



DECRET LLEI DE MESURES URGENTS DE SUPORT A L'ACTIVITAT ECONOMICA DESENVOLUPADA EN LOCALS DE NEGOCI.

PARLAMENT DE CATALUNYA DECRET-LLEI 34/2020 DE 20 d' OCTUBRE de 2020
Publicada en el DIARI OFICIAL DE LA GENERALITAT EL DIA 22 d'OCTUBRE de 2020

- **OBJECTIU:** Intentar evitar el tancament d'empreses i la destrucció de llocs de treball.

Adopta mesures urgents i extraordinàries per evitar o mitigar la dificultat o impossibilitat d'afrontar el compliment del pagament de la renda dels locals arrendats per part dels arrendataris afectats per les mesures de suspensió o restricció d'activitats econòmiques que el Govern ha hagut de dictar per a la lluita contra la COVID-19.

S'opta per preservar i incentivar l'autonomia de la voluntat i s'estableixen regles legals que s'han d'aplicar si les parts no arriben a un acord.

Les mesures adoptades limiten la seva eficàcia al temps de vigència de les prohibicions o restriccions dictades per l'autoritat competent.

Els arrendataris de locals comercials tancats o amb l'ús limitat per les mesures de la COVID-19 podran renegociar amb l'arrendador el preu del lloguer.

- **Art. 1: MODIFICACIÓ DE LES CONDICIONS DEL CONTRACTE:**

Si com a conseqüència de la COVID-19 es decreten mesures de SUSPENSÍO o de RESTRICCIÓ de l'activitat de béns immobles arrendats:

- L'arrendatari podrà requerir a l'arrendador, fefaentment, una modificació raonable i equitativa de les condicions del contracte.
- Afecta als contractes subscrits a partir de l'**1 de gener 1995**.
- Preval l'acord entre les parts.

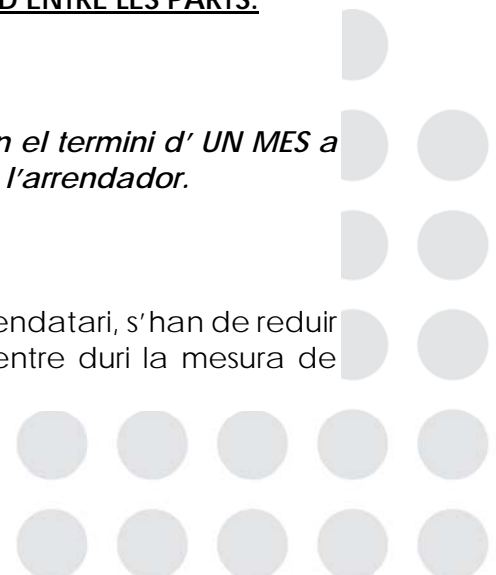
- **Art. 2: REGLES APLICABLES DAVANT DE LA MANCA D'ACORD ENTRE LES PARTS:**

1. REGLES :

S'aplicaran quan les parts no arribin a un acord en el termini d' UN MES a comptar des del requeriment fet per l'arrendatari a l'arrendador.

a) EN CAS DE SUSPENSÍO DE L'ACTIVITAT :

- **La renda i altres quantitats** degudes per l'arrendatari, s'han de reduir en un **50 %** respecte a l'import vigent i mentre duri la mesura de suspensió.





- Amb les mesures sanitàries actualment en vigor queden afectats: **BARS, RESTAURANTS, CENTRES ESTÈTICA, BINGOS, CASINOS, SALES DE JOC, LUDOTEQUES**. (Amb les mesures sanitàries actualment en vigor queden afectats els béns immobles arrendats per a ús comercial, incloses les activitats culturals, docents, esportives i recreatives i serveis que es veuen afectats de manera particularment intensa per aquesta crisi sanitària, com ara els d'estètica, d'hoteleria i de restauració).

b) EN CAS DE RESTRICCIÓ PARCIAL DE L'ACTIVITAT :

- **La renda i altres quantitats** degudes per l'arrendatari, s'han de reduir, mentre duri la mesura de restricció, **en una PROPORCIO igual a la meitat de la pèrdua d'aprofitament del local**, mesurada objectivament per la reducció d'aforament o d'horaris o ,per altres limitacions imposades per la norma.
- Amb les activitats parcialment restringides, si no hi ha acord entre les parts, la rebaixa del lloguer serà el 50 % de la part desaprovechada. És a dir, que si un negoci té l'aforament limitat a la meitat, l'arrendatari haurà de pagar la totalitat de la renda de la ½ que si pot treure rendiment, però només haurà de pagar el 50 % de la meitat restringida per les mesures sanitàries. Per tant, el preu resultant a pagar en aquest cas serà el 75 % de l'import total que venia pagant.

c) La prestació de serveis d'entrega a domicili o de recollida de productes a l'establiment NO AFECTA l'aplicació de les reduccions indicades.

d) L'arrendatari pot exigir a l'arrendador que IMPUTI -totalment o parcialment- a la obligació de pagar les rendes i altres quantitats degudes que hagin vençut, a totes les quantitats que garanteixin el compliment de les seves obligacions.

EXCEPTE :

- La Fiança legal obligatòria.
- Altres garanties dipositades en un Organisme legal competent. La part arrendatària ha de reintegrar les garanties objecte d'imputació en el termini d'un any comptat des de la desaparició de les mesures de suspensió o de restricció esmentades, en tot cas, abans que finalitzi el contracte si el termini de durada és inferior.



e) Si les mesures per la Suspensió de l'activitat (lletra a) tenen una durada de MÉS DE TRES MESOS en el transcurs d'un any a comptar de l'entrada en vigor de la norma :

- L'arrendatari pot Desistir del contracte sense penalització, mentre es mantingui aquesta circumstància i fins a tres mesos després del cessament complet de les mesures.
- Ha de notificar-ho fefaentment a l'arrendador amb un mes d'antelació.

1. **EFFECTIVITAT DE LES REDUCCIONS DE RENDA I D'ALTRES QUANTITATS DEGUDES:**

- A partir de la **data del requeriment** de modificació fet per l'arrendatari.
- A partir de la recepció del requeriment, **l'arrendador NO POT emetre factura per l'import de la renda** i fins que transcorri el termini d'un mes per negociar la modificació contractual (o fins a la data de l'acord, si és anterior).

2. **ACORDS ANTERIORS : (Disposició Transitòria)**

- Encara que les parts amb anterioritat a aquest Decret-Llei haguessin arribat a un acord, **la part arrendatària pot fer ús de les facultats que li atribueix aquest Decret.**

3. **ENTRADA EN VIGOR:**

El mateix dia de la seva publicació en el DOGC.

