

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 repari 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 notariais 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 origini el contracte.
- No sotsarrendar l'habitatge sense consentiment del propietari.