

COM M'AFECTEN LES NOVES MESURES EN MATÈRIA DE LLOGUER SI VISC EN UN HABITATGE D'UN GRAN PROPIETARI, UNA EMPRESA O DEL PARC PÚBLIC?

Un gran tenidor és un propietari, entenent-se aquest com una persona física o jurídica, que sigui titular de més de 10 habitatges, excloent garatges i trasters, o que tingui una superfície construïda de més de 1.500 m².

QUÈ ÉS LA MORATÒRIA DEL PAGAMENT DEL LLOGUER PEL COVID-19?

Atenent a la situació excepcional provocada per la pandèmia del COVID-19, que ha obligat a decretar l'Estat d'alarma i aconsellar el confinament de tota la població que no treballi en els sectors essencials, el dia 2 d'abril va entrar en vigor el *Reial Decret Llei 11/2020, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19*; que ha decretat la moratòria pel pagament del lloguer per a les persones o unitats familiars afectades econòmicament per la pandèmia que acreditin una situació de vulnerabilitat.

En qualsevol cas, no es pot aplicar si prèviament no es demana l'ajornament al propietari, i hi ha un mes des de l'aprovació del Reial Decret Llei per a demanar-ho. Si no es fa aquesta petició d'ajornament dins aquest termini, posteriorment no hi ha dret a acollir-se a la mesura.

La moratòria en el pagament de la renda de lloguer s'aplica a residents en habitatges propietat de grans tenidors o gestionats per administracions públiques i no significa la condonació dels rebuts no pagats durant el període d'excepcionalitat, sinó l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda de lloguer.

Amb aquest tipus de propietaris, a banda de la moratòria també existeix la possibilitat de reduir el 50% de la renda de lloguer durant el temps que duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents si el termini fos insuficient, amb un termini màxim de 4 mesos.

QUI ES POT BENEFICIAR DE LA MORATÒRIA?

Les persones que es poden beneficiar d'aquesta moratòria han de complir els requisits següents:

- a. Han de tenir subscrit un contracte d'arrendament d'habitatge habitual segons la Llei d'Arrendament Urbans.
- b. La propietat ha de ser una empresa o una entitat pública d'habitatges o un gran tenidor, entenent-se aquest com una persona física o jurídica que sigui titular de més de 10 habitatges, excloent garatges i trasters, o que tingui una

superfície construïda de més de 1.500 m².

- c. Han d'estar obligades a abonar la renda de lloguer i haver passat a situació d'atur, Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTO), o haver vist reduïda la jornada de treball per motius de cures, en cas de ser empresari, o altres circumstàncies similars que hagin suposat una pèrdua d'ingressos, sempre que els ingressos del conjunt de la unitat familiar del mes anterior a la sol·licitud no superin els 1.613,52 euros mensuals.

No obstant això, aquest màxim s'amplia a 2.151,36 euros mensuals quan la unitat familiar, que està composta pels cònjuges i els seus descendents sota tutela que conviuen junts, tinguin a càrrec algun membre amb una discapacitat reconeguda superior del 33% (intel·lectual) o al 65% (sensorial o física) o amb una malaltia greu que l'incapaciti per a treballar.

Si és la persona deutora principal qui pateix aquesta discapacitat, el límit d'ingressos augmenta fins els 2.689,20 euros mensuals. A més, aquests ingressos màxims es podran incrementar en 53,78 euros per cada fill a càrrec o 80,67 euros per fill, si la família és monoparental.

- d. La suma de la renda del lloguer, les despeses i subministraments bàsics de l'habitatge (llum, gas, gasoil per a calefacció, aigua, telefonia i quota de la comunitat) ha de suposar més del 35% dels ingressos nets de la unitat familiar.

QUÈ S'ENTÉN PER UNITAT FAMILIAR EN AQUESTA NORMA?

S'entén per unitat familiar la composta per la persona deutora de la renda de lloguer, el o la cònjuge no separat/da legalment o parella de fet inscrita i els fills/es, amb independència, de la seva edat, que resideixin a l'habitatge, incloent els vinculats per una relació de tutela, guàrdia o acolliment familiar i el o la cònjuge no separat/da legalment o parella de fet inscrita, que resideixi a l'habitatge.

QUI NO POT SOL·LICITAR LA MORATÒRIA?

Aquesta mesura no serà d'aplicació quan la persona arrendatària o qualsevol de les persones que composin la unitat familiar resident a l'habitatge sigui propietària o usufructuària d'algun habitatge a l'Estat espanyol, excepte:

- a. Quan el dret recaigui sobre una part proporcional d'un habitatge i s'hagi obtingut per herència o mitjançant transmissió mortis causa sense testament.
- b. Quan sent titular d'un habitatge s'acrediti no disposar-ne per causa de separació o divorci o per qualsevol altre causa aliena a la seva voluntat, o resulti inaccessible per raó de discapacitat de la persona titular o d'algun membre de la unitat de convivència.

QUINES SON LES OPCIONS QUE M'HA D'OFERIR EL PROPIETARI DE L'HABITATGE ON RESIDEIXO?

El propietari té dues alternatives:

1. Reduir el 50% de la renda de lloguer durant el temps que duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents si el termini fos insuficient, amb un termini màxim de 4 mesos.
2. Portar a terme una moratòria en el pagament de la renda que s'aplicarà de forma automàtica i que afectarà també al temps que duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents, prorrogables una a una, fins a un màxim de 4 mesos.

QUAN PUC DEMANAR LA MORATÒRIA?

Des del 2 d'abril i fins el 2 de maig, des de l'entrada en vigor del *RDL 11/2020* i durant un mes, les persones afectades podran presentar la sol·licitud davant de la propietat.

QUINA ÉS LA DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER PRESENTAR LA SOL·LICITUD?

La documentació necessària que s'ha d'acompanyar a la sol·licitud és:

- a. Certificat expedit per l'entitat gestora del subsidi per desocupació (atur o ERTO), amb la quantitat mensual.
- b. 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.
- c. Llibre de família.
- d. Certificat col·lectiu d'empadronament històric.
- e. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent.
- f. Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.
- g. Declaració responsable de les persones deutores conforme compleixen els requisits exigits.

Si la persona sol·licitant no pogués aportar el certificat de 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 conseqüències de la crisi del COVID-19 i, després de l'acabament de l'estat d'alarma es disposarà d'un termini d'un mes per a aportar-los.

QUIN ÉS EL TERMINI DE SOL·LICITUD DE LA MORATÒRIA? I DE LA RESPOSTA DE LA PROPIETAT?

El termini de presentació de la sol·licitud a la propietat 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, i disposarà de 7 dies laborables per donar resposta al llogater.

EN EL CAS QUE M'ACULLI A LA MORATÒRIA, PUC ACCEDIR ALS AJUTS TRANSITORIS DE FINANÇAMENT A TRAVÉS DE MICROCRÈDITS DE L'ICO?

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.