

HABITATGE

MESURES ADOPTADES PEL GOVERN DE L'ESTAT DAVANT LA SITUACIÓ DE CRISI SANITÀRIA OCASIONADA PEL COVID-19

1. MESURES ADREÇADES ALS DEUTORS HIPOTECARIS

2. MESURES ADREÇADES ALS LLOGATERS

Des de l'Ajuntament de Sant Boi posem a disposició de la ciutadania un telèfon per atendre totes aquelles consultes relacionades amb l'aplicació de les mesures aprovades en matèria d'habitatge per part del Govern de l'Estat davant la crisi sanitària del COVID-19

Informació i atenció: de 9 a 15 hores de dilluns a divendres al telèfon [673 03 64 95](tel:673036495)

1. MESURES ADREÇADES ALS DEUTORS HIPOTECARIS

MORATÒRIA HIPOTECA

El Reial Decret-Llei 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19 adopta una sèrie de mesures concretes dirigides a assegurar la protecció dels deutors hipotecaris en situació de vulnerabilitat després de l'aprovació del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, en virtut del qual es va declarar l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19.

Aquest Reial Decret-Llei 8/2020 ha estat modificat i ampliat pel Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, de mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19 i pel Reial Decret-Llei 15/2020, de 21 d'abril, de mesures urgents complementàries de suport a l'economia i l'ocupació.

QUÈ ÉS LA MORATÒRIA?

Consisteix en **una suspensió en el pagament de la hipoteca per un termini de tres mesos**, que comportarà l'ampliació del termini inicial del crèdit o préstec hipotecari per aquest mateix període. Caldrà, amb posterioritat, formalitzar en escriptura pública aquesta moratòria hipotecària per tal que es pugui inscriure en el Registre de la Propietat. L'entitat creditora té l'obligació unilateral de fer aquest tràmit notarial i registral, assumint-ne les despeses.

EN RELACIÓ A TIPUS DE CRÈDITS O PRÉSTECES HIPOTECARIS ES POT DEMANAR LA MORATÒRIA?

En relació a tots aquells crèdits o préstecs hipotecaris contractats per a l'adquisició de:

- a) **L'habitatge habitual.**
- b) **Els immobles vinculats a l'activitat econòmica que desenvolupin els empresaris i professionals.**
- c) **Els habitatges diferents a l'habitual en situació de lloguer i per als quals el deutor hipotecari persona física, propietari i arrendador d'aquests immobles, hagi deixat de rebre la renda de lloguer des de l'entrada en vigor de l'estat d'alarma o deixi de rebre-la fins a un mes després de la seva finalització.**

QUI POT DEMANAR LA MORATÒRIA?

Les persones que es trobin en situació de vulnerabilitat econòmica, entenent aquesta com:

- a. Que la persona deutora hipotecària **perdi el treball o, si és empresari o professional, que pateixi una pèrdua substancial dels seus ingressos** o que hagi de suportar una caiguda de les vendes de com a mínim el 40%.
- b. Que els **ingressos totals** de tots els membres de la **unitat familiar** no superin, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:
 - 1. Amb caràcter general, tres vegades l'IPREM (Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples) mensual, 1.613,52 euros mensuals.
 - 2. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM (53,78 €) per cada fill a càrrec, o per 0,15 vegades l'IPREM (80,67 €) per fill en el cas de les unitats familiars monoparentals.
 - 3. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM (53,78 €) per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar.
 - 4. Quatre vegades l'IPREM (2.151,36 euros mensuals) si un o més membres de la unitat familiar té una discapacitat superior al 33 %, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de forma permanent per l'activitat laboral, acreditades.
 - 5. Cinc vegades l'IPREM (2.689,20 euros mensuals), si la persona obligada al pagament del deute hipotecari pateix paràlisi cerebral, malaltia mental, o discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 %; o és persona amb discapacitat física o sensorial amb un grau igual o superior al 65 %, o pateix una malaltia greu que l'incapaciti acreditadament, a la persona o al seu cuidador, per a realitzar una activitat laboral.

- c. Que, com a conseqüència de l'emergència sanitària, la unitat familiar hagi patit una **alteració significativa del seu esforç mensual en el pagament de la quota hipotecària** de manera que aquest esforç representi una càrrega hipotecària sobre la renda familiar que s'hagi multiplicat per al menys 1,3.
- d. Que la **quota hipotecària, més les despeses i subministraments bàsics de l'habitatge** (llum, gas, gasoil per a calefacció, aigua, telefonia fixa i mòbil i quota de la comunitat) siguin **iguals o superiors al 35% dels ingressos nets de la unitat familiar**.

Per **unitat familiar** cal entendre la integrada pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i fills, amb independència de la seva edat, que resideixin a l'habitatge, incloent-hi 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 l'habitatge.

Aquestes mateixes mesures s'aplicaran igualment a **fiadors i avalistes** del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual i en les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari.

ON I QUAN ES POT DEMANAR LA MORATÒRIA?

La sol·licitud s'ha de presentar **davant l'entitat creditora** amb la que es va signar el préstec o crèdit hipotecari.

Es pot demanar la moratòria **des del passat 19 de març i fins a 15 dies després de finalitzar la vigència del Reial Decret Llei 8/2020**.

QUINA DOCUMENTACIÓ CAL PRESENTAR?

Per acreditar que la persona sol·licitant té dret al benefici de la moratòria en el pagament de la quota hipotecària ha de presentar la següent **documentació, juntament amb la sol·licitud de la moratòria**:

1. Justificant de pèrdua d'ingressos:
 - Certificat de la prestació d'atur amb la quantitat mensual.
 - 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.
2. Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.
3. Certificat col·lectiu d'empadronament històric (referit als 6 mesos anteriors a la sol·licitud).
4. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent.
5. Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.
6. Escriitures de compravenda de l'habitatge i de concessió del préstec o crèdit hipotecari.
7. Declaració responsable de les persones deutores conforme compleixen els requisits exigits.
8. Contracte d'arrendament si es demana la moratòria en relació a un habitatge llogat del que no s'estan cobrant les rendes de lloguer.

Si la persona sol·licitant no pot aportar algun d'aquests documents, podrà substituir-lo mitjançant una declaració responsable que justifiqui expressament el motius, relacionats amb les conseqüències del COVID-19, que li impedeixen aportar-los. Un cop finalitzat l'estat d'alarma i les seves pròrrogues, disposarà del termini d'un mes per a aportar els documents que no hagués pogut facilitar.

QUIN TERMINI TÉ L'ENTITAT CREDITORA PER A RESPONDRE?

Una vegada presentada la sol·licitud de la moratòria amb la documentació requerida, l'entitat creditora disposa d'un termini **màxim de 15 dies** per a resoldre-la.

QUINS SÓN ELS EFECTES DE LA CONCESSIÓ DE LA MORATÒRIA?

La sol·licitud de moratòria comportarà la **suspensió del deute hipotecari durant el termini de tres mesos** i la conseqüent **inaplicació** durant la seva vigència **de la clàusula de venciment anticipat** que consti en el contracte de préstec o crèdit hipotecari.

Mentre duri la moratòria l'entitat creditora no podrà exigir el pagament de la quota hipotecària ni de cap dels conceptes que la integren (amortització de capital o pagament d'interessos), ni íntegrament, ni en un percentatge.

Tampoc es generaran interessos moratoris durant el període de vigència de la moratòria.

L'aplicació de la suspensió no requerirà acord entre les parts, però haurà de formalitzar-se en escriptura pública i inscriure's al Registre de la Propietat.

QUINES SÓN LES CONSEQÜÈNCIES DE L'APLICACIÓ INDEGUDA DE LA MORATÒRIA?

Si el deutor d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca es beneficia de les mesures de la moratòria previstes pel Reial Decret-Llei 8/2020 sense reunir els requisits de vulnerabilitat, serà responsable de tots els danys i perjudicis que hagi pogut produir.

2. MESURES ADREÇADES ALS LLOGATERS

El **Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març**, de mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19 aprova una sèrie de mesures que venen a donar suport a les famílies i als col·lectius més vulnerables que han vist afectats els seus ingressos i la seva capacitat de fer front a les despeses per al manteniment de les seves llars com a conseqüència de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19.

Aquest Reial Decret-Llei 8/2020 ha estat modificat pel Reial Decret-Llei 16/2020, de 28 d'abril, de mesures processals i organitzatives per fer front al COVID-19 en l'àmbit de l'Administració de Justícia.

QUINES SÓN LES MESURES PREVISTES PER A LES PERSONES LLOGATERES?

▪ **SUSPENSÍO DELS PROCEDIMENTS DE DESNONAMENT I DELS LLANÇAMENTS PER A LLARS VULNERABLES SENSE ALTERNATIVA HABITACIONAL**

En virtut del **Reial Decret 463/2020, de 14 de març**, mitjançant el qual es va declarar l'estat d'alarma, ja es va establir la suspensió, entre d'altres, dels terminis processals, amb algunes excepcions. Amb aquesta mesura es garantia la **suspensió de tots els llançaments previstos durant la situació d'estat d'alarma, així com la suspensió de tots els procediments de desnonament** derivats tant d'una situació d'arrendament, d'ocupació o hipotecària.

Aquest Reial Decret-Llei 11/2020 amplia les mesures en aquest àmbit i estableix que un cop s'aisequi la suspensió dels terminis processals per la finalització de l'estat d'alarma, en els procediments de desnonament derivats d'arrendament d'habitatge (impagament de lloguer o fi de contracte) en els quals la persona arrendatària/demandada acreditada al jutjat la seva situació de vulnerabilitat social o econòmica sobrevinguda com a conseqüència de la crisi sanitària del COVID-19 s'acordarà una **suspensió per un termini màxim de 6 mesos a comptar des de l'entrada en vigor d'aquest reial decret-llei**. El jutjat comunicarà la situació als serveis socials municipals. Es presumirà el seu consentiment per la presentació de l'escrit al·legant la situació de vulnerabilitat.

El Reial Decret-Llei 11/2020 estableix quines es consideren situacions de vulnerabilitat econòmica i els documents que caldrà acompanyar a l'escrit de sol·licitud de suspensió que es presenti al jutjat.

En el cas que la persona arrendadora/demandant també al·legui una situació de vulnerabilitat social o econòmica sobrevinguda, el jutjat també ho comunicarà als serveis socials municipals de cara a fixar el termini de suspensió extraordinària. Es presumirà el seu consentiment per la presentació de l'escrit al·legant la situació de vulnerabilitat.

▪ **PRÒRROGA EXTRAORDINÀRIA DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE HABITUAL**

A tots els contractes d'arrendaments d'habitatge habitual subjectes a la Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994, de 24 de novembre (LAU) **la finalització dels quals** (ja sigui per finalització de la pròrroga obligatòria com de la pròrroga tàcita) **estigui prevista dintre del període comprès entre el 2 d'abril de 2020 i el dia en que hagin transcorregut dos mesos des de la finalització de l'estat d'alarma** se'ls podrà aplicar una **pròrroga extraordinària per un període màxim de 6 mesos**.

Caldrà que la persona arrendatària ho sol·liciti a la propietat. Durant aquest termini es seguirà aplicant el contracte en les mateixes condicions. **Aquesta petició de pròrroga extraordinària haurà de ser acceptada per l'arrendador, llevat que per acord entre les parts es fixin altres termes o condicions**.

▪ **MORATÒRIA DEL DEUTE DE LLOGUER**

EN QUÈ CONSISTEIX AQUESTA MORATÒRIA ?

Pot consistir en un **ajornament temporal** del pagament de la renda **o en la reducció de l'import** del lloguer.

QUI POT DEMANAR LA MORATÒRIA?

Les persones físiques respecte del seu habitatge habitual sempre que es trobin en una situació de vulnerabilitat econòmica a causa del COVID-19.

Les mesures relatives a la moratòria d'arrendaments de local de negoci respecte PIMES i autònoms es regulen en una altra norma, el Reial Decret Llei 15/2020

QUINS REQUISITS HA DE COMPLIR LA PERSONA SOL·LICITANT?

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 en vigor segons la Llei d'Arrendament Urbans.
- b. **Que la persona obligada al pagament del lloguer hagi passat a situació d'atur, Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTO), o haver vist reduïda la seva 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 de la moratòria no superin:
 1. Amb caràcter general, tres vegades l'IPREM (Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples) mensual, 1.613,52 euros mensuals.
 2. Límit que se incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM (53,78 €) per cada fill a càrrec, o per 0,15 vegades l'IPREM (80,67 €) per fill en el cas de les unitats familiars monoparentals.
 3. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM (53,78 €) per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar.
 4. Quatre vegades l'IPREM (2.151,36 euros mensuals) si un o més membres de la unitat familiar té una discapacitat igual o superior al 33 %, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de forma permanent per l'activitat laboral acreditades.
 5. Cinc vegades l'IPREM (2.689,20 euros mensuals), si la persona obligada al pagament del lloguer pateix paràlisi cerebral, malaltia mental, o discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 %; o és persona amb discapacitat física o sensorial amb un grau igual o superior al 65 %, o pateix una malaltia greu que l'incapaciti acreditadament, a la persona o al seu cuidador, per a realitzar una activitat laboral.
- c. La suma de la renda del lloguer, les despeses i subministraments bàsics de l'habitatge (llum, gas, gasoil per a calefacció, aigua, telefonia fixa i mòbil i quota de la comunitat) **ha ser igual o superior al 35% dels ingressos nets de la unitat família.**

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 essent 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.

LA GESTIÓ DE LA MORATÒRIA DEPENDRÀ DE QUI SIGUI EL PROPIETARI DE L'IMMOBLE LLOGAT?

En primer lloc **cal distingir entre si el propietari de l'habitatge és un gran tenidor* o empresa o entitat pública d'habitatge, o un particular persona física.**

(*Gran tenidor = persona física o jurídica que sigui titular de més de 10 habitatges, excloent garatges i trasters, o que tingui una superfície construïda de més de 1.500 m²)

En qualsevol dels casos, **el primer pas sempre és mirar d'arribar a un acord amb el propietari de l'immoble** per tal d'aconseguir un acord voluntari d'aplaçament o condonació total o parcial de la renda de lloguer. Aquesta opció permet arribar a acords que tinguin més en compte les circumstàncies concretes personals i econòmiques de cadascuna de les parts.

I què passa si **no** hem pogut arribar a un **acord voluntari**?

a) **Si el propietari és un particular persona física**, la persona arrendatària que estigui en una situació de vulnerabilitat econòmica podrà sol·licitar a la persona arrendadora en el termini **de tres mesos** (finalitzen el 2 de juliol de 2020) des de l'entrada en vigor del Reial Decret-Llei 11/2020 (va ser 2 d'abril de 2020) **un aplaçament temporal i extraordinari en el pagament de la renda**, sempre que abans no hagin arribat ja a un acord previ de caràcter voluntari sobre l'aplaçament o la condonació total o parcial del deute.

De no existir aquest acord previ, **un cop rebuda la sol·licitud, la part arrendadora disposa de 7 dies laborables per comunicar a la part arrendatària les condicions de l'aplaçament o del fraccionament aplaçat que accepta o, en el seu defecte, les possibles alternatives que planteja.**

Si la part arrendadora no accepta cap acord sobre l'aplaçament, la persona arrendatària **podrà accedir al programa d'ajudes transitòries de finançament que regula el Reial Decret-Llei 11/2020**. Així mateix, també es podrà recórrer a les ajudes que per part de les diferents administracions existeixin en cada moment per poder fer front al pagament del lloguer (veure apartat corresponent a Ajusts per al pagament del lloguer d'habitatge).

b) **Si el propietari és un gran tenidor o empresa o entitat pública d'habitatge** i no ha estat possible un acord voluntari previ, li podem demanar formalment una moratòria automàtica del lloguer. En aquest cas el propietari disposarà de **7 dies laborables** per donar-nos una resposta i ho podrà fer, a la seva elecció, en un d'aquests dos sentits:

- Proposar-nos **una reducció del 50% de la renda de lloguer** durant el temps que duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents si el termini fos insuficient, amb un **termini màxim de 4 mesos**, o bé
- Proposar-nos una **moratòria en el pagament de la renda** que s'aplicarà de forma automàtica i que afectarà també al temps que duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents, prorrogables una a una, **fins a un màxim de 4 mesos**. La renda aplaçada, un cop es normalitzi la situació, es pagarà de manera fraccionada durant al menys tres anys i sempre dintre del termini de vigència del contracte. no hi haurà penalitzacions per a la persona arrendatària ni tampoc haurà d'abonar interessos.

QUIN ÉS EL TERMINI PER DEMANAR LA MORATÒRIA?

La moratòria es pot sol·licitar a partir de l'entrada en vigor del Reial Decret Llei 11/2020, és a dir, **a partir del dia 2 d'abril**.

El termini de presentació de la sol·licitud al propietari **serà de tres mesos** (finalitzen el 2 de juliol de 2020) comptats des de l'entrada en vigor del Reial Decret-Llei 11/2020 (va ser el 2 d'abril de 2020), sempre que aquest aplaçament o condonació no s'hagués aconseguit per acord previ entre les parts, i la propietat de l'immoble disposarà de 7 dies laborables per donar resposta a la persona llogatera.

QUINA DOCUMENTACIÓ CAL PRESENTAR?

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 no pot aportar algun d'aquests documents, podrà substituir-lo mitjançant una **declaració responsable** que justifiqui expressament el motiu, relacionats amb les conseqüències del COVID-19, que li impedeixen aportar-los. Un cop finalitzat l'estat d'alarma i les seves pròrrogues, disposarà del termini d'un mes per a aportar els documents que no hagués pogut facilitar.

AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER D'HABITATGE

Reial Decret Llei 11/2020, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19

Ordre TMA/378/2020 del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, aprovada en data 30 d'abril i publicada al BOE l'1 de maig.

EN QUÈ CONSISTEIXEN AQUESTS AJUTS?

És un programa de **MICROCRÈDITS** per al pagament del lloguer per a les persones o unitats familiars afectades econòmicament per la pandèmia que acreditin una situació de vulnerabilitat.

Per demanar-la és necessari que hagi intentat prèviament un acord voluntari d'aplaçament o condonació total o parcial de la renda de lloguer amb la propietat de l'habitatge, i que aquest no hagi estat possible.

QUI POT DEMANAR UN MICROCRÈDIT?

Les persones que es poden beneficiar d'aquests microcrèdits han de tenir subscrit un **contracte d'arrendament** d'habitatge habitual en vigor segons la Llei d'Arrendament Urbans i han de reunir de manera conjunta els requisits següents:

- a. L'arrendatari o algun dels membres de la unitat familiar han d'haver patit alguna circumstància que impliqui la **reducció d'ingressos**, per passar a estar en **situació d'atur**, **afectats per Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTO)**, per haver vist **reduïda la jornada de treball per motius de cures**, per **cessament de l'activitat dels treballadors per compta pròpia** o per altres circumstàncies sobrevingudes vinculades a l'activitat laboral o empresarial que impliquin l'esmentada reducció d'ingressos com a conseqüència de l'expansió del COVID-19.
- b. Que el conjunt d'ingressos del conjunt de la unitat familiar del mes anterior a la sol·licitud de l'ajut no superin el límit de 5 vegades l'IPREM (**2.689,20 euros mensuals**).

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

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 essent 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.

FUNCIONAMENT DELS MICROCRÈDITS

El **Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana ha dictat una Ordre (TMA/378/2020)**, aprovada en data 30 d'abril i publicada al BOE l'1 de maig, que estableix quins són els requisits i els criteris per poder accedir als microcrèdits.

En què consisteixen els microcrèdits?

Són préstecs avalats i subvencionats per l'Estat. Seran compatibles amb altres ajudes al lloguer previstes al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Qui els pot demanar?

Els arrendataris d'habitatges habituals amb contractes en vigor subjectes a la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994, de 24 de novembre)

On i quan es poden demanar?

S'hauran de demanar davant l'entitat de crèdit abans del 30 de setembre de 2020 i s'hauran de formalitzar abans del 31 d'octubre de 2020. Aquests terminis es podran prorrogar fins al 30 de novembre de 2020 i el 31 de desembre de 2020, respectivament.

A què es poden destinar aquests préstecs?

Són finalistes, és a dir, s'hauran de destinar exclusivament al pagament de la renda de lloguer de l'habitatge habitual. L'entitat de crèdit abonarà cada mes, llevat que s'acordi una periodicitat diferent, l'import del préstec corresponent a 6 mensualitats a la persona o entitat arrendadora de l'habitatge. Es podrà acordar un pagament inicial de rendes vençudes i no pagades des de l'1 d'abril fins a la signatura del contracte. L'entitat de crèdit conservarà el justificant dels pagaments que vagi efectuant.

Quina quantitat es pot demanar i quines són les condicions del préstec?

L'import del préstec podrà arribar fins al 100% de la quantitat equivalent a 6 mensualitats de renda, amb un **màxim de 5.400 €**, a raó d'un **màxim de 900 € per mensualitat**.

- **Tipus d'interès:** 0%.
- **Despeses:** Cap.
- **Cancel·lació o amortització parcial:** Es pot fer, sense despeses ni comissions.

En quant de temps s'ha de retornar el préstec?

El termini d'amortització inicial podrà ser de fins a 6 anys i podrà pactar-se una carència de principal de 6 mesos. Un cop passats 3 anys des de la concessió del préstec es podrà admetre una única pròrroga d'amortització per 4 anys més, sempre que s'acrediti que es manté la situació de vulnerabilitat.

Qui els podrà atorgar?

Les entitats de crèdit adherides a la LINIA DE AVALES ARRENDAMIENTO COVID-19. Aquests préstecs es gestionen amb col·laboració amb l'ICO. El Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana subscriurà un conveni amb aquell al qual s'hauran d'adscriure les entitats que vagin a concedir els préstecs.

Qui haurà de signar el préstec?

Si són diverses les persones titulars del contracte d'arrendament, serà obligatori que tots ells formalitzin com a prestataris un sol contracte de préstec, del que respondran tots de manera solidària.

I si l'arrendatari té deutes tributaris o amb la Seguretat Social?

Per obtenir els préstecs no serà exigible estar al corrent del compliment de les obligacions tributàries o amb la Seguretat Social ni del pagament d'obligacions per reintegrament d'altres subvencions.

Quina documentació cal presentar?

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, fent constar expressament que els ingressos de la unitat familiar són inferiors a 5 vegades l'IPREM en el mes anterior a la sol·licitud de l'ajuda.

Si la persona sol·licitant no pogués aportar el certificat de de la prestació d'atur o la nota simple del Registre de la Propietat, podrà substituir-ho per una declaració responsable que inclogui la justificació

expressa dels motius, els quals han d'estar relacionats amb les conseqüències de la crisi del COVID-19 i, després de l'acabament de l'estat d'alarma es disposarà d'un termini de tres mesos per a aportar-los.

h. **La sol·licitud del préstec.**

I què passa si tinc problemes per tornar el microcrèdit? ALTRES AJUTS

Per a aquests casos, el Reial Decret Llei crea un nou **programa d'ajuts** per contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social del COVID-19 en els lloguers d'habitatge habitual que també serà desenvolupat per **Ordre del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana**, el qual s'incorporarà al Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021.

Aquest programa tindrà per objecte la **concessió d'ajuts de lloguer**, mitjançant adjudicació directa, a les persones llogateres d'un habitatge habitual que tinguin problemes temporals per atendre el pagament parcial o total del lloguer i **compleixen les situacions de vulnerabilitat econòmica i social sobrevinguda**.

La finalitat d'aquest programa serà fer front a la dificultat en la devolució d'aquells ajuts transitoris per part de les persones que no s'hagin recuperat de la situació de vulnerabilitat sobrevinguda derivada de la crisi del COVID-19 i que no puguin afrontar a la devolució dels préstecs esmentats.

L'import d'aquest ajut serà de **fins a 900 euros mensuals** i de fins el 100% de la renda de lloguer o, en el seu cas, de fins el 100% del principal i interessos del préstec que s'hagi subscrit i amb el que s'hagi satisfet el pagament de la renda de l'habitatge habitual. La gestió correspondrà a les comunitats autònomes.