



***Guía del consumidor
inmigrante***

- دليل المُهاجر المُستهلك

Ghidul consumatorului imigrant

arrendamiento de vivienda

إِسْتِجَارَةُ الْمَسْكَنِ
închirierea de locuinte

INTRODUCCIÓN

Este librito se ha realizado con la idea de que todas las personas (nacionales o extranjeros) conozcan cuáles son sus derechos y obligaciones cuando contratan el arrendamiento de una vivienda de acuerdo con la LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (LAU 29/94, de 24 de Noviembre) y el derecho de poder exigir su cumplimiento.

El inquilino de una vivienda siempre tiene los derechos del consumidor, sea ciudadano español, de otro país de la Unión Europea o de un tercer país fuera de ella.

Alquilar una vivienda supone la cesión del uso de la misma por su propietario (arrendador) a otra persona (arrendatario o inquilino) a cambio de una renta (un pago mensual normalmente), por un período de tiempo.

EL CONTRATO

Aunque el contrato puede ser oral, lo mejor es que lo hagas por escrito y en él debe figurar lo siguiente:

- los datos de identidad de ambas partes (arrendador o propietario y los tuyos: inquilino o arrendatario) nombre y apellidos DNI o número de tarjeta de residencia , permiso o visado.
- el lugar dónde se encuentra la vivienda que vas a utilizar.
- la fecha y la duración inicial del contrato.
- la forma de pago.
- la firma de ambos, y
- las cláusulas que pactéis libremente.

Es muy importante que lo revises muy bien antes de firmarlo y que entiendas bien todos los conceptos que aparezcan en el contrato, para ello lo mejor es que consultes a profesionales que puedan asesorarte en

qué es lo mejor para ti, como por ejemplo acudiendo a una Asociación de Consumidores como Torre Ramona donde te ayudaremos en todas estas cuestiones.

DURACIÓN DEL CONTRATO

Los contratos tienen un plazo de garantía de cinco años, esto significa aunque aparezca en el contrato una duración inicial menor, éste se prorrogará anualmente hasta llegar a cinco años, salvo que tu no quieras y se lo comuniques al propietario, al menos treinta días antes de que termine el contrato o su prórroga.

Además transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, si el propietario o tú no os comunicáis que queréis terminarlo se prorroga por un segundo periodo de tres años, también en períodos anuales.

SUBROGACIONES

Se produce cuando en el contrato se sustituye una persona por otra que asume sus derechos y obligaciones.

En caso de muerte del inquilino una serie de personas tienen este derecho en el siguiente orden:

- su cónyuge
- la persona que hubiera convivido con él al menos durante dos años de forma permanente como si fuera su cónyuge
- los descendientes (hijos, nietos) y ascendientes (padres, abuelos) que hubieran convivido durante al menos dos años anteriores
- los hermanos (también se requiere dos años de convivencia);
- personas distintas a las anteriores que tengan una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que sean parientes hasta el tercer grado colateral (tíos y sobrinos carnales); también con dos años de convivencia.

Excepción: en el contrato se puede excluir este derecho (pacto entre ambos) pero sólo a partir de que hayan transcurrido los cinco primeros años del contrato.

LA RENTA

Es el precio que periódicamente tendrás que pagar por el alquiler.

La renta es la que libremente pactéis las partes, al igual que la forma y el lugar en el que tendrás que hacer el pago.

En ningún caso te podrán pedir más de una mensualidad de renta de forma anticipada y debes exigir cuando pagues la renta, un documento o recibo que acredite su cumplimiento, que deberá contener de forma separada las cantidades abonadas por los distintos conceptos renta comunidad, escalera, etc.

La renta sube cada año de la siguiente manera:

- Durante los cinco primeros años de contrato, anualmente con arreglo a la variación experimentada por el índice de precios (I.P.C.).
- A partir del sexto año, la actualización se hace con arreglo a lo que figura en el contrato.

OBRAS DE MEJORA

A partir del sexto año, la renta puede elevarse por la realización de obras de mejora en el piso o edificio, pero con un límite: la cantidad que resulte de aplicar al coste de la mejora, el tipo de interés legal del dinero incrementado en tres puntos (en el año 2001 es el 5,50 por 100 + 3 = 8,50 por 100) sin que pueda exceder el aumento del veinte por cien de la renta vigente en ese momento (para el cálculo del coste debe descontar el propietario las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra).

GASTOS DE LA VIVIENDA

Los gastos comunes del inmueble como: portero, ascensor, limpieza, 'gastos de comunidad, puede que los tengas que asumir siempre y cuando lo pactéis así en el contrato.

Los servicios que se pueden individualizar (gas, agua, luz, teléfono... entre otros) son en todo caso por tu cuenta.

FIANZA

El pago de la fianza es obligatorio y corresponde a una mensualidad.

Debes depositarla en el Banco o Caja que te indique la Diputación General de Aragón.

OJO: Recuerda que al contratar un piso tendrás que entregar dos mensualidades (una como pago adelantado por el primer mes y otra como fianza) e incluso una tercera si lo has contratado a través de una Agencia de Propiedad Inmobiliaria como pago por su servicio.

OBRAS A CARGO DEL ARRENDADOR

El arrendador está obligado a realizar las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido (sin derecho por ello a elevar la renta) pero, existen unas excepciones:

- que seas responsable del daño.
- que los daños impliquen la destrucción de la vivienda arrendada por causa no imputable al arrendador.

Debes poner en conocimiento del propietario, en el plazo más breve posible, la necesidad de estas obras y, si son urgentes una vez comunicado al arrendador puedes realizarlas para evitar un daño mayor y exigir su importe inmediato al propietario.

Además, cuando la ejecución de la obra no pueda aplazarse hasta que acabe tu contrato de arrendamiento, debes soportarla aunque sean muy molestos o durante ella te veas privado de una parte de la vivienda. A cambio, si la obra dura más de veinte días, la renta te la tendrán que reducir en proporción a la parte de la vivienda que no puedas utilizar.

Pero si las obras hacen la vivienda inhabitable, tienes la opción de suspender el contrato (hasta la finalización de las obras, por lo que no tendrás que abonar la renta) o darlo por finalizado.

OBRAS A CARGO DEL ARRENDATARIO

Son por tu cuenta las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. No puedes realizar sin el consentimiento del arrendador (expresado por escrito) obras que modifiquen la configuración de la vivienda o que provoquen la disminución de su estabilidad o seguridad.

Si eres minusválido, tu cónyuge o la persona con la que convives o alguno de tus familiares, puedes adecuar la vivienda a tu condición de minusválido, (previa notificación al arrendador por escrito), pero terminado el contrato tendrás que dejar la vivienda como la encontraste.

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

En caso de que el propietario quiera vender la vivienda, tienes derecho de adquisición preferente sobre la misma a precio de mercado.

Esto significa que si el arrendatario quiere ponerla en venta te lo debe notificar por escrito incluyendo el precio que pide y tienes treinta días para negociar con él el precio y comprarla, pasado este tiempo el propietario puede venderla (a esto se llama derecho de tanteo).

Es más si la vende a un tercero, aún te puedes quedar la vivienda en el mismo precio que figura en la escritura de venta si el propietario:

- no te ha ofrecido a ti primero el derecho de tanteos

- o cuando, habiéndotela ofrecido, el precio final de la venta fuera inferior al que te dijeron (a esto se llama derecho de retracto).

En cambio no tendrás estos derechos de tanteo y retracto si la vivienda arrendada se vende junto con las restantes viviendas del arrendador que forman parte de un mismo inmueble o si se vende de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos del inmueble.

EXTINCIÓN DEL CONTRATO

POR INCUMPLIMIENTO OBLIGACIONES

El arrendador puede dar por terminado el contrato antes de que acabe su duración si:

- dejas de pagar la renta u otras cantidades establecidas en el contrato (gastos);
- no ingresas la fianza;
- subarriendas o cedes la vivienda sin consentimiento del propietario;
- realizas daños intencionadamente u obras no consentidas;
- realizas actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas;
- destinas la vivienda a otros usos.

También puedes tú, igualmente, extinguir el contrato por:

- no realizar el arrendador las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- la realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.

CONCEPTOS

Actividades dañosas: aquellas que perjudican al conjunto de la comunidad. *Actividades ilícitas:* aquellas que están prohibidas por la ley. *Actividades incómodas:* actos que molestan a los demás vecinos. *Actividades insalubres:* las que pueden ser perjudiciales para la salud. *Actividades molestas:* son actividades que perturban la tranquilidad de los vecinos provocadas por ruidos, gases, humos, etc.

Actividades nocivas: aquellas que tienen como fin fabricar o almacenar productos peligrosos.

Actividades peligrosas: las que puedan ocasionar daño.

Alquilar: acción por la que un propietario cede el uso de un bien (vivienda) a otra persona a cambio de una cantidad pactada.

Arrendador: propietario de un bien que lo alquila o arrienda a otra persona.

Arrendatario: persona que toma en arriendo el bien a un propietario para su uso.

Asociación de Consumidores: grupo de personas que se encarga de defender los derechos de los consumidores.

Contrato: pacto o acuerdo entre dos o más partes por el que se obligan a una cosa determinada a cuyo cumplimiento pueden ser obligados. *Contribución territorial:* impuesto que se paga en el Ayuntamiento por tener un piso, local, etc. También conocido impuesto sobre bienes inmuebles (I.B.I.); le corresponde pagarlo al inquilino.

Fianza: es el depósito de una cantidad de dinero que realiza el inquilino para responder ante el propietario del buen uso de la vivienda, se devuelve una vez acabado el contrato.

Gastos de comunidad: es la cantidad de dinero necesaria para hacer frente a los gastos comunes del edificio. Se paga a la comunidad de propietarios. *Posesión:* derecho de usar o disfrutar de un bien.

Subrogación: cambio en un contrato por el que una persona sustituye a otra en los derechos y obligaciones de un contrato.

DERECHOS Y OBLIGACIONES

OBLIGACIONES

ARRENDATARIO (inquilino)	ARRENDADOR (propietario)
Cuidar y conservar la vivienda en buenas condiciones.	Realizar las obras que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
No hacer obras sin el consentimiento del propietario.	
Pagar los gastos que le correspondan porque son individualizables, como la luz, el agua, gas o el teléfono; los de la comunidad, sólo si lo habéis acordado en el contrato.	
Pagar la renta puntualmente en la cuantía que se haya pactado.	
Depositar una fianza.	Devolver la fianza depositada siempre que no se hayan producido desperfectos en la vivienda y no queden rentas por pagar.

DERECHOS

ARRENDATARIO (inquilino)	ARRENDADOR (propietario)
Derecho de adquisición preferente, en caso de venta de la vivienda.	Percibir la renta
	Actualizar la renta según el Índice de Precios al Consumo
	Recibir la vivienda cuando termine el contrato en l mismas condiciones de uso que tenía.



حقوق وواجبات

الواجبات

المستأجر	مالك الدار (المؤجر)
- الإعتناء و المحافظة على الشقة و عدم القيام بدين طلب بأعمال إذن أو السماح من المالك. - دفع المصاريف المترتبة عليه (الكهرباء, الماء إلخ). و دفع المبلغ الشهري للبناء المذكور آنفا . - دفع الإيجار الشهري بانتظام - إيداع مبلغ التأمين في المصرف.	- القيام بأعمال الضرورية من صيانة لجعل الدار مستوفية لشروط السكن - إرجاع مبلغ التأمين إذا إستلم الدار كما سلمها خالية من الأخطاب أو الأضرار

الحقوق

- حق شراء الدار قبل غيره إذا أراد صاحبها بيعها. - مراجعة و تعديل مقدار المبلغ الشهري للإيجار حسب مؤشر الإستهلاك - إستلام البيت بنفس الحالة التي سلم به للمستأجر	
---	--

مفاهيم ومصطلحات : ١ - نشاطات مضرّة : كل ما يؤثر على سكان البناية.
٢ - نشاطات غير قانونية : كل ما هو ممنوع قانونياً . ٣ - نشاطات غير صحية : كل ما هو مضر بالصحة. ٤ - نشاطات مزعجة : ضجيج , غازات , دخان. ٥ - نشاطات ضارة : صناعة و تخزين أشياء خطيرة . ٦ - نشاطات خطيرة : كل ما يسبب أضرار أو أذى
٧ - إستئجار : هو عملية مقايضة كدفع مبلغ من المال مقابل السكن في الشقة. ٨ - المؤجر : هو صاحب المُلْك . ٩ - المستأجر : هو من يشغل الدار مقابل دفع الاجرة. ١٠ - جمعية المستهلكين : عبارة عن مجموعة من الأشخاص تتولى الدفاع عن حقوق المستهلكين.
١١ - العقد : هو إتفاق مكتوب بين شخصين مجبرين على تنفيذ ما هو منصوص و موقع عليه. ١٢ - ضريبة العقارات : عبارة عن ضريبة تُدفع للبلدية لقاء ملكية عقار ما, و يترتب على المستأجر دفعها. ١٣ - التأمين : هو إيداع المبلغ المتفق عليه بين المؤجر و المستأجر كضمان لإرجاع المسكن بنفس الحال التي إستلم بها, و على عكس ذلك لايعاد المبلغ.
١٤ - نفقات و مصاريف البناية : تدفع من قبل قاطني البناية شهرياً لإحتياجات و صيانة البناية. ١٥ - الإستملاك : هو حق الإستمتاع بالملكية.

التغير أو التبديل : هو إستعاضة شخص مكان شخص آخر في عقد الإستئجار و التمتع بنفس الحقوق و الواجبات الواردة في العقد.

التأمين أو الضمان : يُدفع لشهر واحد و مقدماً عند إبرام العقد حيث يجب إيداعه في المصرف المتعامل مع إدارة الحكم المحلي , كن على بينة أنه عندما تستأجر الشقة فعليك دفع شهرين مقدماً (شهر للأجرة و شهر للضمان), أما إذا استأجرت البيت عن طريق مكتب عقاري فعليك دفع ثلاثة أشهر (الأجرة , التأمين , المكتب العقاري).

التأمين أو الضمان : يُدفع لشهر واحد و مقدماً عند إبرام العقد حيث يجب إيداعه في المصرف المتعامل مع إدارة الحكم المحلي , كن على بينة أنه عندما تستأجر الشقة فعليك دفع شهرين مقدماً (شهر للأجرة و شهر للضمان), أما إذا استأجرت البيت عن طريق مكتب عقاري فعليك دفع ثلاثة أشهر (الأجرة , التأمين , المكتب العقاري).

الواجبات المترتبة على صاحب الدار : ١ - الإصلاحات الضرورية لجعل المسكن مستوفياً لشروط السكن دون زيادة في الأجرة , يُسألني المالك من المسؤولية إذا كنت أنت السبب للأضرار أو كانت ذات تأثير على ساكني البناية بما يسبب خراب الدار بعيداً عن إرادة مالكيها, عليك إعلام المالك بأقصر وقت لأي إصلاح أو ضرر مترتب على سوء استعمال أو إندثار طبيعي للبناء . إذا كان الأمر لا يحتمل الإنتظار , بمقدورك القيام بالإصلاحات على حسابك ثم إسترجاع ما أنفقه من المالك . ٢ - إذا لم يكن بالإمكان عمل الإصلاحات اللازمة حتى ينتهي عقد إيجارك . فما عليك إلا الصبر. هذا و في حال دوام فترة الإصلاحات أكثر من ٢٠ يوماً فيإستطاعتك خصم نسبة مئوية من الأجرة الشهرية ما يعادل مساحة المكان الذي لا تستطيع إستعماله , أما في حال أضحيت الشقة غير مؤهلة للسكن بإمكانك إسقاط العقد طيلة فترة الإصلاحات أو إعتبره لاشياً

الأعمال المترتبة على السمسار : ١ - كل ما له علاقة بالإستعمال اليومي (صنبور الماء , مفتاح الكهرباء ..إلخ). ٢ - كل ما ترغب به من القيام بتعديلات أو تغييرات عليك الحصول على إذن خطي من المالك. ٣ - ليس من حقك أي تغير في المسكن قد يسبب خطراً أو من الأمان في البناء. ٤ - في حال كونك معوقاً أو أحد أفراد عائلتك

بإمكانك إجراء بعض التعديلات حسب إحتياجك و بعد إعلام صاحب الدار بذلك. بشرط أن تعيد الامور كما كانت عليه سابقاً عند تسليمك الدار و إنهاء علاقتك مع صاحبها.

حقوق شيراء المسكن : إذا أراد صاحب الدار بيعها فأنت أول المفضلين لشرائها و بالسعر المتعاطى به في السوق , فان كنت لود شراء الدار عليك إعلام صاحب الدار كتابياً و لديك ثلاثين يوماً لإتخاذ القرار. بإمكان المالك بيعها لشخص آخر و هذا ما يسمى بحق العرض و الزيادة , و لو حدث أن باعها لشخص آخر دون إعلامك فيإستطاعتك العودة لشرائها و هذا ما يسمى بحق الإسترجاع. مقابل ذلك لن يكون لك حق الزيادة و الإسترجاع إذا كان البيت معروضاً للبيع مع بقية الشقق في البناء كاملة حتى لو كانت الشقق من ملاك أشخاص مختلفين.

إنتهاء مفعول العقد : لصاحب الدار الحق لإنهاء عقد الإيجار قبل موهده في الحالات التالية:
١ - عدم دفع الأجرة الشهرية. ٢ - عدم دفع المصاريف المتفق عليها. ٣ - عدم إيداع التأمين في المصرف. ٤ - تأجيرك لشخص آخر معك أو إعطاؤك الدار لغيرك دون إعلام صاحبها. ٥ - التسبب الإرادي في أضرار أو القيام بأعمال غير مقبولة. ٦ - نشاطات أو أفعال مزعجة, غير صحية و غير قانونية. ٧ - إستعمال البيت لأغراض غير ملق عليها.

حقوقك كمستأجر : ١ - فسخ العقد إذا لم يعم صاحب الدار بالإصلاحات اللازمة و الصيانة لتترك الدار بشروط تؤهلها للسكن . ٢ - إذا تسبب صاحب الدار بازعاج متكرر أو أخل باستعمال حقه كمالك.

انقصود من هذا الكتاب هو إعطاء فكرة لكل الأشخاص (محلين أو أجانب) لمعرفة الحقوق والواجبات المترتبة عند إبرام عقد إستئجار شقة سكنية وذلك حسب قانون إيجار المدني الصادر في ٢٤ نوفمبر- تشرين الثاني ١٩٩٤ .

- استأجر لشقة سكنية له حقوق المسئفك سواء كان أسبانيا أو من دول الجماعة الأوربية أم من خارجها، إستئجار وحدة سكنية يعني حق إستئمانك لها مقابل دفع مبلغاً من المال لصاحبها (المالك) وبشكل شهري لمدة من الزمن متفقاً عليها.

- عقد الإستئجار من الممكن أن يكون العقد عبرما بشكل شفهي، لكن من الأفضل كتابته و توضيح مايلي :١- العضيات الشخصية للمؤجر و المستأجر (بطاقة الإقامة، تأشيرة الدخول، رخصة العمل أو الهوية الشخصية). ٢- مدة العقد و تاريخه. ٣- طريقة الدفع ٤- الفترات و الإنقابات المبرقة بين الطرفين. ٥- توقيع الطرفين.

من الضروري جداً مراجعة العقد و الفترات انصوص عليها و فهمه جيداً، في حال تعذر فهمك لمحتويات العقد، إتصل بجمعية المستهلكين تورري رامونا أو بأحد المختصين لمساعدتك .

مدة العقد : جميع الحقوق لها فترة زمنية مضمونة لخمس سنوات و إن دُونَ أثناء التفسير فترة أقل من خمس سنوات إلا أن ذلك لا يعني عدم صلاحيتها لأنها تتجدد تلقائياً حتى إكمال خمسة أعوام، اللهم إلا إذا رغبت بعدم الإستمرار فعليك إعلام مانت الشقة و بفترة لا تقل عن ٢٠ يوماً. إذا مضت الخمسة أعوام و لم أعلم المالك برغبتك بالمغادرة و هو بدوره لم يعلمك برغبته بإنهاء العقد، ذلك يعني الإستمرارية لفترة ثلاث سنوات متجددة عاماً بعد عام.

التبديل، أو تغير أسم المستأجر : قد يحصل تغير إسم المستأجر في العقد لشخص آخر نطاط إليه جميع الحقوق و الواجبات السابقة و هذا يكون في الأحوال التالية.

- ١- موت المستأجر. في هذه الحالة الأشخاص ذوي الحق بالتابعة كمستأجرين هم :
 - أ - الزوجة . ب - الشخص الذي عايش المستأجر الأول لمدة سنتين شعبة دائمتين
 - ج - الأولاد و الأحفاد . د - الأبوين و الجدوين بشرط أن يكونا نفيين معه خلال لسنتين قبل وفاته هـ - الإخوه أو أشخاص معروفين و لديهم إثبات أن درجة العوق تزيد على ٦٥ ٪ . و - الأعمام و الأخوال و الأقارب و دوما بشرط أقامتهم في المنزل لمدة سنتين.

إستثناء : من الممكن إستثناء هذه الحقوق السابقة لذكر و المتفق عليها بين المؤجر و المستأجر ، فقط بعد إقضاء مدة الخمس سنوات الأولى من العقد .

الاجرة : هي المبلغ المتوجب دفعه شهرياً مقابل سكنك كمستأجر. مقدار المبلغ يتفق عليه بينك و بين صاحب الدار، كذلك طريقة و مكان التسديد و عليك أن تأخذ منه ما يثبت تسديرك لكل المبالغ المتعلقة بتفقات العبارة، ليكن يعلمك أن الاجرة تزداد سنوياً حسب إرتفاع الاسعار بـموجب مؤشر سعر الإستهلاك البيولوجي و هذا يكون على فترة الأعوام الخمسة لأول، أما في العام السادس فمن الممكن أن يطرأ تعديلاً بالنسبة حسب ما ورد في العقد.

التحسينات : من جراء القيام بتحسينات في الشقة أو البناء ككل تطراً وزيادة في الاجرة إعتباراً من العام السادس، هذه الزيادة في تكاليف التحسينات هي زيادة محدودة مضافاً إليها الفائدة المترتبة على الأموال التي ستنفق مع إضافة ثلاثة نقاط (في عام ٢٠٠٨ الفائدة هي ٥,٥٠ ٪ + ٣ نقاط = ٨,٥٠ ٪ . و بشرط أن لا يتجاوز المبلغ مقدار ٢٠ ٪ من أصل الإيجار و على صاحب الدار أحساب و خصم المبالغ التي يحصل عليها كمساعدات من الجهات الرسمية.

R

Acesta carticica s-a realizat în ideea ca toate persoanele (spaniole sau străine) să cunoscă drepturile și obligațiile pe care le au când închiriază (prendează) o locuință, conform LEGII DE ÎNCHIRIERE URBANE (LAU 29/94, din 24 noiembrie) și dreptul de a putea cere îndeplinirea lor.

Chiriasul unei locuințe totdeauna are drepturile consumatorului fie el cetățean spaniol, fie dintr-o țară a Comunității Europene sau alta țară din afara ei.

Închirierea unei locuințe înseamnă cedarea uzului menționatei locuințe către proprietar unei alte persoane (chirias) contra plății unei chirii (de obicei prin plată lunară), pe o perioadă anumită de timp.

CONTRACTUL

Contractul poate fi și oral, înca cel mai corect este să se facă în scris și în el trebuie să apară următoarele:

- datele de identitate ale ambelor părți (a e proprietarului și deasemenea ale dv., chiriasul): numele și prenumele, documentul de identitate sau numărul de permis de rezidență, permis sau viza (N.I.E.);

- adresa locuinței pe care o veți utiliza (închiria);
- forma de plată;
- semnăturile ambelor părți și;
- clauzele ce se pot acorda în mod liber.

Este foarte important să verificați bine documentul înainte de a semna și să înțelegeți bine toate clauzele (punctele) ce apar în contract. Pentru această cel mai potrivit este să consultați un profesionist în materie, ce va poate sfătui ce-i mai bine pentru dumneavoastră, cum ar fi de exemplu să vă adresați unei Asociații de Consumatori ca Titre Ramona unde veți fi ajutat în toate aceste probleme.

DURATA CONTRACTULUI

Contractele sunt garantate pe timp de cinci ani, ceea ce înseamnă că, chiar dacă în contract apare un termen de durată inițial mai mic, acesta se va prelunge anual, până va ajunge la cinci ani; doar dacă dumneavoastră nu mai doriți să continuați în locuință va trebui să comunicați acest lucru proprietarului cu treizeci de zile mai înainte de a se termina contractul sau prelungirea sa.

În afara de aceasta, odata scris cel puțin timpul de garanție de cinci ani, dacă dumneavoastră și proprietarul nu vă comunicați faptul că doriți să înceteze contractul, acesta se va prelunge pe o nouă perioadă de trei ani, tot pe perioade anuale.

SUBROGARILE

Subrogarea se produce când în contract se înlocuiește o persoană de care o alta care asuma drepturile și obligațiile primului.

În caz de deces a chiriasului mai multe persoane au dreptul a subroga dar în ordinea următoare:

- sotul sau sotia
- persoana ce a conviețuit cu chiriasul timp de cel puțin doi ani în mod permanent ca și cum ar fi fost sot sau sotie.
- descendenții (copii, nepoți) și ascendenții (parți, bunici) cu care a conviețuit, în cel puțin cei doi ani anteriori;
- frații și în acest caz se cer doi ani de conviețuire anterioară;
- alte persoane diferite de cele menționate anterior și care au o handicapare egală sau superioară de 65% numai dacă sunt rude până la gradul al treilea în linie colaterală (unchi, matusi și verisori buni); de asemenea cu doi ani de conviețuire anterioară.

Excepție: în contract se poate include acest drept (pact între ambele părți) dar numai odată ce au trecut primii cinci ani ai contractului.

CHIRIA

Este suma ce va trebui să plătiți periodic pentru închirierea locuinței.

Chiria va fi cea acordată în mod liber de către ambele părți, la fel ca și locul și data la care va trebui făcută plată.

În nici un caz nu vi se va putea cere mai mult de o plată lunară în avans și în momentul în care plătiți chiria trebuie să cereți un document sau o chitanță care să dovedească îndeplinirea acestei obligații, care trebuie să menționeze în mod separat sumele abonate pentru diferite concepte: chirie, întreținere (comunitate), cheltuielile de scara (comună), etc.

Chiria se va mari în fiecare an în mod următor:

- De-a lungul primilor cinci ani de contract, creșterea va fi anuală în funcție de creșterea suferită de indicele de prețuri la consum (I.P.C.).
- Începând cu al șaselea an, actualizarea se face în funcție de cum s-a acordat în contract.

LUCRARI DE ÎMBUNĂTĂTIRE

Începând cu al șaselea an, chiria poate fi mărită pentru realizarea lucrărilor de îmbunătățire a locuinței sau a clădirii, dar cu o limită: suma care se obține prin aplicarea tipului de dobândă legală mărită cu trei puncte peste costului lucrării (în anul 2001 este de 5,50% + 3 = 8,50%) fără ca să depășească o marie de chirie de 20% aplicat la costul chiriei din momentul respectiv (pentru a calcula costul, proprietarul trebuie să scada subvențiile publice obținute pentru realizarea lucrării).

CHELTUIELILE LOCUINTEI

Cheltuielile comune ale imobilului precum: portarul, ascensorul, curatenia, cheltuielile comunitare, va pot reveni numai atunci când așa s-a acordat în contract.

Serviciile care se pot individualiza (gazul, apa, lumina, telefonul... între altele) sunt în orice caz pe seama dv.

GARANTIA

Plata garantiei este obligatorie și corespunde unei chirii lunare. Trebuie să depuneți suma în contul bancar indicat de către Diputatia Generala a Aragonului.

Atentie: Tineți cont de faptul că atunci când închiriați o locuință va trebui să depuneți anticipat plata a două luni de chirie (unu pentru plata chiriei lunar anticipat și o a doua ca drept garanție și chiar o a treia dacă ați închiriați prin intermediul unei Agenții de Proprietate Imobiliară drept plata pentru serviciile sale.

LUCRARI DE ÎNTREȚINERE PE CONTUL PROPRIETARULUI

Proprietarul este obligat să realizeze reparațiile necesare pentru conservarea locuinței în condiții de confort pentru a servi scopului pentru care a fost închiriată (fără drept de a urca chiria) dar există anumite excepții:

- când dvs sunteți responsabil de daune;
- când cauzele implică distrugerea locuinței închiriate din motive năimputabile proprietarului. Trebuie să depuneți la cunoștința proprietarului, în cel mai scurt timp posibil, natura acestor lucrări și, dacă sunt urgente odată ce ați comunicat proprietarului, să le efectuați pentru a evita daune majore și să cereți imediat costul lucrărilor proprietarului.

În plus, când executarea lucrărilor nu poate fi amânata până când se termină contractul de închiriere, trebuie să suportați deranjul lucrărilor chiar dacă este foarte supărător sau dacă în timpul lor va vedeați lipsit de o parte a locuinței. În schimb, dacă lucrarea durează mai mult de douăzeci de zile chiria va trebui redusă proporțional cu partea de locuință ce nu puteți folosi. Dacă lucrările fac locuința imposibilă de locuit, aveți posibilitatea de a putea suspenda contractul de închiriere (până la terminarea lucrărilor, perioada în care nu trebuie să plătiți chiria) sau să-i dați drept terminat.

LUCRARI DE ÎNTREȚINERE PE CONTUL CHIRIASULUI

Sunt pe contul Dv. micile reparații necesare datorita uzurii locuinței zi de zi. Fără consimțământul proprietarului (în scris) nu puteți efectua lucrări de modificare a distribuției locuinței sau care pot provoca slăbirea stabilității sau securității sa.

Dacă sunteți handicapat, dv. sau sotul/sotia dv. sau persoana cu care conviețuiți ori vre-o rudă, puteți adocva locuința la situația dv. de handicapat (comunicându-i mai întâi prin scris proprietarului), dar la terminarea contractului va trebui să lăsați locuința tot așa cum ați găsit-o la început.

DREPT PREFERENT DE CUMPARARE

În cazul în care proprietarul dorește să vândă locuința, aveți dreptul preferent de a o cumpara la pretul pieței.

Asta înseamnă că dacă proprietarul vrea să o pună în vânzare trebuie să vă notifice în scris inclusiv prețul care îl cere și aveți treizeci de zile pentru a negocia cu el prețul și de a o cumpara; odată scurs acest timp proprietarul o poate vinde (asta este ceea ce se numește dreptul de taționare).

Mai mult de atât, dacă o vinde unei alte persoane, încă mai puteți cumpara locuința la același pret care figurează în actele de vânzare dacă proprietarul:

- nu v-a oferit o dv. primul (dreptul de taționare);
- sau, chiar dacă v-a oferit o, ei prețul final de vânzare ar fi mai mic decât cel ce v-a spus (acesta este dreptul de retractare).

În schimb, nu veți avea acest drept de taționare și de retractare dacă locuința închiriată se vinde împreună cu celelalte locuințe ale proprietarului ce fac parte din același imobil sau dacă se vinde în același timp de diferiți proprietari unul acelasi cumparator toate locuințele din același imobil.

ÎNCETAREA CONTRACTURULUI PRIN NEÂNDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR

Proprietarul poate da drept terminat contractul înaintea de terminarea duratei lui dacă:

- nu mai plătiți chiria sau alte cheltuieli menționate în contract;
- nu depuneți garanția;
- subînchiriați sau cedati locuința fără consimțământul proprietarului;
- produceți daune intentionate sau efectuați lucrări fără consimțământul proprietarului;
- realizați activități ce deranjează vecinii, însaluore activități, nocive, periculoase sau ilicite;
- utilizați locuința pentru alte activități.

De asemenea, și dv. puteți înceta contractul în cazul că:

- proprietarul nu face reparațiile necesare pentru întreținerea locuinței în condiții de confort;
- proprietarul produce perturbatii în utilizarea locuinței;

CONCEPTE:

Activități daunatoare: acele ce prejudiciaza comunitatea de vecini în general

Activități ilegite: acele ce sânt interzise de lege.

Activități incomode: actele ce deranjeaza pe vecini.

Activități insalubre: acele ce pot fi prejudicioase sanatatii.

Activități deranjante: sunt activitati ce tulbura linistea vecinilor provocate prin zgomote, gaze, fum, etc.

Activități nocive: acele ce au ca scop fabricarea sau depozitarea produselor periculoase.

Activități periculoase: acele ce pot dauna.

Închirierea: artlunea prin care proprietarul unei locuinte cedeaza uzul unui bun (locuinta) unei alte persoane în schimbul unei sume de bani acordate.

Arendatar: proprietarul unui bun ce îl închiriază sau arendeaza unei alte persoane.

Arendas (Chirias): persoana ce închiriază un bun de la proprietar pentru uzul sau.

Asociația Consumatorilor: grup de persoane ce se ocupa de apararea drepturilor consumatorilor.

Contract: pact sau acord între doua sau mai multe persoane prin care se obliga la un lucru bine determinat si pentru a celui îndeplinire pot fi obligati.

Contribuția teritorială: impozitul ce se plătesc la Primarie pentru detinerea proprietatii unei locuinte, unui local, etc., cunoscut si ca impozitu asupra bunurilor imobile (BI); plata acestui impozit corespunde chiriasului.

Garantia: este depozitul unei sume de bani ce o face chiriasul pentru a raspunde în fata proprietarului pentru buna utilizare a locuintei; se restituie odata ce se termina contractul.

Cheltuieli de comunitate: este cantitatea de bani necesara pentru a face fata cheltuielilor comune ale edificiu'ului. Se plătesc comunitatii proprietarilor.

Posezie: dreptul de a utiliza sau a profita de un bun.

Subrogare: o schimbare într-un contract prin care o persoana înlocuieste pe o alta în drepturile si obligatiile contractuale.

DREPTURI SI OBLIGATII

OBLIGATII	
CHIRIASUL	PROPIETARUL
Sa îngrijeasca si sa pastreze locuinta în bune conditii. Sa nu faca lucrari fara consimțământul proprietarului.	Sa faca lucrarile necesare pentru pastrarea si îngrijirea locuintei în conditii de confort.
Sa plăteasca cheltuielile ce-i revin pentru ca sunt individuale cum ar fi lumina, apa, gazul sau telefonul, cele ale comunitatii le aboneaza numai daca asa s-a pactat în contract.	
Sa plăteasca chiria la timp, la valoarea pactata.	
Sa depuna garantia.	Sa dea înainte garantia depusa atât timp de nu au fost daune în locuinta si nu s-a ramas chiria neplatita.

DREPTURI	
CHIRIASUL	PROPIETARUL
Dreptul de cumparare preferentială, în cazul în care s-ar pune în vânzare locuinta.	Sa primeasca chiria.
	Sa poarta la zi costul chiriei în functie de indicele de Preturi la Chirie.
	Sa primeasca înapoi la terminarea contractului în aceleasi conditii de uz în care era la început.