



GUÍA PRÁCTICA PARA EL ALQUILER

[Desliza hacia abajo para leer](#)

GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION

[Cliquez pour lire en français](#)

PRACTICAL GUIDE TO RENTING

[Click to read in English](#)

دليل عملي للاستئجار

[انقر للقراءة باللغة العربية](#)



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE TRABAJO
Y ECONOMÍA SOCIAL



Fondos Europeos



Región
de Murcia



Ayuntamiento
de Totana



Proceso
COMUNITARIO de
TOTANA
proceso.comunitario@totana.es
TEL: 918 69 56 47

ÍNDICE

Pág. 2 y 3

INTRODUCCIÓN

Pág. 4

CUESTIONES GENERALES

Pág. 5

CONTRATO DE ALQUILER

Pág. 6

DEPÓSITO DE FIANZA

Pág. 7

AYUDAS AL ALQUILER

Pág. 8

CONTACTO TELEFÓNICO

Pág. 9

NORMATIVA REGULADORA

Pág. 10

CANALES DE DENUNCIA

Pág. 11 & 12

VULNERABILIDAD Y EMERGENCIA SOCIAL

En 2024, desde la **Concejalía de Bienestar Social** del Ayuntamiento de Totana se inicia un Plan para la Participación, la Convivencia y la Inclusión Social para promover acciones de participación a través del desarrollo del Proceso Comunitario de Totana, que cuenta con la cofinanciación del Fondo Social Europeo Plus y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El **Proceso Comunitario de Totana** trata de promover el desarrollo comunitario en el municipio, contribuyendo a la mejora de la convivencia, favoreciendo la inclusión social de colectivos vulnerables y promoviendo la participación de las vecinas y vecinos, entidades sociales, empresas, medios de comunicación y la propia Administración pública en este proceso.

Para consolidar una estructura de participación en el municipio de Totana, con carácter estable, sostenible, sectorial y territorial, desde el Proceso Comunitario se promueve la creación de sinergias y alianzas estratégicas, tratando de vincular a todos los sectores de la población y los distintos territorios, incluyendo barrios y pedanías del municipio de Totana. En un ejercicio de participación, este proceso promueve la toma de decisiones colectiva y corresponsable, así como el análisis, la priorización y la planificación, de acciones estratégicas para el desarrollo de un Plan para la Participación, la Convivencia y la Inclusión Social.

Para ello, se constituye el **Grupo de Acción Local** (en adelante, GAL) como estructura participativa con carácter técnico y consultivo. El GAL es fundamental para el desarrollo de este proceso comunitario, de donde emanan distintas **comisiones de trabajo** específicas que llevarán a cabo la priorización y planificación de acciones para la mejora del municipio, además de promover la implementación, el desarrollo y la evaluación de las mismas. En el mes de diciembre de 2024, se constituye la **Comisión de Vivienda** del GAL. Esta comisión de trabajo desarrolla acciones planificadas destinadas a promover el acceso a la vivienda para colectivos más vulnerables en el municipio de Totana.

En la conformación de esta comisión de trabajo, encontramos una representación de las **entidades sociales** del tercer sector del municipio y la propia **Administración Pública**, contando con la participación de Fundación Cepaim, Asociación Murcia Acoge, Cáritas Tres Aves Marías y Cáritas Parroquia Santiago, Colectivo El Candil y Cruz Roja, así como de las áreas de servicios sociales, urbanismo o estadística del Ayuntamiento de Totana y de Proinvitosa como empresa municipal de Promoción De Suelo Industrial Y Vivienda De Totana.

Todo ello, para garantizar la **representatividad y diversidad** entre las y los componentes de esta comisión de trabajo y la operatividad de la misma. Tanto entidades sociales y del tercer sector del municipio como la propia Administración Pública, llevan a cabo la identificación de necesidades sociales, oportunidades y propuestas de cambio, en especial las relacionadas con la población más vulnerable.

Este análisis parte de las conclusiones del **Diagnóstico Local Participativo** realizado en 2022, que suponen el punto de partida para llevar a cabo la priorización de acciones en materia de vivienda y que ponen el relieve la falta de ayudas para el alquiler, escasa oferta y el elevado precio de las viviendas en alquiler, las dificultades de acceso a la vivienda por parte de colectivos vulnerables, el aumento de desahucios en el municipio, las malas condiciones de habitabilidad, accesibilidad o hacinamiento, entre otras cuestiones.

En este sentido, desde la Comisión de Vivienda se elaboran y se priorizan propuestas de acción, las cuales se centran en la posibilidad de llevar a cabo un análisis de las posibilidades de actuación de la Administración Local para la construcción y promoción de vivienda accesible para colectivos vulnerables, así como, estudiar las posibilidades para poner en marcha un **punto de información** sobre acceso a la vivienda o investigar sobre otras experiencias exitosas de vivienda en otros municipios de España, entre otras.

La Comisión de Vivienda forma parte del engranaje del Proceso Comunitario de Totana y pretende dar respuesta a cuestiones generales sobre el acceso al alquiler de una vivienda.

Concejalía de Bienestar Social
Ayuntamiento de Totana

CUESTIONES GENERALES

A continuación, se presenta una **guía informativa** y práctica elaborada a partir del análisis de la información que ofrecen organismos oficiales como el Ministerio de Vivienda o el Portal de información del plan de ayudas a la vivienda de la Región de Murcia, entre otros. Comenzamos con la información que ofrece el Ministerio de Vivienda, con carácter general, y que te puede ser de utilidad. [Pincha en el logo](#) para acceder.



Cuando se trata de alquilar surgen muchas **preguntas** al respecto, especialmente si es la primera vez. Por esta razón, te facilitamos este [enlace directo](#) para que conozcas la respuesta a las 10 preguntas más frecuentes respecto al alquiler y que has de tener en cuenta (duración y renovación de los contratos de alquiler, cuantía de las mensualidades y posibles subidas, depósito de fianza, seguro de alquiler, vivienda turística, etc.)



CONTRATO DE ALQUILER

Ya conoces algunas cuestiones generales que podrán ser de ayuda si estás alquilando o si estás pensando en alquilar una vivienda, así que, **¡manos a la obra!**

Pinchando en la imagen, podrás acceder a una guía práctica para la **elaboración del contrato** que facilita el Ministerio de Vivienda, siempre amparado por la normativa vigente y teniendo en cuenta los apartados esenciales y dividido por las diferentes secciones recomendadas.



Una vez que ya conoces los apartados que debe incluir un contrato de alquiler, aquí tienes un **modelo de contrato** como ejemplo. En él aparecen tanto las cláusulas obligatorias como las optativas, reflejadas de manera general, pero también redactadas de manera específica. A partir de este modelo puedes cumplimentar los datos que correspondan en cada uno de los apartados.



DEPÓSITO DE FIANZA

La **fianza** es un depósito que la persona alquilada entrega a la propietaria o propietario de la vivienda al firmar el contrato de alquiler, a través de transferencia, ingreso bancario o efectivo. Su función principal es garantizar que la persona alquilada cumpla con todas sus obligaciones contractuales, incluyendo el cuidado del inmueble y el pago de las mensualidades. Este suele corresponder al importe de una mensualidad, aunque dependerá de la negociación entre ambas partes.

Existe la creencia de que incluir el depósito de la fianza en el contrato es obligatorio, actualmente, para el caso de la Región de Murcia **no tiene carácter obligatorio**. Haciendo click en la imagen, podrás comprobar en qué comunidades autónomas se ha de pagar y cual es la cuantía indicada



AYUDAS AL ALQUILER

Dependiendo de las condiciones económicas personales, así como de la unidad familiar y el importe del alquiler, podrás acceder a ayudas para el pago del mismo. A través del [siguiente enlace](#), el Ministerio de Vivienda ofrece información acerca de las ayudas generales, así como de las ayudas para menores de 35 años y mayores de 65 años según la comunidad autónoma.

Para una mejor comprensión, es conveniente conocer qué es el **IPREM**. El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para determinar el umbral de ingresos en el acceso a ayudas, subvenciones, becas, vivienda o subsidios de desempleo. En el año 2026, se sitúa en 600€ mensuales/7200€ anuales. En el caso de las ayudas al alquiler se establecen límites de ingresos según la unidad de convivencia que quedan determinados por el IPREM y determinan un requisito de acceso a las mismas. Por ejemplo, si para acceder a estas ayudas debes ingresar de 0,5 a 3 veces el IPREM, quiere decir a efectos prácticos, que tu unidad de convivencia tiene que comprender entre los 3600€ y los 21600€.

Del mismo modo, a través del **Portal de Información** del plan de ayudas a la vivienda de la Región de Murcia puedes acceder a toda la información y trámites de ayudas relacionados con el alquiler. En el mismo podrás encontrar todos los datos necesarios respecto a cuantías, plazos y requisitos de las ayudas. Puedes revisar de manera frecuente para estar al tanto de cualquier novedad al respecto. Accede pinchando en la imagen.



CONTACTO TELEFÓNICO

En cualquier caso, si sigues teniendo dudas, tienes la posibilidad de contactar vía telefónica para realizar cualquier tipo de consulta.

Teléfono al servicio del derecho a la vivienda: **047**

*Teléfono oficial, público y gratuito del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en España. El horario de atención al cliente es de lunes a viernes, de **9.00 a 18.00**.

Teléfono de atención al ciudadano: **900 732 904**

*Teléfono gratuito de Atención al Ciudadano del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de España. El horario de atención al cliente es de lunes a viernes, de **9.00 a 18.00**.

Teléfono de Plan de Acceso y Protección a la Vivienda: **012**

*Teléfono de atención ciudadana autonómico para gestionar trámites y citas previas del Plan de Acceso y Protección a la Vivienda. El horario de atención al cliente es de lunes a viernes de **08:00 a 20:00**.



NORMATIVA REGULADORA

LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

Esta ley establece el **marco legal** que protege los derechos y obligaciones de la parte arrendadora y arrendataria. Se trata de la normativa fundamental que regula todos los contratos de alquiler de inmuebles urbanos, ya sean para vivienda habitual o para otros usos distintos.

REAL DECRETO-LEY 7/2019, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER.

Se trata de la normativa que establece medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler con el objetivo principal de facilitar el acceso a una vivienda digna y, además, ofrecer mayor estabilidad a las y los inquilinos.

LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

Se trata de la primera normativa estatal de este tipo. Trata de garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible, proteger a los inquilinos frente a subidas abusivas, y fomentar el alquiler de viviendas vacías.

Esta normativa, introduce novedades relevantes respecto al alquiler de vivienda, a continuación te informamos de algunas de ellas:

- Actualización de los precios durante la vigencia del contrato limitada al IPC
- Regulación del alquiler en zonas tensionadas
- Protección a grupos vulnerables a la hora de arrendar

Para ampliar más el contenido sobre estas novedades implementadas, puedes consultar la información que facilita el Ministerio de Vivienda a través del [siguiente enlace](#).

CANALES DE DENUNCIA

Ante problemáticas de alquiler, vulneraciones de derechos o incumplimiento de obligaciones, ilegalidades en el contrato, conductas intimidatorias o cuestiones de insalubridad, existen diferentes vías de denuncia:

Para denunciar una **ilegalidad o fraude fiscal** en lo que respecta al alquiler de una vivienda (alquileres no declarados, sin contrato o alquileres turísticos ilegales), puedes comunicar a la Agencia Tributaria hechos o situaciones que puedan ser constitutivos de infracciones tributarias. Esta denuncia podrá realizarse personalmente o bien remitirla por correo, así como de forma anónima o identificada. [Clickando aquí](#) dispones de un modelo de denuncia pública tributaria.

Para denunciar cualquier **incumplimiento de las obligaciones** del contrato que vulnere los derechos de las partes (impagos, cobros abusivos, reparaciones, etc)...

- *Si el arrendador es entre particulares:* Puedes interponer una demanda civil en el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se ubique el inmueble.
- *Si el arrendador es una empresa o agencia inmobiliaria:* Puedes interponer la oportuna reclamación en la Oficina del Consumidor más cercana. A través del [siguiente enlace](#) puedes consultar las Oficinas del Consumidor habilitadas en la Región de Murcia.

Para denunciar **conductas intimidatorias** (acoso inmobiliario) o conducta con posible relevancia penal (daños en la vivienda o sustracción de objetos, allanamiento de morada, coacciones o amenazas), puedes poner en conocimiento los hechos ante la Policía, Guardia Civil o en el juzgado de guardia, según el lugar donde se ubique el inmueble. Es recomendable acudir con la identificación personal correspondiente, así como la documentación disponible para sustentar dicha denuncia.

Para denunciar problemas graves de **saneamiento o salubridad** (humedades, rotura de tuberías, plagas, acumulación de residuos, malos olores, etc), puedes acudir al Ayuntamiento para informar e iniciar un procedimiento local o a la Policía Local en los casos de grave perjuicio a la salud pública

SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y EMERGENCIA SOCIAL

CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES DE ATENCIÓN PRIMARIA

Si te encuentras en una situación de vulnerabilidad o emergencia social, te recomendamos acudir a los Servicios Sociales Municipales, allí estudiarán y valorarán tu situación, ofreciéndote información sobre recursos y ayudas disponibles según tus circunstancias.

Para recibir esta atención es necesario obtener cita previa, para ello, puedes contactar por vía telefónica (968 41 81 77) o acudir a las dependencias del Centro de Servicios Sociales de Atención Primaria, en C/ Real, 1 de Totana (próximo a la rotonda de Voluntarios de Protección Civil, situada en la Avda. Juan Carlos I).

ENTIDADES Y ORGANIZACIONES SOCIALES

A continuación, puedes consultar las entidades sociales que trabajan para promover el derecho a la vivienda digna, así como la mejora en el acceso a la misma en la Región de Murcia.

Asociación Hábito: Facilita el acceso a viviendas dignas, apoyando a familias en situación de exclusión social.

Dirección: C. del Cabo Guardia Civil Pedro Moreno Pérez, 30007 Santiago y Zaráiche, Murcia
Teléfono: 968 82 89 42

HOGAR SÍ (Fundación Rais): Ofrece soluciones residenciales para el acceso a una vivienda digna, tratando de erradicar el sinhogarismo.

Dirección: C. San Martín de Porres, 2, 30001 Murcia *Teléfono:* 968 22 19 11

Rasinet: Ofrece asesoramiento, gestión y acompañamiento, actuando como red de apoyo a familias y colectivos en riesgo de exclusión.

Dirección: C. Alberto Sevilla, Local 1, Esc. 5, Bajo, 30011 Murcia *Teléfono:* 968 35 10 24

SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y EMERGENCIA SOCIAL

Además, existen colectivos sociales que se organizan de forma autónoma para defender el derecho a una vivienda digna. En la Región de Murcia, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y el Sindicato de Vivienda ofrecen asesoramiento colectivo, apoyo mutuo e información sobre el acceso a recursos.

- **Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH):** Organiza asambleas periódicas, ofreciendo asesoramiento gratuito frente a desahucios o impagos.

Puedes consultar los grupos locales y asambleas en la Región de Murcia, a través del [siguiente enlace](#)

- **Sindicato de Vivienda:** Organiza a las inquilinas e inquilinos frente a la especulación inmobiliaria y los abusos de propietarios a través de la acción directa, ofreciendo asesoramiento y apoyo legal

AVISO IMPORTANTE

Este documento tiene carácter orientativo. En cualquier caso, se recomienda realizar las consultas correspondientes para confirmar o aclarar las cuestiones planteadas. Asimismo, se advierte que la normativa aplicable puede variar según el contexto y el momento, por lo que resulta imprescindible verificar siempre las disposiciones vigentes.

SOMMAIRE

Pág. 2 y 3

INTRODUCTION

Pág. 4

QUESTIONS GÉNÉRALES

Pág. 5

CONTRAT DE LOCATION

Pág. 6

DÉPÔT DE GARANTIE

Pág. 7

AIDES AU PAIEMENT DU LOYER

Pág. 8

CONTACT TÉLÉPHONIQUE

Pág. 9

CADRE JUDIRIQUE

Pág. 10

VOIES DE SIGNALEMENT

Pág. 11 & 12

VULNÉRABILITÉ ET URGENCE SOCIALE

En 2024, le **Département du Bien-être social** de la Mairie de Totana a lancé un Plan pour la Participation, la Cohabitation et l'Inclusion sociale afin de promouvoir des actions participatives à travers le développement du Processus communautaire de Totana, cofinancé par le Fonds social européen Plus (FSE+) et la Communauté autonome de la Région de Murcie.

Le Processus communautaire de Totana vise à promouvoir le développement communautaire dans la commune, en contribuant à l'amélioration de la coexistence, en favorisant l'inclusion sociale des groupes vulnérables et en encourageant la participation des habitantes et habitants, des associations, des entreprises, des médias ainsi que de l'administration publique elle-même.

Afin de consolider une structure de participation stable, durable, sectorielle et territoriale dans la commune de Totana, le Processus communautaire encourage la création de synergies et d'alliances stratégiques, en cherchant à mobiliser l'ensemble des secteurs de la population et des différents territoires, y compris les quartiers et les hameaux de la commune. Dans une démarche participative, ce processus favorise une prise de décision collective et partagée, ainsi que l'analyse, la hiérarchisation et la planification d'actions stratégiques pour le développement d'un Plan pour la Participation, la Cohabitation et l'Inclusion sociale.

À cette fin, le **Groupe d'Action Locale** (ci-après « GAL ») est constitué en tant que structure participative à caractère technique et consultatif. Le GAL est un élément essentiel du développement de ce processus communautaire. Il donne naissance à différentes **commissions de travail** thématiques chargées de hiérarchiser et de planifier des actions destinées à améliorer la commune, tout en favorisant leur mise en œuvre, leur développement et leur évaluation. En décembre 2024, la Commission Logement du GAL est créée. Cette commission met en œuvre des actions planifiées visant à favoriser l'accès au logement des groupes les plus vulnérables de la commune de Totana.

Sa composition comprend des représentants des organisations du tiers secteur présentes sur le territoire ainsi que de l'administration publique. Elle réunit la Fondation Cepaim, l'Association Murcia Acoge, Cáritas Tres Aves Marías, Cáritas Parroquia Santiago, le Collectif El Candil et la Croix-Rouge, ainsi que les services municipaux des affaires sociales, de l'urbanisme et des statistiques de la Mairie de Totana, sans oublier Proinvitosa, entreprise municipale chargée de la promotion du foncier industriel et du logement à Totana.

L'objectif est de garantir à la fois la **représentativité**, la **diversité** des membres de cette commission de travail et son bon fonctionnement. Les associations et organisations du tiers secteur, tout comme l'administration publique, participent à l'identification des besoins sociaux, des opportunités et des propositions de changement, en particulier celles concernant les populations les plus vulnérables.

Cette analyse s'appuie sur les conclusions du **Diagnostic local participatif** réalisé en 2022, qui constitue le point de départ de la hiérarchisation des actions dans le domaine du logement. Ce diagnostic met notamment en évidence l'insuffisance des aides au logement locatif, la faible offre et le coût élevé des logements en location, les difficultés d'accès au logement pour les groupes vulnérables, l'augmentation des expulsions locatives dans la commune ainsi que les mauvaises conditions d'habitabilité, d'accessibilité ou encore de surpeuplement, entre autres problématiques.

Dans ce contexte, la Commission Logement élabore et hiérarchise plusieurs propositions d'action. Celles-ci portent notamment sur l'analyse des possibilités d'intervention de l'administration locale en matière de construction et de promotion de logements accessibles aux groupes vulnérables, sur l'étude de la création d'un point d'information consacré à l'accès au logement, ainsi que sur la recherche d'expériences réussies en matière de politique du logement dans d'autres communes d'Espagne.

La Commission Logement fait partie intégrante du Processus communautaire de Totana et vise à apporter des réponses aux problématiques générales liées à l'accès au logement locatif.

QUESTIONS GÉNÉRALES

Vous trouverez ci-dessous un **guide pratique et informatif** élaboré à partir de l'analyse des informations fournies par des organismes officiels tels que le Ministère du Logement et de l'Agenda urbaine, ainsi que le portail d'information sur le plan d'aides au logement de la Région de Murcie, entre autres. Nous commençons par les informations générales mises à disposition par le Ministère du Logement, qui pourront vous être utiles.



Lorsqu'il s'agit de louer un logement, de nombreuses **questions** se posent, en particulier lorsqu'il s'agit d'une première location. C'est pourquoi nous mettons à votre disposition un [lien direct](#) vous permettant de consulter les réponses aux 10 questions les plus fréquentes concernant la location, ainsi que les principaux aspects à prendre en compte.

(Durée et renouvellement des contrats de location, montant du loyer et éventuelles augmentations, dépôt de garantie, assurance loyers, location touristique, etc.)



CONTRAT DE LOCATION

Vous connaissez désormais quelques informations générales qui pourront vous être utiles si vous louez actuellement un logement ou si vous envisagez d'en louer un. Il est maintenant temps de passer à l'étape suivante !

Grâce au lien ci-dessous, vous pourrez accéder à un guide pratique élaboré par le Ministère du Logement pour la **rédaction d'un contrat de location**. Ce guide est conforme à la législation en vigueur et présente les clauses essentielles, organisées selon les différentes rubriques recommandées.



Une fois que vous connaissez les éléments qui doivent figurer dans un contrat de location, vous trouverez ci-dessous un **modèle de contrat** à titre d'exemple. Ce modèle comprend à la fois les clauses obligatoires et les clauses facultatives, présentées de manière générale mais également rédigées sous une forme concrète. À partir de ce modèle, il vous suffira de compléter les informations correspondant à chaque rubrique.



DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est une somme versée par le locataire au propriétaire au moment de la signature du contrat de location, par virement bancaire, dépôt sur un compte bancaire ou en espèces. Sa principale fonction est de garantir que le locataire respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles, notamment l'entretien du logement et le paiement des loyers. En règle générale, son montant correspond à un mois de loyer, même s'il peut varier en fonction de l'accord conclu entre les deux parties.

Il est souvent admis que la mention du dépôt de garantie dans le contrat de location est obligatoire. Toutefois, dans la Région de Murcie, cette formalité **n'est actuellement pas obligatoire**. Grâce au lien ci-dessous, vous pourrez vérifier dans quelles communautés autonomes le dépôt de garantie est obligatoire, ainsi que le montant applicable dans chacune d'elles.



AIDES AU PAIEMENT DU LOYER

Selon votre situation économique, la composition de votre foyer ainsi que le montant de votre loyer, vous pouvez bénéficier d'aides destinées à en faciliter le paiement. Grâce au lien [ci-dessous](#), le Ministère du Logement met à votre disposition des informations sur les aides générales, ainsi que sur les aides spécifiques destinées aux personnes de moins de 35 ans et de plus de 65 ans, selon la communauté autonome de résidence.

Pour mieux comprendre les critères d'attribution de ces aides, il est utile de connaître l'**IPREM**. L'Indicateur Public de Revenu à Effets Multiples (IPREM) est l'indice de référence utilisé en Espagne pour déterminer les plafonds de revenus donnant accès aux aides, subventions, bourses, dispositifs d'aide au logement ou allocations de chômage. En 2026, il s'élève à 600 € par mois, soit 7 200 € par an. Dans le cadre des aides au logement, les plafonds de revenus sont calculés en fonction de la composition du foyer et exprimés en multiples de l'IPREM. Ils constituent l'un des critères d'éligibilité. Par exemple, si les conditions d'accès exigent des revenus compris entre 0,5 et 3 fois l'IPREM, cela signifie concrètement que les revenus annuels de votre foyer doivent être compris entre 3 600 € et 21 600 €.

Par ailleurs, le **Portail d'information** sur le Plan d'aides au logement de la Région de Murcie vous permet d'accéder à toutes les informations et démarches relatives aux aides au paiement du loyer. Vous y trouverez notamment les informations concernant les montants des aides, les délais de dépôt des demandes et les conditions d'éligibilité. Il est conseillé de consulter régulièrement ce portail afin de rester informé des éventuelles nouveautés.



CONTACT TÉLÉPHONIQUE

Si vous avez encore des questions, vous pouvez contacter les services compétents par téléphone.

- Service téléphonique du droit au logement **047**

* Téléphone officiel, public et gratuit du Ministère du Logement et de l'Agenda urbaine d'Espagne. Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi, de 9 h 00 à 18 h 00.

- Service d'information aux citoyens **900 732 904**

* Numéro gratuit du Ministère du Logement et de l'Agenda urbaine destiné à répondre aux demandes d'information des citoyens. Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi, de 9 h 00 à 18 h 00.

- Service du Plan d'accès et de protection du logement **012**

Service téléphonique de la Communauté autonome permettant d'effectuer des démarches administratives et de prendre rendez-vous dans le cadre du Plan d'accès et de protection du logement. Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi, de 8 h 00 à 20 h 00.



CUADRE JUDIRIQUE

LOI 29/1994 DU 24 NOVEMBRE SUR LES BAUX URBAINS (LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS)

Cette loi fixe le cadre juridique définissant les droits et les obligations des propriétaires et des locataires. Elle constitue le principal texte réglementant les contrats de location de biens immobiliers urbains, qu'il s'agisse de résidences principales ou de locaux destinés à d'autres usages.

DÉCRET-LOI ROYAL 7/2019 RELATIF AUX MESURES URGENTES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET DE LOCATION. (LEY DE MEDIDAS URGENTES)

Ce texte introduit des mesures urgentes visant à faciliter l'accès à un logement digne et à renforcer la stabilité des locataires.

LOI 12/2023 DU 24 MAI SUR LE DROIT AU LOGEMENT. (LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA)

Il s'agit de la première loi nationale espagnole consacrée spécifiquement au droit au logement. Elle vise à garantir l'accès à un logement digne et abordable, à protéger les locataires contre les augmentations abusives des loyers et à encourager la mise sur le marché locatif des logements vacants.

Cette réglementation introduit plusieurs évolutions importantes en matière de location de logements. Parmi les principales :

- limitation de l'actualisation des loyers pendant la durée du contrat en fonction de l'indice des prix à la consommation (IPC) ;
- réglementation des loyers dans les zones dites « sous tension » ;
- renforcement de la protection des personnes et des ménages en situation de vulnérabilité lors de l'accès à un logement locatif.

Pour en savoir plus sur ces nouvelles dispositions, vous pouvez consulter les informations mises à disposition par le Ministère du Logement via le [lien ci-dessous](#).

VOIES DE SIGNALEMENT

En cas de litige lié à la location, d'atteinte à vos droits, de manquement aux obligations contractuelles, d'irrégularités dans le contrat, de comportements intimidants ou de problèmes d'insalubrité, plusieurs voies de recours sont possibles.

Pour signaler une **fraude ou une irrégularité fiscale** concernant la location d'un logement (locations non déclarées, locations sans contrat ou locations touristiques illégales), vous pouvez informer l'Agence fiscale espagnole (Agencia Tributaria) de faits susceptibles de constituer une infraction fiscale. Le signalement peut être effectué en personne, par courrier, de manière anonyme ou nominative. Vous trouverez, via le [lien ci-dessous](#), un modèle officiel de dénonciation fiscale.

En cas de **non-respect des obligations prévues** par le contrat portant atteinte aux droits des parties (impayés, frais abusifs, refus d'effectuer des réparations, etc.), les démarches diffèrent selon la qualité du bailleur.

Si le bailleur est un particulier : Vous pouvez introduire une action civile devant le Tribunal de première instance compétent pour le lieu où se situe le logement.

Si le bailleur est une entreprise ou une agence immobilière : Vous pouvez déposer une réclamation auprès du Bureau de protection des consommateurs le plus proche. [Le lien ci-dessous](#) vous permettra de consulter la liste des bureaux de protection des consommateurs de la Région de Murcie.

En cas de harcèlement immobilier, de dégradations du logement, de vol d'objets, de violation de domicile, de menaces ou de toute autre infraction susceptible de relever du droit pénal, vous pouvez signaler les faits auprès de la Police nationale, de la Garde civile ou du tribunal de permanence compétent selon le lieu où se situe le logement. Il est recommandé de se munir d'une pièce d'identité ainsi que de tout document ou élément de preuve permettant d'étayer la plainte.

En cas de **problèmes graves de salubrité ou d'hygiène** (humidité importante, canalisations endommagées, infestation de nuisibles, accumulation de déchets, mauvaises odeurs, etc.), vous pouvez vous adresser à la Mairie afin d'engager la procédure administrative correspondante ou, lorsque la situation présente un risque grave pour la santé publique, à la Police municipale.

VULNÉRABILITÉ ET URGENCE SOCIALE

SERVICES SOCIAUX MUNICIPAUX

Si vous vous trouvez dans une situation de vulnérabilité ou d'urgence sociale, ou si vous êtes confronté à un risque de coupure des services essentiels (eau, électricité, gaz) ou d'expulsion, il est recommandé de prendre contact avec les Services sociaux municipaux. Le Centre des Services sociaux de Totana est situé Calle Real, 21, à proximité du rond-point de Los Franceses. Les professionnels y évaluent les situations de vulnérabilité ou d'urgence sociale et vous informent sur les aides et dispositifs existants susceptibles de répondre à votre situation.

Pour bénéficier de cet accompagnement, il est nécessaire de prendre rendez-vous au préalable : par téléphone : 968 41 81 77 ;

ASSOCIATIONS

Vous trouverez ci-dessous quelques associations qui œuvrent en faveur du droit à un logement digne et de l'amélioration de l'accès au logement dans la Région de Murcie.

Asociación Hábito: Facilite l'accès à des logements décents en accompagnant les familles en situation d'exclusion sociale.

Adresse : C. del Cabo Guardia Civil Pedro Moreno Pérez, 30007 Santiago y Zaráiche, Murcia
Téléphone : 968 82 89 42

HOGAR SÍ (Fundación Rais): Propose des solutions de logement afin de favoriser l'accès à un logement digne et de lutter contre le sans-abrisme.

Adresse : C. San Martín de Porres, 2, 30001 Murcia Téléphone : 968 22 19 11

Rasinet: Propose des services d'information, de gestion et d'accompagnement, en agissant comme réseau de soutien auprès des familles et des personnes en risque d'exclusion sociale.

Adresse : C. Alberto Sevilla, Local 1, Esc. 5, Bajo, 30011 Murcia Téléphone : 968 35 10 24

VULNÉRABILITÉ ET URGENCE SOCIALE

ORGANISATIONS ET COLLECTIFS CITOYENS

Il existe également des collectifs citoyens qui agissent de manière indépendante pour défendre le droit à un logement digne. Dans la Région de Murcie, la Plateforme des personnes affectées par les prêts hypothécaires (PAH) et le Syndicat du logement proposent un accompagnement collectif, une entraide entre personnes concernées et des informations sur les dispositifs existants.

- **Plateforme des personnes affectées par les prêts hypothécaires (PAH):** Elle organise régulièrement des assemblées et offre gratuitement des conseils aux personnes confrontées à une procédure d'expulsion ou à des difficultés de paiement.

Vous pouvez consulter les groupes locaux et les dates des assemblées dans la Région de Murcie via [le lien](#).

- **Syndicat du logement:** organise les locataires afin de lutter contre la spéculation immobilière et les abus de certains propriétaires, notamment par des actions collectives. Il propose également des conseils et un accompagnement juridique.

AVIS IMPORTANT

Le présent document est fourni à titre informatif. Il est recommandé de solliciter les organismes compétents afin de confirmer ou de préciser les informations présentées. Par ailleurs, la réglementation applicable est susceptible d'évoluer selon le contexte et la date de consultation. Il est donc indispensable de vérifier que les dispositions légales en vigueur sont bien celles applicables à votre situation.

TABLE OF CONTENTS

Pág. 24 & 25

INTRODUCTION

Pág. 26

GENERAL INFORMATION

Pág. 27

TENANCY AGREEMENT

Pág. 28

SECURITY DEPOSIT

Pág. 29

RENTAL ASSISTANCE

Pág. 30

TELEPHONE CONTACT

Pág. 31

REGULATORY FRAMEWORK

Pág. 32

REPORTING CHANNELS

Pág. 33 & 34

VULNERABILITY AND SOCIAL EMERGENCY

In 2024, the Department of Social Welfare of Totana Town Council launched a Plan for Participation, Coexistence and Social Inclusion to promote participatory initiatives through the development of the Totana Community Process, co-financed by the European Social Fund Plus and the Autonomous Community of the Region of Murcia.

The Totana Community Process seeks to promote community development within the municipality, contributing to improved social cohesion, fostering the social inclusion of vulnerable groups, and encouraging the participation of residents, social organisations, businesses, the media, and the public administration itself in this process.

To consolidate a stable, sustainable, sectoral and territorial participation structure in the municipality of Totana, the Community Process promotes the creation of synergies and strategic partnerships, seeking to engage all sectors of the population and the different areas of the municipality, including neighbourhoods and outlying districts of Totana. As a participatory initiative, this process promotes collective and shared decision-making, as well as the analysis, prioritisation and planning of strategic actions for the development of a Plan for Participation, Coexistence and Social Inclusion.

To this end, the Local Action Group (hereinafter, the LAG) was established as a participatory body with a technical and advisory role. The LAG is essential to the development of this community process, from which various specific working groups emerge to prioritise and plan actions aimed at improving the municipality, as well as to promote their implementation, development and evaluation. In December 2024, the LAG Housing Committee was established. This working group develops planned actions aimed at promoting access to housing for the most vulnerable groups in the municipality of Totana.

The composition of this working group includes representatives from third-sector social organisations in the municipality and the public administration itself, with the participation of Fundación Cepaim, Asociación Murcia Acoge, Cáritas Tres Aves Marías, Cáritas Parroquia Santiago, Colectivo El Candil and Cruz Roja, as well as representatives from the Social Services, Urban Planning and Statistics departments of Totana Town Council and Proinvitosa, the municipal company for the Promotion of Industrial Land and Housing in Totana.

All of this is intended to ensure the representativeness and diversity of the members of this working group, as well as its effective functioning. Both the municipality's social and third- sector organisations and the public administration itself identify social needs, opportunities and proposals for change, particularly those related to the most vulnerable population.

This analysis is based on the conclusions of the Participatory Local Diagnosis carried out in 2022, which provide the starting point for prioritising actions in the field of housing and highlight the lack of rental assistance, the limited supply and high cost of rental housing, the difficulties faced by vulnerable groups in accessing housing, the increase in evictions within the municipality, and poor housing conditions in terms of habitability, accessibility and overcrowding, among other issues.

In this context, the Housing Committee develops and prioritises proposals for action, focusing on the possibility of analysing the scope for action by the Local Administration in the construction and promotion of affordable housing for vulnerable groups, examining the feasibility of establishing an information point on access to housing, and researching successful housing initiatives implemented in other municipalities across Spain, among other measures.

The Housing Committee forms part of the framework of the Totana Community Process and aims to address general issues relating to access to rented housing.

GENERAL INFORMATION

Below is an informative and practical guide prepared on the basis of information provided by official bodies such as the Ministry of Housing and the Housing Assistance Plan Information Portal of the Region of Murcia, among others. We begin with the general information provided by the Ministry of Housing, which may be useful to you.



When it comes to renting a home, many questions arise, especially if it is your first time. For this reason, we provide you with this [direct link](#) so that you can find the answers to the 10 most frequently asked questions about renting that you should be aware of. (duration and renewal of tenancy agreements, monthly rent amounts and possible increases, security deposit, rental insurance, tourist accommodation, etc.)



TENANCY AGREEMENT

Now that you are familiar with some general issues that may be helpful if you are renting or considering renting a home, it is time to get started!

Through the following link, you can access a practical guide to drafting a tenancy agreement provided by the Ministry of Housing, in accordance with current legislation, covering the essential sections and organised according to the recommended structure.



Once you are familiar with the sections that a tenancy agreement should include, here you will find a sample agreement for reference. It contains both mandatory and optional clauses, presented in general terms as well as in specific wording. Using this model, you can complete the relevant information in each of the sections.



SECURITY DEPOSIT

The security deposit is an amount paid by the tenant to the owner of the property when signing the tenancy agreement, either by bank transfer, bank deposit or cash. Its main purpose is to guarantee that the tenant fulfils all contractual obligations, including taking proper care of the property and paying the monthly rent. This is usually equivalent to one month's rent, although the amount will depend on the agreement reached between both parties.

There is a common belief that including the security deposit in the tenancy agreement is compulsory. At present, in the Region of Murcia, this is not mandatory. Through the following link, you can check in which autonomous communities the deposit must be paid and the corresponding amount required.



RENTAL ASSISTANCE

Depending on your personal financial circumstances, your household composition and the amount of your rent, you may be eligible for rental assistance. Through the [following link](#), the Ministry of Housing provides information on general rental assistance, as well as specific schemes for people under the age of 35 and over the age of 65, according to each autonomous community.

To better understand the eligibility requirements, it is useful to know what the IPREM is. The Public Income Indicator for Multiple Effect Purposes (IPREM) is the reference index used in Spain to determine income thresholds for access to financial assistance, grants, scholarships, housing support and unemployment benefits. In 2026, it is set at €600 per month / €7,200 per year. In the case of rental assistance, income limits are established according to the household unit and are determined on the basis of the IPREM. These limits constitute one of the eligibility requirements for accessing this assistance. For example, if eligibility requires an income between 0.5 and 3 times the IPREM, in practical terms this means that your household'S annual income must be between €3,600 and €21,600.

Likewise, through the Housing Assistance Plan Information Portal of the Region of Murcia, you can access all the information and procedures relating to rental assistance. There you will find all the necessary information regarding the amounts available, application deadlines and eligibility requirements. It is advisable to check the portal regularly to stay informed about any updates.



TELEPHONE CONTACT

In any case, if you still have questions, you can contact the relevant service by telephone to make any enquiries.

- Telephone Service for the Right to Housing: 047

Official, public and free telephone service provided by the Ministry of Housing and Urban Agenda of Spain. Customer service hours are Monday to Friday, from 9:00 a.m. to 6:00 p.m.

- Citizen Information Telephone Service: 900, 732 904

Free Citizen Information telephone service provided by the Ministry of Housing and Urban Agenda of Spain. Customer service hours are Monday to Friday, from 9:00 a.m. to 6:00 p.m.

- Housing Access and Protection Plan Telephone Service: 012

Regional citizen information telephone service for managing procedures and appointments relating to the Housing Access and Protection Plan. Customer service hours are Monday to Friday, from 8:00 a.m. to 8:00 p.m.



REGULATORY FRAMEWORK

LAW 29/1994 OF 24 NOVEMBER ON URBAN LEASES.(LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS)

This law establishes the legal framework that protects the rights and obligations of both landlords and tenants. It is the fundamental legislation governing all urban property tenancy agreements, whether for a primary residence or for other purposes.

ROYAL DECREE-LAW 7/2019 ON URGENT MEASURES IN THE FIELD OF HOUSING AND RENTAL.(LEY DE MEDIDAS URGENTES)

This legislation introduces urgent measures relating to housing and rental with the main objective of facilitating access to decent housing and providing greater stability for tenants.

LAW 12/2023 OF 24 MAY ON THE RIGHT TO HOUSING. (LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA)

This is the first national law of its kind. Its purpose is to guarantee access to decent and affordable housing, protect tenants against excessive rent increases, and encourage the rental of vacant properties.

This legislation introduces important new developments regarding residential rentals. Some of the main changes are outlined below:

- Rent updates during the term of the tenancy agreement are limited in line with the Consumer Price Index (CPI).
- Regulation of rental housing in high-demand areas.
- Protection for vulnerable groups when renting a home.

For further information on these new measures, you can consult the information provided by the Ministry of Housing through the [following link](#).

REPORTING CHANNELS

In cases involving rental-related issues, violations of rights, breaches of contractual obligations, illegal contract terms, intimidating behaviour or unhealthy living conditions, there are different reporting channels available.

To report an illegal practice or tax fraud relating to the rental of a property (such as undeclared rentals, rentals without a tenancy agreement or illegal tourist accommodation), you may notify the Spanish Tax Agency of any facts or circumstances that may constitute a tax offence. This report may be submitted in person, sent by post, and may be made either anonymously or with identification. Through the [following link](#), you can access a public tax complaint form.

To report any breach of contractual obligations that infringes the rights of either party (such as non-payment, excessive charges, failure to carry out repairs, etc.):

If the landlord is a private individual: You may file a civil claim with the Court of First Instance corresponding to the location of the property.

If the landlord is a company or estate agency: You may submit the appropriate complaint to the nearest Consumer Protection Office. Through the [following link](#), you can consult the Consumer Protection Offices available in the Region of Murcia.

To report intimidating behaviour (housing harassment) or conduct that may constitute a criminal offence (such as damage to the property, theft of belongings, unlawful entry into the dwelling, coercion or threats), you may report the facts to the Police, the Civil Guard or the duty court, depending on the location of the property. It is advisable to bring valid personal identification together with any available documentation supporting your complaint.

To report serious sanitation or public health problems (such as damp, burst pipes, pest infestations, waste accumulation, unpleasant odours, etc.), you may contact the Town Council to report the issue and initiate the relevant local procedure, or the Local Police in cases where there is a serious risk to public health.

VULNERABILITY AND SOCIAL EMERGENCY

MUNICIPAL SOCIAL SERVICES

If you are experiencing a situation of vulnerability or social emergency, or are at risk of utility disconnection or eviction, we recommend that you contact the Municipal Social Services. The Totana Social Services Centre is located at 21 Real Street (near the "Los Franceses" roundabout). There, situations of vulnerability or social emergency are assessed, and information is provided on the resources and assistance available to help address these situations.

To receive this service, you must make an appointment in advance. You can do so by telephone (+34 968 41 81 77) or by visiting the Social Services Centre at 21 Real Street, Totana.

SOCIAL ORGANISATIONS

Below you will find information on social organisations working to promote the right to decent housing and improve access to housing in the Region of Murcia.

Asociación Hábito: Facilitates access to decent housing by supporting families experiencing social exclusion.

Address : C. del Cabo Guardia Civil Pedro Moreno Pérez, 30007 Santiago y Zaráiche, Murcia
Téléphone : 968 82 89 42

HOGAR SÍ (Fundación Rais): Provides housing solutions to ensure access to decent accommodation, with the aim of eradicating homelessness.

Address : C. San Martín de Porres, 2, 30001 Murcia
Téléphone : 968 22 19 11

Rasinet: Provides advice, case management and support, acting as a support network for families and groups at risk of social exclusion.

Address : C. Alberto Sevilla, Local 1, Esc. 5, Bajo, 30011 Murcia
Téléphone : 968 35 10 24

VULNERABILITY AND SOCIAL EMERGENCY

SOCIAL ORGANISATIONS AND COMMUNITY GROUPS

There are also community organisations that operate independently to defend the right to decent housing. In the Region of Murcia, the Mortgage Victims' Platform (PAH) and the Housing Union provide collective advice, mutual support and information on access to housing resources.

- **Mortgage Victims' Platform (PAH):** Organises regular assemblies, offering free advice in cases of eviction or rent arrears. You can find information on local groups and assemblies in the Region of Murcia through the [following link](#).
- **Housing Union:** Organises tenants to defend their rights against property speculation and abusive practices by landlords through direct action, while also providing advice and legal support.

IMPORTANT NOTICE

This document is intended for guidance purposes only. In all cases, it is recommended that you seek the appropriate advice to confirm or clarify any of the issues addressed. Please also note that the applicable legislation may vary depending on the circumstances and the time at which it is applied. It is therefore essential to verify the legislation currently in force.

الفهرس

Pág. 24 & 25

مقدمة

Pág. 26

معلومات عامة

Pág. 27

اتفاقية إيجار

Pág. 28

كفالة

Pág. 29

مساعدة في دفع الإيجار

Pág. 30

الاتصال الهاتفي

Pág. 31

إطار قانوني

Pág. 32

قنوات الإبلاغ

Pág. 33 & 34

الهشاشة وحالة الطوارئ الاجتماعية

في عام 2024، أطلقت دائرة الرعاية الاجتماعية التابعة لمجلس بلدية توتانا خطة للمشاركة والتعايش والإدماج الاجتماعي، بهدف تعزيز إجراءات المشاركة من خلال تطوير العملية المجتمعية في توتانا، والتي تحظى بالتمويل المشترك من الصندوق والجماعة المستقلة (Fondo Social Europeo Plus) الاجتماعي الأوروبي بلس لإقليم مورسيا.

وتهدف العملية المجتمعية في توتانا إلى تعزيز التنمية المجتمعية في البلدية، والمساهمة في تحسين التعايش، ودعم الإدماج الاجتماعي للفئات الأكثر هشاشة، وتشجيع مشاركة السكان والسكانات، والهيئات الاجتماعية، والشركات، ووسائل الإعلام، والإدارة العامة نفسها في هذه العملية.

ومن أجل ترسيخ هيكل للمشاركة في بلدية توتانا يتسم بالاستقرار والاستدامة والطابع القطاعي والإقليمي، تعمل العملية المجتمعية على تعزيز أوجه التآزر وإقامة التحالفات الاستراتيجية، ساعيةً إلى إشراك جميع فئات السكان ومختلف المناطق، بما في ذلك الأحياء والمناطق الريفية التابعة لبلدية توتانا.

وفي إطار ممارسة تشاركية، تشجع هذه العملية على اتخاذ القرارات بصورة جماعية وعلى أساس المسؤولية المشتركة إضافةً إلى تحليل وترتيب الأولويات والتخطيط للإجراءات الاستراتيجية الخاص بإعداد خطة للمشاركة والتعايش والإدماج الاجتماعي.

وفي شهر ديسمبر/كانون الأول من عام 2024، تم تشكيل لجنة الإسكان التابعة لمجموعة العمل المحلية (GAL). وتتولى لجنة العمل هذه تنفيذ الإجراءات المخطط لها بهدف تعزيز فرص حصول الفئات الأكثر هشاشة في بلدية توتانا على السكن.

ولهذا الغرض، تم تشكيل مجموعة العمل المحلية (ويشار إليها فيما بعد بـ GAL) بوصفها هيئةً تشاركية ذات طابع فني واستشاري. وتُعد مجموعة العمل المحلية (GAL) عنصراً أساسياً في تطوير هذه العملية المجتمعية، إذ تنبثق عنها لجان عمل متخصصة متعددة تتولى تحديد الأولويات والتخطيط للإجراءات الرامية إلى تحسين أوضاع البلدية، فضلاً عن تعزيز تنفيذ هذه الإجراءات وتطويرها وتقييمها.

وتضم هذه اللجنة في تشكيلها ممثلين عن منظمات المجتمع المدني والقطاع الثالث في البلدية، إلى جانب الإدارة العامة، بمشاركة مؤسسة Cepaim، وجمعية Murcia Acoge، ومنظمتي Caritas Tres Aves Marías و Caritas Parroquia، ومجموعة El Candil، والصليب الأحمر، بالإضافة إلى ممثلين عن أقسام الخدمات الاجتماعية، والتخطيط العمراني، والإحصاء في مجلس بلدية توتانا، وكذلك شركة Proinvitosa، وهي الشركة البلدية المعنية بتطوير الأراضي الصناعية والإسكان في توتانا.

ويأتي ذلك كله لضمان تمثيل مختلف الجهات وتحقيق التنوع بين أعضاء لجنة العمل، إلى جانب ضمان كفاءتها التشغيلية. وتقوم كل من المنظمات الاجتماعية ومنظمات القطاع الثالث في البلدية، إلى جانب الإدارة العامة نفسها، بتحديد الاحتياجات الاجتماعية، والفرص، ومقترحات التغيير، ولا سيما تلك المتعلقة بالفئات السكانية الأكثر هشاشة.

وينطلق هذا التحليل من الاستنتاجات الواردة في التشخيص المحلي التشاركي المنجز سنة 2022، والذي يشكل نقطة الانطلاق لتحديد أولويات الإجراءات في مجال الإسكان، حيث أبرز نقص المساعدات المخصصة للإيجار، وقلة المعروض من المساكن المؤجرة وارتفاع أسعارها، والصعوبات التي تواجه الفئات الهشة في الحصول على السكن، وازدياد حالات الإخلاء من المساكن في البلدية، وسوء ظروف السكن من حيث الصلاحية للسكن أو إمكانية الوصول أو الاكتظاظ، إلى جانب قضايا أخرى.

وفي هذا السياق، تقوم لجنة الإسكان بإعداد مقترحات للإجراءات وترتيبها حسب الأولوية، حيث تركز هذه المقترحات على دراسة إمكانيات تدخل الإدارة المحلية في بناء وتعزيز توفير مساكن ميسورة للفئات الأكثر هشاشة، وكذلك دراسة إمكانية إنشاء نقطة معلومات حول سبل الحصول على السكن، أو البحث في تجارب ناجحة أخرى في مجال الإسكان في بلديات أخرى داخل إسبانيا، من بين مبادرات أخرى.

وتُعد لجنة الإسكان جزءاً من منظومة العملية المجتمعية في توتانا، وتهدف إلى تقديم إجابات عن القضايا العامة المتعلقة بالحصول على سكن بالإيجار.

معلومات عامة

فيما يلي، نقدم دليلاً معلوماتياً وعملياً أُعد استناداً إلى تحليل المعلومات التي توفرها الهيئات الرسمية، مثل وزارة الإسكان أو بوابة المعلومات الخاصة بخطة مساعدات الإسكان في إقليم مورسيا، وغيرها. ونبدأ بالمعلومات العامة التي تقدمها وزارة الإسكان، والتي قد تكون مفيدة لك.



عند التفكير في استئجار مسكن، تبرز العديد من الأسئلة، خاصة إذا كانت هذه هي المرة الأولى. ولهذا السبب، نوفر لك هذا الرابط المباشر حتى تتعرف على الإجابات عن أكثر أسئلة شيوخاً بشأن الإيجار، والتي ينبغي أخذها بعين الاعتبار. (مدة عقود الإيجار وتجديدها، قيمة الإيجار الشهري والزيادات المحتملة، إيداع مبلغ التأمين، تأمين الإيجار، السكن السياحي، وغيرها).



اتفاقية إيجار

لقد أصبحت الآن على دراية ببعض المسائل العامة التي قد تكون مفيدة لك إذا كنت تستأجر مسكناً أو تفكر في استئجار واحد، لذا هيا نبدأ!

من خلال الرابط التالي يمكنك الاطلاع على دليل عملي لإعداد عقد الإيجار، توفره وزارة الإسكان، وذلك وفقاً للتشريعات السارية، مع مراعاة البنود الأساسية وتقسيم العقد إلى الأقسام الموصى بها.



وبعد أن تعرفت على البنود التي يجب أن يتضمنها عقد الإيجار، نقدم لك فيما يلي نموذجاً لعقد يمكن الاستفادة منه كمثال. ويتضمن هذا النموذج كلاً من البنود الإلزامية والبنود الاختيارية، وقد صيغت بطريقة عامة، كما تم توضيحها أيضاً بصياغة أكثر تحديداً. وبناءً على هذا النموذج، يمكنك استكمال البيانات المطلوبة في كل قسم حسب الحالة.



إيداع مبلغ الضمان

الضمان (التأمين) هو مبلغ مالي يقدمه المستأجر أو المستأجرة إلى مالك أو مالكة المسكن عند توقيع عقد الإيجار، سواء عن طريق التحويل البنكي، أو الإيداع البنكي، أو الدفع نقداً. وتتمثل وظيفته الأساسية في ضمان التزام المستأجر بجميع الالتزامات المنصوص عليها في العقد، بما في ذلك المحافظة على المسكن وسداد قيمة الإيجار الشهري. وعادةً ما يعادل هذا المبلغ قيمة إيجار شهر واحد، إلا أن ذلك يعتمد على الاتفاق الذي يتم بين الطرفين.

ويعتقد البعض أن إدراج مبلغ الضمان في عقد الإيجار أمر إلزامي، إلا أنه في الوقت الحالي، وبالنسبة لإقليم مورسيا، فإنه لا يُعد إلزامياً. ومن خلال الرابط التالي، يمكنك التحقق من الأقاليم ذاتية الحكم التي يُشترط فيها دفع مبلغ الضمان، وكذلك معرفة القيمة المحددة له.



مساعداات

اعتماداً على وضعك الاقتصادي، وكذلك على وضع الأسرة وقيمة الإيجار، قد يكون بإمكانك الاستفادة من مساعدات مالية لتسديد الإيجار. ومن خلال الرابط التالي، تقدم وزارة الإسكان معلومات حول المساعدات العامة، بالإضافة إلى المساعدات المخصصة لمن هم دون سن الخامسة والثلاثين ولمن تجاوزوا الخامسة والستين، وذلك بحسب كل إقليم ذاتي الحكم.

ولفهم هذه المعلومات بشكل أفضل، من المهم معرفة معنى مؤشر IPREM. يشير المؤشر العام للدخل متعدد الآثار (IPREM) إلى المؤشر المرجعي المعتمد في إسبانيا لتحديد حدود الدخل اللازمة للاستفادة من المساعدات، والإعانات، والمنح الدراسية، وبرامج الإسكان، وإعانات البطالة. وفي عام 2026، تبلغ قيمته 600 يورو شهرياً / 7200 يورو سنوياً. وفيما يتعلق بمساعدات الإيجار، يتم تحديد حدود الدخل الخاصة بوحدة التعايش (الأسرة أو الأشخاص المقيمون معاً) استناداً إلى مؤشر IPREM، ويُعد ذلك أحد شروط الاستفادة من هذه المساعدات. فعلى سبيل المثال، إذا كان شرط الحصول على هذه المساعدات هو أن يتراوح دخل وحدة التعايش بين 0.5 و3 أضعاف مؤشر IPREM، فهذا يعني عملياً أن إجمالي دخل وحدة التعايش يجب أن يتراوح بين 3600 يورو و21600 يورو.

وبالمثل، يمكنك من خلال بوابة المعلومات الخاصة بخطة مساعدات الإسكان في إقليم مورسيا الاطلاع على جميع المعلومات والإجراءات المتعلقة بمساعدات الإيجار. وستجد فيها جميع البيانات اللازمة المتعلقة بقيمة المساعدات، والمواعيد النهائية لتقديم الطلبات، والشروط المطلوبة للاستفادة منها. ويُنصح بالاطلاع على هذه البوابة بشكل منتظم للبقاء على اطلاع بأي مستجدات في هذا الشأن.



الاتصال الهاتفي

وفي جميع الأحوال، إذا كانت لا تزال لديك أي استفسارات، فيمكنك التواصل هاتفياً للحصول على أي معلومات أ طرح أي سؤال.

● الهاتف المخصص لخدمة الحق في السكن: 047

الهاتف الرسمي والعمومي والمجاني التابع لوزارة الإسكان والأجندة الحضرية في إسبانيا. ساعات تقديم*

الخدمة: من الاثنين إلى الجمعة، من الساعة 09:00 إلى الساعة

18:00.

● هاتف خدمة المواطنين: 904 732 900

رقم مجاني لخدمة المواطنين تابع لوزارة الإسكان والأجندة الحضرية في إسبانيا. ساعات تقديم الخدمة: من*

الاثنين إلى الجمعة، من الساعة 09:00 إلى الساعة

18:00.

● هاتف خطة الوصول إلى السكن وحمايته: 012

رقم خدمة المواطنين التابع للإدارة الإقليمية، والمخصص لإدارة الإجراءات وحجز المواعيد المسبقة المتعلقة*

بخطة الوصول إلى السكن وحمايته. ساعات تقديم الخدمة: من الاثنين إلى الجمعة، من الساعة 08:00 إلى



التشريعات المنظمة

القانون رقم 29/1994 الصادر بتاريخ 24 نوفمبر بشأن عقود إيجار العقارات الحضرية

يحدد هذا القانون الإطار القانوني الذي يحمي حقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر. ويُعد التشريع الأساسي الذي ينظم جميع عقود إيجار العقارات الحضرية، سواء كانت مخصصة للسكن الرئيسي أو لاستخدامات أخرى.

المرسوم بقانون رقم 7/2019 بشأن التدابير المستعجلة في مجال الإسكان والإيجار

يتضمن هذا التشريع مجموعة من التدابير العاجلة المتعلقة بالإسكان والإيجار، ويهدف بصورة رئيسية إلى تسهيل الحصول على سكن لائق، بالإضافة إلى توفير قدر أكبر من الاستقرار للمستأجرين والمستأجرات.

القانون رقم 12/2023 الصادر بتاريخ 24 مايو بشأن الحق في السكن

يُعد هذا أول تشريع من نوعه على مستوى الدولة الإسبانية. ويهدف إلى ضمان الحق في الحصول على سكن لائق وبأسعار معقولة، وحماية المستأجرين من الزيادات التعسفية في الإيجارات، وتشجيع تأجير المساكن الشاغرة.

يتضمن هذا التشريع مستجدات مهمة تتعلق بإيجار المساكن، ومن أبرزها (IPC) تقييد تحديث قيمة الإيجار أثناء سريان العقد بما يتوافق مع مؤشر أسعار المستهلك. تنظيم الإيجار في المناطق ذات الطلب المرتفع على السكن. تعزيز حماية الفئات الأكثر هشاشة عند استئجار المساكن.

وللاطلاع بمزيد من التفصيل على هذه المستجدات، يمكنك الرجوع إلى المعلومات التي توفرها وزارة الإسكان من خلال الرابط التالي.

قنوات تقديم الشكاوى

في حال وجود مشكلات تتعلق بالإيجار، أو انتهاك للحقوق، أو الإخلال بالالتزامات، أو مخالفات في عقد الإيجار، أو ممارسات ترهيبية، أو مشكلات تتعلق بالصحة والسلامة داخل المسكن، تتوفر عدة وسائل لتقديم الشكاوى:

إذا كنت ترغب في الإبلاغ عن مخالفة قانونية أو احتيال ضريبي يتعلق بإيجار مسكن (مثل الإيجارات غير المصرح بها أو الإيجار دون عقد، أو الإيجارات السياحية غير القانونية)، فيمكنك إبلاغ وكالة الضرائب الإسبانية بالوقائع أو الأوضاع التي قد تشكل مخالفات ضريبية. ويمكن تقديم هذا البلاغ شخصياً، أو إرساله بالبريد، كما يمكن تقديمه بصورة مجهولة الهوية أو مع الإفصاح عن هوية مقدم البلاغ. ومن خلال الرابط التالي، يتوفر نموذج البلاغ الضريبي العام

إذا كنت ترغب في الإبلاغ عن أي إخلال بالالتزامات المنصوص عليها في العقد بما يمس حقوق أحد الطرفين (مثل عدم دفع الإيجار، أو فرض رسوم تعسفية، أو الامتناع عن إجراء الإصلاحات، وغيرها

- إذا كان المؤجر شخصاً طبيعياً (إيجار بين أفراد): يمكنك رفع دعوى مدنية أمام محكمة الدرجة الأولى المختصة في المنطقة التي يقع فيها العقار.
- إذا كان المؤجر شركة أو وكالة عقارية: يمكنك تقديم الشكاوى إلى مكتب حماية المستهلك الأقرب إليك. ومن خلال الرابط التالي، يمكنك الاطلاع على مكاتب حماية المستهلك المعتمدة في إقليم مورسيا.

أما إذا كنت ترغب في الإبلاغ عن ممارسات ترهيبية (المضايقة العقارية)، أو عن أفعال قد تشكل جرائم جنائية (مثل إلحاق أضرار بالمسكن، أو سرقة الممتلكات، أو دخول المسكن دون إذن، أو الإكراه، أو التهديد)، فيمكنك إبلاغ الشرطة، أو الحرس المدني، أو المحكمة المناوبة، بحسب مكان وجود العقار. ويُنصح بالتوجه مصطحباً وثيقة الهوية الشخصية بالإضافة إلى جميع المستندات المتوفرة التي تدعم الشكاوى

أما إذا كانت هناك مشكلات تتعلق بالنظافة أو الصحة العامة داخل المسكن (مثل الرطوبة، أو كسر أنابيب المياه، أو انتشار الآفات، أو تراكم النفايات، أو الروائح الكريهة، وغيرها)، فيمكنك مراجعة البلدية للإبلاغ عن المشكلة وبدء الإجراءات المحلية اللازمة، أو التواصل مع الشرطة المحلية إذا كانت الحالة تشكل خطراً جسيماً على الصحة العامة.

حالات الهشاشة والطوارئ الاجتماعية.

الخدمات الاجتماعية البلدية

إذا كنت تمر بوضع من الهشاشة الاجتماعية أو حالة طوارئ اجتماعية، أو كنت معرضاً لانقطاع خدمات الماء أو الكهرباء أو الغاز، أو لخطر الإخلاء من المسكن، فنوصيك بالتوجه إلى الخدمات الاجتماعية البلدية. يقع مركز الخدمات رقم 21 (بالقرب من دوار "لوس فرانثيسيس")، (C/ Real) الاجتماعية في توتانا في: شارع ريال ويقوم المركز بتقييم حالات الهشاشة والطوارئ الاجتماعية، مع تقديم المعلومات حول الموارد والمساعدات المتاحة للتخفيف من هذه الأوضاع. وللحصول على هذه الخدمة، يجب حجز موعد مسبق، وذلك من خلال الاتصال هاتفياً (C/ Real) على الرقم: 77 81 41 968 أو بالحضور مباشرة إلى مقر مركز الخدمات الاجتماعية الكائن في: شارع ريال رقم 21 – توتانا

الهيئات الاجتماعية

فيما يلي بعض الهيئات الاجتماعية التي تعمل على تعزيز الحق في السكن اللائق وتحسين فرص الحصول عليه في إقليم مورسيا.

Asociación Hábito: تسهم في تسهيل حصول الأسر التي تعيش أوضاعاً من الإقصاء الاجتماعي على مساكن لائقة: C. del Cabo Guardia Civil Pedro Moreno Pérez, 30007 Santiago y Zaráiche, Murcia الهاتف: 42 89 82 968

HOGAR SÍ (Fundación Rais): توفر حلولاً سكنية تساعد في الحصول على سكن لائق، وتسعى إلى القضاء على: ظاهرة التشرد. العنوان: C. San Martín de Porres, 2, 30001 Murcia الهاتف: 11 19 22 968

Rasinet: تقدم خدمات الإرشاد، والإدارة، والمرافقة، وتعمل كشبكة دعم للأسر والفئات المعرضة لخطر الإقصاء الاجتماعي. العنوان: C. Alberto Sevilla, Local 1, Esc. 5, Bajo, 30011 Murcia الهاتف: 24 10 35 968

حالات الهشاشة والطوارئ الاجتماعية.

المنظمات والمبادرات الاجتماعية

إضافة إلى ذلك، توجد مجموعات اجتماعية مستقلة تنظم نفسها للدفاع عن الحق في السكن اللائق. وفي إقليم نقابة السكن خدمات الاستشارة الجماعية، والدعم (PAH) مورسيا، تقدم منصة المتضررين من الرهن العقاري المتبادل، والمعلومات المتعلقة بسبل الوصول إلى الموارد والخدمات.

- تنظم اجتماعات دورية، وتوفر استشارات مجانية للأشخاص: **(PAH) منصة المتضررين من الرهن العقاري**.
المهدين بالإخلاء أو الذين يواجهون مشكلات في سداد المدفوعات.
- **نقابة السكن:** تعمل على تنظيم المستأجرين والمستأجرات في مواجهة المضاربات العقارية والتجاوزات التي قد يرتكبها بعض الملاك، وذلك من خلال العمل المباشر، مع توفير الاستشارات والدعم القانوني.

ملاحظة هامة

هذه الوثيقة ذات طابع إرشادي فقط. وفي جميع الأحوال، يُنصح بإجراء الاستفسارات اللازمة لدى الجهات المختصة لتأكيد أو توضيح المسائل المطروحة. كما يُنبه إلى أن التشريعات المعمول بها قد تختلف بحسب الظروف والسياق والزمن، ولذلك من الضروري دائماً التحقق من سريان النصوص القانونية المعمول بها وقت الحاجة.