CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Grup Parlamentari Andorra Endavant

A LA M. I. SINDICATURA

La sotasignada, Carine MONTANER RAYNAUD, en nom del Grup Parlamentari Andorra Endavant, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 93 del Reglament del Consell General, presenta, en temps i forma, les esmenes següents **al Projecte de llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges.**

ESMENA 1 de modificació de l'article 2

El redactat inicial es modifica com següent :

"Article 2. Dret de l' arrendatari a la pròrroga del contracte de lloguer

1. Els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent atorgats a l'empara del capítol primer del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes es poden prorrogar, renovar o extingir segons convinguin lliurement les parts **amb acord mutu**, d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada.

2. A manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrrogues, la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora, **si ha complert sempre com arrendatari totes les seves obligacions contractuals**, **la pròrroga obligatòria de 4 anys** del seu contracte de lloguer notificant-li-ho de manera fefaent i amb una antelació mínima d'un mes abans de la data d'expiració del contracte. S'entén per obligacions contractuals el pagament del lloguer de cada mes, el respecte de l'edifici, del pis i de les regles imposades pel propietari reflectides en el contracte de lloguer i el no subarrendament en totalitat o en part del pis.

PÀGINA: 1 de 5 DATA I HORA D'IMPRESSIÓ: 27/10/2023 13:03
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=f97abee8-a555-49c7-aa25-2b23a77ed92c emprant el codi segur de verificació.

3. **En cas de venda efectiva** de la unitat immobiliària ja llogada, l'arrendatari està protegit i el **nou propietari ha de respectar la pròrroga** del contracte de lloguer firmat pel propietari anterior.

ESMENA 2 de modificació de l'article 3

Es proposa el nou redactat de l'article 3 :

"Article 3 – Topalls de l'augment de lloguer

1- El propietari no pot aplicar l'augment de l'IPC al lloguer si el lloguer contractual preveu pagar les despeses a part del preu de lloguer entenent que el propietari ja ha reflectit l'IPC en les despeses del pis pagades en suplement del lloguer. Per evitar l'augment encobert del lloguer via les despeses, el propietari haurà de presentar les factures i justificar l'import de les despeses demanades a l'arrendatari a més a més del lloguer.

2- En canvi, el propietari té dret a l'actualització del lloguer en base de l'IPC anual només en el cas on el lloguer contractual inclogui totes les despeses en el preu del lloguer.

3- Arran de la congelació dels lloguers, per tal de compensar els propietaris que han aplicat un lloguer raonable i inferior al preu del mercat, es marca l'autorització d'augment suplementari del lloguer en el cas següent :

Menys de 6 euros al m2	Entre 6 i 7 euros al m2
Augment màxim de 6% aplicable una vegada a la pròrroga del contracte	Augment màxim de 5% aplicable una vegada a la pròrroga del contracte

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=f97abee8-a555-49c7-aa25-2b23a77ed92c emprant el codi segur de verificació.

ESMENA 3 d'addicció d'un nou article

"Article X : Casos justificats de no aplicació de la llei

Tanmateix, la part arrendadora té dret a no acollir-se a l'aplicació del sistema de pròrrogues regulat en l'apartat 2 en els casos següents:

a) Ús social

Quan la part arrendadora cedeixi l'habitatge arrendat al Govern per a usos socials, si bé no es pot fer efectiva l'extinció del contracte d'arrendament fins que deixi de ser vigent. Els requisits i les condicions de la cessió esmentada s'han de regular en els convenis de cessió d'ús que acordin les parts.

b) Ús propi o familiar fins al segon grau

Quan la part arrendadora recuperi l'habitatge arrendat, en finalitzar el contracte d'arrendament per l'expiració del termini pactat, per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars de fins a segon grau.
Amb la finalitat de garantir que l'habitatge es destina a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau, la part arrendadora ha de justificar el parentiu corresponent i adjuntar una declaració jurada sobre el destí de l'habitatge.
La part arrendatària, en el moment en què se li notifiqui l'extinció del contracte d'arrendament per aquesta causa, ha de comunicar-ho al ministeri competent en matèria d'habitatge, a través del Servei de Tràmits del Govern, mitjançant una sol·licitud genèrica, que ha d'anar acompanyada de la notificació efectuada per la part arrendadora amb la justificació del parentiu i **declaració jurada del parent futur resident del pis**.

Amb la finalitat de garantir que l'ús de l'immoble s'adreça a l'habitatge habitual, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar ha d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de trenta dies naturals posteriors a l'expiració del contracte, el canvi de cens corresponent i l'alta dels subministraments bàsics, així com la formalització escrita del contracte d'arrendament o, si escau, la cessió gratuïta. L'ús propi o la cessió de l'habitatge a favor de familiars previstos en aquest apartat han de ser per a un període mínim de quatre anys, llevat que no es pugui complir aquest període mínim per a una

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=f97abee8-a555-49c7-aa25-2b23a77ed92c emprant el codi segur de verificació.

causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia, dificultats financeres de la part arrendadora o del familiar de primer o segon grau.

En cas d'incompliment del període de quatre anys definit en l'apartat anterior, la persona propietària ha de destinar novament l'arrendament a favor de terceres persones. La renda derivada del nou contracte d'arrendament ha de ser d'un valor inferior o igual al que s'aplicava abans de destinar l'habitatge corresponent a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau. No obstant això, la persona propietària pot actualitzar la renda del nou contracte d'arrendament amb l'índex general de preus de consum acumulat durant els anys en què l'habitatge ha estat destinat a ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau.

Als efectes previstos en aquest article, s'entén per subministraments bàsics l'electricitat, l'aigua, la calefacció i les telecomunicacions.

Aquesta excepció pot ser al·legada per persones jurídiques que hagin actuat en el contracte d'arrendament com a arrendadores, sempre que la recuperació interessada es destini a socis o accionistes, o familiars de primer o segon grau d'aquests i que s'acrediti el caràcter de soci o d'accionista i, en el seu cas, el parentiu amb la persona destinatària de l'habitatge.

c) Obres de la unitat immobiliària per seguretat, salubritat i higiene

Quan, en compliment de l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, s'hagin d'executar obres relatives a la seguretat, la salubritat i la higiene que impedeixin que l'habitatge continuï ocupat. Aquests treballs han de constituir actuacions subjectes a llicència prèvia d'acord amb l'article 134 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, i la incompatibilitat entre l'execució de l'obra i l'ocupació de la finca s'ha de fer constar en l'estudi de seguretat i salut en el treball i en el projecte de seguretat i salut que signen la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals.

La propietat ha de comunicar la voluntat de rescindir el contracte d'arrendament per aquesta causa amb una antelació mínima de tres mesos respecte de la data d'expiració del contracte i ha d'adjuntar una còpia de l'atorgament de la llicència, així com un certificat signat per la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals en què es faci constar la incompatibilitat dels treballs amb l'ocupació de l'habitatge. La llicència

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=f97abee8-a555-49c7-aa25-2b23a77ed92c emprant el codi segur de verificació.

d'obres ha d'indicar el termini per començar-les, que no pot ser superior a sis mesos des de la data d'expiració del contracte.

Andorra La Vella dia 27 d'octubre del 2023

Carine Montaner Raynaud
Presidenta del Grup Parlamentari Andorra Endavant

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=f97abee8-a555-49c7-aa25-2b23a77ed92c emprant el codi segur de verificació.