

A continuació transcriurem resum ampli d'afectació del "**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**" (entrada en vigor el dia 2 d'abril de 2020), en que el que s'estableixen mesures que afecten directament als lloguers d'habitatge.

Mesures de caràcter general

La normativa preveu dues mesures amb caràcter general, amb independència de que el propietari sigui petit o gran tenidor:

- 1) **Article 1.** Suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments per a habitatges vulnerables sense alternativa habitacional.

Per a que operi la suspensió a la qual es refereix l'apartat anterior, la persona arrendatària haurà d'acreditar que es troba en alguna de les situacions de vulnerabilitat econòmica que es refereix l'article 5 del present reial decret-llei. (**MÉS INFORMACIÓ ALS APARTATS del 1 al 4 Art. 1 del Reial Decret-llei 11/2020 BOE**)

- 2) **Article 2.** Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual (tots els contractes)

Els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a la Llei 29/1994, del 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, en els que, dins del període comprès des de l'entrada en vigor d'aquest reial decret-llei fins el dia que hagin transcorregut dos mesos des de la finalització de l'Estat d'Alarma podrà aplicar-se, prèvia sol·licitud de l'arrendatari, **una pròrroga extraordinària del termini del contracte d'arrendament per un període màxim de sis mesos**, durant els quals es seguiran aplicant els termes i condicions establerts per al contracte en vigor. Aquesta sol·licitud de pròrroga extraordinària haurà de ser acceptada per l'arrendador a no ser que s'hagin fixat uns altres termes o condicions per acord entre les parts.

Mesures exclusives als arrendaments d'habitatge habitual.

No son aplicables, doncs, a locals ni habitatges temporals que no constitueixin l'habitatge habitual del llogater.

La normativa diferencia dos tipus de mesures en funció de si l'arrendador és **(a) petit tenidor** (titular de 10 o menys immobles urbans, exclosos garatge i trasters; que no superi una superfície construïda de 1.500 m²) o **(b) una entitat/empresa pública o un privat gran tenidor** (persona física o jurídica que sigui titular de més de 10 immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m²)

a) Arrendador petit tenidor.

Si l'arrendador és petit tenidor, el llogater podrà sol·licitar, en el cas que es trobi en situació de vulnerabilitat econòmica, tal i com es detalla a l'article 5, en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor del Decret llei, un ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda sempre que aquest ajornament o la condonació total o parcial de la mateixa no s'haguessin acordat prèviament entre les dues parts de forma voluntària.

Un cop rebuda la sol·licitud, la persona arrendadora comunicarà l'arrendatària, en el termini màxim de 7 dies hàbils, les condicions d'ajornament o fraccionament aplaçat del deute que s'accepta o en el seu defecte, en les possibles alternatives que proposa en relació amb les mateixes.

A diferència del cas del grans tenidors, el petit tenidor no està obligat a acceptar l'ajornament o fraccionament.

En cas que l'arrendador no accepti cap l'ajornament i l'arrendatari compleixi els requisits de vulnerabilitat econòmica abans comentats podrà accedir al programa d'ajudes transitòries regulades el Decret llei. (**Vegeu l'article 9.- En cas de precisar ajuda de finançament l'inquilí**)

b) Arrendador gran tenidor. Moratòria.

En aquest cas el llogater podrà demanar, en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor del decret llei, l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda sempre que aquest aplaçament o la condonació total o parcial de la mateixa no s'hagi pactat ja amb caràcter voluntari per acord entre ambdues parts.

En el cas que l'acord no s'hagués produït, l'arrendador comunicarà expressament a l'arrendatari, en el termini màxim de 7 dies laborables, la seva decisió escollida entre les següents alternatives:

- 1) **Una reducció del 50% de la renda** durant el temps que duri l'Estat d'Alarma decretat pel Govern i les mensualitats següents si aquest termini fos insuficient en relació amb la situació de vulnerabilitat provocada a causa del COVID-19, amb un màxim en tot cas de quatre mesos.
- 2) **Una moratoria 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 decretat pel Govern i les mensualitats següents, prorrogables una a una, si aquest termini fos insuficient, sense que puguin superar-se, en cas, els quatre mesos.

Aquesta renda s'aplaçarà, a partir de la següent mensualitat de renda arrendatícia, mitjançant el fraccionament de les quotes durant almenys tres anys, que es comptaran a partir del moment en el que es superi la situació esmentada anteriorment, o a partir de la finalització del termini dels quatre mesos abans esmentat i sempre dins del termini al llarg del qual continuï la vigència del contracte d'arrendament o de qualsevol de les seves pròrroques.

- **QUINS LLOGATERS HO PODEN SOL·LICITAR I QUINA DOCUMENTACIÓ HAN D'APORTAR?**

Article 5. Definició de la situació de vulnerabilitat econòmica a efectes d'obtenir moratòries o ajudes.

Els casos de vulnerabilitat econòmica a conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada per el COVID-19 hauran de requerir la concurrència conjunta, als efectes d'obtenir moratòries o ajudes:

Condicions:

A.-Que la persona que estigui obligada a pagar la renda de lloguer passi a estar en situació d'atur. Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTO), o hagi reduït la seva jornada per motiu de cures, 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.

Amb caràcter general, el límit de 3 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples mensual (en endavant IPREM) (537,84 €/mes)

Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec a la unitat familiar. L'increment per fill a càrrec serà de 0,15 vegades l'IPREM per cada fill en el cas de unitat familiar monoparental.

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

En cas que qualsevol membre de la unitat familiar tingui declarada discapacitat superior al 33 per cent; **4 vegades l'IPREM** amb un grau de discapacitat física reconeguda igual o superior al 65 per cent, així com en els casos de malaltia greu d'incapacitat acreditada, a la persona o al seu cuidador, per realitzar una activitat laboral, el límit previst serà de **5 vegades l'IPREM**

Exemple.- Matrimoni amb dos fills.; $(537,84*3)+(537.84*2*0.1)=1.721,08€$

Exemple.- Monoparental amb 1 fill(a): $(537.84*3)+(537.84*0.15)= 1.694,20€$

Exemple.- Persona única amb discapacitat >33% : $537,84 \cdot 4 = 2.151,36\text{€}$

Exemple.- Titular del contracte amb discapacitat física 33%: $537,84 \cdot 5 = 2.689,2 \text{€}$

B) Que la renda arrendatícia, més les despeses i subministraments bàsics, resultin superiors o igual al 35 per cent dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar.

DESPESES BÀSIQUES. – Llum aigua, gas, gasoil, telèfon fixe i mòbil, comunitat.

**Exemple.- Salari net percebut matrimoni amb dos fills = $2.350.-\text{€} \geq . 35\% = 822,50.-\text{€}$
Lloguer $750.- \text{€}$ subministres $120. -\text{€} = 870 \text{€}$; Si compleix, es > que mínim**

- **QUÈ ÉS LA UNITAT FAMILIAR I QUI LA COMPOSA?**

Als efectes del previst en aquest article s'entendrà com unitat familiar la composta per la persona que paga la renda, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i fills, amb independència de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, incloent els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar i el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita que resideixin a l'habitatge.

ATENCIÓ

No s'entendrà que concorren en els casos de vulnerabilitat

Quan la persona arrendatària o qualsevol de les persones que componen la unitat familiar que habiten aquesta, sigui propietària o usufructuària d'algun habitatge a Espanya. Es considerarà que no concorre en aquestes circumstàncies quan el dret recaigui únicament *sobre una part alíquota de la mateixa i s'hagi obtingut per herència o mitjançant transmissió mortis causa sense testament*. S'exclourà d'aquest requisit també, a qui, sent titulars d'un habitatge, acreditin la no disponibilitat de la mateixa per causa de separació o divorci, per qualsevol causa aliena a la seva voluntat o quan l'habitatge resulti inaccessible per raó de discapacitat del seu titular o d'alguna de les persones que formen la unitat de convivència.

QUINA DOCUMENTACIÓ COM A LLOGATER HAURÉ DE PRESENTAR PER ACOLLIR-ME A LES AJUDES EN EL PAGAMENT DEL MEU LLOGUER?

Article 6. Acreditació de les condicions subjectives

1. La concurrència de les circumstàncies que es fan esment a l'article 5 s'acreditaran per la persona arrendatària davant la persona arrendadora mitjançant la presentació dels següents documents:

a) En cas de situació legal d'atur, mitjançant el certificat emès per l'entitat gestora de les prestacions, en el que figuri la quantitat mensual percebuda en concepte de prestació o subsidi per atur.

b) En cas d'aturada d'activitat dels treballadors per compte propi, mitjançant el certificat emès per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, en el seu cas, sobre la base de la declaració d'aturada d'activitat declarada per l'interessat.

c) Número de persones que habiten en l'habitatge habitual:

i. Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.

ii. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l'habitatge, amb la referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.