



Consells per a la compra d'un habitatge

Abans de donar el pas de la compra d'un habitatge, és necessari estudiar amb profunditat les diferents alternatives que hi ha al mercat i escollir la que millor s'adapti a les necessitats i/o possibilitats de l'interessat.

Prohabitatge Mataró ofereix una sèrie de consells i informa als ciutadans de tot el que cal saber per comprar un habitatge.

CONSELLS PRÀCTICS

- Abans de firmar qualsevol document cal comprovar al Registre de la Propietat per confirmar qui és el propietari de l'habitatge i si hi ha càrregues o no sobre l'habitatge.
- Comprovar a l'Ajuntament si l'edificació compleix les condicions dels plans urbanístics.
- Quan el venedor incompleix el contracte ha de retornar al comprador les quantitats pagades més la penalització indicada en el contracte.
- Les despeses d'escriptura corren per compte del comprador, tret pacte en contrari.
- La plusvàlua la paga el venedor, i es pot acordar en el contracte el contrari.
- La inscripció en el Registre de la Propietat no és obligatòria, però sí aconsellable.
- La nul·litat d'un contracte podrà sol·licitar-se, com a màxim, en quatre anys.
- Quan es fa l'escriptura pública, es transmet la propietat i per tant s'entrega la possessió

HABITATGE NOU O USAT

- Segons la inversió que es vulgui fer, cal decidir-se per un habitatge nou o usat. També s'han de valorar aspectes com la superfície de l'habitatge, la disponibilitat o no d'ascensor i aparcament, el nombre de veïns o la proximitat dels serveis i de les estructures que generalment utilitzarem.
- Si es tracta d'un habitatge de segona mà, caldrà verificar l'estat de les instal·lacions d'aigua, l'electricitat, el gas, etc.

REGISTRE DE LA PROPIETAT

- Abans de firmar qualsevol document, és recomanable comprovar al Registre de la Propietat per confirmar qui és el propietari de l'habitatge i si hi ha càrregues o no sobre l'immoble: hipoteques, embargaments o situacions especials.

PER A HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ, EL VENEDOR HAURÀ DE FACILITAR:

- Certificat de l'Ajuntament corresponent que acrediti la legalitat de l'obra.
- Certificat cadastral en el qual aparegui el valor de l'immoble.
- Plànol (sobretot si l'habitatge està en construcció) en el qual constin les dimensions reals de l'habitatge.
- Memòria d'acabats, per conèixer la qualitat dels materials i dels acabats de l'habitatge.
- En acabar l'obra, cal sol·licitar la cèdula d'habitabilitat (el lliurament físic del document es fa en el moment de formalitzar la compra) en la qual se certifica que l'immoble compleix les condicions mínimes necessàries per ser habitat.

PER A HABITATGES DE SEGONA MÀ, EL VENEDOR HAURÀ DE FACILITAR:

- Escripció de la propietat de l'immoble.
- Últim rebut de l'Impost sobre béns immobles.
- Certificat de la comunitat de veïns respecte la situació de pagament de les despeses comunitàries.
- Estatuts comunitaris, si s'escau.
- Rebuts d'altres impostos que el puguin afectar: Impost de valor de terrenys de naturalesa urbana.
- Cèdula d'habitabilitat.



DRETS I OBLIGACIONS

- Tant el comprador com el venedor assumeixen una sèrie de drets i obligacions en la compravenda d'un habitatge:

VENEDOR

- Conservar i custodiar el pis fins al lliurament.
- Lliurar el pis.
- Sanejar en cas de defectes que no estiguin a la vista.
- Assumir el cost de la plusvàlua municipal i de la cancel·lació de totes les possibles càrregues que puguin existir.

COMPRADOR

- Pagar el preu de l'immoble.
- Rebre l'immoble.
- Abonar les despeses de la primera còpia d'escriptura davant notari i de l'atorgament de l'escriptura del préstec si n'hi ha i inscripció al registre, així com els impostos inherents corresponents a la compra.

FINANÇAMENT DE LA COMPRA

- L'habitatge es pot pagar en efectiu, amb els estalvis d'un compte habitatge o mitjançant un préstec hipotecari.
- Tant si es disposa de tot l'efectiu com si s'ha de demanar una hipoteca, és recomanable tenir estalvis per cobrir el 20% del preu de la casa i un altre 10% per pagar totes les despeses addicionals.
- Per aconseguir el millor préstec hipotecari, caldrà sol·licitar informació a diverses entitats financeres.
- L'hipoteca es formalitza en escriptura pública davant notari i s'inscriu al Registre de la Propietat, corrent per compte del comprador totes les despeses que se'n deriven.
- Com a norma general, les entitats financeres concedeixen els préstecs hipotecaris per un import equivalent al 80% del valor de la taxació de l'immoble. A més, és recomanable, que les quotes mensuals dels préstecs no superin el 35 per cent dels ingressos nets de la persona que sol·licita el préstec.

ALTRES SERVEIS DE PROHABITATGE MATARÓ

RENOVAR, ACTUALIZAR I MANTENIR EL PARC D'HABITATGES

Test de l'edifici • [Ajuts per a la rehabilitació d'edificis](#) • [Ajuts per a la rehabilitació d'habitatges](#) • [Ajuts per a la instal·lació d'ascensors](#)
• [Tramitació de cèdules d'habitabilitat](#)

FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

Habitatges de protecció oficial (HPO) • [Borsa de lloguer: Joves menors de 35 anys](#) • [Borsa de lloguer: Majors de 35 anys](#) • [Ajuts al lloguer](#) • [Crèdits per a l'emancipació](#) • [Borsa de lloguer: Informació per als propietaris](#) • [Consells per a la compra d'un habitatge](#)

SOCIETAT MUNICIPAL PROHABITATGE MATARÓ, SA C. de Pablo Iglesias, 63, 1a planta, despatx 5 • Tel. 93 757 85 38
prohabitatge@grup-pumsa.cat • Horari de dilluns a dijous de 9 a 13 h i de 16 a 18.30 h. Divendres de 9 a 14 h

• Per a més informació: www.grup-pumsa.cat • www.mataro.cat • 010*

*Preu trucada: des d'un fix 0,55 euros cada 3 minuts o fracció, més IVA, 807 117 010 si truqueu des d'un mòbil o fora de Mataró: 0,31 euros cada minut o fracció, més IVA.