



## LLEI DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA DE CONTENCIÓ DE RENDES EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGES

### 1. OBJECTE DE LA LLEI

**Regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge:**

- Que es destinin a residència permanent de l'arrendatari.
- Respecte a habitatges situats a l'àrea declarada amb mercat d'habitatge tens (60 municipis de més de 20.000 habitants o municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona que hagin tingut un increment de rendes de lloguer superior al 20 % entre els anys 2014 i 2019).
- **S'adjunta relació dels municipis inclosos dins la declaració d'àrees mercat d'habitatge tens.**

Estan **EXCLOSOS** de l'aplicació d'aquesta Llei els següents arrendaments:

- a. Els d'habitatges arrendats abans del dia 1 de GENER de 1995.
- b. Els d'habitatges subjectes a un Règim de Protecció Oficial (HPO).
- c. Els d'habitatges integrats en xarxes públiques d'inserció o de mediació pel lloguer social o en el Fons d'habitatge social.
- d. Els d'habitatges arrendats com a lloguer social obligatori.

### 2. ÀMBIT D'APLICACIÓ DE LA LLEI

**2.1. Àrees en mercat d'habitatge tens:** Municipis o parts de municipi en risc de poder proveir a la població de suficient habitatge de lloguer en condicions assequibles.

**Indica l'existència d'aquesta situació qualsevol de les següents circumstàncies:**

- Que el preu del lloguer tingui un creixement superior del de la mitjana dels de Catalunya.
- Que la càrrega del preu del lloguer superi el 30% dels ingressos habituals de les llars o de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys.
- Que el preu dels lloguers experimenti, en els 5 anys anteriors, un creixement interanual acumulat almenys de 3 punts més a la taxa de l'IPC de Catalunya.

**2.2. Declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens:**

- **Òrgans competents:**
  - Departament de la GENERALITAT DE CATALUNYA competent en matèria d'habitatge.
  - A la ciutat de Barcelona també té competència l'AJUNTAMENT.
  - En l'àmbit metropolità de Barcelona, l'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA, a iniciativa pròpia a sol·licitud dels seus municipis.
- **La declaració i les seves revisions s'han de publicar al DOGC.**

### 3. ÍNDEX DE REFERÈNCIA DE PREUS DE LLOGUERS

**3.1.** La declaració d'un municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens requereix que tingui aplicació l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges determinat pel departament competent.



## 4. RÈGIM DE CONTENCIÓ I MODERACIÓ DE RENDES EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGES

### 4.1. Determinació de la renda inicial

- o La renda pactada a l'inici del contracte **NO pot ultrapassar** el preu de referència pel lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.
- o Si l'habitatge ha estat arrendat dins dels 5 anys anteriors, tampoc pot superar la renda contractada en el darrer contracte d'arrendament incrementada amb l'índex de garantia de competitivitat. Excepte en els següents supòsits:
  - Existència de relació de parentiu entre les parts que varen formalitzar el contracte anterior.
  - Quan el contracte anterior hagués estat exclòs de l'aplicació d'aquesta Llei.
- o Si posteriorment al darrer contracte d'arrendament s'han fet OBRES DE MILLORA en el pis o l'edifici, la renda inicial es podrà incrementar en base a la regulació de la LAU per aquests supòsits.
- o En cas que l'habitatge hagi estat arrendat en els 5 anys anteriors a aquesta Llei, i el PROPIETARI sigui persona física i la seva unitat de convivència tingui uns ingressos iguals o inferiors a 2,5 vegades l'IRSC -incloent les rendes dels arrendaments-, no serà d'aplicació del límit del preu de referència, i s'aplicarà únicament el límit de la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, d'acord amb l'art. 6.1.b de la Llei. Si la renda de l'anterior contracte és inferior al Preu de Referència, podrà incrementar-se fins a l'import del Preu de Referència. Aquesta excepció no serà d'aplicació quan els ingressos de l'ARRENDATARI siguin iguals o inferiors a 3,5 vegades de l'IRSC ponderat.
- o Si un mateix habitatge pot ser objecte de diversos arrendaments de forma simultània que habitin a parts concretes de l'habitatge: la suma de les rendes no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de tot el pis.

### 4.2. Preu de referència

- o S'estableix a partir de l'ÍNDEX DE REFERÈNCIA DE PREUS DE LLOGUER D'HABITATGES que determina el departament competent a partir de les dades del Registre de Fiances i de les característiques addicionals a tenir en compte per calcular aquest índex en cada moment.
- o Es considera com a preu de referència l'ÍNDEX DE REFERÈNCIA sense tenir en compte les seves àrees superior i inferior.
- o En el contracte d'arrendament s'ha d'adjuntar el document que informa del valor de l'índex corresponent, expressat en €/m<sup>2</sup>, amb les seves àrees inferior i superior. Aquestes dades han de ser les de la data del contracte.
- o L'arrendador pot proposar un increment del preu de referència: Pot incrementar el preu del lloguer de referència en concepte d'obres executades en el darrer any que millorin l'habitabilitat, la seguretat, la confortabilitat i l'eficiència energètica de l'habitatge.

L'increment del lloguer de referència es calcularà en base al capital invertit en la millora de l'habitatge segons estableix la normativa de la LAU.

No es considera com a capital invertit l'import de les subvencions i els ajuts públics que hagi obtingut el propietari per millorar l'habitatge.



En aquest supòsit no serà d'aplicació l'increment del 5% previst en el següent apartat.

- **El contracte d'arrendament ha d'indicar:**
  - L'import de la renda resultant d'aplicar l'índex de referència, expressant en €/m<sup>2</sup> a la superfície útil de l'habitatge.
  - Excepció: si las parts acorden que ateses les característiques específiques del pis, que el preu de referència s'ha de fixar en el valor indicat, incrementat o minorat en un 5%.
  - Per poder aplicar l'anterior excepció, les **característiques específiques** del pis que les parts poden tenir en compte, han de ser **almenys 3 de les següents**:
    - a. Ascensor.
    - b. Aparcament.
    - c. Habitatge moblat.
    - d. Sistema de calefacció o refrigeració en el pis.
    - e. Zones comunitàries d'ús compartit: jardí, terrat, etc.
    - f. Piscina comunitària o equipaments anàlegs.
    - g. Servei de consergeria.
    - h. Vistes especials.

Les parts, en aquests supòsits, han d'indicar en el contracte l'import exacte que consideren Preu de Referència.

- Si la renda inicial ve determinada **per la renda d'un contracte anterior**, l'arrendador ha d'informar responsablement i per escrit a l'arrendatari de l'import de la renda de la data de l'anterior arrendament. L'arrendatari pot sol·licitar del Registre de Fiances la informació relativa a la data i renda del contracte anterior, prèvia autorització escrita de l'arrendador.

#### 4.3. Actualització de la renda

La renda contractual només es podrà actualitzar d'acord amb la normativa reguladora del contracte d'arrendament d'habitatge. (LAU)

#### 4.4. Despeses generals i de serveis individuals

- **Es pot pactar que l'arrendatari assumeixi les despeses generals i els serveis individuals**, d'acord amb la normativa de la LAU. S'ha de fer constar en el contracte de forma DESGLOSSADA, en cada rebut, la renda i les despeses assumides per l'arrendatari.
- L'arrendador ha d'elaborar i lliurar a l'arrendatari, en el termini d'un mes, la finalització de l'any natural, la liquidació de les despeses, i si són inferiors a les pactades, ha de retornar la diferència a l'arrendatari.

#### 4.5. Habitatges nous o rehabilitats (grans rehabilitacions) destinats a arrendament

- Durant els 5 anys posteriors a l'obtenció del Certificat final d'obra, la renda inicial pactada no pot superar l'àrea superior de l'índex de referència.
- Si s'han obtingut subvencions públiques per fer les obres, la renda s'ha de determinar d'acord amb el que estableix l'article 6 d'aquesta Llei (determinació de la renda segons índex de referència).
- Transitòriament, en tot cas, en els tres primers anys de vigència d'aquesta Llei, en aquests arrendaments no els hi és d'aplicació el règim de contenció de rendes.



#### 4.6. Obres de millora

- Si el propietari realitza obres de millora podrà, transcorregut el termini de durada mínima obligatòria, elevar la renda en la forma prevista a la LAU, encara que ultrapassi el límit de l'art. 6 (determinació de la renda segons índex de referència).
- No tenen consideració d'obres de millora:
  - Les necessàries per al manteniment i conservació de l'habitatge o de l'edifici.
  - Les exigibles per al funcionament, la reparació o la seguretat dels elements que integren l'habitatge.
- L'increment de renda per obres de millora s'ha de notificar a l'arrendatari identificant i detraient les despeses que puguin figurar en el pressupost i que no tinguin consideració d'obres de millora.

#### 4.7. Reemborsament de quantitats percebudes en excés

L'arrendatari té dret a obtenir de l'arrendador, la restitució de les quantitats pagades amb excés que ultrapassin els límits de l'índex de referència, i amb meritació de l'interès legal més tres punts.

#### 4.8. Ofertes d'arrendament d'habitatge en àrees declarades de mercat tens

- En totes les ofertes d'arrendament en àrees de mercat tens és obligatori informar de l'aplicació de l'índex de referència que correspongui, i en el seu cas, de la renda del darrer contracte d'arrendament.
- Si el propietari realitza obres de millora podrà, transcorregut el termini.

#### 4.9. Sancions

És aplicable, en cas d'incompliment, el règim sancionador de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge, a la què s'afegeix un nou apartat i diverses modificacions, establint una sèrie de supòsits que poden constituir Infracció LLEU (sanció d'entre 3.000 € i 9.000 €) o GREU (sanció d'entre 9.001 € i 90.000 €), en funció de si el lloguer supera o és inferior al 20% del lloguer màxim permès per aquesta llei.

#### 4.10. Resolució extrajudicial de conflictes

- S'impulsarà l'establiment de sistemes de resolució extrajudicial de conflictes entre arrendadors i arrendataris per raó de la determinació de les rendes i de les pretensions de reemborsament de quantitats pagades amb excés.
- Quan el contracte és entre una empresa i una persona consumidora, les parts poden optar per la mediació i/o l'arbitratge de consum.

#### 4.11. Procediment judicial

Es tramitaran en **JUDICI VERBAL** amb independència de la quantia, les demandes sobre determinació de la renda i el reemborsament de les rendes pagades en excés.

#### 4.12. Regim transitori dels contractes d'arrendament d'habitatge vigents

- El contractes vigents anteriors a aquesta reforma es continuen regint per la legislació anterior.
- En cas de novació del contracte que suposi ampliació de la durada o modificació de la renda, ha d'aplicar-se el control de rendes que estableix aquesta Llei.

### 5. ENTRADA EN VIGOR

L'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.