

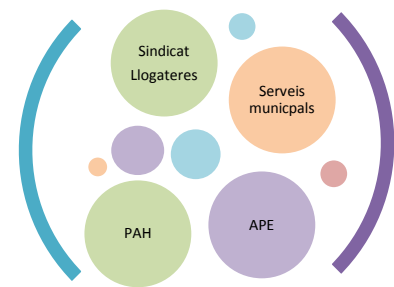
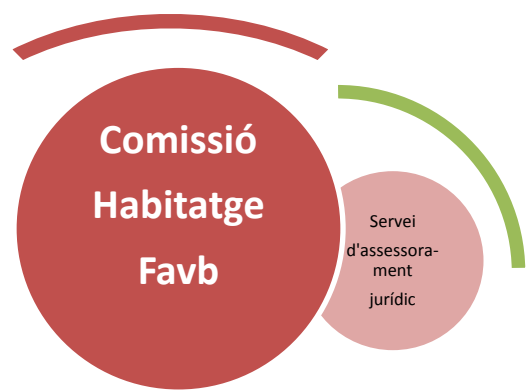
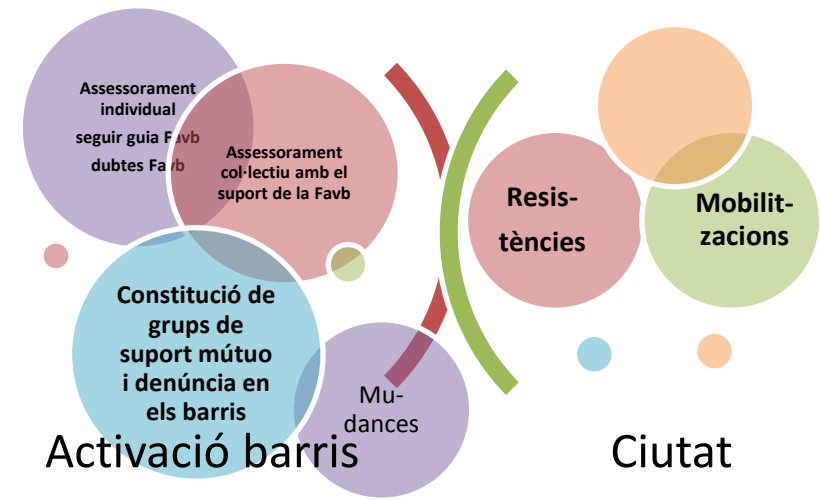
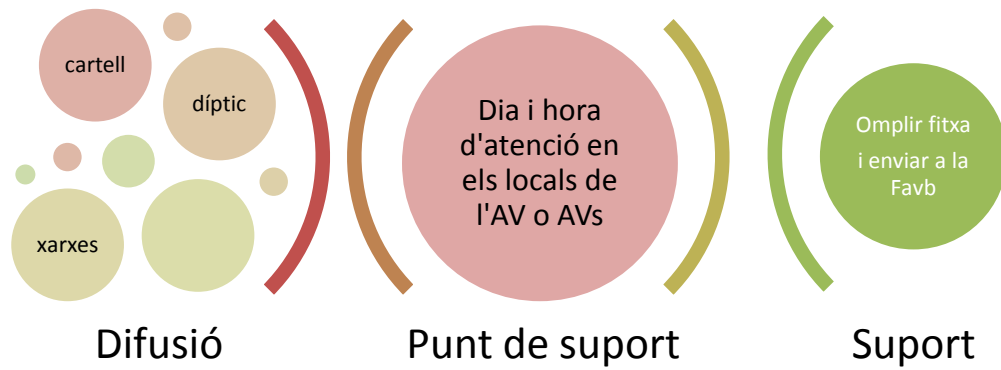
GUIA

PROBLEMÀTIQUES HABITATGE

Aquesta guia és una eina destinada a orientar a la gent que s'apropa a les Associacions Veïnals amb problemes d'habitatge.

Un primer pas per donar a conèixer els seus drets i possibilitar l'empoderament col·lectiu.





Casuístiques

Què pot fer?

Qui et pot ajudar?

Busco pis i no vull que m'estafin

Els acords entre particulars estalvien costos de gestió. Llegeix molt bé el contracte i t'hauràs de fixar especialment a:

- Durada no inferior a 3 anys.
- Fiança: 1-2 mesos màxim.
- Cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica
- Desglossament de conceptes de la renda (IBI, Comunitat, Subministraments, etc.)
- Titularitat de la propietat.

El meu contracte està d'acord amb la legalitat?

L'última modificació de la Llei d'arrendaments urbans dona un marge ample a l'autonomia de les parts, la qual cosa permet la negociació.

No sé si el pis que he llogat compleix les condicions en què ha d'estar.

És important que concertis una o diverses visites a l'immoble per comprovar el seu estat de conservació i habitabilitat. Fes una llista de tots els 'desperfectes' o elements que no estiguin en bon estat per adjuntar-la al contracte.

Necessito fer obres a casa i el propietari no està d'acord sobre qui ho ha de costejar

Les obres de conservació, que són les que necessita l'immoble perquè es conservi en les condicions mínimes, corresponen a l'arrendador.
Les petites reparacions que van resultant necessàries per l'ús ordinari de l'habitatge han de ser assumides pel llogater.

No estem d'acord el propietari i jo sobre els desperfectes de l'habitatge

Quan les dues parts són incapaces de comunicar-se amb voluntat d'arribar a un acord amistós, la mediació d'un tercer pot ser la solució.

Assessorament FAVB

- Oficina d'Habitatge
- Sindicat de Llogaters

- Sindicat de Llogaters
- 500X20

- Sindicat de Llogaters

- Sindicat de Llogaters

- Oficina d'Habitatge
- Sindicat de Llogaters

Crec que no tinc ingressos suficients per continuar pagant les mensualitats

Pots demanar l'ajut municipal al lloguer, que és una prestació econòmica destinada als llogaters amb dificultats econòmiques, per fer front a les quotes del lloguer.

- Oficina d'Habitatge
- Sindicat de Llogaters

Se m'acaba el contracte i el propietari em vol pujar el lloguer per sobre de la pujada del IPC

El propietari haurà de notificar per escrit la seva voluntat de no renovar el contracte o la seva voluntat de renovar el lloguer amb un altre preu amb un mes d'antelació. És recomanable consultar l'índex de preus de referència (agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer)

- Sindicat de Llogaters

Se m'acaba el contracte i el propietari vol que marxi

El propietari haurà de notificar per escrit la seva voluntat de no renovar el contracte amb un mes d'antelació.

- Sindicat de Llogaters

El propietari del meu habitatge l'ha venut a un fons d'inversió

El nou propietari haurà de notificar al llogater el canvi de propietat i en aquest cas, és important que miris l'any del teu contracte de lloguer i els seus terminis, especialment la data del seu venciment.

- Sindicat de Llogaters

Problemes de mobbing o assetjament?

El propietari m'ha tallat algun subministrament

Cal demostrar que ha estat el propietari qui ha fet personalment o contractat a altres aquestes actuacions. Per això, és convenient que els llogaters afectats realitzin diverses accions davant d'aquestes situacions:

- Oficina d'Habitatge
- Sindicat de Llogaters

El propietari de l'edifici ha incentivat l'ocupació de pisos de l'immoble per part de persones que generen conflictes de convivència

- 1) Enviar un burofax (o qualsevol altre tipus d'avís) a l'arrendador informant dels fets i demanant-li que l'habitatge tingui les condicions adequades per a habitar-lo. És important aquest pas de cara a la prova posterior a un possible judici i per evitar que el propietari al·legui que desconeixia què estava passant a l'habitatge o a l'edifici.

- Oficina d'Habitatge
- Sindicat de Llogaters

El propietari no ha efectuat cap reparació necessària de l'habitatge buscant que el deteriorament provoqui el cansament dels arrendataris, fins i tot buscant la ruïna de l'edifici

- 2) Si la situació no es corregeix, s'ha de presentar una denúncia dels fets per coaccions (atès que no hi ha un delictes de mobbing immobiliari com a tal). Aquí, seran els tribunals els que decidiran si ho consideren com a delictes o com a falta, així com la condemna que imposen al presumpte autor.

- Oficina d'Habitatge
- Sindicat de Llogaters

S'han causat danys intencionats a l'habitatge com inundacions, tall de l'antena col·lectiva de TV, avaries dels porters automàtics, danys a les bústies, etc.

Tenint en compte la dificultat d'aquests processos, amb l'ajuda d'un advocat especialista, s'han d'anar recollint proves de tot el que va passant, com poden ser:

Prendre les dades dels testimonis.
Aixecar acta notarial en la qual es certifiqui que determinat reportatge fotogràfic coincideix amb el que realment passa i es veu en un moment determinat.
Efectuar peritatges dels danys o desperfectes.

- Oficina d'Habitatge
- Sindicat de Llogaters

Problemes de salubritat en l'habitatge generats per exemple, per plagues a causa de l'acumulació d'escombraries en zones comuns.

- Oficina d'Habitatge
- Sindicat de Llogaters

Casuístiques

Què es pot fer?

Qui et pot ajudar?

Propietat

Problemes amb la hipoteca

No sé si el meu contracte hipotecari té clàusules abusives

La clàusula multidivisa (hipoteca en divises), renúncia a la notificació al deutor en cas de cessió del préstec, clàusula de venciment anticipat, clàusula sòl, interessos de demora excessius, fórmula de càlcul d'interès 360/365 o la clàusula d'arrodoniment a l'alça; són considerades clàusules abusives i són nul·les. És a dir, no produiran cap efecte, tenint-se per no posades. De fet, poden ser al·legades en la defensa del deutor en casos com una execució hipotecària. No obstant això, la resta del contracte seguirà en vigor per a les parts contractants. Hauràs d'anar a un professional dels col·lectius en defensa de l'habitatge per trobar assessorament.

Crec que no podré continuar pagant les mensualitats

Pots demanar les prestacions d'emergència de l'ajut per pagar les quotes hipotecàries per fer front als impagaments de les quotes del préstec hipotecari per motius sobrevinguts.

Assessorament FAVB

- PAH
- 500X20

- Oficina d'Habitatge
- PAH
- 500X20

Tinc algunes quotes hipotecàries impagades i el banc m'està pressionant

Pots demanar les prestacions d'emergència de l'ajut per pagar les quotes hipotecàries per a fer front als impagaments de les quotes del préstec hipotecari per motius sobrevinguts.

- Oficina d'Habitatge
- PAH
- 500X20

He intentat negociar amb el banc però no vol

És important poder pressionar el banc a través del suport mutu de la comunitat de la plataforma o del veïnat del barri per obligar al banc a negociar, comunicar que el banc vol desnonar la família.

- PAH

Tinc una ordre de desnonaments

Pots demanar la protecció dels residents en pisos que han estat objecte d'una execució hipotecària que hi segueixin vivint en lloguer social.
Les famílies tindran la consideració de col·lectiu prioritari a l'hora d'obtenir un ajut per pagar el lloguer per garantir la permanència a l'habitatge. Es vol evitar així el risc d'un possible doble desnonament. **Decret llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària**

- Oficina d'Habitatge
- PAH
- 500x20

Problemes de pagament d'impostos

No puc fer front al pagament de l'IBI

Pots demanar **l'ajut de fins al 75% del pagament de l'impost de béns immobles** (fins a un màxim de 200 euros) per a persones amb recursos econòmics escassos.

- Oficina d'Habitatge

***No sé si puc optar a l'ajut de l'IBI si
sóc llogatera***

Sempre que siguis titular del contracte de lloguer, hauràs d'aportar una còpia del contracte de lloguer del domicili pel qual sol·licites l'ajut i una fotocòpia del rebut de l'IBI de l'habitatge o bé autorització signada del propietari de l'immoble per tal de poder efectuar la consulta pertinent.

En el cas dels llogaters del Patronat Municipal de l'Habitatge, aquesta documentació es pot substituir per un certificat emès per aquest organisme municipal.

- Oficina d'habitatge

Ajuts a la rehabilitació

On es sol·liciten i quines són les condicions?

Característiques de l'ajut

Rehabilitació d'interiors ASSESSORAMENT FAVB

Adaptació de la mobilitat interior de l'habitatge

**Oficina d'Habitatge
Ajuntament de Barcelona**

Supressió de barreres arquitectòniques: enderroc de portes, passadissos, habitacions, cambra higiènica, cuina o d'altres.

Instal·lació d'aparells elevadors (plataformes elevadores verticals)

Canvi de banyera per dutxes

Millores energètiques i sostenibilitat

Els ajuts per rehabilitar l'interior dels habitatges es dirigeixen a unitats familiars que no superin els 25.000 € d'ingressos anuals, propietaris o llogaters amb permís del propietari

Millora de l'aïllament de l'habitatge per l'interior per millorar la demanda energètica dels habitatges i assegurar el confort acústic

Canvi de tancaments (vidres de finestres, portes de sortida als balcons, portes d'entrada...)

Sol·licituds fins al 31 de desembre de 2017

Instal·lacions individuals de subministrament

Xarxa d'aigua

Xarxa elèctrica

Xarxa de gas canalitzat

Millora de l'habitabilitat

Els habitatges que s'incorporin a la Borsa de Lloguer comptaran amb les actuacions necessàries en el mobiliari de banys i cuina perquè l'habitatge compleixi els estàndards mínims de la Borsa de Lloguer Social.

**Rehabilitació d'edificis per a comunitat de propietaris
ASSESSORAMENT FAVB**

Patologies estructurals

**Oficina d'Habitatge
Ajuntament de Barcelona**

Millorar qualsevol malmena de l'edifici que pugui afectar la solidesa i la seguretat del mateix, amb obres de substitució i de reforç

Els edificis han d'estar, en termes generals, destinats a habitatge habitual permanent i construïts abans de l'any 1992, excepte en casos d'obres de millora de l'accessibilitat o per a actuacions d'eficiència energètica.

Obres no estructurals

El 70% de la superfície de l'edifici (exclosa la

Façanes, patis, celoberts, cobertes, mitgeres, escales, vestíbuls

Accessibilitat

planta baixa) ha d'estar destinat a habitatge habitual. En cas de no arribar al percentatge esmentat, únicament es podran acollir als ajuts en la part proporcional de subvenció en funció de la superfície.

Els edificis d'habitatges buits es podran acollir als ajuts sempre que, un cop rehabilitats, s'incorporin a la Borsa de Lloguer Social per un període no inferior a cinc anys.

Sol·licituds fins al 31 de desembre de 2017

Instal·lació d'ascensors en aquells edificis que no en disposin

Supressió dels desnivells en l'accés des del carrer als vestíbuls dels edificis

Reformes constructives que comportin l'enderroc, eixamplament o adequació de portes i/o passadissos

Millora de les condicions d'accessibilitat als ascensors existents

Construcció de rampes o d'aparells elevadors (plataformes elevadores verticals)

Obres d'instal·lació

Eliminació de tots els elements amb materials obsolets o en mal estat de l'antiga instal·lació que presentin un risc per a les persones o els edificis, o que no s'adaptin a la normativa vigent.

- Xarxa de sanejament
- Xarxa de subministrament d'aigua
- Xarxa elèctrica
- Xarxa de gas canalitzat
- Unificació de les antenes de televisió
- Reordenació dels aparells d'aire condicionat
- Instal·lacions contra incendis

Rehabilitació energètica i generació d'energia

Generació d'energia renovable a partir de plaques solars tèrmiques o fotovoltaïques

**Oficina d'Habitatge
Ajuntament de Barcelona**

Subvenció del 60% amb un màxim de 60.000€

Caldrà acreditar un contracte de manteniment de mínim 4 anys

Subvenció del 100% del cost tècnic del projecte i/o memòria tècnica fins a un màxim de 5.000€

Centralització d'instal·lacions i substitució de serveis de subministrament per altres més eficients sempre que s'incorpori una caldera centralitzada amb suport d'energia solar tèrmica

Els ajuts van dirigits a habitatges destinats a residències habituals permanents i a edificis d'habitatges en què el 70% de la superfície de l'edifici (exclosa la planta baixa) estigui destinada a habitatge habitual.

Subvenció del 60% amb un màxim de 60.000€

Caldrà acreditar un contracte de manteniment de mínim 4 anys

Subvenció del 100% del cost tècnic del projecte i/o memòria tècnica fins a un màxim de 5.000€

Actuacions de rehabilitació que impliquin una actuació de millora energètica global

En cas de no arribar al percentatge esmentat, únicament es podran acollir als ajuts els habitatges destinats a residència habitual i permanent, optant a la part proporcional de subvenció en funció de la superfície.

Col·locació d'aïllament en tot l'envolupant de l'edifici

Subvenció màxima del 50% amb un màxim de 60.000€

Si els habitatges es troben buits, els ajuts s'atorgaran amb el compromís d'incloure els immobles a la Borsa de Lloguer Social de Barcelona un cop rehabilitats.

Subvenció del 100% de la realització de l'auditoria energètica sempre que es realitzi alguna de les actuacions incloses en aquesta

Actuacions parcials de rehabilitació energètica

Qui pot demanar l'ajut?

Actuacions sobre façanes, cobertes i terrats, mitgeres i celoberts

Subvenció màxima del 35% amb un topall de 30.000€

Interior dels habitatges

Canvi de tancaments (vidres de finestres, portes de sortida als balcons, portes d'entrada...) per millorar l'aïllament interior, reduir la demanda energètica dels habitatges i assegurar el confort acústic

Incorporació de proteccions solars en les obertures

Els ajuts per rehabilitar l'interior dels habitatges es dirigeixen a unitats familiars que no superin els 25.000 € d'ingressos anuals

Ha de demanar-ho:

- El propietari/a de l'habitatge
- El llogater/a amb el consentiment del propietari/a

Casuístiques

Què pot fer?

Qui et pot ajudar?

Fa temps que t'adones que no podràs seguir pagant els subministraments?

Pots demanar l'accés al bo social que és una tarifa especial que implica un descompte d'aproximadament el 25% en la factura de l'electricitat (sense incloure-hi els impostos).

Has rebut un avís d'impagament?

Un avís d'impagament és una notificació de l'empresa que informa d'una factura impagada i en cap cas suposa un tall de subministrament.
Si no pots assumir el cost de la factura, dirigeix-te al punt d'assessorament energètic del districte i allà avaluaran la teva situació i **iniciaran el procediment** per evitar que empitjori.

Has rebut un avís de tall?

Abans de procedir a cap tall, les empreses subministradores estan obligades a comprovar que no es tracta d'un impagament per manca de recursos econòmics.

- Tant si ets usuari dels serveis socials com si no, adreça't a un **punt d'assessorament energètic**.
- Hi avaluaran la teva situació i **evitaran que s'efectuï el tall mentre duri el procés**.
- Un cop verificat el risc d'exclusió residencial, elaboraran l'informe que **ha de suspendre qualsevol ordre d'interrupció del subministrament**.
- Un any després de l'emissió de l'informe, l'empresa subministradora pot demanar a l'usuari que acrediti que **la situació de risc d'exclusió persisteix**.

T'acaben de tallar un subministrament bàsic?

Les empreses de subministrament tenen l'obligació de mantenir el servei a les persones en situació d'exclusió residencial.

- Assessorament FAVB
- Aliança contra la pobresa energètica
- Punt d'assessorament energètic del districte.

Adreces de les Oficines d'Habitatge (Ajuntament)

- Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella
Plaça de Salvador Seguí, 13
08001 Barcelona
 - Oficina de l'Habitatge de l'Eixample
Carrer d'Alí Bei, 13-15
08010 Barcelona
 - Oficina de l'Habitatge de Sants – Montjuïc
Carrer d'Antoni de Capmany, 23
08028 Barcelona
 - Oficina de l'Habitatge de Les Corts
Carrer del Remei, 9.
08014 Barcelona
 - Oficina de l'Habitatge de Sarrià - Sant Gervasi
Carrer de Canet, 24.
08017 Barcelona
 - Oficina de l'Habitatge de Gràcia
Carrer de Francisco Giner, 14
08012 Barcelona
 - Oficina de l'Habitatge d'Horta
Carrer del Llobregós, 175-189
08032 Barcelona
 - Oficina de l'Habitatge de Nou Barris
Plaça Major de Nou Barris, 1
08042 Barcelona
- Oficina de l'Habitatge de Sant Andreu
Carrer de Joan Torras, 49
08030 Barcelona
- Oficina de l'Habitatge de Sant Martí
Rambla del Poblenou, 154
08018 Barcelona

Punts d'Assessorament energètic (Ajuntament)

- Punt d'Assessorament Energètic de Nou Barris C Luz Casanova 4 (Nou Barris)
- Punt d'Assessorament Energètic de Nou Barris C Vallcivera 14 (Nou Barris)
- Punt d'Assessorament Energètic de Sant Andreu C Joan Torras 49 (Sant Andreu)
- Punt d'Assessorament Energètic d'Horta-Guinardó *Espai Llobregós C Llobregós 107 (Horta-Guinardó)
- Punt d'Assessorament Energètic de Sant Martí Rambla Poblenou 154 (Sant Martí)
- Punt d'Assessorament Energètic de Gràcia C Francisco Giner 14 (Gràcia)
- Punt d'Assessorament Energètic de l'Eixample C Alí Bei 13 (Eixample)
- Punt d'Assessorament Energètic de les Corts i Sarrià-Sant Gervasi C Remei 9 (Les Corts)
- Punt d'Assessorament Energètic de Ciutat Vella PI Salvador Seguí 13 (Ciutat Vella)
- Punt d'Assessorament Energètic de Sants-Montjuïc C Antoni de Capmany 23 (Sants-Montjuïc)

Sindicat de Llogateres

<http://sindicatdellogateres.org/>

Punt d'acollida (a concretar)

De moment: dimecres 11, 18, i 27 d'octubre de 18h a 19'30h a la Negreta del Gòtic (Carrer Nou de Sant Francesc, 21)



Associació 500x20 "Lloguer Públic i Assequible"

<http://500x20.prouespeculacio.org>

Asamblea de familias: todos los jueves de 19-20,30h

Lugar: Ateneu La Bòbila de Porta, plaça Sóller-c/estudiant s/n 08016 BARCELONA

Metros: amarilla (Llucmajor)- azul (Virrei)- roja (Fabra i Puig)

correu: 500x20-arroba-prouespeculacio.org



PAH Barcelona

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca

<https://pahbarcelona.org/>

Acollida i Assessorament col·lectiu: dilluns 17:30h

Al local PAH-BCN: c/ Leiva, 44, Barcelona. (M) Hostafrancs/ (M) PI Espanya.



APE

(Aliança contra la pobresa energètica)

<http://pobresaenergetica.es>

Assessorament col·lectiu

Dimecres a la FAVB



Comissió d'Habitatge Favb

Participen d'aquesta comissió les associacions veïnals de:

Fort Pienc, Esquerra de l'Eixample, Sagrada Família, Dreta de l'Eixample, Sant Antoni, Badal-Brasil-Bordeta, Vila de Gràcia, Vallcarca, Joan Maragall del Guinardó, Horta, Can Peguera, Trinitat Nova, Ciutat Meridiana, La Sagrera, Poblenou, La Palmera, Barceloneta, Gòtic, Casc Antic, Clot Camp de l'Arpa, Passeig de Sant Joan, Carmel, Bon Pastor.

La Favb encoratja a les altres associacions de veïns i veïnes a participar-hi.

Aquesta comissió disposa del servei de l'assessorament jurídic de la Favb. Aquest servei és gratuït per a totes les entitats federades.

habitatge@favb.cat

favb@favb.cat

www.favb.cat

C. Obradors 6-8 baixos

08002 Barcelona

Tel: (+34) 93 412 76 00



No ens faran fora!

ni de casa ni del barri

Pel dret a l'habitatge!

FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS DE VEÏNS I VEÏNES DE BARCELONA

favb

