



Quaderns de consum / Habitatge I

Lloguer d'un habitatge

L'oferta per al lloguer

En les ofertes de lloguer o arrendament s'ha de proporcionar als destinataris informació suficient sobre les condicions essencials de l'habitatge, i també sobre les condicions bàsiques del contracte. Aquesta informació s'ha de lliurar abans de rebre qualsevol quantitat a compte.

La informació mínima d'una oferta de lloguer ha de contenir les dades següents:

- **La descripció i les condicions físiques de l'habitatge**, amb la indicació de la superfície útil i dels serveis, les instal·lacions i els subministraments de què disposa.
- **El preu total de la renda**, amb el desglossament i el detall dels serveis accessoris i les altres quantitats que siguin assumides pels arrendataris, amb indicació de la periodicitat de la liquidació.
- **La durada del contracte**.
- **La forma d'actualització del preu** al llarg del contracte de lloguer.
- **La fiança i les altres garanties** que s'exigeixin als arrendataris.

Es considera informació vàlida i suficient sobre les condicions físiques de l'habitatge la continguda en la cèdula d'habitabilitat o en la qualificació definitiva, en el cas d'habitatges de protecció oficial.

Les parts del contracte de lloguer són el propietari o arrendador i el llogater o arrendatari.

El contracte

Tot i que no és obligatori, és molt recomanable que el contracte de lloguer es faci per escrit.

El contingut mínim del contracte és el següent:

- Nom i dades de l'arrendador i de l'arrendatari.
- Identificació de l'habitatge.
- Descripció de l'habitatge amb la superfície útil.
- Elements o accessoris que formen part del lloguer, com ara aparcaments, trasters, etc.
- Preu total, periodicitat i forma de pagament dels serveis i de l'IBI.
- Import de la fiança.
- Data d'inici del contracte.
- Data de finalització del contracte.
- Obligacions de l'arrendador.
- Obligacions de l'arrendatari.



En el moment de signar el contracte de lloguer s'ha de lliurar a l'arrendatari la documentació acreditativa de la informació que s'ha de facilitar en l'oferta de lloguer, així com la cèdula d'habitabilitat o acreditació equivalent.

Si l'habitatge es lloga moblat, el contracte haurà d'anar acompanyat d'un inventari on s'hi detallin tots els mobles, estris i complements de l'immoble.

Exigiu sempre la cèdula d'habitabilitat en el moment de signar un contracte de lloguer.

L'habitatge

L'habitatge s'ha de destinar a domicili habitual i permanent de l'arrendatari, o el del seu cònjuge no separat legalment o de fet, o el dels seus fills dependents.

L'arrendador ha de lliurar l'habitatge en perfecte estat d'habitabilitat.

La fiança

En el moment de signar el contracte de lloguer és obligatori donar **una fiança en metàl·lic que, per llei, ha de ser igual al preu d'una mensualitat de renda**, encara que l'habitatge estigui moblat.

Les parts poden pactar qualsevol altra garantia addicional a la fiança, per exemple, un aval bancari.

Aquesta fiança s'ha de tornar al llogater en el moment de finalitzar el contracte, sempre i quan l'habitatge estigui en bon estat i al corrent de pagament.

Si el propietari no retorna l'import de la fiança després d'un mes del lliurament de les claus, la quantitat corresponent s'augmentarà d'acord amb l'interès legal del diner.

Durant els primers cinc anys de durada del contracte, la fiança no s'actualitzarà. Ara bé, un cop superat aquest termini, si el contracte es prorroga, l'arrendador podrà exigir l'actualització de la fiança fins equiparar-la a l'import de la renda mensual en vigor.

La durada del contracte

La durada del contracte de lloguer es pot pactar lliurement. Ara bé, si es pacta una durada inferior a cinc anys, el contracte es prorrogarà anualment de forma obligatòria fins arribar a un **mínim de 5 anys**, llevat que l'arrendatari comunicui a l'arrendador amb 30 dies d'antelació a la data d'acabament de qualsevol de les pròrrogues, la voluntat de no renovar-lo.

El llogater pot prorrogar el contracte anualment fins arribar a un total de 5 anys.

Un cop transcorreguts els primers cinc anys, el propietari o el llogater poden donar per finalitzat el contracte, avisant l'altra part amb un mes d'antelació. Si cap de les dues parts manifesta la voluntat de no continuar amb el contracte en el termini assenyalat, el contracte es prorrogarà anualment fins a **un màxim de 3 anys més**. Arribada aquesta data, el contracte es prorrogarà per terminis anuals, llevat que alguna de les dues parts declari la intenció contrària

amb un mes d'antelació. La normativa preveu una excepció a la pròrroga forçosa pel cas que el propietari necessiti l'immoble per destinar-lo al seu habitatge habitual abans del transcurs dels primers cinc anys, i sempre i quan s'hagi previst expressament aquesta circumstància en el contracte.

Si l'habitatge canvia de propietari durant el transcurs del lloguer, el nou propietari haurà de mantenir-lo durant els primers cinc anys de vigència del contracte.

La renda

La renda és la quantitat que el llogater ha de pagar cada mes. Aquest import es fixa lliurement entre les parts.

Llevat que es pacti una altra cosa, el pagament de la renda serà mensual i s'haurà d'efectuar en els primers set dies del mes. El pagament es farà segons el procediment que es pacti entre les parts o, en el seu defecte, en metàl·lic i en el propi habitatge arrendat.

L'arrendador està obligat a lliurar un rebut a l'arrendatari on es faci constar la quan-

titat abonada, degudament desglossada en els diferents conceptes que la formin (renda, IBI, obres, comunitat, etc.).

Durant els primers cinc anys del contracte, la renda pot augmentar o disminuir anualment segons la variació de l'IPC. A partir del sisè any, es farà segons el que s'hagi estipulat en el contracte o, si no s'ha pactat res, segons l'IPC.

La renda actualitzada serà exigible a partir del mes següent a la notificació que faci la part interessada. En qualsevol cas, no es pot reclamar de forma retroactiva.

És molt important conservar els rebuts mensuals que acrediten el pagament de la renda.



Despeses generals i de serveis

En el contracte de lloguer també es pot pactar el pagament d'altres despeses, a part de la renda, per part de l'arrendatari (per exemple, les despeses de comunitat o els impostos), sempre i quan es faci constar expressament en el contracte i se'n concreti l'import anual en el moment de la signatura.

A més, el llogater també ha de pagar els serveis d'aigua, llum i gas de l'habitatge.

Les obres

El propietari està obligat a realitzar totes les **reparacions necessàries** per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat. Aquestes obres les ha de pagar l'arrendador, i no pot augmentar la renda per aquest concepte.

Quan l'execució d'una obra de conservació no pugui esperar a la finalització del contracte de lloguer, l'arrendatari està obligat a suportar-la, encara que li sigui molesta o li impedeixi utilitzar una part

de l'habitatge. No obstant això, si l'obra dura més de 20 dies, s'haurà de disminuir la renda en proporció a la part de l'habitatge que no pugui utilitzar-s'hi.

L'arrendatari està obligat a suportar la realització **d'obres de millora** que no puguin raonablement esperar a la finalització del contracte. Durant els primers cinc anys, però, el propietari no podrà cobrar-li'n el cost.

L'arrendatari està obligat a informar l'arrendador dels defectes que calgui reparar. En qualsevol moment, i comunicant-ho prèviament al propietari, podrà realitzar les **obres que siguin urgents** per evitar un dany imminent o una incomoditat greu, i exigir-ne de forma immediata l'import a l'arrendador.

L'arrendatari no pot realitzar obres que modifiquin la configuració de l'habitatge sense el consentiment per escrit del propietari. Si les fa sense permís, el propietari pot donar per finalitzat el contracte de lloguer i pot obligar el llogater a deixar les coses com estaven abans o pot conservar-ne la modificació realitzada sense que estigui obligat a pagar-ne les despeses a l'arrendatari.



El llogater està obligat a realitzar al seu càrrec les **petites reparacions que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge**.

La normativa autoritza l'arrendatari a realitzar a l'habitatge les **obres necessàries per adequar-lo a la seva condició de minusvàlid o a la del seu cònjuge, parella o familiars que convisquin amb ell**. Només cal que notifiqui aquestes obres al propietari, el qual no s'hi pot negar, i que les defaci en finalitzar el contracte si l'arrendador li ho exigeix.

Dret d'adquisició preferent

Si el propietari vol vendre l'habitatge mentre el contracte de lloguer resta vigent, haurà de notificar-ho a l'arrendatari, el qual tindrà dret d'adquisició preferent sobre qualsevol altra persona, però el preu serà el que fixi el propietari o el que lliurement pactin les parts.

La finalització del contracte

El contracte de lloguer finalitza en la data pactada o en vèncer els terminis de les pròrrogues legals.

El propietari pot instar la resolució del contracte en els casos següents:

- Si l'arrendatari no paga la renda o qualsevol altra quantitat pactada.
- Si l'arrendatari no paga la fiança o la seva actualització.
- Si l'arrendatari lloga o cedeix (sense consentiment del propietari) l'habitatge sencer o per habitacions a una tercera persona.
- Si l'arrendatari ocasiona danys a l'habitatge de forma dolosa o realitza obres no consentides pel propietari, quan el consentiment sigui necessari.
- Si a l'habitatge se celebren activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- Si l'arrendatari deixa de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent.



Aquesta edició es refereix als contractes celebrats a partir de l'entrada en vigor de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, és a dir, a partir de l'1 de gener de 1995. El que conté és només un resum general dels aspectes principals de la normativa que regeix aquests contractes.

