

DURADA DELS CONTRACTES DE LLOGUER SEGONS LA LLEI D'ARRENDAMENTS URBANS

Contractes celebrats amb posterioritat al 6 de juny de 2013

DURADA DEL CONTRACTE

Mínim 3 anys

Si s'estableix un termini inferior a 3 anys, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que arribi a una durada mínima de 3 anys.

PRÒRROGA DEL CONTRACTE DESPRÉS DE LA FINALITZACIÓ DELS 3 ANYS DE DURADA MÍNIMA DEL CONTRACTE

1 any més

Si l'arrendador no volgués que el contracte es prorrogui un any més, ho haurà de notificar a l'arrendatari amb una antelació mínima de 30 dies al de la finalització del contracte.

ATENCIÓ: si el propietari no diu res, el contracte es prorrogarà directament 1 any més.

Si qui no volgués la pròrroga fos el llogater, ho haurà de notificar al propietari amb una antelació mínima de 30 dies al de la finalització del contracte.

ATENCIÓ: si el llogater no diu res, el contracte es prorrogarà 1 any més.

Contractes celebrats entre l'1 de gener de 1995 i el 5 de juny de 2013

DURADA DEL CONTRACTE

Mínim 5 anys

Si s'estableix un termini inferior a 5 anys, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que arribi a una durada mínima de 5 anys.

PRÒRROGA DEL CONTRACTE DESPRÉS DE LA FINALITZACIÓ DELS 5 ANYS DE DURADA MÍNIMA DEL CONTRACTE

Fins a un màxim de 3 anualitats més

Transcorreguts els 5 anys, si l'arrendador no volgués que el contracte es prorrogui ho haurà de notificar a l'arrendatari amb una antelació mínima d'1 mes al de la finalització del contracte.

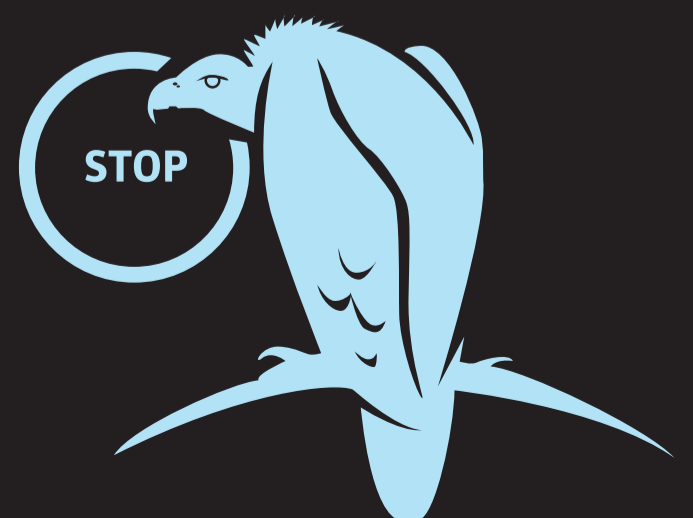
ATENCIÓ: si el propietari no diu res, el contracte es prorrogarà directament 3 anys més.

Si qui no volgués la pròrroga fos el llogater, ho haurà de notificar al propietari amb una antelació mínima d'1 mes al de la finalització dels 5 anys.

ATENCIÓ: si el llogater no diu res, el contracte es prorrogarà 1 any en any, fins a un màxim de 3 anys més (5+3). Si el llogater no volgués la pròrroga anual, ho haurà de notificar al propietari amb 30 dies d'antelació al de la finalització de la pròrroga anual.

Manual de defensa del llogater

BARRI DE SANTANTONI



Si vols assessorament jurídic gratuït, adreça't al Servei d'Orientació Jurídica (soj).

El Servei d'Orientació Jurídica (SOJ) **és un servei públic i gratuït** d'orientació jurídica al ciutadà. L'atenció és personalitzada i presencial. Tota la informació la trobaràs a la pàgina web de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona: www.icab.es.

1. Introdueix www.icab.cat
2. Després fes un click a "**ciutadans/registres**"
3. I després fes un click a "**justícia gratuïta**"

També pots demanar informació sobre el SOJ trucant al número de telèfon: **93 422 15 45** de dilluns a divendres de 9:00 a 14:00.

Aquest servei es troba a la **Ciutat de la Justícia, Edifici D**
Avinguda Carrilet 3, planta primera
L'Hospitalet de Llobregat



INFORMACIÓ DE CONTACTE:

Dimecres de 17 h - 19 h al carrer Calàbria 66

WEB

<https://femsantantoni.wordpress.com/>

TWITTER

<https://twitter.com/FemSantAntoni>

FACEBOOK

<https://www.facebook.com/FemSantAntoni/>

Què passa si ja s'ha arribat a la durada establerta en el meu contracte de lloguer i el meu arrendador no m'ha notificat la seva voluntat de donar fi al contracte?

En aquest cas hem d'acudir a l'article 1556 del Codi Civil, que regula la TÀCITA RECONDUCCIÓ, que significa que si l'arrendatari, després de la finalització del contracte i de la seva o les seves pròrrogues, roman 15 dies en el pis llogat amb el consentiment i permís de l'arrendador i no hi ha hagut cap requeriment previ per part de l'arrendador perquè abandoni el pis, el contracte d'arrendament continuarà en vigor, PERÒ PELS TERMINIS ESTABLERTS EN L'ARTICLE 1581 DEL CODI CIVIL, que són els següents:

1) Per anys quan s'hagi fixat un lloguer anual en el contracte primitiu.

El contracte es prorroga d'any en any, fins que l'arrendador notifiqui a l'arrendatari la seva voluntat de donar fi al contracte de lloguer.

2) Per mesos quan s'hagi fixat un lloguer mensual.

El contracte es prorroga de mes en mes, fins que l'arrendador notifiqui a l'arrendatari la seva voluntat de donar fi al contracte de lloguer.

3) Per dies quan sigui diari.

El contracte es prorroga de dia en dia, fins que l'arrendador notifiqui a l'arrendatari la seva voluntat de donar fi al contracte de lloguer.

Si reps una demanda o vols interposar una demanda, demana justícia gratuïta (advocat i procurador d'ofici)

La justícia gratuïta la poden demanar aquelles persones que no superin un determinat límit d'ingressos ** (vegeu quadre "Unitat Familiar"). Tota la informació la trobaràs a la pàgina web de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona: www.icab.es.

1. Introdueix www.icab.es
2. Després fes un click a "**ciutadans/registres**"
3. I després fes un click a "**justícia gratuïta**"

El Servei de tramitació de Justícia Gratuïta (SERTRA) es troba a:

**Ciutat de la Justícia,
Edifici D - Avda. Carrilet, 3, planta primera
Hospitalet de Llobregat
Barcelona - Espanya**
T. 93 432 90 09
T. 93 432 90 08

** A la pàgina web del Col·legi d'Advocats de Barcelona es publica la taula amb els ingressos (veure taula de la dreta) que NO HAS DE SUPERAR perquè et concedeixin justícia gratuïta. Si els superes NO ET CONCEDIRAN JUSTÍCIA GRATUÏTA.

Què he de fer si l'arrendador no em vol renovar el contracte de lloguer?

1. Primer: ens hem d'assegurar que el propietari ha respectat el termini mínim de durada del contracte i de la pròrroga o pròrrogues si n'hi hagués.

2. Segon: la comunicació del propietari de no renovar el contracte de lloguer s'ha de fer de forma fefaent (= MITJANÇANT UN DOCUMENT QUE N'ACREDITI EL CONTINGUT I EL LLIURAMENT. EX. BUROFAX). NO SERVEIX UNA TRUCADA TELEFÒNICA. I s'ha de fer amb 30 dies d'antelació al de la finalització del contracte o de la pròrroga.

3. Tercer: si el propietari ha respectat el termini de duració del contracte i t'ha notificat de forma fefaent amb una antelació mínima de 30 dies al de la finalització del contracte la seva voluntat de no renovar-lo, pot sol·licitar la recuperació del seu pis.

A) Si reps una comunicació fefaent del propietari en què t'informa que el contracte ha finalitzat i que has d'abandonar el seu pis, en aquesta situació hauries de:

— Iniciar una negociació amb el propietari, i qualsevol acord assolit s'ha de plasmar per escrit.

— L'Ajuntament de Barcelona té un **Servei d'Orientació Jurídica i Mediadora**. Per demanar informació sobre la mediació podeu trucar al número de telèfon: [93 422 15 45](tel:934221545) de dilluns a divendres de 9:00 a 14:00 h.

B) Si, malgrat les negociacions, el propietari no vol arribar a un acord i interposa contra tu una demanda de desnonament per manca de pagament i/o perquè el contracte ha finalitzat:

— **Recull sempre la demanda.** El fet de no recollir-la no significa que el procés es paralitzi. El procés continuarà i no t'hauràs pogut defensar.

— Si ets beneficiari de justícia gratuïta hauràs de sol·licitar advocat i procurador d'ofici en el termini de **3 dies hàbils** des de la notificació de la demanda. Per això és important que recullis la demanda. Un cop hagis sol·licitat l'advocat d'ofici, els terminis processals es PARALITZEN fins que no es resolgui si et concedeixen l'advocat i el procurador d'ofici o no.

— Si no fossis beneficiari de justícia gratuïta, t'hauràs d'adreçar a un advocat particular perquè et defensi en el procés judicial.

Aquesta és la taula d'ingressos que publica el Col·legi d'Advocats de Barcelona.

QUADRE "UNITAT FAMILIAR"

Nombre de membres	1	2 o 3	4	Circumstàncies especials i familiars art. 5
IPREM	x2	x2,5	x3	x5
MENSUAL nòmina x14	912,86 €	1.141,10 €	1.369,31 €	2.282,19 €
nòmina x12	1.065,00 €	1.331,28 €	1.597,53 €	2.662,55 €
ANY	12.780,00 €	15.975,33 €	19.170,39 €	31.950,65 €