



الأسئلة الشائعة حول قانون المرسوم الملكي 11/2020
COVID-19 المتعلق بالسكن



إذا كنت أعيش في سكن بالإيجار

1. كيف يمكنني معرفة ما إذا كنت استوفي الشروط التي تسمحولي بتعليق الإفرار من السكن أو تمديد عقد الإيجار أو التوقف عن الدفع أو تخفيض أو تأجيل دفع الإيجار؟ 4
2. ماذا سيحدث إذا انتهى عقد الإيجار الخاص بي أثناء حالة الإنذار أو تقريباً؟ 5
3. سينتهي عقد الإيجار الخاص بي في شهر يونيو ، على سبيل المثال ، ولكن الآن أنا عاطل عن العمل ولن أتمكن من دفع الإيجار. ماذا أستطيع ان افعل؟ هل يمكنني طلب الوقف عن الدّفْع أو التّأجيل؟ إلى متى؟ وهل يمكنني طلب تمديد العقد لمدة 6 أشهر؟ 5
4. لقد اقترحت اتفاقاً على صاحب العقار لدفع أشهر الإيجار لهذه الفترة التي لا يمكنني العمل فيها. وقال انه لايقبل بهذا الإتفاق. ماذا أستطيع ان افعل؟ 5
5. أمتلك مسكناً ولا أستطيع المستأجر أن يدفع لي الإيجار. هل لدي التزام بالتوصل إلى اتفاق معه؟ هل يمكنني بدء الإجراءات القانونية عن طريق رفع دعوى قضائية ضده؟ 5
6. كيف يمكنني معرفة ان مالك منزلي هو صاحب ممتلكات كثيرة؟ 6
7. إذا كانت ملكية منزلي تابعة لشركة ولا يمكنني دفع الإيجار ، فماذا أفعل؟ ما الذي يمكنني أن أطلب منه؟ 6
8. لا أستطيع دفع الإيجار ويخبرني صاحب العقار بالإفرار. ماذا أستطيع ان افعل؟ هل يمكن أن يكون هناك إفرار للمحل في الوضع الحالي؟ 6
9. لقد اصبحت عاطلاً عن العمل، أو تم نقص في المدخول الشهري ولا أستطيع دفع الإيجار. هل هناك مساعدات بالنسبة للإيجار؟ 7
10. ماذا يعني وقف الإيجار؟ وتأجيل مؤقت للإيجار؟ 7
11. من يمكنه طلب وقف التّأجير؟ 7
12. إلى متى يمكنك طلب وقف الإيجار؟ 7
13. متى يجب طلب وقف الإيجار؟ منذ متى تحسب؟ متى يمكنني طلب ذلك؟ 7
14. كيف تطلب التّأجيل المؤقت للإيجار أو الوقف؟ 7
15. ما المدة التي يجب أن أنتظرها لتلقي الرد؟ 7
16. ماذا يعني أن تجد نفسك مشرف على حالة ضعف مادي واقتصادي؟ 7
17. كيف يمكن إثبات حالة الضعف المادي والاقتصادي الذي وصل اليه؟ 8
18. أين يمكنني طلب شهادة السكنى؟ 8
19. أين يمكنك طلب وثيقة الملاحظة العادية التابعة لمكتب تسجيل الملكية لجميع أفراد العائلة؟ 8
20. ماذا يحدث إذا لم أستطع الحصول على أي من المستندات التي يطلبونها لإثبات حالة الضعف الاقتصادي الذي حدث؟ 8
21. والذي يعيش معنا ، هل عليّ أن أحسب دخل معاشه لحساب دخل وحدة التعايش؟ ما المقصود بوحدة التعايش؟ 8
22. كيف يتم إضفاء الطابع الرسمي على اتفاقية تأجيل الدفع المؤقت؟ 9
23. ما هي مساعدات التمويل المرحلية؟ 9
24. من الذي يمكنه طلب مساعدة التمويل المرحلية؟ 9
25. ما هي شروط مساعدات التمويل الانتقالي؟ 10
26. كيف ينبغي طلب المساعدة التمويلية المرحلية وأين يجب طلبها؟ 10
27. إذا طلبت مساعدة (قرض) تمويلية مؤقتة لدفع الإيجار الذي لم أستطع دفعه ، فكيف يجب أن أسدده؟ 10
28. ماذا يحدث اذا لم أستطيع إعادة المساعدة؟ 10
29. إذا كنت من الذين أخذوا مساعدات التمويل المؤقت ، فهل يتم تأجيل الدين أو القسط؟ 10
30. لدي تاريخ إفرار قريب وليس لدي موارد للعثور على منزل آخر. هل سيتم تفعيل الإفرار؟ وماذا أستطيع ان افعل؟ 10
31. هل تعليق الإفرار بالنسبة لجميع الإجراءات؟ لجميع الحالات؟ 11
32. كيف تطلب تعليق الإفرار أو الإجراء؟ 11
33. تعليق الإجراءات القضائية أو تواريخ تنفيذ الإفرار ستة أشهر؟ منذ متى يبدأ العد؟ 12
34. لدي موعد الإفرار الثالث لشهر يوليو. هل يمكنني طلب التعليق؟ 12

أذا كنت أعيش في سكن مملوك ولدي سلف عقاري

- 13 1. ما هو وقف أقساط السلف العقاري؟
- 13 2. من يمكنه التقدم بطلب للحصول على وقف أقساط السلف العقاري؟
- 13 3. كم حوالي عدد الرسوم التي يمكنني طلب الوقف؟
- 13 4. كيف يجب إعادة المبالغ المؤجلة مع الوقف؟
- 13 5. ما هي شروط إعادة مبالغ الدفوعات المتعلقة؟
- 13 6. ما هي المتطلبات التي يجب استيفاؤها لتقديم طلب الحصول على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟
- 14 7. ما هي المتطلبات التي يجب استيفاؤها لتقديم طلب الحصول على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟
- 14 8. ما هي المتطلبات التي يجب استيفاؤها لتقديم طلب الحصول على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟
- 14 9. كيف يمكنك طلب وقف دفع أقساط السلف العقاري؟
- 15 10. أين يجب عليك التقدم بطلب للحصول على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟
- 15 11. ما هي الوثائق التي يجب تقديمها لطلب وقف دفع أقساط السلف العقاري؟
- 15 12. ماذا يحدث إذا لم أستطع الحصول على المستند المطلوب لإثبات حالة الضعف الاقتصادي الذي حدث؟
- 15 13. كيف يتم إضفاء الطابع الرسمي على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟
- 15 14. إلى متى يمكنك التقدم بطلب للحصول على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟
- 15 15. متى يبدأ العد لوقف دفع أقساط السكن العقاري؟
- 15 16. هل هناك أي تكلفة لإضفاء الطابع الرسمي على طلب وقف دفع أقساط السلف العقاري؟

الأسئلة الشائعة حول قانون المرسوم الملكي 11/2020 COVID-19 المتعلق بالسكن

إذا كنت أعيش في سكن بالإيجار

1.

كيف يمكنني معرفة ما إذا كنت استوفي الشروط التي تسمحولي بتعليق الإفرغ من السكن أو تمديد عقد الإيجار أو التوقف عن الدفع أو تخفيض أو تأجيل دفع الإيجار؟

لكي تكون متأهلاً ، يجب عليك تلبية جميع المتطلبات التالية:

- يجب أن يكون لدى المستأجر عقد كراء السكن الإعتيادي بموجب القانون ١٩٩٤/٢٩ ، المؤرخ ٢٤ نوفمبر ، بشأن الإيجار الحضري ، وهذا القانون يستبعد عقود الإسكان المتعلقة ب:(المباني والمحلات التجارية والمكاتب المهنية ، عقد سكن مؤقت ، إلخ).
- يجب أن يكون المستأجر في حالة ضعف من الناحية الإقتصادية وفقاً للتعريف الوارد في المادة. ٥. ، والتي هي من الضروري التوفر عليها وعلى كل واحدة من المتطلبات الآتية:
- أن يكون الشخص الذي هو ملزم بدفع ثمن الكراء قد اصبح عاطلاً عن العمل، سجيل تنظيم العمل المؤقت (ERTE) أو نقص في ساعات العمل اليومية بسبب رعاية الأسرة او احد افرادها، او في حالة تعرض رجال الأعمال الى خسارة كبيرة في دخلهم.
- أن يكون إجمالي دخل الأسرة المحسوب في الشهر السابق لطلب الوقف لا يتجاوز الحدود التالية المنصوص عليها في المادة. ٥ RD ٢٠٢٠/١١.
- ٣ IPREM (مأثر الدخل العام المتعدد التأثيرات) شهرياً. سيتم زيادة هذا الحد بمقدار ٠,١ مرة IPREM ، لكل طفل معال ،) أو في حالة الأسرة ذات العائل الواحد ، ٠,١٥ أضعاف IPREM لكل طفل) ، و ٠,١ مرة من IPREM لكل شخص يزيد عمره عن ٦٥ عاماً وهو عضو داخل الأسرة.
- ٤ IPREM إذا كان فرد أو أكثر من أفراد الأسرة مصاباً بإعاقة أكبر من ٣٣٪ ، ان كنت في حالة اعالة أو مرض يجعلك عاجزاً عن العمل بشكل دائم. سيتم زيادة هذا الحد بمقدار ٠,١ مرة من IPREM ، لكل طفل معال ، (أو في حالة الأسرة ذات العائل الوحيد ، سيتم زيادة بمقدار ٠,١٥ مرة من IPREM لكل طفل).
- ٥ IPREM ، إذا كان الشخص الذي هو ملزم بدفع ثمن الإيجار يعاني من الشلل الدماغى او الأمراض العقلية، أو الإعاقة الذهنية ، بدرجة معترف بها وتكون هذه الإعاقة تساوي أو تزيد عن ٣٣٪؛ أو يكون الشخص يعاني من إعاقة جسدية أو حسية، بدرجة معترف بها وتكون هذه الإعاقة تساوي أو تزيد عن ٦٥٪ ؛ أو يعاني من مرض خطير يجعل الشخص أو الساهرعلى رعايته غير قادر على القيام بالعمل.

شهريا IPREM مرجع : 1	537,84 €
شهريا IPREM 3	1.613,52 €
شهريا IPREM 4	2.151,36 €
شهريا IPREM 5	2.689,20 €

- دفع الإيجار ، بالإضافة إلى النفقات الأساسية والامدادات المنزلية (الكهرباء ، والمياه ، والغاز ، والديييزل للتدفئة ، والهاتف ، ورسوم المجمع السكني) يساوي أو يزيد عن ٣٥٪ من صافي الدخل لوحد الأسرة.

مصروف الإمدادات + مصروف الإيجار = >٣٥٪ من المداخيل

- **أن لا يكون أي فرد من أفراد الأسرة المقيمين في المنزل مالكًا أو منتفعًا لأي منزل في الأراضي الإسبانية.** لن يتم تطبيق هذا الشرط عند حدوث أي من الحالات التالية:
 - عندما يسقط الحق على جزء من المنزل وقد تم اقتناؤه بواسطة خلافة الموت.
 - عندما يكون أفراد العائلة، على الرغم من كونهم يمتلكون مسكن داخل الأراضي الإسبانية، غير قادرين على التخلص منه بسبب الانفصال أو الطلاق ، أو لأي سبب آخر هو خارج عن سيطرتهم .
- أو عندما يتعذر الوصول إلى السكن بسبب إعاقة صاحبه أو إعاقة عضو هو فرد من العائلة.

2.

ماذا سيحدث إذا انتهى عقد الإيجار الخاص بي أثناء حالة الإنذار أو تقريبًا؟

الشخص الذي لديه عقد إيجار مخصصًا للسكن الإعتيادي و الذي ينتهي تاريخه بين ٢ أبريل وحتى شهرين من نهاية حالة الإنذار، يمكنه طلب استثنائي لتمديد عقد الإيجار لمدة أقصاها ٦ أشهر. ويجب قبول هذا التمديد إلزاميًا من قبل صاحب المحل أو الجهة المخولة لذلك، ما لم يتوصل الطرفان إلى نوع آخر من الاتفاق. [هنا يمكنك العثور على نموذج المستند لطلبه.](#)

هذا الاحتمال بالنسبة للمستأجر والذي يلزم المالك بأن يكون شخصًا قانونيًا أو حتى لو كان شخصًا عاديًا. **إذا انتهى عقد الإيجار الذي هو باسم المستأجر قبل ٢ أبريل** ، يمكنه أيضًا طلب تمديد العقد ، ولكن في هذه الحالة و نظرًا لأنه تاريخ سابق لدخول المرسوم الملكي قانون ٢٠٢٠/١١ حيز التنفيذ ، ليس من الضروري قبوله منك.

3.

سينتهي عقد الإيجار الخاص بي في شهر يونيو ، على سبيل المثال ، ولكن الآن أنا عاطل عن العمل ولن أتمكن من دفع الإيجار. ماذا أستطيع ان افعل؟ هل يمكنني طلب الوقف عن الدفع أو التأجيل؟ إلى متى؟ وهل يمكنني طلب تمديد العقد لمدة 6 أشهر؟

إذا وجدت نفسك بدون عمل نتيجة لحالة الطوارئ الصحية الناتجة عن Covid-19 وكنت ضمن افتراضات الضعف الاقتصادي والمادي الذي هو محدد في م.م.قانون ٢٠٢٠/١١ ، يمكنك طلب الوقف الاختياري أو تأجيل دفع الإيجار. والتطبيق هو واجب على كل أصحاب الحيازات الكبيرة أو الشركات أو الإقامات السكنية العامة ، ويبقى طوعي من قبل المالكين الآخرين ، ما لم يتم التوصل إلى أنواع أخرى من اتفاقيات التأجيل. في الحالة التي تتعلق بكبار الاملاك والشركات أو الكيانات العامة ، سيتم التوقف عن الدفع لمدة أقصاها ٤ أشهر وسيبدأ تقسيم الدين المتراكم من دفع الإيجار الشهري بعد انتهاء حالة الإنذار.

يمكن طلب وقف الدفع أو التأجيل في غضون ثلاثة أشهر من بدء تنفيذ م.م.قانون RDL ٢٠٢٠/١١ ، أي حتى ٢ يوليو ٢٠٢٠.

يمكنك أيضًا طلب التمديد الاستثنائي للعقد لمدة ٦ أشهر طالما أنه ينتهي في الفترة من ٢ أبريل إلى شهرين بعد نهاية حالة الإنذار. [هنا يمكنك العثور على وثيقة نموذجية لطلبها.](#)

4.

لقد اقترحت اتفاقًا على صاحب العقار لدفع أشهر الإيجار لهذه الفترة التي لا يمكنني العمل فيها. وقال انه لا يقبل بهذا الإتفاق. ماذا أستطيع ان افعل؟

في حالة عدم قبول صاحب العقار للاتفاقية المقترحة ، ستتمكن من الحصول إلى مساعدات التمويل المؤقتة التي تضمنها الدولة. الحد الأقصى لمبلغ الإيجار هو ٦ دفعات شهرية مع فترة إرجاع تصل إلى ٦ سنوات ، قابلة للتمديد لمدة ٤ سنوات إضافية.

برنامج الائتمان ICO هو في انتظار التفعيل حاليًا. سنقوم بتفعيل هذه المعلومات عندما يتم تطويرها.

5.

أمتلك مسكنًا ولا يستطيع المستأجر أن يدفع لي الإيجار. هل لدي التزام بالتوصل إلى اتفاق معه؟ هل يمكنني بدء الإجراءات القانونية عن طريق رفع دعوى قضائية ضده؟

إذا كان صاحب العقار يمتلك على الأقل ١٠ منازل أو عدد من المنازل مبنية على مساحة تزيد عن ١٥٠٠ متر مربع ، فسيكون مطلوبًا منه قبول تخفيض ٥٠٪ من الإيجار أو الوقف عن دفع الإيجار الاختياري في الشروط المنصوص عليها في RDL ٢٠٢٠/١١ المقترحة من قبل المستأجر إذا كان في وضع ضعيف من الناحية الاقتصادية نتيجة للطوارئ الصحية الناتجة عن Covid-19.

أثناء سريان حالة الإنذار ، يمكن تقديم الإفراج في المحاكم ، ولكن يجب أن يكون معلومًا أن جميع المواعيد الإجرائية معلقة. لذلك ، نوصي اصحاب العقار بالتوصل إلى اتفاق أو تخفيض أو وقف ، لتجنب حالات التقاضي والخسارة المحتملة للمنزل.

كما نذكر أصحاب المنازل أن لدينا برامج مختلفة في ما يتعلق بشقوق الإيجار بأسعار معقولة مثل: سوق الإيجار.

6.

كيف يمكنني معرفة ان مالك منزلي هو صاحب ممتلكات كثيرة؟

يمكنك طلب الوقف أو التأجيل أو التخفيض عن طريق إرسال (بروفاكس) إلى صاحب العقار [شكل المستند هنا](#) ، سوف يتم إخبارك ما إذا كان صاحب العقار له املاك كثيرة أم لا ، وبالتالي ، هل هو ملزم بتطبيق الشروط التي حددها م.م. قانون RDL ٢٠٢٠/١١ للوقف الاختياري أو تخفيض الإيجار. على أي حال ، إذا كنت تريد أيضًا التحقق مما إذا كانت ملكية منزلك هي لصاحب املاك كثيرة ، أي إذا كان مالكًا لأكثر من عشرة عقارات حضرية (لم يحتسب مرائب السيارات ولا غرف التخزين) ، أو مساحة مبنية تزيد عن ١٥٠٠ متر مربع ، يمكنك طلب فهرس العقارات في السجل العقاري مع معلومات المالك. ويشكل هذا المستند قائمة سجلات الممتلكات التي هي في حوزة المالك. كما يمكنك لاحقًا طلب معلومات على تلك العقارات لمعرفة خصائص كل منها.

7.

إذا كانت ملكية منزلي تابعة لشركة ولا يمكنني دفع الإيجار ، فماذا أفعل؟ ما الذي يمكنني أن أطلب منه؟

يقرر RDL ٢٠٢٠/١١ أنه إذا وجد المستأجر صعوبة في دفع الإيجار واستوفي متطلبات الضعف الاقتصادي المنصوص عليها في المادة ٥ ، فيجوز له أن يطلب من المؤجر ، عندما تكون شركة (من بين آخرين) تأجيل دفع الإيجار المؤقت والاستثنائي، شريطة أن لا يتم الموافقة على التأجيل أو الإلغاء الكلي أو الجزئي للإيجار باتفاق بين الطرفين أو وقف دفع الإيجار.

إذا لم يكن هناك اتفاق طوعي ، في الحالات التي تكون فيها شركة إسكان عامة أو هذه الشركة تفي بالمتطلبات التي يمكن اعتبارها مالكة لمنازل كثيرة ، أي أن لديها أكثر من ١٠ عقارات حضرية ، باستثناء مرائب السيارات وغرف التخزين ، أو المساحة المبنى عليها أكثر من ١٥٠٠ متر مربع ، يجب على المؤجر ، خلال فترة أقصاها ٧ أيام بدون احتساب العطل من طلب المستأجر الإبلاغ عن القرار الذي اتخذه من بين هذين:

- تخفيض ٥٠٪ من دفعات الإيجار مادامات حالة الإنذار مستمرة وكذلك المدفوعات الشهرية المقبلة إذا كانت هذه المدة غير كافية فيما يتعلق

بحالة الضعف الاقتصادية الناجمة عن Covid-19 ، بحد أقصى ٤ أشهر.

- وقف دفع الإيجار ، ينطبق تلقائيًا ، بينما تستمر حالة الإنذار والمدفوعات الشهرية التالية (قابلة في حالة عدم استيفاء الشخص الاعتباري والذي يمتلك المنزل لمتطلبات اعتباره من اصحاب ملاكي كثرة المنازل، وعدم قبول الاتفاقية المقترحة ، فسيتمكن من الوصول إلى مساعدة التمويل الانتقالي التي تضمنها الدولة. الحد الأقصى هو ٦ دفعات شهرية مع فترة سداد قصوى تصل إلى ٦ سنوات ، قابلة للتمديد لمدة ٤ سنوات إضافية.

برنامج الائتمان ICO هو في انتظار التفعيل حاليا وسنقوم بتفعيل هذه المعتموات اثناء تطويرها و يجب تقديم هذا الطلب في غضون ثلاثة أشهر من بدء تطبيق (RDL ٢٠٢٠/١١ في ٢ أبريل ٢٠٢٠) ، حتى ٢ يوليو ٢٠٢٠.

8.

لا أستطيع دفع الإيجار ويخبرني صاحب العقار بالإفراج. ماذا أستطيع ان افعل؟ هل يمكن أن يكون هناك إفراج للمحل في الوضع الحالي؟

يوفر م.م. قانون RDL ٢٠٢٠/١١ آليات للتوصل إلى اتفاقات بشأن الوقف الاختياري أو الإعفاءات أو التخفيضات في ثمن الكراء لأولئك المستأجرين للمساكن المعنادة الذين واجهوا حالة ضعف اقتصادي نتيجة للطوارئ الصحية الناجمة عن Covid-19 ..

في حالة عدم إمكانية التوصل إلى اتفاق طوعي بين الطرفين ، فإن المعايير تفرض الالتزام بقبول الوقف أو التخفيضات في ثمن الكراء بطلب خاص ، وهذا ينطبق على كبار المستأجرين أو الشركات أو مؤسسات الإسكان العامة ، وكذلك منح تمويلات مؤقتة ، بدون فوائد ، تضمنها الدولة لتسهيل صيانة المنزل. في حال لم يكن صاحب العقار من ذوي كثرة العقارات، ولم يتقبل أي اقتراح ، يجب فقط المطالبة بالدفع أو الإفراج عن طريق المحكمة : يمكنك رفع الدعوى ، ولكن خلال حالة الإنذار يتم تعليق جميع المواعيد النهائية الإجرائية.

قد يكون المستأجر مؤهلا للحصول على المساعدة عبر ائتمان ICO لتسديد الدين المتعلق بالإيجار. برنامج الائتمان ICO هو في انتظار التفعيل حاليًا. وسنقوم بتفعيل هذه المعلومات اثناء تطويرها.

9.

لقد اصبحت عاطلاً عن العمل، أو تم نقص في المدخول الشهري ولا أستطيع دفع الإيجار. هل هناك مساعدات بالنسبة للإيجار؟

ينص م.م.قانون RDL ٢٠٢٠/١١ على إنشاء برنامج جديد للمساعدة على الإيجار يسمى «برنامج المساعدة للمساهمة في التقليل من التأثير الاقتصادي والاجتماعي بسبب Covid-19 على تأجير المنازل».

الغرض من هذا البرنامج هو منح مساعدات للإيجار، من خلال منح مباشرة للمستأجرين المقيمين بشكل اعتيادي و نتيجة للأثر الاقتصادي والاجتماعي لـ Covid-19 ، ولديهم مشاكل مؤقتة لتلبية دفع الإيجار، وتتمثل فيهم متطلبات الضعف المحددة. دون المساس بالإجراءات الأخرى ، ستهدف هذه المنح على مواجهة صعوبة سداد منح التمويل المؤقت (القروض الصغيرة من ICO بدون فوائد). حالياً برنامج المساعدة هذا في انتظار التطوير من خلال أمر وزاري ومن خلال الهيئات المختصة لكل اقليم مستقل. سنقوم بتحديث هذه المعلومات أثناء تطورها.

10.

ماذا يعني وقف الإيجار؟ وتأجيل مؤقت للإيجار؟

يشير وقف الإيجار أو التأجيل، إلى أن إيصالات الإيجار التي لم يتم دفعها ستدفع لاحقاً ، ويتم تقسيمها بالتناسب في بقية العقد.

11.

من يمكنه طلب وقف التأجير؟

يمكن أن يطلب المستأجر وقف الإيجار بعقد الإيجار لمحل الإقامة الإعتيادي ،و يكون في حالة ضعف اقتصادي ، وعندما يكون مالكة صاحب ملكية كبيرة أو شركة أو مؤسسة الإسكان العام. إذا لم يكن المالك لديه املاك كثيرة، فيمكن للمستأجر التفاوض معه، ولكن المالك غير ملزم بقبوله.

12.

إلى متى يمكنك طلب وقف الإيجار؟

يمكنك طلب وقف الإيجار داخل مدة حالة الإنذار ، وإذا لزم الأمر الأشهر المقبلة، قابلة للتديد واحدة تلو الأخرى حتى ٤ أشهر كحد أقصى.

13.

متى يجب طلب وقف الإيجار؟ منذ متى تحسب؟ متى يمكنني طلب ذلك؟

لدى المستأجر فترة ثلاثة أشهر من دخول المرسوم الملكي بقانون رقم ٢٠٢٠/١١ حيز التنفيذ لطلب تأجيل سداد دين الإيجار ، أي أنه يمكن طلبه من ٢ أبريل ٢٠٢٠ إلى ثلاثة أشهر لاحقاً ، أي حتى ٢ يوليو ٢٠٢٠.

14.

كيف تطلب التأجيل المؤقت للإيجار أو الوقف؟

الشخص المستأجر الذي يوجد في وضعية اقتصادية صعبة، يجب الاتصال بالمالك /او الجهة المكلفة بالإيجار لطلب وقف دين الإيجار التلقائي، محاولاً الاحتفاظ بسجل التواصل، وتوضيح حالة الضعف الاقتصادي، والتوفر على الشروط والمتطلبات. [هنا يمكنك العثور على نوع مستند.](#)

15.

ما المدة التي يجب أن أنتظرها لتلقي الرد؟

بمجرد استلام صاحب العقار لطلب وقف دفع الإيجار ، يكون الحد الأقصى هو ٧ أيام عمل (العطل ، السبت أو الأحد لا تحسب) ، لإبلاغ المستأجر بخيار التطبيق المختار بين الخيارات المحتملة.

16.

ماذا يعني أن تجد نفسك مشرف على حالة ضعف مادي واقتصادي؟

وهذا يعني أن تكون في حالات الضعف الاقتصادي نتيجة لحالة الطوارئ الصحية الناجمة عن Covid-19 التي تتطلب موافقة مشتركة على المتطلبات التالية:

- أن يصبح الشخص الملزم بدفع الإيجار عاطلاً عن العمل ، سجيل تنظيم العمل المؤقت (ERTE (أو لديه تم تخفيض ساعات عملهم بسبب رعاية الأسرة أو احد افرادها، في حالة رجال الأعمال الذين تعرضوا لخسارة كبيرة في دخلهم ، شريطة ألا يتجاوز إجمالي دخل كل الأسرة ، المحسوب في الشهر السابق لطلب الوقف، الحد المطلوب الذي ينص عليه الفصل. ٥ من القانون RDL ٢٠٢٠/١١) انظر سؤال ١).
- أن دخل الإيجار ، بالإضافة إلى النفقات الأساسية واللوازم المنزلية (الكهرباء والمياه والغاز والوقود للتدفئة والهاتف ورسوم المجمع السكني) يساوي أو يزيد على ٣٥٪ من صافي الدخل لوحد الأسرة.

17.

كيف يمكن إثبات حالة الضعف المادي والاقتصادي الذي وصل اليه؟

- لإثبات حالة الضعف المادي والاقتصادي التي تعيشها ، ستقدم الوثائق التالية للمؤجر (المالك):
 - شهادة الإعانة على البطالة الصادرة عن الجهة المسؤولة ، مع المبلغ المستلم شهرياً.
 - شهادة صادرة عن مصلحة الدولة للضرائب أو الهيئة المختصة في مجتمع الحكم الذاتي بناء على إعلان وقف النشاط المعلن عنه من قبل الجهات المعنية في حالة العاملين لحسابهم الخاص.
 - عدد الأشخاص المقيمين في المنزل ، يتعين عليهم التوفر على:
 - دفتر الحالة المدنية أو الوثيقة التي تعتمد الشريك الزوجي.
 - شهادة السكن للأشخاص المسجلين في المنزل ، مع الإشارة إلى وقت تقديم المستندات الداعمة وأن لا تتجاوز ستة اشهر (الإجراء ١٠).
 - وثيقة تثبت الإعاقة أو الإعاقة أو العجز الدائم عن القيام بالعمل اليومي.
 - ملاحظة عادية من خدمة فهرس تسجيل الممتلكات لجميع أفراد العائلة.
 - وثيقة من مسؤول عن المدينين حيث تبين أنهم يستوفون الشروط الواجب مراعاتها وانهم بدون موارد مالية كافية وفقاً للمرسوم الملكي بقانون.
- إذا لم يتمكن المتقدم بالوقف الاختياري من تقديم أي من المستندات المطلوبة سابقاً ، فقد يتم استبداله ببيان مسؤول يتضمن التبرير الصريح للأسباب المتعلقة بأزمة Covid-19 التي تحرمه من الدخل ويجب عليه تقديمها خلال الفترة شهر واحد من نهاية حالة الإنذار وتمديداته.

18.

أين يمكنني طلب شهادة السكنى؟

- لطلب شهادة السكنى ، من أجل أن تكون قادراً على طلب وقف السلف العقاري أو وقف الإيجار أو غيرها من المساعدات الأخيرة التي تم إنشاؤها في RDL م.م. القانون، تم إنشاء دائرة بديلة ، نتيجة لتقييد حرية تنقل الأشخاص أثناء صلاحية حالة الإنذار ، (مختصة حصرياً في طلب شهادات لطلب الوقف) ، حتى يتمكن المواطن من تقديم الطلب عبر الهاتف من خلال الرقم ١٠٠ ، أو المراسلة عن بُعد من خلال [مكتب الإجراءات الافتراضية](#).

19.

أين يمكنك طلب وثيقة الملاحظة العادية التابعة لمكتب تسجيل الملكية لجميع أفراد العائلة؟

- لطلب مذكرة بسيطة لإثبات حالة الضعف الاجتماعي والاقتصادي التي تعيشها ، يمكنك إرسال بريد إلكتروني إلى تحفيظ الملكية حيث يتم تسجيل منزلك أو أي من محافظات المدينة التي يوجد فيها محل إقامتك المعتاد ، والتي تتضمن بالضرورة صورة من DNI للشخص الذي يجب إصدار المعلومات عنه أو عند الحاجة ، لجميع أفراد العائلة.

20.

ماذا يحدث إذا لم أستطع الحصول على أي من المستندات التي يطلبونها لإثبات حالة الضعف الاقتصادي الذي حدث؟

- إذا لم يستطع الشخص الذي طلب الوقف تقديم أي من المستندات المطلوبة أعلاه ، فقد يتم استبداله ببيان مسؤول يتضمن التبرير الصريح للأسباب المتعلقة بأزمة Covid-19 التي حرمته من الدخل، ويجب عليه تقديمها إلى المؤجر أو المالك للعقار خلال شهر من نهاية حالة الإنذار وتمديداته.
- في حالة رغبتك في طلب تعليق إجراء الإفراغ المنصوص عليه في المادة ١ من م.م. قانون RDL ٢٠٢٠/٢٠ ولا يمكنك تقديم أي من المستندات المطلوبة ، يمكنك أيضاً استبداله بإعلان مسؤول ، وفي حالة الحصول عليه يجب عليك تقديمه إلى المحكمة في غضون شهر من نهاية حالة الإنذار وتمديداته.

21.

والذي يعيش معنا ، هل عليّ أن أحسب دخل معاشه لحساب دخل وحدة التعايش؟ ما المقصود بوحدة التعايش؟

- وفقاً للفصل ٢٠٥ من م.م. قانون ١١/٢٠٢٠ RDL تتكون وحدة التعايش، من المستأجر و زوجته الغير منفصلة عليه قانونياً، و الأطفال، بغض النظر عن اعمارهم المقيمين في المنزل، بما في ذلك المرتبطين بعلاقة الوصاية او الوصاية او الكفالة.
- لذلك، عند تقييم وحدة التعايش، لن يؤخذ دخل والد المستأجر او زوجته في الاعتبار لأنه غير مدرج في المادة المذكورة.

كيف يتم إضفاء الطابع الرسمي على اتفاقية تأجيل الدفع المؤقت؟

تنظم المادة ٨ من RDL ٢٠٢٠/١١ التأجيل المؤقت والاستثنائي في دفع الإيجار ، لكنها لا تحدد كيفية إضفاء الطابع الرسمي على هذه الاتفاقات.

إن الفصل ١٢٥٥ من القانون المدني الإسباني يسمح للطرفين بوضع العهود والبنود والشروط التي يراها مناسبة ، شريطة ألا تكون مخالفة للقوانين أو الآداب أو النظام العام. وبالتالي يشترط أن يتم استيفاء المعايير المشار إليها ، فإن أي تعديل لعقد الإيجار يتفق عليه الطرفان سيكون ساريًا ، ويجب إضافة هذه التعديلات إلى عقد الإيجار عن طريق مستند سيتم إرفاقه بالعقد الرسمي.

لذلك ، يجب أن تتم اتفاقية التأجيل كتابية ، لأنها تعدل بنودًا من عقد الإيجار ، وسيكون من الضروري تضمين شروط ومتطلبات التأجيل المؤقت للتأجير.

في الوقت الحالي و بسبب حالة الإنذار لا يمكن للأطراف المتعاقدة والممثلة والمستأجر الاجتماع لتوقيع هذه الاتفاقية. لهذا السبب ننصح:

- الانتظار حتى انتهاء حالة الإنذار للتوقيع على ملحق التأجيل المؤقت لدفعات الإيجار المتفق عليها شفهيًا ، أو أفضل بوسائل أخرى (رسائل بريد إلكتروني مكتوبة بين الطرفين).
- التوقيع على الوثيقة بين الطرفين عن طريق البريد الإلكتروني (المادة ١٢٥٤ و ١٢٦٢ القانون المدني الإسباني) ، ومن ثم التصديق عليها من قبل الطرفين. و يستحسن إذا تم التوقيع على المرفق عن طريق البريد الإلكتروني ، ولتجنب المشاكل المتعلقة بمحتواه ، سيكون من الضروري إثبات أن كلا الطرفين استلم البريد الإلكتروني وعرف محتواه.

في هذا الرابط يمكنك تنزيل اتفاقية نموذجية لـ **التغاضي الكامل، التغاضي جزئيًا، والتأجيل مؤقت للإيجار.**

ما هي مساعدات التمويل المرحلية؟

هو قرض ICO مقدم من قبل مؤسسة مالية ، مع ضمان من الدولة و بدون فائدة ، لمدة تصل إلى ٦ سنوات ، قابلة للتجديد لمدة ٤ سنوات أخرى ، لغرض وحيد هو دفع الإيجار.

من الذي يمكنه طلب مساعدة التمويل المرحلية؟

وفقًا للمادة ٨ و ٩ من م.قانون RDL ٢٠٢٠/١١ ، الأشخاص الذين يمكنهم الوصول لطلب مساعدة تمويلية مؤقتة (خط بالضمانات مع تغطية كاملة للدولة حتى تتمكن البنوك من تقديم مساعدة تمويلية مؤقتة) هم كالتالي:

- المستأجر الذي هو في وضع ضعيف (انظر السؤال ١) ولم يتوصل إلى أي اتفاق بشأن التأجيل مع الممتلكين كـ معيار عام يجب أن يكون المستأجر (المستأجر - المستأجرة) في **حالة ضعف اقتصادي ومادي**، مما يعني أنه **يستوفي كل واحد من المتطلبات التالية** من (المادة ٥. RD ٢٠٢٠/١١):
- أن يتأثر المستأجر أو أحد أفراد الأسرة بظرف ينطوي على انخفاض في الدخل بسبب البطالة ، أو تأثره بإجراءات التنظيم المهني (ERTE) ، لسبب انخفاض ساعات العمل لأسباب تتعلق برعاية الأسرة او احد افرادها،كذلك بسبب توقف نشاط العاملين لحسابهم الخاص ، أو بسبب ظروف موازية أخرى تتعلق بالعمل أو النشاط التجاري والتي تنطوي على انخفاض الدخل نتيجة لكوفيد ١٩.
- ألا يتجاوز إجمالي مدخول الأسرة المحسوبة في الشهر السابق لطلب الوقف ٥ IPREM المؤشر العام للدخل لتأثيرات متعددة). نحن نفهم كوحدة عائلية و التي شكلها الشخص الذي لديه دين الإيجار ، أو الزوج الغير المنفصل قانونيًا أو الشريك المسجل وأطفالهم (بغض النظر عن عمرهم) المقيمين في المنزل ، بما في ذلك أولئك المرتبطين بعلاقة الوصاية أو الوصاية أو الأسرة الحاضنة وزوجها الغير المنفصل قانونيًا أو الشريك المنزلي المسجل المقيمين في المنزل.
- المستأجرون الذين هم في حالة ضعف اقتصادي شديد نتيجة لجائحة Covid-١٩ ، وفقًا للمعايير والمتطلبات المحددة من خلال أمر صادر عن وزارة النقل والتنقل والأجندة الحضرية ، والذي يشمل على أي حال وكحد أدنى الحالات المحددة في المادة ٥ من هذا المرسوم الملكي بقانون.

شهريا IPREM 5

€ 2.689,20

- أن دفع الإيجار ، بالإضافة إلى النفقات الأساسية والامدادات المنزلية (الكهرباء ، الماء ، الوقود للتدفئة ، الهاتف ، رسوم المجتمع) يساوي أو يزيد عن ٣٥٪ من صافي دخل افراد العائلة.
مصرف الإيجار + مصرف الامدادات > او = ٣٥٪ من الدخل

- أي فرد من أفراد الأسرة مقيم في المنزل أو هو مالك له أو له حق انتفاع بمنزل آخر داخل الأراضي الإسبانية.
- لن يتم تطبيق عليه هذا الشرط عند حدوث أي من الحالات التالية:
- عندما يسقط الحق على جزء من المنزل وقد اكتسبته عن طريق الإرث.
- عندما لا يمكن لأي فرد هو من أفراد الأسرة ، على الرغم من أنهم أصحاب مسكن داخل الأراضي الإسبانية ، الحصول عليه بسبب الانفصال أو الطلاق ، ولأي سبب آخر خارج عن إرادتهم أو عندما يتعذر الوصول إلى المسكن بسبب إعاقة مالكة أو احد افراد الأسرة.

25.

ما هي شروط مساعدات التمويل الانتقالي؟

- المادة ٩ من قانون RDL ٢٠٢٠/١١ نشأت برنامجًا لمساعدة التمويل المرحلي للأسر التي هي في وضع ضعف اجتماعي واقتصادي نتيجة لجائحة Covid-19 ، ومن خلال اتفاقية مع معهد الائتمان الرسمي (ICO) عرضت على المتضررين إمكانية تغطية دفعات الإيجار. تحدد المادة ٩. الشروط التالية:
- تشكل هذه المنح مجموعة من الضمانات ، من خلال ICO ، مع تغطية الدولة الكاملة ، حتى تتمكن البنوك من تقديم منح تمويل مرحلي للأشخاص الذين هم في وضع اقتصادي ضعيف.
 - ستصل فترة ارجاع القرض إلى ستة سنوات قابلة للتجديد بشكل استثنائي لأربعة سنوات أخرى.
 - لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تضاف على هذه المنح اتعاب وفوائد للمتقدم
 - هذه المنح يجب أن تذهب فقط وبكل صرامة الى دفع ثمن الإيجار (الإيجار)
 - قد تغطي هذه المنح مبلغ أقصاه ستة أقساط شهرية (إيجار).

26.

كيف ينبغي طلب المساعدة التمويلية المرحلية وأين يجب طلبها؟

يجب طلب مساعدة تمويل انتقالية من المؤسسات المالية الملحقه بخط للضمانات COVID-19 مع النموذج المعياري.

27.

إذا طلبت مساعدة (قرض) تمويلية مؤقتة لدفع الإيجار الذي لم أستطع دفعه ، فكيف يجب أن أسدده؟
وفقا للمادة ٩ من RDL ٢٠٢٠/١١ ، يجب إعادة مساعدة التمويل المؤقت (الائتمان) لمواجهة دفع الإيجار في غضون ٦ سنوات ، قابلة للتجديد بشكل استثنائي لمدة ٤ سنوات أخرى بفائدة ٠٪.

28.

ماذا يحدث إذا لم أستطيع إعادة المساعدة؟

المادة ١٠ من م.قانون RDL ٢٠٢٠/١١ ينص على أن الأشخاص الطبيعيين المستأجرين للمنزل والذين هم في حالة ضعف اقتصادي واجتماعي، قد يستفيدون من برنامج المساعدة للتخفيف عليهم من التأثير الاقتصادي والاجتماعي لـ Covid-19. يمكنهم كذلك استخدام هذه المساعدة لسداد جزء من القرض. تصل قيمة هذه المساعدة إلى ٩٠٠ يورو شهريًا وتصل إلى ١٠٠٪ من دفع الإيجار أو عند الاقتضاء ، كما تصل حتى ١٠٠٪ من أصل القرض وفوائده المكتتب بها مع دفع ثمن كراء الإقامة المعتادة. حاليا تبقى هذه المساعدة معلقة.

29.

إذا كنت من الذين أخذوا مساعدات التمويل المؤقت ، فهل يتم تأجيل الدين أو القسط؟

لا. إذا وصل المستأجر إلى برنامج مساعدات التمويل الانتقالي، التأجيل سوف يتوقف عن المفعول

30.

لدي تاريخ إفراغ قريب وليس لدي موارد للعثور على منزل آخر. هل سيتم تفعيل الإفراغ؟ وماذا يستطيع ان افعل؟

ماذا يجب أن يكون في كل حالة محددة:

- أولاً ، يجب أن يوضع في الاعتبار أنه أثناء حالة الإنذار التي أصدرتها الحكومة ، يتم تعليق جميع الإجراءات القضائية. لذلك ، إذا كان تاريخ الإفراغ يقع في غضون فترة حالة الإنذار هذه ، فسيتم تعليق الإفراغ حتى تحدد المحكمة تاريخًا جديدًا بمجرد رفع حالة الإنذارهذه.
 - بالإضافة إلى ذلك ، حالما يتم الإعلان عن نهاية حالة الإنذار ، فإن تلك الأسر التي تكون في وضع ضعف اجتماعي أو ضعف اقتصادي نتيجة لـ Covid-19 وليس لديهم إمكانية العثور على بديل سكني ، يجوز لهم أن يطلبوا أمام المحكمة تعليقًا استثنائيًا لتفعيل الإفراغ ، شريطة أن يكون إجراء الإفراغ الخاص بهم ناتجًا عن عقد إيجار يخضع للقانون ٢٩ / ١٩٩٤ ، في ٢٤ نوفمبر وهو محل إقامته المعتاد.
- إذا وجدت نفسك في هذه الحالة ، يمكنك الاتصال بمكتب الإسكان بمجرد انتهاء حالة الإنذار ، أو الاتصال بالرقم ٠١٠.

هل تعليق الإفراغ بالنسبة لجميع الإجراءات؟ لجميع الحالات؟

- لا ينطبق إجراء التعليق هذا إلا على الإفراغات التي تلبى كل واحد من المتطلبات التالية:
- تستمد من الإجراءات القانونية المتعلقة بالإفراغ ، و التي تشير إلى الإقامة المعتادة للمدعى عليه.
- يجب أن يكون الإفراغ نابغاً من عقد إيجار السكن بموجب القانون ١٩٩٤/٢٩ ، المؤرخ ٢٤ نوفمبر ، بشأن الإجراءات الحضرية.
- اعتماد المستأجر ليكون في حالة ضعف اقتصادي أو اجتماعي نشأ نتيجة لآثار Covid-19 ، مما يجعل من المستحيل عليه العثور على بديل سكني لنفسه وللأشخاص الذين يعيش معهم.
- يعتبر المستأجر في هذه الحالة يعاني من الضعف الاقتصادي أو الاجتماعي عندما يثبت أنه يفي بجميع المتطلبات التالية (المنصوص عليها في المادة ٥ RD ٢٠٢٠/١١) ، وهي:
- أن يكون الشخص الملزم بدفع الإيجار عاطلاً عن العمل ، أو (ERTE) أو أنه قلل من يوم عمله بسبب الرعاية ، مما يمثل خسارة كبيرة في الدخل بالنسبة لأصحاب العمل .
- أن لا يتجاوز إجمالي دخل الأسرة المحسوبة في الشهر السابق لطلب الوقف ، الحدود التالية:
- IPREM ٣ الشهري (المؤشر العام للدخل متعدد الآثار). سيتم زيادة هذا الحد بنسبة ٠,١ أضعاف IPREM ، لكل طفل معال ، (أو ، في حالة الأسر ذات العائل الواحد ، ٠,١٥ أضعاف IPREM لكل طفل) ، و ٠,١ مرة IPREM لكل شخص فوق ٦٥ سنة وهو عضو في وحدة الأسرة.
- IPREM ٤ إذا كان هناك فرد أو أكثر من أفراد الأسرة يعانون من إعاقة معلنة أكبر من ٣٣٪ ، أو انهم في حالة شلل أو مرض يجعلهم عاجزين بشكل دائم عن العمل. سيزيد هذا الحد بمقدار ٠,١ مرة من IPREM ، لكل طفل معال ، (أو ، في حالة الأسرة ذات العائل الوحيد ، بنسبة ٠,١٥ مرة من IPREM عن كل طفل).
- IPREM ٥ , إذا كان الشخص الملزم بدفع الإيجار يعاني من شلل دماغي أو مرض عقلي أو إعاقة ذهنية ، بدرجة معترف بها تساوي أو تزيد عن ٣٣٪ ؛ أو هو شخص يعاني من إعاقة جسدية أو حسية ، بدرجة معترف بها من الإعاقة تساوي أو تزيد عن ٦٥٪ ؛ أو يعاني من مرض خطير يجعل الشخص أو الشخص المكلف برعايته غير قادر على القيام بنشاط العمل.

شهرية IPREM مرجع : 1	537,84 €
شهرية IPREM 3	1.613,52 €
شهرية IPREM 4	2.151,36 €
شهرية IPREM 5	2.689,20 €

- أن يكون الإيجار زائد النفقات الأساسية والامدادات المنزلية (الكهرباء ، الماء ، الغاز ، الديزل للتدفئة ، الهاتف ، رسوم السكن الشهرية) تساوي أو تزيد عن 35٪ من صافي دخل الأسرة.
- مصروف الإيجار + مصروف الإمدادات = أو > 35٪ من الدخل
- أن لا يكون أي فرد من أفراد الأسرة المقيمين في المنزل مالكاً أو منتقلاً لأي منزل في الأراضي الإسبانية. لن يتم تطبيق هذا الشرط عند حدوث أي من الحالات التالية:
- عندما يقع الحق على جزء من المنزل وقد تم اقتناؤه بواسطة خلافة الموت.
- عندما يكون أفراد الأسرة ، على الرغم من كونهم أصحاب منازل داخل الأراضي الإسبانية ، وانهم غير قادرين على التخلص منها بسبب الانفصال أو الطلاق ، أو لأي سبب آخر هو خارج عن ارادتهم.
- عندما يتعذر الوصول إلى المنزل بسبب إعاقة صاحبه أو عضو آخر هو تابع للوحدة الأسرية .

كيف تطلب تعليق الإفراغ أو الإجراءات؟

- إذا كانت الإجراءات القضائية في المرحلة التنفيذية وتاريخ إفراغ محدد: يجب أن يقدم المحامي المعين بحكم منصبه وثيقة مكتوبة إلى المحكمة المختصة ، مع إرفاق جميع الوثائق المشار إليها في المادة ٦ من هذا القانون من أجل اعتماد هذا الوضع من الإشراف على الضعف الاقتصادي أو الاجتماعي.
- عند استلام طلب التعليق ، يقوم محامي الإدارة بإبلاغه إلى الخدمات الاجتماعية ، وإذا قررت المحكمة أن الظروف المنصوص عليها في القانون ستصدر ، فإنها تصدر مرسوماً حيث يبدأ التعليق الاستثنائي لقانون الإفراغ بموجب رجعي من اللحظة التي وقع فيها الحدث وستحدد الفترة اللازمة بشكل صارم ، مع حضور تقرير الخدمات الاجتماعية.

- إذا كان الإجراء القضائي بدون تاريخ إفراغ محدد ، أو الطلب قيد النظر فيه ، فإن المدعي عليه و في غضون ١٠ أيام يمكنه اختيار أي من القنوات المنصوص عليها في المادة ٤٤٠،٣ LEC ، أو لعدم عقد جلسة الاستماع: في هذه الحالات سيتم أيضاً تقديم وثيقة مكتوبة إلى المحكمة ، مع إرفاق جميع الوثائق المشار إليها في المادة ٦ من هذا القانون ، وطلب تعليق المدة أو تعليق الجلسة حتى تعتمد الخدمات الاجتماعية التدابير التي يرونها مناسبة. **ستصدر المحكمة قراراً بتعليق الإجراء بأثر رجعي من لحظة وقوع الحدث وستحدد الفترة اللازمة تماماً. سيتم التعليق لمدة أقصاها ستة أشهر من دخول لقانون (٢٠٢٠/٠٢/RDL٠٤) حيز التنفيذ. بعد الموعد النهائي ،**
- سيتم استئناف احتساب الأيام وفقاً للمادة ٤٤٠،٣ من القانون ٢٠٠٠/١ ، المؤرخ ٧ يناير ، بشأن الإجراءات المدنية أو سيشير إلى موعد جلسة استماع.

.33

تعليق الإجراءات القضائية أو تواريخ تنفيذ الإفراغ ستة أشهر؟ منذ متى يبدأ العد؟
وفقاً للقرار رقم RDL ٢٠٢٠/١١ ، سيتم الإعلان عن التعليق الاستثنائي للإجراءات لفترة ضرورية للغاية وفقاً لتقرير الخدمات الاجتماعية ، وذلك خلال فترة أقصاها ٦ أشهر من ٢٠٢٠/٤/٢ في حالة تعليق الإجراءات القضائية التي لم تشير إلى الإفراغ ، أو لم تعقد جلسة المحكمة.

.34

لديّ موعد الإفراغ الثالث لشهر يوليو. هل يمكنني طلب التعليق؟
يمكنك طلب التعليق المذكور بمجرد رفع تعليق جميع المواعيد الإجرائية لنهاية حالة الإنذار ، شريطة استيفاء كل واحد من المتطلبات التالية:

- تستمد من إجراءات الإفراغ القضائي المتعلقة بشأن الإقامة المعتادة للمدعى عليه.
- يجب أن يكون الإفراغ نابعاً من عقد إيجار سكني بموجب القانون ١٩٩٤/٢٩ ، المؤرخ ٢٤ نوفمبر ، بشأن الإيجارات الحضرية.
- اعتماد من طرف المستأجر انه يوجد في حالة ضعف اقتصادي أو اجتماعي وذلك ناتج عن وباء Covid-١٩ ، مما يجعل من المستحيل عليه العثور على بديل سكني لنفسه وللأشخاص الذين يعيش معهم.

يعتبر المستأجر في هذه الحالة من الإشراف على الضعف الاقتصادي أو الاجتماعي عندما يثبت أنه يستوفي المتطلبات التالية (المنصوص عليها في المادة ٥ RD ٢٠٢٠/١١) ، وهي:

- أن يكون الشخص الملزم بدفع الإيجار عاطلاً عن العمل ، أو في لائحة تنظيم العمل المؤقت (ERTE) أو أنه قلل من يوم عمله بسبب الرعاية ، في حالة أصحاب العمل مما يمثل لهم خسارة كبيرة في الدخل.
- أن لا يتجاوز إجمالي دخل الأسرة المحسوب في الشهر السابق لطلب الوقف ، الحدود التالية:
- ٣ IPREM (المؤشر العام للدخل المتعدد التأثيرات) شهرياً. سيتم زيادة هذا الحد بمقدار ٠,١ مرة من IPREM ، لكل طفل تحت الحضانة ، (أو في حالة الأسرة ذات العائل الوحيد ، بنسبة ٠,١٥ مرة من IPREM عن كل طفل) ، و ٠,١ مرة من IPREM لكل شخص سنّه أكثر من ٦٥ سنة وهو عضواً من الأسرة.
- ٤ IPREM إذا كان هناك فرد أو أكثر من أفراد الأسرة مصاب بإعاقة تزيد عن ٣٣٪ ، أو في حالة المرض الذي يجعله عاجزاً عن العمل بشكل دائم. سيتم زيادة هذا الحد بمقدار ٠,١ مرة من IPREM ، عن كل طفل تابع ، (أو في حالة الأسرة ذات العائل الوحيد ، بمقدار ٠,١٥ مرة من IPREM عن كل طفل).
- ٥ IPREM ، إذا كان الشخص الملزم بدفع الإيجار يعاني من شلل دماغي أو مرض عقلي أو إعاقة ذهنية ، بدرجة إعاقة معترف بها تساوي أو تزيد عن ٣٣٪ ؛ أو هو شخص يعاني من إعاقة جسدية أو حسية ، بدرجة معترف بها من الإعاقة تساوي أو تزيد عن ٦٥٪ ؛ أو يعاني من مرض خطير يجعل الشخص الراعي غير قادر على القيام بالعمل.

شهريا IPREM مرجع : 1	537,84 €
شهريا IPREM 3	1.613,52 €
شهريا IPREM 4	2.151,36 €
شهريا IPREM 5	2.689,20 €

- أن يكون الإيجار زائد النفقات الأساسية والامدادات المنزلية (الكهرباء ، الماء ، الغاز ، الديزل للتدفئة ، الهاتف ، رسوم السكن الشهرية) تساوي أو تزيد عن ٣٥٪ من صافي دخل الأسرة.
مصروف الإيجار + مصروف الإمدادات = > ٣٥٪ من الدخل

- عندما يكون أفراد الأسرة ، على الرغم من كونهم أصحاب منازل داخل الأراضي الإسبانية ، وانهم غير قادرين على التخلص منها بسبب الانفصال أو الطلاق ، أو لأي سبب آخر هو خارج عن ارادتهم.
- عندما يتعذر الوصول إلى المنزل بسبب إعاقة صاحبه أو عضو آخر هو تابع للوحدة الأسرية .

إذا كنت أعيش في سكن مملوك ولدي سلف عقاري

1.

ما هو وقف أقساط السلف العقاري؟

- الوقف هو أداة تسمح بتأجيل دفع أقساط السلف العقاري خلال حالة الإنذار. تمت المصادقة على تعليق سداد الأقساط الشهرية للسلف العقاري لمدة ثلاثة أشهر قابلة للتמיד من قبل مجلس الوزراء. يجب أن يكون المستأجر في حالة ضعف من الناحية الاقتصادية وفقاً للتعريف الوارد في المادة ٥.

2.

من يمكنه التقدم بطلب للحصول على وقف أقساط السلف العقاري؟

- المستفيد المحتمل هو المدين بالسلف العقاري الذي يكون في حالة الضعف الاقتصادي المنصوص عليه في المرسوم الملكي بقانون ٢٠٢٠/٨ و ٢٠٢٠/١١ شريطة أن تكون عقود القرض أو الائتمان المضمونة مع السلف العقاري قد حددت في الحصول على:
 - السكن المعتاد.
 - الممتلكات المتضررة من النشاط الاقتصادي الذي طوره رجال الأعمال والمهنيي
 - المنازل الغير المعتادة التي يمتلكها المالك أو المالكة للإيجار والتي توقف عنها استلام الإيجار منذ بدء نفاذ حالة الإنذار بموجب المرسوم السلطاني ٢٠٢٠/٤٦٣ المؤرخ ١٤ مارس أو التوقف عن استلامها حتى شهر بعد انتهاء ذلك.
 - ستطبق هذه التدابير نفسها على الضامنين والضامنين للمدين الرئيسي ، مع احترام إقامتهم المعتادة وفي نفس الظروف.
 - لا. إنه إلزامي. يجب قبول الطلب ومعالجته ولا يمكن رفض طلب الوقف إلا إذا لم يتم استيفاء الشروط المحددة.

3.

كم حوالي عدد الرسوم التي يمكنني طلب الوقف؟

- تمت المصادقة على تعليق سداد الأقساط الشهرية للسلف العقاري لمدة ثلاثة أشهر قابلة للتמיד من قبل مجلس الوزراء.

4.

كيف يجب إعادة المبالغ المؤجلة مع الوقف؟

- يجب سدادها بالتناسب مع بقية عمر القرض بمجرد انتهاء حالة الإنذار. كما يجب أن يتم الاتفاق عليه في وثيقة موثقة بمجرد انتهاء حالة الإنذار.

5.

ما هي شروط إعادة مبالغ الدفوعات المعلقة؟

يشمل الوقف:

- عدم تراكم الفائدة في فترة التعليق.
- عدم احتساب الفوائد الموقوفة.
- عدم تطبيق شرط انتهاء الصلاحية. لا تعتبر الأقساط المؤجلة متأخرة عن السداد.

6.

ما هي المتطلبات التي يجب استيفائها لتقديم طلب الحصول على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟

- فقدان للعمل ، في حالة أصحاب العمل أو العاملين لحسابهم الخاص أو المهنيين ، تعرضوا لخسارة كبيرة في الدخل أو انخفاضاً كبيراً في حجم المبيعات بنسبة ٤٠٪ على الأقل. في هذه الحالة يعتبر

6.

- رجال الأعمال والمهنيين أشخاصاً عاديين يستوفون الشروط المنصوص عليها في المادة ٥ من القانون ١٩٩٢/٣٧ ، المؤرخ ٢٨ ديسمبر ، بشأن ضريبة القيمة المضافة.

7.

ما هي المتطلبات التي يجب استيفاؤها لتقديم طلب الحصول على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟

- فقدان للعمل ، في حالة أصحاب العمل أو العاملين لحسابهم الخاص أو المهنيين ، تعرضوا لخسارة كبيرة في الدخل أو انخفاضاً كبيراً في حجم المبيعات بنسبة ٤٠٪ على الأقل. في هذه الحالة يعتبر رجال الأعمال والمهنيين أشخاصاً عاديين يستوفون الشروط المنصوص عليها في المادة ٥ من القانون ١٩٩٢/٣٧ ، المؤرخ ٢٨ ديسمبر ، بشأن ضريبة القيمة المضافة. أن يكون الدخل الإجمالي للأسرة ، التي يكون مقدم الطلب جزءاً منها في الشهر السابق لتقديم طلب الوقف لا يتعدى:

- ٣ IPREM (المؤشر العام للدخل المتعدد التأثيرات) شهرياً. سيتم زيادة هذا الحد بمقدار ٠,١ مرة من IPREM ، لكل طفل تحت الحضانة ، (أو في حالة الأسرة ذات العائل الوحيد ، بنسبة ٠,١٥ مرة من IPREM عن كل طفل) ، و ٠,١ مرة من IPREM لكل شخص سيئة أكثر من ٦٥ سنة وهو عضواً من الأسرة.
- ٤ IPREM إذا كان هناك فرد أو أكثر من أفراد الأسرة يعانون من إعاقة معلنة أكبر من ٣٣٪ ، أو انهم في حالة شلل أو مرض يجعلهم عاجزين بشكل دائم عن العمل. سيزيد هذا الحد بمقدار ٠,١ مرة من IPREM ، لكل طفل معال ، (أو ، في حالة الأسرة ذات العائل الوحيد ، بنسبة ٠,١٥ مرة من IPREM عن كل طفل).
- ٥ IPREM ، إذا كان الشخص الملزم بدفع الإيجار يعاني من شلل دماغي أو مرض عقلي أو إعاقة ذهنية ، بدرجة إعاقة معترف بها تساوي أو تزيد عن ٣٣٪ ؛ أو هو شخص يعاني من إعاقة جسدية أو حسية ، بدرجة معترف بها من الإعاقة تساوي أو تزيد عن ٦٥٪ ؛ أو يعاني من مرض خطير يجعل الشخص الراعي غير قادر على القيام بالعمل.) مزيد من المعلومات في الجدول

شهرية IPREM مرجع : 1	537,84 €
شهرية IPREM 3	1.613,52 €
شهرية IPREM 4	2.151,36 €
شهرية IPREM 5	2.689,20 €

- أن يكون إجمالي قرض السلف السكني أو غير القرض السكني والمصاريف والإمدادات الأساسية (الكهرباء والغاز والديزل للتدفئة والمياه الجارية وخدمات الاتصالات الثابتة والمتنقلة ومصاريف المجموعة السكنية المالكية) من السكن الإعتيادي للأسرة يساوي أو أكبر من ٣٥٪ من صافي دخل الأسرة.
- أنه نتيجة لحالة الطوارئ الصحية ، لقد عانت الأسرة من تغير كبير في ظروفها الاقتصادية من حيث الجهد الكبير للوصول إلى سكن. من المفهوم أنه حدث تغيير كبير في الظروف الاقتصادية عندما يكون الجهد الذي يمثله العبء الكلي للسلف العقاري ، يُفهم أن مجموع أقساط السلف العقاري للعقار المشار إليها في المادة ١٩ من RDL ٢٠٢٠/١١ على دخل الأسرة مضروبة في ١,٣ على الأقل.

8.

ما هي المتطلبات التي يجب استيفاؤها لتقديم طلب الحصول على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟

- الأسرة مؤلفة من الشخص المدين وزوجته غير المنفصلة قانونياً أو الشريك المسجل والأطفال ، بغض النظر عن أعمارهم المقيمين في المنزل ، بما في ذلك أولئك المرتبطين بعلاقة الوصاية أو الوصاية أو الكفالة.

9.

كيف يمكنك طلب وقف دفع أقساط السلف العقاري؟

- يجب تقديم الطلب إلكترونياً أو شخصياً في المؤسسة المالية التي تم توقيع قرض السلف أو القرض معها. هناك نموذج معين على موقعه على الإنترنت يجب تقديمه مصحوباً بوثائق محددة.

.10

أين يجب عليك التقدم بطلب للحصول على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟
في المؤسسة المالية حيث تم التوقيع على قرض السلف العقاري أو الائتمان.

.11

ما هي الوثائق التي يجب تقديمها لطلب وقف دفع أقساط السلف العقاري؟

- الوثائق التي تثبت الخسارة في الدخل:
- شهادة الإعانة على البطالة بمبلغ شهري.
- إذا كنت رجل أعمال أو مهنيًا وتوقف النشاط الاقتصادي، شهادة إعلان وقف النشاط الصادرة عن AEAT أو الهيئة المختصة في المجتمع.
- شهادة إثبات الأشخاص القاطنين في المنزل:
- دفتر الحالة المدنية أو الوثيقة التي تعتمد الشريك المنزلي.
- شهادة السكن جماعية للتسجيل التاريخي (٦ أشهر) (الإجراء ٠١٠).
- شهادة إثبات الإعاقة أو ما تباعها أو العجز الدائم للقيام بنشاط العمل إذا لزم الأمر.
- شهادة إثبات ملكية العقار:
- ملاحظة بسيطة من خدمة فهرس تسجيل الممتلكات لجميع أفراد الأسرة. لطلب مذكرة بسيطة لإثبات حالة الضعف الاجتماعي والاقتصادي الذي حدث ، يمكن القيام بذلك عن طريق البريد الإلكتروني في سجل الملكية الذي تم تسجيل منزلك فيه ، أو عند الاقتضاء في أي من سجلات المدينة التي يقيم الشخص فيها بشكل اعتيادي ، ويتضمن بالضرورة صورة من DNI للشخص الذي يجب إصدار المعلومات عنه أو ، إذا كان الأمر كذلك ، جميع أفراد العائلة.
- عقود بيع وشراء المسكن المعتاد أو مسكن الإيجار أو الملك المتأثرة من النشاط الاقتصادي في هذه الحالة.
- كتابة سندات منح قرض عقاري أو ائتمان.
- إذا طلب وقف السلف العقاري لمنزل هو في حالة إيجار:
- عقد إيجار
- بيان مسؤول عن الأشخاص المدينين يوثق استيفائهم الشروط اللازمة.

.12

ماذا يحدث إذا لم أستطع الحصول على المستند المطلوب لإثبات حالة الضعف الاقتصادي الذي حدث؟
إذا لم يتمكن الشخص من تقديم أي من هذه الوثائق ، فيجب أن يبررها عن طريق بيان مسؤول يعبر عن الأسباب المتعلقة بعواقب أزمة Covid-19. بمجرد انتهاء حالة الإنذار وتمديداته ، سيكون لدى مقدم الطلب شهر واحد لتقديم المستندات التي لم يتم تقديمها.

.13

كيف يتم إضفاء الطابع الرسمي على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟

سيتم إضفاء الطابع الرسمي عليها في السند العام: مصاريق التوثيق والتسجيل المسؤولة عن المؤسسة المالية. ضريبة الأعمال القانونية الوثائقية (IAJD) لا تخضع للضريبة. خلال صلاحية حالة الإنذار لا يمكن إضفاء الطابع الرسمي على كتابة العقود (بسبب عدم وجود حرية للتجول).

.14

إلى متى يمكنك التقدم بطلب للحصول على وقف دفع أقساط السلف العقاري؟
الموعد النهائي للتطبيق: حتى ١٥ يومًا بعد التاريخ النهائي لإعلان حالة الإنذار.

.15

متى يبدأ العد لوقف دفع أقساط السكن العقاري ؟

قرار الإستفادة: يجب تنفيذه في غضون فترة أقصاها ١٥ يومًا من تقديم الطلب.

.16

هل هناك أي تكلفة لإضفاء الطابع الرسمي على طلب وقف دفع أقساط السلف العقاري؟

النفقات هي على الدائن ، وفي هذه الحالة المؤسسة المالية. وهي معفاة من ضريبة الوثائق القانونية (IAJD).