

# Habitatge



L'elecció d'un habitatge és un acte molt important, per la qual cosa heu de tenir prou informació a l'hora de comprar-lo o llogar-lo.

## Compra

En l'**oferta** d'habitatge per a la venda realitzada en el marc d'una activitat empresarial o professional, us han d'informar sobre el següent:

- \* Les característiques de dimensions i disseny.
- \* El nivell de qualitat de la construcció i el seu grau d'aïllament tèrmic i acústic.
- \* La titularitat jurídica.
- \* Les condicions d'ús.
- \* Els serveis existents.
- \* Les despeses previsibles de manteniment.
- \* Les condicions econòmiques i de finançament de l'oferta.
- \* Els tributs que graven la propietat.

Si l'habitatge és de nova construcció, a més, us han d'informar sobre:

- \* Les llicències o autoritzacions administratives necessàries per poder edificar.
- \* Les dades de la construcció.

\* Les dades de la garantia obligatòria, si l'habitatge és acabat.

\* La possibilitat de poder veure el projecte tècnic complet de caràcter executiu de l'edificació.

Si adquireu un habitatge de **nova construcció**, teniu dret que us lliurin, en signar el contracte de compravenda o en tot cas abans que us lliurin l'habitatge, la documentació següent:

- \* La cèdula d'habilitat.
- \* Els estatuts i normes de la comunitat de propietaris i el justificant que l'habitatge és al corrent del pagament de les despeses comunitàries.
- \* El plànol de l'habitatge amb el traçat de les xarxes elèctrica, d'aigua, dels serveis de seguretat i dels altres existents.
- \* La descripció dels materials emprats i de l'aïllament tèrmic i acústic.
- \* La llista dels tècnics, constructor i industrials que han intervingut en la construcció.
- \* La garantia de l'habitatge i dels seus elements, amb especificació del garant, dels titulars, els drets i el termini de durada.
- \* La llista i el domicili de les companyies subministradores dels serveis i els butlletins per contractar-los.
- \* La documentació de la hipoteca, si n'hi ha cap de constituïda.

Si adquireu l'habitatge a uns **particulars** cal:

- \* Consultar el Registre de la Propietat, on us diran qui és el titular de l'habitatge, si suporta cap càrrega, la seva superfície i el seu règim (promoció pública o privada).
- \* Que el venedor us faciliti la cèdula d'habilitat.
- \* Assegurar-se que l'habitatge és al corrent del pagament de:
  - Serveis bàsics (aigua, llum, telèfon, etc.)
  - Quotes de la comunitat de propietaris.
  - Impostos que graven l'habitatge.

Si abans de comprar l'habitatge doneu una quantitat a compte exigiu un justificant per escrit amb:

- \* Les vostres dades personals i les de la persona física o jurídica a qui es lliura la quantitat.
- \* Descripció de l'habitatge que es vol adquirir.

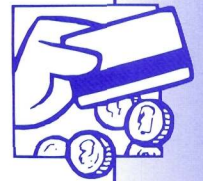
- \* Les dades de lliurament de l'habitatge i de formalització del contracte de compravenda.
- \* Forma de pagament de la resta del preu de l'habitatge.
- \* Conseqüència de l'incompliment d'ambdues parts.

A l'hora de fer el contracte de compravenda caldrà fer l'escriptura pública davant d'un notari, persona que donarà fe pública de la vostra compra, i haureu d'inscriure aquest canvi de propietari al Registre de la Propietat, així sereu per a tothom el titular de l'habitatge.

Recordeu que la compra d'un habitatge en general comporta les despeses següents:

- \* El preu total de l'habitatge.
  - \* Els impostos:
    - L'IVA, en cas d'habitatge nou, és del 6% del valor declarat.
    - L'Impost de Transmissions Patrimonials, en cas d'habitatge de segona mà és del 6% del valor declarat.
  - \* L'arbitri municipal de plusvàlua: generalment, es pacta que el pagui el comprador, si no es fa, és el venedor qui hi està legalment obligat.
  - \* Les despeses del notari i del Registre de la Propietat.
  - \* Les despeses de gestió, si hi ha intervingut cap agència immobiliària.
- Un cop adquirit l'habitatge, el venedor respon dels defectes ocults que hi apareguin durant els

sis mesos següents al lliurament. Si hi apareixen vicis de construcció que afectin greument la solidesa de l'edifici, en respondran l'arquitecte o el constructor durant deu anys des de la fi de les obres.



## Lloguer

És un contracte pel qual el propietari d'un habitatge en cedeix el dret d'ús i gaudi a una persona, el llogater, a canvi de rebre d'aquest una renda.

En l'oferta d'habitatges en règim de **lloguer** cal especificar-ne:

- \* Les característiques, serveis, instal·lacions de què disposa i les condicions d'ús;
  - \* La renda contractual, la fórmula de revisió, si escau, el termini del contracte i les quantitats repercutibles pels serveis de què disposa.
- L'habitatge ha de tenir cèdula d'habilitat, imprescindible per donar-se d'alta dels serveis bàsics i disposar de la connexió del servei general dels subministraments previstos.
- Cal que us assabenteu que el pagament dels serveis bàsics (llum, aigua, etc.) és al corrent.
- Cal visitar l'habitatge a llogar i així comprovar-ne l'estat real.
- És aconsellable fer per escrit un inventari dels objectes que tingui l'habitatge, juntament amb la

