Extracte en relació als lloguers del "Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19".

Data de redacció: Divendres 3 d'abril de 2020
Aquest document pot ser actualitzat en el propers dies
Possibles errors o consultes: envieu un correu electrònic a habitatge@ccapenedes.cat
El text en color blau enllaçar amb els continguts indicats per obtenir més informació dins del mateix document o a Internet

Advertiments importants sobre aquest document

- Aquest extracte es refereix al RDL "Real Decreta-les 11/2020, de 31 de marco, por el que se adoptant medites urgents complementaries en el àmbit social y econòmica para haver fernet al COVID-19".
- Aquest extracte no conté totes les condicions i detalls descrits a la normativa. Per tant, és del tot necessari consultar el RDL.
- En alguns casos s'ha adaptat el vocabulari per fer-ho més entenedor, per això, en qualsevol cas, caldrà consultat el RDL per conèixer els termes exactes.

Contingut d'aquest extracte informatiu:

A. **Suspensió dels procediments de desnonament i llançament, de contractes de lloguer habitatge habitual LAU**

B. **Prorroga extraordinària de contractes de lloguer habitatge habitual LAU**

C. **Aplicació automàtica de la moratòria dels deutes de lloguer en cas de que l'arrendador (propietari) sigui un gran tenidor amb més de 10 habitatges.**

D. **Situacions de vulnerabilitat econòmica als efectes d'obtenir la moratòria o ajudes en relació a la renda del lloguer de l'habitatge habitual (art. 5)**

E. **Ajudes de finançament per al pagament de lloguers**

A. Suspensió dels procediments de desnonament i llançament, de contractes de lloguer habitatge habitual LAU

ES RECOMANA GESTIONAR AQUESTA SITUACIÓ AMB L'ADVOCAT/DA ASIGNAT AL PROCEDIMENT

1. Per llars vulnerables i sense alternativa habitacional
2. Un cop s'aixequi la suspensió dels procediments s'haurà d'acreditar davant el jutjat (el recomanable serà que ho faci l'advocat assignat al procediment) situació de vulnerabilitat social o econòmica, com a conseqüència sobrevinguda pel COVID-19
3. El jutjat ho comunicarà als serveis socials
4. Veure article 5 per les condicions que s'han de complir
5. Veure article 6 per saber quins documents presentar

B. Pròrroga extraordinària de contractes de lloguer habitatge habitual LAU

1. Si el contracte o les seves prorrogues finalitzen entre l'1 abril i fins dos mesos després de la finalització de l'estat d'alarma.
2. Sol·licitar a l'arrendador (propietari o similar) una prorroga extraordinària de màxim 6 mesos amb les mateixes condicions. Aquesta sol·licitud ha de ser acceptada pel l'arrendador si no existeix un altre acord.
3. Si bé aquestes pròrrogues s'han de sol.licitar, no cal complir cap requisit de vulnerabilitat dels exposats a l'apartat D d'aquest document.

C. <u>Aplicació automàtica de la moratòria (ajornament) o reducció dels deutes de lloguer en cas de que l'arrendador (propietari) sigui un gran tenidor amb més de 10 habitatges.</u>

1. La família cal que es trobi en les situacions de vulnerabilitat (veure article 5)
2. Cal sol.licitar <u>ajornament temporal i extraordinari del pagament</u> de la renda a l'arrendador (propietari o similar) en el termini d'un mes des del dia 1 abril.
3. L'arrendador podrà oferir una d'aquestes dues opcions al seu criteri:
   - Reducció del 50%, mínim durant la durada de l'estat d'alarma, màxim 4 mesos
   - Una moratòria automàtica en el pagament de la renda mentre duri l'estat d'alarma, amb un màxim de 4 mensualitats. La renda s'aplaçarà mitjançant el fraccionament de les quotes, com a mínim durant 3 anys i sense interessos.

<u>Arrendadors amb 10 o menys habitatges</u>
Quan l'arrendador no estigui inclòs en els anteriors (grans tenidors, empreses o entitats públiques) també **<u>es podran</u>** modificar de forma excepcional i transitòria les condicions contractuals. Davant la sol·licitud de l'arrendatari **<u>l'arrendador comunicarà les condicions d'aplaçament o de fraccionament aplaçat del deute que accepta o d'altres alternatives</u>**. Si no s'arriba a cap acord, veure apartat <u>E d'aquest document</u>.

D. <u>Situacions de vulnerabilitat econòmica als efectes d'obtenir la moratòria o ajudes en relació a la renda del lloguer de l'habitatge habitual (art. 5)</u>

Estar en situació d'atur, Expedient Temporal de regulació d'ocupació o que hagi reduït la seva jornada laboral, en el supòsit de ser empresari, per motiu de cures o altres circumstàncies similars que hagin suposat una pèrdua substancial d'ingressos.

El conjunt dels ingressos de la unitat familiar, durant el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria o la suspensió de terminis processals, han de ser els següents:

l'IPREM = **537,84 euros / mes**
0,1 IPREM = 53,784 € / mes
0,15 IPREM = 80, 676 € / mes

Amb caràcter general: Límit de 3 vegades indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM).

Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades a l'IPREM **per cada fill** a càrrec a la unitat familiar. L'increment aplicable per fill serà de 0,15 vegades l'IPREM si es tracta d' família monoparental.

Per cada persona **major de 65 anys**, membre de la unitat familiar, el límit de l'IPREM s'incrementarà en 0,1 vegades.

Si hi ha un membre de la unitat familiar amb **discapacitat superior a l'33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti** de manera permanent per a una activitat laboral: 4 vegades l'IPREM.

Si la persona obligada al pagament de la renda té **paràlisi cerebral, amb malaltia mental o amb discapacitat intel·lectual, en un grau igual o superior a l'33%**, o persona amb **discapacitat física o sensorial**, amb un grau de discapacitat **reconeguda igual o superior a l'65%**: 5 vegades IPREM.

Que la renda més les despeses i subministraments bàsics de l'habitatge habitual, sigui igual o superior al 35% dels **ingressos nets** que percebi el conjunt de la unitat familiar. (Subministraments d' electricitat, gas, gasoil per a calefacció, aigua corrent, serveis de telecomunicació fixa i mòbil i possibles contribucions a la comunitat de propietaris).

Unitat familiar = la persona que deu la renda + cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita* + els fills/les filles, amb independència de la seva edat.

***LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.**
Article 234-1 Parella estable.
Dues persones que conviuen en una comunitat de vida anàloga a la matrimonial es consideren parella estable en qualsevol dels casos següents:

a) Si la convivència dura més de dos anys ininterromputs. b) Si durant la convivència, tenen un fill comú. c) Si formalitzen la relació en escriptura pública.

Article 234-2 Requisits personals No poden constituir una parella estable les persones següents:

a) Els menors d'edat no emancipats. b) Les persones relacionades per parentiu en línia recta, o en línia col·lateral dins del segon grau. c) Les persones casades i no separades de fet. d) Les persones que convisquin en parella amb una tercera persona.

Si l'arrendatari és propietari o usufructuari d'un altre bé immoble a Espanya no s'entendrà que concorren els supòsits de vulnerabilitat econòmica. Aquest requisit és extensiu a qualsevol membre de la unitat familiar.

S'exceptuarà aquest requisit si:

- Si la propietat és parcial i s'ha obtingut per herència o transmissió per mort sense testament.
- Sent titular d'una altra habitatge, acreditin no disponibilitat de la mateixa per:
- Per separació o divorci
- Quant l'habitatge no sigui accessible per raó de discapacitat per algun dels membres de la unitat familiar
- Qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat

E. Ajudes de finançament per al pagament de lloguers (Pendent regulació)

- Si es compleixen els requisits de vulnerabilitat
- Si no s'arriba a un acord amb el propietari sempre que aquest tingui fins a 10 habitatges.
- Es podrà demanar finançament a les entitats bancàries per pagar el lloguer (exclusivament i màxim per 6 mesos de renda) a tornar sense interessos.
- Cal esperar a que es publiqui "Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda". Això vol dir que encara no està concretat com demanar els prèstec i si hauran més condicions a complir