



MESURES adoptades en matèria d'HABITATGE durant la crisi del COVID-19



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 estableix mesures conduents a procurar la moratòria del deute hipotecari per a l'adquisició de l'habitatge habitual dels qui pateixen extraordinàries dificultats per atendre el seu pagament a conseqüència de la crisi del COVID-19.

D'altra banda, el Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries a l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19 estableix noves mesures relatives a la protecció de l'habitatge (contractes d'arrendament) i complementa les ja establertes en matèria hipotecària.

Moratòria del pagament de les hipoteques

En què consisteix aquesta moratòria?

Durant el termini que se sol·liciti per la persona interessada i, en tot cas, durant el termini que duri la situació de crisi derivada del COVID-19, l'entitat bancària suspèn el cobrament de les quotes hipotecàries, tant en els conceptes d'amortització de capital com d'interessos ordinaris. A més, no podrà cobrar-vos cap mena de despesa, comissió o interès de demora per aquesta situació d'impagament. Els mesos d'impagament no reportaran cap mena d'interès, i l'entitat bancària no podrà aplicar cap de les clàusules de venciment anticipat del vostre contracte. Finalitzat el període de moratòria, les condicions del teu préstec es restabliran en les mateixes condicions anteriors.

Qui pot sol·licitar-la?

Persones deutores d'un préstec o crèdit garantit amb hipoteca que s'hagi destinat a l'adquisició de l'habitatge habitual. També poden sol·licitar-la les persones fiadores i avaladores del deutor principal; a més a més, aquestes persones deutores que passin a estar en situació de desocupació o, en el cas de ser empresari, professional o treballador per compte propi, sofreixin una pèrdua substancial dels seus ingressos o una caiguda substancial de les seves vendes, tot això a conseqüència de la crisi del COVID-19.

On he de presentar la sol·licitud?

A la teva sucursal bancària, mitjançant un formulari habilitat a aquest efecte i acompanyat de la documentació que s'explica a continuació. Probablement pot fer-se de manera telemàtica des d'Internet.

El termini de presentació es va iniciar des de la declaració de l'estat d'alarma i durarà fins a quinze dies després que finalitzi la vigència de les mesures extraordinàries previstes en el Reial decret llei (fins a 11 de maig de 2020).

Quin termini té l'entitat bancària per resoldre?

Quinze dies des de la data de la sol·licitud. Si l'entitat bancària aprova l'aplicació de la mesura, tindrà efecte immediat.

Quin són els requisits per poder acollir-se a la moratòria?

1. La suma de l'import de la quota hipotecària més les despeses i els subministraments bàsics (rebutos dels subministraments d'electricitat, aigua i gas del mes anterior a la sol·licitud) ha de ser superior o igual al 35 % els ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar. En el cas d'empresaris la pèrdua d'ingressos i vendes ha de ser del 40 %.
2. El conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no pot superar, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria, el límit de tres vegades l'IPREM (1.613 euros), encara que hi hagi circumstàncies, com tenir fills a càrrec, l'edat o grau de discapacitat, que augmentin el límit.

En cas que algun dels membres de la unitat familiar tenguí declarada discapacitat superior al 33 %, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per realitzar una activitat laboral, 2.151,36 €/mensuals (quatre vegades l'IPREM).

En el cas que el deutor hipotecari sigui persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 %, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 65 %, així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament la persona o el seu cuidador/a per realitzar una activitat laboral, 2.689,20 €/mensuals (cinc vegades l'IPREM). Per cada fill/a a càrrec s'afegiran a l'import anterior 53,78 €. En el cas de famílies monoparentals, el valor a afegir per cada fill és 60,67 €. Per cada membre major de 65 anys s'afegiran a l'import anterior 53,78 €.

Quina documentació s'haurà d'adjuntar a la sol·licitud?

Serà suficient una declaració responsable per certificar la situació de vulnerabilitat econòmica deguda a l'epidèmia de coronavirus, encara que més endavant s'haurà de demostrar amb els corresponents certificats.

Aquest certificats poden ésser els següents:

1. Si la persona deutora és treballadora per compte d'altri: certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el qual figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.
2. Si la persona deutora és empresària, professional o treballadora per compte propi: certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, en el seu cas, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per la persona interessada.
3. La resta de membres de la unitat familiar hauran d'acreditar els seus ingressos mitjançant la nòmina del mes anterior i certificats de prestacions (o negatius en el seu cas) de les entitats prestadores (SEPE, Seguretat Social, Dependència i IMAS).
4. Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.

5. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos.
6. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per realitzar una activitat laboral.
7. Certificat de titularitat de béns immobles de tots els membres de la unitat familiar.
8. Escripcions de compravenda de l'habitatge i de concessió del préstec amb garantia hipotecària.
9. Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per considerar-se sense recursos econòmics suficients segons aquest Reial decret llei.

Ampliació de la moratòria de les hipoteques a autònoms i simplificació dels criteris de vulnerabilitat (Reial decret llei 11/2020, de 31 de març)

Ampliam la moratòria d'hipoteques que aprovarem recentment (incloent en ella els locals i les oficines) a empresaris, autònoms i professionals, i que hagin sofert les conseqüències de l'emergència sanitària. A més, simplifiquem els criteris de vulnerabilitat dels potencials beneficiaris per no donar lloc a interpretacions que limitin drets.

El Govern ha ampliat a tres mesos (enfront del mes que contemplava fins ara) la moratòria en el pagament d'hipoteca per a aquelles persones que hagin perdut la seva ocupació o hagin vist reduïts els seus ingressos a conseqüència de l'epidèmia de coronavirus.

Mesures en matèria d'habitatge (lloguers)

Suspensió del procediment de desnonaments (desahucios) durant l'estat d'alarma i una vegada que es produeixi el seu aixecament. Art. 1 de l'RD llei 11/2020

Durant l'estat d'alarma queden suspesos tots els tràmits processals relatius als procediments judicials de desnonament. En el moment de l'aixecament i/o finalització de l'estat d'alarma, aquelles persones que acreditin que es troben en una situació de vulnerabilitat social i econòmica, com a conseqüència dels efectes de la crisi sanitària del COVID-19, i es trobin dins un procediment de desnonament, aquest quedarà en situació de suspensió per un termini de màxim de sis mesos a comptar des de l'entrada en vigor del Reial decret llei de declaració de l'estat d'alarma.

La situació de vulnerabilitat social s'haurà d'acreditar mitjançant els corresponents informes dels Serveis Socials competents, els quals s'hauran de valorar pel lletrat de l'Administració de Justícia a efectes d'aplicar la suspensió del procediment de desnonament.

Quins criteris he de reunir per ser considerada persona en risc de vulnerabilitat?

Podran acollir-se a la consideració de persona en risc de vulnerabilitat totes aquelles persones en atur, els treballadors afectats per ERTO o reduccions de jornada o els autònoms que hagin vist reduïts els seus ingressos. L'interessat/ada haurà d'acreditar que, en el mes anterior a la petició de tal consideració, els ingressos de tots els membres de la unitat familiar no aconseguiren el triple de l'IPREM, que actualment es troba en 537,84 € mensuals, incrementat per fills o dependents a càrrec. Així mateix, es contemplarà el supòsit que la renda de lloguer més les despeses comunes superi el 35 % dels ingressos nets de la llar.

Puc ser desnonat/ada durant aquesta crisi?

El Govern de l'Estat ha suspès fins que es compleixin sis mesos després de la fi de l'estat d'alarma tots els desnonaments sense alternativa habitacional de llars vulnerables. Ningú pot ser expulsat de casa seva.

Si el meu contracte de lloguer finalitza pròximament, poden fer-me fora del pis?

Quedaran prorrogats automàticament per sis mesos tots els contractes de lloguer en vigor que estiguin a punt de vèncer; una mesura que en la pràctica suposa impedir que a cap inquilí d'Espanya amb un contracte vigent se li pugui pujar el lloguer durant els pròxims sis mesos.

La crisi del COVID-19 m'ha afectat directament i no puc pagar el meu lloguer. Què puc fer?

S'ha posat en marxa, utilitzant l'Institut de Crèdit Oficial, un sistema de microcrèdits, sense comissions i ni interessos per a l'arrendatari/ària, perquè totes les persones en situació de vulnerabilitat puguin fer front al pagament del lloguer del seu habitatge habitual.

Com i quan hauré de retornar aquests microcrèdits?

Els inquilins i inquilines que es beneficiïn d'aquests microcrèdits avalats 100 % per l'Estat i amb condicions avantatjoses podran retornar-los en un termini de sis anys, ampliables fins a deu en cas que tinguin dificultats.

Qui pot acollir-se a aquests microcrèdits?

La definició molt àmplia que s'ha fet dels supòsits de vulnerabilitat per acollir-se a aquest sistema de microcrèdits públics, sumada a les facilitats per a la devolució d'aquests, permetrà que un gran nombre de persones inquilines pugui beneficiar-se d'ells. Per exemple, podran acollir-se totes les persones en atur, els treballadors afectats per ERTO, per reduccions de jornada per cures, o els autònoms que hagin vist reduïts significativament els seus ingressos.

Som una persona que vol acollir-se a un microcrèdit, com és el procediment per reclamar-lo? He de fer-ho via entitat bancària?

En tal cas, hauràs de posar-te en contacte amb la teva entitat bancària per a començar els tràmits. A aquest efecte, hauràs de presentar la documentació corresponent que acrediti la situació de vulnerabilitat sobrevinguda a conseqüència de la crisi sanitària.

Què passa si encara així no puc fer front a la devolució de les ajudes financeres públiques?

L'Estat ha aprovat la creació d'un programa d'ajudes per fer front als pagaments del lloguer per a les persones que es trobin en situació de vulnerabilitat. Una de les finalitats d'aquest programa és ajudar a pagar la devolució dels préstecs a aquelles persones que es continuïn trobant en situació de vulnerabilitat i, per tant, no puguin fer front a la devolució de les ajudes financeres. Ningú a Espanya ha de quedar-se en situació de no poder pagar el lloguer.

Som un petit propietari, estan les rendes dels meus habitatges en risc per la pandèmia del coronavirus?

El Decret llei garanteix que tots els petits propietaris percebran íntegrament les rendes dels seus habitatges i, al mateix temps, que els grans tenidors i els fons d'inversió assumiran part de l'impacte de la mesura efectuant condonacions o reestructuracions dels deutes dels seus inquilins.

No és el mateix, com és evident, un petit propietari que un fons voltor o un gran tenidor d'habitatge. No és el mateix, per exemple, una parella de jubilats que reben una pensió baixa i que viuen gràcies que poden complementar la seva pensió amb una renda d'un pis o d'un local que han comprat després de tota una vida de treball, que algú que tengui quinze o vint habitatges llogats, o que un fons voltor que tengui milers d'habitatges i locals.

Estic en situació de vulnerabilitat i el meu arrendador és un gran tenidor o empresari d'habitatge/un fons d'inversió, què pot ocórrer?

Si un inquilí està en situació de vulnerabilitat i el seu arrendador és un gran tenidor d'habitatge o un fons d'inversió, l'inquilí podrà sol·licitar l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda i l'arrendador haurà de triar entre dues opcions: o bé ha de dur a terme una quitació del 50 % del deute de l'inquilí, o bé ha de reestructurar aquest deute perquè l'inquilí pugui pagar-lo de manera fraccionada durant, almenys, tres anys.

Per a més informació es pot consultar la pàgina web del Gobierno de España.

Altres mesures adoptades pel Govern de les Illes Balears a través de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

Per a les mesures establertes pel Govern de les Illes Balears es pot consultar la pàgina web: http://www.caib.es/sites/faqs-covid/ca/mesures_habitatge.

En tot cas, respecte a les mesures quant als habitatges gestionats per l'IBAVI, s'estableixen les següents:

Tenc un lloguer amb l'IBAVI, hauré de pagar aquests mesos? Puc accedir a les ajudes del Govern?

Hi haurà exempció de pagament durant dos mesos (prorrogables a tres) per als llogaters de l'IBAVI afectats per la crisi, i es durà a terme el pagament de 9 milions d'euros en ajudes de lloguer el mes d'abril a les persones que havien presentat sol·licitud en la convocatòria d'ajudes de lloguer de 2019.

A l'IBAVI, s'ha acordat l'exempció del pagament de les mensualitats d'abril i maig (prorrogable a juny) per a aquells llogaters de l'Institut Públic de l'Habitatge que s'hagin vist afectats laboralment i econòmicament per la crisi del COVID-19.

Hi podran accedir tant treballadors que s'han vist immersos en un procés de regulació d'ocupació com autònoms que hagin cessat o reduït la seva activitat en més d'un 40% a partir del 14 de març de 2020.

Aquestes mesures són per a aquells nuclis familiars de llogaters de l'IBAVI que es vegin forçats a destinar més del 30 % dels seus ingressos al lloguer a conseqüència de la crisi del COVID-19.

Com i quan he de demanar l'exempció del pagament?

Els llogaters de l'IBAVI que compleixin els requisits poden presentar les sol·licituds via telemàtica a partir de dia 2 d'abril (fins al 31 de maig i 30 de juny) i han d'aportar els corresponents certificats que acreditin la seva situació. En el cas dels treballadors/ores, certificat de l'autoritat competent o de l'empresa en el cas que s'hagi produït una reducció de jornada. Els autònoms han de lliurar a document sobre el cessament de l'activitat certificat per l'autoritat competent o declaració jurada de la disminució dels ingressos. Per procedir a l'exempció, l'IBAVI requerirà una declaració responsable de l'autenticitat de les dades.

Hauré de tornar els doblers?

Es tracta d'una excepció de pagament per als llogaters de l'IBAVI, de manera que les famílies afectades no han de retornar aquestes mensualitats.

Tenc un lloguer de mercat lliure, quan podré cobrar l'ajut que estic rebent habitualment?

Tant per a les convocatòries en tràmit com per a la de 2020 que es prepararà durant el mes d'abril, el Govern ha decidit que es farà el pagament inicialment i que la comprovació de compliment dels requisits es realitzarà amb posterioritat. L'objectiu és fer arribar liquiditat a les famílies com més aviat millor.

Puc demanar ajuda per a la convocatòria de 2020?

De la mateixa manera, s'autoritza el conseller de Mobilitat i Habitatge a accelerar al màxim la convocatòria de les ajudes de 2020 -que estaran dotades amb un pressupost d'entre 8,2 i 8,7 milions d'euros- per poder-la pagar quan abans millor i incloure a les bases condicions que permetin beneficiar-se als afectats per la crisi laboral i econòmica del COVID-19.

A les ajudes de la convocatòria de 2019, només hi podran accedir aquelles persones que ja havien presentat la sol·licitud, mentre que la de 2020 estarà oberta a tothom que compleixi els requisits que es fixaran.

Així, la previsió és pagar una primera part en ajudes per import de 9 milions d'euros a finals del mes d'abril i, llavors, al més aviat possible els 8,7 milions de la convocatòria de 2020, que sumen quasi 18 milions d'euros en ajudes de lloguer.

Puc accedir a altres ajudes de l'Estat?

[Aquestes ajudes](#) se sumen a les acordades en el Reial decret llei 11/2020, per protegir les persones que viuen de lloguer, i que són:

- Suspensió de tots els desnonaments sense alternativa habitacional fins que es compleixin sis mesos de la finalització de l'estat d'alarma.
- Pròrroga extraordinària de sis mesos dels contractes de lloguer d'habitatges a punt de vèncer per tal d'evitar que es produeixin pujades abusives de preus.
- Microcrèdits de l'Estat a interès 0 a retornar en sis anys (ampliats a deu) per a les persones que es puguin trobar en situació de vulnerabilitat per afrontar el pagament del lloguer. L'Estat es farà càrrec dels deutes d'aquelles persones que no puguin retornar-los per estar en situació de vulnerabilitat. Amb aquesta mesura l'Estat també protegeix els petits arrendadors, que així podran cobrar el lloguer.
- Es fa un tractament diferenciat per als grans tenidors. En aquest cas, hauran de reduir un 50 % el lloguer o dur a terme una reestructuració del deute a pagar en tres anys. Els inquilins d'aquests grans tenidors també es poden acollir a les ajudes públiques per a ajudes de lloguer.

Aturar la pandèmia és feina de totes i de tots!



Ajuntament d'Inca

incaciuat.com

