

Consulta la guia completa i descarrega't els models de contracte a:

[www.compartir-habitatge.net](http://www.compartir-habitatge.net)

Organitza:



Amb la col·laboració de:



Amb el suport de:



Compartir  
habitatge...  
i fer-ho bé!



Drets, deures i consells  
perquè compartir pis sigui més fàcil



[www.compartir-habitatge.net](http://www.compartir-habitatge.net)

Potser t'has plantejat alguna vegada el fet de marxar de casa dels pares. Però, per on començar? Ja saps que els preus elevats del mercat immobiliari resulten pràcticament prohibitius. I si la compra d'un pis és complicada, el lloguer d'un habitatge tampoc és fàcil. Avals bancaris, un any de fiança, contractes indefinits... ho converteixen en un autèntic trencaclosques!

Amb aquesta Guia volem ajudar-te a completar aquest trencaclosques que suposa compartir un habitatge a la comarca del Barcelonès. Aquí trobaràs tant els consells pràctics que necessites, com el marc jurídic que acull aquest tipus d'habitatge compartit.

**Esperem que et sigui molt útil!!!**

<b>Amb qui puc compartir pis?</b>	03
<b>Aquesta casa és una ruïna!</b>	04
<b>Territori privat, territori comú</b>	05
<b>Organitzar-se o morir!</b>	06
<b>Els contractes</b>	07
<b>El lloguer d'una habitació s'ha de declarar i desgrava</b>	09
<b>Ajuts al lloguer</b>	12
<b>Recursos per a joves</b>	13
<b>Decàleg de consells</b>	15

## **Amb qui puc compartir pis?**

**Amb altres estudiants.** Entre d'altres avantatges, motiva a continuar els estudis i a viure immersos en el món universitari. Però si pots triar els companys, tingues en compte que s'adeqüin a la teva manera de viure. I deixa ben clar si ets partidari de festes a casa!

**Amb amics i coneguts.** El principal consell és avaluar com és de sòlida la vostra relació. Us heu de conèixer molt bé i tolerar les vostres manies! La part bona és que us coneixeu, el que us dóna més llibertat i seguretat.



La Marta comenta la seva experiència amb la seva companya: *“La meva relació amb ella ha anat a millor. Abans érem amigues i ens vèiem dues vegades a l'any. Ara hi ha molta més confiança.”*

**Amb desconeguts.** Una opció és buscar companys de pis a qui no coneixes. Com fer-ho? Hi ha moltes i molt variades maneres: des del boca-orella als anuncis, fins als webs especialitzats en el tema. Cal deixar clar des del principi els aspectes bàsics de convivència (tabac, preu, neteja, etc.): t'estalviarà molts problemes.

**Amb el propietari.** En aquest cas, no hi ha igualtat de condicions. El que has de tenir clar són les normes que marca quant a despeses, disposició de l'espai, si pots portar amics a casa, etc. Normalment et faran signar, juntament amb el contracte, unes normes bàsiques de convivència. Si hi esteu d'acord, endavant!

**Amb gent gran.** És una opció molt interessant. Pots consultar el programa Viure i Conviure de l'Obra Social de Catalunya Caixa, que mitjançant un acord amb universitats i ajuntaments dóna oportunitat a joves estudiants de viure amb una persona gran que, a canvi d'aquesta companyia, ofereix al jove allotjament gratuït.

## Aquesta casa és una ruïna!

Hi ha altres despeses inevitables a l'hora de viure en un apartament, tant és si el pis és de lloguer o compra, compartit o no. El fet definitiu és que els consums d'aigua, llum, gas, telèfon i la compra setmanal de menjar i altres productes, acaben elevant força la quantitat econòmica destinada a viure emancipat. El com organitzar-se a l'hora de fer front a aquestes despeses és bàsic en el dia a dia d'un habitatge compartit.

**Pis buit o pis moblat?** Que t'ho donin tot fet pot ser l'opció més còmoda, encara que és possible que el preu de lloguer sigui més alt o que els mobles no t'agradi gaire. Si entres a viure amb més companys, el més lògic és que cadascú es decori l'habitació a la seva manera. Aprofitar electrodomèstics i mobles d'altres pisos és també una bona opció per als espais comuns, però deixeu clar què passarà si el seu propietari marxa.



**Mil despeses i pocs calés.** Perquè no hi hagi problemes, s'han d'establir les maneres de fer els pagaments de les despeses i cal que tothom ho tingui ben clar. Cal sumar mensualment al lloguer el consum d'aigua, llum i gas; el telèfon no sempre és present a totes les llars. Podeu pagar a parts iguals, sempre tenint en compte que cal estalviar l'energia! Quant al telèfon, l'ús de les tarifes planes us pot facilitar la feina. És ideal fer un compte conjunt on domiciliari les factures i ingressar cada mes els diners de cadascú. Normalment, les despeses de comunitat les assumeix el propietari.

**Omplir la nevera, omplir la llar.** Els gustos a l'hora de menjar són ben diferents; per això, gairebé tothom prefereix anar per lliure i fer-se càrrec de les seves despeses. Pel que fa a la compra de productes de neteja, etc., les diferències no són tan grans. Si us organitzeu per torns, també podeu fer una compra setmanal amb diners a parts iguals.



## Territori privat, territori comú




Els pisos compartits tenen dos espais ben diferenciats:

-  **Els comuns.** Són els que comparteixen tots els membres de la llar: menjador, cuina, bany...
-  **Els privats.** Són les habitacions, que pertanyen exclusivament a qui les paga.

Una de les normes principals de convivència és respectar la privacitat de les habitacions i mostrar també un respecte i un ordre en els espais comuns.

**Una mica de respecte.** S'ha de tenir en compte que viure amb algú implica sovint cedir, entendre, comprendre i tolerar, a més de fer-se respectar i deixar les coses clares. Marcar unes normes bàsiques de convivència és primordial a l'hora de marxar a viure amb algú o triar un company/a de pis.

Pel que fa a la privacitat d'objectes, et donem els següents consells:

-  **Avisa abans de prendre res prestat.**
-  **Els teus amics no són els seus amics.**
-  **Els espais comuns-privats són sagrats: els teus amics han de respectar-los com fas tu. Cal respectar el silenci.**

En definitiva, el "fer i deixar fer" és més una qüestió de saber comportar-se. No calen gaires normes, sinó més aviat diàleg, confiança i sentit comú! I sobretot, molta empatia.

*La convivència entre fumadors i no fumadors és fàcil sempre que es respectin els llocs on es pot fumar.*

*La convivència amb animals pot portar problemes amb la resta de companys.*



## Organitzar-se o morir!

La convivència en un pis compartit comporta, obligatòriament, una organització pel que fa a determinar unes mínimes normes de convivència i un repartiment equitatiu de les tasques.

**La neteja del pis.** Una mala convivència pot començar per la manca d'higiene. Si bé és cert que a moltes persones no els agrada netejar, la gran majoria acaba cedint per a poder tenir una convivència bona. Podeu netejar per torns, per parts, tots a una o senzillament qui pugui. També podeu fer-ho sobre la marxa: qui embruta, neteja. I òbviament, contractar un/una professional de la neteja. No estalviareu diners, però sí molts maldecaps.

**La cuina.** Cuinar és una habilitat que no tothom té de la mateixa manera. Així, hi ha moltes formes d'organitzar-se: que cadascú es faci el seu menjar, que cuini qui té més traça a canvi que altres companys facin unes altres tasques, o fer els àpats fóra de casa.

*"L'ideal és arribar a un acord mutu i aconseguir que cada persona s'encarregui del que més li agradi. Si hi ha bona comunicació i sinceritat, es pot aconseguir." Rosa.*



**Els horaris.** És ben cert que un o diversos companys mai us podran marcar els horaris sobre quan fer ús de la sala, de la cuina, del menjador..., però sí que heu de saber que la vostra llibertat acaba quan comença la dels altres. Per tant, si teniu intenció de portar amics a casa, muntar una festa, fer ús de la cuina a hores que no són les habituals, etc. és preferible que ho comenteu.

## Els contractes

És molt important tenir en compte que, tant el que busca com el que ofereix compartir un habitatge, té uns drets i unes obligacions.

El sotsarrendament i el contracte de lloguer parcial són els grans desconeguts entre moltes de les persones que volen emancipar-se i no tenen mitjans per a llogar un habitatge sencer. Llogar una part d'un habitatge es veu com una opció molt econòmica per a la gent que no pot fer front al seu lloguer sencer.

Cal anar molt amb compte amb aquest tipus de contracte, ja que el seu desconeixement provoca tota mena de situacions en les quals gairebé sempre els perjudicats són els més febles, aquests acostumeu a ser els joves, si prèviament no us n'heu informat degudament.

Quan es formalitza el contracte de lloguer parcial o sotsarrendament, hem de tenir molt clar quin és l'espai concret de l'habitatge del qual podrem gaudir amb tota llibertat, quins seran els espais comuns que es compartiran amb l'arrendatari o d'altres persones que tenen també un lloguer parcial al mateix habitatge, i també hem d'establir quines seran les despeses que haurem d'assumir, entre d'altres.

### El contracte de lloguer parcial

Aquesta modalitat contractual s'adapta a joves que busquen llogar una habitació en un pis que és propietat d'un altre, amb qui conviuran.

- ➡ Poden existir un o diversos contractes de lloguer parcial simultanis en un mateix habitatge. El propietari de l'habitatge pot llogar-lo parcialment amb tota llibertat, sempre que quedi clar quins són els espais propis i comuns de cadascun dels contractes de lloguer parcials.
- ➡ És molt recomanable establir amb el propietari, sempre per escrit, quines seran les condicions, els drets i les obligacions a les quals haureu de fer front. Us podeu descarregar un model de contracte a la nostra guia *on-line*.
- ⚠ El lloguer parcial pot tenir una durada d'un any o una durada diferent (superior o inferior). En tot cas s'ha d'explicitar l'inici del contracte i la data de finalització. Has de tenir en compte que la legislació aplicable a aquest contracte és la Llei d'arrendaments urbans i, en el seu defecte, la Llei Civil corresponent.

## El sotsarrendament

El sotsarrendament es preveu expressament a la Llei d'arrendaments urbans com una facultat que té el llogater per sotsarrendar una part de l'habitatge que ell mateix prèviament ha llogat en la seva totalitat, sempre amb el consentiment previ per escrit del propietari. L'habitatge llogat només es pot sotsarrendar parcialment. En aquest cas, abans de signar el contracte, assegureu-vos que el llogater té l'acord previ i explícit del propietari de l'habitatge per a sotsarrendar l'habitatge.

El sotsarrendament es pot realitzar per diverses causes. Quan el sotsarrendatari destini la part de l'habitatge llogat a la mateixa finalitat que l'arrendatari, és a dir, únicament a **arrendament d'habitatge que tingui com a objectiu primordial satisfer la necessitat permanent d'habitatge**, serà d'aplicació l'establert en el títol II de la Llei d'arrendaments urbans respecte a la durada, la renda i la fiança, els drets i les obligacions de les parts, i la suspensió i resolució. En cas que el destí del sotsarrendament sigui un altre, s'aplicarà la voluntat de les parts.

### En el sotsarrendament intervenen tres figures:

1. El **propietari del pis o "arrendador"**, que ha de donar el seu consentiment per escrit, per tal de permetre a l'arrendatari que llogui una part de l'habitatge llogat prèviament. Cal comprovar que el propietari està assabentat del contracte de sotsarrendament i que hi dóna el vistiplau. El contracte de sotsarrendament no serà vàlid si el propietari del pis no ha donat el seu consentiment.
2. La **persona que lloga tot l'habitatge o "arrendatari"**.
3. El **sotsarrendatari**, que és la persona que té dret a gaudir d'una part de l'habitatge llogat per l'arrendatari.

El **preu** del sotsarrendament no podrà excedir, en cap cas, el preu que pagui l'arrendatari pel total de l'arrendament de l'habitatge llogat; sí que podrà ser igual.

Pel que fa al **contracte** de sotsarrendament, cal afegir que quan tingui una durada inferior a la del contracte de lloguer, caldrà especificar tant el dia d'inici com el d'acabament. El dret del sotsarrendatari s'extingirà, en tot cas, quan ho faci el dret de l'arrendatari que va sotsarrendar aquesta part de l'habitatge.

Us podeu descarregar el model de contracte de sotsarrendament a la nostra guia *on-line*.

## El lloguer d'una habitació s'ha de declarar i desgrava

Tant si lloguem una habitació del nostre habitatge habitual, formalitzant un contracte de lloguer parcial, com si relloguem una habitació en el nostre pis de lloguer i fem un sotsarrendament, la renda que cobrarem per aquest lloguer **l'hem de declarar com un ingrés a l'hora de fer la declaració de renda**. Igualment, si som llogaters de l'habitació en qüestió, **també podem gaudir de les deduccions establertes per llei**, i per tant ens interessa posar de manifest aquesta despesa a la nostra declaració.

Si estem llogant una habitació del nostre habitatge habitual, la cosa es complica una mica, perquè aquest lloguer, en principi, entra en contradicció amb el dret que tenim de deduir-nos la nostra hipoteca a la declaració de renda. Fins a quin punt tenim deducció del nostre habitatge habitual si tenim llogada una habitació a un tercer? Aquest habitatge continua tenint la consideració d'habitatge habitual per a Hisenda?

Si Hisenda descobreix que es realitza un arrendament sense que les rendes que s'obtinguin siguin declarades, la institució obligarà els infractors a tributar, incloent-hi una multa per la infracció.



Per tal de tenir clars tots aquests aspectes, seguidament analitzarem les obligacions fiscals de cadascuna de les parts que intervenen en els contractes de lloguer d'habitació.

### Contracte de lloguer parcial

El contracte de lloguer parcial és aquell pel qual el propietari d'un habitatge (normalment és el seu habitual) lloga una habitació a un altre amb el dret d'ús de determinats espais comuns (cuina, bany, etc.). Distingim, doncs, dues figures: l'arrendador, propietari de l'habitatge que continua vivint al pis, i el llogater de l'habitació, que compartirà pis amb el propietari.

En el cas de l'arrendador-propietari, aquest cobrarà una renda al llogater de l'habitació que ha de comunicar a Hisenda, ja que són ingressos (rendiment de capital immobiliari) que rep i pels quals ha de tributar a través de la declaració de renda.

Aquest guany tributarà de dues formes diferents a la declaració anual de l'IRPF. Aquesta diferència de tributació dependrà de l'edat que tingui el llogater:

➡ **Si el llogater té entre 18 i 35 anys**, treballa i rep un salari net superior a l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM), el propietari podrà reduir-se el 100% de les rendes obtingudes amb el lloguer de l'habitació. Encara que declari aquesta quantitat, l'efecte a la seva declaració serà com si no les hagués obtingut. Per a aplicar aquesta reducció caldrà que el llogater presenti al propietari abans del 31 de març de cada any una comunicació amb els requisits i les dades necessàries per aplicar aquesta reducció.

➡ **Si el llogater no compleix els requisits anteriors**, el propietari, a l'hora de declarar aquests ingressos, se'n pot deduir el 50%, és a dir, a efectes de l'IRPF, serà com si hagués obtingut només la meitat dels diners.

### En el cas que l'arrendador llogui una habitació al seu habitatge habitual, aquest continuarà deduint-ne les despeses per inversió de l'habitatge, però amb matisos.

L'Agència Tributària indica que, en aquests casos, el propietari podrà practicar la deducció per adquisició d'habitatge habitual només per les quantitats abonades i que proporcionalment es corresponguin amb les parts de l'habitatge que utilitzi de forma privada, així com per les zones comunes. D'aquesta manera, no podrà deduir-ne la proporció que correspon a les zones que siguin d'ús reservat a l'arrendatari que conviurà a l'habitatge. És a dir, haurà de restar a les quantitats que es pot deduir el percentatge corresponent en metres quadrats a l'habitació que llogui. Pel que fa al llogater de l'habitació, aquest també podrà deduir-se la despesa del lloguer.

Actualment, hi ha dues deduccions compatibles de les quals pot beneficiar-se el llogater, sempre que s'en compleixin els requisits.

➡ **Deducció estatal.** El llogater es podrà deduir el 10,05% de les quantitats pagades durant el període impositiu pel lloguer de l'habitació. Aquesta deducció només la podran aplicar aquells contribuents, la base imposable dels quals sigui inferior a 24.020 euros. La base màxima de la deducció serà de 9.015 euros.

➡ **Deducció autonòmica.** El llogater es podrà deduir el 10% de les quantitats pagades en concepte de lloguer de l'habitació amb un màxim de 300 euros, sempre que tingui menys de 32 anys o hagi estat a l'atur 183 dies durant l'exercici o tingui un grau de discapacitat igual o superior al 65%, i sempre que la base imposable no superi els 20.000 euros anuals i que les quantitats satisfetes en concepte de lloguer de l'habitació no superin el 10% dels rendiments nets del que s'ha llogat.



## Ajuts al lloguer

### Renda bàsica d'emancipació

La Renda bàsica d'emancipació és una prestació a càrrec del Govern central adreçada als joves d'entre 22 i 30 anys (la prestació s'interromp quan es compleixen els 30 anys). La poden rebre les persones emancipades, amb contracte de lloguer vigent, o aquelles que s'han d'emancipar i encara no han formalitzat el contracte de lloguer.

Aquests joves poden rebre:

- 👉 **210 euros** mensuals per al pagament del lloguer del seu habitatge habitual durant un màxim de quatre anys, siguin o no consecutius, o fins que el beneficiari compleixi els 30 anys.
- 👉 **600 euros** de préstec sense interessos, per a la fiança. Aquesta quantitat s'ha de retornar en el termini de quatre anys des del reconeixement de l'ajut, o quan es deixi de rebre la renda d'emancipació.
- 👉 **120 euros** si es necessita aval, per a les despeses de la seva tramitació.

<http://www.alquilerjoven.es/consiste.htm>

### Prestacions permanents al pagament del lloguer

Són ajuts a fons perdut per a fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar-lo en risc d'exclusió social residencial, amb especial atenció a les famílies monoparentals i dones en situació de violència de gènere. Aquestes prestacions s'atorguen amb caràcter permanent i es mantenen sempre que les persones beneficiàries continuïn reunint els requisits. Estan destinades a persones físiques residents a Catalunya, que siguin titulars d'un contracte de lloguer d'un habitatge destinat a domicili habitual i permanent.

[http://mediambient.gencat.cat/cat/ciudadans/habitatge/Prestacions\\_perm\\_lloguer.jsp](http://mediambient.gencat.cat/cat/ciudadans/habitatge/Prestacions_perm_lloguer.jsp)

### Prestacions econòmiques d'especial urgència

Són ajuts a fons perdut de caràcter personal per a fer front a rebuts de lloguer impagats o quotes d'amortització hipotecària i s'atorguen per atendre situacions d'especial urgència a fi de garantir la permanència continuada a l'habitatge de la persona sol·licitant i de la seva unitat de convivència.

[http://mediambient.gencat.cat/cat/ciudadans/habitatge/Ajuts\\_allotjament.jsp](http://mediambient.gencat.cat/cat/ciudadans/habitatge/Ajuts_allotjament.jsp)

## Recursos per a joves

### Assessoria d'Habitatge per a Joves

Tant el sotsarrendament com el contracte parcial estan regulats per llei, i cal que tingueu en compte que tots teniu uns drets i unes obligacions, però que sobretot és necessari que tingueu un contracte signat per totes les parts implicades.

La redacció del contracte ha de ser comprensible i sempre heu de preguntar allò que no enteneu o que penseu que us pugui perjudicar. En cas de dubtes en la redacció del contracte, podeu adreçar-vos a aquesta assessoria.

Si no voleu tenir maldecaps en un futur, cal que abans d'entrar a convidaure tingueu les qüestions de convivència, drets i deures de cadascun ben clars.

Des de la nostra Assessoria jurídica podeu fer qualsevol consulta relacionada amb els contractes de sotsarrendament, o lloguer parcial. També us podem facilitar models de contractes o assessorar-vos.

Podeu contactar amb l'Assessoria a través del web:

<https://www.compartir-habitatge.net/document/assesoriaJuridica>



### Compartir-habitatge.net

Aquest web posa en contacte joves que volen llogar una habitació i propietaris que volen llogar parcialment el seu habitatge, o bé joves que tenen llogat un pis i volen sotsarrendar una habitació a un altre jove. Per tal de poder accedir a totes les possibilitats que us oferim, cal que us enregistreu com a usuaris del servei. És un servei totalment gratuït.

<http://www.compartir-habitatge.net>

## Borses joves d'habitatge

Les borses joves d'habitatge són serveis gratuïts d'organismes públics que faciliten l'accés a l'habitatge a joves d'entre 18 i 35 anys.

Les tasques d'aquestes borses són:

- ➡ **Posar en contacte propietaris i joves que busquin habitatge a un preu per sota del lloguer de mercat.**
- ➡ **Assessorar jurídicament i orientar els joves en qualsevol matèria relacionada amb l'habitatge.**
- ➡ **Tramitar, executar i fer un seguiment dels contractes de lloguer.**
- ➡ **Donar tota una sèrie de garanties al propietari per assegurar-li el cobrament de la renda, a més d'oferir gratuïtament assegurances multirisc per a l'habitatge.**
- ➡ **Tramitar tots els ajuts al lloguer per a joves.**

Tens una borsa jove al teu municipi.

Consulta on és la teva <http://www.barcelonesjove.net>

A Barcelona ciutat: [www.consorciohabitatgebcn.cat](http://www.consorciohabitatgebcn.cat)

A la resta de Catalunya: [www.jove.cat](http://www.jove.cat)

## Tallers i trobades joves.

Al llarg de l'any organitzem tot un seguit de tallers adreçats a joves sobre temes relacionats amb l'habitatge.

També organitzem trobades de joves que volen compartir pis.

Tens tota la informació a:

<http://www.barcelonesjove.net/tej>

i a <http://www.barcelonesjove.net/trobades>

A Barcelona ciutat informa't a: [www.bcn.cat/infojove](http://www.bcn.cat/infojove)

Magdalena, 31 anys. Llicenciada en Periodisme. És mexicana i viu a Barcelona amb una noia argentina que no coneixia abans de la convivència.  
"No facis als altres el que no vulguis que et facin a tu!"



## Decàleg de consells

Joan, 26 anys. Llicenciat en Turisme. Viu a Barcelona amb quatre amics.  
"No et callis mai i si alguna cosa no t'agrada, dígues-ho. També has de d'aprendre a deixar les teves manies de banda, perquè si no, la convivència es fa complicada."



1. Tingues molt clar amb qui vols viure o tria aquells companys/es que siguin més afins a tu.
2. Recorda que no és el mateix sortir amb un amic/ga de festa que convida a viure amb ell/a.
3. Respecta les habitacions dels teus companys/es i els seus objectes personals.
4. Els espais comuns són de tots. Tracta'ls amb el màxim de respecte.
5. Sigues net i ordenat i no et saltis els torns de neteja de l'habitatge.
6. Paga sempre les factures i el lloguer al dia.
7. Si convides amics o amigues teus a casa, avisa'ls d'allò que pugui molestar els teus companys.
8. Sempre que puguis, demana que el teu nom consti en algun tipus de contracte de lloguer.
9. Si has de deixar el pis, intenta que la marxa sigui amistosa amb totes les parts.
10. Comunica sempre qualsevol cosa que et pugui molestar dels companys, malgrat sigui un problema petit.

Hugo, 25 anys. Cuiner. Viu a l'Hospitalet amb un amic i una noia que no coneixia prèviament.  
"Fes un decàleg només en començar a viure i deixa les normes de convivència ben clares, sobretot pel que fa a la neteja del pis."

