

COM M'AFECTEN LES NOVES MESURES EN MATÈRIA DE LLOGUER SI VISC EN UN HABITATGE D'UN PETIT PROPIETARI?

QUÈ SON ELS MICROCRÈDITS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER PEL COVID-19?

Atenent a la situació excepcional provocada per la pandèmia del COVID-19, que ha obligat a decretar l'Estat d'alarma i aconsellar el confinament de tota la població que no treballi en els sectors essencials, el dia 2 d'abril va entrar en vigor el *Real Decret Llei 11/2020*, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19; que ha decretat l'establiment d'un programa de microcrèdits pel pagament del lloguer per a les persones o unitats familiars afectades econòmicament per la pandèmia que acreditin una situació de vulnerabilitat.

En qualsevol cas, no es pot aplicar si prèviament no es demana l'ajornament a la propietat. El TERMINI per a demanar-ho és el 2 DE JULIOL. Si no es fa aquesta petició d'ajornament dins aquest termini, posteriorment no hi ha dret a acollir-se a la mesura.

El programa de microcrèdits al 0% d'interès, avalats per l'Instituto de Crédito Oficial (ICO) s'aplica als casos de persones llogateres residents en habitatges que siguin propietat de persones físiques o jurídiques que no tinguin la condició de grans tenidors (o empreses o entitats públiques).

Aquesta línia de microcrèdits està adoptada a l'Ordre per part de l'Estat: *Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-*

QUI ES POT BENEFICIAR D'AQUESTA LÍNIA DE MICROCRÈDITS?

Les persones que es poden beneficiar d'aquesta moratòria han de complir els requisits següents:

- a. Han de tenir subscrit un contracte d'arrendament d'habitatge habitual segons la Llei d'Arrendament Urbans.
- b. El propietari ha de ser una persona física o jurídica que no tingui la condició de gran tenidor, entenent-se aquest com una persona física o jurídica que no sigui titular de més de 10 habitatges, excloent garatges i trasters, o que tingui una superfície construïda de menys de 1.500 m².
- c. Han d'estar obligades a abonar la renda de lloguer i haver passat a situació d'atur, Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTO), o haver vist reduïda la jornada de treball per motius de cures, en cas de ser empresari, o altres circumstàncies similars que hagin suposat una pèrdua d'ingressos,

sempre que els ingressos del conjunt de la unitat familiar del mes anterior a la sol·licitud no superin els 1.613,52 euros mensuals.

No obstant això, aquest màxim s'amplia a 2.151,36 euros mensuals quan la unitat familiar, que està composta pels cònjuges i els seus descendents sota tutela que conviuen junts, tinguin a càrrec algun membre amb una discapacitat reconeguda superior del 33% (intel·lectual) o al 65% (sensorial o física) o amb una malaltia greu que l'incapaciti per a treballar.

Si és la persona deutora principal qui pateix aquesta discapacitat, el límit d'ingressos augmenta fins els 2.689,20 euros mensuals. A més, aquests ingressos màxims es podran incrementar en 53,78 euros per cada fill a càrrec o 80,67 euros per fill, si la família és monoparental.

- d. La suma de la renda del lloguer, les despeses i subministraments bàsics de l'habitatge (llum, gas, gasoil per a calefacció, aigua, telefonia i quota de la comunitat) ha de suposar més del 35% dels ingressos nets de la unitat familiar.

QUÈ S'ENTÉN PER UNITAT FAMILIAR EN AQUESTA NORMA?

S'entén per unitat familiar la composada per la persona deutora de la renda de lloguer, el o la cònjuge no separat/da legalment o parella de fet inscrita i els fills/es, amb independència, de la seva edat, que resideixin a l'habitatge, incloent els vinculats per una relació de tutela, guàrdia o acolliment familiar i el o la cònjuge no separat/da legalment o parella de fet inscrita, que resideixi a l'habitatge.

QUI NO POT SOL·LICITAR EL MICROCRÈDIT AVALAT PER L'ICO?

Aquesta mesura no serà d'aplicació quan la persona arrendatària o qualsevol de les persones que composin la unitat familiar resident a l'habitatge sigui propietària o usufructuària d'algun habitatge a l'Estat espanyol, excepte:

- a. Quan el dret recaigui sobre una part proporcional d'un habitatge i s'hagi obtingut per herència o mitjançant transmissió mortis causa sense testament.
- b. Quan sent titular d'un habitatge s'acrediti no disposar-ne per causa de separació o divorci o per qualsevol altre causa aliena a la seva voluntat, o resulti inaccessible per raó de discapacitat de la persona titular o d'algun membre de la unitat de convivència.

SI EM POSO D'ACORD AMB EL PROPIETARI, PUC ACCEDIR A LA LÍNIA DE MICROCRÈDITS?

No, la norma estatal estableix que s'ha d'intentar l'acord amb la propietat i que intentar-ho és un requisit necessari per obtenir el microcrèdit. Només es pot tenir accés al microcrèdit si, malgrat haver-ho intentat, el propietari no s'avé a cap acord.

Per intentar aquest acord, la propietat disposa d'un termini de 7 dies per respondre.

COM FUNCIONA LA LÍNIA DE CRÈDITS ICO?

Si no hi ha acord amb el propietari per a l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda, els avals seran oferts per les entitats financeres, amb la cobertura econòmica de l'Estat espanyol, com ajuts transitoris de finançament a les persones que es trobin en situació de vulnerabilitat, amb un termini de devolució de fins a 6 anys, prorrogable excepcionalment per 4 més, sense que en cap cas, meriti cap tipus de despesa o interès per la persona sol·licitant.

Aquest ajuts s'hauran de destinar obligatòriament al pagament de la renda de lloguer de l'habitatge i podran cobrir un import de 6 mensualitats de renda.

QUINA ÉS LA DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER A SOL·LICITAR L'AJORNAMENT DE LA RENDA?

La persona llogatera d'un contracte del seu habitatge habitual podrà sol·licitar a la propietat l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda, i la documentació necessària que s'ha d'acompanyar a la sol·licitud és:

- a. Certificat expedit per l'entitat gestora del subsidi per desocupació (atur o ERTO), amb la quantitat mensual.
- b. Si és empresari o professional i cessa l'activitat, el certificat de declaració de cessament d'activitat emès per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària.
- c. Llibre de família.
- d. Certificat col·lectiu d'empadronament històric.
- e. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent.
- f. Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.
- g. Declaració responsable de les persones deutores conforme compleixen els requisits exigits.

Si la persona sol·licitant de l'ajornament no pot aportar algun dels documents requerits a l'apartat anterior, podrà substituir-lo mitjançant una declaració responsable que inclogui la justificació dels motius, relacionats amb les conseqüències del Covid-19, que li impedeixin l'aportació. Després de la finalització

de l'estat d'alarma i les seves pròrrogues disposarà d'un mes per a l'aportació i acreditació de la documentació.

SI TINC DIFICULTATS PER RETORNAR EL MICROCRÈDIT, QUÈ PUC FER?

En data 11 d'abril del 2020 s'ha publicat la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19.

La Generalitat farà pública les condicions d'accés als ajuts al lloguer, disposats en aquest ordre, tant aviat com l'Estat aportí el pressupost econòmic per fer-lo viable, i hagi posat en funcionament i a disposició dels llogaters els ajuts transitoris de finançament, anomenats microcrèdits, que estan previstos a l'Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID.