



dret a l'habitatge

La situació actual de l'habitatge a València és salvatge. Preus de lloguer desorbitats a totes bandes, discriminació per accedir a un, garanties desmesurades. L'ansietat de les classes populars per no poder trobar-ne o mantenir un és una realitat cada volta més freqüent. La dificultat per generar xarxes comunitàries està en risc per la dificultat d'arrelar-se.

El motiu: entendre'l, l'habitatge, com una mercaderia i no com un dret de les persones i de les comunitats.

desmercantilització de l'habitatge

Necessitem posar fre a les dinàmiques especulatives i extreure vivendes del circuit capitalista. Hem de fugir del mercat per convertir la ciutat, i els seus habitatges, en espais desmercantilitzats.

Cal potenciar formes d'habitar fora del mercat. Regulació de preus i usos, parc públic, cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i la massoveria urbana són algunes de les nostres propostes.

Volem un habitatge desmercantilitzat!



1. La durada del contracte de lloguer
2. El preu del lloguer
3. Les reparacions i despeses de la vivenda
4. L'accés i ús de la vivenda de lloguer
5. Pobresa energètica
6. Discriminació i assetjament immobiliari
7. Expulsió i desnonaments de la vivenda / Ajuda als i les llogateres



GUIA PRÀCTICA DELS DRETS DELS I LES LLOGATERES

Preguntes freqüents a l'hora de llogar una vivenda



Informació extreta de la Guia amb el mateix nom de la **Càtedra d'habitatge i dret a la ciutat** * redissenjada per **El Rogle Cooperativa Valenciana**.

Consulta-la per a obtenir més informació!



1 Durada del contracte de lloguer

[article 9 LAU]
[articles 10, LAU; i 1566 Codi Civil]

Si el propietari és una persona física ➔ **5 anys**

Si el propietari és una persona jurídica ➔ **7 anys**
(empresa, banc, immobiliària, etc.)

(Excepte lloguers temporals de menys d'1 any)

L'inquilí podrà **acabar el contracte a partir de 6 mesos** (avisant amb 30 dies d'antelació)

El propietari podrà recuperar la possessió per:

- Necessitat de fer-la la seua residència permanent
- Per a familiars de primer grau de consaguinitat /adopció
- Per a cònjuge en separació/divorci/nul·litat matrimonial

Després dels 5/7 anys de contracte, **el propietari ha d'avisar, en cas de no renovació, almenys 4 mesos abans** (si no, es fa una pròrroga automàtica anual en què el preu del lloguer no es podrà pujar per damunt de l'índex d'actualització. Després es renovarà mensualment o anualment).

A partir de la llei de vivenda (Llei 12/2023, de 24 de maig) **les famílies vulnerables poden tindre 1 any de pròrroga obligatòria addicional**

2 Preu del lloguer

[articles 36, 17 i 18 LAU]

Actualment, la persona propietària pot demanar el que vulga per llogar la casa. **Lluitem per canviar-ho!**

Al 2024, l'índex d'augment del lloguer aplicat és d'un màxim del 3%. Els anys següents, s'aplicarà l'índex d'actualització de preus de lloguer.

El preu inicial no podrà pujar mentre el contracte estiga en vigor, però sí que es pot actualitzar seguint l'IPC cada any si:

- S'estableix expressament al contracte
- Es notifica al llogater/a per escrit

La nova renda entrarà en vigor a partir del mes següent, mai abans!

La fiança és obligatòria i no pot superar 1 mes de renda, i es retornarà quan finalitze el contracte. **S'ha de tornar sempre**, excepte en cas de despeses provades per desperfectes produïts per l'inquilí o la inquilina (es descomptaria la quantitat de la despesa).

Pintar o netejar la casa no compten com a despeses!

3 Reparacions i despeses de la vivenda

[articles 20 i 21 LAU]

Les reparacions necessàries per a conservar la casa habitable les ha de fer el propietari, excepte quan la degradació siga per mal ús.

Qui lloga s'encarrega de les xicotetes reparacions quotidianes (la pota d'una taula, un calaix...).

El pagament de l'**IBI i d'altres impostos**, en cas de no aparèixer al contracte (propietari), si s'especifica al contracte (llogater/a).

No és obligatori contractar una assegurança!

Potser alguns contractes contempen l'obligació d'assegurar el contingut de l'habitatge

4 Accés i ús de la vivenda de lloguer

[articles 18 Constitució i 202 Codi Penal]

El propietari **NO** pot accedir a la vivenda llogada!

Podrà viure qualsevol persona de la unitat de convivència del llogater/a. *(si no s'especifica al contracte)*

En cas que l'inquilí/na abandone la vivenda però no la unitat de convivència, es poden subrogar com a inquilins els fills, cònjuges o relacions anàlogues.

No es pot prohibir que qui lloga convide gent íntima.

MASCOTES: la normativa no estipula res. En principi, si no s'especifica al contracte, se'n poden tindre. *(s'ha posat en dubte la validesa per considerar-los part de la unitat de convivència o no generar molèsties demostrables)*

L'inquilí/na ha d'usar-la com a vivenda principal i no podran subarrendar-la (excepte amb consentiment del propietari) i mai a una altra unitat de convivència.

NO ES PODEN LLOGAR COM A HABITACIONS TURÍSTIQUES!

[articles 4, 8 i 27 LAU]

5 Pobresa energètica

[article 2 Llei 3/2017 de 3 de febrer]

La pobresa energètica definida com la dificultat per fer front al pagament del consum elèctric d'una llar, incrementant la falta d'un accés als diferents subministraments.

[article 17 de la Llei 19/2017 de Renda valenciana d'Inclusió; article 6 del RD 897/2017 que regula el bo social i altres mesures de protecció]

En l'àmbit autonòmic, es pot sol·licitar l'increment de fins un 25% de les quantitats percebudes per la Renda Valenciana d'Inclusió, per al pagament dels subministraments. I, a l'estatal, l'accés al Bo Social de l'Electricitat, que comporta descomptes d'entre el 25 i el 40% per a les famílies vulnerables.

Per garantir este dret, les llogateres podran anar a l'Oficina d'Energia de València i a l'Oficina dels i les consumidores.

6 Discriminació i assetjament immobiliari

[DECRET LLEI 3/2023, de 17 de febrer del Consell]

Mesures urgents per fer front a les situacions de vulnerabilitat i emergència residencial agreujades per la guerra d'Ucraïna, i per a evitar abusos en l'àmbit immobiliari. *[article 2.8. sobre assetjament immobiliari]*

Les immobiliàries no poden pertorbar de cap manera la persona inquilina!

L'assetjament immobiliari és sancionable d'acord al que es preveu en esta llei sempre que les accions no siguen constitutives de delictes, especialment dels delictes de coaccions, tracte degradant o contra la integritat moral en l'àmbit immobiliari.

- **Infracció molt greu** ➔ es sancionará amb una multa de 350.001 a 950.000 euros.

7 Expulsió i desnonaments de la vivenda

[articles 9 i 27.2 LAU]

L'expulsió d'inquilines pot estar relacionada amb dos motius principals:

La realització d'algun dels supòsits contemplats al contracte, com pot ser la finalització del termini contractual.

- L'incompliment per part de l'arrendatari o els habitants de les obligacions que emanen del contracte o de la LAU.

La propietat no pot exercir l'expulsió de la seua propia mà!

[articles 250.1, 1º i 2º; 440.4 LE Civil, Llei d'Assistència Jurídica Gratuïta]

L'arrendador haurà d'interposar una demanda al Jutjat de Primera Instància del partit judicial on es trobe la finca. El procediment més habitual serà el de Judici Verbal per falta de pagament, o expiració contractual.



Ajuda a les llogateres

Entrebarri PAH

Oficina pel Dret a l'Habitatge

** Pots trobar un ampli llistat a les últimes pàgines de la guia!*