

## **MESURES DIRIGIDES A FAMÍLIES I COL·LECTIUS VULNERABLES EN EL PAGAMENT DE LES RENDES DE LLOGUER PER MOTIU DE LA COVID-19**

Atesa la situació excepcional provocada per la pandèmia del corona virus, que ha obligat al Govern de l'Estat espanyol a decretar l'Estat d'Alarma i aconsellar el confinament de tota la població que no treballi en els sectors essencials, el passat 2 d'abril, va entrar en vigor el Reial Decret Llei 11/2020, de mesures urgents complementaries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19.

### **Quines mesures s'aplicaran atesa la situació excepcional provocada per la pandèmia?**

- a. Suspensió dels procediments de desnonaments i dels llançaments per a llars vulnerables sense alternativa habitacional.
- b. Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual.
- c. Aprovació d'una línia d'avals per compte de l'Estat.
- d. Nou programa d'ajuts per contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social en lloguers d'habitatge habitual.

### **Qui pot ser beneficiari als efectes d'obtenir moratòries o ajudes en relació amb la renda arrendatària de l'habitatge habitual o suspensió dels procediments de desnonament com a conseqüència de la COVID-19?**

- a. Quan qui estigui obligat a pagar la renda de lloguer estigui aturat (ERTE) o hagi reduït la jornada per motius de cura, i en cas de ser empresari o altres circumstàncies similars que suposin una pèrdua substancial d'ingressos, no arribant per això al conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:
  1. Amb caràcter general, el límit de 3 vegades IPREM mensual.
  2. Aquest límits s'incrementarà en 0,1 vegades IPREM per cada fill a càrrec de la unitat familiar. Serà de 0,15 vegades IPREM per fill si la unitat és monoparental.
  3. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades IPREM per cada persona major de 65 anys membre unitat familiar.
  4. Si algun membre de la unitat familiar té discapacitat superior declarada del 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral, el límit previst serà

de 4 vegades IPREM, sense perjudici dels increments per fills a càrrec que pugui tenir.

5. En el cas que la persona obligada a pagar la renda arrendatària sigui persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33%, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 65% , així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament, a la persona o al seu cuidador, para realitzar una activitat laboral, el límit previst en el subapartat i) serà de 5 vegades IPREM.

- b. Que la renda arrendatària, més les despeses i subministres bàsics, resulti superior o igual al 35% dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar (electricitat, gas, calefacció, aigua, serveis de telecomunicació fixe i mòbil i possibles despeses comunitàries)

No seran supòsits quan qualsevol membre de la unitat familiar siguin propietaris o usufructuaris d'un habitatge a Espanya. Sí que podran beneficiar-se els que tinguin una part alíquota i s'hagi obtingut per herència o transmissió mortis causa. Els que no en poden disposar per causa de divorci o qualsevol altre causa aliena a la voluntat o per raó de discapacitat del titular també poden ser-ne beneficiaris.

## **Què haig de fer per demanar la suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments?**

En els procediments de desnonament on s'acrediti situació de vulnerabilitat social o econòmica per causes de la pandèmia que impossibiliti trobar alternativa habitacional **caldrà comunicar-ho al lletrat de l'Administració de Justícia aportant la documentació que detallarem més endavant.**

El lletrat de l'Administració de Justícia ho comunicarà als serveis socials i es suspèndrà el llançament.

Si no estigués assenyalat o no hi hagués vista es suspèndrà el llançament o la celebració de la vista fins que els serveis socials competents estimin oportú, per un període màxim de 6 mesos a comptar des del dia 2 d'abril de 2020.

## **Quan puc demanar una pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual?**

Els contractes que durant el període comprès **entre el dia 2 d'abril de 2020 fins dos mesos després de l'aixecament de l'estat d'alarma finalitzi el període de pròrroga obligatori o**

**tàcit**, podrà aplicar-se, prèvia sol·licitud de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària del termini de contracte per un període màxim de **6 mesos**, amb les mateixes condicions. Caldrà que ho accepti el propietari.

## Puc demanar una moratòria per pagar les rendes de lloguer?

- **En cas de grans tenidors i empreses o entitats públiques d'habitatge (gran tenidor ha de ser titular de més de 10 habitatges o més de 1.500 m2)**

L'arrendatari té un termini **de tres mesos a comptar des del dia 2 d'abril de 2020** per demanar de forma fefaent l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda.

Si les parts s'han posat d'acord ja no cal cap comunicació.

Si no hi ha acord, el propietari/arrendador comunicarà expressament a l'arrendatari, en el termini de **7 dies laborables** una de les següents alternatives:

- a. Una reducció del 50% de la renda durant el temps que duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents si aquell termini fos insuficient (causa COVID-19) amb un màxim de 4 mesos.
- b. Una moratòria en el pagament de la renda que s'aplicarà de manera automàtica i que afectarà al període de temps que duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents si fos insuficient...però màxim 4 mesos. Es començarà a partir de la pròxima renda i es retornarà en quotes durant al menys 3 anys a comptar des de la superació de la situació. Sempre i quan tingui durada el contracte i es tornarà sense penalització ni interessos.

- **En cas de petits propietaris**

L'arrendatari que es trobi en el mateix supòsit podrà sol·licitar de l'arrendador, en el termini **de tres mesos des del dia 2 d'abril de 2020**, l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda sempre que aquest ajornament o la condonació total o parcial de la mateixa no s'hagués acordat abans entre les parts.

Un cop rebuda la sol·licitud, el propietari comunicarà a l'arrendatari, en un termini de **7 dies laborals**, les condicions d'ajornament o de fraccionament ajornat del deute que accepta o altres alternatives.

Si el propietari no accepta l'arrendatari que estigui en una situació de vulnerabilitat sobrevinguda per la COVID-19, podrà tenir accés al programa d'ajuts transitoris de finançament regulats a continuació.

- **Línia d'avalis per compte de l'Estat**

Les Entitats Bancàries podran oferir ajuts transitoris de finançament a persones vulnerables per la COVID-19, (Préstecs ICO per pagar el lloguer) que seran regulats segons ordre ministerial corresponent.

- **Nou programa d'ajuts**

Sobre aquests ajuts s'anirà informant a mesura que es vagin atorgant. I es reforçarà amb els ajuts d'especial urgència.

## **Quina documentació he de presentar davant l'administració de justícia, al banc o al propietari sigui gran tenidor o propietari/arrendatari?**

- a. En cas d'atur, certificat expedit per l'entitat gestora de las prestacions, on figuri la quantitat mensual en concepte de prestació o subsidi.
- b. En cas de cessament activitat dels treballador per compte pròpia, certificat expedit per l'AEAT o òrgan competent CCAA o declaració de cessament activitat per l'interessat.
- c. Número de persones que habiten en el domicili habitual:
  1. Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.
  2. Certificat d'empadronament de la unitat de convivència vigent i sis mesos anteriors.
  3. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per realitzar una activitat laboral.
- d. Titularitat dels béns de tots els membres de la unitat familiar (nota simple).
- e. Declaració responsable del deutor/s relativa al compliment dels requisits exigits pera considerar-se sense recursos econòmics suficients deguts a la COVID-19.

## **Que passa si no puc anar a recollir tota la documentació necessària?**

El sol·licitant de la moratòria/suspensió/reducció... si no pogués aportar algun dels documents requerits en les lletres a) a d), podrà substituir-lo per una declaració responsable explicant motius per la crisi de la COVID-19 i perquè no els pot aportar. Aleshores, un cop finalitzat l'estat alarma i prorrogues tindrà un mes per aportar-los.

## Què s'entén per unitat familiar?

S'entén com a **unitat familiar** la formada pel sol·licitant (qui paga i és titular del contracte d'arrendament), el seu cònjuge no separat legalment, o la seva parella de fet, i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, inclosos els vinculats per una relació de tutela, guarda o acollida familiar, i el seus conjuges no separats legalment o les seves parelles de fet inscrites, que resideixin a l'habitatge familiar.

## Quin valor té l'IPREM?

Valor oficial **IPREM 2020 Mensual: 537,84 €**