

BILDABOSTAD

De la vivienda de alquiler a la vivienda en condominio



Su vivienda – Su elección



Muchos quieren ser propietarios de su vivienda, pero no todos. Es importante que exista la posibilidad de poder elegir entre alquilar una vivienda o ser propietario en condominio de ella. Actualmente son muchas las zonas de Estocolmo donde esa posibilidad no existe. La posibilidad de transformar en condominios a inmuebles situados en las afueras de la ciudad crea condiciones para formas mixtas de vivir y contribuye a hacer de Estocolmo una ciudad más atractiva.

Usted que vive en Estocolmo y alquila un apartamento en los suburbios de esta ciudad (excepto Liljeholmen y Årsta), tiene ahora la posibilidad de decidir si desea vivir en un apartamento de alquiler o en condominio.

Para tomar una decisión, es importante tener acceso a la información. En este folleto se describen las diferencias entre las diferentes formas de vivienda, cómo se compra un inmueble, qué significa vivir en un condominio (bostadsrätt) y cómo puede afectar a su economía.

Usted puede seguir alquilando su apartamento tal como hasta ahora

Si usted elige seguir siendo inquilino, puede hacerlo incluso si la vivienda donde vive se transforma en un condominio. La diferencia principal es que la asociación del condominio (bostadsrättsföreningen) pasa a ser el nuevo propietario de la vivienda. Sus derechos como inquilino están reglamentados en la legislación sobre alquileres tal como antes, y si usted está descontento puede recibir la ayuda de la Asociación de Inquilinos (Hyresgästföreningen), al igual que ahora.

POSIBILIDADES DE TRANSFORMAR LA FORMA DE PROPIEDAD

Una inversión en una vivienda segura...

Comprar un inmueble y transformarlo en condominio le ofrece a usted y a sus vecinos la posibilidad de incrementar la seguridad en su zona de residencia. La experiencia demuestra que los residentes asumen una mayor responsabilidad por su vivienda y por su entorno después de la transformación en condominio. Son los miembros de la asociación del condominio (bostadsrättsföreningen) los que deciden cuándo y cómo se realizarán el mantenimiento y las reparaciones de los espacios comunes del inmueble.

...en su futuro económico...

Al comprar una propiedad, el precio del inmueble que ha sido transformado en condominio es generalmente más bajo que el de los inmue-

bles semejantes que se ofrecen en el mercado abierto. La causa es que los inmuebles que se compran no se venden por unidad sino todo el edificio. Por ello cada apartamento particular tiene un valor menor, si se lo compara con el valor de venta de los apartamentos en condominio ya existentes. Por esa razón comprar y transformar su vivienda de alquiler en un condominio puede ser una buena inversión a largo plazo.

...y su futura vivienda.

Como propietario de un condominio, usted tiene la posibilidad de influir sobre los gastos de vivienda y la evolución del valor de su residencia. Cuando usted renueva y realiza mejoras en un condominio, esto significa por lo general un incremento de su valor, y el día que decida mudarse puede utilizar esa utilidad eventual para invertirla en su futura vivienda.

Mayor libertad de elección

La transformación en condominio y la construcción de nuevos inmuebles de alquiler o en condominio, incrementará la mezcla de formas

de vivienda en los suburbios.

Cuando existen diferentes formas de vivienda para elegir en una misma zona, hay mayor libertad de elección y se genera incluso la integración entre personas de diferentes orígenes y etapas de la vida.

Así utilizarán el dinero las empresas comunales de viviendas

¿Cuántas viviendas de alquiler de utilidad pública que se compran y transforman en condominio son dirigidas por sus residentes? Las empresas de vivienda de la comuna de Estocolmo son propiedad de los habitantes de la ciudad y los ingresos resultantes de la venta de los inmuebles de alquiler liberará capital que será utilizado en beneficio de todos.

Las empresas comunales de vivienda utilizarán el dinero, entre otras cosas, para reparar y equipar inmuebles viejos, para construir nuevas viviendas de alquiler, y de esa manera ofrecer más posibilidades de vivir en Estocolmo.

DIFERENCIAS ENTRE EL DERECHO DE ALQUILAR Y EL DERECHO SOBRE UN CONDOMINIO

VIVIR EN UN CONDOMINIO

Cuando usted es propietario de un condominio, también es miembro de una asociación de propietarios del condominio (bostadsrättsföreningen). Esto significa que usted y sus vecinos son copropietarios del inmueble. Ustedes pueden decidir cómo equipar el edificio, cómo realizar la limpieza y cómo utilizar los espacios comunes.

Más independencia y responsabilidad

Usted puede decidir cómo renovar y equipar su apartamento y por intermedio del consejo de administración de la asociación de propietarios comparte también la responsabilidad del inmueble. Ser propietario de un condominio significa tener independencia pero al mismo tiempo es una responsabilidad.

Los gastos correspondientes a la administración del inmueble son cubiertos por las mensualidades ordinarias de gastos comunes que pagan todos los miembros. Dado que la asociación de propietarios de un condominio no puede obtener utilidades, los excedentes se utilizan para disminuir las mensualidades de gastos comunes o en inversiones en el entorno habitacional.

Evolución del valor y los costos

Un apartamento en condominio tiene un determinado valor y puede ser vendido, hipotecado, regalado o heredado. Cuando usted es propietario de un apartamento en condominio, su propiedad acompaña la evolución de los precios del mercado inmobiliario. Los precios pueden subir o bajar, pero históricamente los condominios en el área de Estocolmo han sido una buena inversión a largo plazo.

En un condominio, los costos de la vivienda están compuestos por la mensualidad de gastos comunes, el pago de los intereses bancarios sobre el préstamo para la compra de su apartamento y la posible amortización.

VIVIR EN UN APARTAMENTO DE ALQUILER

Cuando usted vive en un apartamento de alquiler, es el propietario quien decide sobre las reparaciones de su apartamento y del edificio. Usted paga una parte de esos costos mediante el alquiler. Por lo tanto, el propietario decide si usted puede modificar su apartamento y cómo hacerlo, pero por otro lado usted debe asumir la responsabilidad de la misma manera que en un condominio.

Sencillo, pero con menor influencia

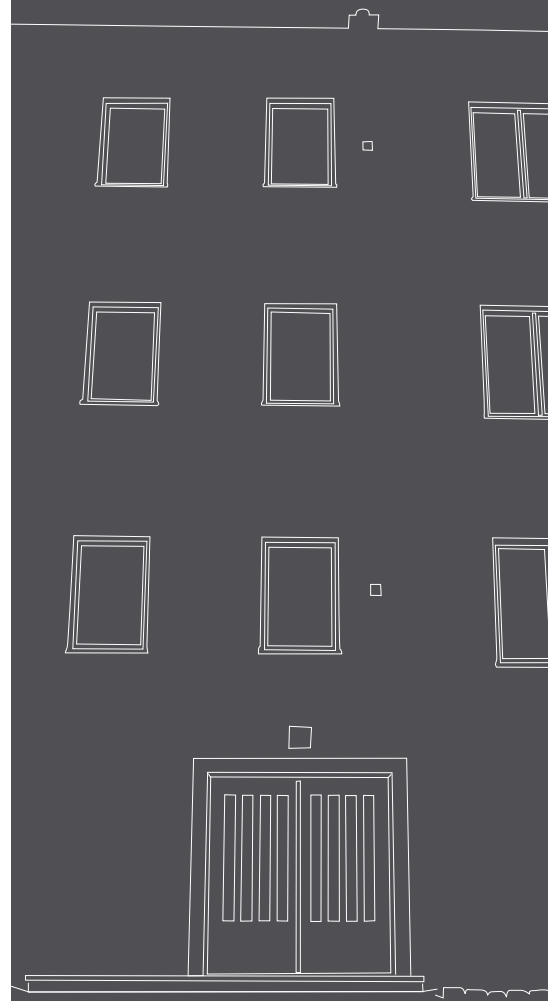
Los costos de vivienda son fáciles de prever y los incrementos del alquiler sólo ocurren cuando el propietario del inmueble realiza reformas.

En la mayoría de los casos usted tiene derecho a cambiar su apartamento por otro si encuentra a otro inquilino que quiera realizar el cambio.

Como inquilino de una empresa comunal, usted tiene además la posibilidad de ingresar a la lista interna de espera de la empresa para cambiar de apartamento (intern bostadskö).

Continúe alquilando si lo desea

Comprar un apartamento de alquiler para transformarlo en un condominio es una posibilidad para usted y sus vecinos, no una obligación. Cada uno toma su propia decisión y resuelve conservar su derecho a alquilar el inmueble o transformarlo en un condominio. Usted puede seguir viviendo como inquilino, aunque sus vecinos formen una asociación de propietarios y compren el inmueble donde usted vive.



¿CUÁNTO CUESTA TRANSFORMAR UN APARTAMENTO DE ALQUILER EN UN CONDOMINIO?

No sólo para los ricos

Muchos creen que sólo los que tienen mucho dinero tienen recursos suficientes para transformar sus apartamentos de alquiler en condominios, pero no es así. La mayoría de los inquilinos de los suburbios que hoy pagan su alquiler pueden participar en la transformación del inmueble en condominio.

Al transformar la forma de propiedad, el precio de un apartamento en condominio es menor que el de otros condominios semejantes en el mercado abierto y por ello rara vez se exige el pago de una suma de dinero al contado.

Tasación independiente

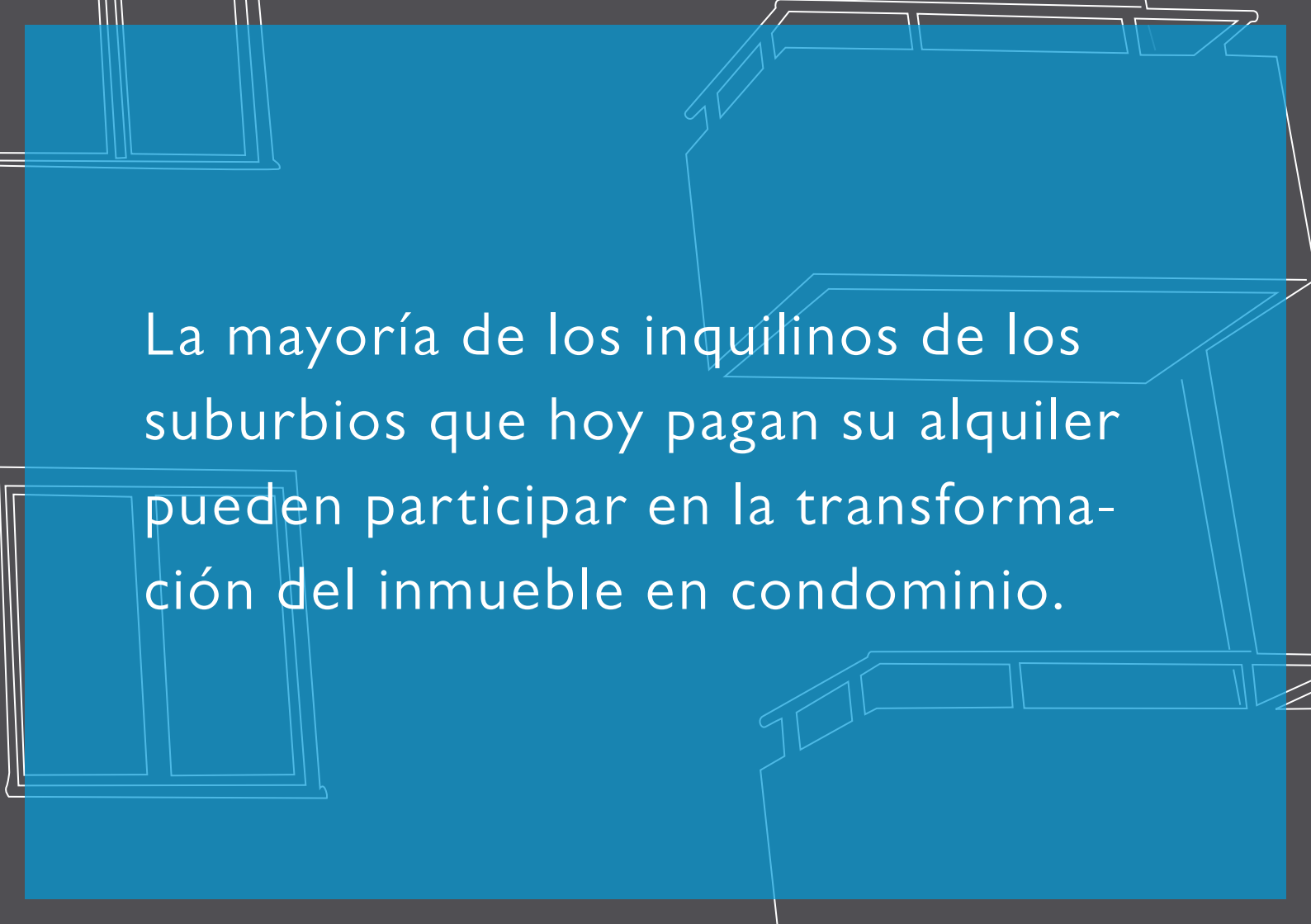
Cuando una asociación de propietarios compra un inmueble de alquiler, el precio

se basa en la tasación realizada por una empresa tasadora independiente, realizada por cuenta del propietario. La tasación considerará, entre otras cosas, el estado del inmueble, las necesidades de reparaciones futuras y la ubicación donde se encuentra. El precio de un inmueble que exija muchas reparaciones será menor que el precio de un inmueble restaurado.

Mensualidad de gastos comunes + intereses bancarios = costos de vivienda

Los gastos de vivienda dentro de un condominio están compuestos por el pago de los intereses de su préstamo bancario y la mensualidad de los gastos comunes del condominio que cubren los costos de la asociación por la administración, el cuidado y el mantenimiento del inmueble.

Su banco o una entidad crediticia son los que deciden si usted puede recibir un préstamo y si necesita amortizarlo.



La mayoría de los inquilinos de los suburbios que hoy pagan su alquiler pueden participar en la transformación del inmueble en condominio.

Hace aproximadamente un año, Ulf Liljeros y sus vecinos compraron su inmueble en Östberga. Ulf comparte aquí sus experiencias y relata cómo la transformación en condominio mejoró la armonía y el bienestar entre los vecinos.

Me mudé en 2002 y participé durante el período de transformación anterior, pero en ese momento la legislación impidió que pudiéramos continuar el proceso.

Cuando se pudo transformar la forma de propiedad nuevamente, nos reunimos todos en el edificio. Al principio fueron pocos los que se comprometieron, y pensé que nunca pasaría nada. Pero continuamos colocando notas en los buzones, invitando a las reuniones y llamando a la puerta.

Lo que hacíamos era comunicar los planes

y los proyectos que teníamos para el inmueble si éste se transformaba en condominio. Tuvimos mucho cuidado en no forzar a nadie ni insistir demasiado.

El clima entre los vecinos fue bueno durante todo el proceso. Desde un principio tuvimos como objetivo que incluso aquellos que no estaban interesados en comprar se sintieran partícipes, estuvieran a gusto y lo vivieran como algo mejor para todos. Pues en última instancia e independientemente de si se elige transformar

empresa Svenska Bostäder y tuvimos que hacer un presupuesto, agregamos los costos de las reparaciones que queríamos realizar de inmediato. Pensamos que era bueno tener una idea del gasto que significaría para la economía de la asociación, en lugar de tener que incrementar después las mensualidades de gastos comunes y los alquileres. Pero los costos de la vivienda son, sin embargo, aproximadamente los mismos que antes de la transformación.

Luego de entrar en posesión del in-

“Desde un principio tuvimos como objetivo que incluso aquellos que no estaban interesados en comprar se sintieran partícipes, estuvieran a gusto y lo vivieran como algo mejor para todos”.

o no su apartamento en condominio, todos seremos vecinos.

Cuando recibimos el ofrecimiento de la

mueble recibimos la ayuda de un consultor especializado en condominios con la compra de los servicios de administración. Elegimos

“Elija un consultor que sea capaz de explicar cuestiones complicadas de una manera sencilla y obtenga referencias”.

comprar todos los servicios ya que había numerosas cosas que debíamos verificar.

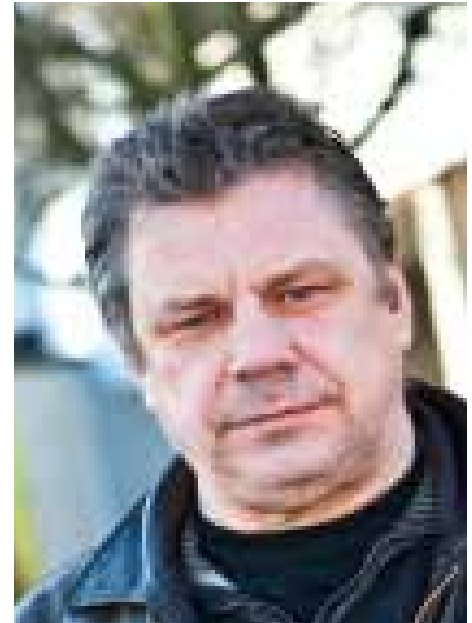
Ha pasado mucho desde que nos hicimos cargo del inmueble. Hemos construido una cubierta de madera entre los edificios donde la gente puede relacionarse; hemos reparado la plomería y en la navidad pasada colocamos un gran árbol de Navidad en el jardín.

El próximo proyecto es la reparación de la fachada. Para hacerlo nos hemos inspirado en las casas recientemente construidas en la zona. También hemos pensado en rehacer los jardines, plantar flores y disponer de un local de la asociación con sauna y sala de billar.

La gran diferencia entre vivir en un inmueble de alquiler y otro en condominio es que puedo pensar a largo plazo a la hora de hacer cambios en mi apartamento. Es

extraordinario saber que si uno arranca un guardarropa, nunca más volverá a estar allí.

Una recomendación para aquellos que están en el proceso de transformación es que elijan su consultor especializado en condominios con sumo cuidado. Elija un consultor que sea capaz de explicar cuestiones complicadas de una manera sencilla y obtenga referencias. Nuestro consultor ha sido invaluable para nosotros.



“La gran diferencia entre vivir en un inmueble de alquiler y otro en condominio es que yo puedo pensar a largo plazo a la hora de hacer cambios en mi apartamento”.



ASÍ SE HACE

La transformación de apartamentos de alquiler en condominios es un largo proceso que exige dedicación y paciencia. Nosotros recomendamos contratar a un consultor especializado en condominios que los asista a través de todo el proceso de transformación.

En nuestra página de inicio www.bildabostad.se podrá encontrar más información sobre cómo elegir a un consultor especializado en condominios. Es recomendable solicitar varias ofertas y pedir referencias.

Usted puede también descargar nuestro paquete informativo, con instrucciones detalladas, consejos, recomendaciones y los formularios necesarios.

Es importante que quienes viven en el edificio reciban información durante todo el proceso, independientemente de si tienen un punto de vista positivo o negativo ante la transformación.

NUEVE PASOS HACIA LA TRANSFORMACIÓN EN CONDOMINIO

Hable con sus vecinos/Convoque a una reunión

Comience hablando con sus vecinos para saber quiénes están interesados en obtener más información. Invite a todos a una reunión para discutir la posibilidad de comprar la propiedad y transformar los apartamentos en condominios. También es conveniente invitar a la reunión a un consultor especializado en condominios o a un representante de BildaBostad que pueda responder a todas las preguntas. Hay una lista con diferentes consultores especializados en condominios en la página www.bildabostad.se, donde también podrá leer aquello que deberá tener en cuenta a la hora de elegir un consultor. Contacte a BildaBostad para obtener recomendaciones y sugerencias a la hora de planificar la reunión de su edificio.

2 Registre la asociación de propietarios del condominio

Para que el propietario del edificio pueda ofrecerles un precio por la propiedad, ustedes necesitan constituir una asociación de propietarios del condominio (bostadsrättsföreningen). Para constituir la asociación, solo se necesitan cinco personas (tres miembros, un suplente y un auditor) pero, lo mejor es, por supuesto,

que participe el mayor número posible de personas desde el inicio. Para poder votar en una eventual asamblea futura sobre la compra, es necesario ser miembro de la asociación. Todos los inquilinos tienen derecho a ser miembros, excepto los inquilinos de locales. La junta directiva es la representante de la asociación de propietarios del condominio durante el proceso de transformación y se encarga de los contactos entre el consultor especializado en condominios, el propietario y el banco. Antes de que la asociación de propietarios pueda ser registrada en el Registro de Sociedades (Bolagsverket), la asociación debe elegir un nombre y redactar los estatutos. Los modelos de formularios para los estatutos y las actas se encuentran en nuestro paquete informativo. También pueden ser solicitados en la página del Registro de Sociedades (Bolagsverket), www.bolagsverket.se o llamando al teléfono 060-18 40 00. También pueden recibir la ayuda de un consultor especializado en condominios.

3 Entregue una solicitud manifestando interés al propietario del inmueble que alquila

Cuando su asociación se encuentre registrada en el Registro de Sociedades (Bolagsverket), tendrá que entregar una solicitud manifestando interés al propietario del inmueble que alquila. El propietario contratará los servicios de una empresa de tasación independiente para establecer el valor de su inmueble. Para que el propietario pueda realizar una tasación, la solicitud debe ser firmada por al menos el 40% de los residentes del inmueble. Sólo quienes estén mencionados

en el contrato de alquiler con domicilio registrado en el registro civil (kyrkobokföring) en la misma dirección podrán firmar la solicitud. Están exceptuados los inquilinos de locales que no están obligados a inscribir el inmueble como su domicilio. Si el contrato de alquiler incluye más de una persona, la solicitud deberá ser firmada por ambos.

¡ATENCIÓN! Si usted firma una solicitud manifestando interés, no significa que esté interesado en obtener un precio por el inmueble. Solo en el caso de que una asamblea discuta la compra de la propiedad, usted estará obligado a tomar partido y decir si quiere que el inmueble se transforme en condominio o no.

Una vez que la asociación del condominio haya entregado la solicitud manifestando interés, el propietario le brindará más información sobre los pasos a seguir. Después de que se realice la tasación, el propietario le informará el precio del inmueble. El precio no es negociable.

4 Plan económico

Después de que la asociación de copropietarios reciba la oferta del propietario, el próximo paso es elaborar un plan económico. Un plan económico es un documento sobre la economía futura de la asociación de copropietarios del condominio. El plan es elaborado por la junta directiva de la asociación con la ayuda de un consultor especializado en

condominios. En el plan se calcula el precio de cada inmueble del condominio y las mensualidades. Recién en esta fase cada residente obtendrá información sobre cuánto va a costar su apartamento. En el plan económico se consideran los costos de las reparaciones futuras y el mantenimiento del inmueble. El plan es establecido por la junta directiva. Dos agentes certificadores (intygsgivare) nombrados por la Dirección de Urbanismo (Boverket), deben confirmar y certificar que el plan está correctamente realizado y que los cálculos son realistas.

El plan económico debe presentarse ante los miembros de la asociación de copropietarios, para que todos conozcan exactamente la responsabilidad económica que asumen como miembros.

5 Préstamos

Tanto la asociación de copropietarios del condominio, como ustedes en calidad de miembros particulares, necesitarán, en la mayoría de los casos, pedir un préstamo para poder comprar el inmueble y sus apartamentos en condominio. Los intereses y las condiciones pueden variar entre los bancos y las entidades crediticias; vale la pena tomar contacto con varios de ellos. Su consultor especializado en condominios podrá ayudarles a negociar con el banco los préstamos que tanto la asociación como sus miembros necesiten. Puede ser

conveniente tomar contacto con los bancos en una fase temprana, para obtener información sobre las condiciones de los préstamos y para obtener promesas de préstamos individuales antes de que se realice la asamblea que decidirá la compra.

6 Asamblea sobre la compra del inmueble (Köpstämma)

Una vez realizado el plan económico, la junta directiva lo envía a todos los inquilinos, junto con los anexos y la convocatoria de asamblea. En la asamblea se adopta la decisión formal de adquirir la propiedad y es por lo tanto muy importante que todos los miembros de la asociación conozcan todas las condiciones de la compra.

Para aprobar la decisión de transformar el inmueble en condominio es necesario el voto afirmativo en la asamblea de al menos dos tercios de los miembros. Los miembros que no quieren transformar su apartamento en condominio también pueden votar afirmativamente y continuar siendo inquilinos.

7 Compra

Si al menos dos tercios de los inquilinos votan afirmativamente en la asamblea donde se analiza la compra del inmueble (para poder votar es necesario ser miembro de la asociación de copropietarios del condominio), se firma luego un contrato de compraventa (köpekontrakt) entre

el propietario del inmueble y la asociación de copropietarios del condominio. El contrato de compraventa es un documento vinculante (bindande handling).

8 Contrato de sesión y entrada en posesión (Upplåtelseavtal och tillträde)

Se firma el contrato de sesión y la asociación cede los apartamentos en condominio a los inquilinos, que se convierten formalmente en propietarios de sus respectivos inmuebles en condominio. A partir de este momento la asociación es la propietaria del inmueble y cuando se realicen las aportaciones por los inmuebles en condominio, la transformación habrá finalizado.

9 Administración (Förvaltning)

Cuando la asociación pasa a ser propietaria del inmueble, también es responsable de la administración y los compromisos contraídos con los eventuales inquilinos. Al menos inicialmente es aconsejable contratar a un administrador profesional.

Para obtener más información sobre el proceso, el papel del consultor especializado en condominios, la administración, etc., visite la página **www.bildabostad.se**.

Christian Kroon es presidente de la asociación de copropietarios del condominio Plom-mongården en Enskededalen. El inmueble, compuesto por 93 apartamentos, fue transformado el verano pasado y Christian cuenta sus experiencias durante ese proceso.

Cuando empezamos a hablar de transformación en nuestro edificio, el tema despertó gran interés. Dos de los vecinos comenzaron a conversar con el resto; más del 60% estaba interesado. Entonces convocamos a una asamblea donde elegimos a la junta directiva; después de eso ya estábamos en marcha.

En los comienzos vivimos un período muy intenso; conversamos mucho con todos y los manteníamos actualizados de todo lo que estaba sucediendo. Desde el inicio le di-

“Antes de empezar con la transformación apenas sabía quiénes vivían en el edificio. Ahora conozco a todos y hasta sé cómo se llaman sus hijos”. Antes de empezar con la transformación apenas sabía quiénes vivían en el edificio. Ahora conozco a todos y hasta sé cómo se llaman sus hijos”.

mos prioridad a la información y preferimos comunicar de más que de menos. Creo que nuestra tarea fue valorada, pues muchos de los que estaban en contra de la transformación cambiaron su postura cuando tuvieron más conocimiento sobre su significado y lo que implicaría para cada uno de ellos. Además fue positivo porque cada uno aprendía a conocer realmente a sus vecinos. Antes de empezar con la transformación apenas sabía quiénes vivían en el edificio. Ahora conozco a todos y hasta sé cómo se llaman sus hijos.

Contratamos un consultor especializado en condominios que nos ayudó mucho.

Ella estuvo presente cuando la necesitamos y siempre pudo darnos la información que queríamos conocer. Además su manera de ser era muy pedagógica y explicaba todo lo que la gente quería saber con palabras sencillas. Es importante tener en cuenta que todos tenemos diferentes orígenes y hay que considerar a aquel con quién se conversa. ¿Cómo va a comprender esta persona lo que estoy diciendo?

También nos ayudaron otras asociaciones de copropietarios de condominios de la zona. Una vez al mes nos reuníamos, debatíamos y nos ayudábamos con recomendaciones y experiencias personales. La toma



de posesión del inmueble tuvo lugar durante la semana del solsticio de verano (midsommarveckan). Fue entonces cuando comenzamos entre todos con la limpieza del inmueble y del jardín. Después organizamos una fiesta en el jardín para celebrarlo. Desde entonces hemos mantenido varias reuniones, una de ellas a puertas abiertas en la fiesta de Lucía, donde invitamos con café a los residentes del local de la asociación y les pedimos que nos hicieran llegar sus propuestas para analizarlas en la junta directiva. Ahora nos reuniremos cada dos meses, para que todos puedan asistir y conversar con sus vecinos.

¿La mayor diferencia entre vivir en un inmueble de alquiler y otro en condominio?

En este preciso momento es que nunca hay silencio en el edificio. Todos los apartamentos están siendo reparados. Después de 20 años de deterioro se están derribando todas las cocinas y los baños y todo el tiempo hay un apartamento que está siendo restaurado. Y es notable la diferencia.

Todo cambia y mejora gradualmente, lo cual es una gran diferencia con el pasado, donde la tendencia era exactamente la opuesta. Hemos aprendido mucho durante “este viaje” y me gustaría darle tres recomendaciones a las demás asociaciones de copropietarios de condominios: hablen con sus vecinos, conozcanlos y contraten a un buen consultor especializado en condominios.

“...y me gustaría darle tres recomendaciones a otras asociaciones de copropietarios de condominios: hablen con sus vecinos, conozcanlos y contraten a un buen consultor especializado en condominios”.

GLOSARIO

ALLMÄNNYTAN viviendas que son propiedad de las comunas o de empresas y fundaciones comunales.

BOLAGSVERKET Registro de Sociedades. Autoridad encargada entre otras cosas, del registro de empresas y asociaciones económicas, como por ejemplo, las asociaciones de propietarios de condominios.

BOSTADSRÄTT forma de propiedad de una vivienda que implica el derecho de utilizar un apartamento por tiempo ilimitado. Un inmueble en condominio puede ser vendido, hipotecado, regalado o heredado. Los propietarios de un inmueble en condominio son miembros de una asociación de propietarios.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING asociación económica que compra un inmueble para transformarlo en condominio. Es responsable del funcionamiento y el mantenimiento del inmueble.

BOVERKET Dirección de Urbanismo, dependencia estatal que se ocupa, entre otras cosas, de los asuntos relacionados con la vivienda, la planificación social y el desarrollo urbano.

EKONOMISK PLAN es un presupuesto que se establece cuando una asociación de propietarios compra un inmueble para transformar los apartamentos en condominio. El plan muestra el precio y las mensualidades correspondientes a cada uno de los apartamentos en los próximos años, tomando en consideración las futuras restauraciones y reparaciones. De esa manera los miembros pueden saber exactamente cuál es la responsabilidad que asumen.

FASTIGHET Terrenos con sus respectivos edificios, que al ser comprados para su transformación en condominio pueden dividirse en unidades menores, más fáciles de administrar por una asociación de propietarios.

FRIKÖP es el acto por el cual una asociación de propietarios compra un inmueble a una empresa de viviendas comunal. Los miembros de la asociación pueden después transformar sus apartamentos de alquiler en un condominio.

FÖRVALTNING Funcionamiento, mantenimiento y administración económica de un inmueble. La administración de un inmueble con condominios la realiza por lo general una empresa contratada por la asociación de propietarios.

HYRESRÄTT Modo de residencia que otorga a los inquilinos el derecho a vivir en los apartamentos pertenecientes al propietario. Los residentes de esos inmuebles pagan un alquiler mensual.

INTERN BOSTADSKÖ Los inquilinos de las empresas de vivienda comunales tienen la posibilidad de cambiar su apartamento por otro, siempre que éste se encuentre situado dentro del marco del parque inmobiliario de dicha empresa.

INTYGSGIVARE Persona ajena a la asociación de propietarios, designada por la Dirección de Urbanismo (Boverket), encargada de examinar el plan económico que las asociaciones de propietarios establecen, antes de la creación del condominio. (Se exigen dos agentes certificadores).

KÖPSTÄMMA Asamblea en la cual los miembros de una asociación de propietarios de condominio se reúnen para tomar la decisión formal de comprar una propiedad. Es importante que todos los miembros conozcan todas las condiciones y requisitos antes de tomar una decisión. Al menos dos tercios de los inquilinos deben votar afirmativamente para que la compra pueda llevarse a cabo. Las personas que no quieren comprar su apartamento también pueden votar afirmativamente y seguir viviendo como inquilinos.

KÖPEKONTRAKT Documento vinculante que el propietario y la asociación de propietarios del condominio firman bajo la condición de que al menos dos tercios de los inquilinos voten afirmativamente por la compra del inmueble en la asamblea correspondiente.

MÅNADSAVGIFT Mensualidad que pagan los miembros de una asociación de propietarios de un condominio para cubrir los costos de los préstamos bancarios de la asociación, el funcionamiento del inmueble, el mantenimiento, las reparaciones y los impuestos inmobiliarios.

OMBILDNING Acto que realiza una asociación de propietarios cuando compra un inmueble, para que los inquilinos puedan transformarlo en condominios.

OMBILDNINGSKONSULT especialista contratado para ayudar a la asociación de propietarios en la compra y transformación de viviendas de alquiler en viviendas en condominio. Generalmente, los consultores especializados en condominios no cobran por su trabajo hasta que la transformación haya sido realizada y solamente si los residentes la aprueban. Los consultores especializados en condominio no son designados mediante una autorización, razón por la cual es importante obtener referencias de ellos.

REVISOR Persona cuya tarea es encargarse del estado económico de cuentas de la asociación.

SUPPLEANT Persona que reemplaza ocasionalmente a un miembro ordinario de la junta directiva o consejo cuando el miembro ordinario no puede estar presente, por ejemplo, en una reunión de dicha junta.

TEKNISK BESIKTNING Al comprar ciertos inmuebles de alquiler se realiza una inspección técnica para encontrar eventuales fallas, daños del deterioro y las necesidades de reparación. La inspección técnica se utiliza como base para establecer el plan económico.

UPPLÅTELSEAVTAL Documento por el cual una asociación de propietarios de un condominio cede los apartamentos del inmueble a los residentes, convirtiéndose formalmente en propietarios de sus inmuebles en condominio.

6+6 MÅNADER, Período de arrepentimiento que tienen los inquilinos que deciden no transformar su apartamento en un inmueble que ha sido comprado para constituir un condominio. Durante los primeros seis meses posteriores a la compra del inmueble, cada inquilino tiene derecho a comprar el apartamento al precio de compra establecido en el plan económico (más los intereses). Si lo compra en los seis meses siguientes, podrá hacerlo pero al precio de mercado.

¿QUIERE SABER MÁS?

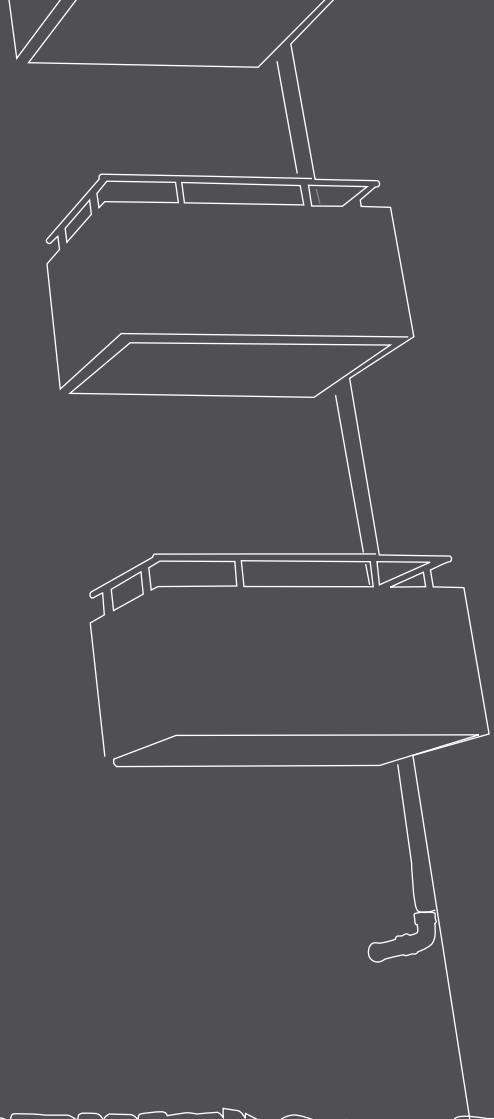
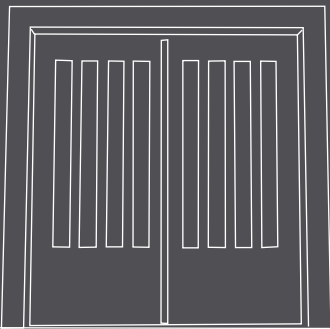
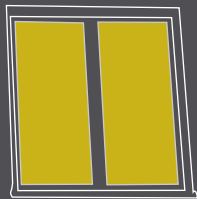
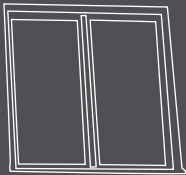
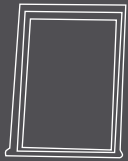
BildaBostad es un proyecto informativo iniciado por la ciudad de Estocolmo con el objeto de informar a sus residentes sobre la transformación de los inmuebles en condominios. Como antecedente puede mencionarse la resolución del Concejo de la ciudad (stadens kommunfullmäktige) que en función del interés público ofrece a los inquilinos la posibilidad de comprar los inmuebles donde viven y transformarlos de viviendas de alquiler en viviendas en condominio. En octubre de 2008 se limitó este ofrecimiento a los inquilinos residentes en los suburbios (excepto los que viven en Liljeholmen y Årsta).

Para mayor información, visite la página web www.bildabostad.se. Allí también podrá descargar nuestro paquete informativo con instrucciones detalladas y formularios para que usted y sus

vecinos comiencen a transformar sus viviendas en condominios. Si lo desea, puede llamarnos y responderemos a todas sus preguntas.

¡Bienvenidos!





Este folleto puede descargarse del sitio www.bildabostad.se. El folleto está redactado en sueco, árabe, turco, persa, somalí y español.



Teléfono: **020-65 70 80**

Correo electrónico: **info@bildabostad.se**

Visite también nuestra página de inicio **www.bildabostad.se**