



Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Oficina d'Habitatge

Compte d'Urgell 187 · 08036 Barcelona
Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653
o.habitatge@diba.cat · www.diba.cat

ACTUALITAT NORMATIVA - NOTA INFORMATIVA 3/2020

ORDRE TMA/336/2020, de 9 d'abril, per la qual s'incorpora, substitueix i modifiquen els programes d'ajuts del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, en compliment del que disposen els articles 10, 11 i 12 de l' 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 a l'COVID-19.

BOE núm. 101 d'11 d'abril de 2020

Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana

Entrada en vigor: 11 d'abril de 2020

El 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 (BOE núm. 91 d'1 d'abril de 2020), va aprovar un paquet de mesures per garantir l'habitatge davant la situació de crisi de salut pública causada pel coronavirus.

En l'àmbit de el Pla Estatal d'Habitatge, el RDLL 11/2020 en els seus articles 10, 11 i 12 ordena al Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana perquè dicti una Ordre en la qual:

- S'incorpori un nou programa d'ajuts 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 substitueixi el programa d'ajut a les persones en situació de desnonament o llançament de l'habitatge habitual per un nou programa d'ajut a les víctimes de violència de gènere, persones objecte de desnonament de l'habitatge habitual, persones sense llar i altres persones especialment vulnerables.
- Es modifiqui 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.

El finançament d'aquestes noves actuacions són a càrrec de el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021. La disposició final 9ª del Reial Decret Llei 11/2020 preveu una dotació de 100 milions d'euros per a tot l'Estat amb càrrec al Fons de Contingència. El repartiment d'aquesta dotació entre les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i

Melilla es realitzarà amb els mateixos percentatges que va acordar la Conferència Sectorial d'Habitatge, Urbanisme i Sòl. A més autoritza a transferir amb urgència a les comunitats autònomes i el 100% d'aquesta dotació sense esperar l'adquisició del compromís financer per part de aquelles, ni a qualsevol altre requisit exigint en els convenis.

Per a la seva implementació no serà necessari un nou conveni entre la Comunitat Autònoma i el Ministeri, d'acord amb el que preveu les disposicions addicionals 2^a a 4^a del Reial Decret Llei 11/2020. Tanmateix, sí que **pot ser necessari un reajustament en el repartiment de fons entre programes de el Pla**, a acordar entre Estat i cada CC.AA. per mitjà de la corresponent Comissió Bilateral, si bé aquests acords es podran produir fins i tot amb posterioritat a la finalització de l'exercici objecte de reajustament, especialment amb motiu de la liquidació dels convenis de col·laboració.

Així doncs **seran les pròpies CCAA mitjançant les seves pròpies normes de desenvolupament, les que directament implementin i apliquin els nous Programes.**

1.- NOU PROGRAMA D'AJUDES A AL LLOGUER D'HABITATGE HABITUAL

"Programa d'ajudes per a contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social de l'COVID-19 en els lloguers d'habitatge habitual "

- **Objecte del programa:** la concessió d'ajuts al lloguer, mitjançant adjudicació directa, a les persones arrendatàries d'habitatge habitual que, com a conseqüència de l'impacte econòmic i social de l'COVID-19 tinguin problemes transitoris per atendre el pagament parcial o total de la renda de lloguer.
- **Finalitats:**
 - a) El pagament de la renda del lloguer
 - b) La cancel·lació, total o parcial, dels ajuts transitoris de finançament regulats en l'article 9 de RDLL11/2020.
- **Beneficiaris:** les persones físiques que, en la seva condició d'arrendataris d'habitatge habitual, acreditin estar en situació de vulnerabilitat econòmica i social sobrevinguda a conseqüència de l'COVID-19.

Les comunitats autònomes determinaran els supòsits de «Situació de vulnerabilitat econòmica i social sobrevinguda a conseqüència de l'COVID-19», que inclouran en tot cas i com a mínim els definits en l'article 5 i 6 de RDLL 11/2020.

Aquesta condició fonamental que es trobin en situació de vulnerabilitat d'acord amb el citat RDL 11/2020 ve determinada per la concurrència dels següents elements:

- a) Situació personal: La persona física que estigui obligada a pagar la renda de lloguer passi a estar en situació d'atur, Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTO), o hagi reduït la seva jornada per motiu de cures, en cas de

ser empresari, o altres circumstàncies similars que suposin una pèrdua substancial d'ingressos, no aconseguint per això el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria. S'entén que en ambdós supòsits aquesta especial situació ha de ser conseqüència de la crisi de l'COVID-19.

b) Quantia ingressos: Es computen els ingressos dels membres de la unitat familiar del mes anterior a la sol·licitud de la moratòria, sempre que no superi els següents límits (en vegades el IPREM):

- 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'incapaci 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.

c) Els pagaments mensuals per la hipoteca i per subministraments bàsics (llum, aigua, electricitat, gas) siguin superiors o igual a l'35% ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar. Aquests límits s'han d'incrementar en:

- 0,1 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar
- 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec a la unitat familiar
- 0,15 vegades l'IPREM per cada fill en el cas d'unitat familiar monoparental.

Es considera unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin 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 la habitatge.

d) Situació conseqüència de l'COVID-19 que s'hagi produït una modificació dels seus circumstàncies econòmiques. S'entén per tal que l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per a el menys 1,3.

Els beneficiaris **hauran d'acreditar**:

a) Que la persona arrendatària o qualsevol de les que tinguin el seu domicili habitual i permanent en l'habitatge arrendat no tingui parentiu en primer o segon grau de consanguinitat o d'afinitat amb la persona que tingui la condició d'arrendador de l'habitatge.

b) Que la persona arrendatària o qualsevol de les que tinguin el seu domicili habitual i permanent en l'habitatge arrendat no sigui sòcia o partícip de la persona física o jurídica que actuï com arrendadora.

Els beneficiaris han de comunicar les possibles variacions de la seva situació per a qualsevol possible limitació en el termini de concessió.

No podrà ser beneficiari qui s'inclogui en els supòsits de l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de desembre, general de subvencions

- **Quantia de l'ajuts**

La quantia de l'ajut varia en funció d'un o altre supòsit dels indicats anteriorment:

a) **Pel pagament de la renda de lloguer:** fins a un import màxim de **900€/mes** i del **100% de la renda** arrendaticia.

Es podrà concedir per un termini de fins a **6 mesos**, podent incloure com a primera mensualitat la corresponent a l'abril de 2020.

b) **La cancel·lació, total o parcial, de les ajudes transitòries de finançament** (art. 9 RDL 11/2020): l'ajut podrà arribar fins a un import màxim de **5.400€** amb què es satisfarà totalment o parcialment el pagament de la renda de l'habitatge habitual.

- **Condicions dels ajuts:**

Quantia: Seran els òrgans competents de cada comunitat els que determinin la quantia exacta d'aquestes ajudes, dins dels límits establerts per aquest programa, tenint en compte el grau de vulnerabilitat dels sol·licitants.

A aquests efectes podran sol·licitar assessorament dels serveis socials autonòmics o locals corresponents, o habilitar qualsevol altre mecanisme que els permeti ponderar el grau de vulnerabilitat per proposar l'import de l'ajut i / o les mensualitats a les que s'hagi atendre.

Compatibilitat: l'ajut és compatible amb qualsevol altre ajut al lloguer que vingués percebent la persona arrendatària, sempre que el total d'ajudes no superi el 100% de l'import del lloguer del mateix període.

Exempció de cofinançament autonòmic: als apartats 2 i 3 de l'article 6 de Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, no són aplicables als fons estatals que les comunitats autònomes comprometin en aquest programa.

- **Procediment i pagament dels ajuts**

Amb caràcter previ les comunitats autònomes concretaran el termini i forma de presentació de sol·licituds, mitjançant resolució o acord, que serà objecte de publicitat, el més aviat possible.

Realitzat això el procediment serà el següent:

a) Sol·licitud. El procediment s'iniciarà mitjançant sol·licitud de la persona arrendatària amb els següents condicionants:

- Termini: màxim fins al 30 de setembre de 2020.
- Contingut: La sol·licitud haurà d'anar acompanyada de la documentació:
 - o còpia completa del contracte d'arrendament en vigor.
 - o inclusió expressa del mitjà i forma de pagament a la persona arrendadora.
 - o acreditació del pagament de les últimes tres mensualitats, llevat que el contracte tingués una vigència de menor termini, en el cas s'acreditarà el pagament des del inici del contracte.
 - o Aquesta documentació ha de ser suficient perquè, l'ajuda pugui ser pagada de manera directa a l'arrendador per compte de l'arrendatari.
- Destinatari: òrgan competent de la comunitat autònoma

b) Tramitació i resolució correspon a l'Administració de cada CCAA, així com la gestió de l'abonament de les mateixes una vegada que s'hagi reconegut per aquestes administracions públiques el dret de les persones beneficiàries a obtenir-les.

c) Pagament de l'ajut: L'ajut es pagarà d'una sola vegada o per parts, mitjançant abonaments amb la periodicitat i imports que defineixi cada comunitat autònoma.

- Pagament de la renda del lloguer: al propi arrendatari beneficiari o directament a l'arrendador per compte de l'arrendatari en el cas que no s'hagués satisfet el pagament del lloguer per l'arrendatari quan així s'acordi.
- La cancel·lació, total o parcial, de les ajudes transitòries de finançament (art. 9 RDL 11/2020): la quantia de l'ajut concedit s'ha de destinar a l'amortització del préstec. Únicament quan s'hagi cancel·lat la totalitat del préstec, sent el import d'aquest inferior al de l'ajuda concedida en aplicació d'aquest programa, podrà destinar-se a cobrir el pagament de noves mensualitats de renda o d'imports superiors de la mateixa fins a arribar al total de l'ajuda rebuda.

2- SUPRESSIÓ I SUBSTITUCIÓ DEL PROGRAMA D'AJUDA A LES PERSONES EN SITUACIÓ DE DESNONAMENT O LLANÇAMENT DEL SEU HABITATGE HABITUAL

L'article 3r suprimeix el programa d'ajuda a les persones en situació de desnonament o llançament del seu habitatge habitual regulat en el capítol IV de Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, i el substitueix pel programa d'ajuda a les víctimes de violència de gènere, persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, persones sense llar i altres persones especialment vulnerables regulat en article 4t.

3- PROGRAMA D'AJUDA A LES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA DE GÈNERE, PERSONES OBJECTE DE DESNONAMENT DEL SEU HABITATGE HABITUAL, PERSONES SENSE LLAR I ALTRES PERSONES ESPECIALMENT VULNERABLES

- **Objecte de el programa**

Aquest programa té per objecte facilitar una solució habitacional immediata a les persones víctimes de violència de gènere, a les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, a les persones sense llar i altres persones especialment vulnerables

- **Beneficiaris.**

Podran ser beneficiaris dels ajuts d'aquest programa els següents:

- a) les persones víctimes de violència de gènere.
- b) les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual.
- c) les persones sense llar.
- d) altres persones especialment vulnerables que tinguin aquesta consideració pels serveis socials de les comunitats autònomes o de les administracions locals corresponents

Preveu igualment que per compte de les mateixes siguin beneficiàries les administracions públiques, empreses públiques i entitats sense ànim de lucre, d'economia col·laborativa o similars, sempre sense ànim de lucre, l'objecte del qual sigui dotar d'una solució habitacional a aquelles persones.

No podran ser beneficiàries aquelles persones que disposin d'un habitatge en propietat o en règim d'usdefruit, que puguin ocupar després de l'acreditació de la condició de víctima de violència de gènere, o el desnonament del seu habitatge habitual o la consideració d'especialment vulnerable i l'ocupació sigui compatible amb aquestes situacions.

- **Condicions dels ajuts**

Els ajuts es concreten en dos aspectes concrets, d'una banda, pel que fa a la forma: "solució habitacional", i de l'altra, es determinen les quanties i el seu termini.

- a) Solució habitacional

Les comunitats autònomes posaran a disposició de la persona beneficiària un habitatge amb de les següents característiques:

- Condicions de l'habitatge: adequada a les seves circumstàncies en termes de grandària, serveis i localització, per a ser ocupat en règim de lloguer, de cessió d'ús, o en qualsevol règim d'ocupació temporal admès en dret.
- Titularitat de l'habitatge:
 - o De titularitat pública, de qualsevol dels parcs públics

- De titularitat privada, que hagi estat cedit per al seu ús a una administració pública, encara que mantingui la titularitat privada.
- Quan no es disposi dels tipus anteriors, l'ajut podrà aplicar-se sobre un habitatge adequat, de titularitat privada o sobre qualsevol allotjament o dotació residencial susceptible de ser ocupat per les persones beneficiàries, en els mateixos règims.

- **Quantia de l'ajut**

La quantia d'aquests ajuts, dins dels límits d'aquest programa i atenent a les circumstàncies personals de la persona beneficiària, podrà arribar als següents imports:

- Renda: fins a **600€/mes i fins al 100%** de la renda o preu d'ocupació de l'immoble, establert. En supòsits degudament justificats per l'òrgan concedent de l'ajut, podrà arribar fins a 900€/mes i fins al 100% de la renda o preu d'ocupació, establert.
- Despeses de manteniment, comunitat i subministraments bàsics: fins a **200€/mes** per atendre els amb el límit del 100% dels mateixos.

La determinació de la quantia haurà de comptar amb l'informe favorable dels serveis socials de la comunitat autònoma o de l'administració local corresponent.

- **Termini de l'ajut**

Es podran concedir per un **termini màxim de 5 anys**, podent acumular-se als terminis anteriors, amb efectes retroactius, la quantia necessària per atendre el pagament del lloguer o les despeses de manteniment, comunitat i subministraments bàsics dels sis mesos anteriors als quals la persona beneficiària, si és el cas, no hagués pogut fer front.

- **Procediment**

L'Administració de les comunitats autònomes poden concedir aquests ajuts de forma immediata, mitjançant adjudicació directa, a les persones beneficiàries o per compte de aquestes a les administracions, empreses o entitats referides.

Per a això requeriran:

- **L'acreditació de la condició** de víctima de violència de gènere, de desnonament o llançament, imminent o ja realitzat, de l'habitatge habitual, de la condició de persona sense llar o de la condició de persona especialment vulnerable.
- S'adjuntarà, a aquest efecte, un **informe dels serveis socials** autonòmics o locals corresponents, en què s'atenguin i valorin les circumstàncies personals que aconsellin la concessió de l'ajut.

4.- MODIFICACIÓ DEL PROGRAMA DE FOMENT DEL PARC DE LLOGUER

L'article 5è modifica que puntualment Programa de foment de parc d'habitatge de lloguer regulat en el capítol V de Reial Decret 106/2018 pel qual es regula el Pla Estatal d' Habitatge 2018-2021.

- **Objecte:** entren a formar part d'aquest programa, i per tant podran obtenir finançament amb càrrec als ajuts d'aquest programa, les **adquisicions d'habitatges** que reuneixin les següents condicions:

a) Finalitat: Habitatges adquirits a fi d'incrementar el parc públic i social.

b) Àmbit subjectiu: administracions públiques, els organismes públics i altres entitats de dret públic, així com les empreses públiques i les entitats del tercer sector sense ànim de lucre.

c) Àmbit objectiu: Habitatges

- Destinats al lloguer o cessió en ús.
- Adquirits de forma individualitzada o en bloc.

- **Característiques dels ajuts**

a) **Beneficiaris:** Poden ser beneficiaris dels ajuts les compres realitzades per:

- Administracions Públiques
- els organismes públics i altres entitats de dret públic
- Empreses públiques
- Entitats del tercer sector sense ànim de lucre

b) **Quantia:** podran obtenir una subvenció proporcional a la superfície útil de cada habitatge, de fins a un **màxim de 400€/m²** de superfície útil. La quantia màxima d'aquesta subvenció **no podrà superar el 60%** de el preu o cost d'adquisició inclosos impostos, taxes, tributs, despeses de notaria i registre i qualsevol altre despesa inherent a l'adquisició. Aquesta subvenció és compatible amb qualsevol altra subvenció concedida per altres administracions públiques per al mateix objecte.

c) **Pagament de l'ajut:** mitjançant adjudicació directa i es pagarà al beneficiari amb caràcter previ a la formalització de l'escriptura pública de compravenda, estant el pagament expressament condicionat a l'efectiva formalització de la compravenda.

d) **Termini de les adquisicions:** han de ser formalitzades en el termini màxim de **6 mesos** des del reconeixement de l'ajut i de **3 mesos** des del pagament condicionat de la mateixa.

- **Condicions de la cessió dels habitatges**

Es determinen limitacions del preu del lloguer i en relació als possibles adjudicataris:

a) Limitació del preu del lloguer: L'estableixen les CCAA, i en tot cas inferior a 5,5 euros mensuals per metre quadrat de superfície útil d'habitatge, més si és el cas,

un 60% d'aquesta quantia per metre quadrat de superfície útil de plaça de garatge o de qualsevol altra superfície addicional annexa a l'habitatge sense inclusió, en cap cas, de superfícies d'elements comuns. L'actualització anual d'aquest preu màxim serà determinada per la Comunitat Autònoma.

b) Arrendataris o concessionaris:

- Regla general: només podran ser llogades o cedides en ús a persones els ingressos, incloent els de totes les persones que constitueixen la unitat de convivència, no superin 3 vegades l'IPREM.
- Regles especials:
 - o Aquest límit serà de quatre vegades l'IPREM si es tracta una família nombrosa de categoria general o de persones amb discapacitat i
 - o de cinc vegades l'IPREM quan es tracti de famílies nombroses de categoria especial o de persones amb discapacitat d'algun dels següents tipus:
 - persones amb paràlisi cerebral, persones amb malaltia mental, persones amb discapacitat intel·lectual o persones amb discapacitat de el desenvolupament, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior a l'33% o
 - persones amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior a l'65%.

L'actualització d'aquesta limitació d'ingressos serà determinada per la Comunitat Autònoma amb la periodicitat que considerin i de conformitat amb la normativa estatal i autonòmica d'aplicació.

* * *