

FAQS OFIDEUTE

AJUTS ALS LLOGATERS COVID-19.

Barcelona, 2 d'abril de 2020

Atenent a la situació excepcional provocada per la pandèmia del corona virus, que ha obligat al **Gobierno** a decretar l'Estat d'Alarma i decretar el confinament de tota la població que no treballi en els sectors essencials, el 2 d'abril, va entrar en vigor el Reial Decret Llei 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; que, entre altres, **ha introduït mesures de suport per a les famílies llogateres que pateixin una reducció en els seus ingressos per aquesta especials circumstàncies.**

Que passa si ens finalitza el contracte de lloguer durant l'Estat d'alarma?

Els contractes de lloguer d'habitatge principal que finalitzin durant el manteniment de l'Estat d'alarma es prorroguen automàticament amb les mateixes condicions ja existents. S'ha establert la pròrroga dels contractes per un termini de 6 mesos tant a la finalització de la pròrroga obligatòria com de la pròrroga tàcita.

Que puc fer si no puc pagar el lloguer a conseqüència del confinament?

1. Sol·licitar al meu arrendador una moratòria en el pagament de la renda de lloguer.
2. Sol·licitar un crèdit específic pel pagament de les quotes de lloguer durant el període de l'Estat d'alarma i fins els 4 mesos posteriors a la seva finalització.
3. Sol·licitar ajuts directes pel pagament de lloguer o per el retorn dels préstecs subscrits per pagament del lloguer durant el període d'excepcionalitat.

El RDL 11/2020 implanta una moratòria del pagament del lloguer per a les unitats familiars que han vist minvar els seus ingressos a conseqüència de la crisi, d'aplicació obligatòria pels arrendadors definits com a grans propietaris d'habitatge i optativa per a la resta d'arrendadors.

El RDL 11/2020 introdueix una línia de crèdits, a tipus d'interès 0 i a retornar entre 6 i 10 anys, que es podran sol·licitar en les entitats financeres. El RDL també impulsa una nova línia d'ajuts directes per el pagament de les quotes mensuals del lloguer o per el retorn dels préstecs o pel retorn dels préstec que s'hagin subscrits pel programa anterior, destinada a les famílies que no poden fer front aquest pagament. Aquest ajut serà d'un màxim de 900 euros al mes o fins al 100% de la renda de lloguer.

La tramitació de la sol·licitud del préstecs pel pagaments dels lloguer i de la sol·licitud dels ajuts directes estan pendents de la aprovació de sendes Ordres del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Hi ha diferències si el meu arrendador és gran propietari o no ho és?

Si, els grans arrendadors estan obligats a implementar unes mesures de suport al pagament de lloguer al seus inquilins. Aquestes mesures només són optatives en el cas dels petits propietaris d'habitatge.

Per aquesta norma, **es defineix gran propietari d'habitatge** l'empresa o entitat pública d'habitatge, aquella persona física o jurídica:

- a. Que sigui titular de més de 10 habitatges, excloent garatges i trasters, o,
- b. Que tingui una superfície construïda de més de 1.500 m²

Quines mesures m'ha d'oferir el meu arrendador gran tenidor d'habitatge?

Una vegada rebuda la sol·licitud de moratòria, l'arrendador gran propietari d'habitatge, si no hi ha acord previ, té 7 dies laborables per oferir al seu inquilí una de les dues opcions següents:

1. Una reducció del 50% de la renda de lloguer durant el temps que duri l'Estat d'alarma, i les mensualitats següents, prorrogables una a una, fins un màxim de 4 mesos, si el termini inicial fos insuficient.
2. Una moratòria en el pagament de la renda que s'aplicarà de forma automàtica durant el temps que duri l'Estat d'alarma i les mensualitats següents, prorrogables una a una, fins un màxim de 4 mesos, si el termini inicial fos insuficient.

La mensualitats d'aquesta manera ajornades, s'abonaran mitjançant el fraccionament de les quantitats ajornades durant almenys 3 anys, a partir del moment en què es superi la situació de vulnerabilitat generada per la crisi del COVID-19, o a partir de la finalització del termini de 4 mesos citats, sempre dins del termini de vigència del contracte o qualsevol de les seves pròrrogues.

Les persones arrendatàries no tindran penalitzacions, ni hauran de pagar interessos per les quantitats ajornades.

Aquestes mesures són d'aplicació, en cas de no existir entre les parts pacte o acord més beneficiós per l'arrendatari.

L'arrendatari podrà sol·licitar accés a les línies de crèdit i els ajuts transitoris habilitats en el mateix RDL11/2020; finalitzant la moratòria en el pagament de la renda del lloguer i el conseqüent fraccionament de les quotes, en la primera mensualitat de renda en la que dit finançament ja sigui a disposició del arrendatari.

Per aquesta norma, **es defineix gran propietari d'habitatge** l'empresa o entitat pública d'habitatge, aquella persona física o jurídica:

- a. Que sigui titular de més de 10 habitatges, excloent garatges i trasters, o,
- b. Que tingui una superfície construïda de més de 1.500 m²

La moratòria indicada també serà d'aplicació als arrendaments corresponents al *Fondo Social de Vivienda* derivat del Reial Decret 27/2012 de mesures urgents per reforçar la protecció als deutors hipotecaris.

Si el meu arrendador és un petit propietari d'habitatge té la obligació d'oferir-me una moratòria en el lloguer?

Aquest comunicat s'adreça exclusivament a la persona destinatària i pot contenir informació privilegiada o confidencial. Si no sou la persona destinatària indicada, us recordem que la utilització, divulgació i/o còpia sense autorització està prohibida en virtut d'allò que disposa la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre de Protecció de Dades de caràcter personal, i la resta de normativa sobre la matèria.

NO, una vegada rebuda la sol·licitud de moratòria, el petit propietari té 7 dies laborables per respondre si accepta o no la moratòria. Per tant, no existeix cap obligació, i els acords són voluntaris.

En tot cas, l'arrendatari podrà sol·licitar accés a les línies de crèdit i els ajuts transitoris habilitats en el mateix RDL11/2020

Qui es pot beneficiar d'aquesta moratòria?

Tenen dret a sol·licitar la moratòria en el pagament dels contractes de lloguer d'habitatge principals, les persones que compleixen els següents requisits:

- a) Que les persona/es obligades a pagar la renda de lloguer passin a estar en situació d'atur, Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTO), o hagin vist reduïda la seva jornada laboral per motiu de cures; o en cas de ser empresari u autònom, que hagin suposat una pèrdua substancial de ingressos, no arribant el conjunt dels ingressos de la unitat familiar, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:
 1. Tres vegades l'IPREM (Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples) mensual, 1.613,52 euros mensuals.
 2. Límit que se incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec, o per 0,15 vegades l'IPREM en el cas de les unitats familiars monoparentals.
 3. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar.
 4. Quatre vegades l'IPREM si un o més membres de la unitat familiar té una discapacitat superior al 33 %, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de forma permanent per l'activitat laboral acreditades.
 5. Cinc vegades l'IPREM, si el deutor hipotecari pateix paràlisis cerebral, malaltia mental, o discapacitat intel·lectual, amb un grau igual o superior al 33 %; o és persona amb discapacitat física o sensorial amb un grau igual o superior al 65 %, o pateix una malaltia greu que l'incapaciti acreditadament a la persona o al seu cuidador per a realitzar una activitat laboral.
- a. Que la renda del lloguer, més les despeses i subministraments bàsics de l'habitatge (llum, aigua, gas/gasoil para calefacció, telecomunicacions fixa i mòbil, quota de la comunitat) siguin superiors al 35% dels ingressos nets familiars.

Que s'entén per unitat familiar en aquesta norma?

Per aquesta norma, **la unitat familiar es defineix** com la composta pel deutor, 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.

Aquest comunicat s'adreça exclusivament a la persona destinatària i pot contenir informació privilegiada o confidencial. Si no sou la persona destinatària indicada, us recordem que la utilització, divulgació i/o còpia sense autorització està prohibida en virtut d'allò que disposa la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre de Protecció de Dades de caràcter personal, i la resta de normativa sobre la matèria.

Qui no pot sol·licitar la moratòria?

No podran sol·licitar la moratòria o els ajuts al pagament del lloguer, si la persona arrendatària o qualsevol de les persones que integren la unitat familiar que resideix a l'habitatge sigui **propietària** o usufructuària **d'algun altre habitatge** a Espanya. Se considerarà que no es donen aquestes circumstàncies si el dret cau únicament sobre una part alíquota de la mateixa i s'ha rebut en herència o mitjançant transmissió *mortis causa* sense testament. I s'exceptuarà del compliment d'aquest requisit a les persones que sent titulars d'un habitatge, acreditin la no disponibilitat per causa de separació o divorci, o per qualsevol altre causa aliena a la seva voluntat o quan l'habitatge és inaccessible per raó de discapacitat del seu titular o de alguna de las persones que conformen la unitat de convivència.

Quan puc demanar la moratòria?

Des del 2 d'abril, data d'entrada en vigor de la mesura i durant un més, les persones afectades podran presentar us sol·licitud davant del seu arrendatari.

El termini de presentació de la sol·licitud al propietari **serà d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquest Reial Decret Llei**, sempre que aquest aplaçament o condonació no s'hagués aconseguit per acord entre les parts.

L'arrendador disposarà de 7 dies laborables per donar resposta al llogater.

Com sol·licito la moratòria en el pagament del lloguer?

La sol·licitud s'ha de presentar a la persona arrendadora amb la que es va signar el contracte de lloguer. La sol·licitud i el lliurament de la documentació que acredita la situació de vulnerabilitat es pot fer telemàticament.

Quina documentació he de presentar juntament amb la meva sol·licitud?

Per acreditar que el sol·licitant té dret al benefici de la moratòria en el pagament de la quota hipotecaria ha de presentar:

1. Justificant de pèrdua d'ingressos:
 - Si es treballador per compte aliena, certificat de la prestació d'atur amb la quantitat mensual.
 - Si és empresari o professional i cessa l'activitat, el certificat de declaració de cessament d'activitat emès per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària.
2. Llibre de família.
3. Certificat col·lectiu d'empadronament històric
4. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent.
5. Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.
6. Declaració responsable de les persones deutores conforme compleixen els requisits exigits.

Si el sol·licitant no pogués aportar el certificat de la prestació d'atur o la nota simple del Registre de la Propietat, podrà substituir-ho per una declaració responsable que inclogui la justificació expressa dels motius, els quals han d'estar relacionats amb les

Aquest comunicat s'adreça exclusivament a la persona destinatària i pot contenir informació privilegiada o confidencial. Si no sou la persona destinatària indicada, us recordem que la utilització, divulgació i/o còpia sense autorització està prohibida en virtut d'allò que disposa la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre de Protecció de Dades de caràcter personal, i la resta de normativa sobre la matèria.

conseqüències de la crisi del COVID-19 i, després de l'acabament de l'estat d'alarma, disposarà d'un termini d'un mes per a aportar-los.

Si m'acullo a la moratòria, puc demanar els ajuts transitoris?

Les persones llogateres **poden tenir accés al programa d'ajuts transitoris** de finançament però, això **comportarà l'aixecament de la moratòria** de pagament de la renda de lloguer i el conseqüent fraccionament preestablert de les quotes, a la primera mensualitat de renda en què el finançament estigui a disposició de la persona obligada al seu pagament.

Com funciona aquesta línia de crèdits (Institut del Crèdit Oficial)?

Els avals seran oferts per les **entitats financeres**, amb la **cobertura econòmica de l'Estat espanyol**, com ajuts transitoris de finançament a les persones que es trobin en situació de vulnerabilitat, amb un **termini de devolució de fins a 6 anys**, prorrogable excepcionalment per 4 més, sense que en cap cas, meriti cap tipus de despesa o interès per la persona sol·licitant.

Aquest ajuts s'hauran de destinar **obligatòriament al pagament de la renda de lloguer** de l'habitatge i podran cobrir un import de 6 mensualitats de renda.

El **Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana**, mitjançant un acord amb l'ICO, **dictarà un Ordre** que establirà quins seran els requisits i els criteris aplicables, i per tant, encara restà pendent de desenvolupament.

I si tinc dificultats per retornar el crèdit, què puc fer?

El Reial Decret Llei crea un nou **programa d'ajuts** per contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social del COVID-19 en els lloguers d'habitatge habitual que també serà desenvolupat per **Ordre del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana**, el qual s'incorporarà al Plan Estatal d'Habitatge 2018-2021.

Aquest programa tindrà per objecte la **concessió d'ajuts de lloguer**, mitjançant adjudicació directa, a les persones llogateres d'un habitatge habitual que tinguin problemes temporals per atendre el pagament parcial o total del lloguer i **compleixen les situacions de vulnerabilitat econòmica i social sobrevinguda**.

La finalitat d'aquest programa serà fer front a la dificultat en la devolució d'aquells ajuts transitoris per part de les persones que no s'hagin recuperat de la situació de vulnerabilitat sobrevinguda derivada de la crisi del COVID-19 i que no puguin afrontar a la devolució dels préstecs esmentats.

Quin serà l'import d'aquest ajut al lloguer?

L'import d'aquest ajut serà de **fins a 900 euros mensuals** i de fins el 100% de la renda de lloguer o, en el seu cas, de fins el 100% del principal i interessos del préstec que s'hagi subscrit i amb el que s'hagi satisfet el pagament de la renda de l'habitatge habitual.

Aquest comunicat s'adreça exclusivament a la persona destinatària i pot contenir informació privilegiada o confidencial. Si no sou la persona destinatària indicada, us recordem que la utilització, divulgació i/o còpia sense autorització està prohibida en virtut d'allò que disposa la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre de Protecció de Dades de caràcter personal, i la resta de normativa sobre la matèria.

On puc sol·licitar el crèdit o la línia d'ajut?

A data d'avui, resta per conèixer quin organisme o entitat gestionarà aquestes línies d'ajuts i crèdits.

Per consultes o reclamacions dirigeix-te a Ofideute ofideute@gencat.cat

INFORMACIÓ INTERNA