Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

ARRENDAMENTS D'HABITATGE. QUINES CONSIDERACIONS S'HAN DE TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR A UN LLOGATER?

INTRODUCCIÓ:

Si està pensant en llogar un habitatge resulta essencial prendre totes les precaucions possibles que permeti la legislació vigent. Resulta necessari ressaltar que, en cas d'incompliment de l'arrendatari de les seves obligacions econòmiques, l'únic remei de que disposa l'arrendador és la interposició d'una demanda judicial que es pot estendre més allà dels 2 anys, segons la casuística que sorgeixi en el procediment judicial: situació de vulnerabilitat econòmica de l'arrendatari, no poder localitzar-lo per notificar la demanda, suspensió del procediment per sol·licitar defensa gratuïta, etc...

Tampoc resulta baladí l'estat en que l'arrendador trobarà l'immoble arrendat, ja sigui per desperfectes- pintura malmesa, forats a les parets o mobiliari trencat-, ja sigui per brutícia greu de l'habitatge.

La morositat en el mercat del lloguer constitueix ***el més greu problema pels arrendadors***. La crisi econòmica ha afectat a la capacitat de pagament de molt arrendataris.

Aquestes consideracions fan que molts arrendadors es replantegin si tornar a llogar l'habitatge és una bona opció o no. De fet, per molts arrendadors – tret que necessitin el pis- la situació ideal és la de continuar tenint l'habitatge arrendat durant un termini llarg de temps i que l'arrendatari compleixi, sense que existeixin incidències.

No obstant tots això exposat, si la decisió és la de tornar a llogar l'habitatge, convé tenir en compte els següents consells:

A).- REDACCIÓ D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT AJUSTAT A LA LLEI:

És important la redacció d'un contracte d'arrendament que reculli – d'acord amb la legislació vigent-, ***les clàusules contractuals en relació als drets i obligacions de cadascuna de les parts***: el que resta prohibit, les obligacions de pagament puntual de la renda, etc... El contracte no pot incloure clàusules abusives no permeses per la llei, però

si pot recollir, entre d'altres, l'obligació per l'arrendatari de conservar i mantenir l'habitatge amb la diligència deguda.

D'altra banda, és essencial establir ***el sistema de contacte entre ambdues parts contractants***. Pot ser per correu electrònic, sempre i quan el destinatari confirmi la recepció del correu. S'ha d'especificar així mateix els domicilis a efectes de comunicacions i/o notificacions. Habitualment, el de l'arrendatari serà el de l'habitatge arrendat.

B).- <u>INVENTARI DE BENS EXISTENTS A L'IMMOBLE</u>:

Redactar un inventari , tant de les instal·lacions, estat dels terres, electrodomèstics o mobiliari- cas d'existir-, de l'habitatge , resulta essencial ja que serà l'única forma de poder acreditar l'estat del pis i instal·lacions.

Important, així mateix, adjuntar un detallat reportatge fotogràfic de l'habitatge, instal·lacions i mobles, si existeixen, que haurà d'anar signat tant per l'arrendador com per l'arrendatari.

El reportatge fotogràfic permetrà a l'arrendador acreditar els possibles desperfectes existents a l'habitatge una vegada finalitzada la vigència del contracte.

C).- <u>ANAL·LISI DE SOLVÈNCIA DE L'ARRENDATARI</u>:

Hi ha diverses formes d'esbrinar la solvència actual del llogater. Se li pot requerir que aporti un ***certificat de la seva entitat bancària*** que acrediti la seva conducta econòmica. Òbviament si es tracta d'una persona que té per costum retornar efectes bancaris no podrà aportar aquest document a l'arrendador.

D'altra banca, una altra forma d'intentar assegurar-se de que és una persona que compleix amb les seves obligacions econòmiques és la contractació d'una ***assegurança d'impagament de lloguers*** que proporciona una protecció pels arrendadors contra els possibles impagaments dels lloguers i pot, inclús, cobrir les despeses legals del possible procediment judicial, així com els desperfectes que pugui haver a l'habitatge. A aquests efectes i tota vegada que la companyia asseguradora es fa responsable d'abonar a l'arrendador els rebuts de lloguer impagats i els danys, en el seu cas, necessiten acreditar la solvència del futur arrendatari.

L'asseguradora verificarà que l'arrendatari no consti inscrit en cap fitxer de morosos, sol·licitant la documentació a l'arrendatari.

.- <u>Quines garanties pot cobrir la pòlissa d'assegurança d'impagament</u>?

Depèn de cada assegurança. A aquests efectes, ***la Corredoria d'Assegurances de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona***, com a especialistes en assegurances patrimonials, ofereix un ampli ventall de cobertures a la propietat. Un dels productes estrella és ***la pòlissa que assegura l'impagament dels lloguers***.

La cobertura principal de la pòlissa abans indicada, judicial de és l'avançament de les rendes del lloguer en cas de morositat per part de l'arrendatari, un cop s'ha interposat la demanda de desnonament- amb franquícia d'una mensualitat-.

Resten cobertes també les ***despeses jurídiques d'advocat i procurador*** en les demandes de desnonament per manca de pagament, amb lliure elecció de professional, fins a un límit de 3.000,00 euros, així com ***els actes vandàlics*** que es puguin ocasionar.

.- <u>Quin cost té l'assegurança d'impagament de lloguers</u>?

Depèn de la cobertura escollida de 12 o 18 mesos, la prima oscil·larà entre el 3,6% i el 5% de la renda anual.

.- <u>Qui ha de contractar aquesta pòlissa</u>?

El prenedor de la pòlissa d'impagament de lloguers ***ha de ser l'arrendador*** ja que serà qui obtindrà , en el seu cas, la garantia de cobrament si l'arrendatari no compleix amb el pagament dels rebuts de lloguer.

.- <u>Quina altra garantia es pot sol·licitar dins de l'àmbit de les assegurances</u>?

És molt recomanable que es pacti en el contracte d'arrendament ***l'obligació per l'arrendatari*** de que contracti una assegurança de llar que cobreixi la seva ***responsabilitat civil*** com a usuari de l'habitatge i els danys que es puguin ocasionar al mobiliari – en cas de tractar-se d'un habitatge moblat- , així com les cobertures habituals

d'incendi, fuites d'aigua, etc... Tal com s'ha especificat aquesta obligació de l'arrendatari ha de quedar degudament plasmada en el contracte d'arrendament.

D).- <u>DOCUMENTACIÓ I REFERÈNCIES DEL FUTUR ARRENDATARI</u>.

Resulta imprescindible sol·licitar al futur arrendatari documentació que acrediti tant la seva situació personal com laboral. És usual demanar el ***DNI, NIE o passaport***. Així mateix, ***el contracte de treball*** i les ***dues o tres últimes nòmines*** i si fos ***autònom***, les ***dues últimes declaracions de la Renda.***

D'altra banda, també pot ser d'utilitat sol·licitar-li referències d'anteriors arrendadors amb qui hagi concertat un contracte d'arrendament.

Si els anteriors arrendadors transmeten un perfil personal i econòmic bo , significa que durant l'anterior arrendament va ser complidor, és a dir, va pagar puntualment i va lliurar l'habitatge en bones condicions.

E).- <u>PERFIL DE L'ARRENDATARI</u>

És important que el perfil de l'arrendatari s'ajusti a les necessitats de l'arrendador. Hi ha arrendadors que no volen estudiants a l'habitatge. D'altres que prefereixen un matrimoni o parella sense fills i d'altres que no volen mascotes al pis. ***L'arrendador, d'aquesta forma, podrà excloure de la selecció a aquells aspirants que no s'ajustin a les seves preferències***. Durant l'entrevista amb el llogater potencial, resulta útil observar certs comportaments com els que s'indiquen a continuació:

- *<u>Puntualitat</u>: La puntualitat implica respecte. El retard sense disposar d'una bona raó o sense avisar no indica gaire serietat.*
- *<u>Organització</u>: Si el candidat té preparada tota la documentació que se li h sol·licitat, pot traduir-se com a persona responsable.*
- *<u>Actitud del candidat</u>: És clarificador observar l'actitud del candidat. Si la comunicació és fluida; si es mostra respectuós; si consulta sobre el manteniment de l'habitatge, revisions d'electrodomèstics etc... Tot aquest conjunt d'actituds donaran a l'arrendador un perfil bàsic del candidat.*

F).- <u>FIANÇA I DEMÉS GARANTIES</u>

La Llei d'Arrendaments Urbans indica que serà obligatòria la ***prestació d'una fiança***, equivalent ***a una mensualitat de la renda del lloguer***, en els supòsits d'arrendaments

d'habitatge. Faculta així mateix a l'arrendador perquè pugui sol·licitar de l'arrendatari el pagament o dipòsit ***d'altres garanties addicionals*** admeses en dret: aval bancari, diners, avalistes solidaris, etc...

Els topalls o límits de la llei són clars. ***La garantia*** podrà garantir ***un màxim de dues mensualitats de la renda del lloguer*** quan es tracta de contractes que tinguin ***un límit de 5 anys***. Si l'arrendador prefereix disposar de ***més quantia en les garanties***, el contracte haurà de tenir ***una durada superior a 5 anys***.

La referència a 5 anys es realitza sempre i quan ***l'arrendador sigui persona física***. Si l'arrendador és ***persona jurídica la durada mínima serà de 7 anys.***