litat que li reporta no té preu. Un altre argument per a que pagui ell l'assegurança és que aquesta és anual, i el llogater/a pot ser hi està menys temps a l'habitatge.

**Assegurança d'impagaments:** També anomenada de caució. Aquest producte beneficia als propietaris en tant en quant cobreix l'impagament per part dels inquilins entre 6 i 12 mesos. Té un cost anual aproximat pel propietari d'aproximadament un 60% de la renda mensual. L'arrendador ha de presentar un contracte de lloguer i el DNI. Les asseguradores demanaran a l'arrendatari un contracte de treball i les seves darreres dues nòmines.

També pot cobrir aquesta pòlissa possibles destrosses a l'habitatge. Algunes de les assegurances poden cobrir fins a 3.000 euros per aquest tipus de destrosses, però normalment solen cobrir les destrosses produïdes només en períodes de desnonament. També cobreixen destrosses fetes per actes vandàlics, però no solen estar incloses les destrosses produïdes pels llogaters en períodes de lloguer.

Aquesta assegurança també pot cobrir una ajuda jurídica, tot i que és poc habitual. L'assegurança d'impagaments l'ha pot contractar únicament el propietari, mai l'arrendatari.

## 10. Promocions de pisos de protecció oficial de lloguer



¿ Què són els HPO?

L'habitatge de Protecció Oficial (HPO) és un habitacle amb un preu màxim fixat per sota del estipulat pel mercat, per accedir el comprador ha d'inscriure's en el Registre de sol·licitants de Protecció Oficial i participar en el procés d'adjudicació, quan s'obri la convocatòria corresponent.. Els habitatges protegits poden ser de venda, de lloguer, o de lloguer amb opció de compra.

Tipus d'habitatge

HPO de lloguer

Actualment dins de la Protecció Oficial trobem pisos de lloguer i pisos de lloguer amb opció de compra. Els pisos de lloguer poden ser de Règim General i Règim Especial. El lloguer amb opció a compra pot ser de Règim Especial, General o Concertat.

Habitatges dotacionals de lloguer per a joves

Es tracta d'habitatges de lloguer protegit, destinats a persones de fins a 35 anys (totes les que hagin de viure a l'habitatge), la data de l'inici de presentació de les sol·licituds, i que tinguin la qualificació d'habitatge protegit per part de la Generalitat de Catalunya.

Un cop adjudicat el pis mitjançant un sorteig entre totes les sol·licituds presentades, es signa un contracte de conformitat amb la Llei d'Arrendaments Urbans.

REGISTRE DE SOL·LICITANTS DE PROTECCIÓ OFICIAL

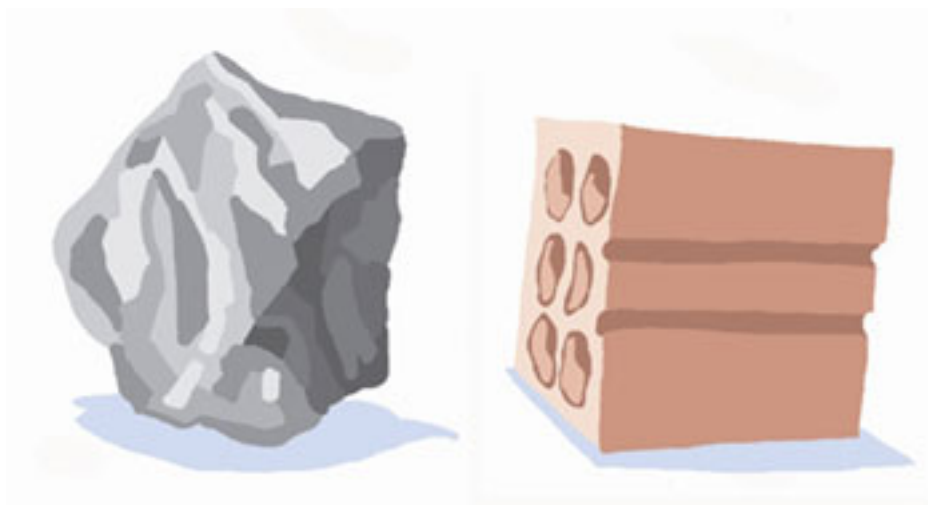


És un registre únic al qual s'han d'inscriure totes les persones que desitgin optar a un habitatge de protecció oficial a la ciutat de Barcelona.  
Aquest registre, previst a la Llei del dret a l'habitatge i desenvolupat pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona, d'acord amb les competències que li atribueix la Carta Municipal, té com a finalitat:

- Facilitar i agilitar els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges protegits.
- Garantir la màxima transparència de tots els processos.
- Informar de la demanda real d'habitatges protegits de Barcelona.

Té una validesa de tres anys i és condició necessària pe accedir a qualsevol promoció d'habitatge públic.

## 11. Convivència intergeneracional



Són programes d'allotjament alternatiu per a joves estudiants al domicili de persones grans que presentin problemes de soledat i tinguin necessitat de companyia. Es tracta de promoure i facilitar relacions d'ajuda mútua entre generacions, d'experimentar mesures alternatives per tal de fer front al problema de la soledat en les persones grans i de proporcionar alternatives d'allotjament als joves estudiants.

### **Programa Viure i Conviure:**

Hi poden participar estudiants matriculats/ades oficialment en algun estudi de 1r, 2n, o 3r cicle d'aquestes universitats que siguin menors de 30 anys i que no treballin ni resideixen a la mateixa ciutat.

Les sol·licituts es poden presentar al Servei de l'Estudiant de la Universitat o bé també, pots adreçar-te al Departament de Promoció de la Gent Gran i t'informaran dels passos a seguir:

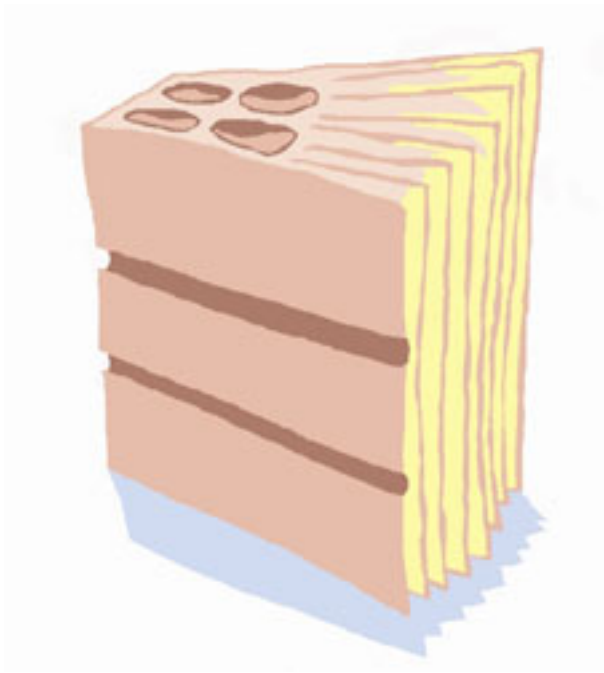
Departament de Promoció a la Gent Gran  
Psg. Sant Joan, 75  
08009 Barcelona  
Telf. 93. 413.27.10/ Fax. 93.256.45.94

### **Amics de la Llar:**

Amics de la Llar posa en contacte gent gran que viu sola amb joves que van a estudiar a Barcelona. S'ofereix allotjament gratuït a canvi de companyia.

Els requisits són: Estudiants a partir de 20 anys; estar matriculats/ades; idioma bàsic: espanyol / català; Amics de la Llar és una entitat reconeguda per Benestar i Família.

## 12. Normativa general



- Llei 29/1994 de 24 de Novembre, d'Arrendaments Urbans( darrera actualització per Reial Decret Llei 21/2018, de 14 de desembre de mesures urgents en matèria d'Habitatge i Lloguer)
- Decret 75/2014 del Pla General d'Habitatge
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei de Propietat Horitzontal de Catalunya 5/2015 de 20 de Juny
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

## 13. Ajudes al lloguer



A les Oficines Locals d'Habitatge, pots demanar informació i presentar la sol.licituts dels següents ajuts al lloguer:

### **Subvenció per al pagament del lloguer**

Prestació econòmica destinada als arrendataris amb dificultats econòmiques per fer front a les quotes del lloguer. La quantitat de la prestació és l'equivalen a un 40% del lloguer anual, amb un màxim de 2.400 euros. Requisits per poder demanar la subvenció són no sobrepassar els ingressos mínims establerts en convocatòria i no pagar més d'una quantitat de lloguer previament establerta a la convocatòria..

### **Prestacions al Pagament del Lloguer**

Prestació al pagament del lloguer per arrendataris amb dificultats econòmiques, La quantitat de la prestació dependrà dels ingressos de la UC i de la renda de lloguer que es pagui segons el contracte. Prestació sotmès a convocatòria anual i limitat a col·lectius que hagin estat beneficiaris de les Prestacions d'especial urgència o hagin subscrit un contracte de lloguer amb les borses de mediació.

### **Ajut per al pagament de deutes de rendes de lloguer**

Són prestacions d'emergència que inclou l'ajut del pagament de les quotes del lloguer tenen l'objectiu d'atendre els impagaments de les quotes del lloguer. Aquestes ajudes es destinen a persones residents a Barcelona que siguin titulars d'un contracte de lloguer d'un habitatge a la ciutat en el qual visquin habitualment.

L'import de la prestació s'estableix com a màxim en dotze mesos de la renda de l'habitatge, amb un límit de 3.000 euros anuals.

Existeix la possibilitat d'una prestació complementària per poder donar continuïtat al pagament del lloguer: l'import de la prestació s'estableix en el 60% de la renda anual de l'habitatge, amb un límit màxim de 2.400 euros per habitatge. Aquesta prestació només es pot atorgar una vegada i per un període màxim de dotze mesos.

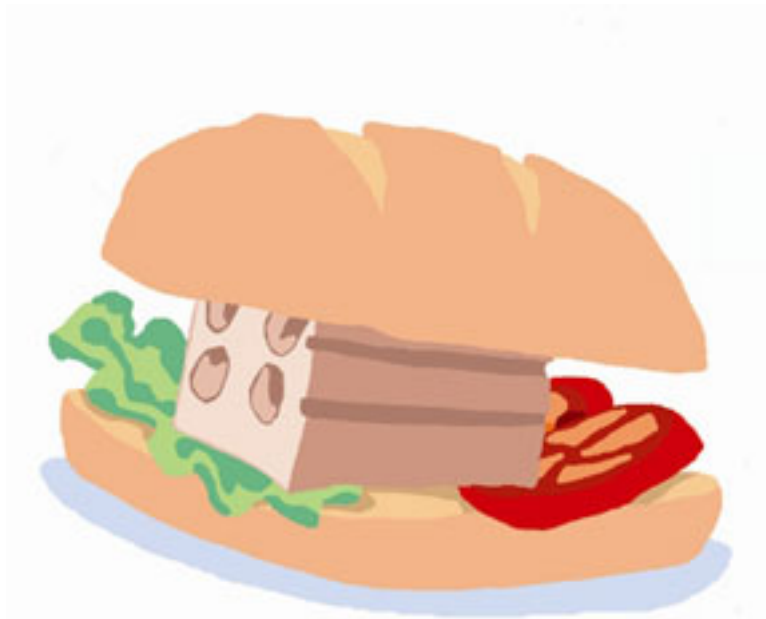
### **Ajut a persones que han perdut l'habitatge**

Les prestacions d'emergència a persones que han perdut l'habitatge tenen l'objectiu de respondre a les situacions de desnonaments i execucions hipotecàries a Barcelona. Aquests ajuts es destinen a persones residents a la ciutat que siguin titulars d'un contracte de lloguer d'un habitatge a Barcelona que sigui el seu domicili habitual. L'import de la prestació s'estableix en el 60% de la renda anual de l'habitatge, amb un límit màxim de 2.400 euros per habitatge. Aquesta prestació només pot ser atorgada una vegada i per un període màxim de dotze mesos. No poden haver transcorregut més de tres mesos entre la data de la signatura del contracte d'arrendament i la presentació de la sol·licitud.

### **Ajuts a la Rehabilitació**

Aquestes ajudes se centren a reformar l'interior dels habitatges i a assegurar-ne l'habitabilitat i l'accessibilitat perquè siguin saludables i eficients. Així és poden sol·licitar ajuts per realitzar rehabilitacions d'interiors d'habitatges, aïllaments tèrmics, obres d'accessibilitat, obres per solucionar patologies estructurals, i rehabilitació arquitectònica d'elements comuns. Poden tramitar la sol·licitud i els ajuts el president de la comunitat de propietaris, l'administrador o el propietari de l'edifici. Pel que fa a les rehabilitacions d'interiors d'habitatges, pot sol·licitar les prestacions el propietari o bé el llogater amb l'autorització del propietari.

## **14. El lloguer a la declaració de la Renda**



A l'hora de fer la declaració de Renda, tant si som arrendadors com arrendataris haurem de declarar aquesta situació:

En el cas de l'**arrendador-propietari**, aquest cobrarà una renda al llogater que ha de comunicar a Hisenda, ja que són ingressos (rendiment de capital immobiliari) que rep i pels quals ha de tributar a través de la declaració de renda. L'arrendador, independent de l'edat que tingui el llogater, podrà reduir-se el 60% de les rendes obtingudes; això significa que només tributarà el 40% de les rendes obtingudes. En el cas que l'arrendador estigui pagant hipoteca, aquest només podrà deduir-se, els interessos del préstec hipotecari.

Pel que fa **al llogater de l'habitació**, aquest, també es podrà deduir la despesa del lloguer. Actualment, hi ha dues deduccions de les quals pot beneficiar-se el llogater. Sempre que es compleixen els requisits poden deduir-se a la vegada.

**Deducció estatal:** el llogater es podrà deduir el 10,05% de les quantitats pagades durant el període impositiu pel lloguer de l'habitació. Aquesta deducció només la hi podran aplicar aquells contribuents, la base imposable dels quals sigui inferior a 24.020 €, és a dir, tots aquells la base imposable dels quals sigui superior als 24.020 €, anuals estaran exclosos d'aquesta deducció. **AQUESTA DEDUCCIÓ, NOMÉS ES POT APLICAR A CONTRACTES ANTERIORS A 1 DE GENER DE 2015**

**Deducció autonòmica:** el llogater es podrà deduir el 10 % de les quantitats, pagades en concepte de lloguer de l'habitació, amb un màxim de 300 euros, sempre que tingui menys de 32 anys, que la Base imposable no superi els 20.000 euros anuals i que les quantitats satisfetes en concepte de lloguer de l'habitació no superin el 10% dels rendiments nets del llogater.

## 15. Borses d'Habitatge



El decret d'habitatge reconeix i regula les borses de Lloguer, serveis creats pels ajuntaments a través de les Oficines Locals d'Habitatge amb la voluntat de facilitar l'accés al lloguer.

La Borsa de Lloguer posa a l'abast del jove la màxima oferta possible d'habitatges de lloguer, posant-lo en contacte amb propietaris que volen llogar els seus immobles.

El servei ofereix condicions molt avantatjoses, entre les quals figura la de no abonar despeses de contractació o gaudir d'una assegurança multirisc.

Un jove que vulgui trobar pis mitjançant aquestes borses d'habitatge ha de complir els següents requisits

Tenir 18 anys o més.

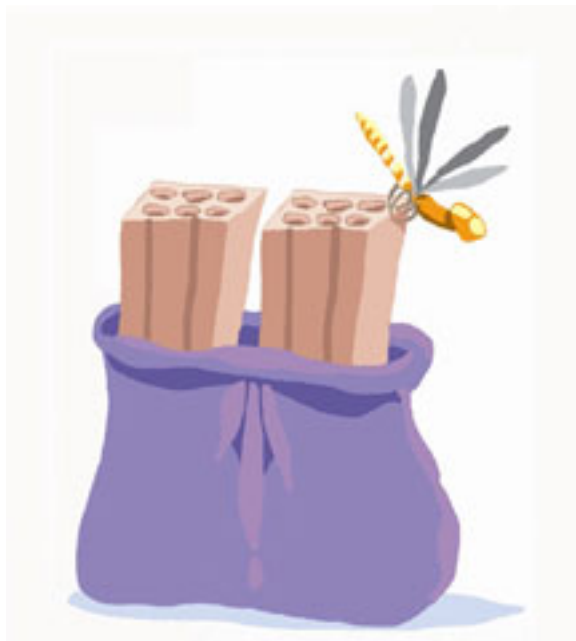
No superar uns ingressos bruts de 5'5 vegades l'IPREM.

Poder demostrar ingressos regulars:

No destinar més del 40% de la suma d'ingressos nets al pagament de la renda del lloguer

No tenir antecedents d'impagament (ASNEF)

## 16. Borsa Jove d'Habitatge per Compartir



Des de l'Oficina de Joventut i Habitatge del Consell Comarcal del Barcelonès amb la col·laboració dels ajuntaments de la comarca i la Secretaria de Joventut us presentem la web de la Borsa Jove d'Habitatge per Compartir.

Aquesta web posa en contacte a joves que volen llogar una habitació i a propietaris que volen llogar parcialment el seu habitatge, o bé joves que tenen llogat un pis i volen sotsarrendar una habitació a un altre jove.

Per tal de poder accedir a totes les possibilitats que us oferim, cal que us enregistreu com a usuaris del servei. És un servei totalment gratuït.

En el cas que esteu buscant un habitatge per compartir o una habitació per viure-hi, aquesta web us pot ser útil si:

1. Sou joves que busqueu llogar una habitació en un pis que és propietat d'un altre persona i llavors conviu amb el propietari del pis (a partir d'ara lloguer parcial).
2. Sou joves que busqueu llogar una habitació en un pis que el té llogat un altre persona. Llavors conviu amb aquest llogater del pis (a partir d'ara sotsarrendament).

En el cas que oferiu un habitatge per compartir, aquesta web us pot ser útil si:

1. Sou propietari/a de l'habitatge i voleu llogar una part del vostre pis a un/a jove (aquesta fórmula es diu lloguer parcial).
2. Sou una persona o grup de persones que teniu llogat un pis i que voleu sotsarrendar una part del pis (a partir d'ara sotsarrendament).

L'adreça de la web és **[www.compartir-habitatge.net](http://www.compartir-habitatge.net)**; funciona com un taulell d'anuncis, un cop enregistrats, podeu publicar les vostres ofertes o demandes d'habitació. Dins dels serveis que s'ofereixen a través del web [compartir-habitatge.net](http://www.compartir-habitatge.net), també us oferim el **Servei de suport a la intermediació**, que va néixer amb la voluntat d'ajudar als ofertants i demandants d'habitació que utilitzeu la pàgina per compartir habitatge.

Podeu accedir al servei, indicant-ho quan feu la inscripció de la vostra oferta i demanda. És senzill, només heu de fer clic a l'opció que voleu que l'assessoria us ajudi a buscar habitació o company de pis. La nostra assessora d'habitatge compartit es posarà en contacte amb vosaltres i us ajudarà amb la recerca, tenint en compte les vostres preferències i les vostres afinitats, per tal de trobar el company més adequat per vosaltres.

L'Assessora farà per vosaltres la tria i us posarà en contacte per tal de fer les presentacions i començar a parlar dels termes de la compartició; aquest serà el moment d'examinar afinitats i consensuar petites normes de convivència.

Si tot va bé, i la compartició arriba a bon port, si ho desitgeu, el servei us dóna l'oportunitat que pugueu

formalitzar la compartició mitjançant un contracte de lloguer d'habitació, opció aquesta que recomanem per garantir una compartició tranquil·la i amb totes les garanties legals.

**Links:**

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