

Descarrega't els formularis

MORATÒRIA DE DEUTE ARRENDAMENT
a persones físiques o jurídiques de grans tenidors

MORATÒRIA DE DEUTE ARRENDAMENT
a persones físiques o jurídiques

MODEL NORMALITZAT DE DECLARACIÓ RESPONSABLE
Moratòria d'arrendament

MORATÒRIA DE DEUTE ARRENDAMENT
documents per a acreditar les condicions subjectives

MODEL NORMALITZAT DE DECLARACIÓ RESPONSABLE
Moratòria d'arrendament. Justificació de motius de no-aportació i la seva entrega al cap d'un mes

SOL·LICITUD DE PRORROGA EXTRAORDINÀRIA DEL TERMINI CONTRACTUAL D'HABITATGE HABITUAL

Mesures per a facilitar el pagament dels lloguers i suspensions de llançament per l'estat d'alarma generat pel COVID-19 adoptades pel Govern espanyol d'acord amb el Reial Decret Llei 11/2020, de l'1 d'Abril, de mesures urgents complementaries a l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19 (CORONAVIRUS)

Totes les mesures entren en vigor el 2 d'abril de 2020 (disposició final 13).

A. Lloguer, vulnerabilitat, condicions, exclusions, documentació

1. Que s'entén per llar vulnerable o situació de vulnerabilitat (art. 5 i 6) que permet accedir a les mesures de suspensió de desnonaments i llançaments - sense alternativa habitacional- (art.1); moratòria del deute de lloguer o quitança del 50% (art. 3 i 4); ajornament del pagament de la renda (art. 8); accés als programes de préstec sense interès avalats per l'ICO (art. 9), i, finalment, accés al programa d'ajudes directes que gestionaran les comunitats autònomes denominat "Programes d'ajudes per a contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social provocat pel COVID-19 als lloguers d'habitatge habitual" (art. 10).

Perquè es pugui valorar la situació dels **supòsits de vulnerabilitat econòmica** com a conseqüència de l'emergència sanitària causada pel COVID-19 s'han de complir els següents requisits:

1.1 La persona obligada a pagar el lloguer ha de passar a estar a l'atur amb un EERTO o s'ha d'haver reduït la seva jornada per motius de cura de familiars, si és empresari, o d'altres circumstàncies similars que suposin una pèrdua substancial d'ingressos. En el mes anterior a la sol·licitud de moratòria els ingressos de tots els membres de la unitat familiar no poden superar els següents límits:

- Amb caràcter general, el de TRES vegades l'IPREM (537,84 x 3 = 1.613,52 €).
- s'incrementa en 0,1 IPREM per fill (53,79) i en 0,15 IPREM en el cas de cada fill en una família monoparental.
- També s'incrementa en 0,1 IPREM per cada membre de la unitat familiar major de 65 anys.
- QUATRE vegades l'IPREM (2.151,36 €) si hi ha membres de la unitat familiar amb discapacitat, situació de dependència o malaltia que incapaciti de manera permanent per a treballar, sense perjudici dels increments per fill a càrrec.
- CINC vegades l'IPREM (2.689,20 €) quan qui ha de pagar la renda és una persona amb paràlisi cerebral, malaltia mental, discapacitat intel·lectual amb grau reconegut igual o superior al 33% o discapacitat física o sensorial igual o superior al 65%, o té una malaltia greu que l'incapaciti, o al seu cuidador, per a dur a terme activitat laboral.

1.2 Que la **renda i els subministraments bàsics** (aigua, llum, calefacció, telecomunicació fixa i mòbil, i despeses comunes incloses al contracte) resultin superiors al 35% dels ingressos NETS que percep el conjunt dels membres de la unitat familiar.

2. S'entén per **unitat familiar** la integrada per la persona que deu la renda, el seu cònjuge no separat legalment o la parella de fet inscrita, i els fills que resideixen a 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.

3. S'exclouen de la condició de **vulnerabilitat econòmica** a conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada pel COVID-19 per a poder obtenir la moratòria o ajudes els casos en què les persones arrendatàries o qualsevol dels membres de la unitat familiar siguin propietaris o usufructuaris d'un habitatge a l'Estat espanyol. No se'n consideren exclosos quan el dret recau en una part alíquota d'aquest i s'ha obtingut mitjançant una herència. També se n'exceptuen els qui sent titulars acreditin que no en disposen per separació, divorci o qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat, o quan l'habitatge és inaccessible per discapacitat del seu titular o d'algun membre de la unitat familiar.

4. Totes les circumstàncies anteriors s'han d'acreditar amb la següent **documentació**:

- certificat d'atur on consti la quantitat mensual de la prestació
- certificat de l'AEAT o de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma sobre la base de la declaració de l'interessat que ha cessat l'activitat
- certificat d'empadronament de totes les persones empadronades en el moment de la sol·licitud i en els sis mesos anteriors
- llibre de família
- declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per a dur a terme una activitat laboral
- titularitat dels béns amb nota simple dels serveis del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar
- declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per a considerar-se sense recursos econòmics suficients segons l'RDL 11/2020

Si el sol·licitant de la moratòria no pot aportar algun d'aquests documents el pot substituir per una declaració responsable que inclogui la justificació expressa dels motius, relacionats amb les conseqüències de la crisi pel COVID-19, pels quals no el pot aportar.

En finalitzar l'estat d'alarma disposarà D'UN MES per a aportar la documentació que falta.

B. Suspensió del procediment de desnonament per manca de pagament i llançaments per a llars vulnerables sense alternativa d'habitatge

Quan hagi finalitzat l'estat d'alarma, i amb aquest la suspensió de terminis processals en el procediment de desnonament en tràmit, la persona arrendatària que estigui en situació de **vulnerabilitat** s'ha de dirigir al jutjat que tramita el seu procediment i acreditar-hi la seva situació de vulnerabilitat social i/o econòmica com a conseqüència dels efectes de l'expansió del COVID-19, i que no li permet trobar una alternativa habitacional per a ella i per a les persones amb qui conviu. El lletrat de l'Administració de Justícia ho comunicarà als serveis socials competents (Oficina Antidesnonaments) i s'iniciarà una suspensió extraordinària del llançament.



Si el procediment es troba dins els deu dies inicials per a comparèixer i contestar a la demanda se suspendrà el termini o la celebració de la vista fins que no s'adoptin les mesures que els serveis socials competents (Oficina Antidesnonaments) considerin oportunes, per un període màxim de SIS MESOS des de l'entrada en vigor de l'RDL 11/2020 (2 d'abril de 2020)

La persona arrendatària haurà d'acreditar que es troba en una situació de vulnerabilitat econòmica d'acord amb l'apartat a i presentar la documentació que s'hi esmenta. En tots els casos el lletrat de l'Administració de Justícia examinarà si es dona la situació de **vulnerabilitat econòmica** al·legada i si ho considera suspendrà amb caràcter retroactiu amb la data en què es va produir per al temps estrictament necessari, **atenent l'informe dels serveis socials**.

Si la suspensió extraordinària afecta els **arrendadors** que acrediten davant el jutjat que també es troben en una situació de vulnerabilitat social o econòmica sobrevinguda pels efectes del COVID-19, ho han d'acreditar amb els documents indicats a l'apartat a anterior i el lletrat de l'Administració de Justícia **ho ha de comunicar als serveis socials competents (Oficina Antidesnonaments)** perquè ho tinguin en consideració per a establir el termini de suspensió extraordinària i definir les mesures de protecció social que s'han d'adoptar.

C. Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament

Amb SOL·LICITUD PRÈVIA de l'arrendatari, els contractes amb un període de pròrroga obligatòria (fins a tres anys segons l'art. 9.1 de la LAU) o tàcita (un anys segons l'art 10.1 de la LAU) que finalitzi en el termini comprès entre l'entrada en vigor de l'RDL 11/2020 (2 d'abril de 2020) i DOS MESOS després que finalitzi l'estat d'alarma es **podran prorrogar** per un període màxim de sis mesos, amb les mateixes condicions del contracte en vigor. Aquesta sol·licitud ha de ser acceptada per l'arrendador, llevat que les dues parts acordin altres condicions.

No fa distinció entre arrendataris vulnerables i no vulnerables.

(No REGULA el supòsit de la suspensió de la pròrroga obligatòria quan és per necessitat de l'arrendador com a habitatge habitual (art. 9.3 de la LAU); s'entén que l'arrendador podrà no acceptar-ho, o intentar negociar-ho.

D. Moratòria del deute lloguer

Si l'arrendador és una persona FÍSICA O JURÍDICA i és titular de més de 10 IMMOBLES urbans -se n'exclouen garatges, trasters i locals de més de 1.500 m² -, les persones arrendatàries en situació de vulnerabilitat PODEN sol·licitar en el termini D'UN MES des de l'entrada en vigor de l'RDL 11/2020 (2 d'abril de 2020) **l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda**, sempre que abans les parts no hagin arribat a un acord. En el termini dels 7 dies hàbils següents l'ARRENDADOR ha de contestar escollint entre dues alternatives:

- a) **Una reducció** del 50% durant un màxim de 4 mesos.
- b) **Una moratòria** per a pagar la renda aplicable de manera automàtica durant el temps que duri l'estat d'alarma decretat pel Govern, aplicada mes a mes i sense superar el màxim de 4 mesos. Aquestes rendes s'ajornaran i es tornaran durant la resta de la duració del contracte, amb un màxim de tres anys que començaran a comptar des que se superi la situació de vulnerabilitat o finalitzi el quart mes. No hi haurà penalització ni interessos per les quantitats ajornades.

Aquesta mesura afecta també tots els arrendataris corresponents al Fons Social de l'Habitatge derivat de l'RDL 27/2012, de 15 de novembre.

E. Suposit d'arrendador no comprés en els supòsits anteriors (titulars de 9 habitatges com a màxim, tant si és persona física com jurídica)

En el termini D'UN MES des que entri en vigor l'RDL 11/2020 (2 d'abril de 2020) l'arrendatari que compleix la condició de vulnerabilitat pot sol·licitar l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda. L'arrendador disposa de 7 dies per a contestar acceptant-lo, oferint l'alternativa d'ajornament o fraccionament del deute que accepta o no acceptant-lo.

Si no l'accepta l'arrendador es pot acollir-se al programa d'ajudes extraordinàries regulades per l'art 9 de l'art. 9 de l'RDL 11/2020.

F. Programa d'ajudes amb aval de l'ICO a les entitats bancàries per a finançar els arrendataris en situació de vulnerabilitat social o econòmica

El Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana haurà d'acordar amb l'ICO una línia de crèdit amb l'aval de l'Estat perquè les entitats bancàries puguin oferir ajudes transitòries en forma de **préstec**, sense comissions ni interessos, per a cobrir fins a un màxim de SIS MESOS de mensualitat de renda, tan **sols** per al pagament de la renda mensual.

Podran accedir a aquets préstecs els arrendataris vulnerables com a conseqüència del COVID-19, que compleixin les condicions indicades per l'apartat a i els criteris i condicions que fixa l'ordre ministerial TMA 378/2020, de 30 d'abril. Consultau-ne aquí un [resum](#).

El termini per a la devolució serà de fins a sis anys, prorrogables excepcionalment quatre anys més.

G. Programa d'ajudes per a contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social del COVID-19 als arrendaments d'habitatge habitual

Mitjançant una ordre del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana s'incorporarà un nou programa al Pla estatal de l'habitatge 2018-2020, que arbitrarà mesures per als arrendataris vulnerables que mantinguin aquesta situació i els permetrà tornar els préstecs si no varen poder per circumstàncies sobrevingudes.

El programa permetrà concedir ajudes mitjançant l'adjudicació directa per al lloguer als arrendataris que com a conseqüència de l'impacte econòmic i social del COVID-19 tinguin problemes transitoris per a atendre al pagament parcial o total de la renda mensual i compleixin els requisits descrits a l'apartat A.

Aquestes ajudes permetran tornar les ajudes transitòries de finançament contretes a les llars vulnerables que no s'hagin pogut recuperar de la seva situació de vulnerabilitat sobrevinguda com a conseqüència de la crisi provocada pel COVID-19.

La seva quantia no podrà superarà els 900 € al mes de lloguer.

Seràn les comunicats autònomes les que gestionaran aquestes ajudes i en determinaran la quantia, per a la qual cosa podran sol·licitar informes als serveis socials autonòmics i locals en què es valorin les situacions excepcionals i sobrevingudes dels beneficiaris.