

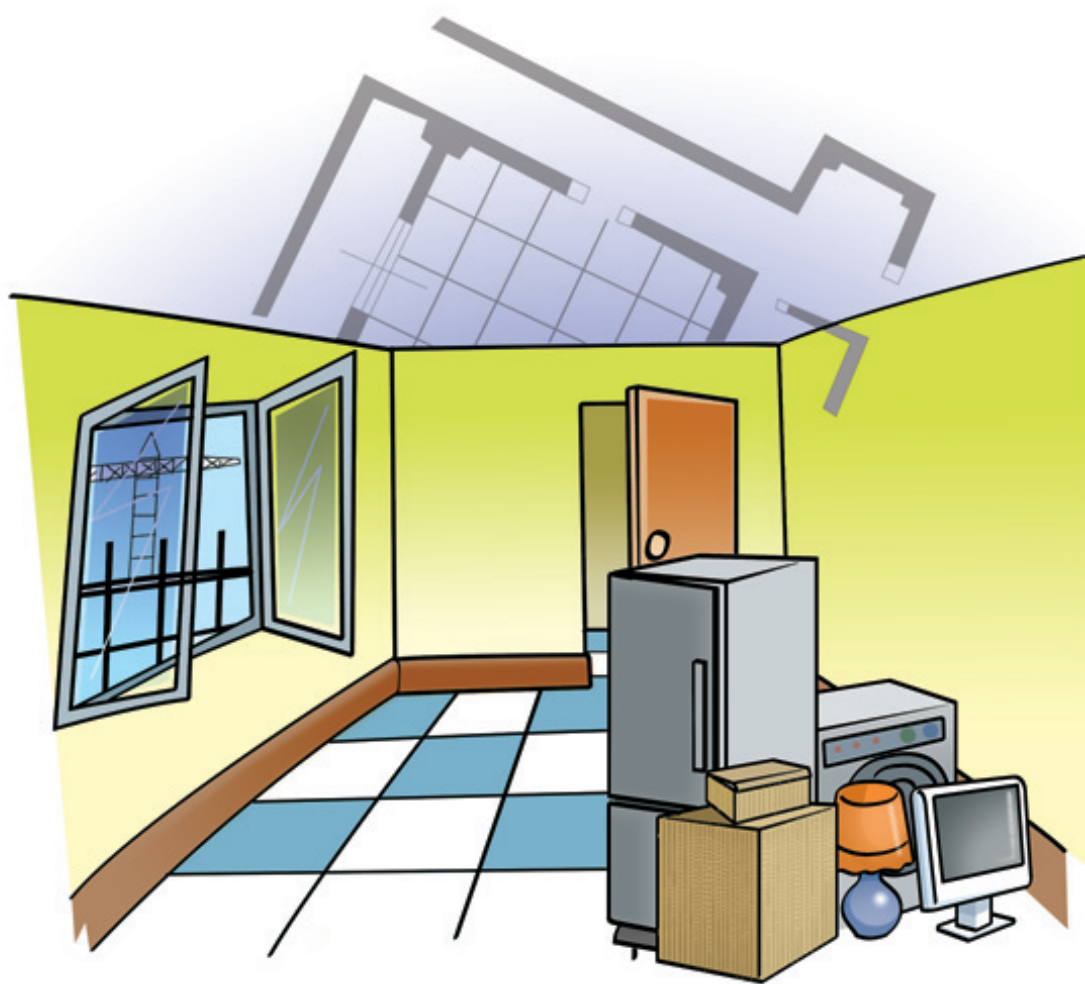
Guía **para jóvenes** de alquiler de viviendas



Guía **para jóvenes** de alquiler de viviendas



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



PRESENTACION

Conseguir un empleo y adquirir una vivienda, es fundamental para que los jóvenes den el salto hacia su emancipación.

Buscar y elegir vivienda es uno de los pasos más difíciles con los que nos encontramos. Esta situación se ha agravado especialmente durante los últimos años, dado que el mercado de la vivienda ha sufrido un incremento desmesurado en los precios de venta y alquiler.

Disponer de la mayor información posible sobre los pasos a dar y los lugares donde acudir puede facilitar el acceso a la vivienda.

El Servicio de Juventud, en su labor de apoyo a la emancipación de los jóvenes, vuelve a reeditar la **“Guía de Alquiler para Jóvenes”**.

Esta Guía te orienta sobre los aspectos previos a iniciar tu búsqueda, te informa de todos los trámites jurídicos con los que te puedes encontrar y por último, te orienta sobre cómo actuar ante los problemas que te puedan sobrevenir.

Espero que esta Guía sea de utilidad práctica para todos los jóvenes de la ciudad y facilite el acceso de los jóvenes a la vivienda.

Isabel López González

Concejala Delegada de Acción Social y del Mayor

Contenido de esta Guía

¿COMPRAR o ALQUILAR?	5
Antes que nada, PIENSA EN TU VIVIENDA	6
¿CUÁNTO puedo pagar?	6
¿CON O SIN muebles?	6
¿DÓNDE busco?	6
¿Y si COMPARTO piso?	8
Antes de firmar el contrato TEN EN CUENTA	9
Tu CONTRATO de alquiler	10
OBRAS y REPARACIONES	12
¿Y si VENDEN el piso?	12
Causas de SUSPENSIÓN y RESOLUCIÓN del alquiler	13
Algunos CONSEJOS para la relación con tu casero	14
¿Qué DERECHOS y OBLIGACIONES tengo?	15
¿Hay AYUDAS para el alquiler?	16



¿COMPRAR o ALQUILAR?

Esta es la primera pregunta que debes plantearte cuando has tomado la decisión de vivir fuera del hogar familiar. Desde luego es una decisión sobre la que influyen muchas **circunstancias personales**: el ahorro conseguido, la zona donde se quiere vivir, la estabilidad en el empleo, las relaciones personales y otros tantos factores más que van a condicionar la toma de una decisión que generalmente te va a afectar durante varios años.

En cualquier caso, antes de decidir entre comprar o alquilar es preciso que tengas muy claro el tipo de vivienda en la que quieres vivir, y hacerte algunas **PREGUNTAS BÁSICAS**:

- ¿Qué características debe tener la vivienda en que quiero vivir? (superficie, zona, servicios,...)
- ¿Puedo acceder a una vivienda de similares características si compro o alquilo?
- ¿Me compensa “meterme” en una hipoteca, comparando los gastos de la misma con el precio de alquilar? ¿y los gastos accesorios que conlleva la compra (escrituras, impuestos...)?

Una vez tomada la decisión, si has optado por alquilar, en esta guía se ofrecen algunas pautas a seguir para encontrar una vivienda acorde con tus gustos y tus posibilidades.



Antes que nada, PIENSA EN TU VIVIENDA

¿CUÁNTO puedo pagar?

Como norma general, es recomendable que el precio de alquiler no supere **un tercio de tus ingresos**, si bien este porcentaje estará condicionado por las subidas o bajadas que los precios de alquiler puedan sufrir. Has de tener en cuenta, a la hora de considerar esta renta, **las ayudas** que puedas obtener de las distintas administraciones. Tampoco está de más, antes de firmar el contrato, que te informes sobre el mercado de alquiler de la zona y de sus precios habituales, mediante prensa, internet, administradores de fincas, agencias, etc...

¿CON o SIN muebles?

Una vivienda **con muebles suele ser algo más cara**, pero te evita tener que dedicar un desembolso importante y urgente para amueblar. En caso de que decidas amueblar por tu cuenta, es recomendable comprar muebles modulares, que se podrán adaptar a otra vivienda. De todos modos, puedes pactar con el propietario que deje la cocina con electrodomésticos (lavadora, nevera...).

Hay que tener en cuenta que la **fianza será del importe de dos mensualidades para pisos amueblados y de un mes para pisos sin amueblar**.

¿DÓNDE busco?

Trata de definir un **ámbito de búsqueda**: que la vivienda esté más cerca de tu trabajo o de tu centro de estudios, que esté bien comunicada, que sea barata, etc... Una vez que tengas claro qué tipo de vivienda quieres, viene la tarea de encontrarla. Ten en cuenta que en la actualidad el mercado de la vivienda de alquiler es muy escaso y, por tanto, la búsqueda no estará exenta de dificultades, particularmente si pones muchas condiciones y requisitos a tu futura casa. No obstante, existen numerosas vías para acceder a la información de viviendas en alquiler. Aquí te presentamos algunas:

- **Familiares, amigos, conocidos...** Aunque parezca mentira, ¡funciona! Comenta a tu círculo más cercano tus intenciones de buscar un piso de alquiler. Quizá alguno disponga de una vivienda o conozca a alguien que está dispuesto a alquilarla.
- **Prensa e internet:** Todos los periódicos traen una sección de anuncios destinados a "viviendas en alquiler". Generalmente, el día que más ofertas puedes encontrar es el domingo. Tienes que



tener en cuenta que la mayor parte de los anuncios corresponderán a agencias inmobiliarias, y que en muchos casos anuncios aparentemente de particulares se corresponden con agencias.

Existen también periódicos de “solo anuncios” que tienen una sección de alquiler de vivienda, y numerosas webs dedicadas a esta cuestión.

- **La búsqueda callejera:** Si tienes clara la zona en que quieres vivir, todavía suele ser un buen método la búsqueda de anuncios en los portales. A veces encontrarás anuncios de agencias y de particulares duplicados. Tiene la ventaja de que puedes hacerte una idea inmediata del tipo de vivienda que es y del entorno.
- **Agencias inmobiliarias:** Tienen la ventaja de su accesibilidad (en cada barrio suele haber un buen número de agencias) y se encargan de todos los trámites (enseñar la vivienda, redacción de contratos...). Por supuesto, tendrás de tener en cuenta que **la agencia cobra una comisión al inquilino** por estos servicios. Normalmente suele equivaler al importe de una mensualidad de alquiler.
- Además de estos medios de búsqueda, las distintas **administraciones** disponen de servicios que pueden ayudarte a encontrar tu vivienda. Los servicios principales en materia de vivienda de alquiler que puedes encontrar en Zaragoza son:

- ✓ **Bolsa de Vivienda Joven (BVJ).** Servicio Municipal de Juventud. Pza. San Carlos 4.
Tel. 976 721 881.

viviendajoven@zaragoza.es

Horario: de lunes a viernes, de 10 a 14h y de 16 a 18h (excepto viernes tarde). Del 1 de julio al 1 de septiembre, de 9 a 15h.

- ✓ **Zaragoza Alquiler.** C/ San Pablo 48. Tel. 901 10 11 20.

informacion@smruz.es www.zaragozalquila.es

Horario: de lunes a viernes de 9 a 17 h. En verano, (1 de julio al 15 de septiembre) de lunes a viernes de 9 a 14h.

- ✓ **Toc-Toc (VPA de Alquiler).** C/ Carlos

Marx 2-4 y C/ San Pablo 48.

Tel. 900 122 132 (pedir cita previa).

www.viviendaragon.org

El sorteo es el procedimiento general de adjudicación de viviendas protegidas.

- ✓ **Bolsa de Vivienda UGT.**

Departamento de Migraciones.

C/ Joaquín Costa 1. Tel. 976 700 119

migraciones@aragon.ugt.org

www.aragon.ugt.org

Horario: de lunes a viernes de 9 a 14h. y de 17 a 20h.

Dispone de dos servicios, alquiler para inmigrantes y asesoramiento general en torno al tema de vivienda.



¿Y si COMPARTO piso?

Una **opción más económica** es compartir piso. Se trata de alquilar una habitación, que será tu espacio propio, y compartir los espacios comunes con el resto de compañeros de piso (comedor, cocina, lavabo...).

Si vas a compartir un piso con otros jóvenes, ten en cuenta que:

- La vivienda arrendada sólo se puede subarrendar de forma parcial y previo el consentimiento escrito del propietario.
- El precio a pagar por la habitación no podrá ser nunca superior al que le corresponda al arrendamiento.
- Deberás compartir con tus compañeros o compañeras de piso los gastos de luz, agua, gas, teléfono..., según como lo pactéis previamente.
- Tus derechos como inquilino se extinguen cuando lo hagan los de la persona que firmó el contrato.
- Consulta la Ley de arrendamientos urbanos para no encontrarte en situaciones comprometidas.

Puedes encontrar pisos para compartir en:

- ✓ La página web del **CIPAJ**:
www.cipaj.org
- ✓ El **Servicio de Alojamiento de la Universidad de Zaragoza**.
www.unizar.es
- ✓ En el programa Intergeneracional **“Vive y Convive”**. Es un programa orientado a personas mayores de 65 años que vivan solas y puedan valerse por sí mismas y a jóvenes estudiantes universitarios menores de 30 años o menos de 35 si cursan estudios de postgrado. Puedes buscar más información en:
www.zaragoza.es/mayores



Antes de firmar el contrato, TEN EN CUENTA

Aunque te parezca obvio, cuando hayas encontrado una vivienda que te interese, ten presente las siguientes **recomendaciones**:

- **Visita la vivienda y revisa cuidadosamente su estado.** Especialmente comprueba el funcionamiento correcto de los distintos **suministros** (agua, luz, gas...), de los electrodomésticos y de otros mecanismos, como el funcionamiento de las persianas, cierre de puertas y ventanas, etc. En edificios antiguos, es importante verificar la presión de agua en el baño y la cocina.
- En el caso de que la vivienda esté amueblada haz un **inventario de los muebles y aparatos** que haya y anota los daños que observes. Si el propietario hizo ya el inventario, comprueba que todo sea correcto.
- Si crees que en la vivienda hay que realizar **obras de mantenimiento** evidentes (por ejemplo, pintar el piso, arreglar un grifo, sustituir un cristal roto...), negocia con el propietario que corra él con los gastos, o que seas tú quien los asuma a cambio de una reducción de la renta o de una carencia en el pago por la cuantía equivalente al coste de la obra.
- Además, hay factores muy importantes que inciden directamente en la calidad de vida. Comprueba que haya **iluminación natural**, baja **contaminación acústica**, **limpieza del ambiente** y otros elementos determinantes para el confort de tu hogar.
- Respecto a los **suministros, pregunta si el piso tiene o no los contratos vigentes.** En caso de que el propietario anterior haya dado de baja estos contratos, debes saber que serán por tu cuenta los gastos de contratación, y que puede suponer un desembolso elevado. En caso de que los contratos estén vigentes, bastará con solicitar un cambio de titular (mira el cuadro de empresas distribuidoras).

	AGUA	LUZ	GAS
Dónde	AGUAS ZARAGOZA Altas: C/Comuneros de Castilla nº 1 Bajo. Cambio de titular: Edificio Trovador (Junto Parque Bruil) Tfno: 976 200800 Lunes a viernes: 8,30 a 13,30 y 15,30 a 18,30 h. En internet: www.zaragoza.es (Ayuntamiento en casa: trámites)	ERZ Tfno: 902 20 20 33 En internet: www.ertz.com	ERZ Tfno: 902 51 56 51 En internet: www.ertz.com
Documentación	<ul style="list-style-type: none"> ● Datos personales. ● N.I.F. del titular anterior. ● Contrato de alquiler ● Nº Cuenta Bancaria (20 dígitos) si se va a domiciliar el pago. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Datos personales ● Datos anterior titular o nº de serie del contrato ● Nº Cuenta Bancaria (20 dígitos) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Datos personales ● Datos del anterior titular ● Nº Cuenta Bancaria ● En caso de dar de alta el servicio, boletín de instalación.
Precio (*)	78,85 €	Fianza de 36,27 € para una potencia estándar de 5700 kw.	Fianza de 11,83€ para una potencia estándar de 20000 Kilocalorías (para dar de alta el servicio, 218€, incluida la fianza).

(*) Precios de 2008 (no incluyen gastos derivados de la instalación o del mantenimiento).

Tu CONTRATO de alquiler

Ya te has decidido por una vivienda y has llegado a un acuerdo con el propietario. Es el momento de **formalizar el contrato** de alquiler, mediante el cual el propietario te cede el uso de un inmueble durante un tiempo determinado a cambio de una renta.

El contrato de alquiler puede ser oral o escrito. El oral puede demostrarse por medio de los recibos del pago de la renta; sin embargo, es **muy recomendable formalizar el contrato por escrito** (será necesario en caso de solicitar subvenciones, reclamaciones, etc...). Puedes hacerlo en cualquier papel, pero tienes a tu disposición **impresos oficiales** en los estancos. Tienen dos hojas, una para ti y otra para el arrendador, y la ventaja de que indican todos los datos imprescindibles para realizar el contrato.

Además en el estanco podrás adquirir los sellos para pagar el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (p.e., para un alquiler entre 320 y 641€ son 30,77€).

La renta (precio)

La renta es la cantidad de dinero que pagas por ocupar la vivienda.

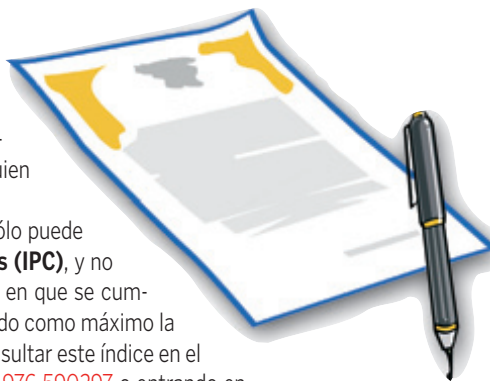
Será la que acordéis en el contrato por las dos partes. Salvo que decidáis otra cosa, el pago será mensual y se efectuará en los **5 primeros días del mes**.

El arrendador tiene la obligación de entregarte un recibo o un justificante del pago, salvo que se realice por domiciliación bancaria, ya que en el comunicado del banco constarán todos los conceptos del pago. Si haces transferencia bancaria del pago añade un texto en el que se indique el concepto "alquiler" y el "mes" correspondiente. Este punto es importante, porque en caso de conflicto eres tú quien tiene que probar que la renta se pagó.

¿Me pueden subir la renta? La renta sólo puede **adaptarse a la subida anual de los precios (IPC)**, y no cuando quiera el arrendador, sino en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando como máximo la variación del IPC durante ese año (puedes consultar este índice en el **Instituto Nacional de Estadística**, llamando al **976 590297** o entrando en www.ine.es).

Todo **contrato de arrendamiento** debe especificar los siguientes extremos:

- Identificación de la vivienda objeto de alquiler (dirección completa especificando numeración del piso).
- Objeto del contrato (alquiler de la vivienda).
- Identificación del propietario y del futuro inquilino (nombre, apellidos y DNI).
- Renta: expresada en renta mensual o anual.
- Fecha de la firma o de la ocupación efectiva.
- Fianza.
- Cláusula de actualización de la renta.
- La repercusión de los gastos (gastos de comunidad, suministros, etc...).
- Si procede, un inventario de muebles y electrodomésticos.



Duración

Los contratos tendrán la duración pactada por las partes. Sin embargo, **si la duración es menor de 5 años se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que tenga una duración mínima de 5 años**. Si no deseas prorrogarlo deberás avisar al propietario al menos con 30 días de antelación.

Si en tu contrato no se ha estipulado un plazo de duración, éste será de **un año**, sin perjuicio del derecho a prórroga.

Existe una excepción a la prórroga obligatoria del contrato, y es cuando en el mismo se ha hecho constar de forma expresa que el arrendador tiene necesidad de ocupar la vivienda antes del transcurso de cinco años para destinarla a su vivienda permanente.

Si a los 5 años del arrendamiento ni propietario ni inquilino hubierais notificado la voluntad de no renovar, el contrato se prorrogará por plazos anuales **hasta un máximo de 3 años**.

¡Ojo! Presta atención, cuando vayas a firmar el contrato, a las **cláusulas indemnizatorias** de penalización por si no cumples el plazo pactado.

Fianza y visado

La fianza sirve para responder, una vez finalizado el contrato, de cualquier daño o desperfecto causado en la vivienda o en su contenido. Si éste no es el caso, la fianza se te devolverá cuando abandones el piso.

De acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos, en el momento de firmar el contrato de alquiler tienes que entregar al propietario una fianza en metálico que equivaldrá a 1 mes de alquiler o a 2 meses cuando la vivienda esté amueblada.

El propietario tiene que **visar el contrato y depositar la fianza en el organismo oficial correspondiente** hasta la extinción del contrato, que en Aragón es la **Unidad de Fianzas del Servicio Provincial de Obras Publicas, Urbanismo y Transporte (Pza. San Pedro Nolasco, 7)**. Este visado es imprescindible si tienes intención de solicitar alguna subvención.

Aval

Algunos propietarios, para asegurarse el cobro pueden pedirte, siendo cada vez más frecuente, algún tipo de aval (personal, bancario...). El aval bancario es una cantidad que se paga al banco mensualmente y que, en el caso de que el inquilino deje de pagar, permite al propietario reclamar al banco directamente. **El banco te cobrará una cuota mensual por este servicio** que dependerá de tu relación con la entidad y de la cantidad que se avale.

Gastos

El propietario es el responsable ante la comunidad de propietarios de los gastos destinados al ade-



cuando sostenimiento del inmueble y sus servicios. Hay que tener en cuenta que en el contrato se puede acordar que estos gastos correspondan al inquilino, pero debe hacerse constar por escrito, indicando el importe anual de los gastos.

Algo parecido pasa con los tributos. El propietario es responsable frente al Ayuntamiento del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), pero también puede pactarse que lo pague el inquilino (infórmate antes del importe ya que puede ser elevado). Si se pacta así, hay que poner en el contrato la cuantía exacta y la forma de pago.

Los gastos individuales correspondientes a consumo de suministros (agua, luz, gas, teléfono...) **serán siempre por tu cuenta.**

Que no te metan un gol... No aceptes **nunca** la inclusión en tu contrato de un cláusula por la que corran por tu cuenta las **derramas extraordinarias** (p.e. una reforma de la fachada, la colocación de un ascensor, etc..) porque suelen ser cantidades elevadas.

OBRAS y REPARACIONES

No podrás realizar sin el consentimiento por escrito del propietario obras que modifiquen la forma de la vivienda o que provoquen una disminución de su estabilidad o seguridad.

El **arrendador** tiene que realizar, sin derecho a elevar la renta, las obras **necesarias para la buena conservación de la vivienda** (goteras, instalación eléctrica, canalización...).

En caso de **reparaciones urgentes** para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, puedes realizarlas por ti mismo, avisando al propietario y luego pidiéndole su importe.

Las **pequeñas reparaciones** provocadas por el desgaste, el uso ordinario o cuando el deterioro sea por tu causa, **correrán de tu parte** (enchufes, cristales, cerradura, retoques de pintura).

Por otra parte, hay obras de mejora que son aquéllas que hacen la vivienda más cómoda, más bonita o aumentan su valor (pintura de las paredes, instalación de aire acondicionado, cambio de mobiliario de la cocina...). Salvo excepciones, el arrendador no podrá realizar estas mejoras si afectan de forma importante a la habitabilidad de la vivienda, para no impedir al inquilino el buen uso y disfrute de la misma.

¿Y si VENDEN el piso?

En caso de que el propietario decida vender el piso **no pierdes tus derechos**, el comprador debe asumir las obligaciones del vendedor durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento.

Ten en cuenta que tienes derecho de **adquisición preferente** sobre dicha vivienda, con arreglo a determinadas condiciones (derecho de tanteo y de retracto).

Causas de **SUSPENSIÓN** y **RESOLUCIÓN** del alquiler

Suspensión.

El caso más típico de suspensión del contrato se da en relación con las **obras** en la vivienda. Si éstas la hacen inhabitable tienes la opción de:

- Desistir del contrato sin indemnización, o.
- Suspender el contrato hasta la finalización de las obras, paralizando el plazo del contrato y el pago de la renta.

Resolución.

Si una de las partes **incumple sus deberes**, la otra tiene derecho, bien a **exigir que los cumpla**, bien a **resolver el contrato**.

El propietario puede resolver el alquiler por las siguientes causas:

- La falta de pago de la renta, de los gastos que correspondan al inquilino o de la fianza.
- Cuando el inquilino subarriende o ceda la vivienda sin consentimiento.
- Cuando el inquilino realice daños intencionalmente en la vivienda o cuando realice obras no consentidas por el arrendador.
- Cuando en la vivienda se lleven a cabo actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada a vivienda habitual y permanente del inquilino.

Además, **el propietario puede establecer requisitos de uso de la vivienda** cuyo incumplimiento permitirían resolver el contrato. Por ejemplo, se puede especificar la no tenencia de animales. Por eso, antes de firmar, **lee bien las condiciones del contrato y negocia si no te convienen**.

Tú también puedes resolver el contrato:

- Si el propietario no hace las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- Cuando el propietario cause molestias o perturbe de derecho (por ejemplo, con acciones judiciales injustificadas) la utilización de la vivienda.



Algunos CONSEJOS para la relación con tu casero

- El casero **no puede entrar** en el piso sin tu permiso, aunque así figure en el contrato.
- En caso de que el propietario te quiera echar sin razón justificada, tienes que saber que **sólo te puede desahuciar un juzgado**.
- Lo que **nunca** debes hacer, en caso de que vayas a denunciarle, es **dejar de pagar**, puesto que entonces perderías tus derechos.
- Siempre que debas hacer una notificación, usa alguno de los medios que te recomendamos: a través de un **notario** o con el envío de un **buropax** (es un servicio de Correos). El buropax resulta más barato que el notario, es necesario que lo pidas con **copia certificada**.

También resulta especialmente **CONVENIENTE**:

- Solicitar **asesoramiento jurídico** para la redacción del contrato de arrendamiento (puedes dirigirte a las Asesorías gratuitas de las Administraciones u otras organizaciones).
- Comprobar la **titularidad de la vivienda** en el Registro de la Propiedad.
- Cuando se alquile el piso entre varias personas es recomendable que **consten todos en el contrato**.
- **Empadronarse** en la vivienda (aparte de que legalmente debes estar empadronado donde vivas habitualmente, puede ser un requisito para la solicitud de ayudas).
- Consulta la **Ley de arrendamientos urbanos** para no encontrarte en situaciones comprometidas.



¿Hay **AYUDAS** para el alquiler?

Infórmate de las **Subvenciones de las Administraciones Públicas para alquiler**. Valora las distintas opciones teniendo en cuenta que son incompatibles entre sí.

Ayudas de alquiler para jóvenes del Ayuntamiento de Zaragoza.

Para jóvenes entre 18 y 34 años. Entre el 30% y el 50% del alquiler durante un año renovable hasta dos (según convocatoria 2008).

Bonificaciones para pisos en el Casco Histórico y el Barrio Oliver.

Tfno: 976 721871 y 976721872

www.zaragoza.es/juventud

Renta Básica de Emancipación.

Para jóvenes entre 22 y 29 años. 210€ mensuales (más 600€ de préstamo para fianza y 120€ si necesitas aval bancario) durante cuatro años o hasta cumplir los 30.

Tfno: 900 122 132

www.viviendaragon.org

Ayudas Financieras a los Inquilinos del Gobierno de Aragón.

Para contratos con menos de dos meses de antigüedad. 40% del alquiler durante un año renovable hasta dos.

Tfno: 976 715119

www.aragon.es

Las condiciones de las subvenciones pueden variar según la convocatoria anual. Infórmate de las condiciones actualizadas antes de solicitar las ayudas.

Si tienes claro todo lo que te hemos contado ya estás preparado para buscar tu vivienda.

Recuerda que, ante cualquier duda, siempre podrás contar con nosotros. Pueden encontrarnos en:

Servicio de Juventud

Unidad Técnica de Promoción de Vivienda Joven

Plaza de San Carlos 4 (Casa de los Morlanes)

50001 Zaragoza

Tfno: 976 72 18 71 / 976 72 18 72



Colabora:

injuve



Zaragoza
ARAGON