Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://arquitectes.cat)

Derogat el decret llei de contenció de rendes de lloguer

[1]

LIMITACIÓ DEL PREU DEL LLOGUER

Generalitat de Catalunya

© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

Publicat:
27 maig 2019

NOVETAT: Tal com publica el DOGC del 5 de juliol, el Parlament de Catalunya ha derogat el Decret llei 9/2019 [2]**, de 21 de maig.**

El dia 24 de maig va entrar en vigor el Decret Llei 9/2019 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d?arrendament d?habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l?àmbit de la penyora.

El Govern de la Generalitat de Catalunya va aprovar aquesta norma com una mesura excepcional per regular la contenció de rendes en els contractes d?arrendament d?habitatge que compleixin les circumstàncies següents: que tingui com a destí la

residència permanent de l?arrendatari, que se situï en una àrea declarada per l?Administració de mercat d?habitatge tens i que no es trobi subjecte a un règim amb protecció oficial.

Declaració d?àrees amb mercat d?habitatge tens

El Decret considera àrees amb mercat d?habitatge tens els municipis o parts de municipis en els quals es troba especialment en risc el proveïment suficient d?habitatge de lloguer a la població en condicions que el facin assequible.

La declaració d?àrea amb mercat d?habitatge tens i la seva revisió correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d?habitatge, amb l?excepció de la ciutat de Barcelona que, per raó de la seva problemàtica singular i el seu règim especial, ho farà mitjançant un acord del Ple municipal.

La declaració ha d?indicar la seva durada, essent el seu termini màxim de cinc anys des de la publicació de la declaració. La declaració es podrà revisar, reduint o deixant sense efecte la durada indicada si es considera que canvien les circumstàncies que la van motivar; també podrà ser prorrogada si la situació ho justifica, pel mateix període màxim de temps.

La declaració pot determinar, de manera motivada, que el regim de contenció previst a aquesta norma no s?apliqui als habitatges amb una superfície de sostre útil superior als 150 metres quadrats.

Règim de contenció de rendes en els contractes d?arrendament

En els contractes d?arrendament d?habitatge que estiguin en àrees declarades de mercat tens, la renda que es pacti a l?inici del contracte no pot superar en un 10% el preu de referència per al lloguer d?un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà. El preu de referència s?estableix a partir de l?índex de referència de preus de lloguer d?habitatges que elabora i publica el departament competent en matèria d?habitatge. En el contracte de lloguer s?ha d?indicar l?import exacte que les parts contractants consideren preu de referència dins dels marges inferior i superior que genera el sistema d?indexació.

Si es tracta d?un habitatge que ja es trobava arrendat prèviament i la renda superava en el moment d?extinció del contracte un 10% el preu de referència per al lloguer d?un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà, es pot fixar com a renda inicial del nou contracte la mateixa del contracte anterior. Si es tracta d?una renovació d?un contracte previ entre les mateixes parts també es pot fixar com a renda inicial del nou contracte la mateixa del contracte anterior.

En el cas dels contractes d?arrendament d?habitatges que siguin de nova edificació o resultants d?un procés de gran rehabilitació, durant els cinc anys posteriors a l?obtenció del certificat final d?obra, la renda pactada a l?inici del contracte no pot superar en un 20% el preu de referència per al lloguer d?un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà. Aquest percentatge no serà aplicable en el cas que s?hagin obtingut subvencions públiques per fer les obres, essent l?increment màxim de la renda d?un 10%.

Àmbit d?aplicació i règim transitori
El Decret Llei va entrar en vigor el 24 de maig de 2019.

Règim dels contractes d?arrendament d?habitatges vigents: Els contractes de lloguer formalitzats abans de l?entrada en vigor del Decret llei es continuen regint per la legislació anterior. En cas de novació del contracte que suposi una ampliació de la durada o una modificació de la renda, amb posterioritat a la declaració d?àrea de mercat tens, s?aplicarà el que disposa el Decret llei.

En el cas de contractes de lloguer d?habitatges de nova edificació o resultants d?un procés de gran rehabilitació el règim de contenció de rendes s?aplicarà una vegada hagin transcorregut tres anys des de l?entrada en vigor de la norma.

De conformitat amb la Disposició Final Primera, dins del termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor del Decret llei, el Govern ha d'elaborar i presentar al Parlament de Catalunya un projecte de llei del contracte d'arrendament de finques urbanes.

Source URL: https://arquitectes.cat/ca/content/derogat-el-decret-llei-de-contenci%C3%B3-de-rendes-de-lloguer

Links
[1] https://arquitectes.cat/ca/content/derogat-el-decret-llei-de-contenci%C3%B3-de-rendes-de-lloguer
[2] https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/7911/1752429.pdf