

## **REIAL DECRET LLEI 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19. (DOGC d'1 d'abril de 2020)**

- **Suspensió de llançaments per a llars vulnerables sense alternativa habitacional (art. 1)**

La persona arrendatària haurà d'acreditar davant dels Jutjats la situació de vulnerabilitat social o econòmica sobrevinguda com a conseqüència del COVID-19 que l'impossibilita trobar una alternativa habitacional.

Aquesta circumstància serà comunicada pel lletrat de l'Administració de Justícia als serveis socials competents

S'iniciarà una suspensió extraordinària del llançament, per un període màxim de 6 mesos des de l'entrada en vigor del reial decret llei.

- **Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual (art.2)**

En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a la LAU 29/1994, en els quals finalitzi el període de pròrroga obligatòria o el període de pròrroga tàcita, dins de el període comprès des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei fins al dia en què hagin transcorregut 2 mesos des de la finalització de l'estat d'alarma, es pot aplicar, prèvia sol·licitud de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària del termini de l' contracte d'arrendament per un període màxim de 6 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, llevat que es fixin altres termes o condicions per acord entre les parts.

- **Moratòria del deute arrendament per a les persones arrendatàries d'habitatge habitual en situació de vulnerabilitat econòmica (art.3-9)**

Aplicació automàtica de la moratòria del deute arrendament en cas de grans tenidors i empreses o entitats públiques d'habitatge. L'arrendador podrà escollir entre 2 alternatives:

1. Reducció del 50% de la renda mentre duri l'estat d'alarma, amb un màxim de 4 mensualitats.
2. 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.

Quan l'arrendador no estigui inclòs en els anteriors (grans tenidors, empreses o entitats públiques) també es podran modificar de forma excepcional i transitòria les condicions contractuals. Davant la sol·licitud de l'arrendatari l'arrendador comunicarà les condicions d'aplaçament o de fraccionament aplaçat del deute que accepta o d'altres alternatives.

La persona arrendatària podrà tenir accés a el programa d'ajudes transitòries de finançament regulades pel reial decret llei, aixecant-se la moratòria en el pagament de la renda del lloguer i el consegüent fraccionament de les quotes preestablert.

Aquestes mesures s'aplicaran a tots els arrendaments del Fondo Social de Viviendas derivats del RDLL 27/2012 de mesures urgents per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris.

Es consideren 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)

1. 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.
2. 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:
  - 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 a el 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.
  - l'IPREM assenyalat per 2.020 és el següent: 537,84 euros / mes

3. Que la renda més les despeses i subministraments bàsics de l'habitatge habitual, sigui superior o igual a l'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).
4. Què s'entén per unitat familiar?. La composta per la persona que deu la renda, la seva cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, els fills, amb independència de la seva edat.
5. 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.

Creació d'una línia específica d'avals de l'Estat, mitjançant acord entre el Ministeri i l'Institut de Crèdit Oficial (ICO), a la qual podran tenir accés les llars que puguin estar en situació de vulnerabilitat com a conseqüència de l'expansió de l'COVID-19 i que no comportarà cap tipus de despeses o interessos per al sol·licitant.

- **Modificacions al Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula Pla Estatal de Vivienda 2018-2021 (art 10)**

S'incorpora un nou programa d'ajudes al lloguer de concessió directa: el "Programa d'ajudes per a contribuir a minimitzar l' impacte econòmic i social de l'COVID-19 en els lloguers d'habitatge habitual" amb una quantia de fins a 900 euros al mes i de fins al 100% de la renda.

Es modifica el programa de foment del parc d'habitatges de lloguer, a fi d'incorporar un nou supòsit que possibiliti destinar els ajuts a la compra d'habitatges amb la finalitat d'incrementar el parc públic.

Autoritza la transferència anticipada a les Comunitats Autònomes dels fons compromesos pel Ministeri en els convenis per l'execució del PEV i també la disposició immediata per concedir ajuts al lloguer del nou programa, que no estarà subjecte a cofinançament de les comunitats autònomes.

Els nous programes d'ajuts del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, podran ser objecte dels convenis subscrits i ser finançats amb càrrec als fons compromesos per ambdues administracions en aquests convenis.

- **Modificacions de la moratòria hipotecària regulada en el RDLL 8/2020, de 17 de març de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social de l'COVID-19:**

Defineix els supòsits de vulnerabilitat econòmica, amplia el termini de suspensió a 3 mesos i es realitzen ajustos tècnics per facilitar l'aplicació de la moratòria de deute hipotecari per a l'adquisició d'habitatge habitual.

Clarifica:

- que les quotes suspeses no s'han de liquidar un cop finalitzada la suspensió, sinó que tots els pagaments futurs s'han de posposar el que hagi durat la suspensió.

- el concepte de “despeses i subministraments bàsics” a l'efecte de la definició del llindar de vulnerabilitat, incloent en aquest concepte les despeses associades a subministraments d'electricitat, gas, gasoil per a calefacció, aigua corrent i dels serveis de telecomunicació fixa i mòbil.

També s'amplia la informació que han de remetre les entitats financeres al Banc d'Espanya, per tal de facilitar el seguiment de l'impacte d'aquesta mesura, així com el règim de supervisió i sanció.

La moratòria del deute hipotecari de el RDLL 8/2020, inicialment prevista per a l'habitatge habitual de les persones físiques s'estén a dos nous col·lectius: el dels autònoms, empresaris i professionals respecte dels immobles afectes a la seva activitat econòmica, d'una banda, i a les persones físiques que tinguin arrendats immobles pels que no percebin la renda arrendatícia en aplicació de les mesures en favor dels arrendataris com a conseqüència de l'estat d'alarma.

Pròrroga la vigència de totes les mesures adoptades pel RDLL 8/2020 atenent a la seva objecte i naturalesa.

- **Mesures per garantir la continuïtat de subministrament energètic:**

S'amplia el col·lectiu de potencials perceptors de el bo social d'electricitat.

S'adopten un conjunt de mesures dirigides a garantir la continuïtat del subministrament energètic i d'aigua per a llars mentre duri l'estat d'alarma. Per a això, mentre estigui en vigor l'estat d'alarma, no es pot suspendre el subministrament a consumidors domèstics en el seu habitatge habitual, per motius diferents de la seguretat del subministrament, de les persones i de les instal·lacions, encara que consti aquesta possibilitat en els contractes de subministrament o accés subscrits pels consumidors.