

GUIA
PROBLEMÀTIQUES
HABITATGE



LLOGUER

	Casuístiques	Qui et pot ajudar?	Què pot fer?
	<i>Busco pis i no vull que m'estafin</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina d'Habitatge • Sindicat de Llogaters 	Els acords entre particulars estalvien costos de gestió. Les fiances no haurien de comportar més de dues o tres mensualitats. En tot cas, llegir molt bé el contracte i sempre has de demanar una còpia per portar-la a un professional.
	<i>El meu contracte està d'acord a la legalitat?</i>	<ul style="list-style-type: none"> • FAVB • Sindicat de Llogaters • 500X20 	L'última modificació de la llei d'arrendaments urbans dóna un marge ample a l'autonomia de les parts, la qual cosa permet la negociació. Però l'assessorament d'un professional és fonamental.
	<i>No sé si el pis que he llogat compleix les condicions en les que ha d'estar.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sindicat de Llogaters 	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.
	<i>Necessito fer obres a casa i el propietari no està d'acord sobre qui ho ha de costejar</i>	<ul style="list-style-type: none"> • FAVB • Sindicat de Llogaters 	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.
	<i>No estem d'acord el propietari i jo sobre els desperfectes de l'habitatge</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina d'habitatge • Sindicat de Llogaters 	Quan les dues parts són incapaços de comunicar-se amb voluntat d'arribar a un acord amistós, la mediació d'un tercer pot ser la solució.
	<i>Crec que no tinc ingressos suficients per a continuar pagant les mensualitats</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina d'habitatge • Sindicat de Llogaters 	Pots demanar l'ajuda municipal al lloguer, que és una prestació econòmica destinada als llogaters amb dificultats econòmiques, per fer front a les quotes del lloguer.

	<i>Se m'acaba el contracte i el propietari em vol pujar el lloguer per sobre de la pujada del IPC</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sindicat de Llogaters 	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.
	<i>Se m'acaba el contracte i el propietari vol que marxi</i>	<ul style="list-style-type: none"> • FAVB • Sindicat de Llogaters 	El propietari haurà de notificar per escrit la seva voluntat de no renovar el contracte, amb un mes d'antelació.
	<i>El propietari del meu habitatge l'ha venut a un fons d'inversió</i>	<ul style="list-style-type: none"> • FAVB • Sindicat de Llogaters 	Haurà de notificar qui és el nou propietari 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. El contracte no es pot rescindir si el llogater no vol, fins a la data de venciment i les condicions no poden canviar fins llavors.
Problemes de moobing?			
	<i>El propietari m'ha tallat algun subministrament</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina d'habitatge • Sindicat de Llogaters 	<p>Cal demostrar que ha estat el propietari el que ha fet personalment o contractat a altres aquestes actuacions. Per això, és convenient que els llogaters afectats realitzin diverses accions davant d'aquestes situacions:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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-la. És important aquest pas de cara a la prova posterior a un possible judici i per evitar que el propietari al·legui que desconeixia el que estava passant en l'habitatge o en 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
	<i>El propietari de l'edifici ha incentivat l'ocupació de pisos de l'immoble per part de persones que generen conflictes de convivència</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina d'habitatge • Sindicat de Llogaters 	
	<i>El propietari no ha efectuat cap reparació necessària de l'habitatge buscant que el deteriorament provoqui el</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina d'habitatge • Sindicat de Llogaters 	

	<i>cansament dels arrendataris, fins i tot buscant la ruïna de l'edifici</i>		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 li imposen el presumpte autor.
	<i>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.</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficina d'habitatge ● Sindicat de Llogaters 	<p>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:</p> <p>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.</p>
	<i>Problemes de salubritat en l'habitatge generats per exemple, per plagues a causa de l'acumulació d'escombraries en zones comuns.</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficina d'habitatge ● Sindicat de Llogaters 	

			Casuístiques	Qui et pot ajudar?	Què es pot fer?
PROPIETAT	Problemes amb la hipoteca				
	<i>No sé si el meu contracte hipotecari té clàusules abusives</i>	<ul style="list-style-type: none"> FAVB PAH 500X20 	La clàusula multidivisa (hipoteca en divises), renúncia a 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 a trobar assessorament.		
	<i>Crec que no podré continuar el pagament de les mensualitats</i>	<ul style="list-style-type: none"> Oficina d'habitatge PAH 500X20 	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.		
	<i>Tinc algunes quotes hipotecàries impagades i el banc m'està pressionant</i>	<ul style="list-style-type: none"> Oficina d'habitatge PAH 500X20 	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.		
	<i>He intentat negociar amb el banc però no vol</i>	<ul style="list-style-type: none"> PAH 	És important poder pressionar al banc a través del suport mutu de la comunitat de la plataforma o del veïnat del barri per a obligar al banc a negociar, comunicar que el banc vol desnonar a la família, a quantes més persones, millor.		

	<p><i>Tinc una ordre de</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina d'habitatge • PAH • 500x20 	<p>Pots demanar la protecció dels residents en pisos que han estat objecte d'una execució hipotecària que hi segueixin vivint en lloguer social.</p> <p>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</p>
	<p><i>Problemes de pagament d'impostos</i></p>		
	<p><i>No puc fer front al pagament de l'IBI</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina d'habitatge 	<p>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.</p>
<p><i>No sé si puc optar a l'ajut de l'IBI si sóc llogatera</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina d'habitatge 	<p>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.</p> <p>En el cas dels llogaters del Patronat Municipal de l'Habitatge, aquesta documentació es pot substituir per un certificat emès per aquest organisme municipal.</p>	

REHABILITACIÓ

Ajuts a la rehabilitació	On es sol·liciten i quines són les condicions?	Característiques de l'ajut
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...)
Instal·lacions individuals de subministrament	Sol·licituds fins al 31 de desembre de 2017	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.
<i>Rehabilitació d'edificis per a comunitat de propietaris</i>		
Patologies estructurals	Oficina d'Habitatge Ajuntament de Barcelona	Millorar qualsevol malmesa de l'edifici que pugui afectar la solidesa i la seguretat del mateix, amb obres de substitució i de reforç
Obres no estructurals		

		<p>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.</p>	<p>Façanes, patis, celoberts, cobertes, mitgeres, escales, vestíbuls</p> <p>Instal·lació d'ascensors en aquells edificis que no en disposin</p> <p>Supressió dels desnivells en l'accés des del carrer als vestíbuls dels edificis</p> <p>Reformes constructives que comportin l'enderroc, eixamplament o adequació de portes i/o passadissos</p> <p>Millora de les condicions d'accessibilitat als ascensors existents</p> <p>Construcció de rampes o d'aparells elevadors (plataformes elevadores verticals)</p>
	<p>Accessibilitat</p>	<p>El 70% de la superfície de l'edifici (exclosa la 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.</p> <p>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.</p> <p>Sol·licituds fins al 31 de desembre de 2017</p>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>Subvenció del 60% amb un màxim de 60.000€</p>			

	<p>Generació d'energia renovable a partir de plaques solars tèrmiques o fotovoltaïques</p>	<p>Oficina d'Habitatge Ajuntament de Barcelona</p>	<p>Caldrà acreditar un contracte de manteniment de mínim 4 anys</p> <p>Subvenció del 100% del cost tècnic del projecte i/o memòria tècnica fins a un màxim de 5.000€</p>
	<p>Centralització d'instal·lacions i substitució de serveis de subministrament per altres més eficients sempre que s'incorpori una caldera centralitza amb suport d'energia solar tèrmica</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Subvenció del 60% amb un màxim de 60.000€</p> <p>Caldrà acreditar un contracte de manteniment de mínim 4 anys</p> <p>Subvenció del 100% del cost tècnic del projecte i/o memòria tècnica fins a un màxim de 5.000€</p>
	<p>Actuacions de rehabilitació que impliquin una actuació de millora energètica global</p>	<p>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.</p>	<p>Col·locació d'aïllament en tot l'envolupant de l'edifici</p> <p>Subvenció màxima del 50% amb un màxim de 60.000€</p> <p>Subvenció del 100% de la realització de l'auditoria energètica sempre que es realitzi alguna de les actuacions incloses en aquesta</p>
	<p>Actuacions parcials de rehabilitació energètica</p>	<p>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.</p>	<p>Actuacions sobre façanes, cobertes i terrats, mitgeres i celoberts</p> <p>Subvenció màxima del 35% amb un topall de 30.000€</p>
		<p><i>Qui pot demanar l'ajut?</i></p> <p>El president/a de la comunitat</p>	<p>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</p>

	Interior dels habitatges	de propietaris/es L'administrador/a o el propietari/a de l'edifici El propietari/a de l'edifici Professionals o industrials del sector energètic Sol·licituds fins el 31 de desembre de 2017	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: <ul style="list-style-type: none">- El propietari/a de l'habitatge- El llogater/a amb el consentiment del propietari/a
--	---------------------------------	--	--

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

Has rebut un avís d'impagament?

Has rebut un avís de tall?

T'acaben de tallar un subministrament bàsic?

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

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).

Un avís d'impagament és una notificació de l'empresa que informa d'una factura impagada, 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 a evitar que empitjori.

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**.

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

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