

10 consells bàsics per a formalitzar un contracte d'arrendament d'habitatge o local

En la meva experiència professional com a advocat, per evitar futurs problemes, us detallo fins a 10 consells que considero cal tenir en compte abans de signar un contracte d'arrendament d'un habitatge o local de negoci,:

- 1.- El contracte s'ha de fer per escrit:** un contracte de lloguer verbal és legal però en cas de litigi serà difícil acreditar els pactes assolits per les parts.
- 2.- Identificar les parts:** En el contracte d'arrendament de l'immoble ha de quedar ben identificades les parts, per tant hi ha d'aparèixer el nom, cognoms, DNI, NIE o NIF, domicili, telèfon i e-mail de contacte de cada una de les parts intervinents. És també important que s'hi facin constar les dades de totes les persones que conviuran amb l'arrendatari/a, als efectes que el contracte pugui continuar amb aquell que no ha contractat si es produeix qualsevol ruptura.
- 3.- Identificar l'objecte arrendat:** És imprescindible que aparegui l'adreça exacta de l'immoble arrendat, amb la descripció registral de l'immoble i el seu número de identificació cadastral.
- 4.- Signar tots els fulls del contracte per duplicat:** el contracte per escrit ha de ser signat per totes les parts que hi intervenen (arrendador, arrendatari i avaladors si és el cas) per duplicat (un exemplar per a l'arrendador o propietari i un altre per a l'arrendatari), i s'han de signar tots els fulls del contracte per evitar que es puguin ser substituir pàgines del contracte.
- 5.- Certificat energètic:** des de l'1 de juny de 2013 és obligatori que l'arrendador porti al contracte de lloguer la còpia del certificat energètic de l'habitatge o local arrendat.
- 6.- Estat en què es troba l'immoble arrendat:** és aconsellable que es facin algunes fotografies o vídeos on aparegui la data de la situació en què es troba l'immoble quan es va a arrendar. Aquestes fotografies s'aporten com a annex al contracte, on les parts també signen que aquest és l'estat de l'habitatge quan es lloga i que així ha de retornar-lo l'inquilí quan acabi el contracte.
- 7.- Fer un inventari detallat de tots els mobles, estris i electrodomèstics:** s'adjuntarà com a annex al contracte, que han de signar igualment les parts, per acreditar el seu estat de conservació. Al igual que en l'apartat anterior, és molt recomanable fer fotografies i adjuntar-les a l'inventari.
- 8.- Forma de pagament del lloguer:** és recomanable que el pagament de la renda es domicilii en un compte bancari de l'arrendador, com a garantia de l'inquilí per a acreditar el seu pagament.
- 9.- Alta dels subministres (llum, aigua, gas, etc.):** és convenient que sigui l'arrendatari qui els doni d'alta ja que serà qui pagui el seu consum, i pel cas que no ho faci serà a ell a qui se'ls tallin. Si l'arrendador és qui els té donats d'alta al seu nom es veurà en l'obligació d'abonar-encara que l'inquilí no ho faci, sense que pugui tallar o donar-se de baixa, ja que mentre segueixi vigent el contracte aquesta conducta pot ser considerada un delicte lleu de coaccions.



10.- Depositar la fiança de l'arrendament a l'INCASOL: és obligatori que una mensualitat de la renda en els habitatges i de dues mensualitats de la renda en les d'ús diferent a habitatge s'ha de depositar a l'INCASOL dins dels 30 dies hàbils següents des de la signatura del contracte de lloguer. No fer—ho és motiu de sanció per part de l'autoritat competent.

Al marge d'aquesta sèrie de precaucions a l'hora de signar un contracte d'arrendament d'habitatge o local, és recomanable consultar a un advocat especialista en arrendaments. Des de Ribas - Àlvarez Advocats els oferim els nostres serveis professionals per tal de realitzar un estudi gratuït del seu cas concret i així valorar la millor opció al seu cas concret.

Pau Vila Rutllant
Advocat (Col. Núm. 2468)