

PRINCIPALES MEDIDAS PARA PERSONAS VULNERABLES RELACIONADAS CON EL ALQUILER DE VIVIENDA

DEFINICIONES:

Situación de vulnerabilidad social o económica definida por alguna de estas dos causas (a o b):

a) unos ingresos de la unidad familiar inferiores a 3 veces la *IPREM (si hay hijos a cargo, mayores de 65 años o personas con declaración de discapacidad >33% se incrementan los límites de la vulnerabilidad).

b) Que la renta de alquiler, más los gastos y suministros básicos, resulte igual o superior al 35 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar

No podrá considerarse en situación de vulnerabilidad si cualquier miembro de la unidad familiar que vive con el arrendatario disponga de la propiedad o el usufructo de alguna vivienda en España. (El RDL recoge excepciones).

Valor oficial IPREM 2020

- IPREM Mensual: 537,84 €
- IPREM Anual - 12 pagas: 6.454,03 €
- IPREM Anual - 14 pagas: 7.519,59 €

Gran tenedor:

Persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

MEDIDAS:

A) Suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

Siempre que el arrendatario acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de expansión del Covid- 19 que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para él y para las personas con las que conviva.

B) Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que en el periodo comprendido desde la entrada en vigor de este Real decreto ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, finalicen su periodo de prórroga obligatoria o tácita, puede aplicarse una prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

C) Moratoria de deuda arrendaticia, por personas en situación de vulnerabilidad sobrevenida a causa de la expansión del COVID-19.

C.1) En el supuesto de que el arrendador sea un gran tenedor, una empresa, o una entidad pública de vivienda.

El arrendatario de vivienda habitual, podrá solicitar del arrendador, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real decreto ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que este aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre las dos partes.

El arrendador tiene que comunicar al arrendatario, en el plazo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre dos alternativas:

Alternativa - 1) Una reducción del 50% de la renta de alquiler, mientras dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes (hasta un periodo máximo de cuatro meses) si el plazo fundido insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad.

Alternativa - 2) Una moratoria automática en el pago de la renta de alquiler que afectará el periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno, y prorrogado mes a mes, (hasta un periodo máximo de cuatro meses) si aquel plazo fundido insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa de la COVID-19. La renta aplazada se fraccionará a partir de la finalización de la moratoria durante un máximo de tres años, siempre que continúe la vigencia del contrato de arrendamiento.

C.2) En el supuesto de que el arrendador sea una persona física que NO sea gran tenedor.

El arrendatario de un contrato de alquiler de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real decreto ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que este aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

El arrendador tiene que comunicar al arrendatario, en el plazo de 7 días laborables, las condiciones del aplazamiento o fraccionamiento. Si el arrendador no acepta ningún aplazamiento, el arrendatario podrá acceder en el programa de ayudas transitorias de financiación, consistente en una línea de avales del ICO para que las EE.FF puedan ofrecer esta financiación sin gastos ni interés para el arrendatario, y que podrán cubrir un periodo máximo de seis mensualidades de renta, y con un periodo de retorno de 6 años (prorrogables excepcionalmente por 4 años más).

D) Garantía de suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, gas natural y agua.