

AJUTS I MESURES QUE AFECTEN ALS HABITATGES I LOCALS COMERCIALS



Rosalia Marcet Sanz, advocada

Dret immobiliari

PMP Advocats Associats

LES TRES NORMES QUE REGULEN AQUESTS ASPECTES SÓN:

RDL 11/2020

- Arrendaments de finques urbanes amb ús d'habitatge

RDL 15/2020

- Arrendaments de finques urbanes amb ús diferent al d'habitatge

RDL 8/2020

- Moratòria en els préstecs hipotecaris

ARRENDAMENTS DE FINQUES URBANES AMB US D'HABITATGE

- Suspensió procediments de desnonament per manca de pagament i per precari (arrendatari en situació de vulnerabilitat)
- Prorroga de sis mesos en els contractes que finalitzin mentre duri l'estat d'alarma i fins a dos mesos després

MORATÒRIA EN EL PAGAMENT DE LLOGUERS D'HABITATGES

Arrendador gran tenidor:
obligatòria/arrendatari en
situació de vulnerabilitat

Reducció de renda al 50%

Moratòria en el pagament del
període d'estat d'alarma i
pròrrogues fins a 4 mesos

ALTRES ARRENDAMENTS

PROPIETARIS SENSE CATEGORIA DE GRAN TENIDOR

- Aplaçament del pagament de la renda temporal, extraordinari i no obligatori per l'arrendador
- Si no s'accepta per la propietat, l'arrendatari pot accedir als préstecs sense interès avalats per l'estat que regula l'article 9 d'aquest decret

PROPIETARI: GRAN TENIDOR

10 immobles o més / 1500 m² llogats

SITUACIÓ DE VULNERABILITAT

A) Treballador per compte d'altri: reducció ingressos per ERTO, reducció de jornada

B) Empresari: reducció ingressos (tancament o reducció de negoci)

Ingressos familiars inferiors a 3 vegades IPREM (indicador público de renta de efectos múltiples)

No tenir altres titularitats

MORATÒRIA EN ARRENDAMENTS DE FINQUES AMB ÚS DIFERENT AL D'HABITATGES

L'ARRENDADOR ÉS GRAN TENIDOR

- Obligatòria moratòria amb fraccionament del pagament de les rendes a pagar en dos anys, sense interessos

REQUISITS DE L'ARRENDATARI

- Alta autònoms o pyme/reducció ingressos o tancament de negoci

L'ARRENDADOR NO ÉS GRAN TENIDOR

- L'acord per la moratòria en el pagament de les rendes necessita el consentiment del propietari. Es preveu l'aplicació de la fiança al pagament de renda; s'ha de reposar en el termini d'un any.

LA MORATÒRIA EN EL PAGAMENT DE LES HIPOTEQUES

Deutors de préstecs hipotecaris que hagin reduït els seus ingressos per la crisi sanitària. Es fa extensiu a avaladors i fiadors

Sol·licitud fins a 15 dies després de finalitzar la vigència del RD 8/2020 (fins a un mes després de finalitzar l'estat d'alarma)

Obligatori per a l'entitat bancària si l'acreditat està en situació de vulnerabilitat. Les despeses de la formalització en document públic de la moratòria són a càrrec del banc.

La moratòria s'ha d'implementar en 15 dies des de la seva sol·licitud

REQUISITS SUBJECTIUS PER LA MORATÒRIA

- ❑ Situació d'atur o reducció ingressos superior al 40%
- ❑ Ingressos unitat familiar inferiors a 3 vegades IPREM
- ❑ Quota hipotecaria ha de ser 35% o més dels ingressos nets
- ❑ Crisi sanitària incrementa un 1,3 la proporció entre la quota dels préstecs i els ingressos de la família

CELEBRACIÓ DE JUNTES DE COMUNITAT DE PROPIETARIS PER VIDEOCONFERÈNCIA

C. Civil català ho preveu en l'article 553-22 si ho recullen els estatuts de la comunitat

El DLlei 10/2020 de 27 de març modifica aquesta norma:

- Suspensió terminis i celebració juntes metre duri estat d'alarma
- Celebració juntes per videoconferència
- Adopció d'acords sense junta

GRÀCIES PER LA VOSTRA ATENCIÓ.

PREGUNTES



Rosalia Marcet Sanz, advocada

Dret immobiliari

PMP Advocats Associats



Carrer Sant Cristòfol, 18-20, 2n · 1a
08700 Igualada (Barcelona)



93 804 54 03



rmarcet@icab.cat/pmpadvocats@icab.com

ADVOCATS
ASSOCIATS