



LA REGULACIÓ DELS LLOGUERS PUNT PER PUNT

LLEI 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

SINDICAT
DE LLOGATERES

CONTINGUTS

1

**Aquesta llei
m'afecta?**

2

**Com es determina
el preu del lloguer?**

3

Algunes excepcions

4

**Quines
garanties tinc?**

5

**La millor garantia:
fer-se del Sindicat**



01. AQUESTA LLEI M'AFECTA?



En quins casos s'aplica la llei?

En nous contractes de lloguer de **residència permanent** en àrees declarades amb ***mercat d'habitatge tens***.

**No s'aplica
en...**

- Arrendaments anteriors a l'**1 de gener de 1995**
- Habitatges que ja tenen un **règim especial**:
 - Habitatges de protecció oficial
 - Lloguer social obligatori
 - D'inserció o mediació per al lloguer social
 - D'arrendament de caràcter assistencial

A quins municipis ja és vigent?

60 municipis declarats com **àrees de mercat d'habitatge tens** → s'aplica automàticament com a durant **mínim un any**.



Badalona	Girona	Montgat	Salou	Santa Coloma de Gramenet
Barberà del Vallès	Granollers	Olesa de Montserrat	Salt	Santa Perpètua de la Mogoda
Barcelona	L'Hospitalet de Llobregat	Olot	Sant Adrià de Besòs	Sitges
Blanes	Igualada	Palafrugell	Sant Andreu de la Barca	Tarragona
Calafell	Lleida	Pallejà	Sant Boi de Llobregat	Terrassa
Castellar del Vallès	Manlleu	Pineda	Sant Cugat	Tortosa
Castelldefels	Manresa	El Prat de Llobregat	Sant Feliu de Guíxols	El Vendrell
Cerdanyola del Vallès	Martorell	Premià de Mar	Sant Feliu de Llobregat	Vic
Cornellà de Llobregat	El Masnou	Reus	Sant Joan Despí	Viladecans
Esplugues de Llobregat	Mataró	Ripollet	Sant Just Desvern	Vilafranca del Penedès
Figueres	Molins de Rei	Rubí	Sant Pere de Ribes	Vilanova i la Geltrú
Gavà	Montcada i Reixac	Sabadell	Sant Vicenç dels Horts	Vilassar de Mar



**I si el meu municipi no
està inclòs en aquesta
llista?**

Per a ser declarat com una àrea amb **mercat d'habitatge tens**, la zona o municipi ha d'estar inclòs en l'índex de preus de lloguer i ha de complir almenys una de les següents condicions:

Un creixement del preu dels lloguers clarament **superior a la mitjana catalana**

Un lloguer mitjà **superior al 30% dels ingressos** habituals de les llars o la renda mitjana de persones menors de 35 anys

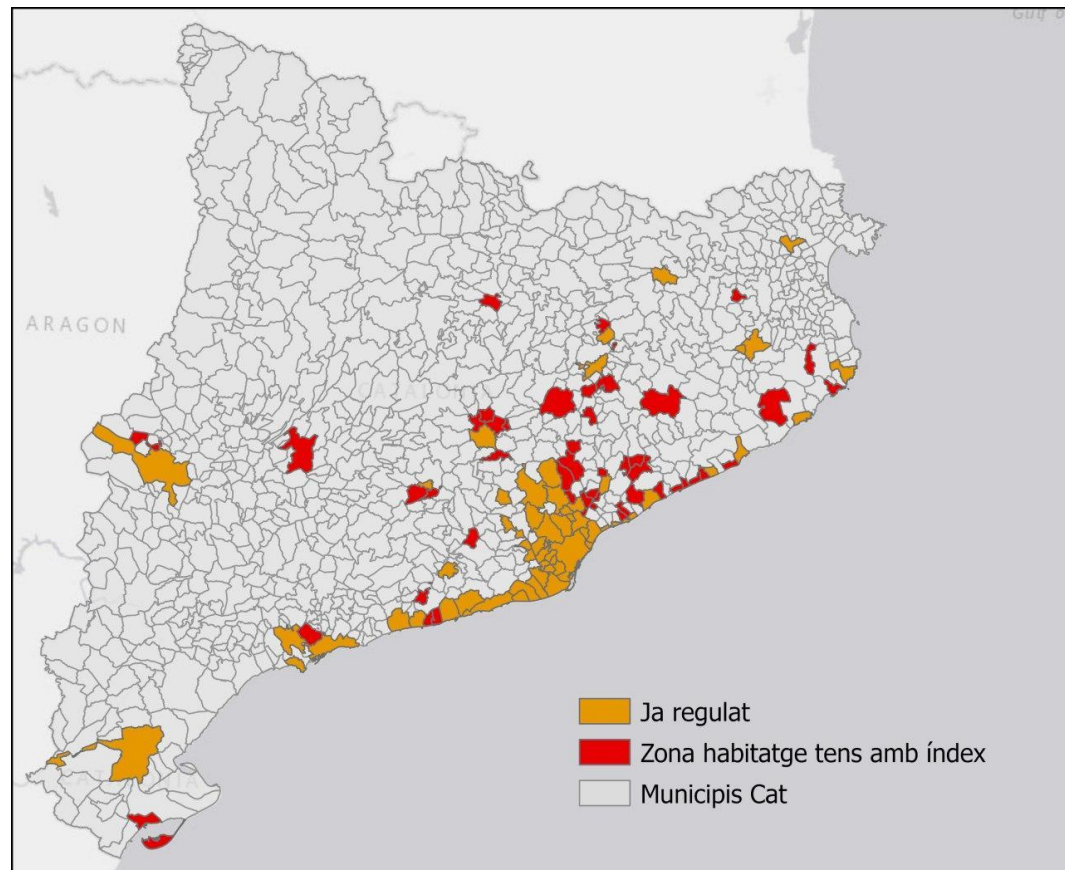
Un creixement interanual acumulat **3 punts per sobre l'IPC**, els darrers 5 anys

Si compleix aquestes condicions, la Generalitat, l'Ajuntament de Barcelona o l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en el seus respectius àmbits territorials, poden fer aquesta declaració, revisar-la o prorrogar-la.

Organitza't i pressiona a l'Ajuntament i a la Generalitat perquè facin aquesta declaració!



La regulació en un mapa:





02. COM ES DETERMINA EL PREU DEL LLOGUER?

Quin preu màxim pot tenir el meu nou contracte?

L'habitatge ha estat llogat en els darrers 5 anys?	Preu del contracte anterior	Preu de la nova renda
Sí	Estava per sota de l'índex de referència	No pot superar el preu acordat en el darrer contracte
Sí	Estava per sobre de l'índex de referència	Ha de baixar com a mínim fins al valor l'índex
No	X	No pot superar el valor de l'índex



No parlem d'una congelació sinó de topalls: **la renda pot estar per sota**. Aquests preus màxims es mantenen encara que la casa canviï de llogater/a.



Com puc saber quina és la superfície exacta del meu pis per calcular l'índex?

La superfície que s'ha de tenir en compte és la dels **metres quadrats útils** de l'habitatge. Aquesta informació està a la **cèdula d'habitabilitat**.

Si no la tens la pots demanar a la propietat. Està obligada a donar-te-la. Si no saps l'any de construcció, està al [web del cadastre](#). Allà et pots buscar el teu pis per referència cadastral o bé per "CALLE/NÚMERO".

Com puc saber quin és el preu de l'índex de referència?

Ens hem de fixar en el **preu mitjà** (color vermell), no en les àrees superior o inferior. Pots consultar-lo a <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>



Exemple:

Resultat



Valor mitjà de l'índex: **12,89 €/m²**

Si el pis té 70 m², el valor seria:

$$70 \times 12,89 = \mathbf{902,3€}$$

- a) Si en l'anterior contracte es va acordar una renda de 750€ al mes, el nou contracte no podria superar els 750€.
- b) Si ara estàs pagant 1.000€ al mes, al nou contracte **t'han d'abaixar el lloguer fins als 902,3€ com a mínim.**

I després mentre duri el contracte, em poden actualitzar el preu?

Només si està previst al mateix contracte. I, en qualsevol cas, **mai podrà ser més que l'IPC interanual.**





Què passa si encara falta molt perquè s'acabi el meu contracte?

Si el preu màxim que marca la regulació és inferior al que pagues actualment, **pots negociar un nou contracte amb una reducció de la renda.**

Et recomanem que no t'hi enfrontis sol/a, i que ho facis amb el Sindicat (o amb una altra entitat representant de llogateres i llogaters).

Em poden fer pagar altres despeses?

- En els contractes de lloguer no es podran afegir despeses com l'IBI, la Comunitat o altres de forma desglosada a part del preu mensual del lloguer si en el contracte anterior no estaven detallades.
- Si el pis no ha estat llogat abans o en l'anterior contracte les despeses estan detallades, les parts poden pactar que **el llogater assumeixi aquestes despeses** (sempre seguint la normativa vigent). **Caldrà fer constar cada pagament** de forma desglossada.

Em poden fer pagar altres despeses?

- Quan hagi passat un any natural, el propietari té un mes per ensenyar-te la liquidació de les despeses fetes l'any anterior i, si són menors al que has pagat, **t'ha de retornar la diferència.**
- Si creus que estan cometent un abús en el cobrament de despeses, **acosta't al Sindicat!**

The background of the slide is a photograph of a tall, modern apartment building with many windows and balconies. A large, solid red rectangular overlay covers the middle portion of the image, creating a semi-transparent effect that allows the building's structure to be seen through it. The text is centered within this red area.

03. ALGUNES EXCEPCIONS

Es pot pactar una renda diferent?

- Es pot pactar **incrementar o minorar un 5% el preu de l'índex** únicament si es reuneixen almenys tres característiques: ascensor, aparcament, està moblat, calefacció/refrigeració, piscina comunitària o equipaments similars, jardí o terrat comunitari, consergeria i vistes especials.
- Les característiques han de constar al contracte i han de ser acreditades.
- Compte: que no t'apliquin **increments sobre despeses** (comunitàries) que ja estiguis assumint (vegeu [Diapositiva 20](#) i [Diapositiva 21](#)).

I si s'han fet obres?

- Si el **darrer any** s'han fet **obres de millora d'habitabilitat, seguretat, confortabilitat o eficiència energètica**, es pot incrementar el preu del lloguer de referència, equivalent com a màxim a l'interès legal incrementat en 3 punts sobre el capital invertit en la millora (actualment, això és un 6% en total).
- L'increment **mai pot superar un 20%** de la renda.
- No es poden comptar les **subvencions públiques** com a part del capital invertit.

Què passa si el lloguer anterior era molt baix perquè el llogater era familiar del propietari?

El preu del nou contracte sí que pot superar el de l'anterior, però **no pot superar el preu de l'índex**.





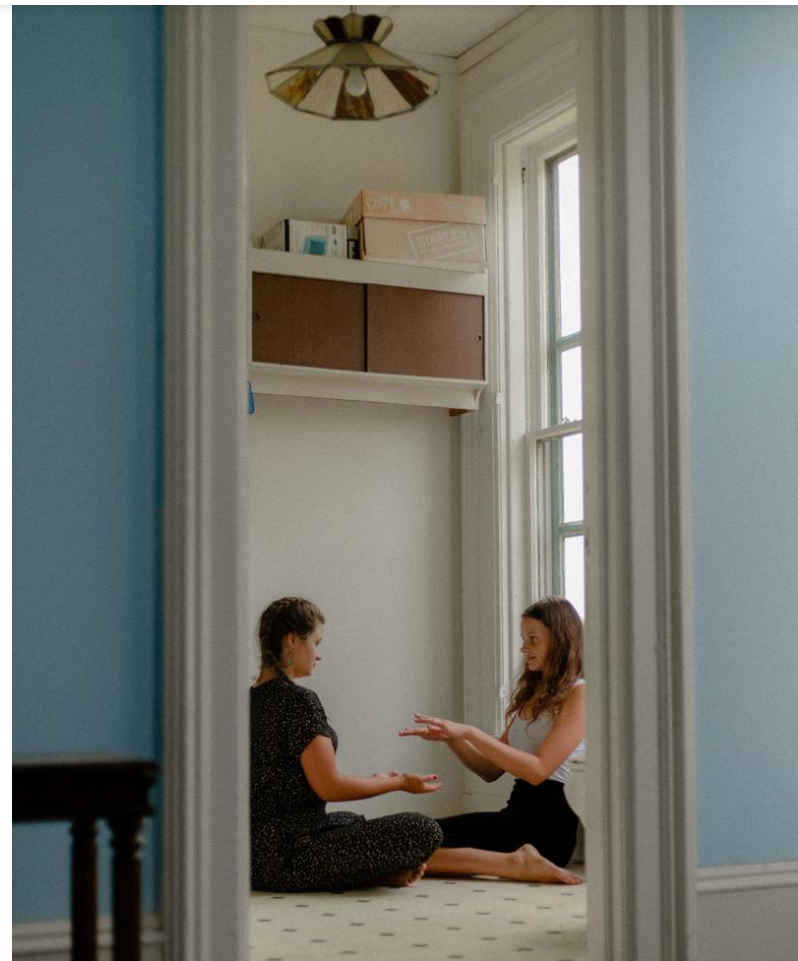
Què passa amb els habitatges nous?

En els habitatges de nova construcció en els darrers 5 anys, i també en aquells que hagin estat fruit d'una gran rehabilitació (sempre que no hagi rebut subvencions públiques), el nou preu NO pot superar l'àrea superior de l'índex de referència.

Tot i això, durant els primers tres anys (fins al setembre de 2023), **no se'ls aplica aquesta llei.**

Com es calcula el preu si a l'habitatge s'hi lloguen habitacions amb contractes simultanis?

La **suma de les rendes** de tots els contractes ha de complir la norma general que correspondria si fos un sol contracte.



La regulació també s'aplica si el propietari de l'habitatge és vulnerable?

Hi ha una excepció prevista, però és molt inusual:

- El **propietari** hauria de tenir uns **ingressos bruts iguals o inferiors a 2,5 IRSC**, que són 1.422,8 € mensuals (o 19.919,33 € anuals), comptant-hi les rendes que rep del lloguer.
- A més, el **llogater** hauria de tenir uns **ingressos superiors a 3,5 IRSC**, que són 1.991.92 € mensuals (o 27.887,06 € anuals).

En aquest cas, es podrà incrementar la renda respecte de l'anterior contracte **fins al preu mitjà de l'índex de la zona**; si ja era superior a l'índex, no es podrà augmentar.

A photograph of a modern living room with a large orange overlay. The room features a brown leather sofa, a wooden coffee table, a red patterned rug, and a large black pendant light. A person is standing in the background near a desk. The text "04. QUINES GARANTIES TINC?" is centered in white on the orange background.

04. QUINES GARANTIES TINC?



Què ha de constar als anuncis de lloguer?

- El valor del de l'índex de referència
- La **renda del darrer contracte** d'arrendament vigent en aquell mateix habitatge (actualitzada)

Què ha de constar al nou contracte?

- El valor de l'**índex de referència** (€/m²)
- El preu inicial de l'anterior contracte. El llogater pot corroborar aquesta informació al **registre de fiances de lloguers de l'Incasòl** un cop signat el contracte, o abans si compta amb l'autorització escrita de l'arrendador. Pots consultar-lo a:

http://incasol.gencat.cat/ca/2-serveis_i_tramits/Fiances/





I si tinc un conflicte i no compleixen la llei?

Si et cobren rendes superiors a les que estableix la llei, **te les han de tornar amb els interessos** que legalment pertoquin, sumant 3 punts. Total 6% d'interessos).

A més, hi ha un **règim sancionador** amb multes de 3.000€ a 90.000€ i altres mesures:

INFRACCIONS LLEUS
(de 3.000€ a 9.000€)

No fer constar l'índex i/o la renda de l'anterior contracte en la publicitat d'habitatges de lloguer.

No adjuntar al contracte o no facilitar la documentació sobre l'índex de preus i/o la informació sobre el contracte anterior, o bé falsejar aquesta informació.

Establir una renda que superi l'import màxim establert en menys d'un 20%.

INFRACCIONS GREUS
(de 9.000€ a 90.000€)

Llogar un habitatge incomplint els criteris de determinació de les rendes que dicta aquesta llei.

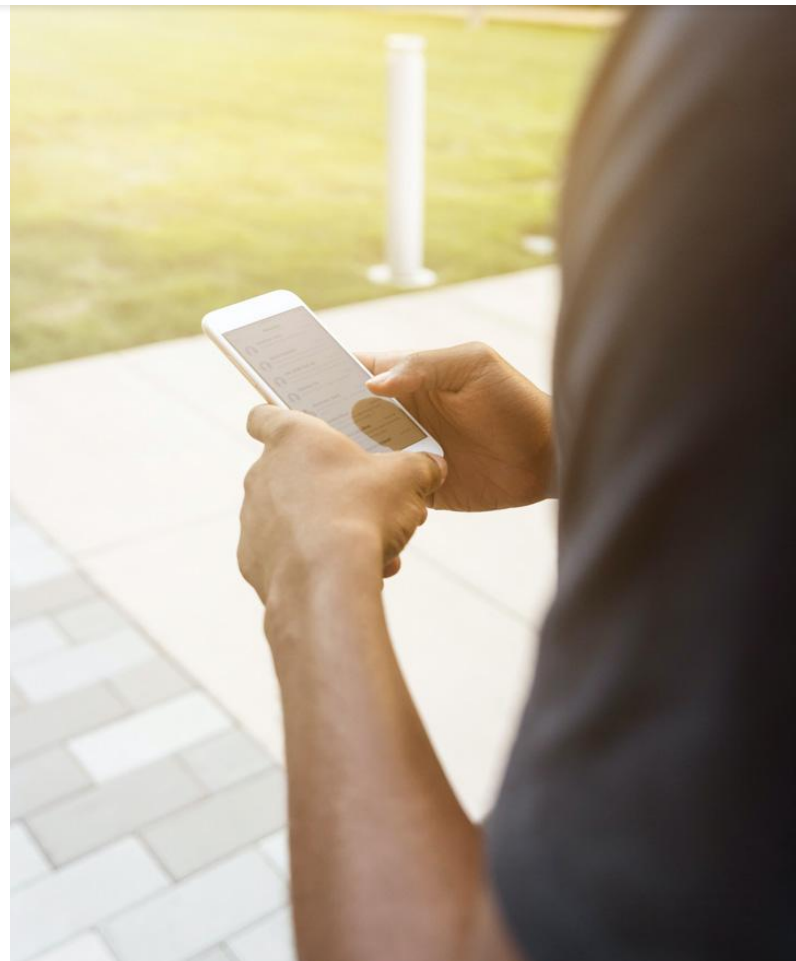
Establir una renda que superi l'import màxim establert en un 20% o més.

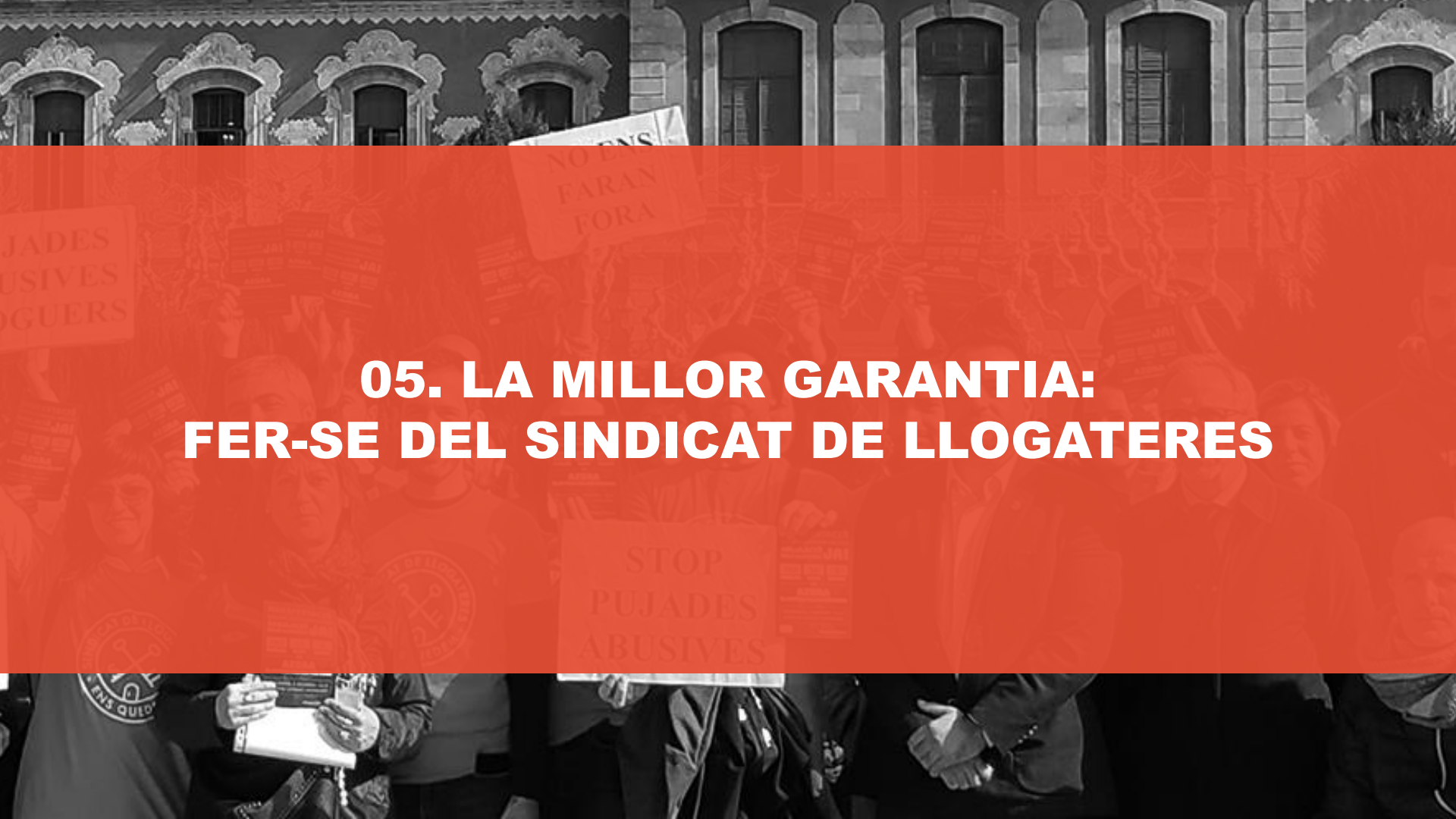
Ometre al llogater que l'habitatge es troba subjecte al règim de contenció de rendes.

Ometre la informació relativa a l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, així com l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior.

Si has patit una d'aquestes infraccions, pots denunciar-ho:

- Al **Sindicat de Llogateres**:
denuncies.apis@sindicatllogateres.org
- A les **Oficines d'Habitatge** del teu municipi:
<http://agenciahabitatge.gencat.cat/>
- A l'**Agència de l'Habitatge de Catalunya**:
ahc.incidenciescontenciorendes@gencat.cat





05. LA MILLOR GARANTIA: FER-SE DEL SINDICAT DE LLOGATERES



<https://sindicatdellogateres.org/>
sindicat@sindicatdellogateres.org