

ASUNNON VUOKRAAMINEN ESPANJASSA ”Se alquiler – vuokrattavana”

Vuokra-asunnon voi hankkia joko suoraan tai vuokranvälittäjän kautta. Vuokranvälittäjät huolehtivat myös kaikista vuokraamiseen liittyvistä yksityiskohdista ja toimivat yhteyshenkilönä asunnonomistajan ja vuokraajan välillä. Välittäjät veloittavat palveluistaan palkkion. On myös mahdollista vuokrata suoraan yksityiseltä asunnon omistajalta lehti-ilmoituksen, ikkunassa roikkuvan ”se alquiler” -kyltin tai netti-ilmoituksen perusteella. Asunnon vuokra suositellaan maksettavaksi tilisiirtona.

Espanjan vuonna 2019 muuttunut vuokralaki vahvisti vuokralaisen oikeuksia. Vuokralaissa ei kuitenkaan mainita erikseen lyhyt- tai pitkäaikaisvuokrausta, vaan ero syntyy siitä vuokrataanko kohde vakituiseksi asunnoksi vai ei. Espanjassa on kaksi pääasiallista tapaa tehdä vuokrasopimus; tilapäinen ja vakituinen sopimus. Asuntojen vuokrat vaihtelevat huomattavasti asunnon koon, kunnon, varustetason, iän ja sijainnin perusteella. Lyhytaikainen asunnon vuokraus on usein pitkäaikaista vuokrausta kalliimpaa.

Tilapäiset sopimukset – Contrato de alquiler por temporada

Tilapäinen vuokrasopimus (contrato de arrendamiento de vivienda por temporada) tehdään, kun asunto vuokrataan lyhyeksi määräajaksi, esim. talvikaudeksi. Sopimuksessa tulee olla seuraavat tiedot: Vuokralaisen nimi, henkilöllisyysnumero (NIE- tai passinumero,), vuokralaisen kotiosoite, vuokra-aika ja hinta, sisältyykö sähkö ja vesi. Vuokranantajan täydelliset henkilötiedot ja vuokrattavan asunnon tiedot.

Sopimus laaditaan tietyksi ajaksi eikä sitä voi uusia. Sopimuksessa on yleensä mainittu sakkopykälä ylimääräisistä päivistä. Asunto voi olla *kalustettu - amuebla*, jolloin siihen kuuluvat myös vuodevaatteet ja perusastiasto, tai *kalustamaton sin amueblar*. Asunnon vuokrausajat velvoittavat molempia sopijapuolia, joten vuokranantaja voi periä vuokran koko sopimuskaudelta, vaikka vuokraaja jostain syystä haluaisi lähteä ennen vuokrasopimuksen loppumista.

Vakituiset sopimukset – Contrato de alquiler

Pitkäaikainen vuokrasopimus (contrato de arrendamiento de vivienda) solmitaan vuokranantajan ja vuokralaisen keskenään sopimaksi pidemmäksi ajaksi. Usein sopimus laaditaan ensin vuodeksi, jonka jälkeen se uusiutuu viiteen vuoteen asti. Sopimuksessa on mainittava irtisanomisaika ja ajankohta. Kumpi tahansa vuokrasopimuksen osapuoli voi vaatia pitkäaikaisen vuokrasopimuksen purkamista, mikäli toinen osapuoli ei täytä sovittuja ehtoja.

Sopimuksessa mainitaan sekä vuokralaisen että vuokranantajan henkilötiedot, vuokrattavan asunnon tiedot, kuukausivuokra, maksupäivä, sisältyykö sähkö ja vesi.

Takuuvuokra

Vuokrasuhteen alkaessa peritään ns. takuuvuokra, joka lain mukaan on väliaikaisissa vuokrauksissa 2 kuukauden vuokran suuruinen ja vakituksissa sopimuksissa yhden kuukauden suuruinen. Takuuvuokran tarkoitus on turvata vuokranantajan saatavat. Takuuvuokra maksetaan vuokranantajalle, jonka velvollisuus on tallettaa se itsehallintoalueen osoittamalle pankkitilille.

Takuuvuokran palautus

Takuuvuokra on erillinen summa, joka palautetaan vuokra-ajan päätyttyä. Paras tapa varmistua takuuvuokran takaisin saamisessa vuokra-ajan päättyessä on kutsua vuokranantaja paikalle, kun asunto luovutetaan. Näin voidaan yhdessä todeta asunnon kunto ja allekirjoittaa molempia osapuolia suojaava *contrato de resolucion* –sopimus vuokrasuhteen päättymisestä. Mikäli vuokranantaja katsoo, että asunnossa on epäkohtia, joiden arvo on vähennettävä takuuvuokrasta, tämän on yksilöitävä ja todennettava ne. Vuokralaisella on esim. oikeus nähdä siivouksesta koitunut lasku. Mikäli asunnosta tulee esim. vesi- tai sähkölaskuja vuokrasuhteen päätyttyä, voidaan takuusummasta palauttaa vain osa ja loput laskujen saavuttua.

Tutustu ennakkoon asuntoon

On vuokralaisen etu käydä katsomassa asunto ennen minkäänlaista sitoutumista. Asunnosta kannattaa tarkistaa erityisesti sähkö-, vesi- ja kaasulaitteiden toiminen ja kunto, ikkunoiden, ovien ja lukkojen toimivuus ja komeroitten kunto mahdollisten kosteusvaurioiden paljastumiseksi. Kun vuokraa asunnon, kannattaa asunto valokuvata, jotta sen kunnosta vuokrauksen aloitushetkellä jää tietoa muistiin.

Vuokrasopimus on hyvä tehdä aina kirjallisesti molemmille sopijapuolille ymmärrettävällä kielellä ja esim. tulkin välityksellä. Pitkäaikaisen asunnon vuokrasopimusta koskevien ongelmien kanssa voi ottaa yhteyttä asuinpaikkakunnan kuluttajansuojavirastoon (Oficina Municipal de Información al Consumidor) OMIC.