10 пунктів, які перевірити до підпису договору оренди

Іспанія · безкоштовно · перевірено на 16.11.2026

Пройдіть по списку до того, як підписати договір і віддати гроші. Кожен пункт — те, на чому найчастіше втрачають заставу чи нерви

1	**Хто власник**	Замовте nota simple — виписку з реєстру нерухомості — і звірте ім'я з документом того, хто здає. Замовляйте лише на офіційному сайті registradores.org: посередники беруть за те саме в рази дорожче
2	**Якщо здає не власник**	Агентство чи «керуючий» мають показати договір із власником або довіреність. Немає папірця — немає угоди
3	**Застава**	За законом для житла — 1 місяць (fianza) і додаткова гарантія максимум 2 місяці. Просять більше — привід замислитися
4	**Прописка**	Уточніть заздалегідь, що власник не проти вашої прописки (empadronamiento) за цією адресою. Без неї не оформити багато документів
5	**Застава на депозиті**	Власник зобов'язаний здати вашу fianza на депозит у держорган регіону, у Валенсії — в Generalitat. Попросіть підтвердження
6	**Строк**	Для постійного житла договір продовжується за вашим бажанням до 5 років, до 7 — якщо власник компанія. «Сезонний» договір на 11 місяців, коли ви живете там постійно, — червоний прапорець
7	**Достроковий виїзд**	З'їхати можна після 6 місяців, попередивши за 30 днів. Компенсація власнику — лише якщо прописана в договорі, і не більше 1 місяця за кожен рік, що залишився
8	**Підвищення ціни**	Як і наскільки зростає оренда, має бути прописано. Немає пункту — ціну протягом строку не підвищують
9	**Витрати**	Хто платить за світло, воду, газ, інтернет, внески сусідам (comunidad), податок IBI і сміття — усе має бути в договорі, а не на словах
10	**Опис при заїзді**	Фото й список меблів, техніки та стану квартири, підписані обома сторонами. Це головний спосіб повернути заставу при виїзді

> Закони про оренду змінюються. Після виборів 29.11.2026 правила підвищення ціни можуть змінитися — звіряйтеся з датою перевірки

Це загальний чек-лист, а не юридична консультація. Складний випадок чи суперечка — до юриста