



INTRODUCCIÓ

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 (OLH):

- **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.

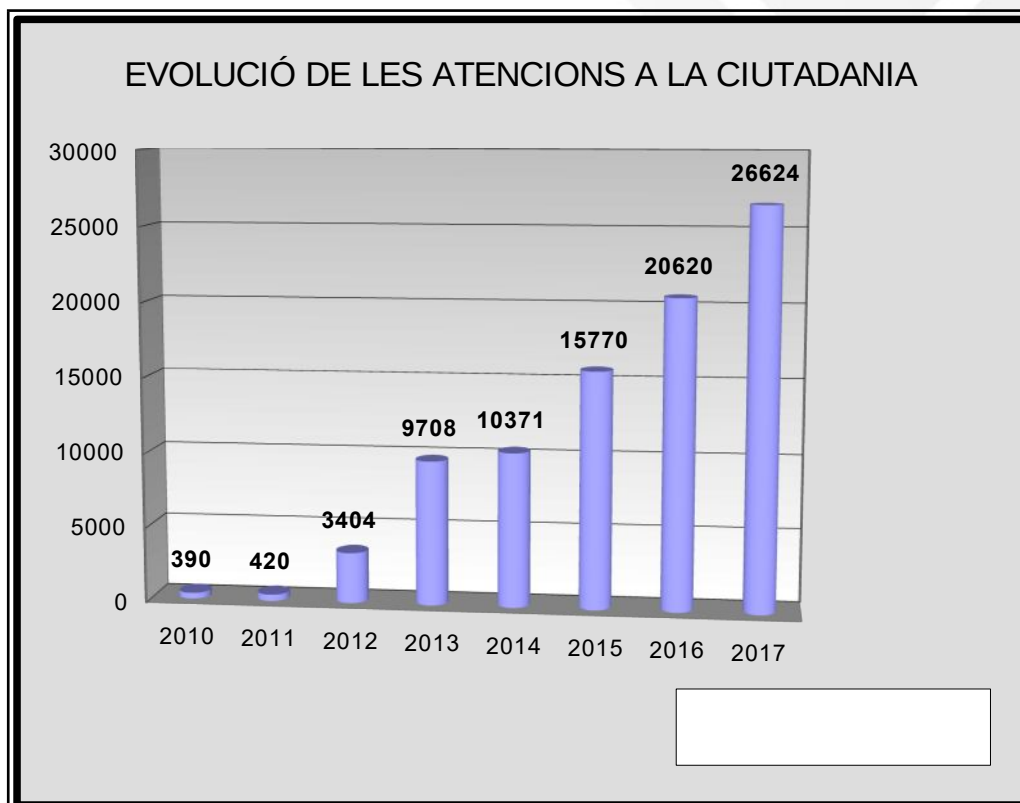
- **Gestió de la Renda Bàsica d'Emancipació**, prestació adreçada als joves d'entre 22 i 30 anys per ajudar-los a pagar el lloguer del seu habitatge habitual. *Recordem que des del gener del 2012, la convocatòria és tancada i només es gestionen els canvis i les incidències dels expedients vigents.*

- **Servei Intermediació en l'Habitatge - Ofideute**, és un servei d'atenció a les persones amb problemes de pagament de l'habitatge principal, així com garantir una unitat d'actuació i de resposta davant dels problemes que plantegen els ciutadans i facilitar-los la proximitat al servei d'assessorament en l'àmbit de l'emergència habitacional, ja siguin casos de deutes hipotecaris com casos de deutes en l'àmbit del lloguer.

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.





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.

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 llinar 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.

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:

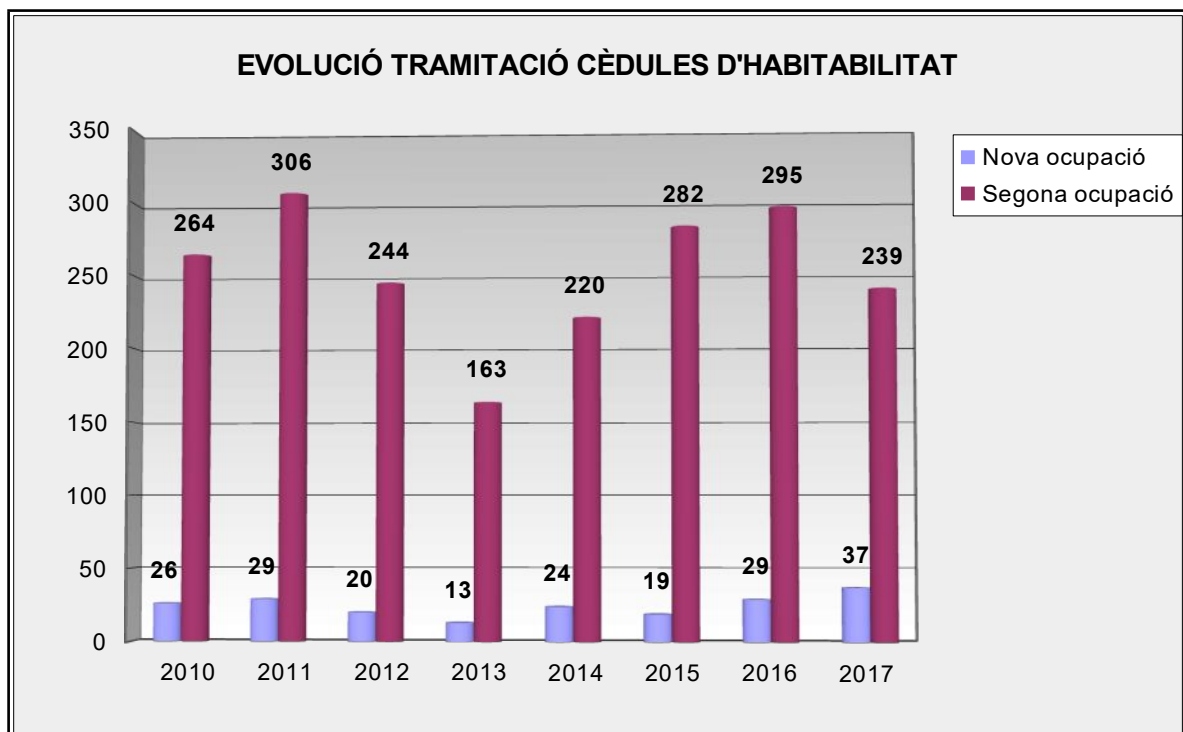
- l'adreça de l'habitatge

- 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 del 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: 54 consultes
- Recollida de cèdules tramitades telemàticament: 250
- Tramitació de duplicats de cèdules: 166



- Gestió de cèdules d'altres comarques: 6
- Inspecció bianual d'instal·lacions juvenils: 17
- Tramesa d'expedients de certificat d'aptitud de l'edifici:3

GESTIÓ D'EXPEDIENTS DE REHABILITACIÓ

En aquest any 2017, s'ha obert la convocatòria pels ajuts a la rehabilitació. El període per a poder-los sol·licitar ha estat el següent en funció de la modalitat:

- Per a les sol·licituds que no han iniciat les obres abans del 18 de maig de 2017 i només per les actuacions relatives a l'estat de conservació dels fonaments, estructura i instal·lacions que poden representar un risc per la seguretat de les persones o per la realització dels ajustos raonables per una adequació efectiva en matèria d'accessibilitat, quan a l'edifici hi resideixin persones amb discapacitat i mobilitat reduïda, o mes grans de 65 anys, el termini de presentació s'iniciava el 18 de maig de 2017 i finalitzava el 31 de juliol de 2017.
- Per les obres iniciades a partir de l'11 d'abril de 2013 i que no es trobin incloses en el punt anterior, el termini s'iniciava el 18 de maig de 2017 i finalitzava el 30 de juny de 2017.

Aquestes subvencions es divideixen en les següents modalitats:

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 Sufficiència 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.

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

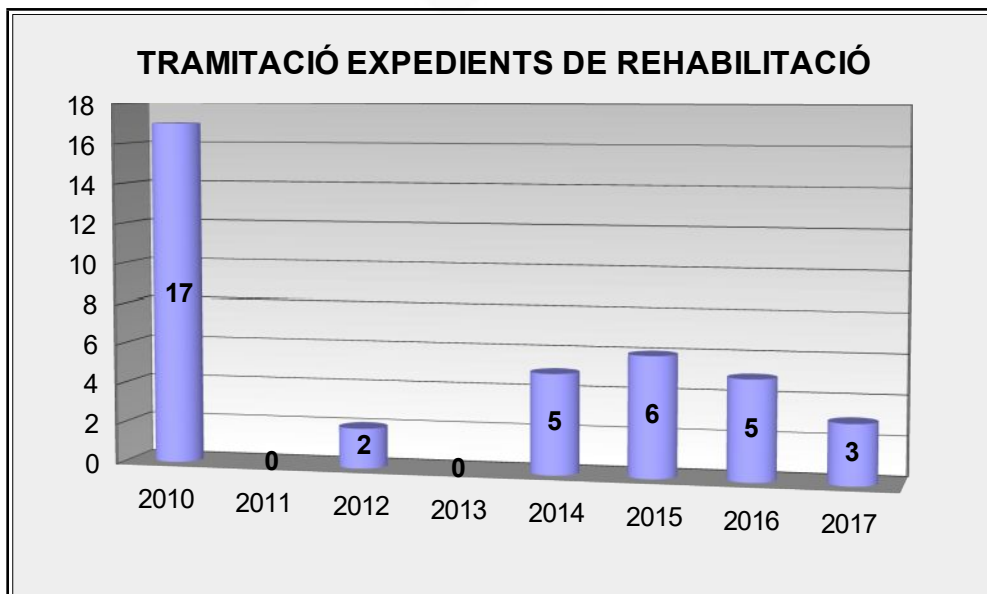
Són subvencions destinades a rehabilitar elements comuns i espais privatisius comunitaris d'edificis d'ús residencial, per obres de conservació, millora de la qualitat i sostenibilitat o per realitzar ajustos raonables en matèria d'accessibilitat.

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.

La dotació de la subvenció prové de fons estatals, segons el Conveni signat en data 22 de juliol de 2014 entre el Ministeri de Foment i la Generalitat de Catalunya per a l'execució del Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i rehabilitació urbanes, 2013-2016.

Aquesta convocatòria es regeix per la Resolució GAH/904/2017, de 25 d'abril, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva i no competitiva, de les subvencions en matèria de rehabilitació edificatòria d'edificis de tipologia residencial (DOGC núm. 7359, de 28 d'abril de 2017).

Des de l'Oficina s'han tramitat **un total de 3 expedients, 2 sota la modalitat de la rehabilitació d'edificis d'ús residencial, i hi ha 1 sol·licitud sota la modalitat de la rehabilitació d'habitatges de gent gran.**





**GESTIONS DELEGADES A LA OLH A TRAVÉS DEL CONVENI SIGNAT AL MES DE
MAIG DE 2012 AMB L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA**

PRESTACIONS PERMANENTS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER 2017

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 :**

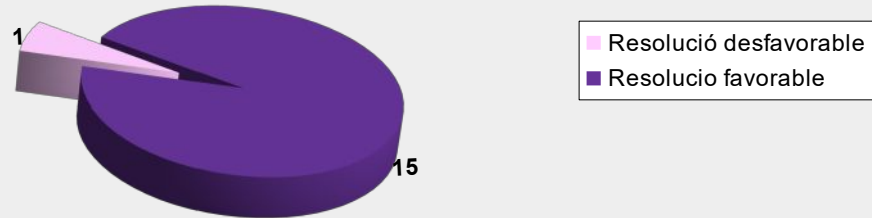
1. Persones que han estat beneficiàries de la prestació permanent l'any 2016, d'acord amb la convocatòria publicada amb la Resolució MAH/1100/2010, de 8 d'abril, regulada per l'Ordre 402/2009, de 5 d'agost
2. Persones que han estat beneficiàries de la prestació per al pagament del lloguer l'any 2016, d'acord amb les convocatòries dels anys 2013, 2014, 2015 i 2016 publicades en les Resolucions TES/1101/2013, de 15 de maig, TES/884/2014, d'11 d'abril, TES/667/2015, de 2 d'abril i GAH/940/2016, de 5 d'abril.

El termini per acreditar el compliment dels requisits s'inicia el 23 de gener i finalitza el 28 de febrer de 2017

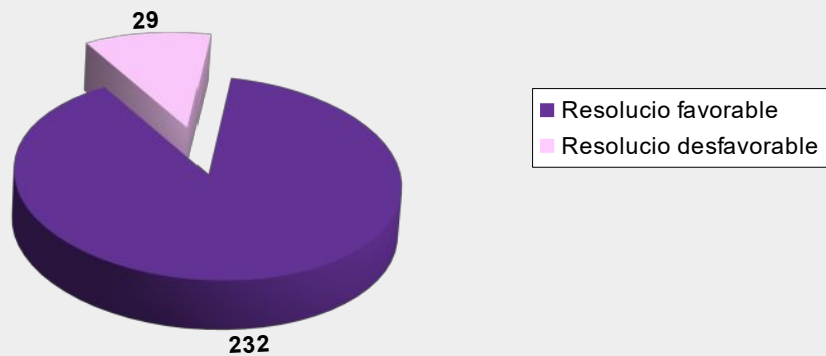
S'han tramitat un total de **283 sol·licituds** de les quals, **16 corresponen a expedients GLJ (antics perceptors)**, d'aquestes sol·licituds, 15 estan en Compleix requisits i 1 en No compleix; **261 expedients GLP (renovats del 2016)**, dels quals 232 Compleixen i 29, No Compleixen i **6 són GLC (col·lectius específics)** dels que només 1 Compleix requisits .

Els motius dels expedients en **No compleix requisits (o Extingit)** , (35 expedients) són 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).

LLOGUER JUST 2017 - ANTICS PERCEPTORS GLJ



LLOGUER JUST 2017. RENOVACIONS- GLP





PRESTACIONS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER 2017 – AJUTS MIFO

L'import de la subvenció serà del 40 per cent de l'import del lloguer anual de l'habitatge habitual i permanent, amb un límit màxim de 2.400 euros anuals per habitatge. Per a persones titulars de contractes de lloguer signats entre l'1 de gener de l'any de la convocatòria i la data en què s'acaba el termini de presentació de sol·licituds, l'import de la subvenció serà 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 l'any de la convocatòria, amb un import màxim mensual de 200 euros.

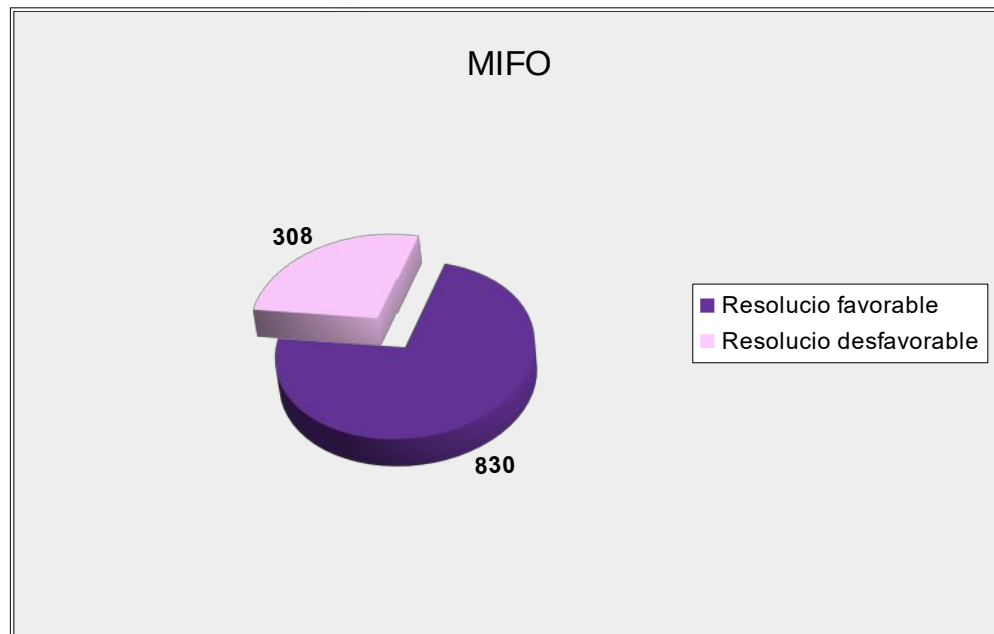
L'import de la subvenció serà del 40 per cent de l'import del lloguer anual de l'habitatge habitual i permanent, amb un límit màxim de 2.400 euros anuals per habitatge. Per a persones titulars de contractes de lloguer signats entre l'1 de gener de l'any de la convocatòria i la data en què s'acaba el termini de presentació de sol·licituds, l'import de la subvenció serà 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 l'any de la convocatòria, amb un import màxim mensual de 200 euros.

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.

El període de presentació de sol·licituds es va iniciar el del 19 d'abril al 19 de juny del 2017

En aquesta línia de la prestació s'han tramitat **1138 expedients:**



PRESTACIONS PERMANENTS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER 2017- COL·LECTIUS ESPECÍFICS (LC)

Es tracta d'una convocatòria en règim de concurrència competitiva.

Per a col·lectius específics poden accedir els següents:

1. Titulars de contractes de lloguer celebrats a partir de l'1 de novembre de 2016, obtinguts a través de les borses de mediació per al lloguer social, o gestionats per entitats sense ànim de lucre.
2. Beneficiàries de les prestacions econòmiques d'especial urgència, adreçades a persones que han perdut l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, regulades a la Resolució TES/7/2016, de 4 de gener.
3. Beneficiàries de les prestacions complementàries per donar continuïtat al pagament del lloguer, regulades a la Resolució esmentada a l'apartat anterior.

El període de presentació de sol·licituds s'inicià el 3 d'abril de 2017 i va finalitzar:



- Per al col·lectiu indicat al punt 1 (contractes de lloguer a través de les Borses de mediació per al lloguer social o d'habitatges gestionats per entitats sense ànim de lucre): el 31 d'octubre de 2017
- Per als altres col·lectius indicats al punts 2 i 3 (persones beneficiàries de les prestacions econòmiques d'urgència especial i de les prestacions complementàries): el 29 de maig de 2017

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.

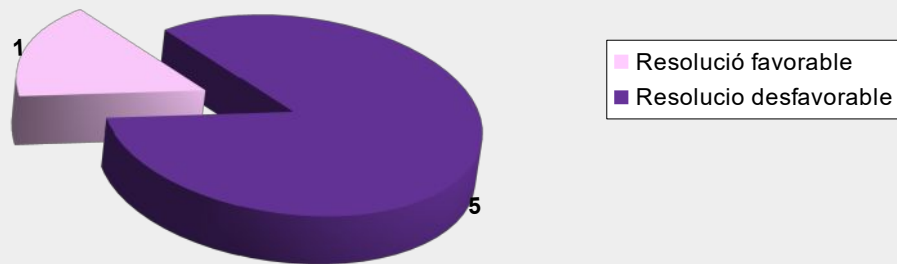
Aquesta prestació és incompatible, per les mateixes mensualitats de l'any en curs, amb les prestacions d'urgència especial per al pagament del lloguer i amb altres ajuts provinents d'altres administracions públiques o altres entitats, que tinguin la mateixa finalitat.

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

LLOGUER JUST 2017- COL·LECTIUS ESPECÍFICS - GLC



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. Per tot això, aquestes prestacions van dirigides als següents col·lectius:

A persones físiques residents a Catalunya, amb uns ingressos de la unitat de convivència que no superin els límits establerts a les bases de la convocatòria i que es trobin en risc d'exclusió social residencial per:

a) Deutes d'impagament de:

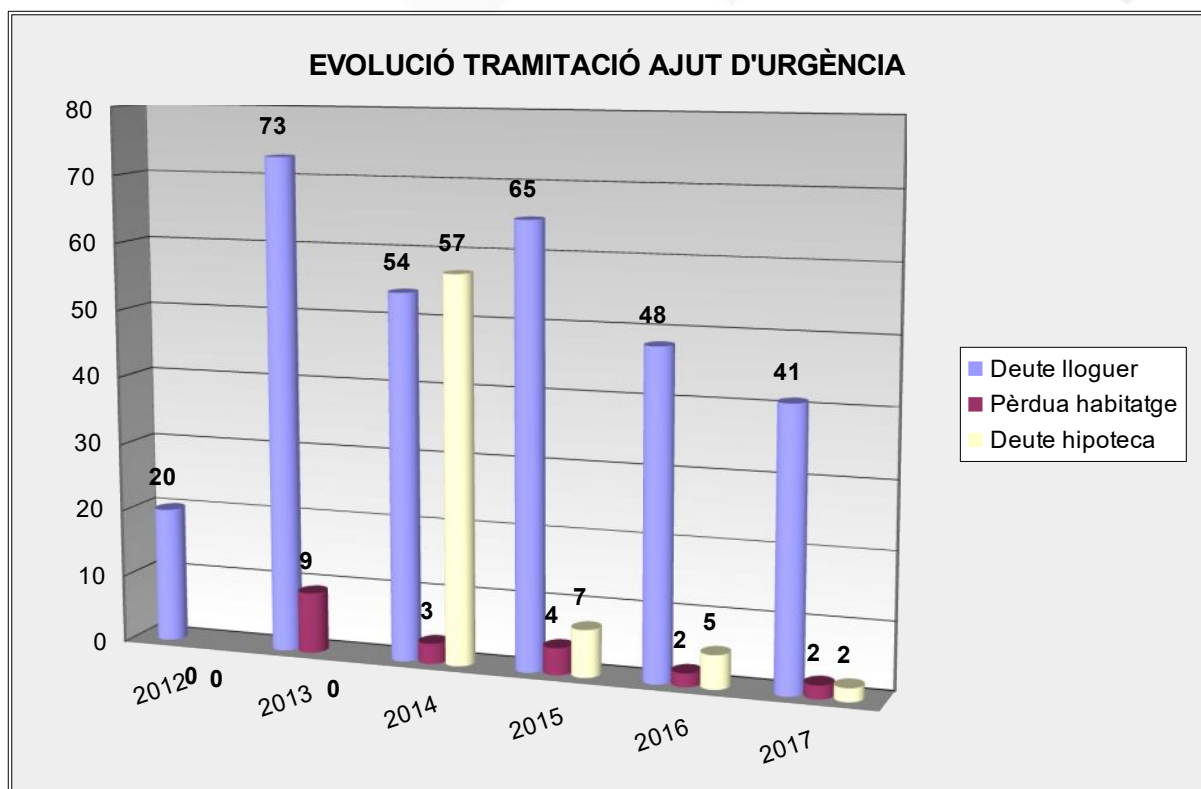
a.1) Rendes de lloguer

a.2) Quotes hipotecàries.

b) persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària.

En aquest any 2017, s'han tramitat un total de 45 sol·licituds. D'aquestes, 41 són per ajuts al deute de lloguer, 2 per quotes d'amortització hipotecària i 2 en concepte de desnonament.

En el següent gràfic, podem veure l'evolució del tràmit d'aquest ajut:





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.”

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 demonstrar 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.

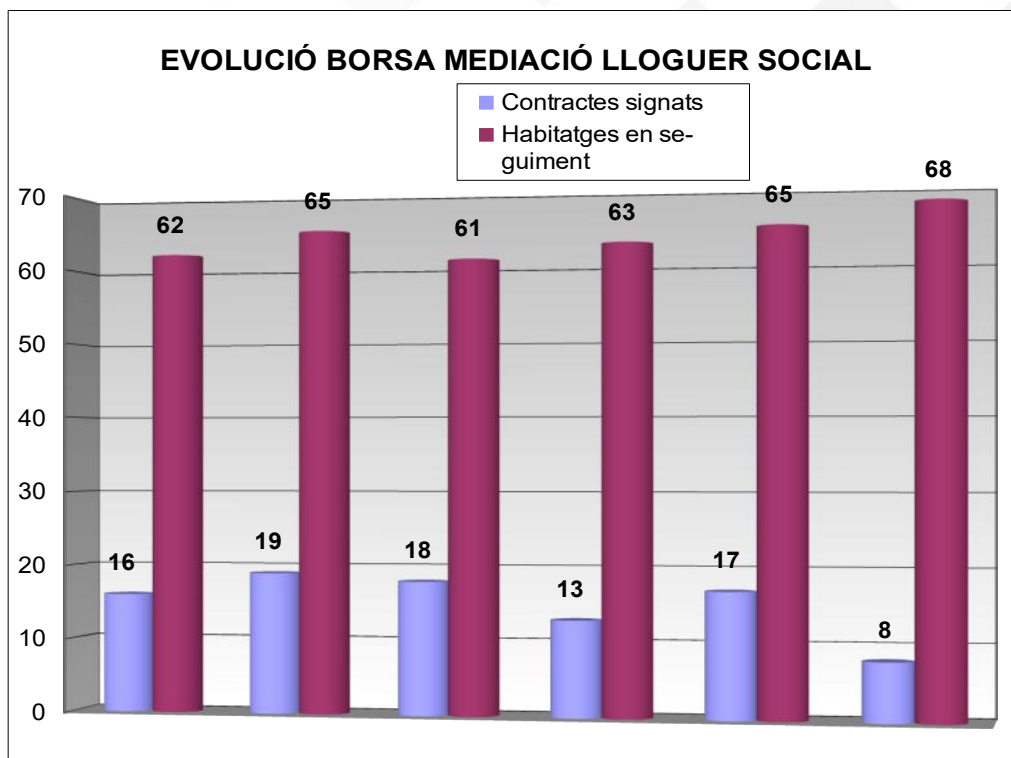
Arran de l'entrada en vigor de la llei 4/2013, de 4 de juny, per a la flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges, que modifica la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans; cal tenir en compte:

- 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 - Desestiment del contracte).

En l'evolució de la Borsa de Mediació, volem fer cosntar que en l'actualitat, atès la situació socioeconòmica en al que estem inmersos, ens costa trobar llogaters que reunixin 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 están 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 altre via d'accés a l'habitatge més ràpida.

A l'hora de la selecció del llogater/a, aquesta també es demora 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

Així mateix, també volem destacar que 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 lliurar del preu de lloguer amb la borsa no els permet cobrir l'import de la quota hipotecària, entre d'altres, etc, i això ha fet que no es pogués donar resposta a l'elevat nombre de demandes que hi ha per accedir a un pis de lloguer





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.

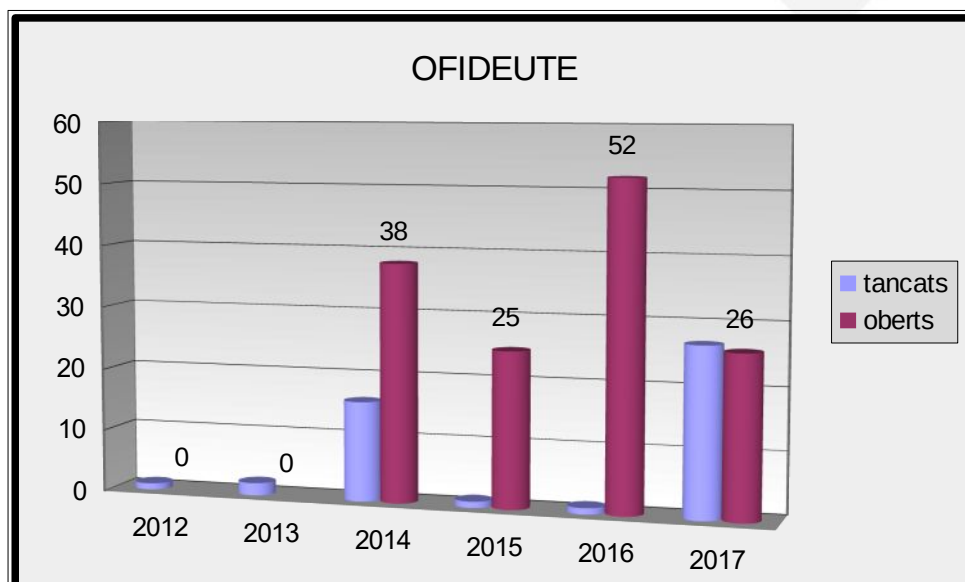
Ofideute lliura la proposta acordada a l'interlocutor/a de l'entitat financera per a la seva valoració i fa un seguiment de la resposta i les possibles contraofertes. Ofideute finalitza la seva actuació quan obté la resolució definitiva de l'entitat.

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.





SERVEI D'INTERMEDIACIÓ EN HABITATGE (S.I.H)

Des del passat mes de febrer de 2017, es va signar conveni amb la Diputació de Girona amb l'objectiu de concretar la col·laboració entre la Diputació de Girona i el Consell Comarcal de l'Alt Empordà en relació a la prestació del **Servei d'Intermediació en l'àmbit de l'Habitatge a l'Oficina Comarcal d'Habitatge de l'Alt Empordà.**

Amb aquest nou conveni, es fusiona el servei d'Ofideute que ja es venia oferint, amb l'adscripció a l'Oficina de dues lletrades que a més de gestionar els expedients d'Ofideute ja existents, s'amplia l'atenció contemplant diferents línies d'actuació en intermediació,

El Servei d'Intermediació en l'àmbit de l'habitatge de l'Oficina Comarcal d'Habitatge de l'Alt Empordà, té un àmbit de cobertura comarcal i atén als ciutadans i ciutadanes dels municipis que formen part de la comarca de l'Alt Empordà.

El Servei d'Intermediació consisteix en la prestació d'un servei d'atenció a les persones amb problemes de pagament de l'habitatge principal, així com garantir una unitat d'actuació i de resposta davant dels problemes que plantegen els ciutadans i facilitar-los la proximitat al servei d'assessorament en l'àmbit de l'emergència habitacional.

El Servei d'Intermediació ofereix:

a) Prestació del servei d'intermediació a la ciutadania:

- assessorament a les persones que tinguin alguna problemàtica relacionada amb els deutes de l'habitatge
- assessorament a les persones que presentin un risc de perdre el seu habitatge principal.
- assessorament en casos emergència habitacional.
- altres assessoraments que sorgeixin davant les noves necessitats ciutadanes o normatives en l'àmbit de l'habitatge
- intermediació en els deutes relacionats amb l'habitatge principal.
- acompanyament de les persones afectades amb coordinació amb altres administracions i agents locals.

b) Assessorament intern: assessorament intern dins de la mateixa administració on es doni el servei.

- Línies d'actuació del Servei

El Servei d'Intermediació en l'àmbit de l'habitatge contempla diferents línies d'actuació en intermediació, que es concreten en les línies següents:

Casos d'Ofideute	Intermediació hipotecària (OFI001)	<ul style="list-style-type: none">• Assessorament• Intermediació• Acompanyament
	Mediació en consum (OFI002)	<ul style="list-style-type: none">• Mediació hipotecària prèvia a execució hipotecària• Clàusules abusives
	Mediació en lloguer (OFI003)	<ul style="list-style-type: none">• Desnonaments
Casos d'Intermediació local	Intermediació hipotecària	<ul style="list-style-type: none">• Assessorament• Acompanyament
	Intermediació en lloguer	<ul style="list-style-type: none">• Assessorament• Acompanyament

- Fases del Servei d'Intermediació en l'àmbit de l'habitatge

El Servei d'intermediació està compost per dues fases diferenciades:

- **Primera fase:** Les tasques pròpies d'aquesta etapa són:
 - Atendre el primer contacte de les persones i/o unitats familiars amb dificultat davant els pagaments dels deutes en l'àmbit de l'habitatge, segons els processos preestablerts i la documentació definida (presencial i telefònica).
 - Determinar la condició d'usuari del Servei d'Intermediació de les persones que s'adrecin a l'Oficina Comarcal d'Habitatge de l'Alt Empordà, així com determinar el grau d'urgència de l'atenció en cas d'ésser usuari del servei.
 - Informar de la documentació a aportar.
 - Prestar suport en la recepció de documentació que hagi estat sol·licitada, incloent l'escanejat i incorporació a l'arxiu ofimàtic



- Obrir l'expedient a l'aplicació informàtica
 - Gestionar l'agenda de visites del lletrat/da del Servei d'Intermediació
- **Segona fase:** la segona fase correspon a la intervenció de la lletrada del Servei d'Intermediació. Les tasques pròpies d'aquesta etapa són:
- Entrevista personalitzada als usuaris del Servei
 - Verificació de la documentació i informació recollida
 - Elaboració de l'expedient de cada cas, ja sigui a través de l'aplicatiu d'Ofideute o bé a través dels canals propis en els casos d'intermediació local.
 - Redacció de la proposta d'intermediació
- **Altres:** el Servei d'Intermediació també prestarà un servei d'assessorament intern dels Serveis Socials i d'Habitatge, i formarà part de la Taula comarcal de Salut i Crisi.

Assessorament de la lletrada

1. Casos de deutes hipotecaris

Els casos de deutes hipotecaris es poden vehicular a través d'Ofideute (preferentment) o bé a través d'un procés d'intermediació local.

En ambdós casos es realitza una entrevista personalitzada amb els/les usuaris/es per tal d'analitzar cada cas i determinar la millor opció per a la intermediació. En aquesta entrevista cal que el/la lletrat/da disposi de tota la documentació preceptiva i potestativa necessària.

La lletrada haurà de definir conjuntament amb el ciutadà una proposta de solució que faci compatible el manteniment de l'habitatge amb la seva situació econòmica actual. Posteriorment, si escau, el/la lletrat/da realitzarà una proposta d'intermediació atenent a les circumstàncies del cas, tant si aquesta ha de ser proposada a les entitats financeres a través d'Ofideute com si la proposta es fa directament a l'entitat financera per part del Servei d'Intermediació.

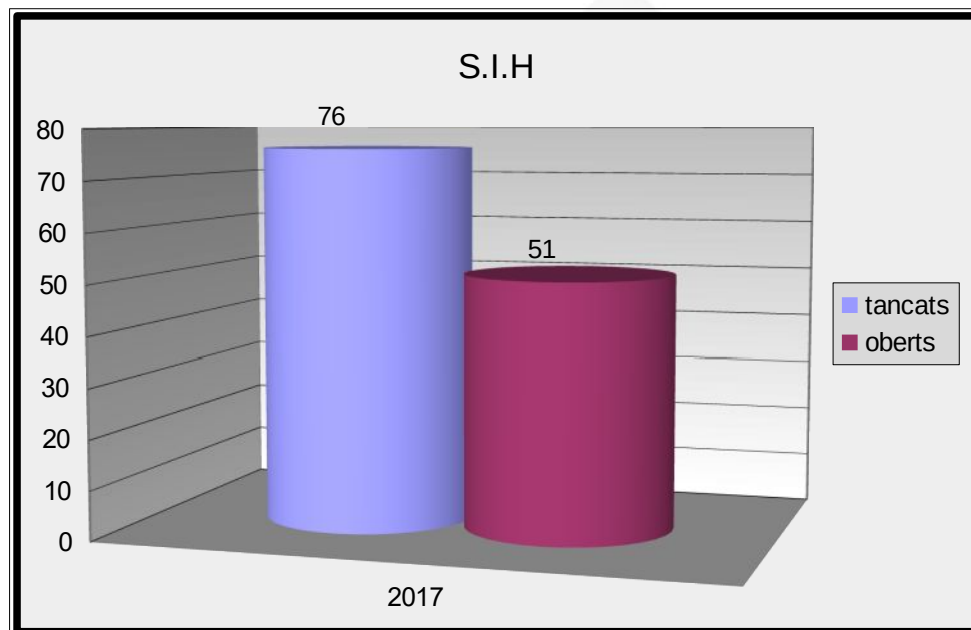
2. Casos de deutes en l'àmbit del lloguer

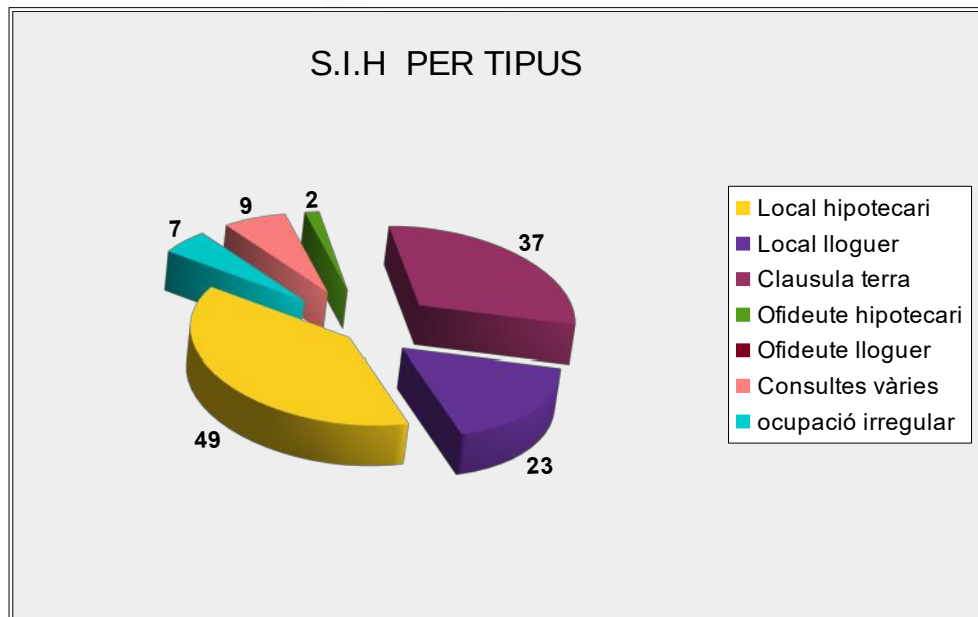
En els casos de deutes en l'àmbit del lloguer cal seguir un procediment diferenciat segons si s'ha rebut notificació de demanda per impagament de les rendes o quantitats degudes, o per extinció del contracte, o bé si encara no hi ha hagut demanda (ja sigui perquè encara no hi ha hagut impagaments però es preveuen, o bé hi ha hagut impagaments i el propietari encara no ha presentat la demanda).

- **Horari**

Quant a l'horari de les dues advocades adscrites al servei, han fet l'atenció els dilluns i els dijous de 9:00h a 13:30h. Aquest horari podrà ser diferent durant el 2018 ja que atenent a la gran afluència de gent, l'atenció al públic per part de les lletrades serà el dimarts i els divendres per tal de facilitar la gestió administrativa dels expedients.

Des del mes de febrer que es va iniciar el servei, l'evolució del mateix es pot veure en el gràfic següent:





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.

Una vegada inscrits, poden participar en els processos d'adjudicació aquells sol·licitants que compleixin els requisits exigits i hi estiguin inscrits abans de l'inici del procediment d'adjudicació en qüestió.



Les finalitats d'aquest registre són les de 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.

La inscripció en el Registre té una vigència de tres anys.

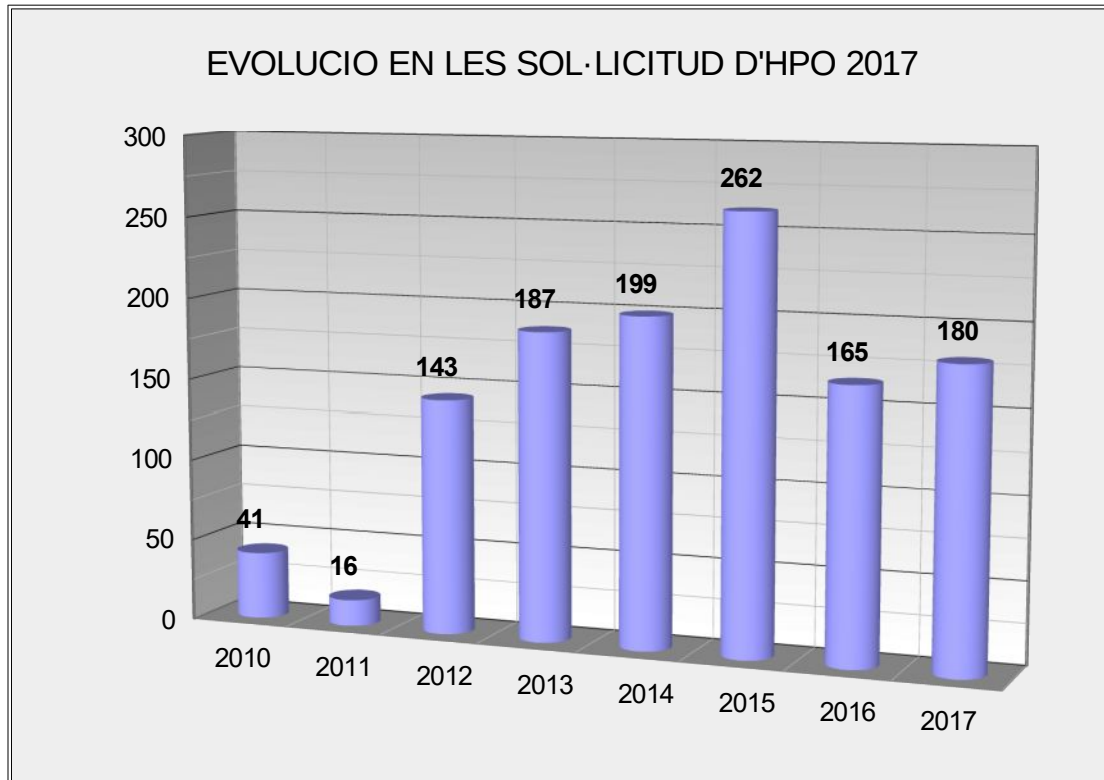
Als efectes d'assegurar un control públic eficient de les inscripcions en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, es crea un fitxer mínim comú als registres municipals i al registre de l'Administració de la Generalitat, que comportarà el fet d'agrupar tota la informació en un únic fitxer.

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 2017 s'ha tramitat un total de 180 sol·licituds d'HPO.



ESTUDI ECONÒMIC RELATIU ALS COSTOS PREVISTOS PER AL FUNCIONAMENT DE LA BORSA L'ANY 2017 QUE HAN D'ESTAR DIRECTAMENT RELACIONATS AMB LES ACTIVITATS QUE SÓN OBJECTE DEL CONVENI

Actualment l'Oficina Local d' Habitatge està composta del personal administratiu i tècnic que es relaciona tot seguit, essent el cost total anual de **154,503,88€ €**

Recursos Humans	Cost anual	Dedicació
Responsable tècnica (A2-19)	38,705,80€	100%
Tècnica habitatge (A2-19)	36,967,15€	100%
Tècnic aparelladora	32,745,13€	100%
Aux. Administrativa	23,093,02€	100%
Aux. Administrativa	22,992,78€	100%



TOTAL	154,503,88€	

A aquesta xifra (**caldria addicionar** les despeses derivades dels aparells informàtics (ordinadors, escàner, impressora), despeses de quilometratge, vehicle municipal, material fungible, subministraments, telèfon, etc.

ASPECTES RELATIUS A L'ORGANITZACIÓ I FUNCIONAMENT DE L'OLH: horaris, dedicació, i designació de la persona responsable de l'oficina

HORARIS

L'OLH ha estat oberta de **7'30h a 15h de dilluns a divendres** al carrer Nou, 48 de Figueres.

Des de l'oficina s'atenen tots els expedients i gestions a nivell comarcal i **l'horari d'atenció al públic ha estat de 9h a 14h00, els dilluns, dimecres i dijous**, ja que es va decidir per l'elevada afluència de gent, destinar els dimarts i els divendres a la gestió interna dels expedients i no atendre al públic, tret dels períodes de convocatòria pels ajuts de lloguer que l'atenció ha estat de dilluns a divendres.

DEDICACIÓ

El personal està contractat a jornada completa.

La dedicació de tot el personal adscrit a l'OLH ha estat del 100% de la jornada laboral.

POBLACIÓ SUSCEPTIBLE DE SER ATESA

(Font. Idescat 2017)

_NOMBRE D'HABITANTS DE L'ÀMBIT TERRITORIAL DE L'OFICINA

Des de l'OLH s'ha ofert cobertura i serveis en el següent àmbit:



SERVEI	POBLACIÓ ATESA	Municipis atesos
✓ Informació de qualsevol tipus en matèria d'habitatge.	139.705 habitants	68 Municipis: Agullana, Albanyà, l'Armentera, Avinyonet de Puigventòs, Bàscara, Biure, Boadella i les Escaules, Borrassà, Cabanelles, Cabanes, Cadaqués, Cantallops, Capmany, Castelló d'Empúries, Cistella, Colera, Darnius, l'Escala, Espolla, El Far d'Empordà, Figueres, Fortià, Garrigàs, Garriguella, La Jonquera, Lladó, Llançà, Llers, Maçanet de Cabrenys, Masarac, Mollet de Peralada, Navata, Ordís, Palau de Sta. Eulàlia, Palau-Saverdera, Pau, Pedret i Marzà, Peralada, Pont de Molins, Pontós, Port de la Selva, Portbou, Rabòs, Riumors, Roses, Sant Climent Sescebes, Sant Llorenç de la Muga, Sant Miquel de Fluvià, Sant Mori, Sant Pere Pescador, Santa Llogaia d'Alguema, Saus, Camallera i Llampaias, La Selva de Mar, Siurana, Terrades, Torrella de Fluvià, La Vajol, Ventalló, Vilabertran, Viladamat, Vilafant, Vilajuïga, Vilamacolum, Vilamalla, Vilamaniscle, Vilanant, Vilaür i Vila-Sacra.
✓ Borsa de Mediació per al Lloguer Social.		
✓ Cèdules d'habitabilitat.		
✓ Ajuts a la rehabilitació.		
✓ Tramitació i gestió prestacions permanents.		
✓ Gestió d'incidències RBE.		
✓ Ofideute – Servei Intermediació en l'Habitatge		
✓ Registre HPO.		