

Guia del LLOGATER EN PERILL

GUIA CIUTADANA EN MATÈRIA D'ARRENDAMENTS URBANS D'HABITATGES
I DETECCIÓ D'ASSETJAMENT IMMOBILIARI



COMISSIÓ D'HABITATGE DE LA BARCELONETA / maig 2018

L'Assemblea es reuneix **l'últim dimecres de cada mes, a les 18h**,
al Centre Cívic de la Barceloneta (c/ Conreria 1-9), 93.256.33.12/00
També es pot contactar a través de l'oficina del Pla Comunitari: al Centre Cívic
i per mail a: comissiohabitatgebarceloneta@gmail.com

Aquesta **GUIA DEL LLOGATER EN PERILL** és resultat d'un procés de recerca de solucions i alternatives per ajudar a garantir el dret a l'habitatge, per part de la **Comissió d'Habitatge de la Barceloneta**, compromesa en la defensa d'aquest dret fonamental, amb la col·laboració de l'Oficina de l'Habitatge del Districte.

La nostra voluntat és que sigui una eina d'utilitat per als veïns (tant del nostre barri com d'altres), ja que **conèixer els nostres drets és el primer pas per poder defensar-los.**



“No firmis
res sense
assessorar-te
abans”

#consell_Nº1

1. Qui som?

A manera d'introducció, i de presentació, farem un repàs de la nostra trajectòria com a col·lectiu:

LA COMISSIÓ I ASSEMBLEA D'HABITATGE DE LA BARCELONETA

Davant la greu situació que pateix la ciutat (i La Barceloneta de manera particular) a causa de la dificultat per garantir l'accés i el manteniment de l'habitatge, provocada per un model socio-econòmic que permet –i formenta– l'especulació, i obliga a molts veïns a abandonar el seu barri, ja que no poden assumir els altíssims lloguers, els veïns i les veïnes de La Barceloneta ens organitzem per fer front col·lectivament a aquesta situació en l'Assemblea d'Habitatge, promoguda i convocada pels veïns de la Comissió d'Habitatge, amb el suport del Pla Comunitari del barri.

La COMISSIÓ D'HABITATGE DE LA BARCELONETA es va crear a l'octubre de 2012 en el marc de la Taula de Bon Veïnatge del Pla Comunitari (espai de treball comú on participen entitats i serveis públics). En una primera etapa se centra en buscar un consens al barri per definir uns objectius compartits respecte l'habitatge, posar sobre la taula la necessitat d'organització veïnal per defensar el dret a l'habitatge, i obtenir (i difondre) informacions relatives a l'habitatge (lleis, serveis, recursos, etc.), com a eines importants per poder actuar. També comença a intervenir de manera molt incipient acompanyant en el seu procés a persones afectades i aturant desnonaments.

Al maig de 2014, presentem en roda de premsa el Manifest per al Dret a un Habitatge Digne, resultat d'un procés col·lectiu de definició d'objectius i demandes en relació amb l'habitatge. Al Manifest reclamàvem: que no hi hagi desnonaments sense alternativa habitacional; que s'incrementi la dotació d'habitatge de lloguer social; que es garanteixi que els veïns es poden quedar al barri (sobre tot en el cas de la gent gran); que es prenguin mesures contra els pisos turístics; que es penalitzin els habitatges buits, i que l'Administració es comprometí a treballar amb la xarxa del barri. S'hi van adherir un munt d'entitats de la Barceloneta, així com del Districte de Ciutat Vella i de la ciutat.

Paral·lelament al Manifest, al 2014 la Comissió promou la constitució de l'ASSEMBLEA D'HABITATGE DE LA BARCELONETA, amb la voluntat de promoure l'ajuda mútua i l'organització veïnal de les persones que es troben en perill de ser desnonades de casa seva i poder, així, fer front col·lectivament al problema de l'habitatge al barri.

L' Assemblea es reuneix mensualment, i, a més de donar resposta a situacions individuals (gràcies a l'acompanyament i orientació que s'hi dona entre els propis veïns), ha aconseguit aglutinar nous veïns en aquesta lluita, tot incorporant-se a la Comissió impulsora.

A partir del 2016, amb la incorporació de veïns del Moviment Veïnal Barceloneta Diu Prou a la Comissió d'Habitatge, s'unifica i reforça la lluita veïnal per l'habitatge i contra l'especulació i turistificació del barri, la qual fins aquell moment havia estat organitzada de manera diferenciada: per una banda les lluites per l'habitatge i per altra, contra els pisos turístics.

Durant aquests anys, la Comissió d'Habitatge de la Barceloneta:

- **ens hem mobilitzat per aturar desnonaments al barri,**
- **hem acompanyat i orientat veïns en situació de risc de pèrdua de l'habitatge i de pobresa energètica.**
- **hem organitzat xerrades informatives sobre els diferents recursos disponibles,**
- **hem participat a la definició, difusió i seguiment del programa Canvia't d'Habitatge,**
- **hem buscat la complicitat d'altres agents, tant públics com de collectius i veïns.**



2. T'aconsellem que...

En qualsevol tipus de situació de risc amb l'habitatge que et trobis, és fonamental que no ho deixis per a l'última hora.

Si veus que pots arribar a tenir problemes, has d'acudir el més aviat possible a l'Assemblea del barri, on et podem orientar i acompanyar.

També, anar a l'Oficina d'Habitatge del Districte i al Centre de Serveis Socials del barri són passos obligats per posar en marxa les possibles solucions.



Què podem fer si estem en risc d'impagament del lloguer?

1. Anar al Centre de Serveis Socials del barri a comunicar la teva situació, perquè et puguin informar sobre les opcions o ajuts a què podries optar, com els ajuts puntuals per assumir factures dels subministraments.
2. Apuntar-te al Registre de Sol·licitants d'habitatge social a l'Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella, on també et poden informar sobre els ajuts per pagar el lloguer.
3. A l'Oficina d'Habitatge també funciona el servei del Punt d'Assessorament Energètic (PAE), on et poden orientar, entre altres coses, si tens dret al bo social de la llum i aigua. Si no arribes a pagar els subministraments, i en tens deutes, a més de plantejar-ho als Serveis Socials, és important anar a les assemblees d'assessorament col·lectiu de l'Aliança contra la Pobresa Energètica (es tracta d'un col·lectiu ciutadà que lluita per garantir el dret a l'energia i l'aigua).
4. Si encara no has deixat de pagar, o si el deute encara és baix: intentar negociar amb el propietari per baixar el preu del lloguer, al menys durant uns mesos. Es pot fer a través del servei de mediació de Caritas o de l'Ajuntament (Oficina d'Habitatge).

I si ja tenim la notificació del judici de desnonament?

1. Si has rebut la notificació de la celebració del judici de desnonament, has de sol·licitar (de seguida! Solament tens tres dies per fer-ho) un advocat d'ofici, a la Ciutat de la Justícia. Quan el demanes, el judici queda aturat fins que no tinguis la resposta. Si t'ho deneguen, pots presentar un recurs.
2. Si et notifiquen la data de desnonament, has d'anar de seguida a l'Oficina de l'Habitatge i comunicar-lo, per tenir opció d'entrar a la Taula d'Emergències Socials. A més, pots comptar amb l'ajuda d'una SIPHO, que és una figura que t'acompanyarà durant tot el procés, intentant arribar a algun acord amb el propietari, i coordinant-se amb tots els agents per intentar trobar la millor solució possible.
3. En virtut de l'article 704 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tens dret a ajornar un mes el llançament. Per fer-ho, has de presentar un recurs (la Plataforma d'Afectats per l'Hipoteca ha penjat el model del recurs al seu web, i es pot baixar).
4. No deixis d'estar en contacte amb els Serveis Socials, que et poden oferir suport en el pitjor dels casos, que no s'arribi a aturar el "llançament" (desnonament), i també et poden fer un informe social per presentar a l'Oficina d'Habitatge, on el tindran en compte a l'hora de valorar la treva situació a la Mesa d'Emergència Social.
5. Si ho has intentat tot, i, tot i així, arriba el dia de llançament i no tens una alternativa habitacional, no estaràs sol. Els veïns, a través de la Comissió d'Habitatge i l'Assemblea, estem organitzats per fer pinya davant la porta de la teva casa, per tal d'intentar, en el moment, negociar una sortida acceptable per a tothom.



I quins serveis m'ofereix l'administració local a les oficines d'habitatge?

La Xarxa d'Oficines de l'Habitatge de Barcelona ofereixen un punt de trobada per a la ciutadania en matèria d'habitatge.

Un equip de professionals forma aquesta xarxa que té per objectiu informar, tramitar, acompanyar i oferir serveis d'assessorament i mediació. El catàleg de serveis de les oficines en detalla totes les competències i tot allò que ofereixen.

Ajuts per a la rehabilitació

Ajuts per rehabilitar edificis i/o habitatges

Ajuts per a la instal·lació d'ascensors

Assessorament tècnic per a obres de rehabilitació i rehabilitació energètica

Cèdules d'habitabilitat

Accés a l'habitatge protegit i social

Informació sobre les promocions d'habitatge protegit: de compra, lloguer, en dret de superfície i habitatges per a contingents especials

Inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Adjudicació d'habitatges protegits

Ajuts al lloguer i borses d'habitatge

Prestacions permanents per al pagament del lloguer

Renda bàsica d'emancipació (restringida a les vigents)

Prestacions d'especial urgència: lloguers/hipoteques i desnonaments

Borsa d'habitatge de lloguer de Barcelona: captació d'habitatges privats i gestió dels contractes de lloguer, destinada a les persones amb dificultats d'accés al mercat privat

Ús digne de l'habitatge

Informació i assessorament legal en matèria d'habitatge

Habitatges per a emergències socials

Ofideute: assessorament sobre deute hipotecari

Mediació en el lloguer: relacions entre el propietari i el llogater, problemàtiques veïnals, assetjament immobiliari, entre altres

Serveis complementaris

Informació d'altres serveis i prestacions per a l'habitatge: Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social

Punt d'Assessorament Energètic de Ciutat Vella

“No et quedis
sol o sola”

#consell_N°2

Busca el suport dels teus veïns, i organitza't tu també.
Quan més siguem, més força tindrem
per exigir que es garanteixi el dret a l'habitatge.

Dades dels serveis:

Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella (i Punt d'Assessorament Energètic, PAE)

Pl. Salvador Seguí 13 – 010

Horari:

Dll-Dma-Dmc-Dv: 8:30 a 14.30h.

Dijous: de 8:30 a 20h.

Cal concertar cita al 010 (trucada gratuïta)

Centre de Serveis Socials de la Barceloneta

C/ Balboa 11. 93.6197311

Horari:

dilluns, dimecres i divendres: de 9-13 h;

dimarts: de 9 a 13 i de 16 a 18h;

dijous: de 16-18 h

Servei de mediació de Caritas

607 060 592 | Fax. 93 315 18 82 smh@caritasbcn.org

Servei d'Orientació Jurídica (SOJ) de Barcelona

Avinguda del Carrilet, 3 Edifici D, 1a. planta (Ciutat de la Justícia) 93.4221545

Horari:

de dilluns a divendres, de 9 a 14h.

Altres dades d'interès:

PIOL (Punt d'Informació i Orientació Laboral de la Barceloneta)

Centre Cívic Barceloneta c/ Conreria 1-9

Contacte: Si és la primera vegada que vens, t'has d'apuntar a la Recepció per assistir, el següent dimarts a les 11h, a la sessió grupal d'acollida. Porta el teu CV!

Agència de l'Habitatge de Catalunya

(habitatge de lloguer social fora de Barcelona) 93.2287100 c/ Diputació 92

Veure www.agenciahabitatge.cat . Clicar a "Busques pis, local o garatge?".

Al buscador, marcar els pisos de lloguer d'adquisició directa.

3. Els teus drets

Et recopilem la legislació vigent sobre llogers per a que puguis consultar-la en cas de dubte i poder fer valdre els teus drets.

Nota: aquesta informació ha estat elaborada amb la col·laboració de l'Oficina d'Habitatge de Ciutat Vella i té validesa en la data de la seva publicació: la primavera del 2018. Així que qualsevol canvi legislatiu a futur pot implicar que aquesta informació no estigui actualitzada.

1. En primer lloc has de buscar el teu contracte i comprovar a quina data està signat. Pots estar en algun d'aquests supòsits:

CONTRACTES D'ARRENDAMENTS INDEFINITS ("de renda antiga")
(ANTERIORS AL MES DE MAIG DE 1985, SOTMESOS A LA LAU DE 1964)

CONTRACTES D'ARRENDAMENTS DEL DECRET BOYER
(SIGNATS ENTRE EL 9 DE MAIG DE 1985 I L'1 DE GENER DE 1995)

CONTRACTES D'ARRENDAMENTS DEL DECRET BOYER
(SIGNATS A PARTIR DE L'1 DE GENER DE 1995)

2. Salta directament a la secció corresponent on trobaras resposta a les preguntes més freqüents per cada tipus de contracte.



“Fes valer els teus drets”

#consell_Nº3

Un contracte de lloguer comporta obligacions per part de la propietat que sovint no són reclamades, en ser desconegudes.
Consulta el teu cas a les seccions següents.
(Ets l'arrendatari o arrendatària)

I. SOBRE CONTRACTES D'ARRENDAMENTS INDEFINITS (ANTERIORS AL MES DE MAIG DE 1985, SOTMESOS A LA LAU DE 1964)

A. QÜESTIONS GENERALS

1.- Aquests contractes d'arrendament tenen vigència indefinida?

Sí, sempre. L'arrendador està obligat a prorrogar-los, amb independència de quina sigui la durada pactada.

2.- L'arrendador pot exigir canviar el contracte per un de nou sotmès a la Llei d'Arrendaments Urbans de 1994, encara que es faci constar que aquest nou contracte que la vigència serà indefinida?

No, mai. Encara que la Llei d'arrendaments Urbans hagi canviat, els contractes anteriors a la seva entrada en vigor queden subsistents i emparats d'acord amb la antiga Llei, amb els canvis previstos a les Disposicions Transitòries de la nova. Canviar el contracte per un de nou amb vigència indefinida, implicaria considerar-lo fet per 1 any, atès que la nova Llei d'Arrendaments Urbans, estableix que quan no hi ha determinació temporal, el contracte s'entén celebrat per 1 any. La conseqüència seria que l'arrendament de vigència indefinida tindria un termini de finalització finit a 3, amb un màxim de 1 més de pròrroga.

3.- És possible fer una subrogació del contracte (transmetre'l) entre persones vives?

No, aquesta possibilitat, regulada en l'art. 24.1 del TRLAU 1964, ha estat exclosa per la DT 2 de la Llei 29/1994.

La subrogació només es pot fer per mort del titular del contracte en determinats casos.

4.- Es poden subrogar en el contracte els familiars del llogater?

A) Amb caràcter indefinit:

1. El cònjuge que no estigui separat, o la parella de fet.
2. Els fills de l'arrendatari que tingui una minusvalidesa declarada, superior al 65% i sempre que hagin conviscut amb l'arrendatari, al menys, 2 anys abans de la seva defunció.
3. Els ascendents que hagi conviscut amb l'arrendatari, al menys, 3 anys abans de la seva defunció.

B) Amb caràcter temporal:

Els fills de l'arrendatari que no tinguin cap invalidesa superior al 65%.

En aquest cas, la subrogació serà per un màxim de 2 anys o el necessari fins que els fills assoleixin l'edat de 25 anys si aquesta data fos posterior

5.- Es poden fer segones subrogacions?

A) Amb caràcter indefinit:

- Al cònjuge que no estigui separat, o la parella de fet.

- Als fills del subrogat que visquessin amb ell i tinguessin una minusvalidesa declarada, superior al 65%. En cas de minusvalidesa, es considera que n'hi ha prou amb que concorri la incapacitat, encara que no hagi estat formalment declarada.

En aquest cas el problema serà la prova: el fill subrogat haurà d'acreditar que al temps de la defunció estava ja afectat per la minusvalidesa en el grau exigut per la Llei.

B) Amb caràcter temporal:

Als fills del subrogat que visquessin amb ell i que NO tinguessin cap invalidesa superior al 65%.

En aquest cas, el termini màxim de la 2^a subrogació serà de 2 anys o el necessari fins que assoleixin l'edat de 25 anys si aquesta data fos posterior .

6.- Poden haver terceres o ulteriors subrogacions?

No

7.- Quan s'ha de comunicar la subrogació?

Dins els 90 dies següents a la mort de l'arrendatari i per conducte fefaent (burofax o notificació notarial), segons art. 16 LAU 29/1994 per remissió de la Disposició Transitòria Segona LAU 29/1994.

8.- Si transcorren els 90 dies i no es comunica la mort de l'arrendatari, es perd el dret a la subrogació?

No.

Abans de la resolució del contracte, l'arrendador ha de requerir per a què se li comuniqui la subrogació. Si transcorren 30 dies comptats des de la notificació del requeriment sense que ningú contesti, el contracte quedarà extingit.

Aquest fet implica que l'interessat pot notificar la subrogació en qualsevol moment, abans del requeriment de l'arrendador.

9.- Les subrogacions produïdes abans de la entrada en vigor del TR 1964, computen?

No si es van comunicar a la persona propietària.

El còmput de subrogacions s'ha de començar a comptar des de la vigència del T.R. d'1 de juliol de 1964, es a dir a partir de juliol de 1964, sempre i quan les subrogacions anteriors hagin estat degudament comunicades en el seu moment a la persona propietària, ja que la Disposició Transitòria Desena estableix que els beneficis reconeguts en els *arts. 58 i 59 seran aplicables als contractes de inquilinat vigents en el moment de començar a regir aquesta Llei, qualsevol que sigui el nombre de subrogacions que s'haguessin produït amb anterioritat..”

10.- Si el titular del contracte era el ex-cònjuge, continua vigent el contracte d'arrendament després de la separació?

Si hi ha atribució judicial de l'ús habitatge al cònjuge no titular, es produirà una modificació subjectiva del contracte d'arrendament, ates que el cònjuge esdevé titular de l'arrendament. Cal notificar aquesta modificació a la persona propietària.

11.- Es pot incrementar la renda?

No al arbitri de la persona propietària. La renda es pot actualitzar d'acord amb unes formules taxades previstes a la Disposició Transitòria Segona de la Llei d'Arrendaments Urbans de l'any 1994. Ara bé, la possibilitat d'actualitzar prescriu al llarg de la primera anualitat, en anar complint-se l'anualitat de cada contracte, transcorreguts quinze anys des de l'entrada en vigor de la llei (1/1/1995)

12.- L'arrendador por repercutir el Impost del Bens Immobles i a l'arrendatari?

Si, sempre, encara que no s'hagi pactat en el contracte, per aplicació de l'apartat 10.2 Disposició transitòria segona llei 29/1994

13.- L'arrendador pot repercutir en l'arrendatari la despesa de serveis i subministres?

Si, excepte quan en el contracte s'ha “pactat expressament” que aquestes despeses siguin a càrrec de l'arrendador.

14.- L'arrendatari te preferència respecte a tercers per comprar l'habitatge i a un preu determinat?

Els arrendataris tenen dret d'adquisició preferent (de tanteig o retracte), excepte quan es transmeti la totalitat de l'immoble com una única unitat registral (quan al Registre de la Propietat no consti dividit l'edifici per pisos). Aquest dret si es podrà exercitar quan l'immoble transmet esta conformat per un únic habitatge o quan existint propietat horitzonat (divisió per pisos) l'habitatge es transmeti per plantes o agrupat a d'altres.

15-Continua vigent un contracte d'arrendament quan l'habitatge s'executa per impagament hipoteca?

Tots els contractes d'arrendament formalitzat abans del 9/05/1985 subsisteixen per aplicació de l'art. 57 del TRLAU 1964. Per tant l'executant es subroga en la posició del propietari executat.

16.- En quins supòsits l'arrendador pot exercitar l'acció de denegació de pròrroga forçosa (art. 62 i ss TR 1964):

1r. Quan l'arrendador necessiti per a si l'habitatge o per a què els ocupin els seus ascendents o descendents legítims o naturals.

2n. Quan s'autoritzi a l'arrendador l'enderrocament de la finca per edificar una altra que tingui, com a mínim, un terç més dels habitatges que en aquella hi hagués.

3r. Quan l'habitatge no estigui ocupat durant més de sis mesos en el curs d'un any, o el local de negoci romanguí tancat per termini igual, tret que la desocupació o tancament obeeixi a justa causa.

4t. Quan el llogater ocupi dos o més habitatges en la mateixa població i l'ús de tots ells no sigui indispensable per atendre a les seves necessitats.

5è. Quan el llogater, en un termini de sis mesos immediatament anteriors a la data de la presentació de la demanda de resolució del contracte, hagués tingut a la seva lliure disposició, com a titular d'un dret real de gaudi o gaudi, un habitatge desocupat i apte per a la satisfacció de les seves necessitats i de característiques anàlogues a l'arrendat.

B. OBRES

1.- Quin tipus d'obres es obligatori que faci l'arrendador?

Totes aquelles de conservació necessàries per mantenir l'immoble en l'adequat estat per al ús de l'habitatge, sempre que els desperfectes no els hagi causat l'arrendatari.

2.- Pot l'arrendador negar-se a fer obres argumentant que la renda que paga l'arrendatària és massa baixa?

No, mai.

L'obligació de l'arrendador de mantenir l'immoble en adequat estat per al seu ús d'habitatge és comú a totes les legislacions d'arrendaments urbans, també en la urbanística si aquest arrendador és la persona propietària, sense que cap d'elles estableixi cap excepció al compliment d'aquesta obligació.

3.- L'arrendador pot repercutir les obres en l'arrendatari.

Cal distingir entre:

Obres de millora (són les que excedeixin de la conservació de l'immoble per destinar-ho al seu ús). Només es podrà incrementar la renda si hi ha acord exprés de l'arrendatari.

Obres de conservació (les necessàries per que l'habitatge es pugui destinar al seu ús): Segons al Tribunal Suprem no es poden repercutir les obres als arrendataris amb contractes compresos entre l'any 1964 i l'any 1985, a excepció que això s'hagi pactat expressament en el contracte. Pel contrari, sí que es podrà fer sempre en els contractes anteriors a 1964.

4.- Si la persona titular d'un contracte de lloguerés minusvàlida o ho és el seu cònjuge o un familiar que convisqui amb ella, necessita l'autorització de la persona propietària, per adequar l'habitatge a la seva minusvalidesa?

No, però haurà de notificar, sense esperar autorització de la persona propietària la realització en l'habitatge de les obres d'adequació necessàries.

En aquest cas, encara que no es exigible per llei, es aconsellable presentar còpia del certificat de minusvalidesa, el certificat de convivència per acreditar que el cònjuge o familiar viuen amb la persona titular del contracte, i còpia del projecte tècnic de les obres a realitzar.

5.- Quan es considera que una persona te la consideració de discapacitada?

a) Les que tinguin reconegut un grau de discapacitat superior al 33%. (art. 1,2 de la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat)

b) Les persones majors de 70 anys (art. 1.3 de la Llei 15/1995). En aquest cas, serà suficient acreditar la necessitat d'adequar l'habitatge amb una simple còpia del DNI, que demostrï l'edat de la persona arrendatària, del seu cònjuge o de la persona que conviu amb ella)

6.- La realització d'una obra de millora sense autorització comportarà la resolució del contracte de lloguer?

La Jurisprudència considera que no es susceptible de resolució de contractes les obres realitzades a instància i càrrec del llogater, sense autorització del persona propietària, quan aquestes no han afectat a la configuració de l'habitatge.

7.- Com s'han de repercutir les obres?

a) En cas que NO les hagi demanat l'arrendatari o NO les hagi ordenat cap autoritat: Només es podrà repercutir el 12% del import total de les obres, deduïdes les quantitats subvencionades.

El import total de les obres i de les subvencions s'ha de justificar i acreditar sempre. La repercussió s'haurà de fer entre tots els pisos que hagi en l'edifici, arrendats o no, inclosos els locals i es calcularà aplicant a l'import repercutible el coeficient que representi la superfície de l'habitatge arrendat, respecte a la superfície del conjunt de l'immoble.

La quantitat repercutida no pot excedir mai del 50% del import de la renda anual, sense que es pugui computar als efectes del càlcul, el import dels conceptes assimilats a la renda, com IBI, serveis, subministres, etc. I l'haurà de pagar l'arrendatari durant tota la vigència del contracte, que quedarà incorporada com quantitat assimilada a la renda.

b) En cas que les hagi demanat l'arrendatari o les hagi ordenat una autoritat administrativa o judicial:

Es podrà repercutir el import total de les obres, A aquesta quantitat se li afegirà el import que resulti d'aplicar-li el interès legal del diner calculat sobre aquesta suma per un període de 5 anys i se li deduiran les quantitats subvencionades. De la total suma, l'arrendador només pot repercutir el 10% cada any, és a dir que l'arrendatari haurà de pagar el import total distribuït en 10 anys.

La repercussió s'haurà de fer entre tots els pisos que hagi en l'edifici beneficiats per les obres, arrendats o no i la quantitat repercutida no pot excedir mai 5 vegades la renda anual vigent, a més de les quantitats assimilades, o bé el import del salari mínim inter-professional, si aquest és menor.

En qualsevol cas, l'arrendador està obligat a justificar les obres amb factures i amb el grau de detall suficient.

En tots els casos, serà necessari una notificació prèvia a la realització de l'increment amb el següent contingut:

L'import total de les obres i de les subvencions.

La justificació documental que acrediti la despesa.

La distribució de l'import entre tots els departaments i el coeficient que representa sobre el total l'habitatge repercutit

La persona arrendatària disposarà d'un termini de 30 dies per oposar-se a l'augment.

8.- En cas que sigui necessari fer obres de conservació que facin inhabitable l'habitatge, el persona propietària ha de suportar les despeses de real·lotjament de la persona arrendatària

Si, està obligada al real·lotjament temporal en un habitatge de la mateixa superfície que el que tenia si no arribava a 90 m², o de la meitat de la superfície que tenia si l'habitatge a rehabilitar és superior a 90 m².

La persona arrendatària no haurà de pagar cap quantitat en concepte de renda en l'habitatge de real·lotjament temporal que superi el que venia pagant en el que es rehabilita.

A més la persona propietària ha de garantir el retorn de la persona titular de contracte d'arrendament a l'habitatge original, una vegada concloses les obres de rehabilitació.

I. SOBRE CONTRACTES D'ARRENDAMENTS DEL DECRET BOYER (SIGNATS ENTRE EL 9 DE MAIG DE 1985 I L'1 DE GENER DE 1995)

A. QÜESTIONS GENERALS

1.- Aquests contractes d'arrendament tenen vigència indefinida?

No.

Estan sotmesos a tàcita reconducció que significa que si arriba el final del termini contractual fixat sense que ni l'arrendador ni l'arrendatari denunciïn el contracte, l'arrendament es renovarà automàticament, però el contracte finalitzarà si qualsevol de les parts anuncia amb temps la voluntat de no renovar-lo.

2.-Quina duració ha de tenir l'arrendament tàcitament reconduït?

1 any si la renda fixada en el contracte inicial era anual (encara que dividida en mesos), d'un mes si aquesta es va pactar per mesos i d'un dia si la renda es va pactar per dies. Aquests últims terminis són els que s'aniran repetint fins que alguna de les parts mostri la voluntat de no continuar la relació

3.- Els contractes d'arrendament perfeccionats a partir del 9 de maig de 1985 i abans de l'1 de gener de 1995, poden estar sotmesos a pròrroga forçosa?.

Només si així s'ha pactat en el contracte.

B. OBRES

1.- Es poden repercutir les despeses de les obres de conservació efectuades per la persona propietària en l'immoble?

Només es podria si en el contracte es va pactar la pròrroga forçosa o si no ha transcorregut encara el termini contractual previst en el contracte inicial (pot haver-se pactat una vigència de contracte de 99 anys).

En aquests dos casos el contracte original estaria subsistent i, per tant, li seria d'aplicació la Llei d'Arrendaments Urbans de 1964 per disposició del Decret Boyer que sí preveu la repercussió de les obres de conservació.

En els casos en els que s'hagi produït una o més renovacions automàtiques del contracte per tàcita reconducció, amb vigència ja de la Llei d'Arrendaments Urbans 1994,

no serà d'aplicació la repercussió de les obres perquè aquesta Llei, aplicable als nous contractes renovats, no preveu aquesta possibilitat, llevat que en el contracte s'hagi pactat expressament.

2.- Es poden repercutir obres de millora?

Si, fins un límit del 20% del que es paga de renda.

I. SOBRE CONTRACTES D'ARRENDAMENTS SIGNATS A PARTIR DE L'1 DE GENER 1995

A. QÜESTIONS GENERALS

1.- Aquests contractes d'arrendament tenen vigència indefinida?

No. Estan sotmesos sempre a un termini determinat.

2. És vàlid un contracte d'arrendament en el que les parts pactin voluntàriament una vigència indefinida?

No, la duració del contracte no pot ser mai indeterminada. En aquest cas, s'entendrà que el termini de l'arrendament és d' 1 any si la renda fixada és anual, d' 1 mes si és mensual o d' 1 dia si és diària.

Sobre aquesta qüestió s'ha de tenir especial cura, atès que s'han detectat situacions d'arrendataris amb contractes sotmesos a pròrroga forçosa (Llei de 1964), que són cominats pels arrendadors a novar els contractes antics, sota el pretext que en el nou contracte es posarà que el termini de vigència serà indefinit.

Això és en realitat un engany, perquè de fet, el que provoca és que l'arrendament inicialment sotmès a pròrroga forçosa passi a tenir una vigència màxima de 3 anys i, així l'arrendatari, que abans tenia assegurada la seva possessió indefinidament, l'acabi perdent, transcorregut aquest termini.

3.- Quina duració ha de tenir l'arrendament?

És lliure. Serà el que les parts vulguin, ara bé, si és inferior a 3 anys, l'arrendatari té dret a estar com a mínim aquests 3 anys. Llevat que el contracte s'hagi perfeccionat abans del dia 6 de juny de 2013 (en que va entrar en vigor la Llei 4/2013, de reforma de la Llei d'arrendament Urbans de 1994).

En aquest casos la duració mínima del contracte serà de 5 anys

4.- El contracte d'arrendament es pot prorrogar una vegada transcorregut el termini mínim de vigència del contracte?

Si, anualment, en un període màxim de tres anys si el contracte és anterior al 6 de juny de 2013. En aquest cas, acabats aquests 3 anys, si ni arrendador ni arrendatari denuncien el contracte, és d'aplicació l'article 1581 del Codi Civil i el contracte quedarà prorrogat per 1 any, si la renda fixada en el contracte inicial es va pactar per anys; per 1 mes si aquest es va pactar per mesos; i per un 1 dia si la renda es va pactar per

i per un 1 dia si la renda es va pactar per dies, i amb aquests terminis s'anirà prorrogant automàticament, fins que alguna de les parts mostri la seva voluntat de no renovar.

Si el contracte es posterior al 6 de juny de 2013, la pròrroga del contracte tindrà la vigència d'1 any i si acabat aquest termini ni arrendador ni arrendatari denuncien el contracte, és d'aplicació l'article 1581 del Codi Civil.

5.- La persona propietària pot resoldre el contracte abans de la finalització del mateix?

La persona propietària podrà instar la denegació de la pròrroga obligatòria, quan en el contracte hagin pactat de forma expressa, la necessitat per a l'arrendador d'ocupar l'habitatge arrendat abans del transcurs del termini mínim de vigència del contracte (3 o 5 anys segons la data de signatura) per destinar-la a habitatge permanent per a si o els seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o per al seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de divorci o nul·litat matrimonial.

6- Quines conseqüències pot tenir el desistiment unilateral per part de l'arrendatari abans de la finalització del termini pactat?

Si la persona arrendatària desisteix unilateralment i no han transcorregut al menys 6 mesos de vigència del contracte, haurà d'indemnitzar a la persona arrendatària amb un més per cada any de vigència que li resti per complir.

Si han transcorregut 6 mesos de vigència l'arrendatari podrà desistir unilateralment del contracte sense haver d'indemnitzar a la persona arrendatària, llevat que s'hagi pactat el contrari en el contracte.

7.- En cas d'execució hipotecària, el nou propietari s'ha de subrogar en el contracte de lloguer?

Només si el contracte d'arrendament està inscrit en el Registre de a Propietat des d'abans de la data de la data d'adjudicació.

En cas contrari, el contracte de lloguer quedarà resolt.

8.- En cas de transmissió de l'habitatge per qualsevol causa, el nou propietari s'ha de subrogar en el contracte de lloguer?

No obligatòriament.

Només si el contracte està inscrit en el Registre de la Propietat.

En cas contrari, el nou adquirent pot resoldre unilateralment el contracte.

9.- És pot incrementar la renda per part de la persona arrendadora?

No durant el termini mínim de vigència del contracte, si no es pacta expressament. Transcorreguda la vigència mínima del contracte, si que es pot aplicar un índex d'actualització que serà l'Índex de Garantia de Competitivitat si les parts no pacten un altre diferent.

10.- L'arrendador pot repercutir el IBI, les despeses de serveis individuals i les quotes comunitàries en l'arrendatari?

Sí, sempre que es pacti expressament en el contracte i es fixi quina és la quantitat concreta anual que es repercuteix i el concepte pel qual es repercuteix.

11.- Hi ha un límit a les repercussions de despeses generals, els serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que corresponguin a l'habitatge arrendat?

Si, però aquesta limitació no es aplicable als tributs. Mai en un percentatge superior al 40% del que es paga de renda.

12.- La persona arrendadora està obligada a especificar una a una les quantitats que integren el pagament del lloguer de l'habitatge?

Si, és obligatori que el rebut del lloguer especifiqui de forma separada tots els conceptes que integren el pagament, tant la renda como les quantitats repercutides i assimilades a la renda.

No es pot lliurar un rebut amb una única quantitat sumada sense especificacions.

13.- Quin és el import màxim de la fiança obligatòria en els habitatges?

El import d'un mes de renda i l'arrendador està obligat a dipositar-la, bé en la cambra de la Propietat Urbana, bé en l'INCASOL.

No obstant, es poden pactar lliurement altres mesures de garantia complementàries (avals).

14.- La fiança es pot actualitzar?

Mai durant el termini de vigència del contracte. Després, es podrà augmentar o disminuir en proporció a l'augment o disminució de la renda.

15.- L'arrendatari pot deixar de pagar el darrer mes de renda a compte de la fiança?

Mai, si no ho pacta expressament amb l'arrendador.

16.- L'arrendador pot retenir el import de la fiança?

No sense causa justificada que acrediti el deteriorament de l'immoble arrendat. Mai unilateralment.

Per tant, una vegada finalitzat l'arrendament caldrà efectuar una inspecció conjunta del mateix per part d'arrendatari i arrendador, per tal que tots dos puguin manifestar el que considerin sobre l'estat de l'immoble.

17.- La persona arrendatària té dret a adquirir amb caràcter preferent l'habitatge arrendat en cas de venda del mateix?

Sí, sempre però el pot renunciar si així ho pacta expressament amb l'arrendador en el contracte.

No existeix dret d'adquisició preferent quan l'habitatge arrendat es ven conjuntament amb altres habitatges o locals del mateix edifici o quan els diferents habitatges de les diferents persones propietàries d'un immoble els compra una mateixa persona física o jurídica.

18- Sotsarrendament i arrendament d'habitatge

El sotsarrendament de l'habitatge ha de ser parcial i expressament consentit per l'arrendador, al contracte de sotsarrendament es regeix per la LAU 94.

L'import de renda no pot ser superior a l'import que vingui pagant l'arrendatari.

B. OBRES

1.- Es poden repercutir obres de millora?

No durant la vigència mínima del contracte.

Si es prorroga l'increment es pot fer, fins un límit del 20% del que es paga de renda.

2.- Es poden repercutir les obres de conservació?

No, mai.

3.- La persona arrendatària ha de suportar l'execució d'obres per part de la propietat?

Sí, sempre que no es puguin efectuar una vegada vençut el termini contractual.

Si les obres son de rehabilitació de l'edifici, la propietat està obligada al real·lotjament temporal en un habitatge de la mateixa superfície que el que tenia si no arribava a 90 m², o de la meitat de la superfície que tenia, si l'habitatge a rehabilitar és superior a 90 m². La persona arrendatària no haurà de pagar cap quantitat en concepte de renda en l'habitatge de real·lotjament temporal que superi el que venia pagant en el que es rehabilita. A més, la persona propietària ha de garantir el retorn de la persona titular de contracte d'arrendament a l'habitatge original, una vegada concloses les obres de rehabilitació.

4.- La persona arrendatària ha de demanar permís a l'arrendador per fer obres?

Només quan les obres impliquin modificar la configuració de l'habitatge o dels seus accessoris o puguin provocar una disminució de l'estabilitat o de la seguretat.

És important destacar que unes obres de canvi de cuina o de renovació del bany no requereixen autorització prèvia, encara que es canviï la ubicació dels seus elements (p.ex. que en un bany es col·loqui la banyera en el lloc on estava la pica de rentar les mans, o que es substitueixi la banyera per un plat de dutxa). Si que requerirà autorització, p.ex., la substitució d'envans o la transformació d'un dormitori en un bany.

L'arrendatari no ha de demanar permís per executar les obres de conservació que siguin urgents. Només haurà de comunicar la necessitat d'executar aquestes obres al persona propietària, però no necessitarà esperar l'autorització d'aquest.

Les obres per adequar l'habitatge a la condició de minusvàlid de l'arrendatari no requereixen autorització del persona propietària, encara que modifiquin l'estructura, però sí que requeriran comunicació prèvia.

5.- La persona arrendatària pot resoldre el contracte d'arrendament per la manca de conservació de l'habitatge?

Si, sempre i quan hagi requerit prèviament a la persona propietària que faci les obres pertinents.

“Denúncia l’assetjament inmobiliari”

#consell_N°4

4. Sobre el mobbing o assetjament immobiliari

1.- Què es l'assetjament immobiliari.

L'assetjament immobiliari és la situació que es dona quan algú que ocupa un habitatge amb un títol legítim rep pressions per part d'algú altre, amb la finalitat de coaccionar-lo per deixar el pis lliure en contra de la seva voluntat.

2. Com es pot fer assetjament immobiliari.

L'assetjament immobiliari es pot fer, tant per acció, com per omissió.



3. Quan hi ha assetjament immobiliari per acció

- Quan s'executen obres de rehabilitació integral de l'edifici sense avisar i sense real·lotjar als ocupants legítims.
- Quan la persona propietària d'un habitatge o el seu representant imputa als seus ocupants coses que en realitat no han fet (obres sense permís, subarrendar el pis, etc.) per justificar una acció de resolució del contracte d'arrendament temerària i sense cap fonamentació jurídica.
- Quan es retiren les bústies (això impedeix rebre comunicacions que poden ser importants en relació amb l'ocupació de l'habitatge, com per exemple una demanda de resolució del contracte que te un termini molt curt per poder contestar-se i que si no es contesta porta implícita la resolució directa del contracte).
- Quan s'intenta que un arrendatari amb un contracte de pròrroga forçosa signi un nou contracte que el substitueixi.
- Quan es provoquen desperfectes intencionats que afecten a les condicions d'habitabilitat.

- Quan es realitzen activitats clandestines en l'edifici que molesten l'ús residencial dels legítims habitants (pisos turístics il·legals, etc), amb coneixement de la persona propietària.
- Quan es pertorba el gaudi pacífic de l'habitatge amb constants visites de taxadors, compradors o tècnics particulars per compte de la persona propietària que, sense previ avís, exigeixen l'entrada en el domicili.
- Quan es modifiquen els subministraments d'energia de l'edifici que comporten un notable increment de la despesa per l'arrendatari (canvi de les instal·lació de gas per instal·lació elèctrica que comporta la substitució dels electrodomèstics i un increment de la factura de consum).
- Quan no s'autoritza a l'arrendatari l'execució d'obres necessàries d'adequació de l'habitatge, sense que legalment sigui necessari donar aquesta autorització o quan s'imposen condicions a la seva execució que no tenen justificació legal. (impedir la substitució de banyeres per plats de dutxa, condicionar l'execució de les obres a un augment arbitrari de la renda, etc.).
- Quan es restringeix l'ús dels elements comuns de l'edifici sense cap motiu aparent (retirada d'estenedors dels patis interiors, restricció d'accés a la coberta quan aquesta accés estava admès, retirada d'antenes, etc.).
- Quan es canvia o s'imposa arbitràriament el sistema de cobrament de la rendes en perjudici de l'arrendatari (deixar de domiciliar els rebuts), o quan injustificadament es nega un sistema de pagament alternatiu més còmode i segur per l'arrendatari (obligar a pagar personalment en el domicili de l'administrador de finques o del propietari, etc.).
- Quan s'impedeix el normal accés a l'habitatge (es canvien els panys de la porta d'entrada de l'edifici sense previ avís, etc).
- Quan es restringeix l'ús de l'ascensor col·locant un accés amb una clau de la que no disposa l'ocupant legítim de l'habitatge.

En general, quan algú realitza accions positives (actives) contra l'ocupant legítim de l'habitatge.

4. Quan hi ha assetjament immobiliari per omissió.

- Quan no es cobren les rendes.
- Quan no s'executen obres de conservació en el domicili.
- Quan no es reparen desperfectes bàsics d'urgent necessitat (porta del carrer tancada, etc).
- Quan el propietari no executa les accions personals que li corresponen per fer cessar activitats clandestines o delictives en l'edifici del que es propietari, després de que s'hagin denunciat.
- Quan el propietari fa obres de conservació en l'edifici però deliberadament omet executar-les en l'àmbit d'influència de l'habitatge ocupat (execució parcial de reparació d'escaleres o baranes fins un cert pis, manca d'il·luminació en determinats replans, etc.)

5. Què és l'abús de dret.

L'abús de dret és produeix quan algú fa ús d'un dret legítim sense que li reporti cap benefici ni profit i, en canvi, ocasionant un clar i calculat perjudici en una altra persona (per exemple, negar-se a autoritzar una obra necessària per un arrendatari sense cap raó que justifiqui la negativa). L'abús de dret és un indicatiu d'assetjament immobiliari.

6. La persona propietària d'un habitatge pot obligar al seu ocupant legítim a deixar-lo entrar sense justificació.

No.

L'ocupant d'un habitatge que el destini a la seva residència habitual té constituït en ell el seu domicili i el domicili és un dret fonamental inviolable protegit per la Constitució Espanyola de 1978.

Ningú pot entrar en el domicili d'una persona si aquesta no ho autoritza expressament o si qui pretén entrar no té una autorització judicial.

Si la persona propietària d'un habitatge necessita entrar, prèviament ha de justificar una causa raonable i ha de sol·licitar permís a l'ocupant que, llevat que la causa sigui la necessitat d'obres de reparació urgents que no admetin demora, serà lliure de donar-lo o no.



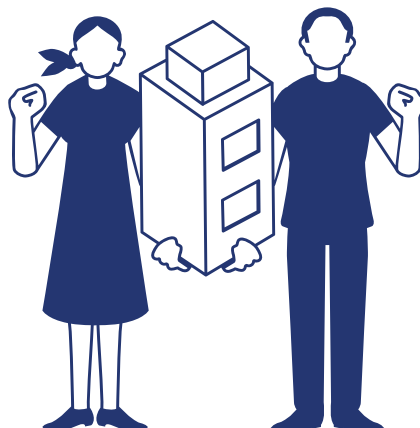
7. Es poden fer obres de rehabilitació integral en un edifici ocupat.

No, la llei obliga a desallotjar prèviament l'edifici i a real·lotjar provisionalment als ocupants legítims i, a més, obliga a garantir-los el dret a retornar als seus respectius habitatges una vegada acabades les obres de rehabilitació.

8. On podem buscar assessorament legal i acompanyament en casos d'assetjament?

A l'Oficina d'Habitatge del Districte pots demanar cita amb un advocat especialitzat en casos d'assetjament immobiliari, qui t'orientarà, gratuïtament, sobre el teu cas particular, i t'acompanyarà en el procés per fer-hi front.

També tens orientació a l'espai col·lectiu de l'Assemblea d'Habitatge de la Barceloneta, cada últim dimecres de mes a les 18h, al Centre Cívic.



Creative Commons CC BY-NC
Agraïments per les fotos: Vicens Forner

Amb el suport de:





Veí, veïna: NO ESTÀS SOL

COMISSIÓ D'HABITATGE DE LA BARCELONETA

Ens reunim l'últim dimecres de cada mes, a les 18h, al Centre Cívic

