**TREBALL UF3 REGISTRES PÚBLICS.** (10% UF3, és imprescindible el seu lliurament per aprovar la UF)

**SUPÒSIT PRÀCTIC SOBRE LLOGUER D’UNA VIVENDA (BÉ IMMOBLE)**

L’alumna/e bé amb la seva parella o bé en solitari, es vol independitzar i elegirà d’acord als ingressos un habitatge que pot ser un pis o bé una casa. Com és a l’inici de la seva independència elegeix l’opció de llogar un habitatge bé a Reus o bé per una zona propera (potser la costa o bé en una altra població). L’habitatge és per tot l’any (període mínim 1 any, prorrogable a 5 anys).

PAUTES A SEGUIR EN EL TREBALL:

**1ª PART:** (Power passat a pdf)

**1-** Títol del treball. Mòdul: M14 UF3. Nom dels alumnes (2 alumnes o bé individual). Data. Professora.

**2-** Índex. (cadascun dels punts del treball de forma breu).

**3**- Localitzar l’habitatge. Incloure foto, característiques i preu (lloguer/preu). Ubicació (població, zona), utilitzant google maps.

**4**- Fotos de la vivenda.

**5**- Ingressos i Despeses mensuals:

- Especificar el nombre de membres de la unitat familiar (exemple: parella sense fills, 2 membres; si és una persona sola, 1 membre).

-Indicar els ingressos mensuals de la parella/o bé d’un sol membre si la independència la fa en solitari.

-Detallar les despeses mensuals de la vivenda: lloguer, subministraments: aigua, llum, gas, telèfons i connexions Wifi (aquestes no han de superar el 60% dels ingressos mensuals).

**6**- Explicar que és la Cèdula d’habitabilitat. Adjuntar el document (amb el mateix power o bé un enllaç que es pugui accedir al document).

**7**- Explicar que és el Certificat d’Eficiència Energètica. Adjuntar el document. (amb el mateix power o enllaç al document).

**8**- Explicar l’assegurança de cobrament que pot fer l’arrendador (propietari) per tenir la seguretat del cobrament del lloguer en cas d’impagament de les rendes de lloguer per part de l’arrendatari i que cobreixi les despeses de la tramitació del procediment judicial. Adjuntar el document. (amb el mateix power o enllaç al document).

**7**- Anomena les possibles ajudes per a joves, explicant-les.

9- Explica què és la Cambra de la Propietat Urbana de Reus. Digues les tasques que s’encarrega.

10- Parla sobre el INCASOL organisme on es dipositen les fiances dels contractes de lloguer.

11- Explica què vol dir zona tensada en el mercat de l’habitatge. Afecta a Reus?

12- Webgrafia utilitzada pels alumnes.

TOTS AQUESTS PUNTS S’HAN DE TREBALLAR EN UN POWER QUE HAS DE PASSAR A PDF SEGUINT L’ORDRE FIXAT, ALTRAMENT LA NOTA SERÀ SUSPÈS. HA D’HAVER-HI UNA BONA PRESENTACIÓ I S’HAN DE TREBALLAR CADASCUN DELS PUNTS DETERMINATS EN L’ÍNDEX I PER ORDRE.

En el mateix correu que enviïs el power hauràs d’afegir un altre fitxer:

-CONTRACTE DE LLOGUER SUBRATLLAT. (amb tots els punts que heu buscat a la LAU i treballats en el punt 13 de la 2ª part del treball).

-POWER EN PDF. Enviar-ho a mcentel3@insbaixcamp.cat

DATA MÀXIMA DE LLIURAMENT: **15/4/24 a les 24:00 h.**

**2ª PART:**

**13**- Busca en la LAU **l’article i punt** que tracta cadascuna de les situacions que es plantegen a continuació. **Hauràs també de copiar el text que correspon de la Llei d’Arrendaments Urbans (LAU).**

1- “El arrendatario tendrá la facultad de su renovación anual hasta que el arrendamiento alcance la duración de 5 años”.

2- “Expresamente se pacta un periodo mínimo de validez del contrato de seis meses. El incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo pactado”

3- “. El arrendador deberá comunicar este extremo con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador”

4- “La renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de contrato, conforme[[1]](#footnote-1) a la variación del Índice General Nacional de Precios al Consumo”

5- “El arrendatario no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito”.

6- “En el momento de la firma de este contrato, el Arrendatario hace entrega del importe de una mensualidad de renta, ........ euros, en concepto de fianza legal”.

7- “El arrendador se compromete a comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa”

8- “El arrendatario se compromete y obliga expresamente a no ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador”.

9- “La falta de pago y el retraso en el pago, tanto de la renta como del resto de las cantidades debidas, se consideran causas expresas de resolución del presente contrato”.

10\*- a) A partir de quantes mensualitats pendents podrà el propietari una acció judicial?

 b) De quin procediment declaratiu estem parlant?

 c) Quin serà el Jutjat que té competència objectiva i territorial?

 d) Quin partit judicial serà el competent per resoldre aquest procediment, segons la competència territorial?

\*Les qüestions plantejades en el supòsit 10 les heu de contestar i dir l’art., on això es regula. La a) és de la LAU. La resta les trobareu a la LEC.

NOTA: Totes aquestes qüestions que has revisat en la LAU també les hauràs de subratllar en el Contracte de lloguer que has d’enviar junt amb el pdf de la 1ª part.

Webs de referència que us poden ser útils:

<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/mercat-immobiliari/lloguer/>

[*https://incasol.gencat.cat/ca/2-serveis\_i\_tramits/*](https://incasol.gencat.cat/ca/2-serveis_i_tramits/)

[https://www.habitatge.barcelona/ca/acces-a-*habitatge*/consells-lloguer](https://www.habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/consells-lloguer)

FORMA DE LLIURAMENT:

**EN UN DOSSIER FÍSIC A L’HORA DE CLASSE EL 15/4/24** (S’ha de lliurar amb una portada. També s’han de transcriure els enunciats).

NOTA: S’HAN DE LLIURAR LES DUES PARTS DEL TREBALL PER FER MITJANA.

1. [↑](#footnote-ref-1)