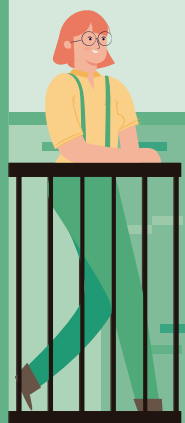
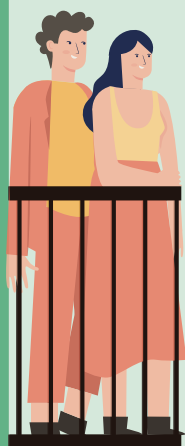


Preguntes i respostes sobre les

MESURES SOCIALS DEL GOVERN EN MATÈRIA D'HABITATGE

davant la crisi

provocada pel COVID 19



INQUILINS

En qüestió d'arrendaments urbans el nou Reial Decret-Llei tracta, principalment, de mitigar les conseqüències de la pandèmia sobre les persones vulnerables que viuen de lloguer. Amb aquesta finalitat, s'instaura una moratòria de desnonaments i un altra de l'abonament de la renda, que contenen algunes particularitats que és imprescindible aclarir.

No puc pagar el lloguer o el meu contracte finalitza prompte. A quines mesures puc acollir-me de les aprovades pel Govern?

El Govern ha decretat les següents mesures a les quals es podran acollir les unitats de convivència que estiguen en situació de vulnerabilitat per motiu de la crisi sanitària.

- *Ajornament dels desnonaments.*
- *Pròrroga obligatòria dels contractes de lloguer.*
- *Moratòria dels pagaments de les rendes pel lloguer.*
- *Préstecs pel finançament de les rendes pel lloguer.*
- *Ajudes directes al pagament de les rendes pel lloguer.*

1. Suspensió dels desnonaments de dos tipus. Qui pot acollir-se?

Ara, i mentre dure la situació actual d'estat d'alarma tots els desnonaments han sigut suspesos. Per la qual cosa si estaves pendent de ser desnonat, o no has pogut fer front als pagaments estos mesos, no et podran desnonar de la teua llar. Això no vol dir que, una vegada finalitzat l'estat d'alarma, no es vagen a reactivar o iniciar els desnonaments per impagaments de les rendes de lloguer.

A més, una vegada terminat l'estat d'alarma, es podrà sol·licitar una suspensió del desnonament per als inquilins en situació de vulnerabilitat sobrevinguda com a conseqüència dels efectes del COVID-19. La suspensió del desnonament serà com a màxim fins al 2 d'octubre de 2020.

Per saber si entreu dins de la categoria de llar vulnerable consulteu la pregunta 6.

Com podria acollir-me?

Per al primer supòsit no cal fer res, els desnonaments estan suspesos per a tots sense diferenciacions. En canvi, per al segon supòsit, hauràs d'acreditar documentalment vulnerabilitat sobrevinguda (concepte desenvolupat a la pregunta 6) al jutjat i sol·licitar l'aplicació de l'article 1 del Reial Decret-Llei 11/2020 del 31 de març.

2. Si el meu contracte de lloguer finalitza, puc prorrogar-lo?

Es poden ajornar els contractes de lloguer que acaben entre el 2 d'abril i fins a dos mesos després que finalitzi l'estat d'alarma. Els inquilins als quals el contracte els finalitzi entre aquestes dates, podran sol·licitar un ajornament extraordinari de la finalització del contracte de lloguer, per un màxim de 6 mesos. El propietari haurà d'acceptar-ho i no cal complir criteris de vulnerabilitat.

Com fer-ho?

Donat que es tracta d'una modificació extraordinària de la finalització del contracte és aconsellable fer-ho per escrit mitjançant un annex al contracte. Si no es pot, la millor forma és correu electrònic sol·licitant l'aplicació de la pròrroga de l'article 2 del Reial Decret-Llei 11/2020 del 31 de març fins al dia que considerem necessari (dins del màxim de 6 mesos)

3. Puc ajornar l'obligació del pagament del lloguer? Moratòria del pagament de les rendes.

Les persones que es consideren vulnerables per la situació de crisi podran sol·licitar a la propietat la suspensió o condonació total o parcial del deute. El termini per sol·licitar-ho és fins al 2 de juliol.

Si el propietari és un gran tenidor d'habitatge, és a dir, té més de 10 immobles en propietat podem exigir la moratòria. El propietari no es podrà negar a arribar a un acord, ara bé, podrà triar entre reduir un 50% les rendes del lloguer o l'ajornament dels pagaments fins a, com a màxim, 4 mesos.

Si el propietari no és gran tenidor, en canvi, sí podrà negar-se a la sol·licitud feta, però en eixe cas podem acollir-nos al programa de préstecs pel pagament de rendes.

Com fer-ho?

Durant el temps previst, s'ha de contactar amb la propietat per escrit (correu), encara que s'haja parlat per telèfon, sol·licitant la suspensió o condonació de les rendes. Com és impossible eixir i recollir la documentació que acredite la vulnerabilitat durant les restriccions per l'estat d'alarma (pregunta 6), descriurem la nostra situació en un document de declaració responsable per a signar-ho i enviar-ho. Hem d'estar segurs que complim els requisits perquè una vegada alçat l'estat d'alarma aportarem els documents.

4. Puc demanar un préstec per fer front als pagaments del lloguer? En quines condicions?

Sí. Existeix la possibilitat de sol·licitar un préstec a les entitats bancàries per a fer front al pagament del lloguer durant un període de 6 mesos com a màxim. Condicions del préstec:

- Trobar-se en l'anomenada situació de vulnerabilitat (pregunta 6) derivada del COVID-19.
- No tindrà cap mena de despeses ni interessos per a la persona sol·licitant.
- Haurà de ser retornat en el termini de 6 anys, que es podran prorrogar excepcionalment per 4 anys més.
- Serà destinat únicament al pagament del lloguer.

5. Puc demanar ajudes directes per a pagar el lloguer?

Sí. Les persones arrendatàries tindran accés a ajudes directes quan es troben en la situació de vulnerabilitat econòmica i social derivada del COVID-19 (situació definida en la pregunta següent) i tinguen problemes per a atendre el pagament parcial o total del lloguer. Requisits de l'ajuda:

- Màxim de 900 euros al mes i fins al 100% de la renda.
- També servirà per a pagar quotes del préstec sol·licitat per al pagament del lloguer.
- La Generalitat Valenciana decretarà la quantitat final.

És necessari que preueu atenció a la web del vostre Ajuntament on s'aniran actualitzant les condicions d'aquestes ajudes.

6. Com saber si entre dins de la categoria de llar vulnerable a conseqüència dels efectes de la pandèmia?

Per tal d'acollir-te a la suspensió dels desnonaments o de la moratòria en el pagament de rendes, hauràs d'entrar dins de la categoria de llar vulnerable com a conseqüència de la crisi del COVID-19. Es a dir, complir els següents quatre requisits:

- 1. Que la persona obligada a pagar el lloguer (la o les persones titulars del contracte) es trobe a l'ATUR o ERTE, o bé siga un empresari que haja reduït la seua jornada amb motiu d'atenció a cures de familiars o es trobe en una situació similar que supose una pèrdua d'ingressos de la unitat de convivència amb motiu de la crisi provocada pel COVID-19.*
- 2. Que el conjunt d'ingressos (del mes anterior en què es faça la sol·licitud) de la teua unitat de convivència no supere el límit de 3 vegades l'IPREM. És a dir, actualment, 1613,52 euros. Aquest límit serà superior si en la família hi ha menors a càrrec, si es tracta d'una família monoparental, i si conviu algun familiar amb discapacitat o malalties greus.*
- 3. Que les despeses en vivenda (comptabilitzant renda i subministraments bàsics com llum, gas, aigua, telèfons mòbils i fixes i internet) siguen igual o superiors al 35% del conjunt d'ingressos de la unitat de convivència.*
- 4. Que l'arrendatari no siga propietari d'una vivenda disponible.*

Per demostrar la situació de llar vulnerable s'haurà d'adjuntar la documentació enunciativa a l'ANNEX 1 d'aquest document.

7. Què passa amb els subministraments si no puc pagar-los?

El Govern ha decretat la prohibició del tall de subministraments durant l'estat d'emergència. Per la qual cosa a cap llar se li podrà tallar l'arribada d'aigua, llum i gas a cap residència fins que no passe la situació d'emergència, excepte per motius de seguretat.

DEUTORS HIPOTECARIS

En el cas de tindre una hipoteca pendent, el Govern ha decretat una moratòria en l'abonament de les quotes hipotecàries per tal d'evitar impagaments a conseqüència de la crisi del COVID-19 al Reial Decret-Llei 8/2020, de 17 de març.

En què consisteix aquesta moratòria?

Comportarà la suspensió de l'obligació de pagar les quotes hipotecàries i qualsevol tipus d'interessos durant 3 mesos des de la sol·licitud. Aquest termini podrà ampliar-se per decisió del Consell de Ministres.

Puc acollir-me a la moratòria?

Si et trobes dins d'alguna de les següents categories i compleixes tots els requisits de vulnerabilitat explicats més avall, podràs acollir-te a la moratòria.

Si estàs en alguna d'estes situacions:

- a. Eres titular d'un préstec hipotecari per a l'adquisició de vivenda habitual.*
- b. Eres fiador o avalista dels préstecs anteriors*
- c. Els titulars de préstecs hipotecaris d'immobles destinats al desenvolupament de l'activitat econòmica del deutor.*
- d. Els titulars de préstecs hipotecaris de vivendes que el titular les tinga arrendades a un tercer i haja deixat de percebre les rendes a partir de la declaració d'alarma i fins un mes després de finalitzada.*

I si compleixes (tots) els següents requisits de vulnerabilitat:

- a. Si eres empresari/a o autònom/a, has d'haver sofert una reducció en la facturació substancial (al menys del 40%); i si eres treballador/a, has d'haver passat a l'atur com a conseqüència dels efectes del COVID-19*
- b. El conjunt d'ingressos (del mes anterior al qual es faça la sol·licitud) de la teua unitat de convivència no ha de superar el límit de 3 vegades l'IPREM. És a dir, actualment, 1613,52 euros*

mensuals. Aquest límit serà superior si en la família hi ha menors a càrrec, si es tracta d'una família monoparental, si hi ha alguna persona major de 65 anys i si conviu algun familiar amb discapacitat o malalties greus.

c. Les despeses en vivenda (comptabilitzant quota hipotecària i subministraments bàsics com llum, gas, aigua, telèfons mòbils i fixes i internet) siguen iguals o superiors al 35% del conjunt d'ingressos de la unitat de convivència.

d. Haver sofert, com a unitat de convivència, alguna alteració significativa de la situació econòmica com a conseqüència del COVID-19. És a dir, que haja perdut una quantitat important d'ingressos respecte al mes anterior a la sol·licitud.

Quan puc sol·licitar la moratòria?

Podràs sol·licitar-ho fins a 15 dies després de que el Reial Decret-Llei deixi d'estar en vigor. Pel moment està en vigor fins al 1 de maig, però el Govern pot prorrogar-ho. O siga, si no hi ha canvis, es podria sol·licitar fins al 15 de maig de 2020.

Com sol·licitar-la?

Hauràs de presentar una sol·licitud a la teua entitat financera (molt probablement de forma telemàtica), acreditant mitjançant els documents pertinents, la teua situació de vulnerabilitat i els requisits. Durant el temps que dure l'estat d'alarma, donada la restricció de moviments que implica, bastarà amb una declaració responsable explicant la situació, però vés amb compte perquè una vegada finalitzat, hauràs de presentar la documentació acreditativa. Si no reuneixes els requisits, l'entitat financera podrà demanar-te danys i perjudicis així com les despeses provocades.

Per demostrar la situació de llar vulnerable s'haurà d'adjuntar la documentació enunciativa a l'ANNEX 1 d'aquest document.

Què passa amb els subministraments si no puc pagar-los?

El Govern ha decretat la prohibició del tall de subministraments durant l'estat d'emergència. Per la qual cosa a cap llar se li podrà tallar l'arribada d'aigua, llum i gas a cap residència fins que no passe la situació d'emergència, excepte per motius de seguretat.

ANNEX 1.

Documentació necessària que s'ha d'aportar per demostrar la situació de llar vulnerable a causa del COVID-19.

- a. Aturats: certificat de l'entitat gestora de les prestacions amb la quantia mensual percebuda.
- b. Cessament d'activitat: certificat d'AEAT o òrgan autonòmic competent sobre la declaració del cessament d'activitat declarat per l'interessat.
- c. Unitat de convivència: llibre de família o document de parella de fet; certificat d'empadronament històric i col·lectiu.
- d. Certificat de discapacitat, dependència o d'incapacitat.
- e. Titularitat de béns: nota simple del servei d'índex del registre de tots els membres de la unitat de convivència.
- f. Escriptura de compravenda i del préstec hipotecari (només en el cas de sol·licitar moratoria hipotecaria).
- g. Declaració responsable de complir requisits.

Excepció a l'obligació de presentar documents: si no pot presentar documents per la situació d'estat d'alarma, és suficient amb justificar-ho en la declaració responsable i acreditar-ho en el termini d'un mes una vegada finalitzada l'alarma.