

AJUTS AL LLOGUER per la situació del coronavirus

Quins ajuts es poden demanar per poder pagar el lloguer?

Breu resum

Moratòria en el pagament del lloguer o reducció pactada.

Segons el Reial Decret Llei 11/2020 de l'1 d'abril les **moratòries** per a pagar el lloguer poden demanar-se **a partir d'avui mateix** (i fins el 2 de maig) **als propietaris**. Cal que el llogater que demani la moratòria al propietari del pis, acrediti una situació de vulnerabilitat econòmica i intentar arribar a acords amb els propietaris. Per exemple, els acords poden ser de pagar menys, mentre duri aquesta situació, o de posposar el pagament (moratòria), o altres variacions, pactades.

Tanmateix, cal fer passos diferents si l'habitatge és d'un **petit propietari** o bé d'un **gran tenidor o una empresa o entitat pública**. Segons el govern espanyol, un **85% dels habitatges de lloguer corresponen a petits propietaris**. Els fons d'inversió i els grans tenidors són els que posseeixen més de deu immobles urbans –sense incloure garatges ni trasters– o bé una persona física o jurídica que tingui una superfície construïda de més de 1.500 metres quadrats.

Com acredito una situació de vulnerabilitat?

Cal aportar el **certificat de desocupació**, el **llibre de família**, el **certificat d'empadronament**, una nota simple del **registre dels béns** de la unitat familiar, la **declaració de discapacitat o dependència** (si escau) i, en el cas dels **autònoms**, el **certificat del cessament d'activitat**. També cal aportar una **declaració de responsabilitat** en què s'asseguri que es compleixen els requisits per a obtenir als ajuts.

Què puc fer si no tinc algun document?

Es pot substituir per una **declaració responsable** que expliqui els motius relacionats amb la crisi de la Covid-19 pels quals no es pot aportar tal o tal document. Una vegada acabat l'estat d'alarma, es dona **un mes de termini per a aportar els documents** que no es facilitin ara. Però la petició al propietari s'ha de fer abans de l'1 de maig.

Els dos supòsits de la vulnerabilitat econòmica

1. Situació de desocupació, ERTO o reducció de jornada per un motiu de cures, si és un empresari, o bé més circumstàncies acreditades que impliquin una pèrdua important dels ingressos familiars. El conjunt d'ingressos de la unitat familiar del mes anterior no podrà superar els **1.613 euros**, que és tres vegades la quantitat mensual de l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM), **537,84 euros**.

- S'augmenta 0,1 per cada fill o persona més gran de seixanta-cinc anys a càrrec de la unitat familiar.
- Famílies monoparentals: s'augmenta 1,15 per fill a càrrec.
- Discapacitat superior al 33% d'un dels membres de la unitat familiar: s'augmenta quatre vegades l'IPREM.
- Si l'arrendador té una paràlisi cerebral, una malaltia mental o una discapacitat intel·lectual del 33% o superior, una discapacitat física o sensorial, un grau de discapacitat igual o superior al 65%, i en casos de malaltia greu que impedeixi de desenvolupar l'activitat laboral, l'IPREM s'augmentarà per cinc.

2. Encara que no s'estigui en els casos anteriors (aturat, ERTO, o reducció de jornada..) el cas que la renda i les despeses i subministraments bàsics –aigua, llum, gas, gasoli, telecomunicacions fixa i mòbil i contribucions a la comunitat– siguin **iguals o superiors al 35% dels ingressos nets** que tinguin tots els membres de la unitat familiar. En aquests casos també es pot demanar al propietari el mateix que en el cas anterior.

Acord o desacord amb el propietari: què s'hi pot fer?

La norma preveu que primer es provi és d'arribar a un acord amb el propietari de l'habitatge, bé per a ajustar (rebaixar) la renda a la nova situació econòmica, i també, per a ajornar-ne el pagament. El propietari ha de respondre, ja sigui acceptant les condicions i el fraccionament del deute que s'accepta, o bé per a proposar alternatives. Si no, el llogater comunicarà en un termini de set dies laborables l'opció a la qual s'aculli.

Si no hi ha acord (els microcredits)

-Si és un **petit propietari**: es pot sol·licitar un **crèdit ICO finalista per a sis mesos** –exclusivament per a sufragar la renda del lloguer– a l'entitat bancària que determini el consell de ministres espanyol. **No hi haurà interessos i es podrà retornar en un termini de deu anys**. Si no es pugués pagar, es podria demanar un **ajut al pla estatal d'habitatge** a cada comunitat autònoma, que preveu ajuts fins a 900 euros mensuals. També s'hi poden acollir els llogaters de grans propietaris.

-Si és un **gran tenidor**, el llogater pot optar per pagar el **50% de la renda durant quatre mesos**. La quantitat que no es pagui en aquest període es podrà **prorratejar en un termini de tres anys**, sempre dins la vigència del contracte i les pròrrogues corresponents.

Els microcrèdits

A tots els inquilins que entrin "en zona de vulnerabilitat" se'ls permetrà acollir-se a una línia de microcrèdits de l'Institut de Crèdit Oficial (ICO) a retornar en un termini d'entre tres i sis anys. Aquests **microcrèdits seran sense cost d'interessos ni comissions**. A més, si passats aquests sis anys no s'han tornat els microcrèdits, s'habilitarà un període addicional de quatre anys més.

A més, en el cas dels **grans tenidors** (els bancs, els fons d'inversió o els propietaris amb més de deu habitatges), els inquilins tindran una **moratòria automàtica**. Durarà mentre duri l'estat d'alarma o la situació de vulnerabilitat, amb un màxim de quatre mesos. es beneficiaran o bé d'una **quitança del deute del 50% o bé d'una reestructuració del deute en dos o tres anys**. En tot cas, aquests inquilins **també es podran acollir a les línies de crèdit de l'ICO**.

I si no poden pagar els microcrèdits?

Segons el govern espanyol, **disposaran d'ajudes directes de l'Estat** per saldar el seu deute amb l'ICO, amb ajudes que poden arribar fins els 900 euros al mes i de 200 euros per atendre les despeses de manteniment i subministraments bàsics. "L'Estat se'n farà càrrec amb fons públics". Aquest programa estarà dotat amb 700 milions d'euros. Pendent de desplegar i concretar

Prohibició de tallar subministraments a tots els ciutadans

Per altra banda, segons ha anunciat Pablo Iglesias, el govern espanyol ha estès al conjunt de la ciutadania la prohibició de tallar el llum, el gas o l'aigua. Inicialment només afectava a les famílies més vulnerables. El vicepresident de Drets Socials ha explicat que també s'ampliarà el bo social a les persones que hagin estat acomiadades o als autònoms perjudicats durant la crisi que hagin vist caure fortament els seus ingressos

S'amplia la moratoria hipotecària:

El Reial Decret Llei ha ampliat la possibilitat d'una moratòria per al pagament de les hipoteques als **autònoms, pels locals i oficines**, que hagin vist afectada la seva activitat o hagin patit una caiguda dràstica dels ingressos. (fins ara només es podia demanat per la hipoteca de l'habitatge habitual).

Possible sanció

El Real decret Llei estableix que qui incompleixi alguns dels requisits i sol·liciti els ajuts econòmics per a pagar el lloguer serà responsable dels danys i

perjudicis que pugui haver-hi, com també de les despeses que es puguin originar per l'aplicació de les mesures previstes al decret. L'import no serà inferior al benefici obtingut il·legítimament.

Per als habitatges municipals en cessió d'ús, l'ajuntament ja es va anticipar, i acordar la mora en el pagament dels lloguers, mentre duri la situació de l'estat d'alarma pel coronavirus.