

**20
15**

ÀREA DELS
SERVEIS TÈCNICS

MEMÒRIA ANUAL



**Consell Comarcal
de l'Alt Empordà**

L'Àrea de serveis tècnics està ubicada al tercer pis de la seu del Consell Comarcal de l'Alt Empordà i la forma un equip de tècnics al servei dels ajuntaments de la comarca.

Aquesta àrea és l'encarregada de dur a terme els projectes i les direccions d'obres, els plans especials urbanístics d'identificació i regulació de masies i cases rurals, i les tasques pròpies d'una àrea que treballa amb la intenció d'adequar, planejar, cuidar i respectar el territori segons les sol·licituds dels ajuntaments que ho requereixin.

Aquest equip tècnic el formen una arquitecta cap d'àrea, un arquitecte tècnic, un enginyer tècnic, dos delineants i una auxiliar administrativa.

L'Àrea de serveis tècnics, a més, disposa d'una oficina local d'habitatge la qual du a terme les tasques delegades des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant un conveni entre la Generalitat i el propi Consell. Aquesta oficina la integra un equip tècnic format per una tècnica d'habitatge coordinadora del servei, una tècnica d'habitatge, una arquitecta tècnica i dos auxiliars administratius. Aquest servei té com a finalitat principal assegurar la màxima cobertura territorial en la prestació dels serveis de gestió d'ajuts relacionades amb l'habitatge i facilitar la proximitat de les gestions amb la ciutadania.

DESCRIPCIÓ DE LES FEINES DUTES A TERME

1. Programa d'assistència tècnica

Consisteix en la redacció de projectes que els ajuntaments sol·liciten en els Programes d'assistència tècnica que es convoquen anualment.

Es tracta de projectes que poden ser tant d'edificació de nova planta, com rehabilitació, projectes d'espais públics o pavimentacions de vies urbanes, i també projectes d'infraestructures i instal·lacions de serveis.

Durant el 2015 s'han redactat els projectes i també les memòries valorades que a continuació s'anomenen en els municipis següents:

MUNICIPIS	PROJECTES
Pau	Reparació del camí vell de Pau a Palau i Vilajuïga
Pedret i Marzà	Reparació de la façana i ampliació de l'edifici municipal
Pont de Molins	Condicionament del local polivalent
Terrades	Supressió de barreres arquitectòniques a les oficines de l'ajuntament
Terrades	Annex. Ampliació del cementiri municipal

2. Direccions d'obres

Durant aquest any, s'han fet les obres següents:

Figueres	Buc d'assaig a l'Àrea de Joventut del CCAE
Masarac	Camí del cementiri
Ordis	Ordenació de l'espai públic «Els Jardins»
Pau	Consolidació Estructural de l'edifici d'equipaments municipals del carrer Sant Pere



Saus	Canonada d'aigua per unir subministraments municipals entre Camallera i Llampaias
Terrades	Ampliació del cementiri municipal
Ventalló	Construcció d'un porxo a la llar d'infants municipal
Vilanant	Reforma de la planta baixa dels «Estudis» per equipament municipal

3. Aixecament d'edificis

Com a punt de partida per a la redacció dels projectes sol·licitats hem fet els corresponents aixecaments dels edificis i la posterior delineació de plànols d'estat actual. Concretament, han estat les següents:

Pedret i Marzà	Edifici de l'Ajuntament
Terrades	Edifici de l'Ajuntament i Local Social

4. Plànols topogràfics

Hi ha projectes que requereixen uns plànols topogràfics com a punt de partida per a la seva redacció. Durant el 2015, s'han fet els següents:

Ordís	Terreny per la construcció d'una depuradora
Pau	Camí vell de Palau a Vilajuïga
Saus Camallera	Zona de creuament entre un rec i la carretera

5. Abastament d'aigua

Amb aquest servei es dona suport a alguns municipis per facilitar l'execució de les seves competències en abastament d'aigua a les seves poblacions optimitzant així els recursos. Aquest servei és de titularitat municipal, si bé el Consell n'efectua la gestió amb els mitjans propis del servei o aquells dels que s'hagi dotat.

Es gestiona l'extracció, el tractament i la distribució de l'aigua de tres xarxes:

- Xarxa d'abastament de l'Albera.

Des de l'any 2000 es gestiona l'abastament d'aigua en alta d'Agullana, Capmany, la Jonquera, Masarac, Mollet de Peralada, Sant Climent Sescebes, Espolla i la xarxa de la Mancomunitat dels municipis de Garriguella, Vilajuïga, Pau, Palau-saverdera i Pedret i Marzà.

- Xarxa d'abastament de l'Estela.

Des de l'any 2004 el Consell gestiona aquest servei als municipis de Navata, Lladó, Cistella i Vilanant (nucli de Taravaus)

- Xarxa d'abastament del Fluvià.

Des de l'any 2004 el Consell gestiona el servei d'abastament d'aigua en alta als municipis de Viladamat i Ventalló ens els seus veinats de Saldet, Can Jordi, Montiró, Pelacalç i Mas Gros.

Consums de les tres xarxes:

Xarxa	Consum 2015
Xarxa de l'Albera	662.643 m ³
Xarxa de l'Estela	41.930 m ³
Xarxa del Fluvià	94.906 m ³
Consum total	799.479 m ³

6. Col·laboracions amb altres entitats.

Amb menys freqüència es duen a terme treballs de col·laboració amb algun ajuntament o institució que ho requereixi. Aquest any han estat els següents:

- La revisió de plànols topogràfics 1:25.000 pel que fa a la informació associada a la xarxa de camins, segons conveni entre l'Institut cartogràfic de Catalunya i el Consell Comarcal.
- Informe urbanístic per l'Ajuntament de Cadaqués sobre un projecte d'urbanització del Camí de Sant Sebastià.
- Informe/estudi per a la Fundació Altem sobre el cost de les obres, superfícies i honoraris per a la redacció d'un projecte de Centre Residencial a Figueres.

8. Fiscalització PUOSC.

Des de serveis tècnics s'han fiscalitzat diverses obres incloses en el Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC) i que han estat iniciades durant aquest any a la comarca. Concretament, es tracta de les següents:

MUNICIPI	TÍTOL PROJECTE
Bàs cara	Execució 2ª fase B1: centre social, magatzem i gimnàs
Cabanelles	Condicionament de la casa de la vila
Darnius	Voreres del nucli urbà consolidat 2ª fase. Pavimentació de voreres
Darnius	Adequació de l'enllumenat públic
Garrigàs	Reforma, consolidació i millora cementiri municipal Arenys d'Emp.
Garriguella	Urbanització de la plaça Noves
Maçanet de Cabrenys	Construcció nova captació d'aigua, dipòsit de regulació i canalització
MC Garriguella, Vilaj...	Adequació xarxa abastament aigua i sanejament a Vilajuïga i Pau. F1
Palau Santa Eulàlia	Pavimentació del carrer Tramuntana
Palau Santa Eulàlia	Pavimentació del carreró dels Horts
Palau Saverdera	Adequació de can Lluent per a plaça i aparcament fase 1
Peralada	Arranjament de carrers i soterrament de serveis a Vilanova
Rabós	Unitat de depuració al nucli de Delfià
Roses	Reurbanització carrers casc antic entre pla de barris i front de mar
Roses	Substitució col·lector clavegueram carrer Punta Falconera Roses
Roses	Reurbanització carretera mas Oliva, fase 2 rotonda



Sant Climent Sescebes	Xarxa d'aigua
Terrades	Reforma cementiri municipal
Vilafant	Urb. Carrer lateral N-260 i altres carrers Arençada Nord
Vilafant	Reforma i adequació d'una edificació existent per a pavelló
Vilajuïga	Adequació i millora ús peatonal, eficiència energètica del nucli antic destinat a usos turístics i comercials
Vilanant	Reforma i adequació del primer pis de l'antic edifici per ajuntament
Vilanant	Reforma planta baixa «Estudis» equipament municipal i entorn
Vilaür	Enllumenat públic parts nucli urbà i sector carretera d'Orriols

TOTAL..... 24 OBRES FISCALITZADES

9. Planejament.

S'ha continuat amb la redacció del text normatiu i de plànols del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) d'Albanyà per a la seva aprovació provisional.

10. Participació en la Comissió tècnica d'avaluació ambiental.

Hi ha dos tècnics de l'equip que participen a les dues comissions mensuals.

11. Assessorament tècnic a l'Ajuntament de Ventalló

Durant l'any s'ha dut a terme l'assistència tècnica en aquest Ajuntament tant en temes de planejament com per temes d'activitats.

12. Consultes tècniques sobre expedients de llicència ambiental.

S'han atès consultes tècniques referents a expedients de llicència ambiental informats en la Comissió tècnica d'avaluació ambiental i referents al procediment d'altres expedients.

13. Oficina local d'habitatge

A principis de 2012 es varen iniciar les negociacions per mancomunar els serveis d'habitatge per tal de donar una cobertura a nivell comarcal. Per tal de realitzar una transició el més àgil possible, el Consell Comarcal de l'Alt Empordà, conjuntament amb la Generalitat de Catalunya, van signar un conveni al maig del 2012, essent aquesta data quan entrà en funcionament la Oficina Local d'Habitatge, el qual ha permès oferir els serveis a nivell comarcal.

Tot seguit us relacionem els serveis que actualment s'ofereixen des de l'Oficina Local d'Habitatge (OHL):

- **Cèdules d'Habitabilitat** per acreditar el compliment dels nivells mínims d'habitabilitat exigibles als habitatges, tant de nova ocupació (cèdula de nova ocupació), com d'habitatge usat (cèdula d'habitatge usat).
- **Registre de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial** al qual s'han d'inscriure totes les persones que desitgin optar a un habitatge de protecció oficial.
- **Programa Mediació per al Lloguer Social**, en el qual el propietari disposa d'una assegurança de defensa jurídica i per cobrir desperfectes de l'habitatge de forma gratuïta i el llogater pot

optar a l'habitatge a un preu per sota del mercat lliure.

- **Tramitació i gestió dels Ajuts Permanents per al pagament del lloguer**, renovació de l'ajut per a antics perceptors de la prestació.
- **Tramitació de documentació per Ajuts Personalitzats d'Espcial d'Urgència (lloguer/hipoteca/pèrdua d'habitatge i aturats de llarga durada)**, l'ajut de lloguer/hipoteca és per a persones amb rebuts impagats de lloguer o d'amortització del préstec hipotecari amb ingressos baixos o moderats.

L'ajut de pèrdua d'habitatge es destina a persones que han perdut la seva vivenda habitual i permanent a conseqüència d'un desnonament; i l'ajut d'aturats de llarga durada és per aquelles persones que en la seva unitat de convivència, com a mínim un dels membres consta inscrit a l'atur, amb recerca activa de feina, per un període mínim d'un any.

- **Gestió de la Renda Bàsica d'Emancipació**, prestació adreçada als joves d'entre 22 i 30 anys per ajudar-los a pagar el lloguer del seu habitatge habitual. *Recordem que des del gener del 2012, la convocatòria és tancada i només es gestionen els canvis i les incidències dels expedients vigents.*
- **Ofideute**, és un servei d'informació i assessorament adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs hipotecaris; consisteix en intercedir per la família amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs hipotecaris i que es troben, per aquest motiu, en risc de perdre el seu habitatge. L'objectiu principal d'Ofideute és evitar els desnonaments.

Ofideute s'ofereix com a mediador entre la família i l'entitat financera, per trobar l'estratègia més vàlida per atendre el deute i evitar el desnonament.

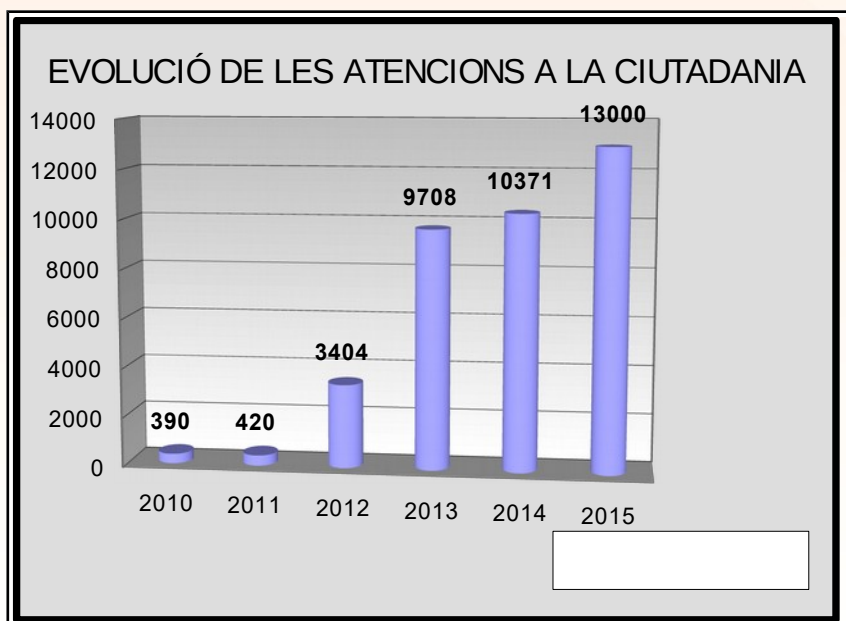
13.1 Oficina local d'habitatge

L'oficina local d'habitatge, cobreix l'atenció de la ciutadania de tota la comarca, la qual cosa significa, que atén als 68 municipis que conformen la comarca de l'Alt Empordà per tal de resoldre els seus dubtes, realitzar diverses peticions d'informació i assessorament en matèria d'habitatge, així com per la tramitació dels ajuts al lloguer, cèdules d'habitabilitat, etc.

A continuació es detalla gràficament l'evolució de la OLH, amb la realització de les noves tasques delegades des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a través de la signatura del conveni anteriorment esmentat. Com es pot comprovar hi ha hagut un augment considerable d'atencions a causa de la signatura del nou conveni de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En el gràfic, hem inclòs els diferents tipus d'atencions, ja siguin telefòniques, presencials, mitjançant correu electrònic,....etc.

13.2 Gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat

La cèdula d'habitabilitat és un document administratiu que acredita que un habitatge és apte per a ser destinat a residència de persones i té les condicions tècniques d'habitabilitat segons la normativa vigent.





13.2.1 Cèdula d'habitabilitat de primera ocupació

La cèdula s'anomena de primera ocupació si es refereix a habitatges de nova construcció, concepte que inclou la gran rehabilitació.

Les dades que consten a la cèdula són:

- l'adreça de l'habitatge
- la superfície útil
- les estances i els espais que el componen en el moment de la seva emissió
- el seu llindar màxim d'ocupació

A la cèdula no figura el nom de la persona propietària. Es tracta d'un document que acredita les condicions objectives d'habitabilitat d'un habitatge, amb independència dels seus titulars o ocupants.

En els casos de nova ocupació verifica que s'hagi acreditat el compliment del control de qualitat.

És imprescindible per poder donar-se d'alta dels serveis d'aigua, gas i electricitat.

A qui va dirigit?

Al promotor de l'habitatge, el propietari, l'administrador o un representant autoritzat.

13.2.2 Cèdula d'habitabilitat de segona ocupació

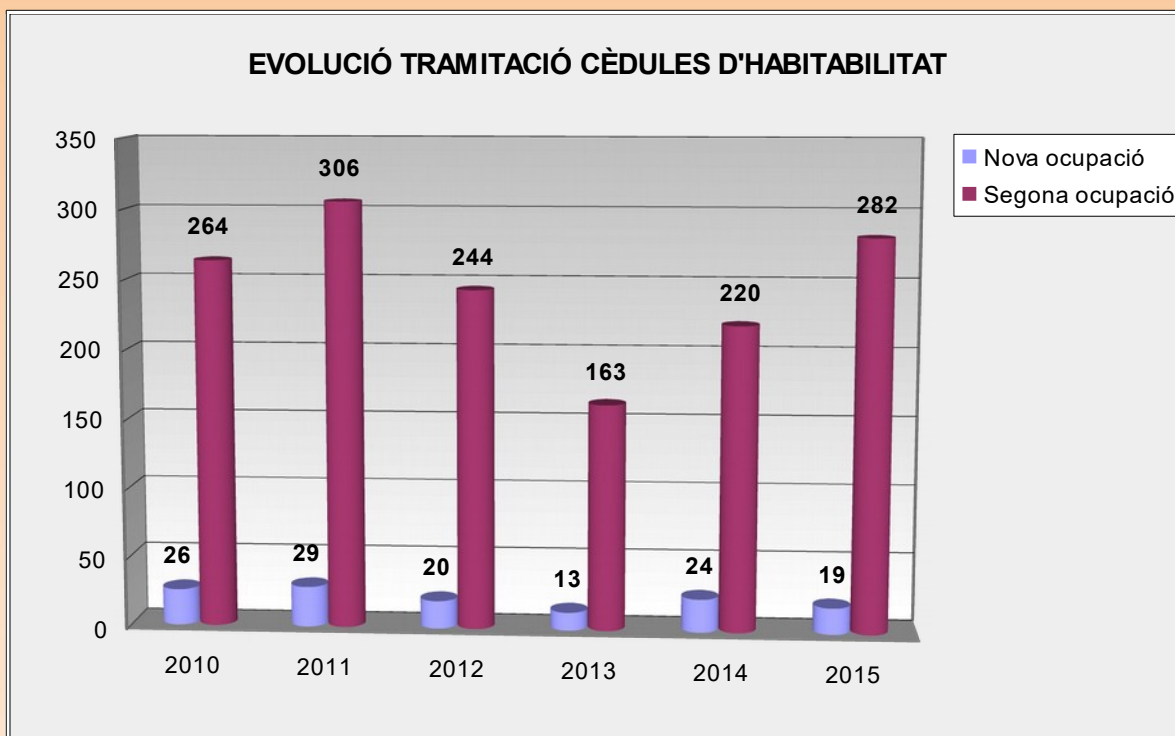
La cèdula s'anomena de segona ocupació si es refereix a habitatges usats o preexistents. Les dades que consten a la cèdula són:

- l'adreça de l'habitatge
- la superfície útil
- les estances i els espais que el componen en el moment de la seva emissió
- el seu llindar màxim d'ocupació

A la cèdula no figura el nom de la persona propietària. Es tracta d'un document que acredita les condicions objectives d'habitabilitat d'un habitatge, amb independència dels seus titulars o ocupants.

A qui va dirigit?

A les persones propietàries de l'habitatge, administradores o representants autoritzats.



A banda de les gestions esmentades, altres gestions que s'han dut a terme de forma paral·lela són:

- Consulta de l'estat de les cèdules d'habitabilitat: 81 consultes
- Recollida de cèdules tramitades telemàticament: 115
- Tramitació de duplicats de cèdules: 115
- Gestió de cèdules d'altres comarques: 8
- Inspecció bianual d'instal·lacions juvenils: 15
- Tramesa d'expedients de certificat d'aptitud de l'edifici: 5

13.3 Gestió d'expedients de rehabilitació

En aquest any 2015, s'ha obert la convocatòria pels ajuts a la rehabilitació. El període per a poder-los sol·licitar ha estat des de l'1 de setembre al 14 de novembre. Aquestes subvencions es divideixen en tres modalitats:

13.3.1 Ajuts rehabilitació d'habitatges gent gran

Adreçat a persones físiques de 65 anys o més, que visquin als habitatges objecte de l'arranjament

Requisits de les persones sol·licitants

- L'habitatge objecte de les actuacions ha de constituir el domicili habitual i permanent de la persona beneficiària.
- La persona que viu a l'habitatge ha de tenir 65 anys o més i ha de complir alguna de les següents condicions:
- No tenir prou autonomia per realitzar les activitats d'higiene, alimentació, mobilitat o altres similars.
- Tenir un grau de discapacitat igual o superior al 33%, o tenir reconeguda una pensió d'incapacitat permanent, en el grau total, absoluta o gran invalidesa o ser pensionista de classes passives que tingui reconeguda una pensió de jubilació o de retir per incapacitat

permanent per al servei o inutilitat, o acreditar algun grau de dependència, d'acord amb



l'establert a la Llei 39/2006, de 14 de desembre.

- La persona ha de viure a l'habitatge sola o amb una altra persona de 65 anys o més, o amb una altra persona en situació de dependència.
- Els ingressos de la unitat de convivència no poden superar 1,5 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), essent aquesta quantia, depenent del nombre de membres que formen la unitat de convivència i la zona geogràfica on es troba l'habitatge:
- Si la persona de 65 anys o més que viu a l'habitatge és el propietari, no pot tenir cap altre habitatge en propietat en el territori de Catalunya, llevat que no en disposi de l'ús i gaudi.
- No estar sotmesa a cap dels supòsits de prohibició per poder ser beneficiària de subvencions, de conformitat amb l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.
- No haver demanat o obtingut altres ajuts públics o privats per a la mateixa activitat.
- Complir les obligacions tributàries amb l'estat i la Generalitat de Catalunya i les obligacions amb la Seguretat Social.

El termini de la convocatòria ha anat des de 14.07.2015 fins al 21.11.2015 , però tot i que hi ha hagut consultes en relació a l'ajut, no hi ha hagut cap sol·licitud tramitada donada la dificultat per complir amb els requisits per poder-hi accedir.

13.3.2 Ajuts a la rehabilitació d'habitatges buits per destinar a lloguer

Són subvencions destinades a obres de rehabilitació, reforma i posada al dia d'habitatges buits situats a zones urbanes amb demanda d'habitatge forta i acreditada, per tal que puguin ser llogats a un preu assequible, és a dir, amb la condició que assumeixin el compromís de cedir l'habitatge a l'Administració, per un termini mínim de 6 anys, per a destinar a lloguer social en les condicions que s'estableixin per a cada persona beneficiària mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

13.3.3 Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial

Són subvencions destinades a rehabilitar elements comuns i espais privatis comunitaris d'edificis d'ús residencial, per obres de conservació, millora de la qualitat i sostenibilitat o per realitzar ajustos raonables en matèria d'accessibilitat.

Poden accedir a les subvencions les comunitats de propietaris o els propietaris d'edificis d'habitatges i, per a les actuacions en edificis d'habitatges destinats a lloguer, les persones llogateres en el cas que siguin les promotores de les obres degudament autoritzades per la propietat. També poden ser beneficiàries les administracions públiques, els organismes i altres entitats de dret públic, propietaris dels immobles.

Per aquesta convocatòria s'han establert tres terminis per a la presentació:

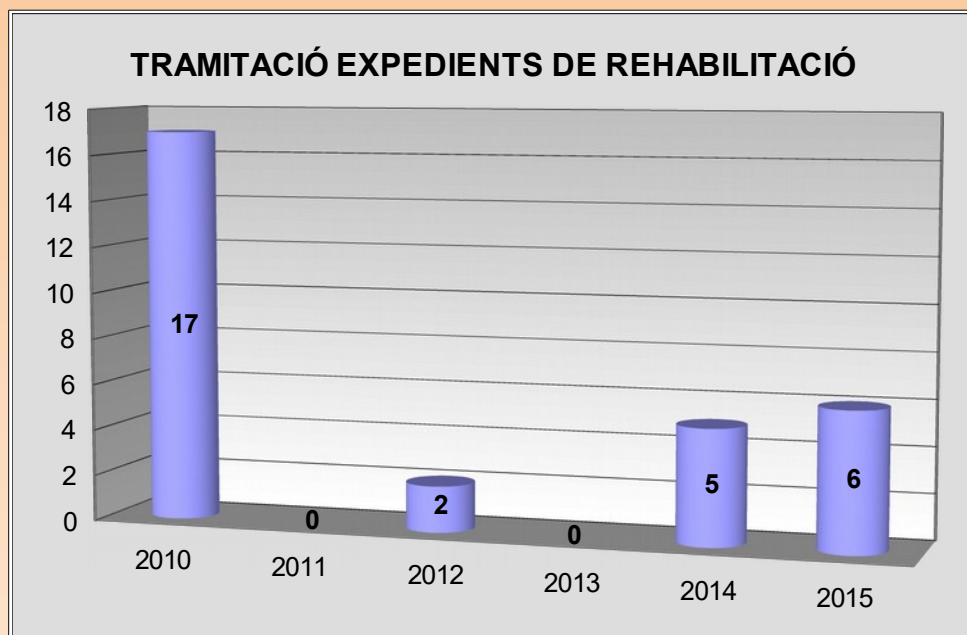
El primer termini s'inicia el 28 de març de 2015 i finalitza el 30 de juny de 2015.

El segon termini s'inicia l'1 de juliol de 2015 i finalitza el 30 de setembre de 2015.

El tercer termini s'inicia l'1 d'octubre de 2015 i finalitza el 13 de novembre de 2015.

Aquestes subvencions s'inscriuen a les previstes per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Des de l'Oficina s'han tramitat **un total de 6 expedients**, tots ells sota la modalitat de la **rehabilitació d'edificis d'ús residencial**, dels quals **2 compleixen requisits** per tal de ser subvencionats.



13.4. Gestions delegades a la OHL a través del Conveni signat al mes de maig de 2012 amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

13.4.1 Prestacions permanents per al pagament del lloguer 2015- Renovacions (LJ-LN-LR)

Es un ajut econòmic a fons perdut d'import entre 20 i 240€ mensuals per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial, amb especial atenció a les famílies monoparentals i dones en situació de violència de gènere.

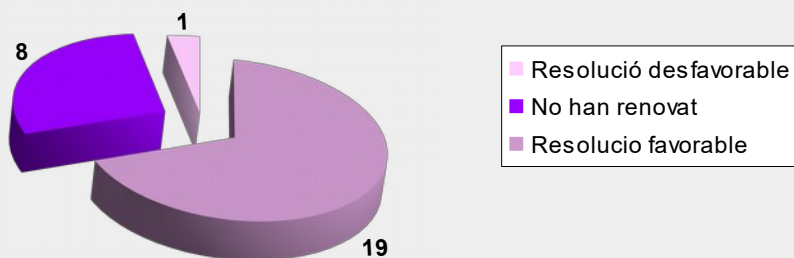
Aquesta prestació va **dirigida a les persones que tenen concedida la prestació** per al pagament del lloguer (prestació aprovada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'any 2011) podien gaudir-ne l'any 2012, l'any 2013 i l'any 2014 si continuaven complint els requisits.

S'han tramitat un total de **303 sol·licituds** de les quals, actualment 289 **expedients** ja estan en **Resolució favorable**. Del total d'expedients, **28 corresponen a expedients GLJ (majors de 65 anys)**, **176 a expedients GLR (renovats del 2014)** i **107 a expedients GLN (manca pressupost 2014)**. Això vol dir que cobraran la prestació sempre i quan demostrin que estan al corrent de pagament del lloguer, i han realitzat el pagament per mitjà d'una entitat financera, i/o de l'administrador en el cas dels GLN.

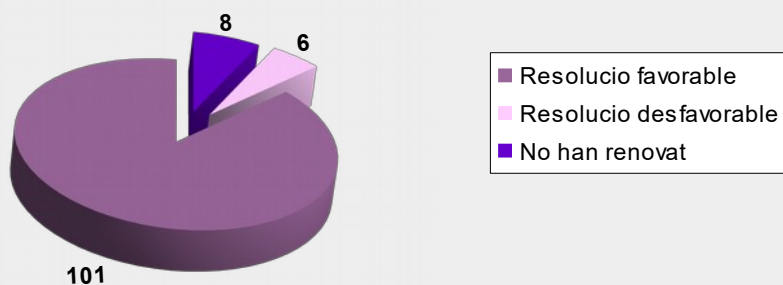
Hi ha un nombre d'expedients en **No compleix requisits**, (14 expedients) ja sigui perquè se'ls va requerir documentació i no la van aportar dins de termini, o perquè no complien algun dels requisits (ingressos superiors a 1'5 IRSC, renda lloguer superior a 450€, i en alguns casos ens hem trobat que l'import de lloguer determinat per el lloguer just és superior al que paguen actualment). I són un total de 38 expedients que eren **renovables** i no ho han fet.



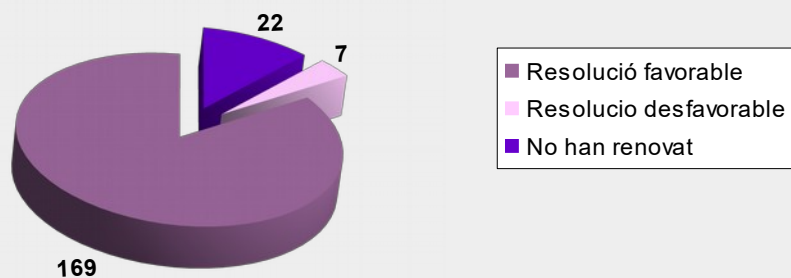
LLOGUER JUST - ANTICS PERCEPTORS GLJ



LLOGUER JUST RENOVACIONS- GLN



LLOGUER JUST RENOVACIONS - GLR



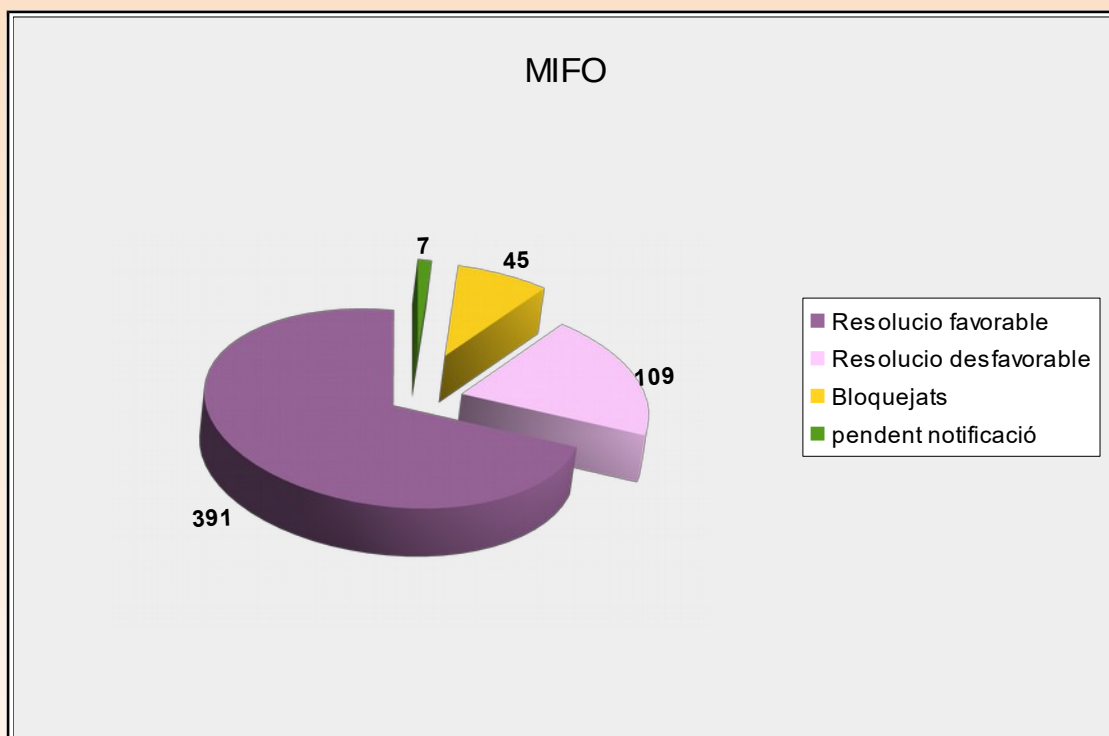
13.4.2 Prestacions per al pagament del lloguer 2015- Ajuts MIFO

És una convocatòria en règim de dret de concurrència competitiva que té les mateixes característiques que les prestacions permanents tramitades al 2009, però l'import de concessió de l'ajut a fons perdut és entre 20 i 200€ mensuals per front al pagament de lloguer.

Aquesta prestació és incompatible amb:

- Les prestacions econòmiques d'urgència especial per al pagament del lloguer o per a persones desnonades, per als mateixos mesos.
- El manteniment del dret a la percepció de la Renda Bàsica d'Emancipació per les mateixes mensualitats de l'any.
- Altres ajuts o prestacions provinents d'altres administracions públiques que tinguin la mateixa finalitat.

En aquests línia de la prestació s'han tramitat 552 expedients:



13.4.3 Prestacions permanents per al pagament del lloguer 2015- Col·lectius Específics (LE)

- Per a les persones beneficiàries amb contractes de lloguer o de sotsarrendament signats a partir de l'1 de novembre de 2014 al 31 de desembre de 2014: es reconeix la prestació per la quantia corresponent a tot l'any 2015.
- Per a les persones beneficiàries de contractes de lloguer o de sotsarrendament signats entre l'1 de gener de 2015 i la data en què s'acaba el termini de presentació de sol·licituds, es reconeix la prestació per la quantia corresponent a les mensualitats incloses entre el mes posterior a la data de vigència del contracte presentat en el moment de fer la sol·licitud i el mes de desembre de 2015.
- Per a les persones arrendatàries o sotsarrendatàries d'un habitatge que han estat perceptores

de la prestació d'urgència especial adreçada a persones en situació d'atur, regulada a la Resolució TES/527/2014, de 4 de març: es reconeix la prestació per la quantia corresponent a les mensualitats que no hagin percebut de l'exercici de 2015 i fins al mes de desembre de 2015, inclòs.

- Per a les persones que han estat perceptores de la prestació d'urgència especial adreçada a persones que han perdut l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, regulada a la Resolució TES/2932/2012, de 21 de desembre: es reconeix la prestació per la quantia corresponent a les mensualitats que no hagin percebut de l'exercici de 2015 i fins al mes de desembre de 2015, inclòs.

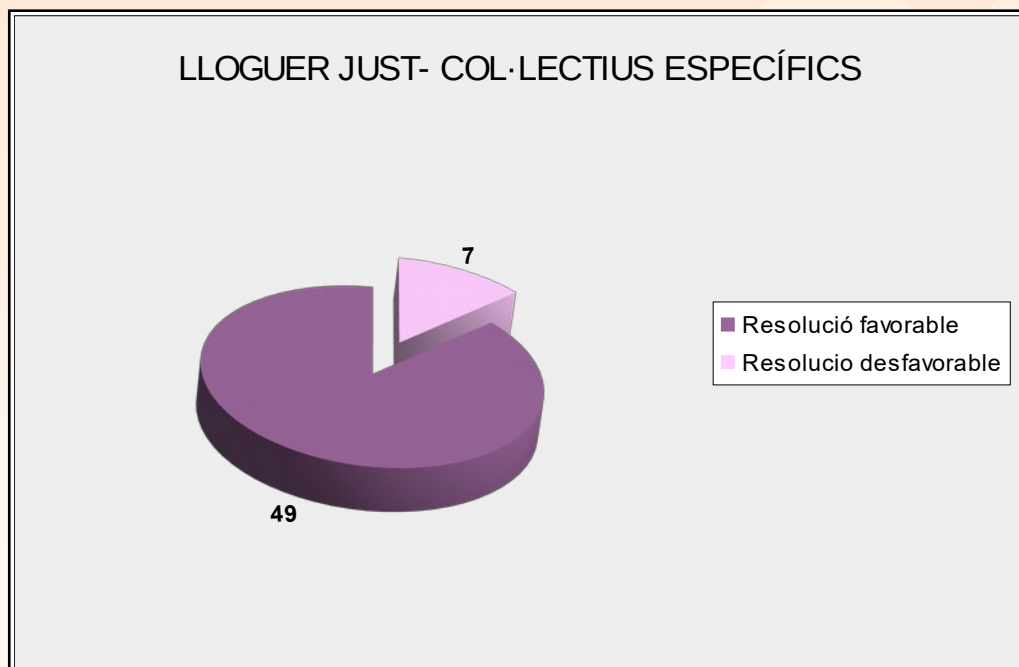
En els casos en què es produeixi alguna de les incompatibilitats previstes a la convocatòria, la prestació es reconeixerà per als mesos als quals es tingui dret, que no siguin coincidents amb els altres ajuts o prestacions reconegudes.

Aquesta prestació és incompatible, per les mateixes mensualitats de l'any en curs, amb les prestacions d'urgència especial per al pagament del lloguer i amb altres ajuts provinents d'altres administracions públiques o altres entitats, que tinguin la mateixa finalitat.

En el cas que es produeixi la coincidència en el dret a les prestacions d'urgència especial i en el dret a les prestacions d'aquesta convocatòria, la suma de totes dues no podrà superar els 3.000 euros.

També són incompatibles per les mateixes mensualitats del mateix any amb:

- La percepció de la Renda bàsica d'emancipació dels joves.
- La percepció dels ajuts implícits, regulats al Decret 75/2014, de 27 de maig, destinats a persones amb risc d'exclusió social, usuàries del parc públic de lloguer propietat o gestionat per la Generalitat de Catalunya



13.4.4 Ajuts personalitzats d'especial urgència (hipoteca/lloguer/pèrdua d'habitatge i aturats de llarga durada)

Aquests tipus d'ajuts són per garantir l'habitatge a les persones amb dificultats greus per pagar el lloguer, o les quotes d'amortització hipotecària o, que han perdut el seu habitatge a causa d'una execució hipotecària o, que en la seva unitat de convivència, com a mínim un dels membres consta

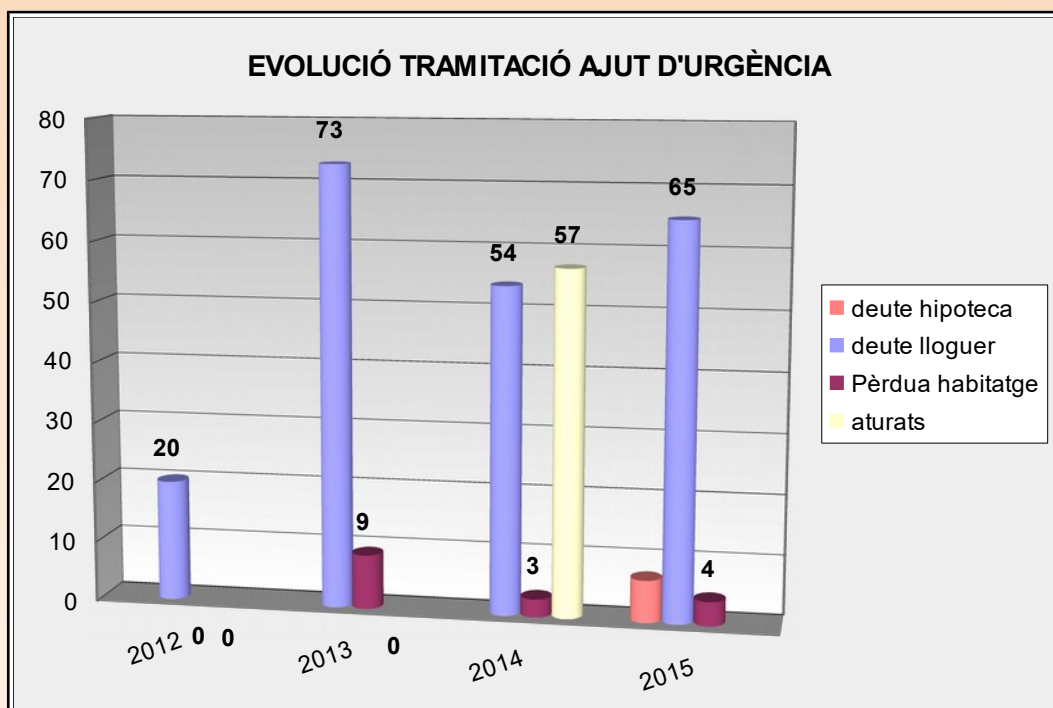
inscrit a l'atur, amb recerca activa de feina, per un període mínim d'un any.

Aquestes prestacions econòmiques són a fons perdut, de caràcter personal i s'atorguen en situacions d'especial urgència.

La finalitat principal de les prestacions és evitar el desnonament judicial per impagament del lloguer, o d'embargament de l'habitatge per impagament de quotes hipotecàries, i possibilitar la permanència continuada de la persona sol·licitant i de la seva unitat de convivència a l'habitatge.

En el següent gràfic, podem veure l'evolució del tràmit d'aquest ajut, i com la situació a causa de la situació socioeconòmica actual cada vegada hi ha més unitats de convivència que certs mesos no han pogut fer front al pagament de la renda del lloguer, o de la quota hipotecària, i com d'altres s'han quedat sense el seu habitatge habitual i permanent a causa d'un desnonament o d'una execució hipotecària, i demanen l'ajut per poder fer front a l'accés d'un altre habitatge.

En aquest any 2015, s'han tramitat un total de 76 sol·licituds. D'aquestes, 65 són per ajuts al deute de lloguer, 7 per quotes d'amortització hipotecària i 4 en concepte de desnonament.



13.4.5 Renda bàsica d'emancipació

És una prestació del Ministeri de la Vivienda adreçada als joves d'entre 22 i 30 anys (la prestació s'interromp quan es compleixen els 30 anys, s'han percebut 48 mensualitats o es deixa de complir algun dels requisits).

És incompatible amb la Prestació permanent per al pagament del lloguer que atorga la Generalitat de Catalunya.

Arran de les diverses modificacions que tot seguit us detallem, actualment només es gestionen incidències, i altres canvis dels sol·licitants que tenen resolució favorable anterior a 01 de gener de 2012.

Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.



“DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Derogación del Real Decreto 1472/2007, de 2 noviembre.

1. Se deroga el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación a los jóvenes.
2. Los beneficiarios que tengan reconocido el derecho a la renta básica de emancipación al amparo de lo dispuesto en el citado real decreto continuarán disfrutando de dicho derecho en las condiciones establecidas en la norma que se deroga y de acuerdo con los términos de la resolución de su reconocimiento.

Excepcionalmente, podrán ser beneficiarios del derecho a la renta básica de emancipación quines lo hubieran solicitado a 31 de diciembre de 2011 y siempre que cumplan a dicha fecha los requisitos contemplados en la norma que se deroga, y en los términos que se establezca en la resolución de su reconocimiento.”

Real Decreto-ley 20/2012, de 30 de julio, las condiciones establecidas en la resolución del reconocimiento del derecho a la renta básica de emancipación han sido modificadas.

“Artículo 36. Renta básica de emancipación.

1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, la cuantía mensual de la ayuda para facilitar el pago de los gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual, prevista en el artículo 3.1.a) del Real Decreto 1472/2007, por el que se regula la renta básica de emancipación, en los términos previstos en el Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, será de 147 euros.

Así mismo, los beneficiarios cuya resolución se haya extinguido por alguna de las causas establecidas legamente, no podrán reanudar el derecho acreditando el cumplimiento actual de los requisitos requeridos para su reconocimiento aunque no hubieran agotado anteriormente el período máximo previsto. De igual manera, no tendrán derecho al cobro de la ayuda aquellas solicitudes que habiéndose presentado con anterioridad al 31 de diciembre de 2011 no hayan obtenido resolución favorable o no haya sido comunicada al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley.

2. La percepción de la ayuda para facilitar el pago de los gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual será incompatible con otras ayudas o subvenciones establecidas para los inquilinos en la normativa autonómica.”

13.5 Programa de mediació per al lloguer social

És un programa gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, empresa pública del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

Té com a objectiu crear en col·laboració amb el Consell Comarcal de l'Alt Empordà la gestió per a l'arrendament d'habitatges a preus moderats, i donar un servei de seguiment durant la durada del lloguer.

Quins avantatges té i quins requisits s'han de complir ?

AVANTATGES PELS PROPIETARIS

- Gestió, redacció i tramitació del contracte i la fiança de forma gratuïta.
- Busquem el llogater més adient per l'habitatge.
- Seguiment del contracte i mediació amb el llogater fins finalitzar el contracte.
- Intervenció en cas d'impagament del lloguer.
- Avalloguer, assegurança per garantir la defensa jurídica i assegurança multirisc gratuïtament. (Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009- 2012)

REQUISITS PROPIETARIS

- L'habitatge ha de disposar de cèdula d'habitabilitat vigent i des de 6 de juny de 2013 del certificat d'eficiència energètica (Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges).
- L'habitatge ha d'estar lliure de tota classe de càrregues i arrendataris o ocupants.
- L'habitatge ha d'estar al corrent de pagament dels impostos, taxes i altres deutes de dret públic.
- L'habitatge ha d'estar al corrent de pagament dels subministraments (aigua, llum, etc.)
- El preu de l'arrendament es fixa en funció de la seva superfície, la situació territorial i sempre un 30% per sota del preu de lloguer de mercat lliure.

AVANTATGES PELS LLOGATERS

- Lloguer de l'habitatge a preus per sota del mercat lliure.
- Gestió, tramitació i informació gratuïta.
- Garantia d'habitabilitat de l'habitatge de lloguer.
- Gestió d'ajuts al lloguer, en el cas de ser-ne beneficiari.
- Facilitats econòmiques en l'accés a l'habitatge (fiança = 1 mensualitat).
- Seguiment del contracte i mediació amb el llogater fins finalitzar el contracte.

REQUISITS LLOGATERS

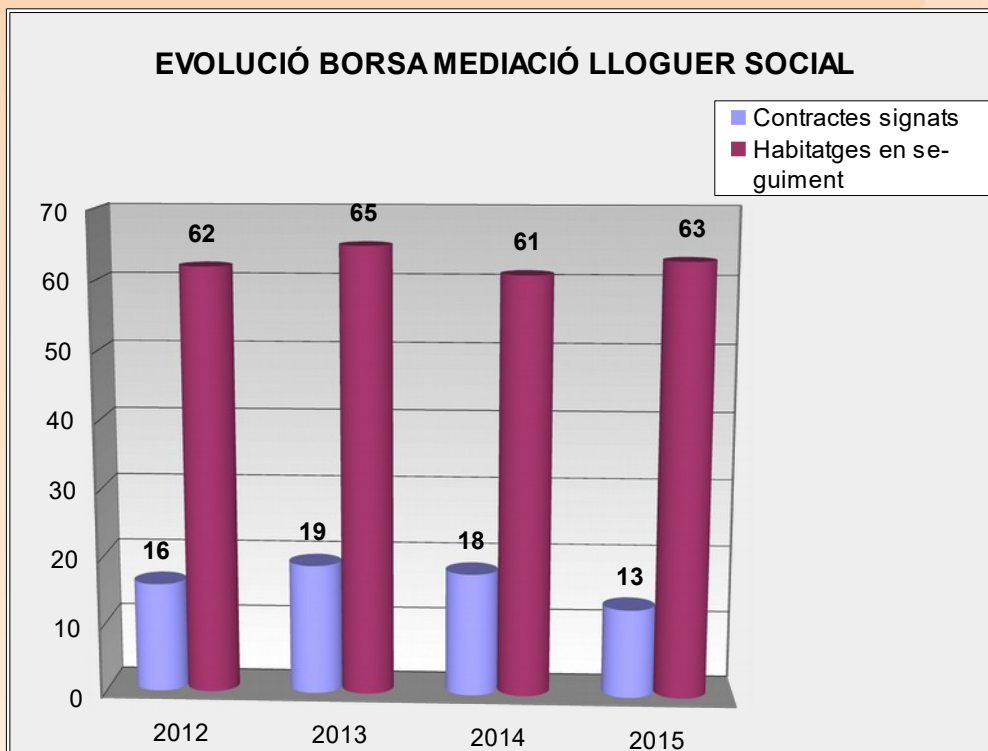
- Tenir plena capacitat per contractar i obligar-se.
- Poder demostrar ingressos regulars.
- No tenir cap habitatge en propietat.
- Acceptar les condicions de seguiment.
- Estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- Les persones sol·licitants que rebutgin un habitatge sense justificació poden ser excloses de la borsa per un període d'un any. A aquests efectes, es considera justificada la renúncia a un habitatge quan la renda suposi més del 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

Arran de l'entrada en vigor de la llei 4/2013, de 4 de juny, per a la flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges, que modifica la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans; cal tenir en compte:

- La durada mínima passa a ser de 5 de 3 anys (art. 9 – Termini mínim)
- Una pròrroga tàcita d'un any, enlloc de tres. (art. 10 – Pròrroga del contracte)
- L'arrendatari podrà desistir del contracte d'arrendament transcorreguts 6 mesos des de la

signatura del contracte. (art 10 – Desistiment del contracte).

En l'evolució de la Borsa de Mediació, volem fer constar que en l'actualitat, atès la situació socioeconòmica en al que estem immersos, ens costa trobar llogaters que reuneixin els requisits d'accés a la Borsa, ja sigui perquè figuren a l'Asnef i no poden fer front al deute contret o perquè no estan inscrits al registre de sol·licitats de protecció oficial i la seva lentitud en la inscripció fa que el llogater potencial de la Borsa busqui una altra via d'accés a l'habitatge més ràpida.



Així mateix, també volem destacar que donada la situació socioeconòmica actual ens està essent més complicat poder incorporar nous habitatges buits a la borsa per motius com: dificultats econòmiques per petits arranjaments per obtenir la cèdula d'habitabilitat, per desconfiança a causa de males experiències en el mercat lliure, perquè el llinard del preu de lloguer amb la borsa no els permet cobrir l'import de la quota hipotecària, entre d'altres.

Pel que fa als possibles llogaters, també es demora la selecció del llogater/a atès que hi ha un alt percentatge de sol·licitants que tenen una nòmina molt ajustada així com moltes persones que estan cobrant les prestacions de l'atur i subsidis.

13.6 Ofideute

És un servei gratuït d'informació i assessorament adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris i que estan en risc de perdre el seu habitatge principal.

Què és l'assessorament hipotecari?

És la informació i orientació jurídica que es dona a les persones usuàries del servei sobre els compromisos subscrits en els seus préstecs o crèdits hipotecaris, les possibilitats de negociació i els ajuts de l'Administració. Es respon als dubtes en l'àmbit hipotecari, la qual cosa permet als usuaris tenir un coneixement exacte de la seva situació, una visió de les possibilitats de solució i de les despeses que comporta cada opció. A més, si és pertinent, s'informa a les famílies de les conseqüències de l'impagament i de les responsabilitats davant d'un possible inici de procediment judicial d'execució hipotecària.



Qui pot ser usuari d'Ofideute?

Famílies propietàries d'un únic habitatge, que no poden atendre les quotes del préstec o preveuen que no les podran fer efectives en el futur.

Famílies que, per l'impagament de préstecs amb garantia immobiliària, estan en risc de perdre l'habitatge i no tenen altres propietats d'immobles.

Persones avaladores de préstecs amb garantia hipotecària que, per motiu d'impagament, estan en risc de perdre l'habitatge.

En tots els casos, les famílies prèviament a la visita concertada amb Ofideute, s'han d'adreçar a la seva oficina bancària perquè demani l'adaptació de les condicions del crèdit a l'actual capacitat de pagament, mitjançant els instruments que l'entitat consideri oportuns.

Com ajuda la intermediació d'Ofideute?

Ofereix a les famílies un canal de comunicació amb l'entitat financera per renegociar les condicions dels préstecs. La intermediació hipotecària és una via alternativa i eficient abans de l'inici d'altres vies de recuperació del deute.

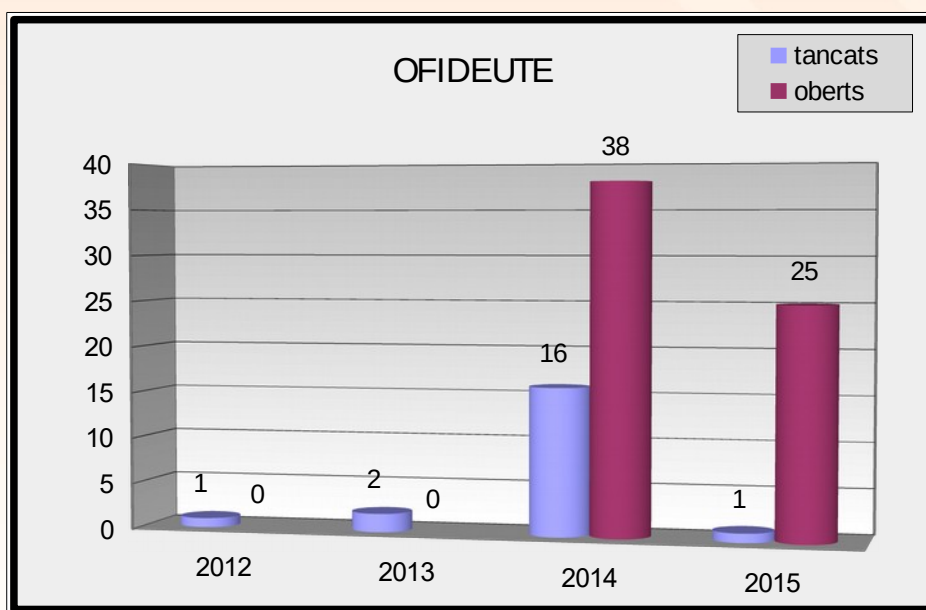
Ofideute lliura la proposta acordada a l'interlocutor/a de l'entitat financera per a la seva valoració i fa un seguiment de la resposta i les possibles contraofertes. Ofideute finalitza la seva actuació quan obté la resolució definitiva de l'entitat.

La proposta d'Ofideute no té caràcter preceptiu ni vinculant. Les entitats financeres no hi queden obligades i podrien decidir iniciar la via judicial o notarial per a la reclamació del deute, si fos el cas, com preveu la llei.

Condicions i limitacions de l'assessorament i la intermediació

L'Administració no pot imposar a cap de les dues parts la modificació dels contractes signats entre privats. L'actuació del servei es basa en els principis de voluntarietat, imparcialitat, confidencialitat i guany comú.

L'inici de la intermediació és voluntari per a ambdues parts. El procediment requereix de l'autorització de la persona usuària, que habilita al servei a adreçar-se a l'entitat financera, es compromet a actualitzar la documentació i a informar dels contactes posteriors amb l'entitat financera.



13.7. Gestió de les inscripcions en el registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial

Es un registre públic, administratiu que té com a finalitat proporcionar informació sobre les necessitats reals i la distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial, així com les de facilitar i agilitar els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges protegits, tot garantint la màxima transparència de tots els processos.

Té caràcter permanent, sense terminis per tramitar-hi la sol·licitud d'inscripció, i s'hi pot inscriure qualsevol persona amb residència en un municipi de Catalunya, en qualsevol moment i a través de qualsevol dels canals disponibles; i té una vigència de tres anys.

Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial, és un requisit imprescindible estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.

La inscripció en el Registre dóna dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb els procediments establerts en el Decret.

Requisits dels sol·licitants

- Ser major d'edat o estar emancipat.
- Tenir [necessitat d'habitatge](#), d'acord amb el que preveu l'article 8 del Decret.
- [Residir en un municipi de Catalunya](#); la residència s'acredita mitjançant l'empadronament en un municipi de Catalunya (hi ha de constar la data d'alta del padró)
- Complir el [límit d'ingressos](#) que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges.
- No trobar-se en les [circumstàncies d'exclusió](#) previstes en el Decret.
- No trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment, llevat representació legal o autorització judicial substitutòria.
- Els requisits exigits per a ser inscrit en el Registre s'han de complir efectivament en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el període de vigència.
- Des de l'OLH realitzem la informació dels requisits que han de complir així com la recollida de documentació, la verificació de les dades i l'entrada de les dades a l'aplicatiu de la Generalitat.

En aquest any 2015, s'ha tramitat un total de 155 sol·licituds d'HPO, dels quals 7 són de Roses, tot i haver-hi registre a l'anomenada població.

