



Ref: 20080310

Manual del Estudiante Alojado 2008

SUMARIO

1	Contactar con ALUNI	3
1.1	Oficinas en Madrid	3
1.2	Oficina de Valencia	3
1.3	Oficina de Perú	3
2	Reserva de alojamiento y Fianza	3
2.1	Reserva de alojamiento.....	3
2.2	Sentido de la fianza.....	4
2.3	Abono de la fianza e importe.....	4
2.4	Devolución de la fianza	4
2.5	Estudiantes que están varios años en el mismo piso: ¿qué hacen con la fianza?	4
2.6	Si se abandona la habitación antes de que finalice el contrato.....	5
3	Contratos.....	5
4	Pensión mensual y gastos de consumo	5
5	Llegada del estudiante	6
5.1	Si a uno le gusta más otro piso diferente al que eligió	7
6	Servicios de limpieza y mantenimiento.....	7
6.1	Servicio de limpieza	7
6.2	Servicio de mantenimiento	8
7	Partida del estudiante.....	8
7.1	Cómo hay que dejar la casa y la habitación para recuperar la fianza.....	8
7.2	Devolución de la fianza y cuestionario de calidad	8
8	Incidencias en los pisos	9
8.1	Relación con los compañeros de piso.....	9
8.2	Relación de los estudiantes con el propietario	9
8.3	Relación con los vecinos	10
9	Actividades de ALUNI.....	10
10	Eventual expulsión del piso.....	10

1 CONTACTAR CON ALUNI

Las direcciones de las oficinas son las siguientes:

1.1 Oficinas en Madrid

ALUNI VICÁLVARO

Parada de Metro: Vicálvaro (Línea 9)

Dirección: Paseo de Artilleros, 29. Bajo E. Madrid-28032

Entrada desde la calle, frente de la Universidad Rey Juan Carlos

Teléfono: 91 775 29 48 Fax: 91 543 19 06

e-mail: vicalvaro@aluni.net

ALUNI MONCLOA

Parada de Metro: Moncloa (Líneas 3 y 6) o Argüelles (Líneas 3, 4 y 6)

Dirección: Calle Hilarión Eslava, 18. Madrid-28015

Teléfono: 91 543 20 31 Fax: 91 543 19 06

e-mail: moncloa@aluni.net

El horario de invierno en estas dos oficinas es de 9:00 a 14:00 horas y de 15:30 a 18:30 de lunes a jueves y los viernes de 9:00 a 14:00 horas. En verano (Julio y Agosto) el horario es de 8:30 a 15:30 de lunes a viernes.

1.2 Oficina de Valencia

Dirección: Calle Vinalopó, 4. Valencia-46021

Teléfono: 96 338 85 38 Fax: 91 543 19 06

e-mail: valencia@aluni.net

El horario es de 10:00 a 14:00 horas de lunes a viernes y los miércoles de 12:00 a 14:00 y de 15:30 a 18:30.

1.3 Oficina de Perú

Dirección: Urb. San Felipe Mz. C, Lt. 2. PIURA

Teléfono: (073) 30 85 22

Celular: (073) 964 03 59

RPM: # 21 35 44

e-mail: piura@aluni.net

El horario es de 9:00 a 14:00 horas de lunes a viernes y los miércoles de de 15:30 a 18:30. Los sábados de 10:00 a 13:00 horas.

2 RESERVA DE ALOJAMIENTO Y FIANZA

2.1 Reserva de alojamiento

Para reservar alojamiento hay que ser estudiante universitario o recién licenciado en prácticas o con estudios de posgrado, y en todo caso, menor de 35 años. Hay que rellenar la ficha de preinscripción de la web de ALUNI: www.aluni.net y efectuar el pago de la señal-fianza correspondiente al año en curso.

2.2 Sentido de la fianza

La señal-fianza tiene una doble función: reservar el alojamiento con antelación (señal), y garantizar que el apartamento se dejará en el mismo estado en que se entregó (fianza). Por este motivo, no se permite que el estudiante pague la última mensualidad con la fianza.

La fianza es custodiada por ALUNI, y no por el propietario, para asegurar que también éste cumple con sus obligaciones. Por eso, es ALUNI —y no el propietario— quien decide si hay que retener parte o toda la fianza en caso de eventual incumplimiento por parte del estudiante.

2.3 Abono de la fianza e importe

El importe de la fianza para el año 2008 es de **300 Euros**, que se podrá efectuar en dos pagos: uno primero de 250 euros antes de venir, y otro de 50 euros al llegar a la oficina ALUNI. Naturalmente, el importe de esta fianza se devolverá al estudiante al finalizar su estancia, según las disposiciones establecidas en el contrato de hospedaje. La cuantía de la fianza no tiene nada que ver con el pago a ALUNI por la gestión del contrato de hospedaje ([ver capítulo 3 de este manual](#)).

Cuando el estudiante paga por transferencia bancaria, ha de tener en cuenta que la comisión de la transferencia corre a su cargo, y no a cuenta de ALUNI. Si el Banco hubiera cargado a ALUNI la comisión, el estudiante deberá completar el importe de la fianza en el momento de firmar el contrato. En cualquier caso, el estudiante ha de tener claro —lo puede confirmar en el momento de firmar el contrato— cuál es la cantidad exacta que llegó al Banco de ALUNI.

2.4 Devolución de la fianza

Antes de solicitar la devolución de la fianza, el estudiante ha de presentar una *autorización* firmada por el propietario en la que se reconoce expresamente que está al corriente de los pagos, y que ha dejado el apartamento, especialmente su habitación, en buenas condiciones. El impreso de autorización está disponible en la página web de ALUNI (www.aluni.net).

La devolución se puede hacer en efectivo, por cheque nominal, o por transferencia bancaria a la cuenta que indique el estudiante (en este caso el estudiante carga con la comisión bancaria correspondiente).

La fianza se devuelve después de que el estudiante haya abandonado definitivamente el piso, haya sido revisado por el propietario y se hayan entregadas las llaves. Por eso, lo más frecuente es que la fianza se devuelva al cabo de una semana de haber abandonado el piso. En el parte de devolución de la fianza, el estudiante ha de indicar el modo como quiere que Aluni le reembolse la fianza y, si fuera el caso, los datos de la persona autorizada por él para recoger la fianza.

2.5 Estudiantes que están varios años en el mismo piso: ¿qué hacen con la fianza?

Los estudiantes que quieran continuar en el mismo apartamento durante el curso siguiente, pueden solicitar a ALUNI que les custodie la fianza de año en año. Y, en cualquier caso, si quieren asegurar la habitación, han de dejar firmado y pagado el siguiente contrato antes de irse de vacaciones, previa revisión de la habitación.

2.6 Si se abandona la habitación antes de que finalice el contrato

Si el huésped decide abandonar el apartamento antes de que expire su contrato, perderá la cuantía de la fianza, según lo estipulado en el contrato.

Si el huésped que va a incumplir el contrato, antes de irse, consigue a otro estudiante que le reemplace durante el mismo período, podrá recuperar la fianza.

3 CONTRATOS

ALUNI cobra directamente al estudiante la gestión de los contratos (**72 Euros por el primer contrato, y 42 por los siguientes contratos**). El estudiante de una institución educativa o empresa que tenga firmado el *Convenio de colaboración de alojamiento con ALUNI*, tendrá un descuento del 40% sobre el primer contrato, siempre que el estudiante presente un folleto de ALUNI sellado por la institución donde realiza sus estudios (el sello ha de ser idéntico al del Convenio de Colaboración). Si en el momento de firmar el contrato, el estudiante no dispone del folleto sellado, habrá de pagar el importe íntegro, pero tiene derecho a que ALUNI le reintegre el 40% en cuanto lo presente. En el caso de no existir Convenio, el mismo estudiante puede promoverlo de acuerdo con ALUNI. En cualquier caso, respecto al segundo y sucesivos contratos, *todos* los estudiantes tienen un descuento del 40%.

El huésped ha de recordar que la firma del contrato es sólo una prueba más de la existencia de su compromiso con ALUNI y con el propietario, compromiso que nace desde el momento en que el estudiante manifiesta el consentimiento de alojarse con ALUNI, habitualmente por mail, y paga la fianza. Desde ese momento ALUNI le reservó la habitación correspondiente, y dejó de ofrecerla a los demás estudiantes.¹

ALUNI conserva una copia del contrato; el propietario, otra; y el estudiante, otra. En los pisos que gestiona directamente ALUNI, sin mediación del propietario (pisos de "gestión integral"), ALUNI conserva la copia correspondiente al propietario.

Los estudiantes que van a estar períodos largos suelen firmar un contrato por el mínimo tiempo establecido, y si les gusta el apartamento, firman un segundo contrato por el resto del tiempo de su estancia. Aunque nada obsta para que firmen tantos contratos como quieran, lógicamente previo abono del importe correspondiente.

4 PENSIÓN MENSUAL Y GASTOS DE CONSUMO

En los pisos gestionados por el propietario, el estudiante abona el importe mensual al propietario, y en los pisos gestionados por ALUNI, se paga directamente a ALUNI para que entregue ese dinero al propietario. La pensión hay que pagarla siempre **antes** del día 6 de cada mes. A partir del día 6, si el estudiante ha dilatado injustificadamente el pago, habrá de abonar 5 Euros adicionales por cada día de retraso.

¹ El art. 1254 del Código Civil dice expresamente «El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio». Y el art. 1258 del mismo texto legal reitera: «Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.» Y el artículo Artículo 1262. (Modificado por Ley 34/2002): «§1 El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. §2. Hallándose en lugares distintos el que hizo la oferta y el que la aceptó, hay consentimiento desde que el oferente conoce la aceptación o desde que, habiéndosela remitido el aceptante, no pueda ignorarla sin faltar a la buena fe. El contrato, en tal caso, se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta. §3. En los contratos celebrados mediante dispositivos automáticos hay consentimiento desde que se manifiesta la aceptación».

Aunque la pensión se pague al principio de cada mes, se paga por días. Por ejemplo, si un mes tiene 31 días se podría pagar 310 Euros; y si tiene treinta días, 300 Euros. Si una persona llega una vez comenzado el mes, o se marcha antes de que finalice, sólo pagará los días de estancia reales de ese mes, contando el día de llegada y el día de partida.

En la pensión mensual no están incluidos los gastos por consumo de gas, electricidad y agua. Dicho importe suele ser un euro al día, pero depende del consumo. Lo normal es se pague contra factura. En los pisos gestionados directamente por ALUNI y también en el caso de algunos propietarios, el estudiante abona 30 euros cada mes en concepto de consumo, y, al finalizar el contrato, se verifica, factura en mano, si ha pagado de más o de menos, para proceder al ajuste correspondiente, ya sea devolviendo dinero al estudiante, o ya sea cobrándole lo que falta.

Si el estudiante lo solicita, el propietario tiene la obligación de mostrar las facturas por el consumo realizado.

La mayoría de los propietarios que trabajan con ALUNI, aunque procuran ofrecer sus servicios del mejor modo posible, no son profesionales de la hostelería, y además suelen dedicarse a alojar estudiantes durante unos pocos años o incluso sólo durante unos meses al año. Por este motivo, no están obligados a gravar el impuesto del valor añadido (IVA) a sus huéspedes. Pero sí están obligados a emitir recibos comunes que certifiquen el importe recibido y el servicio prestado.

ALUNI emite facturas a cada estudiante por el importe de los contratos y por el importe que los propietarios abonan mensualmente por la gestión de sus viviendas.

Si el piso tiene Internet, no hay que pagarlo, porque ya se entiende incluido en la pensión mensual.

5 LLEGADA DEL ESTUDIANTE

El estudiante ha de confirmar siempre, con un mail o por teléfono, el día y la hora de la llegada, para que ALUNI avise al propietario y a los demás compañeros de piso.

Si el estudiante prevé que va a llegar algunos días más tarde de la fecha inicialmente contratada, puede solicitar a ALUNI un cambio de fechas, hasta un límite máximo de 7 días; pero siempre que avise con más de 15 días de antelación respecto a la fecha de llegada inicialmente prevista. Si el estudiante no avisa con quince días de antelación y llega tarde, habrá de pagar todos los días contratados, y, en cualquier caso, siempre pagará a partir del día séptimo.

Si el estudiante llega fuera del horario de oficina (por ejemplo, por la noche, o en fin de semana), si el propietario no puede recibirle, ni tampoco ningún compañero de piso, habrá de alojarse provisionalmente por su cuenta hasta que se abra la oficina de ALUNI. En estos casos, conviene que el estudiante, antes de viajar, solicite información a ALUNI de hostales cercanos a su apartamento.

Cuando el estudiante llega por vez primera al apartamento, ha de informarse de cómo funcionan los electrodomésticos y las demás instalaciones del piso (muchos propietarios suelen dejar a disposición de los huéspedes unas instrucciones).

El estudiante debe avisar en la oficina ALUNI si, al llegar, se encuentra con algún desperfecto o con la carencia de algo que tendría que haber según el contrato. Si el estudiante no dice nada en los siete primeros días, se hace responsable de los desperfectos y carencias del apartamento (con este fin existe la *Hoja de desperfectos*).

5.1 Si a uno le gusta más otro piso diferente al que eligió

Cuando un estudiante elige un piso, o ha confiado a ALUNI la elección —hay estudiantes que prefieren, por encima de todo, compartir piso con estudiantes que sólo hablen español—, sólo puede cambiarse de piso cuando finalice su contrato. El estudiante ha de tener en cuenta que la habitación que eligió dejó de estar disponible para otras personas en el momento de su reserva.

ALUNI proporciona, a través de Internet, información suficiente (planos, fotos, referencias de otros estudiantes, valoración de todos los detalles del piso...) para que el estudiante pueda elegir habitación sin necesidad de verla directamente. Pero si el estudiante quiere estar más seguro, siempre puede acercarse para ver el apartamento antes de pagar la fianza. Aquellos estudiantes que reservan la habitación sin verla directamente, asumen la responsabilidad de perder la fianza si luego, al llegar al piso, no quieren alojarse porque no les gusta. Semejante comportamiento supondría una injusticia contra el propietario, y un agravio comparativo respecto a aquellos estudiantes que hicieron un viaje con antelación sólo para elegir piso. Lógicamente, todo el que reserva sólo por Internet asume este riesgo y esta responsabilidad. Por esta razón, ALUNI aconseja al estudiante firmar el primer contrato por el periodo mínimo, y luego, una vez probado el apartamento, renovar el contrato por periodos más largos.

La firma del contrato es sólo una prueba más de la existencia de obligaciones, que nacen desde el momento en que se abonó la fianza: la obligación surge, tanto para ALUNI como para el estudiante, desde mismo momento en que el estudiante manifiesta su consentimiento de alojarse con ALUNI y ALUNI lo acepta, habitualmente por mail, y se confirma con el pago de la fianza. Por lo tanto, sería contraria a derecho la pretensión de quien alegara no tener ninguna obligación porque no ha "firmado el contrato". Según el Derecho español, los contratos se perfeccionan por el consentimiento, no necesariamente por la firma, que en este caso actúa sólo como un elemento probatorio más de la existencia de un contrato previamente perfeccionado.

6 SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO

6.1 Servicio de limpieza

Los estudiantes tienen derecho a un servicio de limpieza de las zonas comunes conforme a lo establecido en el epígrafe A.8 del Contrato ALUNI de Hospedaje.

En los pisos gestionados por ALUNI, los profesionales de la limpieza dejan un *Parte de servicios* para que los estudiantes lo rellenen y firmen y así corroboren que han recibido adecuadamente el servicio. **Es importante verificar que dicha limpieza se ha realizado y que las horas de entrada y salida son correctas.** Si el estudiante cree que la persona encargada de la limpieza no está cumpliendo adecuadamente el horario, debe manifestarlo inmediatamente en la oficina ALUNI, y negarse a firmar el parte de limpieza. En dicho parte se distinguen los siguientes servicios, que son los únicos que debe realizar el personal de limpieza:

Todos los partes de limpieza tienen la siguiente estructura:

- Marca con una X el servicio realizado:

[] Limpieza de WC (sanitarios, suelos -barrer y fregar-, espejos).

[] Limpieza del Salón, hall de entrada y pasillo (muebles, cristales, suelos, paredes, puertas por el lado de las zonas comunes).

- [] Limpieza de Cocina (suelos vistos, encimeras, muebles de cocina por fuera).
- [] Terraza (suelos y barandilla)
- [] Vaciar papeleras.
- [] Si hay, regar las plantas.
- Hora de llegada al piso: _____
- Hora de salida del piso: _____

Si algún estudiante desea la limpieza de la habitación o planchado de ropa, si es posible prestar ese servicio, el estudiante deberá firmar un documento autorizando dicha limpieza, que se le cobrará según la tarifa vigente.

Los estudiantes deben procurar que el día de limpieza esté todo recogido en las zonas comunes: las pilas vacías de platos y cacharros, el baño libre de ropa y toallas, el salón y el pasillo ordenados. El servicio de limpieza no entra nunca en las habitaciones, salvo que el estudiante haya contratado a parte ese servicio (que no va incluido en el contrato de hospedaje). Si algún día los estudiantes no dejan las zonas comunes ordenadas, disponibles para la limpieza, se entiende que ese día renuncian recibir el servicio, pero lo pagarán igualmente.

La limpieza no incluye el fregado de los platos, ni el orden material de la casa, ni recoger la basura: incluye sólo limpieza (lo que vienen descrito en el parte antes referido).

6.2 Servicio de mantenimiento

Los estudiantes tienen derecho a que el propietario repare las averías de las instalaciones y electrodomésticos del piso, siempre que no hayan sido provocadas por ellos mismos (en este caso, la reparación correría a cargo del estudiante responsable; y si no se identifica, responderán todos los huéspedes solidariamente).

Los estudiantes tienen la obligación de comunicar lo antes posible al propietario, o a ALUNI, las averías y desperfectos del apartamento, también las previsibles. Dicha comunicación la pueden hacer directamente en la oficina ALUNI, o por mail.

7 PARTIDA DEL ESTUDIANTE

7.1 Cómo hay que dejar la casa y la habitación para recuperar la fianza

Cuando un estudiante se marcha definitivamente de un piso, para recuperar su fianza, ha de dejar su habitación completamente recogida, los armarios vacíos y limpios, y la papelera vacía. El estudiante dejará la ropa de cama encima del colchón, preparadas para ser lavadas. Si no puede entregar las llaves en la oficina ALUNI, ni dárselas al propietario, habrá de dejarlas en colgadas en el corcho de su habitación.

7.2 Devolución de la fianza y cuestionario de calidad

La fianza se devuelve después de haber abandonado definitivamente el piso, y una vez que ha sido revisado por el propietario.

Para recuperar la fianza, el estudiante ha de entregar cumplimentado, en la oficina Aluni, el impreso de AUTORIZACIÓN DE DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA, con sus datos bancarios o con los datos de la persona autorizada por el estudiante para recoger la fianza en efectivo. En el mismo momento habrá de presentar cumplimentado el

CUESTIONARIO DE CALIDAD del piso. Ambos impresos los puede descargar de la web de aluni.net.

Algunos estudiantes suelen intercambiar fianzas con otros compañeros amigos suyos, para ahorrarse las comisiones bancarias por transferencias internacionales.

ALUNI agradece mucho que el huésped se ofrezca para dar información a otros estudiantes. Con este fin, se le pregunta en el *cuestionario de calidad* si permite dar su mail a las personas que, después de él, piensan alojarse en el mismo piso.

8 *INCIDENCIAS EN LOS PISOS*

8.1 *Relación con los compañeros de piso*

En el caso de que algún estudiante se pusiera gravemente enfermo, sus compañeros tienen la obligación de comunicarlo inmediatamente a la oficina ALUNI, y si es urgente, llamar a una ambulancia (teléfono 112). Y si no se tratara de una enfermedad especialmente grave, ALUNI confía en la solidaridad de los huéspedes de cara a la atención del compañero que estuviera enfermo, por ejemplo, comprándole medicinas, facilitándole la comida, etc.

Si un estudiante tiene problemas de relación con sus compañeros de piso, es muy posible que sea debido al incumplimiento del contrato por parte de alguno de ellos (por ejemplo, porque no colabora nada en las tareas comunes, o porque trae extraños al piso, etc.). En tal caso, el huésped perjudicado ha de saber que el problema no es suyo, sino del incumplidor. La mejor forma de solucionar este problema es hablando claramente con él, y si es necesario, informando también en la oficina ALUNI. Sería muy injusto que un estudiante que cumple el contrato se viera "forzado" a abandonar el piso por el abuso de otro.

Si un estudiante decide cambiarse de piso antes de que termine su contrato, ha de saber que perderá la fianza.

8.2 *Relación de los estudiantes con el propietario*

Cuando los propietarios gestionan directamente sus pisos, son ellos los que se relacionan habitualmente con los estudiantes. Como es natural, el estudiante ha de tratarle con especial consideración, con respeto y sin abusar de su confianza.

Puesto que los contratos son de Hospedaje, y no de arrendamiento, el propietario tiene derecho a visitar el piso cuando quiera, aunque ALUNI le aconseja que no lo haga más de una vez por semana; y, si la visita la hace fuera del horario de limpieza, que, al menos avise a un estudiante con una hora de antelación.

Salvo casos de urgencia (averías especialmente graves), el propietario no debe entrar en los pisos entre las diez de la noche y las nueve de la mañana.

En algunos casos llega correspondencia al piso para el propietario: los estudiantes deben conservarla y entregarla al dueño o a la oficina ALUNI.

En el caso de que haya algún malentendido entre el estudiante y el propietario, antes de discutir con él, es preferible pedir a ALUNI que actúe como mediador, porque habitualmente lo hará sin apasionamiento y con más objetividad.

8.3 Relación con los vecinos

Si los estudiantes sufrieran daños o ruidos excesivos provocados por los vecinos, es preferible que lo comuniquen directamente a ALUNI. Lo mismo si hubiera cualquier otro problema de relación con la comunidad de vecinos.

9 ACTIVIDADES DE ALUNI

Además de ayudar a los estudiantes en el alojamiento, ALUNI también se ofrece como cauce de intermediación de actividades organizadas por ellos mismos: competiciones deportivas, vistas culturales, fiestas, cenas, etc. Por eso, ALUNI agradecen todas las sugerencias posibles (se pueden enviar a **actividades@aluni.net**, para que ALUNI las reenvíe a todos los que comparten la afición correspondiente).

Para que el estudiante no reciba demasiados emails, sólo será invitado a aquellos eventos que coincidan con las aficiones que indicó en su ficha al llegar. Esta información se puede variar en todo momento.

10 EVENTUAL EXPULSIÓN DEL PISO

El contrato de alojamiento de ALUNI es de hospedaje, no de arrendamiento. Se asemeja, por tanto, al de estancia en un hostel o en una residencia de estudiantes. Por lo que:

1º El estudiante reconoce que no es ese su domicilio habitual, sino sólo de temporada, vinculada al periodo lectivo o a las prácticas que desempeñe en una empresa.

2º El estudiante no tiene derecho de prórroga del contrato, como podría tenerlo en el caso de ser arrendatario: **EL CONTRATO DE HOSPEDAJE NO ES UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NI SIQUIERA DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN.**

3º La expulsión del piso no requiere de una autorización judicial como podría ser una orden de desahucio, sino que se rige por las normas de régimen de ALUNI descritas en el contrato de hospedaje y en este manual.

4º El estudiante podrá ser expulsado del alojamiento si incumple cualquiera de sus obligaciones descritas en el contrato. En los casos de incumplimientos constitutivos de delito o falta penal o que atenten gravemente contra los derechos de los demás huéspedes, la expulsión será inmediata. En los demás casos de incumplimiento del contrato, el estudiante será expulsado si en un mismo periodo de doce meses recibe dos advertencias formales de los responsables de ALUNI.

5º En caso de expulsión, ALUNI comunicará formalmente la decisión al interesado, para que en un plazo de 24 horas abandone completamente la vivienda. Pasado este plazo, el propietario o ALUNI podrá cambiar la cerradura del apartamento, y si el estudiante no hubiera recogido todas sus cosas, se depositarán en la oficina ALUNI, y durante un plazo de 30 días estarán a disposición del huésped expulsado.