

Asunnon vuokraus Espanjasta

Muutetaan Espanjaan: asunnon vuokraopas

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden ala
Kansainvälinen kauppa
Opinnäytetyö AMK
Syksy 2016
Anneli Jokinen

Lahden ammattikorkeakoulu
Kansainvälinen kauppa

JOKINEN, JANITA ANNELI

Asunnon vuokraus Espanjasta
Muutetaan Espanjaan: asunnon
vuokraopas

Kansainvälisen kaupan opinnäytetyö, 38 sivua, 38 liitesivua

Syksy 2016

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyö pyrkii vastaamaan kysymykseen: ”Miten vuokrata asunto Espanjasta?”. Opinnäytetyö kuvaa asunnon vuokrausprosessin kahdella eri tapaa eli kun asunto vuokrataan yksityiseltä omistajalta tai käyttäen apuna vuokranvälittäjää. Opinnäytetyö tehtiin yhteistyössä kiinteistönvälitys Kesäkatu S.L:n kanssa.

Aiheesta ei ole paljoakaan kirjallisuutta. Lähteinä on käytetty asiaan liittyviä julkaisuja sekä haastateltu Kesäkadun toimitusjohtajaa. Teoreettisessa osuudessa on käytetty kirjallisuuslähteitä ja internetiä. Opinnäytetyö selvittää yleisimpiä käytäntöjä asunnon vuokraukseen liittyen ja osoittaa, että käytännöt vaihtelevat yrityksestä toiseen.

Opinnäytetyön tavoitteena oli luoda yksinkertainen ja kattava vuokraopas, joka pitää sisällään lyhyen esittelyn Espanjan vuokralaista ja selvittää espanjankielisen vuokrasopimuksen sisällön. Opas antaa yleistietoa matkustamisesta ja tarjolla olevista suomenkielisistä palveluista Costa del Solin alueella. Tavoitteena oli, että Kesäkatu voi hyödyntää opasta yrityksen sisällä ja jakaa sitä asiakkaille. Muita tarkoituksia oli, että Kesäkatu voi käyttää opasta myös uusien työntekijöiden perehdyttämisessä, jotta työntekijät pystyisivät nopeasti sisäistämään asunnon vuokrausprosessin.

Kehitysehdotuksena Kesäkatu voisi laajentaa opastaan lisäämällä siihen tietoa Espanjasta yleisesti ja asumistottumuksista. Kesäkatu välittää kiinteistöjä myyntiin, joten yhtenä ehdotuksena on, että yritys julkaisisi tulevaisuudessa samankaltaisen oppaan myös asunnon ostajalle.

Asiasanat: Espanja, Costa del Sol, vuokranvälitys, asunnon vuokraus, vuokrasopimus, Espanjan vuokralaki

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in International Trade

JOKINEN, JANITA ANNELI

Renting an Apartment in Spain
Let's Moveto Spain: rental guide

Bachelor's Thesis in International Trade, 38 pages, 38 pages of appendices

Autumn 2016

ABSTRACT

The thesis attempts to answer the question: "How to rent a property in Spain?". This study describes the process in two ways: renting a property directly from a private property owner and through a real estate company. The thesis was carried out in co-operation with Real Estate company Kesäkatu S.L.

There is not much literature available on the subject. Sources include publications related to the topic and an interview with the CEO of Kesäkatu S.L. Sources for the theoretical part of the study include literary material and the Internet. This study finds that there are different practices when renting a property. This study shows the main feature of the practices that vary from one company to another.

The aim of the thesis was to create a simple and comprehensive rental guide that includes a short introduction to the Spanish rental law and clarifies the rental contract. The guide gives general information about traveling and services offered in Finnish language on the area of Costa del Sol. The goal was that Kesäkatu S.L. could exploit this guide and share it with its clientele. Other purposes for the guide were that Kesäkatu S.L. could use it when orientating new employees so they can quickly adapt the rental process.

As a further research proposal Kesäkatu S.L. could expand this guide by adding more information about Spain in general and about living habits. Kesäkatu S.L. also sells properties and as a proposal they could create a similar guide about property buying in Spain.

Key words: Spain, Costa del Sol, property renting, rental contract, Spanish rental law

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	4
1.1	Toiminnallinen opinnäytetyö	4
1.1.1	Haastattelu osana opinnäytetyötä	6
1.1.2	Teemahaastattelu	6
1.2	Työn rajaus ja tavoitteet	7
1.3	Kesäkatu S.L.	8
1.4	Aikaisemmat tutkimukset aiheesta	9
2	OPPAAN LAATIMINEN	10
2.1	Viestintä ja suunnittelu	11
3	ASUNNON VUOKRAUS ESPANJASTA	12
3.1	Costa del Sol – Espanjan Aurinkorannikko	13
3.1.1	Suomalaiset Aurinkorannikolla	13
3.1.2	Muuttoliikenne Espanjaan	14
3.2	Aurinkorannikon palvelut	14
3.3	Vuokra-asuntojen välitys Espanjassa	15
3.3.1	Välittäjä vai yksityinen vuokranantaja	16
3.3.2	Vuokraprosessi välittäjän kautta	16
3.4	Takuuvuokra	17
3.5	Välityspalkkio	18
3.6	Vuokra-asunnon hinta	18
3.6.1	Sesongin vaikutus vuokrahintaan	19
3.6.2	Muut yleiset kustannukset	20
3.7	Vuokra-asunnon kunto	21
4	ESPANJAN VUOKRALAKI	24
4.1	Lyhytaikainen vuokrasopimus	24
4.2	Vuokralaisen oikeuksia ja velvollisuuksia	28
4.3	Andalusian uusi vuokralakiasetus	30
4.4	Airbnb	32
5	POHDINTA	33
	LÄHTEET	35
	LIITTEET	39

1 JOHDANTO

Idean opinnäytetyöhöni sain suorittaessani viiden kuukauden pituista työharjoittelujaksoa Kotikartio S.L. kiinteistönvälityksessä. Samalla matkustelen ja tutustuen Andalusian ja Costa del Solin alueisiin, paikalliseen kulttuuriin ja toimintatapoihin. Huomasin, että yritykseltä puuttuu opas, josta löytyisi vuokraukseen liittyviä asioita. Sain toimeksiantona kirjoittaa vuokraoppaan, joka on hyödyllinen asiakkaille, yritykselle ja kaikille aiheesta kiinnostuneille.

1.1 Toiminnallinen opinnäytetyö

Opinnäytetyöni on tehty toimeksiantona yhteistyössä Espanjassa sijaitsevan kiinteistönvälitysyriitys Kesäkatu S.L:n kanssa. Kesäkatu välittää kiinteistöjä suomalaisille asiakkaille Fuengirolasta ja sen lähialueilta. Kesäkatu on suomalaisomistuksessa oleva kiinteistönvälitys, jossa työskentelee tällä hetkellä kolme työntekijää. Kesäkadun asiakkaille haluttiin laatia opas, josta löytyisi tietoa asunnon vuokrauksesta.

Opinnäytetyöni toteutustavaksi olen valinnut toiminnallisen opinnäytetyön, mikä on yksi vaihtoehto tutkimukselliselle opinnäytetyölle ammattikorkeakouluissa. Toiminnallinen opinnäytetyö voi olla joko ohje, ohjeistus tai opastus esimerkiksi perehdyttämisopas. Toiminnallisen opinnäytetyön toteutustapa voi olla kirja, vihko, kansio, portfolio, kotisivut tai opas. Toiminnallisen opinnäytetyön tekemisessä Vilka ja Airaksinen (2003) suosittelevat, että opinnäytetyöllä on toimeksiantaja. (Vilka & Airaksinen 2003, 9-10, 51.)

Toiminnallisen opinnäytetyön tuotoksella on aina oltava jokin kohderyhmä, sillä tuotos tehdään aina jollekin tai jonkun käytettäväksi. Kohderyhmä voidaan määrittää sosioekonomisen aseman, iän, koulutuksen, ammattiaseman tai henkilöstötason mukaan. Kohderyhmä voidaan määrittää myös toimeksiantajan toiveiden ja tavoitteeksi asetettujen tuotosten mukaan. (Vilka & Airaksinen 2003, 38-39.) Tuotokseni kohderyhmä on määritelty luvussa kaksi.

Vilka ja Airaksinen (2003) mainitsee, että tavoitteena tehdylle tuotokselle on erottua joukosta eli muista vastaavista tuotoksista. Tuotoksen tulisi olla persoonallinen ja yksilöllinen. Tuotoksen on oltava käytännöllinen ja sopiva valitsemalle kohderyhmälle ja sen on oltava houkutteleva, mutta informatiivinen, selkeä ja johdonmukainen (Vilka & Airaksinen 2003, 53). Persoonallisuus näkyy tuotoksessani siten, että se on itse suunnittelemani ja kuvat, joita tuotoksessa on esitetty ovat itse ottamiani. Tuotokseni on informatiivinen, sillä tuotos on ohjeistava opas ja sisältö on johdonmukainen.

Opinnäytetyöni tuotokseksi valitsin oppaan luomisen eli tuotoksena on konkreettinen opas nimeltä ”Muutetaan Espanjaan: asunnon vuokraopas” (LIITE 3), joka on tehty yhteistyössä kiinteistönvälitys Kesäkatu S.L:n kanssa. Suoritin viisi kuukautta kestävästä työharjoittelujakson samassa yrityksessä, joka oli aikaisemmin nimeltään Kotikartio S.L. Harjoittelujakson jälkeen minut vakinaistettiin työntekijäksi ja samanaikaisesti yrityksessä tapahtui omistajan- ja nimenvaihdos.

Opinnäytetyöni alussa esittelen lyhyesti toimeksiantajani. Sen jälkeen käyn läpi asunnon vuokrausta Espanjassa sekä Espanjan vuokralakia ja vuokrasopimuksen sisältöä. Opinnäytetyön loppuun olen koonnut oman pohdintani ja arvion oppaan onnistumisesta ja omasta oppimasta.

Tekemääni oppaaseen olen kerännyt tietoa Espanjasta, syvemmin Costa del Solin alueesta, vuokranvälitystoiminnasta, ehdoista ja Espanjan vuokralaista. Tietoperustana olen käyttänyt Espanjassa julkaistuja aikakausi- ja sanomalehtiä, internetlähteitä sekä tieteellisiä kirjallisia lähteitä. Haastattelin Kesäkadun toimitusjohtajaa, jolla on yli 15 vuoden kokemus kiinteistönvälityksestä Espanjassa.

Aiheesta löytyy paljon artikkeleita ja uutisia internetistä, mutta ei juurikaan painettua materiaalia. Tietolähteinä on käytetty kirjallista materiaalia ja internetlähteitä ja Kesäkadun toimitusjohtajan haastattelua.

1.1.1 Haastattelu osana opinnäytetyötä

Haastattelu on laadullinen tutkimusmenetelmä, joka auttaa kokonaisvaltaisesti ymmärtämään tutkittavaa ilmiötä. Haastattelu suoritetaan usein siksi, että halutaan kirjoittamatonta faktatietoa. Toiminnallisessa opinnäytetyössä ei haastattelun avulla kerättyä aineistoa välttämättä tarvitse analysoida, vaan sitä voidaan käyttää lähteenä. Suosituimpia haastattelutapoja ovat yksilöhaastatteluun suositeltavat lomake- ja teemahaastattelut (Vilkkä & Airaksinen 2003, 63-64.)

Haastattelun päätarkoituksena oli saada yksityiskohtaisempaa tietoa siitä, kuinka vuokraustoiminta tapahtuu välittäjän kautta. Halusin myös selvittää, millainen on tyypillinen suomalainen asiakas sekä mitä muutoksia on tapahtunut viimeisten vuosien varrella vuokraukseen nähden ja mitkä ovat tulevaisuudennäkymät vuokraustoiminnassa. Haastattelun avulla oli myös tarkoitus saada välittäjän näkökulmaa siihen, miten uusi vuokralakiasetus on vaikuttanut vuokraustoimintaan. Uusi toukokuussa 2016 voimaanastunut vuokralakiasetus on lakimuutos Andalusian turistivuokralakiin, joka sääntelee alle kaksi kuukautta kestäviä lomavuokrauksia.

1.1.2 Teemahaastattelu

Valitsin haastatteluksi teemahaastattelun, jossa kysymykset ovat avoimia, sillä tavoitteenani oli kerätä tietoa vuokraustoiminnasta juuri ammattilaisen näkökulmasta. Haastattelu oli kaksiosainen ja se suoritettiin kasvotusten. Haastattelun ensimmäinen osa suoritettiin maaliskuussa 2016 ja myöhemmin elokuussa uuden vuokralain oltua voimassa jo muutaman kuukauden ajan, suoritettiin toinen osa, joka koskee uuden vuokralain näkyvää muutosta vuokraustoimintaan.

Haastattelukysymyksistä tein avoimia. Tarkoituksena oli saada kattavat vastaukset jokaiseen kysymykseen. Vastauksia on käytetty pitkin opinnäytetyötä niin tieteellisten artikkelien lomissa täydentämään väittämiä kuin yksittäisinä osuuksina etenkin kohdassa 3.5, jossa käsitellään vuokraustoimintaa välittäjän kautta.

Yhtenä tärkeimpänä osana haastattelua oli saada muun muassa tietoa siitä, millainen on tyypillinen suomalainen vuokralainen, joka tulee Espanjaan asumaan. Tällaista tietoa on vaikea saada internetistä tai tieteellisistä lähteistä, joten näin parhaaksi kysyä asiaa asiantuntijalta, joka on toiminut suomalaisten asiakkaiden kanssa yli 15 vuoden ajan.

1.2 Työn rajausta ja tavoitteet

Toimeksiantajayrityksessä harjoitetaan myös kiinteistöjen myyntiä, mutta opinnäytetyö ja opas on kuitenkin rajattu käsittämään vain vuokrauspuoleen liittyvää toimintaa ja näin ollen asunnon ostoon liittyviä asioita ei ole käsitelty lainkaan. Työn tekee ajankohtaiseksi se, että suomalaisia virtaa yhä enemmän Espanjaan ja vuokraus on aina ajankohtainen asia.

Asuntoja vuokrataan ympäri vuoden ja osalla Espanjaan tulevista henkilöistä ei ole minkäänlaista aikaisempaa käsitystä siitä, kuinka vuokrausloppujen lopuksi tapahtuu ja mitä tulee ottaa huomioon asuntoa vuokrattaessa. Asunnon vuokraoppaan avulla asiakkaat löytävät kaiken mahdollisen tiedon vuokraukseen liittyen yhdestä paikasta, eikä näin ollen tietoa tarvitse hakea erikseen eri sivustoilta.

Opinnäytetyön tavoitteena on kirjoittaa kokonaisvaltainen opas, kuinka asunnon vuokraaminen Costa del Solilla toisin sanoen Aurinkorannikolla tapahtuu. Kesäkatu ei ole aikaisemmin julkaissut opasta asuntojen vuokrauksesta. Myöskään suomenkielisiä julkaisuja ei aiheesta ole kirjoitettu lähiaikoina. Julkaisujen puute osoittaa, että työllä ja sen tuloksella on selkeä tarve. Työn tuloksena Kesäkatu voi jakaa opastaan asiakkaille ja laittaa sen esimerkiksi yrityksen kotisivuille kaikkien asiakkaiden nähtäville ja luettavaksi. Tutustuttuaan oppaaseen asiakkaalla on jo käsitys vuokrauksesta ennen vuokra-asuntojen tiedustelua, mikä myös vähentää Kesäkadun työntekijöiden työmäärää siinä määrin, että jokaiselle asiakkaalle ei tarvitse erikseen kertoa vuokraukseen liittyviä perusasioita.

1.3 Kesäkatu S.L.

Kesäkatu S.L. on Espanjassa virallisesti rekisteröity yritys, joka välittää asuinkiinteistöjä vuokralle ja myyntiin. Espanjassa asuntokauppa on kiinteistökauppaa. Yritys sijaitsee Fuengirolassa, ja sen toiminta sijoittuu Aurinkorannikolle. Yritys on suomalaisomistuksessa ja yrityksen asiakaskunta koostuu pääosin suomalaisista ja espanjalaisista. Asiakaspalvelua saa suomeksi, espanjaksi ja englanniksi.

Kesäkatu tunnettiin aikaisemmin nimellä Kotikartio S.L. Yrityksessä tapahtui omistajanvaihdos heinäkuussa 2015. Nimenvaihdos toteutettiin tammi-kuussa 2016, minkä myötä yritys julkaisi uudet internetsivut maaliskuussa 2016. Uusilta kotisivuilta löytyy asuntoilmoitusten lisäksi myös erilaisia artikkeleita muun muassa tietoa ympäristöstä, matkustelusta sekä mainostetaan yhteistyökumppaneiden palveluita.

Kesäkatu tarjoaa myös oheispalveluita. Asiakkaiden on mahdollista esimerkiksi tilata lentokenttäkuljetus, aamiaispalvelu tai viikkosiivous asuntoon. Tarpeen mukaan asiakkaille räätälöidään henkilökohtaisesti koko lomasuunnitelma alusta loppuun. Kuljetukset järjestyvät myös nähtävyyksille ja asuntoon on mahdollista tilata esimerkiksi kokki tekemään ruoat vaikka koko loman ajaksi tai orkesteri soittamaan.

Palvelun tavoitteena on luoda asiakastyytyväisyyttä ja saada asiakkaat käyttämään yrityksen palveluita myös jatkossa. Asiakkaiden luottamus on tärkeä osa palvelua ja yritys pyrkii kartoittamaan palvelun laatua muun muassa asiakastyytyväisyyskyselyillä. Keskustelemalla asiakkaiden kanssa henkilökohtaisesti ja pitämällä yhteyttä asiakkaisiin koko heidän vuokrakauden ajan ja vielä sen jälkeenkin auttaa ylläpitämään asiakassuhteita.

Yrityksen ulkoinen markkinointi keskittyy pääosin paikallismediaan. Yritys ilmoittaa itsestään Costa del Solin vuosittain ilmestyvässä palvelukartassa. Yritys mainostaa suomenkielisissä paikallislehdissä. Yhtenä markkinointikanavana on yrityksen kotisivut. Yritys näkyy myös sosiaalisessa mediassa, Kesäkadulla on omat Facebook-sivut, joita päivitetään säännöllisesti.

Sivuilla ilmoitetaan uusista asunnoista ja tarjouksista, oheispalveluista, paikallisista tapahtumista ja matkavinkeistä. Lokakuussa 2016 Kesäkatu osallistui Espanja.comin järjestämille ensimmäisille asuntomessuille Fuen-girolassa.

1.4 Aikaisemmat tutkimukset aiheesta

Aikaisemmin on julkaistu vuokraoppaita liittyen asunnon vuokraukseen Espanjassa:

Julkaisu ”Asunto Espanjassa – opas mukavaan asumiseen & vuokralaisen opas” on vuodelta 2002, siinä on perehdytty aluksi yleisesti asumiseen Espanjassa ja esitetty erilaiset asumisen muodot sekä turistitietoa muun muassa paljonko suomalaisia matkailijoita on tuolloin ollut alueella. Oppaassa on lyhyesti esitelty lähimmät paikkakunnat sekä muun muassa luola-asumista Espanjassa. (Asunto Espanjassa, 2002.)

Espanjassa julkaistavan Olé-lehden päätoimittaja Katia Westerdahl on kirjoittanut ”Se Alquila² - Vuokraajan opas Espanjassa” vuonna 2008. Siinä Westerdahl on käsitellyt Espanjan vuokralakia ja käynyt läpi lyhyt- ja pitkä-aikaisen vuokrasopimuksen sisällön sekä asioita, joita tulee huomioida vuokra-asuntoa etsiessä sekä asumisen kustannuksia. Oppaaseen on koottu myös muita kattavia aihealueita kuten asumiseen vaadittavista dokumenteista, espanjalaisesta ajokortista, terveydenhuollosta ja verotuksesta. Opas on kuitenkin lakien ja verotuksen osalta jo vanhentunut.

2 OPPAAN LAATIMINEN

Tuotoksena syntynyt opas on tarkoitettu suomalaisille asiakkaille. Kohderyhmänä ovat suomalaiset Espanjaan vuokralle muuttavat yksityishenkilöt. Myös yritykset vuokraavat loma-asuntoja, jolloin kohderyhmänä on myös näiden yritysten asiakkaat, joille tieto on hyödyllistä. Kohderyhmä rajaa pois asunnon ostajat.

Osaltaan asunnon ostoa harkitsevien on kuitenkin hyvä lukea opas. Hampshire toteaa asunnon ostoaikeissa oleville, että on viisasta vuokrata asunto siksi aikaa kunnes tietää tarkemmin alueen, jossa haluaa asua ja paljonko on valmis maksamaan. Hampshire suosittelee, että mikäli asuminen Espanjassa kestää vähemmän kuin kolme vuotta, on suositeltavaa muuttaa aluksi vuokralle (Hampshire 2007, 103-104.)

Pääsääntöinen kohderyhmä on pitkäaikaiset vuokralaiset, jotka käyttävät välittäjän palveluita, mutta myös vuokraavat usein suoraan omistajalta. Vuokraopas on hyödyllinen etenkin siltä osin, että tärkeimmät vuokraukseen liittyvät asiat on esitetty suomen kielellä ja vuokrasopimuksen sisältö on selvitetty suomeksi.

Vuokraoppaan pääasialliseen kohderyhmään eivät kuulu asuntojen omistajat, mutta opas on osaltaan kuitenkin hyödyllinen asunnon omistajalle, joka harkitsee asuntonsa vuokralle laittoa tai on jo antanut asuntonsa vuokralle. Näin ollen asunnon omistaja saa käsityksen siitä, mitä potentiaalinen vuokralainen tulee huomioimaan asunnon kunnossa ennen vuokrauspäätöksen tekoa. Omistaja saa niin sanotusti etulyöntiaseman ja voi tarkistaa oppaassa esitetyt vuokra-asunnon kuntoa koskevat kohdat omassa asunnossaan etukäteen sekä tehdä mahdolliset korjaukset ja parannukset. Opas antaa vuokranantajalle kattavasti tietoa siitä, mitä potentiaalinen vuokralainen tulee kysymään asuntoa katsoessaan.

2.1 Viestintä ja suunnittelu

Opas luodaan sähköisenä versiona, joka tulee esille Kesäkadun kotisivuille. Opasta jaetaan myös kirjallisena painoksena ensialkuun Kesäkadun toimistolla. Tulevaisuudessa ajatuksena on kääntää painos englannin kielelle, jolloin siitä on hyötyä myös muille kansainvälisille asiakkaille ja muille yrityksille. Sosiaalisessa mediassa opasta voidaan markkinoida muun muassa yrityksen Facebook-sivuilla.

Toiminnallisessa opinnäytetyössä yksi tärkeä piirre on tuotokseen viestinnällisin ja visuaalisin keinoin luotu kokonaisilme (Vilka & Airaksinen 2003, 51). Erillinen opas on suunniteltu näyttämään houkuttavalta ja mielekkäältä teokselta lukea. Oppaan suunnittelussa on huomioitu tekstinasettelu, typografia sekä kuvitus ja väryitys.

Kaikki oppaassa julkaistut kuvat ovat itse ottamiani. Kuvien tarkoituksena on luoda mielikuvaa Espanjasta ja asumisesta ja sopeutumisesta espanjalaiseen kulttuuriin. Kuvat ovat värikkäitä ja värien kirjon tarkoituksena on saada asiakkaalle positiivinen ja rento mielikuva Espanjan ympäristöstä. Asuminoista otettujen kuvien lähtökohtana on näyttää kauniita espanjalaisia koteja, jotka eroavat perinteisestä skandinaavisesta tyylistä.

3 ASUNNON VUOKRAUS ESPANJASTA

Vuokrakohteet ovat useimmiten yksityisten henkilöiden omistamia asuntoja. Niitä on tarjolla yksiöistä kolmioihin (apartamentos, pisos) sekä rivitaloja (adossado), omakotitaloja (casa) ja villoja (villa). Espanjassa yksiö tarkoittaa yhden makuuhuoneen asuntoa. Ilman erillistä makuuhuonetta olevaa asuntoa kutsutaan studioksi (estudio). (Asunto Espanjassa 2002, 48-52.)

Espanjassa on yleistä, että asunto omistetaan ja siinä asutaan itse. Viimeisten vuosien aikana käsitys on muuttunut ja vuonna 2014 tehdyn tutkimuksen mukaan 21,2 % espanjalaisista asui vuokralla (Carrero 2015). Yleisin asumismuoto Espanjassa on asuinkerrostalossa asuminen. Vuonna 2014 tehdyn tilaston mukaan 66,5 % espanjalaisista asui asuinkerrostaloissa, mikä on suurin osuus EU-28:n väestöstä. (Eurostat, 2015.)

Tarjolla on myös huoneistohotelleja, joita sijaitsee paljon turistialueilla. Huoneistohotellit tarjoavat niin lyhyt- kuin pitkäaikaista asumista hotellin huoneistossa, joka on varusteltu omalla keittiöllä. Usein näissä maksetaan vain vuokra, joka pitää sisällään sähkön ja veden ja useimmiten huoneistoissa on valmiina internetyhteys. Vastaanotto auttaa tarvittaessa. Huoneistojen hinnat riippuvat asunnon koosta, varustuksesta ja myös sesongista. (Venejärvi 2012.)

Vuonna 2015 tehdyn tutkimuksen mukaan Espanja oli Euroopan Unionin suosituin ulkomaan matkakohde ulkomailta tulevien matkailijoiden keskuudessa vuoden 2014 aikana. Espanjassa pelkästään majoitusliikkeissä yöpyvien määrä oli 260 miljoonaa yöpymistä mikä oli 21,5 % kaikista Euroopan Unionin maissa tehdyistä yöpymisistä. (Eurostat, 2015.)

Tilastot osoittavat, että Suomesta on Espanjaan muuttanut yli 12 000 henkilöä vuosien 1991–2012 välillä. Tutkimuksen mukaan vuonna 2013 Costa del Solilla asui noin 16 000 suomalaista joko pysyvästi tai kausiluontoisesti lukuun ottamatta turisteja. Tutkimus osoittaa, että 46 % näistä henkilöistä on ympärivuotisesti asuvia ja maassa kirjoilla olevia residenttejä ja keski-

määräinen asumisaika vuodessa on noin kahdeksan kuukautta. (Könnilä 2014, 36-43.)

3.1 Costa del Sol – Espanjan Aurinkorannikko

Costa del Sol, suomalaisittain Espanjan Aurinkorannikko, jakautuu kahteen osaan, itään ja länteen. Itärannikko jatkuu aina Nerjaan asti Granadan maakuntaan ja länsirannikko Gibraltarin suuntaan Cadizin maakuntaan. Malaga sijoittuu näiden kahden rannikon keskivaiheille. (Costa del Solin helmet, 2011.)

Costa del Sol sijaitsee Andalusiassa itsehallintoalueella, Malagan maakunnassa ja rantaviivaa on 160 kilometriä. Alueella asuu noin 1,5 miljoonaa asukasta. Suosituimpia turistikohteita ovat tällä välillä sijaitsevista kaupungeista Fuengirola, Torremolinos, Benalmadena ja Marbella. Näistä etenkin Fuengirola ja sen lähialueet ovat suomalaisten suosiossa. (Hietala 2016.)

3.1.1 Suomalaiset Aurinkorannikolla

Turismin määrä Costa del Solilla toisin sanoen on kasvanut viime vuosien aikana merkittävästi. Suomesta muuttaa joka vuosi Suomen kansalaisia Espanjaan erilaisista syistä. Suurin osa muuttavasta väestöstä on jo vanhempia ja eläkkeellä olevia henkilöitä, mutta yhä enemmän nuorempia muuttaa alueelle pidemmäksi aikaa. Kiinteistönvälitys Kesäkatu S.L:n toimitusjohtaja Anne Laitinen toteaa haastattelussa, että suurin kysyntä asunnoista tulee eläkeläisiltä ja vanhemmalta väeltä, mutta myös yhä nuorempia on alkanut siirtyä Espanjaan muun muassa opiskelun ja työharjoittelun vuoksi sekä harjoittamaan yritystoimintaa. (Laitinen 2016). Osa matkustajista tulee viettämään talvikuukausia Espanjan auringon alle myös terveydellisistä syistä. Suomalaisten turistien määrä Costa del Solilla oli syksyllä 2014 jo yli 11 000. (Finland Times, 2014.)

Muuttoon vaikuttaa useita eri tekijöitä. Tutkimuksen mukaan Espanjan ilmasto, lämpö, valo, aurinko ja talvipako olivat suurin syy muutolle. Sitä

seuraavat terveyteen liittyvät tekijät. Sairauksia on helpompi hoitaa lämpimämmässä ilmastossa talviaikaan ja liikkuminen on vaivattomampaa kuin Suomen talven tuoma lumi ja loskakeli. Muita huomattavia tekijöitä olivat kiinnostus Espanjan kulttuuriin ja kieleen, muutoksen ja seikkailun halu, verotus sekä suku ja ystävät Espanjassa. Opiskelu, harrastukset ja työ vetävät myös väkeä Espanjaan. (Könnilä 2014, 61.)

3.1.2 Muuttoliikenne Espanjaan

Suomalaisen matkailututkimuksen mukaan suomalaiset tekivät vuoden 2015 syys-joulukuun aikana 2,5 miljoonaa vapaa-ajanmatkaa. Määrä sisältää matkat, joissa yöpyminen oli kohdemaassa sekä risteilyt ja päivämatkat. Ulkomaan vapaa-aikamatkustus lisääntyi 8 prosenttia verrattuna vuoden 2014 syyskauteen. Lokakuu oli suosituinta matkustusaikaa. Vapaa-ajanmatkustus lisääntyi Viroon tehtävissä matkoissa. Sen sijaan vapaa-ajanmatkustus väheni Ruotsiin ja Venäjälle. Suosituin matkustuskuukausi Viroon oli syyskuu ja Ruotsiin joulukuussa. (Tilastokeskus 2015.)

Espanja piti suosionsa matkustuskohteena vuonna 2015 ja sinne tehtiin 4,3 prosenttia enemmän matkoja verrattuna samaan ajankohtaan vuonna 2014 (Eurostat, 2016.) Kanariansaarille tehtiin 116 000 matkaa ja Manner-Espanjaan sekä Baleaarien saarille tehtiin 133 000 matkaa. Suosituin matkustuskuukausi oli joulukuu. Kreikkaan tehtiin 66 prosenttia enemmän matkoja kun taas Turkkiin tehtiin 18 prosenttia vähemmän matkoja. Tällaiseen muutokseen on vaikuttanut maailman turvallisuustilanne. (Tilastokeskus 2015.)

3.2 Aurinkorannikon palvelut

Aurinkorannikolla on saatavilla suomenkielistä palvelua lähes joka alalla. Fuengirolassa toimii monia suomalaisia lääkäreitä, jotka tekevät myös muun muassa kotikäyntejä asiakkaille. Mikäli mukana matkustaa lemmikki, on lemmikin omistajilla mahdollisuus asioida suomeksi tietyillä eläinlääkä-

riasesemilla. Näistä palveluista on ilmoitettu erikseen Aurinkorannikolla julkaistavassa SOS-oppaassa (Asociación Grupo SOS Costa del Sol, 2016.)

Asiantuntevaa palvelua on saatavilla lakiasioissa. On mahdollista palkata henkilö hoitamaan puolesta asiakirjojen tekemisen esimerkiksi NIE-numeron (Número de Identificación de Extranjero) ja residencian hakua varten. NIE-numerolla tarkoitetaan ulkomaalaista henkilötunnusta. NIE-numeroa tarvitaan esimerkiksi auton tai asunnon ostoon, pankkitilin avaamiseen, työsopimuksen tekemiseen. Muita palveluita ovat muun muassa tulkkaus, kuljetuspalvelut, kotihoito, asuntojen siivous, henkilökohtainen avustus esimerkiksi kaupassa-asiointi omasta puolesta, puhelin- ja internetliittymien hankinta. Näistä palveluista on mahdollista lukea lisää esimerkiksi suomenkielisistä lehdistä ja alueella ilmestyvistä paikalliskartoista. (Espanja.com, 2016)

3.3 Vuokra-asuntojen välitys Espanjassa

Vuokra-asunto on mahdollista löytää espanjalaisilta sivustoilta, mikäli kieli-taitoa riittää. Muun muassa seuraavien sivustojen kautta voi etsiä yksityis-henkilöiden vuokraamia kohteita: fotocasa.es, enalquiler.com, idealis-ta.com ja milanuncios.com. Sivustoilla on myös välittäjien vuokraamia koh-teita. Aurinkorannikolla ilmestyy myös suomenkielisiä sanoma- ja aika-kauslehtiä, joihin välittäjät sekä yksityishenkilöt voivat laittaa vuokrailmoi-tuksia. (Venejärvi 2013.)

Aurinkorannikolla toimii useita välitysfirmoja, jotka vuokraavat asuntoja. Vuokra-asuntoja tarjoaa myös yksityiset omistajat, jotka ilmoittavat asun-noistaan muun muassa Facebook-sivustoilla ja Tori.fi:ssä yksityishenkilöi-nä. (Espanja.com.)

Suomalainen vuokraa suomalaiselta. Tähän syinä ovat luottamus ja tieto siitä, että asiat myös järjestyvät suomalaiseen tapaan ja rehellisesti. (Kau-punkilehti Fuengirola.fi, 2016.) Laitinen mainitsee haastattelussa, että tyy-pillinen suomalainen vuokralainen on siisti ja rehellinen, mikä vaikuttaa usein siihen, että suomalainen ottaa yhteyden suomalaiseen välitystoimis-

toon hakiessaan vuokra-asuntoa. Asiat hoituvat sulavasti omalla äidinkielellä ja kanssakäyminen on helppoa. Etenkin ongelmatilanteissa, mikäli vuokra-asunnossa on jotain huomautettavaa, on helpompi ottaa yhteys suomalaiseen välittäjään kuin esimerkiksi espanjalaiseen tai muun maalaisen asunnon omistajaan. Asiat on helppo pohtia tällöin yhdessä ja löytää sopiva ratkaisu, kun välittäjä hoitaa kanssakäymisen omistajan ja huoltomiehen kanssa. (Laitinen 2016.)

3.3.1 Välittäjä vai yksityinen vuokranantaja

Yksityiseltä vuokraaminen tulee edullisemmaksi, sillä näin välttää välitystoimistojen perimät maksut. Mikäli kuitenkin haluaa etsiä vuokra-asunnon vaivatta, voi apuna käyttää vuokranvälitystoimistoa, jolloin ammattilainen etsii asunnon. Tällöin etenkin pidempiaikaisessa vuokrasopimuksissa välityspalkkio voi olla yhden kuukauden vuokra. Lyhyemmissä vuokrauksissa välityspalkkio on usein vain muutama kymmenen prosenttia vuokran suuruudesta. (Venejärvi 2013.)

Välittäjän kautta vuokratessa etuna on, että välittäjä puhuu useimmiten samaa kieltä sekä kommunikoi asunnon omistajan kanssa. Ongelmanratkaisutilanteissa on helppo ottaa yhteys välittäjään, joka on yhteydessä asunnon omistajaan ja asiat hoituvat useimmiten nopeammin ja selkeämmin kuin että vuokralainen itse olisi suorassa yhteydessä omistajaan. (Laitinen 2016.)

3.3.2 Vuokraprosessi välittäjän kautta

Vuokranvälittäjä tekee laskelman kustannuksista asiakkaalle. Laskelmaa sisältää normaalisti välityspalkkion, jota asiakas ei saa takaisin, vaikka vuokraus peruuntuisikin. Välityspalkkion suuruus vaihtelee yrityksestä toiseen. Joillain yrityksillä välityspalkkio on aina kiinteä summa, toiset määrittelevät palkkion asunnon ja vuokra-ajan pituuden mukaan. (Espanja.com.)

Välittäjä hoitaa vuokralaskutuksen sekä sähkö- ja vesimaksut asiakkaan puolesta omistajalle. Tällöin asiakkaan ei tarvitse olla suorassa yhteydessä omistajaan. Tästä syntyy kuitenkin puhelin-, netti- ja polttoainekuluja välittäjälle. Palvelu on suomeksi ja tällöin kommunikaatiovirheitä ei synny, kun useimmissa tapauksissa asunnon omistaja on espanjalainen ja ei välttämättä asu itse samalla paikkakunnalla. (Westerdahl 2015.)

Välitystoimisto tekee kirjallisen sopimuksen asunnon omistajan kanssa, joka valtuuttaa välittäjän vuokraamaan asuntoa. Valtuutuksen jälkeen välittäjäosapuoli tekee vuokrasopimuksen vuokralaisen kanssa. Jotta vuokralainen voi varata asunnon itselleen, maksaa hän välityspalkkion suoraan välittäjälle ja samalla myös etukäteen sovitun takuuvuokran. Komissio jää välittäjälle ja samoin takuuvuokra pysyy välittäjällä koko vuokrakauden ajan. Tässä on kuitenkin eroja käytännöissä eri välitystoimistoissa. (Laitinen, 2016.)

Kun tulee vuokranmaksun aika, lähettää välittäjä laskun vuokralaiselle ja maksaa vuokran sovitusti omistajalle. Kun omistaja saa sähkö- tai vesilaskuja, lähettää hän ne välittäjälle, jolloin välittäjä joko laskuttaa ne suoraan vuokralaiselta tai odottaa vuokrakauden loppuun saakka, jolloin nämä kulut vähennetään takuuvuokrasta, minkä jälkeen takuuvuokra palautetaan vuokralaiselle. (Laitinen, 2016.)

3.4 Takuuvuokra

Espanjan vuokralain mukaan vuokralaisen on maksettava takuuvuokrana yhden kuukauden vuokra, kun asunto vuokrataan pitkäaikaisesti (Westerdahl 2015, 20). Takuuvuokraa voidaan pidättää, mikäli vuokralainen on jättänyt maksamatta vuokria tai muita kuluja vuokrakauden aikana. Mikäli asunnonomistaja huomioi huonekaluissa tai laitteissa olevan vikaa tai jos asunto on likainen, tällöin takuuvuokrasta käytetään vaadittava osuus asunnon perusteelliseen siivoukseen tai kunnostukseen. (Rodríguez 2014.)

Takuuvuokra veloitetaan jokaisesta vuokrauksesta. Välittäjän kautta vuokratessa takuuvuokran suuruus lyhytaikaisessa vuokrauksessa on yleensä noin puolet viikko- tai kuukausivuokrasta. Pitkäaikaisessa vuokrasuhteessa takuuvuokra on yhden kuukauden vuokra vastaavasta summasta. Takuuvuokraa ei voi käyttää viimeisen kuukauden vuokranmaksuun. Takuuvuokran palautusaika on yksi kuukausi. (Laitinen 2016.)

Kiinteistönvälitysyrietykset veloittavat takuuvuokrasta laskuttamattomat sähkö- ja vesimaksut sekä muut mahdolliset asiakkaan aiheuttamista vahingoista johtuvat kulut, mikäli asunto ei ole samassa luovutuskunnossa kuin se oli luovutettu asiakkaalle vuokrakauden alkaessa. (Laitinen 2016.)

3.5 Välityspalkkio

Välityspalkkiosta eli komissiosta ei ole määritelty erillistä lakia. Espanjalaisen kuluttajajärjestön, OCU:n (Organización de Consumidores y Usuarios) mukaan komissio kuuluu vuokranantajan eli asunnon omistajan maksettavaksi. Useat asunnonvälittäjät perivät komission kuitenkin asiakkaalta ja se perustellaan asiakkaalle palvelumaksuna, koska asiakas pyytää välittäjää etsimään asunnon. Välittäjä usein myös tulee asunnolle tuomaan avaimet, esittelee asunnon ja on asiakkaan tavoitettavissa koko vuokrakauden ajan. (Westerdahl 2015.)

3.6 Vuokra-asunnon hinta

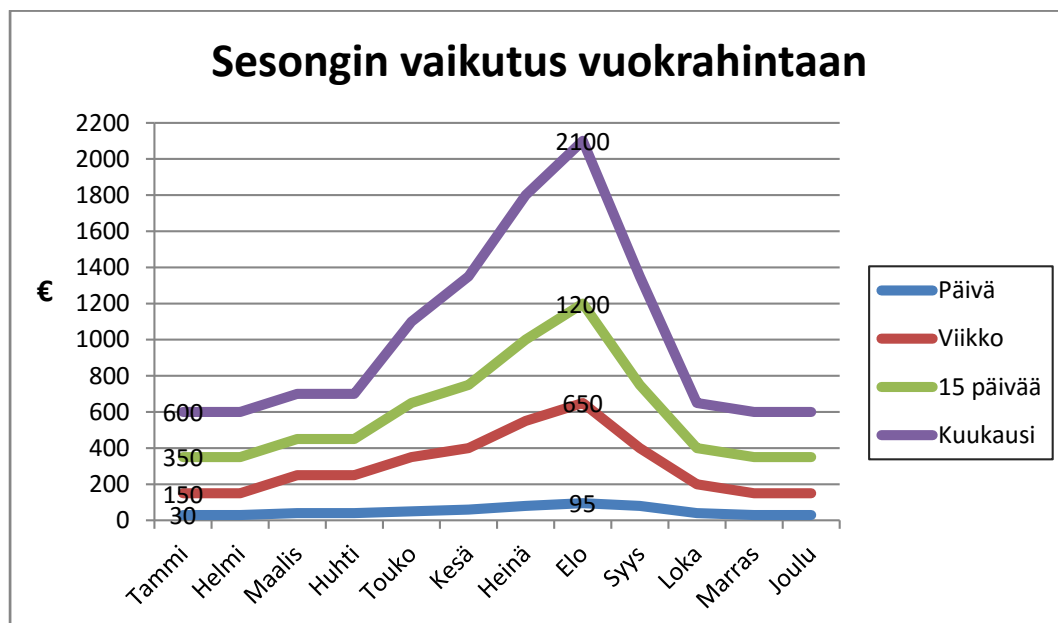
Vuokra-asuntojen hinnat vaihtelevat suuresti. Vuokraan vaikuttaa eniten asunnon sijainti ja sen kunto. Mikäli asunto sijaitsee rantakadulla merinäköalalla tai lähellä rantaa tai keskustaa, on vuokra useimmiten kalliimpaa näillä alueilla. Asunnon vuokrahinta voi olla korkeampi, mikäli asunto on juuri remontoitu ja siellä on uudet kodinkoneet. Kauempaa keskustasta on mahdollista saada tilavampi asunto samaan vuokrahintaan kuin yksiö rannasta. (Numbeo, 2014.)

Yleinen vuokrataso Aurinkorannikolla on edullisempi verrattuna Suomen vuokrahintoihin. Yhden makuuhuoneen asunnon läheltä rantaa saa kuta-kuinkin samaan hintaan kuin studioasunnon Etelä-Suomen alueelta. Suomessa asuntojen vuokrahinnat ovat nousseet viimeisen viiden vuoden aikana noin 20 % (SVT, Asuntojen vuokrat). Vuokrahinnat vaihtelevat neljästä sadasta kuuteensataan euroon ja esimerkiksi Helsingissä sijaitsevan 30 m²:n asunnon vuokra voi olla yli 600 € kuukaudessa. (Asuntojen vuokrat Helsingissä vuonna 2014.)

Vuoden 2015 aikana keskimääräinen vuokrahinta asunnoissa Espanjassa nousi 3.6 % lähes kaikilla alueilla. Suurin muutos nähtiin Katalonian alueella, jossa vuosittainen vuokrahintojen nousu oli 10.7 %. Barcelonassa keskimääräinen vuokrahinta oli 13.3 €/m² kuukaudessa, mikä tekee 30m² asunnon vuokrahinnaksi 399 € kuukaudessa, mikä on n. 30 % edullisempi verrattaessa Helsingin vuokrahintoihin. Vuoden 2016 aikana vuokrahinnat stabilisoituvat, koska vuokramarkkinat ovat tulleet jäädäkseen. Vuokrahinnat kuitenkin vaihtelevat suurkaupungeista pieniin paikkakuntiin. Isoissa kaupungeissa vuokrat jatkavat nousuaan ja laskevat pienemmillä paikkakunnilla ja alueilla, joissa on alhaisempi talous. (Delmendo 2016.)

3.6.1 Sesongin vaikutus vuokrahintaan

Sesonki vaikuttaa vuokrahintoihin suuresti. Talvikautena, mikä kestää tavallisimmin syyskuusta kesäkuuhun, vuokrahinnat pysyvät normaaleina. Joissain asunnoissa vuokra nousee pääsiäisen aikaan, koska pääsiäinen on Espanjassa yksi tärkeimmistä juhlapyhistä. Kesää kohden hinnat alkavat nousta jo kesäkuussa. Heinä- ja elokuussa hinnat nousevat korkeiksi ja rannassa sijaitsevasta kahden makuuhuoneen huoneistosta voidaan pyytää vuokraa jopa 1.000-2.000 € kahdelta viikolta. (Laitinen 2016.)



KUVIO 1: Sesongin vaikutus vuokrahintaan (Kesäkatu S.L. 2015)

Yllä olevasta kuviosta ilmenee kuinka vuokra-asuntojen hinnat vaihtelevat sesongin mukaan. Kuvio esittää kahden makuuhuoneen huoneiston vuokrahinnan vaihtelua eri kuukausina. Vuokra voidaan laskea päivittäin, viikoittain, puolen kuun välein sekä kuukausittain. Kuviosta ilmenee, että kesällä asuntojen vuokrahinnat nousevat korkealle. Laitinen mainitsee haastattelussa hyvän vertauskuvan: ”talvikauden kuukausivuokra vastaa usein kesäkauden viikkovuokraa”.

Useimmiten korkeiden kesähintojen ja myös Espanjassa vallitsevan kuumuuden takia suomalaisia ei lomaile runsaasti Aurinkorannikolla kesäkesällä, mikä on taas espanjalaisten korkeinta sesonkiaikaa. Viimeaikaisen Euroopan yleisen levottoman tilanteen takia osa suomalaisista vaihtoi lentolippunsa Espanjaan ja näin ollen turismi kasvoi kesällä Aurinkorannikolla huomattavasti. (Laitinen 2016.)

3.6.2 Muut yleiset kustannukset

Sähkö on kallistunut viime vuosien aikana Espanjassa, sen nykyinen keskimääräinen kulutushinta kaupunkialueella on noin 0,30 €/kWh. Vesi on edullisempaa ja maksaa tavallisesti noin 15-30 € kuukaudessa. Kaasupullo maksaa 12-15 €/kpl ja niitä on mahdollista ostaa huoltoasemilta. Asuin-

alueilla liikkuu myös kaasunkuljetusautoja, joista on mahdollista ostaa kaasupulloja. Sähkölasku ilmestyy tavallisesti joko yhden tai kahden kuukauden välein. Vesilasku ilmestyy kolmen kuukauden välein. (Hampshire 2007, 113-120.)

Välittäjän kautta vuokratessa luetaan sähkö- ja vesimittari vuokrakauden alussa ja lopussa mikäli mahdollista. Mittareita ei ole aina mahdollista päästä lukemaan, jos ne sijaitsevat kauempana asunnosta esimerkiksi kerrostaloissa mittarit sijaitsevat usein taloyhtiön tiloissa, joihin pääsy on vain taloyhtiöstä vastaavalla henkilöllä. Jos sähkö- tai vesilasku ei osu juuri vuokralaisen vuokra-ajan kohdalle, tehdään tällöin arvio edellisen laskun perusteella. Asiakas voi myös odottaa seuraavan laskun saapumista, jolloin veloitus tehdään todellisen kulutuksen mukaan. (Laitinen 2016.)

Kiinteistönvälitysyrietykset veloittavat myös muita yleisiä kuluja. Näitä ovat muun muassa asunnon loppusiivousmaksu, joka määräytyy asunnon koon tai siivoukseen käytettyjen tuntien mukaan. Liinavaatteista saatetaan periä erillinen liinavaatemaksu, mikä kattaa liinavaatteiden pesusta aiheutuneet pesulakulut. Mikäli asuntoon saa ottaa lemmikin, perii välittäjä myös lemmikkieläinlisän, joka kattaa siten asunnon erikoissiivouksen. (Laitinen 2016.)

3.7 Vuokra-asunnon kunto

Vuokra-asunnon on oltava hyvässä kunnossa ja ennen asuntoon muuttamista on hyvä tarkistaa muutamia peruseikkoja etenkin silloin, kun vuokraus tapahtuu ilman välittäjää suoraan yksityiseltä vuokranantajalta. Laitinen mainitsee haastattelussa, että välittäjä tarkistaa asunnon ennen vuokralaisen tuloa ja ensimmäisen kerran jo siinä vaiheessa, kun omistajan kanssa käydään asuntoa katsomassa ja sovitaan sen vuokrauksesta. Tällöin vuokralainen voi huoletta muuttaa asuntoon. (Laitinen 2016.)

Kaikkien asunnossa olevien laitteiden ja koneiden on oltava toimivia. On hyvä tarkistaa erikseen, että kaikki koneet menevät päälle ja valot toimivat. Kylmän ja lämpimän veden tulo kaikista asunnossa olevista hanoista on

syitä tarkistaa, sillä mikäli asuntoon ei tule lämmintä vettä, on omistajan tarkistettava, mistä vika johtuu. Mikäli vedenpaine on omituisen heikko, on syytä tarkistaa, mistä se johtuu. (Gaya 2016.)

Kylpyhuoneissa on hyvä huomioida, ettei huoneilma tunnu kostealta tai haise homeiselta. Joskus voi olla niin, että esimerkiksi suihkukaapin allas on liian matala ja vesi vuotaa lattialle ja luo kosteutta ja myöhemmin homeita, mikäli asiaa ei huomioida tarpeeksi ajoissa. Kylpyhuoneissa tulisi olla toimiva tuuletusjärjestelmä tai vähintäänkin saada ikkuna auki. (Gaya 2016.)

Mikäli asunnossa näkyy epämääräisiä liitoksia tai pistorasiat eivät näytä turvallisilta, kysy omistajalta onko niitä mahdollista esimerkiksi suojata tai vaihtaa. Tällainen on hyvä huomioida etenkin, jos asuntoon on muuttamassa lapsia tai lemmikkejä. (Gaya 2016.)

Ilmanvaihdon on oltava hyvä koko asunnossa ja huoneilmassa ei saa haista kosteus tai home. Mikäli asunnon seinät näyttävät kupruisilta ja läikkäiltä, voi kyseessä piillä rakenteellinen kosteusvaurio. Ilmalämpöpumpusta on tultava viileää ja lämmintä ilmaa. Samoin talvisin käytettävät sähköpatterit on hyvä testata. Joissakin taloissa on takka ja onkin hyvä varmistaa sen toimivuus sekä viimeinen tarkastuskerta. (Gaya 2016.)

Yhtenä tärkeimpänä asiana on asunnon lukitus. Sen on oltava turvallinen ja toimiva. Asuntojen ulko-ovissa on erilaisia lukitussysteemejä. Ulko-oven lukituksen tulee olla toimiva ja turvallinen. Samalla asuntojen ikkunoiden tulee aueta ja sulkeutua kunnolla. (Gaya 2016.)

Espanjalaiset vuokra-asunnot vuokrataan useimmiten kalustettuina ja varustettuina. Asunnot ovat usein espanjalaisten itsensä sisustamia ja tällöin sisustus ei vastaa suomalaisten suosiossa olevaa skandinaavista tyyliä. Erilainen sisustustyyli johtuu espanjalaisesta kulttuurista, erilaisista elintavoista ja elintasosta, mikä poikkeaa huomattavasti suomalaisesta. Yleisimmät puutteet asunnoissa ovat uuni, astianpesukone ja internet, joita suomalainen erityisesti kaippaa kodissaan. (Venejärvi 2013.)

Espanjalainen ei välttämättä ymmärrä uunin ja astianpesukoneen tarvetta, sillä paikalliset ovat tottuneet syömään usein ulkona eivätkä useinkaan tee ruokaa uunissa. Internetiä ei vuokra-asunnoissa ole, koska omistaja ei halua kustantaa internetiä joka kuukaudelta, mikäli asunto sattuu olemaan tyhjillään.

Yleisiä, mutta silti harvinaisia ongelmia vuokra-asunnoissa ovat kosteus, home ja hyönteiset. Espanjassa ilmankosteus voi kesäaikaan olla jopa 90 % (Celikel 2015). Tällöin asuntoon, etenkin makuuhuoneisiin ja kosteisiin tiloihin syntyy kosteutta (humedad), mikä myöhemmin muodostuu homeeksi, jos asuinhuoneistoa ei tuuleteta ja puhdisteta säännöllisesti.

Suomalaiset pitävät useimmiten hyvin huolta asunnon siisteydestä. Torakat yhdistetään usein epäsiisteyteen. Näin ei kuitenkaan ole. Torakat ja muut hyönteiset kulkeutuvat asuntoon ruoan perässä, vaikka asunto olisi-kin puhdas. Mikäli näitä ilmaantuu asuntoon, on mahdollista tilata tuholais-
torjunta, jos omat torjuntakeinot eivät riitä. (Celikel 2015.)

4 ESPANJAN VUOKRALAKI

Espanjan vuokralaki säätelee lyhyt- ja pitkäaikaisvuokrauksia eri säännöksin. Uusin laki 4/2013 muutoksin 2/2015 vaikuttaa vuokrasopimukseen, jotka on solmittu 1.4.2015 jälkeen. (Westerdahl 2015, 18.) Espanjassa vuokrasopimus on joko lyhytaikainen tai pitkäaikainen. Laki nimeltä Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) säätelee Espanjassa asunnonvuokrausta.

Seuraavassa on käyty läpi espanjankielisen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen kohdat pääpiirteittäin suomeksi. Vuokrasopimus pohja on opinnäytteen liitteenä (LIITE 2). Pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ”arrendamiento de vivienda” tarkoitetaan toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta. Tällainen tehdään, kun vuokralainen muuttaa pysyvästi asuntoon. Vuokravälitysfirmat eivät tee tällaisia sopimuksia vaan pitkäaikainen sopimus on mahdollista solmia suoraan omistajan kanssa. Pitkäaikaista vuokrasopimusta ei ole käsitelty yhtä tarkasti, sillä vuokranvälitystoimistot tekevät maksimissaan 11 kuukauden pituisen määräaikaisen vuokrasopimuksen, mikä on tarvittaessa mahdollista uusida.

4.1 Lyhytaikainen vuokrasopimus

Lyhytaikainen vuokrasopimus ”contrato de arrendamiento de vivienda por temporada” tehdään maksimissaan 11 kuukauden määräajaksi.

REUNIDOS - osapuolet

Tähän kohtaan tulee vuokrasopimuksen molempien osapuolten henkilötiedot. Vuokranantaja ”arrendador” merkitään kohtaan 1 ja vuokralainen ”arrendatario” kohtaan 2. Molemmista on tultava esille nimi, maininta täysikäisyydestä ”mayor de edad”, kansalaisuus, henkilöllisyystunnus joko NIE- tai passinumero ja osoite.

INTERVIENEN - valtuutus

Tässä kohdassa selvitetään, onko vuokrasopimus tehty omistajan nimissä vai onko kyseessä omistajan edustaja. Omistajan edustaja voi olla vuokranvälittäjä.

ANTECEDENTES – taustatiedot

PRIMERO

Kohdassa 1 mainitaan asunnon omistaja sekä merkitään asunnon osoite ja kiinteistön tiedot.

SEGUNDO

Kohdassa 2 mainitaan, että molemmat osapuolet hyväksyvät aiemmin mainitun asunnon vuokrauksesta ja sitoutuvat noudattamaan tämän vuokrasopimuksen ehtoja.

CLÁUSULAS - sopimuskohdat

PRIMERA

Kohdassa 1 mainitaan, että asunnon omistaja ja vuokralainen hyväksyvät tämän sopimuksen asunnosta sellaisena kuin se sillä hetkellä on.

SEGUNDA

Kohdassa 2 mainitaan sopimuskauden kestosta, milloin sopimuskausi alkaa ja milloin sopimuskausi päättyy. Tässä mainitaan irtisanomisajasta tai mahdollisuudesta jatkaa sopimusta. Tässä mainitaan myös, että vuokralaisella on oikeus irtisanoa asunto kuuden kuukauden asumisen jälkeen vähintään 30 päivän irtisanomisajalla.

TERCERA

Kohdassa 3 mainitaan koko vuokra-ajan vuokran suuruus, sekä kuukausittaisen vuokranmaksun suuruus. Tämän jälkeen mainitaan, että vuokra

tulee suorittaa jokaisen kuukauden viiden ensimmäisen päivän aikana joko suoraan omistajalle tai tilisiirtona tilille, joka on mainittu sopimuksessa.

CUARTA

Kohdassa 4 mainitaan takuuvuokrasta. Takuuvuokra on yhden kuukauden vuokraa vastaava summa. Vuokrakauden loputtua vuokratakuu on saatavissa takaisin, mikäli asunnon kunto ja varustus vastaa samaa kuin asunnon luovutushetkellä.

QUINTA

Kohdassa 5 mainitaan, että vuokran lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan käyttämänsä sähkön ja veden kulutuksen. Myös muut vuokralaisen tekemät sopimukset kuten puhelinkulut kuuluvat vuokralaisen maksettavaksi. Lisäksi mainitaan, että vuokranantaja on velvollinen maksamaan asunnon kiinteistöveron ja yhtiövastikkeen.

SEXTA

Kohdassa 6 mainitaan, että vuokralainen ottaa haltuunsa vuokratun asunnon siinä kunnossa, kun se on. Lisäksi voidaan liittää valokuva raportti asunnon kunnosta.

SÉPTIMA

Kohdassa 7 mainitaan, että vuokralainen ei voi ilman kirjallista lupaa vuokranantajalta tehdä asuntoon rakenteellisia muutoksia liittyen asunnon koonpanoon tai ulkonäköön, tai mitään sellaista, joka heikentää asunnon kuntoa. Vuokralainen ei myöskään saa maalata asuntoa (ovea tai seiniä) ilman kirjallista lupaa.

Vuokralainen joutuu kattamaan kaikki pienet kulut nykyisten huonekalujen korjauksista sekä pienet korjaukset kuten hanat, lukkoseppä, lasit jne., jotka ovat syntyneet sopimuksen voimassaoloaikana.

OCTAVA

Kohdassa 8 mainitaan, ettei vuokralainen saa luovuttaa tai vuokrata edelleen osittain tai kokonaan asuntoa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Tässä kohdassa mainitaan myös lemmikkieläinten sallimisesta asuntoon. Mikäli lemmikkieläin on sallittu asuntoon, on vuokralainen vastuussa kaikista lemmikkieläimen aiheuttamista tuhoista.

NOVENA

Kohdassa 9 mainitaan, että vuokralaisen on annettava vuokranantajalle tai tarkastajalle pääsy asuntoon, mikäli siihen on selkeä tarve, jotta mahdollisia korjauksia voidaan asunnossa suorittaa.

DECIMA

Kohdassa 10 mainitaan, että vuokrasopimusta sovelletaan artiklassa 27 lueteltujen perusteiden mukaisesti, jotka mainitaan tämän kohdan alla.

UNDÉCIMA

Kohdassa 11 viitataan, että tällä sopimuksella noudatetaan asuntojen vuokrasopimussäännöksiä lain 29/94 mukaisesti. Tässä viitataan vuokra-asuntolainsäädäntöön.

DÉCIMO-SEGUNDA

Kohdassa 12 mainitaan, että molemmat sopimusosapuolet hyväksyvät erimielisyyksien syntyessä, että asia ratkaistaan Fuengirolan tuomioistuimessa.

Tämä sopimus on hyväksytty ja allekirjoitettu kahtena kappaleena (vuokranantaja ja vuokralainen).

Liitteeksi tulee mahdollinen inventaario asunnon varustelusta.

4.2 Vuokralaisen oikeuksia ja velvollisuuksia

Vuokralaisella on oikeus neuvotella vuokra-asunnon hinnasta ja vuokrasopimuksen kestosta ja näistä vuokralainen ja vuokranantaja sopivat ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Sopimuskauden aikana vuokra voidaan päivittää eli vuokran suuruutta voidaan muuttaa vain vuosittain molempien osapuolten hyväksymänä. Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran joka kuukausi. (Fotocasa, 2014.)

Pitkäaikaista vuokrasopimusta on oikeus jatkaa sen päättymispäivän jälkeen vuodella eteenpäin, kunnes sopimus on kestänyt kolme vuotta. Jos vuokralaista ei kuitenkaan tavoiteta vähintään 30 päivää ennen vuokrauskauden päättymistä tai jatkoa, sopimus irtisanotaan. Mikäli vuokralainen eikä vuokranantaja halua päättää vuokrasopimusta kolmen vuoden jälkeen sopimuksen teosta, voidaan sitä jatkaa taas vuodella eteenpäin ja tällöin hiljainen uudistus on automaattinen. (Fotocasa, 2014.) Vuokralainen on oikeutettu purkamaan vuokrasopimus kuuden kuukauden kuluttua vuokrauskauden alkamisesta, mikäli siitä on ilmoitettu omistajalle vähintään 30 päivää etukäteen (Westerdahl 2015, 18-19.)

Vuokralaisella on oikeus saada takaisin maksamansa takuuvuokra, mikäli asuinrakennukselle ei ole aiheutunut vahinkoja eikä jäljellä ole velkoja esimerkiksi sähköyhtiöltä. Takuuvuokra tulee palauttaa kuukauden kuluessa avainten luovutuksesta tai vuokralainen voi vaatia viivästyskorkoa. (Fotocasa, 2014.)

Vuokralainen voi jälleenvuokrata kolmansille osapuolille seuraavissa tilanteissa: vuokralainen jatkaa vuokraamista, vaikka ei itse asuisi vuokrakohdteessa, eron tai avioeron tapahtuessa vuokralaisen puoliso voi vaihtua vuokralaiseksi, mikäli siviilioikeuksissa on näin päätetty. Tällöin vuokranantajalle on kuitenkin ilmoitettava kahden kuukauden sisällä oikeudellisesta päätöksestä. (Fotocasa, 2014.)

Vuokralainen voi pyytää vuokranantajalta lupaa tehdä parannuksia vuokra-asuntoon, vain mikäli parannukset eivät vahingoita rakennusta tai vaa-

ranna turvallisuutta ja vuokranantajan on kirjallisesti hyväksyttävä muutokset. Vuokralainen ja vuokranantaja voivat keskustella keskenään uunimussa vuokranalennuksesta siltä ajalta, kun parannukset on suoritettu hyväksytyin ehdoin. Jos toteutus ei tapahdu samoin ehdoin, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa sopimus. Jos vuokralainen tekee omia korjauksia asunnossa ilman vuokranantajan lupaa, on hänen palautettava vuokra-asunto vuokrasopimuksen lopussa alkuperäiseen kuntoon ilman hyvityksiä. Mikäli vuokra-asunnossa asuu pysyvästi liikuntarajoitteinen tai yli 70-vuotias henkilö, voi vuokralainen tehdä parannuksia ilmoitettuaan vuokranantajalle asiasta, mutta tällöin asunto on jätettävä lähtiessä alkuperäiseen kuntoon. (Fotocasa, 2014.)

Vuokralaisella on etuosto-oikeus, mikäli vuokrakohte on myytävänä. Vuokralainen voi kuitenkin luopua etuosto-oikeudesta ja tällöin vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaisille vähintään 30 päivää ennen asunnon myyntiä. (Fotocasa, 2014.)

Vuokralaisen velvollisuutena on ylläpitää asunnon kuntoa. Normaalit kulumisen jäljet kuuluvat asumiseen eikä vuokralainen ole vastuussa tavallisesta kulumisesta. Jos asunnossa aiheutuu esimerkiksi vesivahinko, ei sen vahingonkorvaus ja kulut kuulu vuokralaiselle vaan asunnon omistajalle. Vuokrakauden aikana rikkoutuneet pienet kulutustavarat ovat usein vuokraajan vastuulla. Jos asunnossa hajoaa isompi kodinkone esimerkiksi pesukone, televisio tai jääkaappi muusta kuin vuokralaisen normaalin käytön seurauksesta, on korjausvelvollisuus tällöin asunnon omistajalla. (Artículo 21. LAU.)

Kuukausittain tietyn vuokrasopimuksessa sovitun aikavälin puitteissa vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranmaksun. Muutoin vuokranantaja on oikeutettu purkamaan vuokrasopimus ja pidättää takuuvuokran korvauksena maksamattomista maksuista. Vuokranantajan vastuulla on maksaa IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) eli kiinteistövero ellei vuokrasopimuksessa toisin mainita. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen maksamaan muut kulut kuten vesi- ja sähkölaskut ja kaasun sekä lisäksi

velvollinen huolehtimaan irtaimiston vakuuttamisesta. Vuokranantajalla on oltava kiinteistöön kohdistuva vakuutus. (Fotocasa, 2014.)

Vuokralainen on velvollinen muuttamaan pois, mikäli vuokranantaja ilmoittaa ensimmäisen sopimusvuoden jälkeen vähintään kaksi kuukautta etukäteen tarvitsevansa asuntoa omaan tai lähiomaisen käyttöön tai esimerkiksi avioeron seurauksena. (Fotocasa, 2014.)

Vuokranantaja voi haastaa vuokralaisen oikeuteen mikäli vuokralainen on kykenemätön maksamaan kuukauden vuokraa. Tässä on kuitenkin 10 päivää aikaa välttää tai yrittää välttää häädöltä ja oikeudenkäyntikuluilta suorittamalla maksu. Häätö voidaan suorittaa vain kerran vuokrasopimuksen aikana, vaikka maksu maksettaisiinkin myöhemmin. (Fotocasa, 2014.)

4.3 Andalusian uusi vuokralakiasetus

Espanjassa, etenkin Barcelonassa viranomaiset ovat alkaneet olla huolissaan siitä, ovatko Airbnb:n kautta tarjotut huoneistot mahdollisesti luvattomia. Huoneistolle on haettava lupa kaupungilta ja asunnossa on oltava vakuutukset kunnossa. Barcelonan kaupunki uhkaa sivustoa 600 000 euron sakoilla, mikäli sivusto ottaa vuokraukseensa asuntoja, joilla luvat eivät ole kunnossa. Hotellit ovat asiasta mielissään, sillä Airbnb:n sivuston kautta vuokratut asunnot vetävät hotellien mahdollisia asiakkaita. Kanariansaarilla on taas eri sääntönsä ja siellä voi laittaa asuntonsa vuokralle vain mikäli kohde sijaitsee turistialueen ulkopuolella. Baleaareilla vain talon vuokraaminen on sallittua. Näistä syistä johtuen Andalusiassa on otettu käyttöön edellä mainittu uusi vuokralakiasetus. (Mtv, 2016.)

Kataloniassa ja Andalusiassa alettiin sakottamaan luvattomia loma-asuntoja, jotka eivät täytä loma-asunnon kriteereitä, joita on mainittu tässä kappaleessa. Andalusian turistivuokralakiin: 2. helmikuuta 2016 Andalusiassa hallitus antoi asetuksen 28/2016 (Directo 28/2016), jolla säännellään turistivuokrasopimuksia.

Jos asuntoa vuokrataan yhtäjaksoisesti samalle henkilölle yli kahden kuukauden ajan, nämä sopimukset eivät kuulu tähän lainsäädäntöön. Mikäli omistajalla on kuitenkin kolme huoneistoa samassa rakennuksessa, säännellään tätä asetuksella 194/2010 matkailualan yrityksille. (JC&A-abogados, 2016.)

Kiinteistöstä on oltava lisenssi sen ensimmäisestä käyttöönotosta. Turisti-asunto tarvitsee kunnallisen lisenssin, joka antaa luvan vuokrata kyseistä kiinteistöä. Ilman tätä lisenssiä voi kiinteistönomistaja saada sakon. Kiinteistön tulee täyttää tietyt teknilliset ja laadulliset vaatimukset. Makuuhuoneista on oltava suora ilmanvaihto ulos tai niissä on oltava ilmastointilaitte tai vastaava. Kun asuntoa vuokrataan toukokuusta syyskuuhun ja vastavasti on oltava lämmitys kun asuntoa vuokrataan lokakuusta huhtikuuhun. Asunnossa on oltava ensiapupakkaus, tulipalon sammuttamisvälineet, asunnon on oltava täysin kalustettu, vuorokausihinta on oltava esillä, asunnossa pitää olla valituskirja, ruokailuvälineet ja vuodevaatteet, puhelinnumero hätätapauksia tai vahinkoja varten. (JC&A-abogados, 2016.)

Kiinteistön on oltava Andalusiassa turistirekisterissä (Registro de Turismo de Andalucía) ja omistajan on todistettava toiminnan alkaminen. Vuokra-asuntojen vuokraus ilman näitä vaatimuksia katsotaan olevan laitonta ja tästä rangaistaan. (JC&A-abogados, 2016.)

Vuokralaiselle on annettava kirjallinen sopimus, josta selviää asunnon omistajan nimi, asunnon rekisterinumero, asukkaiden määrä, tulo- ja lähtöpäivämäärät, hinta per yö sekä puhelinnumero hätätapauksia varten. Omistajan on pidettävä kirjaa matkustajista pitämällä kopiot heidän henkilöllisyydestä. (JC&A-abogados, 2016.)

Turistiasunnoksi luokitellaan asunto, joka on rakennettu asuinkäyttöön, ja joka on tarjolla säännöllisesti internetin kautta tai minkä tahansa lehdistön, mainostuksen tai matkatoimistojen tai muiden vastaavien kautta. (JC&A-abogados, 2016.)

Asetus julkaistiin 11. helmikuuta 2016 ja se asetettiin voimaan kolme kuukautta myöhemmin 11. toukokuuta 2016, jolloin rekisteröityminen turistirekisteriin mahdollistui. (JC&A-abogados, 2016.)

4.4 Airbnb

Airbnb on Kaliforniassa, San Franciscossa toimiva yritys, jonka kautta yksityiset asunnonomistajat voivat vuokrata huoneistoja internetin kautta ympäri maailmaa. Airbnb:n sivustolla on listattu yli kaksi miljoonaa kohdetta ja Andalusiassa alueella kohteita on tällä hetkellä yli 300. (Airbnb, 2016.)

Kesäkadun toimitusjohtaja mainitsee haastattelussa, ettei Airbnb kuitenkaan ole uhkana paikallisille kiinteistönvälityksille, sillä etenkin suomalaiset haluavat asioida omalla äidinkielellään. Laitinen mainitsee, että asuntoja on enemmän tarjolla välitysfirmojen kautta kuin Airbnb:ssä on tarjolla ja näin ollen kysyntä ei tule vähenemään. Laitinen toteaaakin vielä, että Airbnb:n kautta vuokrataan usein lyhyitä alle kuukauden kestäviä vuokrauksia ja Kesäkatu puolestaan välittää asuntoja pitkäaikaiseen vuokraukseen. (Laitinen 2016.)

5 POHDINTA

Opinnäytetyö käsitteli asunnon vuokraukseen liittyviä kysymyksiä, kun asunto vuokrataan Espanjasta. Usein asunnon vuokraaja ei tule paikan päälle etsimään asuntoa vaan asunnon vuokrausprosessi suoritetaan internetin ja puhelimen välityksellä siihen saakka, kunnes vuokralainen saapuu Espanjaan. Usein tietoa vuokrauksesta on hankala saada eikä potentiaalinen asiakas välttämättä luota internetlähteisiin vaan haluaa konkreettisesti keskustella tai saada tietoonsa painettua materiaalia yritykseltä itseltään. Tätä varten luotiin vuokraopas, joka tulee yhteistyössä toimineen kiinteistönvälitys Kesäkatu S.L:n käyttöön.

Opinnäytetyön tavoitteena tehty vuokraopas vastaa kysymyksiin asunnon vuokrauksesta ja antaa kattavasti tietoa vuokrausprosessista asiakkaalle ennen vuokra-asunnon etsinnän aloittamista. Etenkin hyödyllisintä on, että vuokraoppaassa on käyty läpi Espanjan vuokralakia ja espanjankielisen vuokrasopimuksen pääkohdat. Lopputuotoksen tarkoituksena oli myös, että työntekijät voivat jatkossa käyttää työaikaansa tehokkaammin, kun vuokra-asuntokyselyn lähettänyt potentiaalinen asiakas on jo tutustunut oppaaseen ja saanut perustietoa vuokraukseen liittyvistä asioista ja tutustunut vuokrausprosessin kulkuun.

Kesäkadun henkilökunta oli avoimesti ja positiivisella asenteella mukana vuokraoppaan laatimisessa koko prosessin ajan ja kannusti opinnäytetyön tekemisessä. Haastattelun (LIITE 1) suorittaminen Kesäkadun toimitusjohtajalle antoi hyvät valmiudet kuvata yksityiskohtaisemmin vuokrausprosessia välittäjän kautta.

Jatkotutkimuksena yritys voisi kehittää opasta keräämällä siihen enemmän käytännön tietoa Espanjasta yleisesti sekä asumistottumuksista. Myös aluetuntemus ja muun muassa Fuengirolan lähiöiden aluetiedon esittämisestä olisi varmasti hyötyä potentiaalisille asiakkaille vuokra-asunnon aluevalintaa päätettäessä. Myös vähemmän tunnettuja alueita ja urbanisatioita voisi miettiä mainostettavaksi, joissa Kesäkadulla on asuntoja, mutta joista suomalaiset eivät yleensä asuntoja kysy tai ole tietoisia.

Suomalaisille asuntojen omistajille voisi tehdä omanlaisen tietopaketin, jossa kerrottaisiin kuinka asunnon vuokrallelaitto Kesäkadun toimesta onnistuu ja millaiset ovat Kesäkadun toimintatavat. Tätä voisi myös hyödyntää kääntämällä tietopaketti espanjan kielelle, sillä valtaosa asuntojen omistajista on espanjalaisia. Myös kiinteistöjen myyntiä varten olisi hyödyllistä tehdä samantapainen osto-opas, jossa käsiteltäisiin asunnon ostoon ja myyntiin liittyviä asioita.

Toimeksiantajan, kiinteistönvälitys Kesäkatu S.L:n, antaman palautteen mukaan opinnäytetyön tekijä on sisäistänyt saamansa tiedon ja omaksunut Kesäkadun toimintatavat. Tekijä on hyödyntänyt työelämässä saatua tietoa ja siirtänyt tiedon onnistuneesti oppaaseen, jota tullaan käyttämään yrityksen toiminnassa. Yrityksen henkilöstö on ottanut jatkoehdotukset vastaan avoimesti ja on keskusteltu, että opinnäytetyön tekijä tulisi tekemään mahdolliset laajennukset vuokraoppaaseen sen jälkeen, kun opas on ollut käytössä ja siitä on ensin saatu palautetta oppaan lukeneilta.

Opinnäytetyötä varten tehdyt tutkimukset aiheesta osoittautuivat hyödyllisiksi myös työelämän kannalta. Opittuja asioita pystyn hyödyntämään työssäni ja kanssakäymisessä asiakkaiden kanssa. Omaksuin asioita paremmin hankittuani tiedon itse ja kirjoittamalla tiedon tiivistettyyn muotoon vuokraoppaaseen. Tutkittuani espanjankielisiä artikkeleita ja Espanjan vuokralakia, kartutin myös espanjan kielen sanavarastoani. Nyt pystyn ymmärtämään vuokralakiin ja vuokrasopimuksen tekoon liittyviä asioita paremmin ja esittämään näitä ammattimaisesti työelämässä. Lopuksi haluan vielä mainita, että vuokraoppaaseen tehtyjä matkavinkkejä varten kävin itse tutustumassa eri kaupunkeihin ja opin samalla paljon Espanjan historiasta, kulttuurista ja tavoista. Opinnäytetyön tekeminen oli omalla kohdallani jopa upea kokemus.

LÄHTEET

Abogados para todos. 2016. Ley de Arrendamientos Urbanos 2013–2016 [viitattu 11.9.2016]. Saatavissa: <http://www.abogadosparatodos.net/ley-291994-de-arrendamientos-urbanos/>.

Airbnb. 2016. Tietoja meistä [viitattu 26.9.2016]. Saatavissa: <https://fi.airbnb.com/about/about-us>.

Andalucia.com. 2015. Málaga Province – Costa del Sol Destinations [viitattu 24.10.2015]. Saatavissa: www.andalucia.com/province/malaga/costa-del-sol.htm.

Asociación Grupo SOS Costa del Sol. 2016. [viitattu 20.4.2016]. Saatavissa: <http://www.sosryhma.net/>.

Asunto Espanjassa – opas mukavaan asumiseen & vuokralaisen opas. 2002. Enetti.com ja Espanjan Sanomat. Fuengirola (Málaga).

Carrero, P. 2015. El Mundo. El 21,2% de españoles ya vive de alquiler [viitattu 27.11.2015]. Saatavissa: <http://www.elmundo.es/economia/2015/11/23/5652f9f9268e3edb028b45ed.html>.

Celikel, N. 2015. Jää Espanjaan. Espanjaa riisumassa. Asunnon vuokraus Espanjassa [viitattu 20.11.2015]. Saatavissa: <http://espanjaariisumassa.jaaespanjaan.com/asunnon-vuokraus-espanjassa/>.

Ryynänen, A. & Konu, M. 2011. Costa del Solin helmet. Matkaopas Espanjan Aurinkorannikolle. Helsinki: Gummerus Kustannus Oy.

Delmendo, L. 2016. Global Property Guide. Spanish house prices rising, foreigners buying, economy growing [viitattu 16.8.2016]. Saatavissa: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Spain/Price-History>.

Espanja.com. 2015. Asunnon vuokraaminen Espanjassa – Tietoa vuokralaiselle [viitattu 25.11.2015]. Saatavissa:

<http://espanja.com/fi/uutiset/3498-asunnon-vuokraaminen-espanjassa-tietoa-vuokralaiselle>.

Espanja.com. 2016. NIE numero eli henkilötunnus ja residencia [viitattu 28.3.2016]. Saatavissa: <http://espanja.com/fi/uutiset/3496-nie-numero-eli-henkilotunnus-ja-residencia>.

Eurostat. Statistics Explained. 2015. Asumistilastot [viitattu 28.8.2016]. Saatavissa: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/fi.

Eurostat. Statistics Explained. 2015. Matkailutilastot [viitattu 28.8.2016]. Saatavissa: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Tourism_statistics/fi.

Eurostat: Statistics Explained. 2016. Publications. Tourism in the EU [viitattu 18.9.2016]. Saatavissa:

<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7145051/4-26012016-AP-EN.pdf/af1315ac-5fb3-4ea9-bfe1-e33350a44bb7>.

Finland Times. 2014. Number of Finns in Spain on rise 2014 [viitattu 20.11.2015]. Saatavissa:

<http://www.finlandtimes.fi/business/2014/09/25/10404/Number-of-Finns-flocking-to-Spain-on-rise>.

Fotocasa. 2014. Derechos y obligaciones de los inquilinos [viitattu 24.8.2016]. Saatavissa: <http://www.fotocasa.es/blog/alquiler/derechos-y-obligaciones-de-los-inquilinos>.

Gaya, A. 2016. Api Noticias. Qué revisar antes de alquilar un piso [viitattu 21.2.2016]. Saatavissa: <http://noticias.api.cat/que-revisar-antes-de-alquilar-un-piso/>.

Hampshire, D. 2007. Living and working in Spain. London: Survival books Limited.

Hietala, M. 2016. Rantapallo. Espanjan Aurinkorannikko on lapsiperheiden lomaklassikko [viitattu 19.3.2016]. Saatavissa: <http://www.rantapallo.fi/espanja/aurinkorannikko/>.

JC&A Abogados. 2016. Nuevas leyes para los arrendamientos turísticos en Andalucía [viitattu 19.3.2016]. Saatavissa: <http://www.jca-abogados.com/nuevas-leyes-para-los-arrendamientos-turisticos-en-andalucia/>.

Könnilä, P. 2014. Sisua ja mañanaa. Suomalaiset Espanjan Aurinkorannikolla. Turku: Siirtolaisinstituutti.

Laitinen, A. 2016. Toimitusjohtaja. Kesäkatu S.L. Haastattelu 15.3.2016.

Laitinen, A. 2016. Toimitusjohtaja. Kesäkatu S.L. Haastattelu 17.8.2016.

Ley de Arrendamientos Urbanos. 2015. Artículo 21. Conservación de la vivienda [viitattu 16.11.2015]. Saatavissa: <http://www.abcdario.com/Legislacion/lau01e7l.htm>.

Mtv. 2016. Espanja kiristää otettuaan luvattomasti vuokrattuja loma-asuntoja vastaan [viitattu: 26.9.2016]. Saatavissa: <http://www.mtv.fi/uutiset/ulkomaat/artikkeli/espanja-kiristaa-otettaan-luvattomasti-vuokrattuja-loma-asuntoja-vastaan/6024282>.

Numbeo. 2016. Cost of living in Malaga [viitattu 19.3.2016]. Saatavissa: http://www.numbeo.com/cost-of-living/city_result.jsp?country=Spain&city=Malaga.

Rodríguez, D. 2014. Api Noticias. Motivos para no devolver la fianza en un contrato de alquiler [viitattu 21.2.2016]. Saatavissa: <http://noticias.api.cat/motivos-para-no-devolver-la-fianza-en-un-contrato-de-alquiler/>.

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu].
ISSN=1798-100X. 4. vuosineljännes 2015. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu:
21.2.2016]. Saatavissa:
http://www.stat.fi/til/asvu/2015/04/asvu_2015_04_2016-02-05_tie_001_fi.html.

Vilkka, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Jyväskylä:
Tammi.

Venejärvi, A. 2012. Loma-asumisessa on vaihtoehtoja. Olé lehti. 6-7/12.

Venejärvi, A. 2013. Täydellistä vuokratotia metsästävässä. Olé lehti.
4/13.

Westerdahl, K. 2008. Vuokraajan opas Espanjassa. Se alquila 2. Olékus-
tannus.

Westerdahl, K. 2015. Vuokralaki tutuksi ennen sopimuksen tekoa. Olé
lehti. 10/15.

Westerdahl, K. 2015. Vuokranvälitysfirmojen komissiot puhuttavat. Olé
lehti. 12/15.

LIITTEET

LIITE 1

HAASTATTELU 3/2016 & 8/2016

Haastattelija: Anneli Jokinen

Haastateltava: Anne Laitinen, tj. Kesäkatu S.L.

Haastattelupaikka: Fuengirola, Espanja

- 1. Miten turismin kasvu on näkynyt viimeisen kahden kuluneen vuoden aikana Aurinkorannikolla?**
- 2. Millaista väkeä matkustaa Suomesta Espanjaan ja mistä syistä?**
- 3. Millainen on suomalainen vuokralaisena Espanjassa?**
- 4. Miten sesonki vaikuttaa asuntojen vuokrahintoihin ja suomalaisten näkyvyyteen Aurinkorannikolla?**
- 5. Selitä lyhyesti, kuinka vuokrausprosessi tapahtuu asiakkaan kyselyn saavuttua.**
- 6. Mitä kuluja asiakas vuokran lisäksi joutuu maksamaan?**
- 7. Miten uusi toukokuussa voimaan astunut lakimuutoksen (Decreto 28/2016) on vaikuttanut asuntojen vuokraukseen?**
- 8. Miten koet Airbnb:n vuokraustoiminnan vaikuttavan paikallisiin vuokravälitysfirmoihin?**

LIITE 2

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

En PAIKKAKUNTA (Fuengirola), a PÄIVÄMÄÄRÄ KIR-
JAIMIN (uno de enero de dos mis dieciséis).

REUNIDOS

De una parte y como **Arrendadora**, don/doña OMISTAJAN NIMI, mayor de edad, con D.N.I. _____, domiciliado en PAIKKAKUNTA, OSOITE.

Y de otra parte, como **Arrendataria**, don/doña VUOKRALAISEN NIMI, mayor de edad, de nacionalidad KANSALAISUUS, con N.I.E. número/número de pasaporte _____, domiciliado, a efecto de este contrato y desde el día de hoy, en (PAIKKAKUNTA) FUENGIROLA (Málaga), OSOITE, referencia catastral: _____.

ANTECEDENTES

Primero.- Que don/doña OMISTAJAN NIMI es el dueño de la siguiente finca:

FINCA URBANA. - Apartamento en (PAIKKAKUNTA) FUENGIROLA (Málaga), OSOITE. El inmueble tiene una superficie registral de NE-LIÖMÄÄRÄ metros cuadrados, y consta de 1 dormitorio, 1 baño, cocina, salón comedor y balcon.

REFERENCIA CATASTRAL: _____ . (MAARE-KISTERIVIITENUMERO)

Segundo.- Que conviniendo a ambas partes llevar a cabo el arrendamien-

to de la vivienda antes descrita, y reconociéndose mutua y legal capacidad para obligarse y contratar cuanto en derecho fuere menester, formalizan este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL, obligándose de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Don/doña OMISTAJAN NIMI arrienda a don/doña VUOKRA-LAISEN NIMI, con carácter solidario, la vivienda descrita en el antecedente primero de este contrato con todo cuanto material y jurídicamente le sea accesorio e inherente. La vivienda se dedicará exclusivamente a satisfacer las necesidades propias de hogar de la parte arrendataria.

SEGUNDA.- El tiempo de duración de este contrato de arrendamiento es de (KUUKAUSIEN MÄÄRÄ) 11 meses, contado a partir del día (ALOITUSPÄIVÄ) 1 de enero de 2016 y finalizando el día (LOPETUSPÄIVÄ) 28 de febrero de 2017, arrendamiento que en cuanto a su duración queda sujeto a lo previsto en el art. 9 de la Ley 29/1.994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, modificada por la [Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.](#)

Si llegada la fecha del vencimiento del plazo pactado, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente por otro periodo de otro AÑO más.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, conforme al artículo 11 de la L.A.U., una vez transcurridos, al menos, seis meses desde su celebración, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

TERCERA.- El precio para este arrendamiento es de (VUOKRA/KOKO AIKA) CUATRO MIL CUATRO CIENTOS (//4400//) euros anuales, pagadero por mensualidades adelantadas de (VUOKRA/KK) CUATRO CIENTOS (//400//) euros, cuantía que se abonará en los primeros CINCO días de cada mes, directamente al propietario o mediante transferencia bancaria a la cuenta que éste designe.

La renta se actualizará de conformidad con el artículo 18 de la Ley 29/1.994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y se hará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato y de la reseñada eventual prórroga.

CUARTA.- La parte arrendadora confiesa haber recibido de la arrendataria, con anterioridad a este acto, la cantidad de **(TAKUUVUOKRAN SUURUUS) CUATRO CIENTOS (//400//)** euros, en concepto de fianza como garantía del buen uso que en todo momento habrá de dar a la vivienda arrendada y a sus muebles y enseres, así como de las obligaciones que contrae en este contrato. Una vez concluido el periodo de arrendamiento, la vivienda y sus muebles habrán de ser entregados en el mismo estado en que fueron recibidos.

Esta suma le será devuelta al término de este arrendamiento, con los eventuales descuentos a que hubiere lugar, siendo aplicable lo dispuesto en el art. 36 de la vigente L.A.U. Se adjunta a este contrato reportaje fotográfico del estado de la vivienda.

La firma del presente documento servirá como eficaz carta de pago por la expresada suma de **(TAKUUVUOKRAN SUURUUS) CUATRO CIENTOS (//400//)** euros.

QUINTA.- Independientemente de la renta pactada, la parte arrendataria viene obligada al pago de la electricidad y el agua que consume. Cualquier servicio que contrate la arrendataria, como el telefónico, será abonado exclusivamente por dicha parte arrendataria. La parte arrendadora abonará el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) y las cuotas de la Comunidad de Propietarios.

SEXTA.- La parte arrendataria toma posesión de la vivienda arrendada en este acto, dando su conformidad al estado en que la misma se encuentra, así como del perfecto funcionamiento de los servicios. Se adjunta a este contrato reportaje fotográfico del estado de la vivienda.

SEPTIMA.- La parte arrendataria, y salvo autorización expresa -y por escrito- de la parte arrendadora, no podrá realizar en la vivienda obras de cualquier tipo que en algún sentido varíen su estructura, configuración o aspecto, o que debiliten los materiales de que está construida, pudiendo exigir la parte arrendadora que reponga las cosas al estado anterior o bien conservar la modificación efectuada, sin que por ello pueda reclamar indemnización alguna.

Tampoco podrá la arrendataria cambiar el color de la pintura de la vivienda (puertas y paredes), sin autorización, por escrito, de la propiedad.

Serán de cuenta de la parte arrendataria todos los gastos de reparación de los muebles existentes y aquellas reparaciones menores de la vivienda, como grifería, cerrajería, cristalería etc., que se ocasionen durante la vigencia de este contrato, dado que tanto la vivienda como sus instalaciones se entregan en perfecto estado de conservación.

OCTAVA.- La parte arrendataria no podrá ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de este contrato, sin el consentimiento - por escrito- de la parte arrendadora. En cuanto a animales, la arrendataria se compromete a no albergar animales que puedan deteriorar la vivienda o su mobiliario (en caso contrario, la arrendataria se responsabiliza del abono de los desperfectos que pudieran producirse).

NOVENA.- La parte arrendataria se obliga a facilitar el paso y examen de la vivienda al personal que la propiedad designe, para comprobar el estado y conservación de la misma o para realizar las reparaciones necesarias.

DECIMA.- El contrato de arrendamiento se resuelve por las causas enumeradas en el artículo 27 L.A.U.:

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- **a)** La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- **b)** La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

- **c)** El subarriendo o la cesión incontinentos.

- **d)** La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

- **e)** Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- **f)** Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el art 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

UNDÉCIMA.- El presente contrato se somete a lo previsto para los arrendamientos de vivienda en los Títulos I y IV de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos, en su defecto por la voluntad de las partes (recogida en este contrato y siempre dentro del marco del Título II de la citada Ley) y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

DÉCIMO-SEGUNDA.- Ambas partes otorgantes se someten expresamente, para la resolución de cuantas cuestiones pudieran derivarse del otorgamiento de este contrato, a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Fuengirola, por ser el foro competente e improrrogable, conforme a la legislación vigente.

En estos términos sus otorgantes dejan redactado este documento, en el contenido del cual se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado en la ciudad y fecha al principio indicadas.

LA PARTE ARRENDADORA

(VUOKRANANTAJA)

**LA PARTE ARRENDATA-
RIA**

(VUOKRALAINEN)

Fdo.

Fdo.

LIITE 3



MUUTETAAN
ESPANJAAN:
ASUNNON VUOKRAOPAS



ANNELI JOKINEN

SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE	1
COSTA DEL SOL – AURINKORANNIKKO	2
Sijainti	2
Aurinkorannikon palvelut.....	3
NIE-numero & residencia.....	3
VUOKRA-ASUNTO	4
Mistä aloittaa vuokra-asunnon etsintä?	5
Välittäjä vai yksityinen vuokranantaja?	5
Välittäjän kautta	5
Vuokra-asunnon hinta.....	6
Sähkö, vesi & kaasu.....	7
Takuuvuokra	8
MITÄ ON HYVÄ HUOMIOIDA VUOKRA-ASUNNOSSA?	10
VUOKRASOPIMUS	12
Lyhytaikainen vuokrasopimus	13
Pitkäaikainen vuokrasopimus	15
VUOKRALAISEN OIKEUKSIA JA VELVOLLISUUKSIA	16
HYÖDYLLISTÄ INFOA	18
Bussi- & junaliikenne.....	18
Kansalliset juhlapyhät Espanjassa	19
Hyödyllisiä puhelinnumeroita	19
PÄIVÄRETKIÄ	20
Malaga.....	20
Ronda.....	23
Sevilla.....	24
Nerja & Frigiliana	25
VUOKRASOPIMUSMALLI	27
Kesäkatu S.L.	31

ESIPUHE

Aurinko ja lämpö – sanat, jotka varmasti tulevat monelle ensimmäisenä mieleen Espanjasta.

Harkitsetko muuttoa Espanjaan? Oletko miettinyt vuokra-asunnon hankintaa? Oletko miettinyt lyhyttä lomaa vaiko kenties ympärivuotista asumista? Tämä käsissäsi oleva opas antaa sinulle ohjeita ja vinkkejä asunnon vuokraukseen Costa del Solilla.

Turismin määrä Costa del Solilla, toisin sanoen Espanjan Aurinkorannikolla, on kasvanut viime vuosien aikana merkittävästi ja siinä samalla myös vuokra-asuntojen kysyntä. Suomesta muuttaa joka vuosi Suomen kansalaisia Espanjaan erilaisista syistä. Näistä suurin osa on jo vanhempaa ja jo eläkkeelle jäänyttä väkeä, mutta yhä enemmän nuorempia muuttaa alueelle pidemmäksi aikaa muun muassa työharjoitteluun ja opiskelemaan. Osa matkustajista tulee viettämään talvikuukausia Espanjan auringon alle myös terveydellisistä syistä. Suomalaisten turistien määrä Costa del Solilla oli pari vuotta sitten jo yli 11 000 eikä luku näytä ainakaan laskevan.

Tämä opas on tehty opinnäytetyönä yhteistyössä kiinteistönvälitys Kesäkatu S.L:n kanssa. Opas on tarkoitettu auttamaan juuri sinua vuokra-asumiseen liittyvissä kysymyksissä. Lisäksi oppaasta löytyy hyödyllistä paikallisinfoa sekä matkailuvinkkejä. Oppaan lopussa on esitelty kiinteistönvälitys Kesäkatu.

Viihtyisiä lukuhetkiä!



COSTA DEL SOL – AURINKORANNIKKO

Sijainti

Costa del Sol, suomalaisittain kutsuttuna Aurinkorannikko, sijaitsee Andalusiassa. Andalusiassa itsehallintoalue on jaettu kahdeksaan maakuntaan, jotka ovat Almeria, Cadiz, Cordoba, Granada, Huelva, Jaen, Malaga ja Sevilla. Aurinkorannikko sijoittuu Malagan maakuntaan aivan Espanjan eteläosassa. Malaga jakautuu itään ja länteen. Itärannikko jatkuu aina Nerjaan asti Granadan maakuntaan ja länsirannikko Gibraltarin suuntaan Cadizin maakuntaan. Malaga on näiden kahden rannikon keskivaiheilla.

Malagassa rantaviivaa riittää 160 kilometriä. Tämä on yksi suurimpia houkutusalueita alueen turismille. Alueella asuu noin 1,5 miljoonaa asukasta. Suosituimmat turistikohteet ovat tällä välillä sijaitsevista Malagaa pienemmistä kaupungeista Fuengirola, Benalmádena, Torremolinos ja Marbella. Fuengirola on yksi suomalaisten suosimista kohteista.



Fuengirola

Aurinkorannikon palvelut

Suomenkielistä palvelua on saatavilla lähes joka alalta. Etenkin Fuengirolan alueella toimii monia suomalaisia lääkäreitä, jotka tekevät muun muassa kotikäyntejä asiakkaille. Aurinkorannikolla toimivan Grupo SOS Costa del Sol/Aurinkorannikon SOS-ryhmän julkaisemasta turvaoppaasta löytyy tietoa näistä palveluista sekä yleisistä hätänumeroista ja muista turvallisuuteen liittyvästä asioista, joita matkalla on hyvä muistaa. Opas on saatavissa internetissä osoitteessa <http://www.sosryhma.net/> sekä paikallisesta turisti-infokeskuksesta.

Asiantuntevaa palvelua on saatavilla myös lakipuolen asioissa. Asiakirjojen muun muassa NIE-numeron ja residencian hakua varten on mahdollista palkata suomenkielinen henkilö, joka hoitaa puolestasi hakuprosessin.

Fuengirolassa on paljon suomalaisten pitämiä ravintoloita, kahviloita ja baareja sekä kauppoja ja leipomoita. Käymällä näissä paikoissa pääsee varmasti tutustumaan muihin suomalaisiin. Sofia-opisto on yksi paikka, jossa tarjotaan kursseja niin uusien asioiden opiskeluun kuin liikuntaankin. Sofia-opisto järjestää myös retkipäiviä. Sofia-opiston palveluihin pääsee tutustumaan osoitteessa: www.sofiaopisto.net

Los Boliches ja Los Pacos ovat Fuengirolan lähiöitä, joissa asuu eniten suomalaisia. Los Bolichesissa on paljon suomalaisia palveluita ja Los Pacosissa sijaitsee muun muassa Aurinkorannikon suomalainen koulu ja Pacosintupa eli Aurinkorannikon suomalainen ev.lut. seurakunta. Nämä alueet ovat miellyttäviä asuinalueita ja niistä on hyvät kulkuyhteydet Fuengirolan keskustaan.

NIE-numero & residencia

NIE-numero (Número de Identidad de Extranjeros) on ulkomaalainen henkilötunnus, mikä tulee hankkia, kun asuminen Espanjassa jatkuu yhtäjaksoisesti yli kolmen kuukauden ajan. Samalla tulee ilmoittautua ulkomaalaisrekisteriin (Registro de Extranjeros de la Policía Nacional). NIE-numeroa tarvitaan mm, työsopimuksen solmimiseen, mutta myös muissa asioissa kuten kaupungin asukkaaksi kirjautumista varten sekä muun muassa pankkitilin avaamiseen ja auton tai asunnon ostamiseen.

Residencian eli pysyvän oleskeluluvan voit saada, kun todistat tulevaksi Espanjassa toimeen itsenäisesti työskentelemällä tai muiden tulojen avulla. Residencian haltijalla on samat oikeudet ja velvollisuudet kuin Espanjan kansalaisella äänioikeutta lukuun ottamatta. Kunnallisvaaleissa residentillä on kuitenkin oikeus äänestää ja olla ehdolla.



Oleskelulupa

VUOKRA-ASUNTO

Vuokra-asunnot ovat useimmiten yksityisten henkilöiden omistamia asuntoja. Yleisin asu-
mismuoto Espanjassa on asuinkerrostalossa asuminen. Kerrostaloasuntoja on tarjolla pienistä
studioista suuriin asuntoihin. Muita asumismuotoja ovat rivitalot, omakotitalot ja huvilat.

Espanjassa yhden makuuhuoneen asuntoa kutustaan yksiökksi ja asuntoa ilman erillistä ma-
kuuhuonetta kutsutaan studioksi. Espanjassa kerrostaloissa on aina erikseen pohjakerros
"planta baja" ja ensimmäinen kerros lähtee niin sanotusti vasta toisesta kerroksesta. Asunnon
kerros mainitaan usein ilmoituksessa.

Huoneistohotelli on myös yleinen asumisvaihtoehto Aurinkorannikolla. Huoneistohotellissa
asumisen etuna on usein se, että vuokraan sisältyy sähkö ja vesi sekä useimmiten myös inter-
netyhteys sekä vastaanotto, joka on joissakin hotelleissa auki 24 tuntia vuorokaudessa.



Moderni rivitalo, keittiö ja ruokailutila

Mistä aloittaa vuokra-asunnon etsintä?

Vuokra-asuntoja on mahdollista etsiä espanjalaisilta sivustoilta, mikäli kielitaitoa riittää. Muun muassa seuraavien sivustojen kautta voi etsiä yksityishenkilöiden vuokraamia kohteita: fotocasa.es, enalquiler.com, idealista.com ja milanuncios.com. Sivustoilla on myös välittäjien vuokraamia kohteita. Aurinkorannikolla ilmestyy myös suomenkielisiä sanoma- ja aikakauslehtiä, joihin välittäjät sekä yksityishenkilöt voivat laittaa vuokrailmoituksia. Aurinkorannikolla toimii useita vuokravälitysfirmoja, jotka vuokraavat asuntoja. Vuokra-asuntoja on mahdollista löytää muun muassa Facebook -sivustoilta ja Tori.fi -sivuston kautta.

Välittäjä vai yksityinen vuokranantaja?

Yksityiseltä vuokraaminen tulee edullisemmaksi, sillä näin välttää välitystoimistojen perimät maksut. Mikäli kuitenkin haluaa etsiä vuokra-asunnon vaivatta, voi apuna käyttää vuokranvälitystoimistoa, jolloin ammattilainen etsii asunnon.

Välittäjän kautta vuokratessa etuna on, että välittäjä puhuu useimmiten samaa kieltä sekä kommunikoi asunnon omistajan kanssa. Ongelmanratkaisutilanteissa on helppo ottaa yhteys välittäjään, joka on yhteydessä asunnon omistajaan ja asiat hoituvat useimmiten nopeammin ja selkeämmin kuin, että vuokralainen itse olisi suorassa yhteydessä omistajaan.

Välittäjän kautta

Vuokranvälittäjä tekee laskelman kustannuksista asiakkaalle. Laskelma sisältää normaalisti välityspalkkion, jota asiakas ei saa takaisin, vaikka vuokraus peruuntuisikin. Välityspalkkion suuruus vaihtelee yrityksestä toiseen. Joillain yrityksillä välityspalkkio on aina kiinteä summa, toiset määrittelevät palkkion asunnon ja vuokra-ajan pituuden mukaan. Aluksi vuokranvälitysfirma tekee vuokrasopimuksen sekä vuokralaisen että asunnon omistajan kanssa. Jotta vuokralainen voi varata asunnon itselleen, maksaa hän välityspalkkion suoraan vuokranvälittäjälle ja samalla myös etukäteen sovitun takuuvuokran.

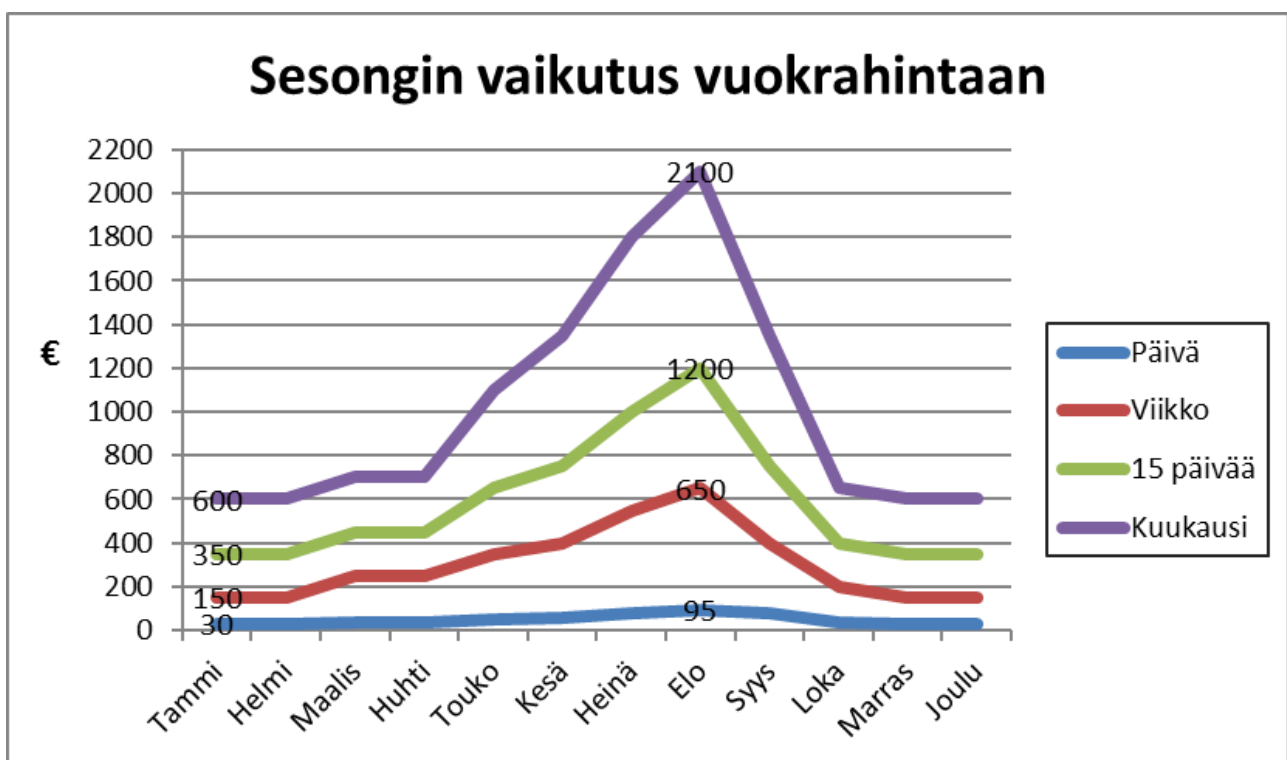
Välittäjä hoitaa vuokralaskutuksen sekä sähkö- ja vesimaksut asiakkaan puolesta. Tällöin asiakkaan ei tarvitse olla suorassa yhteydessä omistajaan. Tästä syntyy kuitenkin puhelin-, netti- ja polttoainekuluja välittäjälle. Palvelu on suomeksi ja tällöin kommunikaatiovirheitä ei synny, kun useimmissa tapauksissa asunnon omistaja on espanjalainen ja ei välttämättä asu itse samalla paikkakunnalla.

Kun tulee vuokranmaksun aika, lähettää välittäjä laskun asiakkaalle ja maksaa vuokran sovittu omistajalle. Kun omistaja saa sähkö- tai vesilaskuja, lähettää hän ne välittäjälle, jolloin välittäjä joko laskuttaa ne suoraan vuokralaiselta tai odottaa vuokrakauden loppuun saakka, jolloin nämä kulut vähennetään takuuvuokrasta, minkä jälkeen takuuvuokra palautetaan vuokralaiselle.

Vuokra-asunnon hinta

Vuokra-asuntojen hinnat vaihtelevat suuresti. Vuokraan vaikuttaa eniten asunnon sijainti ja sen kunto. Mikäli asunto sijaitsee rantakadulla merinäköalalla tai lähellä rantaa tai keskustaa, on vuokra useimmiten kalleinta näillä alueilla. Asunnon vuokrahinta voi olla korkeampi, mikäli asunto on juuri remontoitu ja siellä on uudet kodinkoneet. Kauempaa keskustasta on mahdollista saada tilavampi asunto samaan vuokrahintaan kuin yksiö rannasta.

Sesonki vaikuttaa vuokrahintoihin suuresti. Talvikautena, mikä on tavallisimmin syyskuun puolesta välistä toukokuun loppuun, vuokrahinnat pysyvät normaaleina. Joissain asunnoissa vuokra nousee pääsiäisen aikaan, koska pääsiäinen on Espanjassa yksi tärkeimmistä juhlapäivistä. Kesää kohden hinnat alkavat nousta jo kesäkuussa. Heinä- ja elokuussa hinnat nousevat korkeiksi.



Sesongin vaikutus vuokrahintaan

Yllä olevasta kuviosta ilmenee kuinka vuokra-asuntojen hinnat vaihtelevat sesongin mukaan. Kuvio esittää kahden makuuhuoneen huoneiston vuokrahinnan vaihtelua eri kuukausina. Vuokra voidaan laskea päivittäin, viikoittain, puolen kuun välein sekä kuukausittain. Kuviosta ilmenee, että kesällä asuntojen vuokrahinnat nousevat korkealle. Hyvä vertauskuva onkin: ”talvikauden kuukausivuokra vastaa usein kesäkauden viikkovuokraa”.

Sähkö, vesi & kaasu

Sähkö on kallistunut viime vuosien aikana Espanjassa ja sen nykyinen keskimääräinen kulutushinta vaihtelee 0,15-0,30 €/kWh riippuen alueesta ja asunnosta. Vesi on edullisempaa ja maksaa tavallisesti noin 15-30 € kuukaudessa. Kaasupullo maksaa 12-15 €/kpl ja niitä on mahdollista ostaa huoltoasemilta. Asuinalueilla liikkuu myös kaasunkuljetusautoja, joista on mahdollista ostaa kaasupulloja. Sähkölasku ilmaantuu tavallisesti joko yhden tai kahden kuukauden välein. Vesilasku ilmaantuu kolmen kuukauden välein.

Välittäjän kautta vuokrattaessa luetaan sähkö- ja vesimittari vuokratkauden alussa ja lopussa mikäli mahdollista. Mittareita ei ole mahdollista päästä aina lukemaan, jos ne sijaitsevat kauempana asunnosta esimerkiksi kerrostaloissa mittarit sijaitsevat usein taloyhtiön tiloissa, joihin pääsy on vain taloyhtiöstä vastaavalla henkilöllä. Jos sähkö- tai vesilasku ei osu juuri vuokralaisen vuokra-ajan kohdalle, tehdään tällöin arvio edellisen laskun perusteella. Asiakas voi myös odottaa laskun saapumista, jolloin veloitus tehdään todellisen kulutuksen mukaan.

Vuokranvälitysyrietykset veloittavat myös muita yleisiä kuluja. Näitä ovat muun muassa asunnon loppusiivousmaksu, joka määräytyy asunnon koon tai siivoukseen käytettyjen tuntien mukaan. Liinavaatteista saatetaan periä erillinen liinavaatemaksu, mikä kattaa liinavaatteiden pesusta aiheutuneet pesulakulut. Mikäli asuntoon saa ottaa lemmikin, perii välittäjä myös lemmikkieläinlisän, joka kattaa siten asunnon erikoissiivouksen.



Kaasulla toimiva vedenlämmitin



Tyypillinen asunnon etupiha

Takuuvuokra

Vuokralain mukaan vuokralaisen on maksettava takuuvuokrana yhden kuukauden vuokra, kun asunto vuokrataan pitkäaikaisesti, kun taas lyhytaikaisessa vuokrauksessa on lain mukaan maksettava kahden kuukauden vuokratakuu. Takuuvuokraa voidaan pidättää, mikäli vuokralainen on jättänyt maksamatta vuokria tai muita kuluja vuokrakauden aikana. Mikäli asunnonomistaja huomioi huonekaluissa tai laitteissa olevan vikaa tai jos asunto on likainen, tällöin takuuvuokrasta käytetään vaadittava osuus asunnon perusteelliseen siivoukseen tai kunnostukseen.

Takuuvuokra veloitetaan jokaisesta vuokrauksesta. Välittäjän kautta vuokratessa takuuvuokran suuruus lyhytaikaisessa vuokrauksessa on yleensä noin puolet viikko- tai kuukausivuokrasta. Pitkäaikaisessa vuokrasuhteessa takuuvuokra on vastaa yhden kuukauden vuokraa. Takuuvuokraa ei voi käyttää viimeisen kuukauden vuokranmaksuun. Takuuvuokran palautusaika on yksi kuukausi.

Vuokranvälitysyrietykset veloittavat takuuvuokrasta laskuttamattomat sähkö- ja vesimaksut sekä muut mahdolliset asiakkaan aiheuttamista vahingoista johtuvat kulut, mikäli asunto ei ole samassa luovutuskunnossa kuin se oli luovutettu asiakkaalle vuokrakauden alkaessa.



Asuinalue, Mijas Costa

Hyödyllistä sanastoa vuokra-asuntoa etsiessä:

vuokrata = alquilar

kerrostaloasunto = apartamento, piso

rivitalo = adosado

omakotitalo = casa

huvila = villa

huoneistohotelli = apartamentos hotel

kattohuoneisto = ático

kaksikerroksinen asunto = duplex

studio = estudio

olohuone = salón

keittiö = cocina

ruokailutila = comedor

kylpyhuone = baño

makuuhuone = dormitorio

parveke = balcón

puutarha = jardín

parkkipaikka = parking

kosteus = humedad

home = moho

torakka = cucaracha

ilmastointi = aire acondicionado

jääkaappi = nevera

pakastin = congelador

pyykinpesukone = lavadora

pyykinpuusekone = secadora

astianpesukone = lavavajillas

uuni = horno

kahvinkeitin (suodatin) = cafetera eléctrica (filtro)

leivänpaahdin = tostadora

takka = chimenea

sähkö = luz

vesi = agua

kaasu = gas

lasku = factura

vuokra = alquiler

takuuvuokra = fianza

palautus = devolución

avaimet = llaves



Maalaistyylinen asunto, olohuone

MITÄ ON HYVÄ HUOMIOIDA VUOKRA-ASUNNOSSA?

Vuokra-asunnon on oltava hyvässä kunnossa ja ennen asuntoon muuttamista onkin hyvä tarkistaa muutamia peruseikkoja etenkin silloin, kun vuokraus tapahtuu ilman välittäjää suoraan yksityiseltä vuokranantajalta. Espanjalaiset matkustavat kesäisin rannikolle ja vuokraavat asuntonsa talvikaudeksi turisteille. Aurinkorannikolla suurin osa vuokra-asunnoista ovat espanjalaisten kesämökkejä ja siksi myös varustelutaso ei ole aina parhaimmasta päästä.

Kaikkien asunnossa olevien laitteiden ja koneiden on oltava toimivia. On hyvä tarkistaa erikseen, että kaikki koneet menevät päälle ja valot toimivat. Kylmän ja lämpimän veden tulo kaikista asunnossa olevista hanoista on syytä tarkistaa, sillä mikäli asuntoon ei tule lämmintä vettä, on omistajan tarkistettava, mistä vika johtuu. Mikäli vedenpaine on omituisen heikko, on syytä tarkistaa, mistä se johtuu.

Kylpyhuoneissa on hyvä huomioida, ettei huoneilma tunnu kostealta tai haise homeiselta. Joskus voi olla niin, että esimerkiksi suihkukaapin allas on liian matala ja vesi vuotaa lattialle ja luo kosteutta ja myöhemmin homeita, mikäli asiaa ei huomioida tarpeeksi ajoissa. Kylpyhuoneissa tulisi olla toimiva tuuletusjärjestelmä tai vähintäänkin saada ikkuna auki.



Moderni kylpyhuone

Mikäli asunnossa näkyy epämääräisiä liitoksia tai pistorasiat eivät näytä turvallisilta, kysy omistajalta onko niitä mahdollista esimerkiksi suojata tai vaihtaa. Tällainen on hyvä huomioida etenkin, jos asuntoon on muuttamassa lapsia tai lemmikkejä.

Ilmanvaihdon on oltava hyvä koko asunnossa ja huoneilmassa ei saa haista kosteus tai home. Mikäli asunnon seinät näyttävät kupruisilta ja läikikkäiltä, voi se johtua rakenteellisesta kosteusvauriosta. Ilmalämpöpumpuista on tultava viileää ja lämmintä ilmaa. Samoin talvisin käytettävät sähköpatterit on hyvä testata. Joissakin taloissa on takka ja onkin hyvä varmistaa sen toimivuus sekä viimeisin tarkastuskerta.

Yhtenä tärkeimpänä asiana on asunnon lukitus. Sen on oltava turvallinen ja toimiva. Asuntojen ulko-ovissa on erilaisia lukitussysteemejä. Tarkista, että ulko-oven lukitus toimii ja on turvallinen. Samalla asuntojen ikkunoiden tulee aueta ja sulkeutua kunnolla.

Espanjalaiset vuokra-asunnot vuokrataan useimmiten kalustettuina ja varusteltuina. Asunnot ovat usein espanjalaisten itsensä sisustamia ja tällöin sisustus ei vastaa suomalaisten suosiossa olevaa skandinaavista tyyliä. Erilainen sisustustyyli johtuu espanjalaisesta kulttuurista, erilaisista elintavoista ja elintasosta, mikä poikkeaa huomattavasti suomalaisesta. Yleisimmät puutteet asunnoissa ovat uuni, astianpesukone ja internet, joita suomalainen erityisesti kaipaa kodissaan.

Espanjalainen ei välttämättä ymmärrä uunin ja astianpesukoneen tarvetta, sillä paikalliset tekevät vähemmän uuniruokia. Internetiä ei vuokra-asunnoissa välttämättä ole valmiiksi asennettuna, koska omistaja ei halua kustantaa internetiä joka kuukaudelta, mikäli asunto sattuu olemaan välillä tyhjillään.

Tavallisimpia ongelmia vuokra-asunnoissa ovat kosteus, home ja hyönteiset. Espanjassa ilmankosteus voi kesäaikaan olla jopa 90 %. Tällöin asuntoon, etenkin makuuhuoneisiin ja kosteisiin tiloihin syntyy kosteutta, mikä myöhemmin muodostuu homeeksi, jos asuinhuoneistoa ei tuuleteta ja puhdisteta säännöllisesti.

Tuuletus on yksi tärkeimpiä tapoja ylläpitää asuinhuoneistossa hyvää sisäilmaa. Aamuisin ja iltaisin on suositeltavaa pitää ikkunat auki ja päivisin pitää verhot kiinni, jotta aurinko ei pääse lämmittämään asuinhuoneistoa etenkin kesäisin, jolloin lämpötilat nousevat yli 30 asteen.



Moderni makuuhuone

Talviaikaan on suositeltavaa valita huoneisto, jonka ikkunat ovat etelä- tai länsisuuntaiset, jolloin aurinko pääsee lämmittämään asuntoa ja pitää näin ollen myöskin kosteutta poissa. Kesäisin voi taas hyvinkin valita asunnon, jonka ikkunat ovat pohjoiseen tai itään päin, jolloin asunto pysyy viileämpänä keskipäivän auringon porottaessa toisesta suunnasta.

Torakat yhdistetään usein epäsiisteyteen. Näin ei kuitenkaan ole. Torakat ja muut hyönteiset kulkeutuvat asuntoon ruuan perässä, vaikka asunto olisikin puhdas. Mikäli näitä ilmaantuu asuntoon haitaksi asti, on tilattavissa tuholaistorjunta, jos omat kotikonstit eivät riitä poistamaan ei-toivottuja asukkeja.



Asuinalue, La Carihuela, Torremolinos

VUOKRASOPIMUS

Espanjan vuokralaki säätelee lyhyt- ja pitkäaikaisvuokrauksia eri säännöksin. Uusin laki 4/2013 muutoksin 2/2015 vaikuttaa vuokrasopimukseen, jotka on solmittu 1.4.2015 jälkeen. Espanjassa vuokrasopimus on joko lyhytaikainen tai pitkäaikainen. Laki nimeltä Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) säätelee Espanjassa asunnonvuokrausta.

Lyhytaikainen vuokrasopimus tehdään väliaikaista asumista varten ja pitkäaikainen, kun kyseessä on jatkuva sopimus. Pitkäaikaista vuokrasopimusta ei ole käsitelty yhtä tarkasti, sillä kiinteistönvälitysryitykset tekevät maksimissaan 11 kuukauden pituisia määräaikaista vuokrasopimuksia, jotka on tarvittaessa mahdollista uusida. Seuraavassa on käyty läpi espanjankielisen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen kohdat pääpiirteittäin suomeksi.

Sopimusosapuolet:

Vuokranantaja = arrendador

Vuokralainen = arrendatario



Asuinalue, Monte Alto, Benalmádena

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Espanjaksi: Contrato de Arrendamiento de Vivienda por Temporada

REUNIDOS - osapuolet

Tähän kohtaan tulee vuokrasopimuksen molempien osapuolten henkilötiedot. Vuokranantaja "arrendador" merkitään kohtaan 1 ja vuokralainen "arrendatario" kohtaan 2. Molemmista on tultava esille nimi, maininta täysi-ikäisyydestä "mayor de edad", kansalaisuus, henkilöllisyystunnus joko NIE- tai passinumero ja osoite.

INTERVIENEN - valtuutus

Tämä kohta selvittää, onko vuokrasopimus tehty omistajan nimissä vai onko kyseessä omistajan edustaja.

ANTECEDENTES - taustatiedot

PRIMERO

Kohdassa 1 mainitaan asunnon omistaja sekä merkitään asunnon osoite ja kiinteistön tiedot.

SEGUNDO

Kohdassa 2 mainitaan, että molemmat osapuolet hyväksyvät aiemmin mainitun asunnon vuokrauksesta ja sitoutuvat noudattamaan tämän vuokrasopimuksen ehtoja.

CLÁUSULAS - sopimuskohdat

PRIMERA

Kohdassa 1 mainitaan, että asunnon omistaja ja vuokralainen hyväksyvät tämän sopimuksen asunnosta sellaisena kuin se sillä hetkellä on.

SEGUNDA

Kohdassa 2 mainitaan sopimuskauden kestosta, milloin sopimuskausi alkaa ja milloin sopimuskausi päättyy. Tässä mainitaan irtisanomisajasta tai mahdollisuudesta jatkaa sopimusta. Tässä mainitaan myös, että vuokralaisella on oikeus irtisanoa asunto kuuden kuukauden asumisen jälkeen vähintään 30 päivän irtisanomisajalla.

TERCERA

Kohdassa 3 mainitaan koko vuokra-ajan vuokran suuruus, sekä kuukausittaisen vuokranmaksun suuruuden. Tämän jälkeen on mainittu, että vuokra tulee suorittaa jokaisen kuukauden viiden ensimmäisen päivän aikana joko suoraan omistajalle tai tilisiirtona tilille, joka on mainittu sopimuksessa.

CUARTA

Kohdassa 4 mainitaan takuuvuokrasta. Takuuvuokra on yhden kuukauden vuokraa vastaava summa. Vuokralauden loputtua vuokratakuu on saatavissa takaisin, mikäli asunnon kunto ja varustus vastaa samaa kuin asunnon luovutushetkellä.

QUINTA

Kohdassa 5 mainitaan, että vuokran lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan käyttämänsä sähkön ja veden kulutuksen. Myös muut vuokralaisen tekemät sopimukset kuten puhelinkulut kuuluvat vuokralaisen maksettavaksi. Lisäksi on mainittu, että vuokranantaja on velvollinen maksamaan asunnon kiinteistöveron ja yhtiövastikkeen.

SEXTA

Kohdassa 6 mainitaan, että vuokralainen ottaa haltuunsa vuokratun asunnon siinä kunnossa, kun se on ja asunto toimii moitteettomasti. Lisäksi voidaan liittää valokuvaraportti asunnon kunnosta.

SÉPTIMA

Kohdassa 7 mainitaan, että vuokralainen ei voi ilman kirjallista vuokranantajalta tehdä asuntoon rakenteellisia muutoksia liittyen asunnon kokoonpanoon tai ulkonäköön, tai mitään sellaista, joka heikentää asunnon kuntoa. Vuokralainen ei myöskään saa maalata asuntoa (ovea tai seiniä) ilman kirjallista lupaa.

Vuokralainen joutuu kattamaan kaikki pienet kulut nykyisten huonekalujen korjauksista sekä pienet korjaukset kuten hanat, lukkoseppä, lasit jne., jotka ovat syntyneet sopimuksen voimassaoloaikana.

OCTAVA

Kohdassa 8 mainitaan, ettei vuokralainen saa luovuttaa tai vuokrata edelleen osittain tai kokonaan asuntoa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Tässä kohdassa mainitaan myös lemmikkieläinten sallimisesta asuntoon. Mikäli lemmikkieläin on sallittu asuntoon, on vuokralainen vastuussa kaikista lemmikkieläimen aiheuttamista tuhoista.

NOVENA

Kohdassa 9 mainitaan, että vuokralaisen on annettava vuokranantajalle tai tarkastajalle pääsy asuntoon, mikäli siihen on selkeä tarve, jotta mahdollisia korjauksia voidaan asunnossa suorittaa.

DECIMA

Kohdassa 10 mainitaan, että vuokrasopimusta sovelletaan artiklassa 27 lueteltujen perusteiden mukaisesti, jotka on mainittu tämän kohdan alla.

UNDÉCIMA

Kohdassa 11 viitataan, että tällä sopimuksella noudatetaan asuntojen vuokrasopimussääntöksiä lain 29/94 mukaisesti. Tässä viitataan vuokra-asuntolainsäädäntöön.

DÉCIMO-SEGUNDA

Kohdassa 12 mainitaan, että molemmat sopimusosapuolet hyväksyvät erimielisyyksien synnyessä, että asia ratkaistaan Fuengirolan tuomioistuimessa.

Tämä sopimus on hyväksytty ja allekirjoitettu kahtena kappaleena (vuokranantaja ja vuokralainen).

Liitteeksi tulee mahdollinen inventaario asunnon varustelusta.

Pitkäaikainen vuokrasopimus

Espanjaksi: Contrato de Arrendamiento de Vivienda

Pitkäaikaisella vuokrasopimuksella "arrendamiento de vivienda" tarkoitetaan toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta. Tällainen tehdään, kun vuokralainen muuttaa pysyvästi asuntoon. Vuokravälitysfirmat eivät tee tällaisia sopimuksia vaan pitkäaikainen sopimus on mahdollista solmia suoraan omistajan kanssa.



Maalaistyylinen talo, makuuhuone

VUOKRALAISEN OIKEUKSIA JA VELVOLLISUUKSIA

Vuokralaisella on oikeus neuvotella vuokra-asunnon hinnasta ja vuokrasopimuksen kestosta ja näistä vuokralainen ja vuokranantaja sopivat ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Sopimuskauden aikana vuokra voidaan päivittää vain vuosittain molempien osapuolten hyväksymänä. Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran joka kuukaudelta.

Pitkäaikaista vuokrasopimusta on oikeus jatkaa sen päättymispäivän jälkeen vuodella eteenpäin, kunnes sopimus on kestänyt kolme vuotta. Jos vuokralaista ei kuitenkaan tavoiteta vähintään 30 päivää ennen vuokrakauden päättymistä tai jatkoa, sopimus irtisanotaan. Kolmen vuoden jälkeen mikäli vuokralainen eikä vuokranantaja halua päättää vuokrasopimusta voidaan sitä jatkaa taas vuodella eteenpäin ja tällöin hiljainen uudistus on automaattinen. Vuokralainen on oikeutettu purkamaan vuokrasopimus kuuden kuukauden kuluttua vuokrakauden alkamisesta, mikäli siitä on ilmoitettu omistajalle vähintään 30 päivää etukäteen.

Vuokralaisella on oikeus saada takaisin maksamansa takuuvuokra, mikäli asuinrakennukselle ei ole aiheutunut vahinkoja eikä jäljellä olevia velkoja esimerkiksi sähköyhtiöltä. Takuuvuokra tulee palauttaa kuukauden kuluessa avainten luovutuksesta tai vuokralainen voi vaatia viivästyskorkoa. Vuokralaisella on etuosto-oikeus, mikäli vuokrakohde on myytävänä. Vuokralainen voi kuitenkin luopua etuosto-oikeudesta ja tällöin vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaisille vähintään 30 päivää ennen asunnon myyntiä.

Vuokralainen voi pyytää vuokranantajalta lupaa tehdä parannuksia vuokra-asuntoon, vain mikäli nämä eivät vahingoita rakennusta tai vaaranna turvallisuutta ja vuokranantajan on kirjallisesti hyväksyttävä muutokset. Vuokralainen ja vuokranantaja voivat keskustella keskenään vuokranalennuksesta siltä ajalta, kun parannukset on suoritettu hyväksytyin ehdoin. Mikäli toteutus ei tapahdu samoin ehdoin, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa sopimus. Mikäli vuokralainen tekee omia korjauksia asunnossa ilman vuokranantajan lupaa, on hänen palautettava vuokra-asunto vuokrasopimuksen lopussa alkuperäiseen kuntoon ilman hyviytyksiä. Mikäli vuokra-asunnossa asuu pysyvästi liikuntarajoitteinen tai yli 70-vuotias henkilö, voi vuokralainen tehdä parannuksia ilmoitettuaan vuokranantajalle ja jätettävä lähtiessä asunto alkuperäiseen kuntoon.

Vuokralaisen velvollisuutena on ylläpitää asunnon kuntoa. Normaalit kulumisen jäljet kuuluvat asumiseen eikä vuokralainen ole vastuussa tavallisesta kulumisesta. Mikäli asunnossa aiheutuu esimerkiksi vesivahinko, ei vahingon korvaus ja kulut kuulu vuokralaiselle vaan asunnon omistajalle. Vuokrakauden aikana rikkoutuneet pienet kulutustavarat ovat usein vuokraajan vastuulla. Mikäli asunnossa hajoaa isompi kodinkone esimerkiksi pesukone, televisio tai jääkaappi muusta kuin asukkaan normaalin käytön seurauksesta, on korjausvelvollisuus tällöin asunnon omistajalla. Suomen vuokralaissa on määritetty asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito. Vuokralainen on yhtäläillä velvollinen pitämään huolta asunnon yleiskunnosta, kuten myös Espanjan vuokralaissa on määritelty.

Kuukausittain tietyn vuokrasopimuksessa sovitun aikavälin puitteissa vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranmaksun. Muutoin vuokranantaja on oikeutettu purkamaan vuokrasopimus ja pidättää takuuvuokran korvauksena maksamattomista maksuista. Vuokranantajan vastuulla on maksaa IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) eli kiinteistövero ellei vuokrasopimuksessa toisin mainita. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen maksamaan muut kulut kuten vesi- ja sähkölaskut ja kaasun sekä lisäksi velvollinen huolehtimaan irtaimiston vakuuttamisesta. Vuokranantajalla on oltava kiinteistöön kohdistuva vakuutus.

Vuokralainen on velvollinen muuttamaan pois, mikäli vuokranantaja ilmoittaa ensimmäisen sopimusvuoden jälkeen vähintään kaksi kuukautta etukäteen tarvitsevansa asuntoa omaan tai lähiomaisen käyttöön tai puolison erottamisen tai avioeron seurauksena.

Vuokranantaja voi haastaa vuokralaisen oikeuteen mikäli vuokralainen on kykenemätön maksamaan kuukauden vuokraa. Tässä on kuitenkin 10 päivää aikaa välttää tai yrittää välttyä häädöltä ja oikeudenkäyntikuluilta suorittamalla maksu. Häätö voidaan suorittaa vain kerran vuokrasopimuksen aikana, vaikka maksu maksettaisiinkin myöhemmin.

Ota huomioon: edellä mainitut asiat ovat aina sopimuskohtaisia asioita.



Perinteinen espanjalainen talo, ruokailutila

HYÖDYLLISTÄ INFOA

Aurinkorannikko tarjoaa mieluisan ilmaston matkustaa. Rannikolla on lämmin ja leuto ilmasto ympäri vuoden. Auringosta saa nauttia jopa 3.000 tuntia vuodessa.

Aurinkorannikolla ja sen ympäristössä sijaitsee mahtavia kyliä ja kaupunkeja niin kulttuurillisesti kuin historiallisestikin. Kulkeminen paikasta toiseen käy kätevästi junalla tai bussilla. Se on helppoa ja edullista. Autolla pääsee kulkemaan nopeasti, sillä Espanjan moottoritiet ovat hyväkuntoisia. Monilla moottoriteilla valvoo tietulli, joka perii maksun moottoritien käytöstä. Autoilijana on kuitenkin syytä pysyä valppaana, sillä Espanjassa liikenne on vilkasta ja etenkin vuoristoreitit saattavat olla huonokuntoisia.

Fuengirolan turisti-infopiste osoitteessa:
Paseo Jesús Santos Rein 6, Fuengirola, 29640, Málaga

Bussi- & junaliikenne

Fuengirolan paikallisbussilinjoja on tällä hetkellä kuusi. Niillä pääsee helposti kulkemaan ympäri kaupunkia ja lähialueita.

Fuengirolan paikallisbussilinjat:

- L1 Los Amigos (Playa Marina) – Los Pacos
- L2 Boquetillo – Avenida de Carvajal
- L3 Boquetillo – Avenida de Carvajal
- L4 Centro Comercial de Miramar – Avenida de Carvajal
- L5 Los Amigos (Playa Marina) – Los Pacos
- L6 Torreblanca – Los Boliches

Aikataulut ja reittikartta löytyvät osoitteesta www.transporteurbanodefuegirola.com

Avanzabus tarjoaa kulkuyhteyksiä Fuengirolasta seuraaviin kaupunkeihin:

Algeciras, Córdoba, Marbella, Benalmádena Costa, Granada, Mijas, Cádiz, La Línea, Ronda, Calahonda, Las Lagunas, Sevilla, Coín, Málaga, Torremolinos

Aikataulut löytyvät osoitteesta www.avanzabus.com

Paikallisjuna (Cercanías Málaga) kulkee Fuengirola-Malaga välillä ja Malagasta pääsee AVE-pikajunalla muun muassa Madridiin ja muualle Espanjaan. Juna pysähtyy myös Malagan lentokentällä.

Aikataulut löytyvät osoitteesta www.renfe.com

Kansalliset juhlapyhät Espanjassa

Uuden vuoden päivä (1. tammikuuta)
Loppiainen (6. tammikuuta)
Kiirastorstai (maaliskuussa, vaihteleva päivämäärä)
Pitkäperjantai (maaliskuussa, vaihteleva päivämäärä)
Työväenpäivä (1. toukokuuta)
Marian taivaaseen ottamisen päivä (15. elokuuta)
Espanjan kansallispäivä (12. lokakuuta)
Pyhäinpäivä (Todos los Santos) (1. marraskuuta)
Espanjan perustuslain päivä (6. joulukuuta)
Neitseellisen sikiämisen päivä (8. joulukuuta)
Ensimmäinen joulupäivä (25. joulukuuta)

Hyödyllisiä puhelinnumeroita

Hätänumerot

112	Hätäkeskus (yleinen hätänumero)
061	Ambulanssi (julkisiin sairaaloihin)
080	Palokunta
091	Rikospoliisi (varkaudet, ryöstöt, murrot, kotiväkivalta, huumerikokset)
092	Paikallispoliisi (tappelut, kolarit, järjestysongelmat, epäselvät tilanteet)
062	Guardia Civil (kaupunkien ulkopuolella tapahtuneet onnettomuudet)

Hätäkeskus suosittelee soittamaan numeroon 112
SOS-tulkkipäivystys 618 566 603 (tulkkaus vain hätätilanteessa)

Taksinumerot

952 471 000	Fuengirola
952 478 288	Mijas
952 441 545	Benalmádena
952 380 600	Torremolinos
629 505 691	Málaga
671 388 798	Marbella

Suomen edustajistot

Suomen suurlähetystö, Madrid
+34 91 319 6172 / sanomat.mad@formin.fi
Asiakaspalvelu ma-pe klo. 9.30 – 13.30

Suomen kunniakonsulaatti, Málaga
+34 952 212 435 / finlandia.malaga@gmail.com
Asiakaspalvelu ma-pe klo. 10.00 – 13.00

PÄIVÄRETKIÄ

Malagan lähistöllä sijaitseviin kaupunkeihin on helppo tehdä päiväretkiä joko itsenäisesti tai osallistumalla vaikka matkatoimistojen järjestämille opastetuille retkille. Seuraavana on esitelty muutama Andalusiassa sijaitseva kaupunki, jotka todella ovat tutustumisen arvoisia kohteita.

Malaga

Malaga on yli 600 000 hengen kaupunki. Nähtävyyksiin ja kaupunkiin tutustuminen on helppoa hyvän paikallisliikenteen ansiosta. Malaga on täynnä elämää ympäri vuoden. Pienten katujen varsilla sijaitsevat pikku putiikit sekä paikalliset tapasbaarit ja ravintolat sekä korkeiden rakennusten yllä sijaitsevat kattoterassibaarit upeine näkymineen näyttävät Malagan kaupungin kauneuden ja rikkauden.

Malagassa sijaitsee Pablo Ruiz Picasson kotitalo **Casa Natal**, joka on muutettu museoksi sekä myös **Picasso museo**. Malaga on museoiden kaupunki ja vierailta kannattaa etenkin seuraavissa: **Centre Pompidou, Museo Arte Contemporaneo, Museo Ruso**. Yksi päänähtävyyksistä on upea **Malagan katedraali**. Opastetulla kierroksella pääsee ihailemaan sen upeaa arkkitehtuuria aivan katolle saakka, josta pääsee ihailemaan myös kaupungin näkymiä.



Malagan katedraali

Alcazaba on yksi Malagan tärkeimmistä maamerkeistä ja yksi kaupungin kahdesta linnakkeesta. Alcazaba on yksi parhaiten pidetyistä Maurien linnakkeista koko Espanjassa. **Gibralfaro** sijaitsee Alcazaban yläpuolella. Kävelen matkaaja voi pysähtyä ihailemaan vanhaa Malagan härkätaisteluareenaa sekä satamaa näköalatasanteelta **Mirador de Gibralfaro**. Malagan sataman kupeessa sijaitseva **Muelle Uno** on vierailun arvoinen paikka. Muelle Uno tarjoaa parhaimman panoraamisen näkymän Malagan monumenteille. Alueella on kauppoja ja ravintoloita ja se on kuin ulkoilmaostoskeskus. Muelle Uno jatkuu aina **La Farola** majakalle saakka.



Mirador de Gibralfaro, Malaga

Malaga on shoppailijan suosikki. Yhtä juna-asemaa ennen keskustaa sijaitsevalla **Málaga Maria Zambrano** juna-asemalla on paljon liikkeitä sekä ravintoloita ja kävelymatkan päässä tältä asemalta löytyy suuri ostoskeskus **Larios Centro Comercial** kauppoinen ja ravintoloinen. Iso **El Corte Inglés** -ostoskeskus sijaitsee lähellä keskustaa. Keskustassa sijaitseva katu **Calle Larios** (Calle Marqués de Larios) on Malagan pääkatu, jossa sijaitsee useat isot liikkeet. Juhlapyhien aikaan katu koristellaan näyttävästi. Malagassa juhliutaankin ympäri vuoden erilaisten tapahtumien merkeissä.



Muelle Uno, Malaga

Tammikuun viidennestä päivästä lähtien juhlien vietto voi alkaa, kun **Los Reyes** eli kolme kunigasta tulevat kaupunkiin joulunpyhien jälkeen. Helmi-maaliskuun aikoihin kaupungin valtaa karnevaalit, joita seuraa huhtikuussa pääsiäisviikon tapahtumat ja upeat pääsiäiskulkueet.

Maaliskuussa saapuu elokuvafestivaalit ja punainen matto. Kesäkuussa juhlietaan espanjalaisista juhannusta ”Noche de San Juan”. Elokuussa taas vuosittainen Malagan feria tuo väriä ja



Feria de Málaga

eloa kaupunkiin. Marraskuussa vietetään kansainvälisiä jazz festivaaleja. Jouluksi pääkadulle sytytetään upeat jouluvalot.



Calle Larios, Malaga

Ronda

Vuoristokaupunki **Ronda** on kuin Espanja pienoiskoossa ja täynnä historiaa sekä upeaa arkkitehtuuria. Ronda sijaitsee Malagan ylätasangolla ja tunnetuin nähtävyys on **El Tajo** -rotko, joka jakaa kaupungin sen vanhaan ja uuteen puoleen, jotka on yhdistetty sillalla. Rondassa sijaitsee Espanjan vanhin härkätaistelutareena **Plaza de Toros**.



El Tajo -rotko, Ronda

Suurin osa Rondan nähtävyyksistä löytyy vanhasta kaupungista **La Ciudadista**. Kirkot ja museot ovat hyviä kohteita päivävierailuja varten. Etenkin **Santa Maria la Mayor** -kirkko sekä **Palacio de Mondragón** -palatsi ovat käymisen arvoisia paikkoja. Vanhassa **San Miguel** -arabialaiskorttelissa sijaitsee maurilainen **Baños Arabes** -kylpylä. Rondassa ovat viihtyneet muun muassa Nobelkirjailija **Ernest Hemingway** sekä elokuvaohjaaja **Orson Welles** ja huhujen mukaan molempien kuuluisuuksien tuhkat on levitely Rondaan.



Plaza de Toros, Ronda

Sevilla

Sevilla sijaitsee Guadalquivirjoen rannalla Andalusiassa itsehallintoalueella. Sevillassa asuu n. 700 000 asukasta, mutta yhteensä esikaupunkialueet mukaan lukien asukkaita on 1,4 miljoonaa, mikä tekee alueesta Espanjan neljänneksi suurimman. Parhaita matkustusaikaa Sevillaan ovat kevät ja syksy, sillä kesällä kaupungissa vallitseva kuumuus käy tukalaksi.

Sevillan katedraali on tiettävästi tilavuudeltaan maailman suurin ja onkin sevillalaisten ylpeyden aihe. Vuonna 1402 kuningas **Pietari Julma** antoi käskyn rakentaa tuomiokirkon. Rakennustyöt kestivät yli sata vuotta. Kirkkosali on sisäkorkeudeltaan 104 metriä ja kirkossa on yhteensä 43 kappelia, jotka on koristeltu todella kauniisti.



Plaza de España, Sevilla

Suurin ja vaikuttavin kaikista Sevillan nähtävyyksistä on iso aukio, **Plaza de España**. Puoliympyrän muotoisessa rakennuskokonaisuudessa on siltoja ja lukuisia yksityiskohtia. Neljä siltaa kuvaavat neljää kuningaskuntaa, Leónia, Kastiliaa, Aragónia ja Navarraa. Aukion reunustalla alhaalla olevat yksityiskohtaiset laattarakennelmat kuvaavat Espanjan provinsseja karttoineen.

Nerja & Frigiliana

Kesäisin **Nerja** on auringonpalvojan paratiisi. Pelkästään 16 kilometriä rantaviivaa ja kirkas vesi tarjoaa ihanan henkäyksen tätä kylää. Nerjassa voit ottaa hevoskyydin ja kiertää kylää ja nauttia tapaksia sen lukuisissa baareissa ja kahviloissa. Nerja on myös tunnettu sen erinomaisista ravintoloista ja kulinaarisesta kirjosta.

Nerjassa 1950-luvulla löydetyt tippukiviluolat **Cuevas de Nerja** on Andalusiassa eniten vierailtu nähtävyys. Tippukiviluolien löytö perustuu paikallisten poikien tekemään löytöön leppakkojähdillä.



Alfonso XII, Balcon de Europa, Nerja

Upeimmat näkymät Nerjassa löytyvät **Balcon de Europalta**, joka on ympyrän muotoinen parveke. Paikan nimi juontaan juurensa Alfonso XII sanoista hänen seisoessaan tasanteella todeten: "Tämä on Euroopan parveke."



Balcon de Europa, Nerja

Frigiliana, Aurinkorannikon itäisin paikka, on noin 2.800 hengen kokoinen kylä aivan Nerjan lähellä. Frigiliana on virallisesti Andalusian kaunein kylä ja Unescon maailmanperintökohde.

Espanjassa tunnetusti pienilläkin kylillä on oma kirkko. Frigilianan **Iglesia San Antonio** -kirkon kupeessa on mukava nauttia kylmä virvoke. Frigilianan huipulla yli 300 metrin korkeudessa sijaitsee rauniot **Castillo de Lizar** -linnoituksesta.

Kylään pääsee tutustumaan parhaiten kävelen, sillä liikkuminen kylän pienillä kaduilla ja kujilla autolla on mahdotonta. Tämä pieni vuoristokylä tarjoaa henkäyksen aitoa espanjalaista kylätunnelmaa.



Frigiliana



Frigiliana

VUOKRASOPIMUSMALLI

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

En **PAIKKAKUNTA (Fuengirola)**, a **PÄIVÄMÄÄRÄ KIRJAIMIN (uno de enero de dos mil dieciséis)**.

REUNIDOS

De una parte y como **Arrendadora**, don/doña **OMISTAJAN NIMI**, mayor de edad, con D.N.I. _____, domiciliado en **PAIKKAKUNTA, OSOITE**.

Y de otra parte, como **Arrendataria**, don/doña **VUOKRALAISEN NIMI**, mayor de edad, de nacionalidad **KANSALAI SUUS**, con N.I.E. número/número de pasaporte _____, domiciliado, a efecto de este contrato y desde el día de hoy, en **(PAIKKAKUNTA) FUENGIROLA (Málaga)**, **OSOITE**, referencia catastral: _____.

ANTECEDENTES

Primero.- Que don/doña **OMISTAJAN NIMI** es el dueño de la siguiente finca:

FINCA URBANA. - Apartamento en **(PAIKKAKUNTA) FUENGIROLA (Málaga)**, **OSOITE**. El inmueble tiene una superficie registral de **NELIÖMÄÄRÄ** metros cuadrados, y consta de 1 dormitorio, 1 baño, cocina, salón comedor y balcón.

REFERENCIA CATASTRAL:

_____. **(MAAREKISTERIVITENUMERO)**

Segundo.- Que conviniendo a ambas partes llevar a cabo el arrendamiento de la vivienda antes descrita, y reconociéndose mutua y legal capacidad para obligarse y contratar cuanto en derecho fuere menester, formalizan este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL, obligándose de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Don/doña **OMISTAJAN NIMI** arrienda a don/doña **VUOKRALAISEN NIMI**, con carácter solidario, la vivienda descrita en el antecedente primero de este contrato con todo cuanto material y jurídicamente le sea accesorio e inherente. La vivienda se dedicará exclusivamente a satisfacer las necesidades propias de hogar de la parte arrendataria.

SEGUNDA.- El tiempo de duración de este contrato de arrendamiento es de **(KUUKAUSIEN MÄÄRÄ) 11 meses**, contado a partir del día **(ALOITUSPÄIVÄ) 1 de enero de 2016** y finalizando el día **(LOPETUSPÄIVÄ) 28 de febrero de 2017**, arrendamiento que en cuanto a su duración queda sujeto a lo previsto en el art. 9 de la Ley 29/1.994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, modificada por la [Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas](#).

Si llegada la fecha del vencimiento del plazo pactado, ninguna de las partes hubiese

notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente por otro periodo de otro AÑO más.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, conforme al artículo 11 de la L.A.U., una vez transcurridos, al menos, seis meses desde su celebración, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

TERCERA.- El precio para este arrendamiento es de **(VUOKRA/KOKO AIKA) CUATRO MIL CUATRO CIENTOS (//4400//)** euros anuales, pagadero por mensualidades adelantadas de **(VUOKRA/KK) CUATRO CIENTOS (//400//)** euros, cuantía que se abonará en los primeros CINCO días de cada mes, directamente al propietario o mediante transferencia bancaria a la cuenta que éste designe.

La renta se actualizará de conformidad con el artículo 18 de la Ley 29/1.994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y se hará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato y de la reseñada eventual prórroga.

CUARTA.- La parte arrendadora confiesa haber recibido de la arrendataria, con anterioridad a este acto, la cantidad de **(TAKUUVUOKRAN SUURUUS) CUATRO CIENTOS (//400//)** euros, en concepto de **fianza** como garantía del buen uso que en todo momento habrá de dar a la vivienda arrendada y a sus muebles y enseres, así como de las obligaciones que contrae en este contrato. Una vez concluido el periodo

de arrendamiento, la vivienda y sus muebles habrán de ser entregados en el mismo estado en que fueron recibidos.

Esta suma le será devuelta al término de este arrendamiento, con los eventuales descuentos a que hubiere lugar, siendo aplicable lo dispuesto en el art. 36 de la vigente L.A.U. Se adjunta a este contrato reportaje fotográfico del estado de la vivienda.

La firma del presente documento servirá como eficaz carta de pago por la expresada suma de **(TAKUUVUOKRAN SUURUUS) CUATRO CIENTOS (//400//)** euros.

QUINTA.- Independientemente de la renta pactada, la parte arrendataria viene obligada al pago de la electricidad y el agua que consume. Cualquier servicio que contrate la arrendataria, como el telefónico, será abonado exclusivamente por dicha parte arrendataria. La parte arrendadora abonará el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) y las cuotas de la Comunidad de Propietarios.

SEXTA.- La parte arrendataria toma posesión de la vivienda arrendada en este acto, dando su conformidad al estado en que la misma se encuentra, así como del perfecto funcionamiento de los servicios. Se adjunta a este contrato reportaje fotográfico del estado de la vivienda.

SEPTIMA.- La parte arrendataria, y salvo autorización expresa -y por escrito- de la parte arrendadora, no podrá realizar en la vivienda obras de cualquier tipo que en algún sentido varíen su estructura, configuración o aspecto, o que debiliten los

materiales de que está construida, pudiendo exigir la parte arrendadora que reponga las cosas al estado anterior o bien conservar la modificación efectuada, sin que por ello pueda reclamar indemnización alguna.

Tampoco podrá la arrendataria cambiar el color de la pintura de la vivienda (puertas y paredes), sin autorización, por escrito, de la propiedad.

Serán de cuenta de la parte arrendataria todos los gastos de reparación de los muebles existentes y aquellas reparaciones menores de la vivienda, como grifería, cerrajería, cristalería etc., que se ocasionen durante la vigencia de este contrato, dado que tanto la vivienda como sus instalaciones se entregan en perfecto estado de conservación.

OCTAVA.- La parte arrendataria no podrá ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de este contrato, sin el consentimiento -por escrito- de la parte arrendadora. En cuanto a animales, la arrendataria se compromete a no albergar animales que puedan deteriorar la vivienda o su mobiliario (en caso contrario, la arrendataria se responsabiliza del abono de los desperfectos que pudieran producirse).

NOVENA.- La parte arrendataria se obliga a facilitar el paso y examen de la vivienda al personal que la propiedad designe, para comprobar el estado y conservación de la misma o para realizar las reparaciones necesarias.

DECIMA.- El contrato de arrendamiento se resuelve por las causas enumeradas en el

artículo 27 L.A.U.:

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- **a)** La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- **b)** La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- **c)** El subarriendo o la cesión incontinentes.
- **d)** La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- **e)** Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- **f)** Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el art 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

UNDÉCIMA.- El presente contrato se somete a lo previsto para los arrendamientos de vivienda en los Títulos I y IV de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos, en su defecto por la voluntad de las partes (recogida en este contrato y siempre dentro del marco del Título II de la citada Ley) y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

DÉCIMO-SEGUNDA.- Ambas partes otorgantes se someten expresamente, para la

**LA PARTE ARRENDADORA
(OMISTAJA)**

Fdo.

resolución de cuantas cuestiones pudieran derivarse del otorgamiento de este contrato, a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Fuengirola, por ser el foro competente e improrrogable, conforme a la legislación vigente.

En estos términos sus otorgantes dejan redactado este documento, en el contenido del cual se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado en la ciudad y fecha al principio indicadas.

**LA PARTE ARRENDATARIA
(VUOKRALAINEN)**

Fdo.

Kesäkatu S.L.

Kesäkatu S.L. on Espanjaan virallisesti rekisteröity kiinteistönvälitysyritys. Kesäkatu välittää asuinkiinteistöjä vuokralle sekä myy kiinteistöjä. Asiakaspalvelua saa suomeksi, espanjaksi ja englanniksi.

Kesäkatu tarjoaa myös oheispalveluita muun muassa lentokenttäkuljetukset, asuntojen siivoukset ja remontit hoituvat yhteistyökumppaneiden kautta. Mahdollista on myös saada aamiaistarvikepalvelu ja esimerkiksi juhlatilaisuuksia varten on mahdollista tilata muun muassa kokki tekemään ruoat tai orkesteri soittamaan.



Yhteystiedot:

Avenida Nuestro Padre Jesús Cautivo 27, Fuengirola, 29640, Málaga, España

Kotisivu: www.kesakatu.es

E-mail: info@kesakatu.es

Puh: +34 952 666 066

Toimiston aukioloajat:

Maanantai, keskiviikko ja perjantai: 10:00-16:00*

Tiistai ja torstai: suljettu

*noudatamme espanjalaisia pyhäpäiviä

Löydät meidät myös Facebookista: www.facebook.com/kesakatu.es

