

Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge:

Aquesta llei **permet a l'Administració qualificar determinades zones del territori com a àrees amb mercat d'habitatge tens, i subjectar els contractes d'arrendament que s'hi conclouguin a un règim de contenció de les rendes.** La imposició d'aquestes restriccions es concep com una mesura excepcional [...] a Catalunya es tracta d'una mesura limitada en el temps, que es pot declarar amb una durada màxima de cinc anys.

L'efecte que persegueix la Llei, de contenció de les rendes, **s'instrumenta per mitjà de l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.** Aquest índex subministra dades fiables sobre el preu dels lloguers d'habitatges anàlegs al que és objecte d'arrendament, obtingudes a partir de la informació que conté el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes.

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació 1. **L'objecte d'aquesta llei és regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge** en què concorrin les circumstàncies següents: a) Que l'habitatge arrendat sigui destinat a residència permanent de l'arrendatari. b) Que l'habitatge arrendat estigui situat en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

2. Resten exclosos de l'aplicació d'aquesta llei els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a règims especials de determinació de la renda, i en tot cas els contractes d'arrendament següents: a) Els subscrits abans de l'1 de gener de 1995. b) Els que tenen per objecte habitatges subjectes a un règim de protecció oficial. c) Els que tenen per objecte habitatges integrats en xarxes públiques d'habitatges d'inserció o de mediació per al lloguer social o en el Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials. d) Els de caràcter assistencial. e) Els que se subscriuguin d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.

Article 2. Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens: Són àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població.

Aquesta situació de risc pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents:

a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.

b) Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

Article 6. Determinació de la renda inicial del lloguer 1. En els contractes d'arrendament d'habitatge que es conculguin en una àrea amb mercat d'habitatge tens, **la renda pactada a l'inici del contracte resta subjecta a les condicions següents:**

a) No pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.

b) No pot ultrapassar la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, actualitzada en tot cas d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat, aplicat de forma acumulada en el període transcorregut entre la data de celebració del contracte d'arrendament anterior i la data de celebració del nou contracte, si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

2. El criteri que estableix la lletra b de l'apartat 1 no és aplicable en els supòsits següents:

a) Si hi havia una relació de parentiu entre les parts que havien formalitzat el darrer contracte d'arrendament subscrit abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

b) Si es formalitza un contracte d'arrendament relatiu a un habitatge inicialment exclòs de l'aplicació d'aquesta llei quan cessi el règim especial de determinació de rendes que li era aplicable.

3. En el cas d'un contracte de nou arrendament subjecte al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei que tingui per objecte un habitatge que hagi estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei, si n'és arrendadora una persona física que té uns ingressos iguals o inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda, no és aplicable a aquest nou contracte el límit que estableix la lletra a de l'article 6.1, i li és aplicable únicament com a límit la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament.

4. El que estableix l'apartat 3 no és aplicable si els ingressos de l'arrendatari són iguals o inferiors a 3,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya ponderat.

Article 12. Reemborsament de quantitats percebudes en excés: En els habitatges arrendats amb subjecció al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, el cobrament per l'arrendador de rendes que ultrapassin els límits establerts per l'article 6 dona dret a l'arrendatari a obtenir la restitució de les quantitats abonades en excés, amb meritació de l'interès legal del diner, incrementat de tres punts.

Quarta. Entrada en vigor Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Annex. Municipis inclosos dins la declaració transitòria d'àrees amb mercat d'habitatge tens:

1. Badalona
2. Barberà del Vallès
3. Barcelona
4. Blanes
5. Calafell
6. Castellar del Vallès
7. Castelldefels
8. Cerdanyola del Vallès
9. Cornellà de Llobregat
10. Esplugues de Llobregat
11. Figueres
12. Gavà
13. Girona
14. Granollers
15. L'Hospitalet de Llobregat
16. Igualada
17. Lleida
18. Manlleu
19. Manresa
20. Martorell
21. El Masnou
22. Mataró
23. Molins de Rei
24. Montcada i Reixac
25. Montgat
26. Olesa de Montserrat
27. Olot
28. Palafrugell
29. Pallejà
30. Pineda
31. El Prat de Llobregat
32. Premià de Mar
33. Reus
34. Ripollet
35. Rubí
36. Sabadell
37. Salou
38. Salt
39. Sant Adrià de Besòs
40. Sant Andreu de la Barca
41. Sant Boi de Llobregat
42. Sant Cugat del Vallès
43. Sant Feliu de Guíxols
44. Sant Feliu de Llobregat
45. Sant Joan Despí BOPC 681 17 de setembre de 2020
- 1.01.10. Normes de règim interior 16
46. Sant Just Desvern
47. Sant Pere de Ribes
- 48.

Sant Vicenç dels Horts 49. Santa Coloma de Gramenet 50. Santa Perpètua de Mogoda
51. Sitges 52. Tarragona 53. Terrassa 54. Tortosa 55. El Vendrell 56. Vic 57. Viladecans
58. Vilafranca del Penedès 59. Vilanova i la Geltrú 60. Vilassar de Mar.

8/09/2020.

Francesc de Paula Rovira Llor.

Abogado.