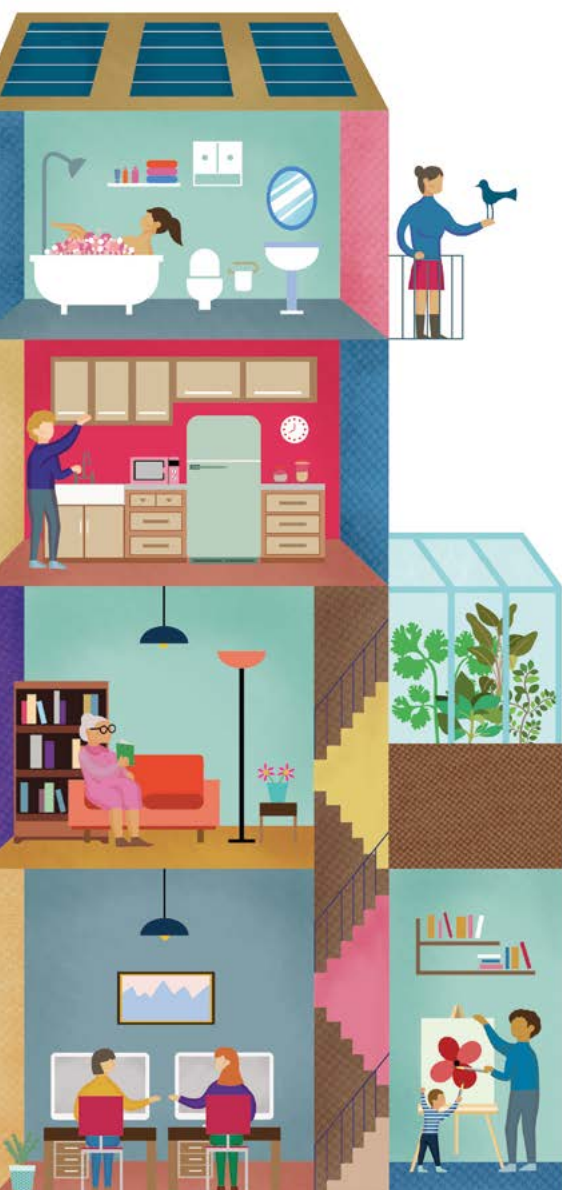


Guía de servicios y ayudas a la vivienda de Barcelona



B Instituto Municipal
de la Vivienda
y Rehabilitación

Ajuntament de
Barcelona



En esta guía encontrarás información útil sobre todos los servicios, ayudas y subvenciones que tienes a tu disposición en la Red de Oficinas de la Vivienda de Barcelona.

Las oficinas son una puerta única a todos los servicios de vivienda en la ciudad de Barcelona, ya estén impulsados por el Ayuntamiento de Barcelona o el Consorcio de la Vivienda de Barcelona, formado por la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento.

A lo largo de sus páginas encontrarás datos de interés tanto si eres propietario o propietaria como si vives de alquiler, o si quieres acceder a la vivienda pública o a nuevas formas de convivencia, como la covivienda, y también información de interés para ejercer tus derechos energéticos.

Toda esta información, y más, la encontrarás también en línea en el sitio web **www.habitatge.barcelona**.

Porque el acceso a una vivienda digna es un derecho fundamental para todo el mundo.

Guía de servicios y ayudas a la vivienda de Barcelona

Edición

Ayuntamiento de Barcelona. Área de Derechos Sociales
Concejalía de Vivienda y Rehabilitación
Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Producción editorial

Pauta Media, SL
www.pautamedia.com

Diseño gráfico

Evil Love
www.evillove.com

Ilustraciones

Marc Pallarès y Maria Beltran

Sumario

- | | | | | | |
|-----------|--|-----------|-----------|--|-----------|
| 01 | Las oficinas de la vivienda | Pág.// 2 | 07 | ¿Quieres rehabilitar tu vivienda? | Pág.// 14 |
| 02 | ¿Tienes problemas para pagar el alquiler? | Pág.// 4 | 08 | ¿Conoces tus derechos energéticos? | Pág.// 16 |
| 03 | ¿Tienes problemas para pagar la hipoteca? | Pág.// 6 | 09 | ¿Qué es la covivienda? | Pág.// 18 |
| 04 | ¿Has perdido la vivienda? | Pág.// 8 | 10 | ¿Sabes cuáles son los derechos y deberes en contratos de alquiler? | Pág.// 20 |
| 05 | ¿Te interesa acceder a la vivienda pública? | Pág.// 10 | 11 | ¿Sabes qué debes tener en cuenta antes de comprar? | Pág.// 22 |
| 06 | ¿Quieres alquilar tu vivienda con garantías? | Pág.// 12 | | | |

01

Las oficinas de la vivienda

¿Sabías que en Barcelona hay diez oficinas de la vivienda? Las oficinas de la vivienda son el espacio de encuentro entre la ciudadanía y los servicios de vivienda. Estas oficinas están impulsadas por el Consorcio de la Vivienda de Barcelona, formado por la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Barcelona. En cualquiera de las oficinas de la vivienda —puedes dirigirte a la que tengas más cerca— podrás llevar a cabo todas las gestiones relacionadas con la vivienda en la ciudad. En las oficinas de la vivienda encontrarás un equipo técnico especializado que te ofrecerá atención y asesoramiento personalizados.



Cada distrito de la ciudad dispone de una oficina de la vivienda en la que te ofrecen diferentes servicios, como información sobre las ayudas disponibles, asesoramiento en materia legal o servicios de mediación. Recibirás atención en cualquier oficina de la red, pero aquí podrás encontrar la que tengas más cerca:

Oficina de la Vivienda de Ciutat Vella
Plaza de Salvador Seguí, 13

Oficina de la Vivienda de L'Eixample
Calle de Ali Bei, 13-15

Oficina de la Vivienda de Sants-Montjuïc
Calle de Antoni de Capmany, 23

Oficina de la Vivienda de Les Corts
Calle del Remei, 9

Oficina de la Vivienda de Sarrià-Sant Gervasi
Calle de Canet, 24

Oficina de la Vivienda de Gràcia
Calle de Francisco Giner, 14

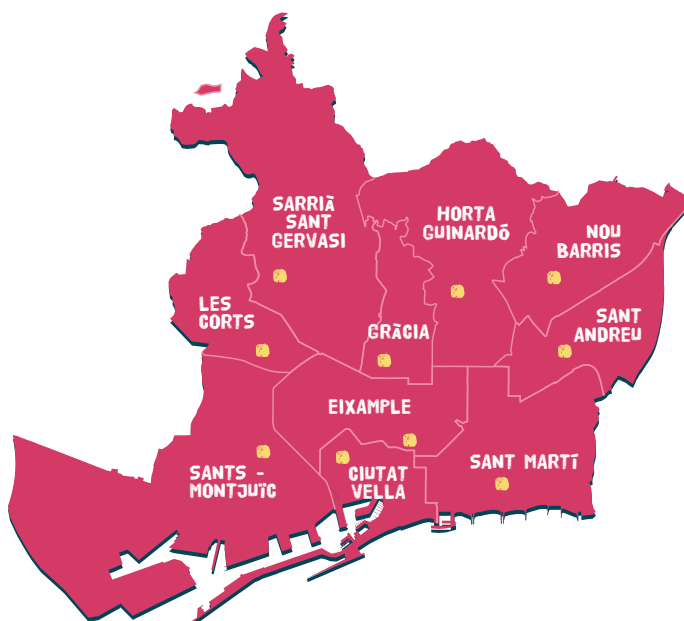
Oficina de la Vivienda de Horta-Guinardó
Calle del Llobregós, 175-189

Oficina de la Vivienda de Nou Barris
Plaza Mayor de Nou Barris, 1

Oficina de la Vivienda de Sant Andreu
Calle de Joan Torras, 49

Oficina de la Vivienda de Sant Martí
Rambla del Poblenou, 154

**Para agilizar tu atención,
recuerda pedir cita previa
a través del web www.habitatge.barcelona o del
teléfono gratuito de atención
ciudadana 010.**



Horario de atención al público

Lunes, martes, miércoles y viernes, de 8.30 a 14.30 horas.

Jueves, de 8.30 a 20.00 horas,
ininterrumpidamente.

A lo largo del año los horarios pueden sufrir ciertas alteraciones por causas de fuerza mayor.

Consulta el web para saber si hay algún cambio.

02

¿Tienes problemas para pagar el alquiler?

Si no puedes afrontar el coste de tu vivienda de alquiler, tienes a tu disposición ayudas y servicios de atención para evitar el riesgo de exclusión residencial. Estas ayudas están ideadas para que las personas en situaciones de vulnerabilidad puedan hacer frente al pago del alquiler y mantener, así, su vivienda, evitando que esta situación pueda acabar en un proceso de desahucio.



Las personas con ingresos bajos o moderados pueden optar a varios tipos de ayudas, en función de sus circunstancias. Consulta las ayudas, plazos y requisitos para solicitarlas.

Prestaciones derivadas del servicio de mediación

- Destinatarios: personas con dificultades para pagar el alquiler y derivadas de un proceso de mediación.
- Límite de renta familiar: 1,5 veces el IRSC*.
- Alquiler mensual máximo: 800 €.
- Administración que otorga la ayuda: Consorcio de la Vivienda de Barcelona.

Prestaciones para el pago de deudas del alquiler

- Destinatarios: personas con deudas de mensualidades del alquiler provocadas por circunstancias sobrevenidas, como, por ejemplo, la pérdida del trabajo.
- Límite de renta familiar: 2, 2,5 o 3 veces el IRSC*, en función del colectivo.
- Alquiler mensual máximo: 750 €.
- Administración que otorga la ayuda: Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Prestaciones para el pago del alquiler

- Destinatarios: personas al corriente del pago del alquiler, pero con dificultades para pagarlo.
- Límite de renta familiar: 2, 2,5 o 3 veces el IRSC*, en función del colectivo.
- Alquiler mensual máximo: 750 €.
- Administración que otorga la ayuda: Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Subvenciones para el pago del alquiler

- Destinatarios: personas al corriente del pago del alquiler, pero con dificultades para pagarlo.
- Límite de renta familiar: 2,8 veces el IRSC*.
- Alquiler mensual máximo: 600 €.
- Administración que otorga la ayuda: Agencia de la Vivienda de Cataluña/Ministerio de Fomento.

*Indicador de renta de suficiencia (IRSC). El último valor vigente de este indicador es de 569,12 euros mensuales y 7.967,73 euros anuales.

En Barcelona, todas las ayudas se tramitan en las oficinas de la vivienda, independientemente de la Administración que las otorga.

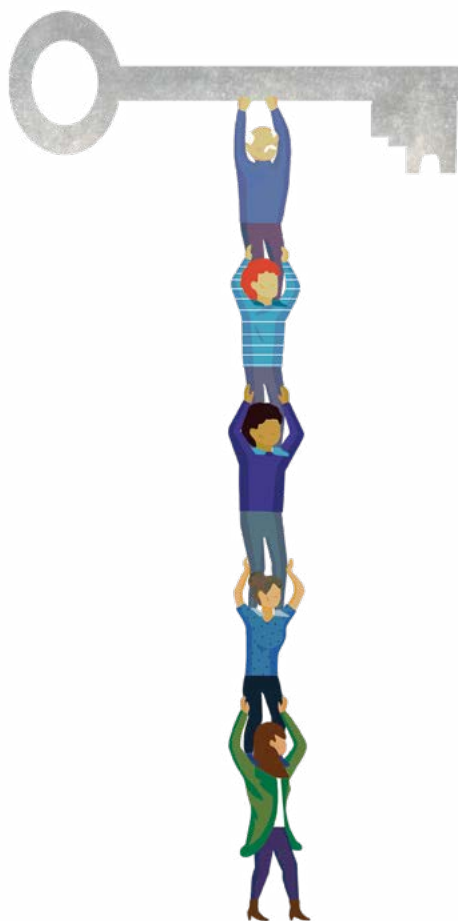
Mediación en el alquiler

Además de solicitar ayudas, si estás en riesgo de perder tu vivienda de alquiler, también puedes pedir asesoramiento en los servicios de mediación de las oficinas de la vivienda para conocer y comprender la situación en la que te encuentras y también para recibir el asesoramiento y el acompañamiento que requieras. El servicio de mediación se desarrolla entre el propietario (arrendador) y el inquilino (arrendatario), en aquellos casos en los que, por dificultades económicas (impago, deuda, demanda, etcétera), el arrendatario se expone a un desahucio.

03

¿Tienes problemas para pagar la hipoteca?

¿Tienes problemas para asumir las cuotas de la hipoteca o has acumulado una deuda pendiente por causas sobrevenidas? En este caso, existe una ayuda con el objetivo de evitar la pérdida de la vivienda debido al impago de cuotas o a la deuda acumulada de tu hipoteca por circunstancias inesperadas. Es importante que recibas la atención e información pertinentes para evitar una situación extrema como la de perder la vivienda principal.



Prestaciones para el pago de deudas de la hipoteca

Puedes pedir esta ayuda siempre que cumplas con los requisitos. Estos marcan que las personas solicitantes deben vivir en Barcelona y estar en riesgo de perder su residencia habitual por impago de las cuotas de la hipoteca. Los requisitos y parámetros principales de esta ayuda son los siguientes:

- Destinatarios: personas con deudas de cuotas de la hipoteca provocadas por circunstancias sobrevenidas.
- Límite de renta familiar: 2, 2,5 o 3 veces el IRSC*, en función del colectivo.
- Cuota mensual máxima: 900 €.
- Administración que otorga la ayuda: Agencia de la Vivienda de Cataluña.

*Indicador de renta de suficiencia (IRSC). El último valor vigente de este indicador es de 569,12 euros mensuales y 7.967,73 euros anuales.

Las ayudas al pago de la hipoteca tienen como objetivo apoyar a las personas en situación de vulnerabilidad para que conserven su vivienda habitual.

Asesoramiento sobre la deuda hipotecaria

Si estás en riesgo de perder la vivienda por dificultades económicas y necesitas asesoramiento sobre la hipoteca o mediación con el banco, acude a la oficina de la vivienda de tu distrito para solicitar el servicio Ofideute.

Este servicio te ofrece información y propicia la resolución de los conflictos entre la ciudadanía y las entidades financieras. Su objetivo es evitar la utilización de vías de recuperación de la deuda agresivas y el riesgo de desahucio.

El Ofideute es una herramienta dirigida a las personas y familias hipotecadas en riesgo de perder su residencia habitual, pero también a las personas avalistas de préstamos con garantía hipotecaria que, por motivo de impago, estén en riesgo de perder su vivienda principal.



04

¿Has perdido la vivienda?

Las personas que han perdido su vivienda o que se encuentran en riesgo de perderla tienen a su disposición un servicio de asistencia y mediación cuyo objetivo es prevenir los desahucios y también detenerlos. Cuando eso no resulta posible, procura a los afectados un realojamiento digno. Desde las oficinas de la vivienda se trabaja transversalmente con equipos provenientes de diversos servicios municipales para acompañar, asesorar e informar a las personas con el objetivo de paliar tanto como sea posible los efectos de estas situaciones.



Prevención

Desde las oficinas de la vivienda se implementan diversos servicios de mediación y actuación que tienen como objetivo prevenir los desahucios. Así, distintos equipos especializados y coordinados con el resto de servicios municipales, como los servicios sociales, actúan para llevar a cabo labores de mediación y acompañamiento en procesos en los que hay personas en riesgo de verse afectadas por un lanzamiento.

Estos equipos impulsan un servicio que incluye la negociación con las personas o entidades propietarias del inmueble, la coordinación de los equipos municipales implicados y la gestión de las medidas necesarias para reducir los efectos que puede tener la pérdida de la vivienda, si finalmente esta se produce.

La ayuda por la pérdida de la vivienda

Hay una ayuda específica para apoyar a aquellas personas que se encuentran en un proceso de desahucio. Estos son los principales datos de la prestación, que se puede tramitar en las oficinas de la vivienda de Barcelona:

- Destinatarios: personas que han perdido su vivienda como consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria y que son titulares de un contrato de alquiler o están buscando vivienda.
- Límite de renta familiar: 2, 2,5 o 3 veces el IRSC*, en función del colectivo.
- Alquiler mensual máximo: 750 €.
- Administración que otorga la ayuda: Agencia de la Vivienda de Cataluña.

*Indicador de renta de suficiencia (IRSC). El último valor vigente de este indicador es de 569,12 euros mensuales y 7.967,73 euros anuales.

Realojamiento

Si estás en proceso de desahucio, puedes dirigirte a una de las oficinas de la vivienda y pedir ayuda. Existen servicios y ayudas para las personas afectadas dirigidos a promover un realojamiento digno en las viviendas para emergencia social o también en el mercado privado, mediante ayudas al pago del alquiler.

En cualquier oficina de la vivienda encontrarás el asesoramiento y el acompañamiento necesarios. No obstante, en caso de urgencia, está disponible el Centro de Urgencias y Emergencias de Barcelona (CUESB), en el teléfono gratuito 900 703 030. El centro cuenta con un equipo especializado que te atenderá en caso de que necesites un alojamiento provisional de urgencia.

Todos los servicios tienen el objetivo de evitar la exclusión residencial de las personas que han perdido su vivienda.

05

¿Te interesa acceder a la vivienda pública?

Barcelona cuenta con un parque de viviendas públicas construidas con calidad y que tienen un precio de alquiler social, o sea, por debajo del precio de mercado. El ente encargado de construir y gestionar estas viviendas en la ciudad es el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB). Infórmate del parque público existente y del procedimiento regulado para solicitar una vivienda de estas características.



Primer paso: la inscripción en el Registro de solicitantes

Para optar a una vivienda de protección oficial en la ciudad de Barcelona es necesario inscribirse previamente en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial de Barcelona. Pide cita previa para que te atiendan en tu oficina de la vivienda más próxima y te informen de las condiciones y proceso de registro.

Este registro tiene un carácter permanente, y se puede inscribir cualquier ciudadano de Barcelona, en cualquier momento, y a través de cualquiera de los canales que se ponen a su disposición.

Una vez inscritas, las personas solicitantes que cumplan los requisitos podrán participar en los procesos de adjudicación.

- Derecho de superficie: en las viviendas con derecho de superficie, se transmite la propiedad del edificio por un periodo determinado — que se especifica cuando se constituye el derecho —, pero no la del suelo. Después de este periodo, la propiedad vuelve a la Administración pública.
- Promociones destinadas a afectados urbanísticos: son viviendas de alquiler o de venta destinadas a las personas o unidades de convivencia afectadas por remodelaciones o reordenaciones urbanísticas destinadas a mejorar la ciudad.
- Promociones de adjudicación directa de promotor: se trata de inmuebles que han quedado vacantes después de los procesos de adjudicación y se trasladan a los promotores, que se encargan de comercializarlos y adjudicarlos.

¿Qué tipos de vivienda pública hay?

- Viviendas de alquiler, divididas en dos grandes grupos:
 - Vivienda con servicios para personas mayores: destinadas a mayores de 65 años, a quienes se les ofrece un hogar seguro, adaptado, confortable e integrado en la ciudad. Se ofrecen todos los servicios y cuidados que las personas mayores necesitan: servicio especializado las 24 horas, atención directa y personal en el centro y teleasistencia.
 - Alquiler público: en régimen de alquiler, se dirige a todas las personas o unidades de convivencia en situación de necesidad de vivienda. Para acceder a alguna de estas adjudicaciones, hay que estar inscrito en el Registro de solicitantes de viviendas y cumplir los requisitos que se estipulan en él.

El parque público de viviendas tiene como objetivo promover viviendas de calidad a bajo precio para facilitar el acceso a la vivienda a todo el mundo.

06

¿Quieres alquilar tu vivienda con garantías?

La Bolsa de Vivienda de Alquiler ofrece garantías a las personas propietarias y permite que los inquilinos puedan acceder a una vivienda privada a un precio asequible.



Motivos para incluir una vivienda en la bolsa

Tener todas las garantías:

- garantía en el cobro, con un seguimiento específico para que siempre percibas la renta del alquiler.
- Cobertura de la vivienda con un seguro multirriesgo del hogar.

Disfrutar de subvenciones y otras ventajas:

- Recibirás un incentivo por la inclusión de la vivienda en la bolsa; de 1.500 euros, si el piso que tienes está vacío o, en el caso de viviendas alquiladas, de una cantidad equivalente a la deuda de alquiler acumulada con un máximo de 6.000 euros. En ambos casos, condicionados a la firma del contrato de alquiler y también sujetos a la convocatoria pertinente.
- Podrás rehabilitar tu piso con una subvención de hasta un máximo de 20.000 euros, previa valoración técnica de la vivienda y para contratos de 5 años. Condicionado a la firma del contrato y sujeto a convocatoria.
- Obtendrás una subvención del 50 % de la cuota líquida del IBI durante los años de vigencia del alquiler, previa solicitud anual.

Contar con todas las facilidades para hacer los trámites:

- Disfrutarás de un seguro de defensa jurídico, así como de un servicio de asesoramiento jurídico.

- Tendrás acceso a un servicio de asesoramiento técnico y a la tramitación de la cédula de habitabilidad (CH) y el certificado de eficiencia energética (CEE), excepto tasas, condicionado a la firma del contrato de alquiler.
- Atenderemos constantemente el buen funcionamiento del alquiler y proporcionaremos mediación entre las partes en caso de que sea necesario.

¿Quieres acceder a un piso de la bolsa de alquiler?

Si quieres darte de alta como demandante de vivienda en la bolsa de alquiler de Barcelona, puedes dirigirte a cualquiera de las oficinas de la vivienda.

Para cualquier consulta, los inquilinos de una vivienda contratada con la mediación de las bolsas pueden presentar una instancia o escrito en cualquiera de las oficinas de vivienda.



07

¿Quieres rehabilitar tu vivienda?

Si quieres rehabilitar tu vivienda, consulta las ayudas a la rehabilitación que promueven la reforma del interior de las viviendas, la rehabilitación de la estructura global del edificio y las medidas de eficiencia energética, con el objetivo de mejorar el bienestar y la calidad de vida de las personas. Porque vivir en una vivienda en buenas condiciones repercute positivamente en nuestra salud.

Las viviendas que se pueden beneficiar de las ayudas a la rehabilitación deben ser residencias habituales y permanentes. En el caso de los edificios, un 70 % de la superficie (excluida la planta baja) debe estar destinada a vivienda habitual. Además, deben haberse construido antes de 1992, excepto en casos de obras de mejora de accesibilidad o actuaciones de eficiencia energética y generación de energía.



Ayudas a la rehabilitación energética

Esta convocatoria de ayudas promueve actuaciones para fomentar la eficiencia energética en los edificios.

El porcentaje de la subvención varía en función del tipo de obra, pero se financian actuaciones como estas:

- Generación de energía renovable con placas solares térmicas o fotovoltaicas.
- Centralización de instalaciones y sustitución de servicios de suministro por otros sistemas más eficientes.
- Actuaciones de mejora energética global (aislamiento, auditorías energéticas).
- Actuaciones sobre fachadas, cubiertas y azoteas, medianeras y patios de luces.

Ayudas a la rehabilitación de interiores

La rehabilitación del interior de las viviendas es clave para dignificarlas. Existen subvenciones en obras como las siguientes:

- Adaptación de la movilidad interior de la vivienda (supresión de barreras arquitectónicas, instalación de aparatos elevadores, cambio de bañeras por duchas...).
- Mejoras de sostenibilidad (aislamiento de la vivienda, cambio de cerramientos...).
- Instalación de suministros (redes de agua, electricidad o gas).
- Mejora del mobiliario de baños y cocina en las viviendas que se incorporen en la Bolsa de Alquiler Social.

Estas ayudas pueden ser solicitadas por las personas propietarias y por las personas inquilinas con el consentimiento de las primeras, con la condición de que se trate de unidades

familiares que no superen los 25.000 euros de ingresos anuales.

Ayudas a la rehabilitación de edificios para comunidades

Para contribuir a hacer los espacios comunes más accesibles, eficientes y saludables, existen ayudas para llevar a cabo rehabilitaciones en estos casos:

- Patologías estructurales que puedan afectar a la seguridad del edificio.
- Obras no estructurales en fachadas, patios, patios de luces, cubiertas, medianeras, escaleras, vestíbulos...
- Obras de mejora de la accesibilidad (instalación de ascensores y plataformas elevadoras, supresión de los desniveles, adecuación de puertas y pasillos, construcción de rampas...).
- Eliminación de materiales obsoletos o en mal estado en las redes de saneamiento, agua, electricidad o gas, unificación de antenas, reordenación de los aparatos de aire acondicionado o instalaciones contra incendios.

Los requisitos, la cuantía de las ayudas y los plazos de solicitud se pueden consultar en las oficinas de la vivienda y en el web www.habitatge.barcelona.

Si las viviendas se encuentran vacías y sin uso residencial, las ayudas se otorgarán solo con el compromiso de incluirlas en la Bolsa de Alquiler Social de Barcelona una vez rehabilitadas.

08

¿Conoces tus derechos energéticos?

Si tienes dificultades económicas para pagar las facturas de electricidad, agua y gas, o bien no puedes mantener una temperatura adecuada en tu casa en invierno y en verano, dirígete al punto de asesoramiento energético (PAE) de tu distrito. Allí encontrarás la atención necesaria para que puedas ejercer tus derechos energéticos.



A través de los puntos de asesoramiento energético, el Ayuntamiento de Barcelona ofrece la información, la atención y el asesoramiento necesarios para defender los derechos energéticos de la ciudadanía y evitar que las compañías corten los servicios de suministro a personas en situación de vulnerabilidad económica.

Dirígete a los puntos de asesoramiento energético en estos casos:

- Has recibido un aviso de impago. Si has recibido un aviso de impago y no puedes asumir el coste de la factura, en el punto de asesoramiento energético de tu distrito se evaluará tu situación y se pondrán en marcha los procedimientos para evitar que empeore.
- Has recibido un aviso de corte de suministro. Los servicios de atención del Ayuntamiento evaluarán tu situación y evitarán que se efectúe el corte del servicio mientras dure el proceso. Una vez verificado el riesgo de exclusión residencial, se elaborará el informe de suspensión de cualquier orden de interrupción del suministro.
- Has sufrido un corte de suministro. Te ayudarán a restablecer el servicio y a tramitar la solicitud del informe que acreditará la situación de exclusión residencial y que obliga a las empresas de suministro a mantener el servicio.

Otros servicios

También puedes pedir orientación en los puntos de asesoramiento energético si necesitas ayuda para hacer gestiones con las compañías de suministro o con las solicitudes de prestaciones, si quieres información sobre los servicios y las tarifas que tienes contratadas y si deseas recibir orientación para mejorar la eficiencia energética de tu casa.

Dónde puedes encontrarlos

PAE Nou Barris

Centro Cívico Zona Nord.
Calle de Vallcivera, 14

PAE Nou Barris

Casal de Barrio Verdum.
Calle de Luz Casanova, 4

PAE Ciutat Vella

Oficina de la Vivienda de Ciutat Vella.
Plaza de Salvador Seguí, 13

PAE Eixample

Oficina de la Vivienda de L'Eixample.
Calle de Ali Bei, 13-15

PAE Sant Martí

Oficina de la Vivienda de Sant Martí.
Rambla del Poblenou, 154

PAE Horta-Guinardó

Espacio Llobregós.
Calle del Llobregós, 107

PAE Gràcia

Oficina de la Vivienda de Gràcia.
Calle de Francisco Giner, 14

PAE Sant Andreu

Oficina de la Vivienda de Sant Andreu.
Calle de Joan Torras, 49

PAE Les Corts y Sarrià-Sant Gervasi

Oficina de la Vivienda de Les Corts.
Calle del Remei, 9

PAE Sants-Montjuic

Oficina de la Vivienda de Sants.
Calle de Antoni de Capmany, 23



**PUNTO DE ASESORAMIENTO
ENERGÉTICO**

09

¿Qué es la covivienda?

¿Sabías que existe una modalidad de promover vivienda de forma colectiva compartiendo la gestión de los espacios comunes? La esencia de la covivienda es la asociación de personas en una cooperativa que les permite acceder a una vivienda digna, asequible y de gestión colaborativa de espacios comunes. La cooperativa construye o rehabilita un edificio, del que será propietaria, sobre un solar que puede ser propio, cedido por un tercero, o bien de titularidad pública, que el Ayuntamiento de Barcelona le cede a precio bajo.

Para apoyar esta fórmula de vivienda, el Ayuntamiento convocó un concurso público de solares municipales dirigido a cooperativas con proyectos de covivienda.

Las propuestas debían prever criterios ambientales estrictos, espacios para promover la vida en comunidad, el uso compartido de infraestructuras básicas y la corresponsabilidad de los usuarios en la gestión del edificio.

Como resultado de este concurso, ya hay cinco promociones de covivienda en construcción en solares municipales de Barcelona.

Un modelo alternativo

La covivienda fomenta el trabajo en red entre el Ayuntamiento, las cooperativas y la banca ética para aportar soluciones y financiación que permitan el acceso a la vivienda.

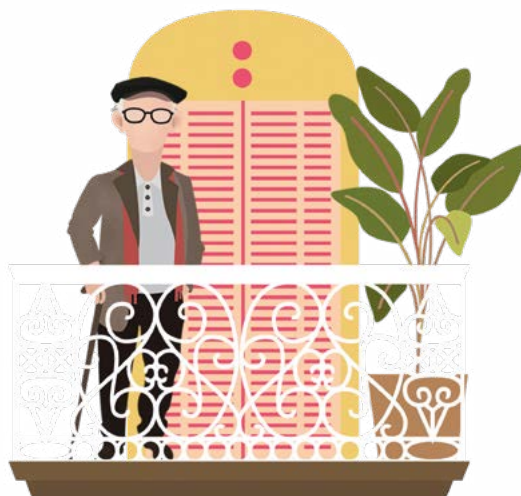
También, es un modelo que favorece el arraigo en el barrio a través de la gestión comunitaria de todos los vecinos y vecinas del inmueble.

Además, ayuda a tejer una nueva forma de tenencia que permite concebir la vivienda como un bien no especulativo.

¿Por qué el modelo de covivienda?

- Te permite acceder a una vivienda digna a un precio inferior al del mercado por medio de una inversión inicial y las consiguientes cuotas mensuales.
- Te ofrece más seguridad, ya que mantendrás la vivienda durante un largo periodo de tiempo sin grandes modificaciones de la cuota mensual.
- En estas comunidades de vecinos y de vecinas no existen personas propietarias de la vivienda, sino personas socias que viven en un régimen similar al del alquiler indefinido.
- Vivirás en un entorno comunitario con personas con las que compartirás intereses y espacios comunes gestionados conjuntamente.

La covivienda ayuda a evitar la especulación, ya que las cooperativas no tienen ánimo de lucro. Además, si es el caso de un suelo cedido por el Ayuntamiento de Barcelona, este nunca deja de ser público.



10

¿Sabes cuáles son los derechos y deberes en contratos de alquiler?

Si estás buscando una vivienda de alquiler es preferible que te informes de tus derechos y deberes, y que tengas en cuenta una serie de consejos básicos.

Antes de alquilar una vivienda es recomendable que tengas en cuenta su estado; hay que hacer una revisión a fondo y verificar que el inmueble responde a tus necesidades. Revisa el estado de los muebles y los electrodomésticos y también las instalaciones de agua, gas y electricidad. Antes de tomar una decisión sobre tu futura vivienda, intenta conocer el entorno del edificio: el transporte público o las zonas verdes pueden ser determinantes.

Consulta en el web de vivienda www.habitatge.barcelona todos los derechos y deberes que regulan la relación entre personas propietarias y personas arrendatarias, así como otros consejos básicos a la hora de alquilar una vivienda.

En cualquier proceso de alquiler, hay que tener en cuenta:

Cédula de habitabilidad

Es indispensable certificar que el piso elegido dispone de la cédula de habitabilidad correspondiente, es decir, el documento que otorga la Generalitat de Catalunya y que garantiza que la vivienda está en condiciones de ser habitada. Es imprescindible para dar de alta el suministro de agua, de gas y de electricidad.

El contrato de alquiler

Antes de firmar un contrato de alquiler, léelo con atención y no lo aceptes si hay algo que no te queda claro: consulta tus dudas antes de comprometerte. Si el piso se alquila entre varias personas, es recomendable que todas consten en el contrato como titulares.

Servicios básicos

Hay que averiguar si los servicios básicos (luz, agua y gas) están dados de alta. Aunque muchas veces solo hay que gestionar un cambio de titularidad de los contratos (que suele ser gratuito), la normativa no obliga al propietario a dar de alta los servicios. Si te tienes que encargar de contratarlos, conviene que te informes sobre el coste y el tiempo de espera en la tramitación.

Derechos y deberes

Tanto el arrendatario como el propietario están sujetos a unos derechos y deberes que regulan sus obligaciones. Hay que conocerlos, ya que implica, por ejemplo, que los propietarios deben recibir la fianza como garantía de que les devolverán la vivienda en buenas condiciones o los arrendatarios deben recuperarla cuando acabe el contrato, siempre que no haya desperfectos en la vivienda.

11

¿Sabes qué debes tener en cuenta antes de comprar?

Comprar un piso es una decisión trascendental. Por eso, antes de hacer efectiva la compra, es necesario que tengas en cuenta varios factores.

Para elegir la vivienda que mejor se adapta a tus circunstancias deberás tener en cuenta la localización, el precio, las dimensiones, la distribución, la orientación, el aislamiento térmico, la luminosidad, la contaminación acústica, etcétera. Para conocer el precio orientativo de referencia, puedes consultar el índice de precio de referencia de la Generalitat de Catalunya.

Para acabar de hacer la elección, es imprescindible que hagas una revisión a fondo tanto del piso como de la finca para comprobar su estado. Uno de los aspectos a los que hay que prestar más atención, especialmente en los pisos de segunda mano, son las instalaciones de agua, luz y gas.

Antes de comprar una vivienda, debes tener en cuenta:

Comprobar la propiedad

Para verificar que la persona que te vende el piso es el legítimo propietario, hay que consultar el Registro de la propiedad, en el que el nombre y los apellidos del propietario del piso deben coincidir con los datos de quien lo vende.

Comprobar la calificación urbanística

La calificación urbanística de una vivienda es fundamental, ya que puede limitar la ejecución de obras e, incluso, imposibilitar la obtención de una hipoteca. Para conocer la calificación urbanística de una finca, debes pedir cita en el Departamento de Documentación e Información Urbanística del Ayuntamiento.

Cargas y pagos

Tanto en el caso de una vivienda nueva como en una de segunda mano, hay varias cargas y pagos que el comprador debe asumir. Por ejemplo, el precio de la vivienda, el IVA, los gastos generados de la hipoteca, la inscripción en el Registro de la propiedad, entre otros.

Comunidad de propietarios

Puedes solicitar tanto los estatutos como el certificado del secretario de la comunidad para saber si el vendedor está al corriente del pago de las cuotas de la comunidad y para conocer los gastos de mantenimiento, las posibles limitaciones de uso en el interior de la vivienda y el régimen por el que se rigen los elementos y los espacios comunes.

¿Sabes qué documentación necesitas y qué pagos tienes que hacer?

Visita el web www.habitatge.barcelona si quieres información detallada sobre qué documentos necesitas y de qué gastos debes hacerte cargo para comprar o vender un piso nuevo o de segunda mano, y otros consejos y recomendaciones antes de comprar una vivienda.

Red de Oficinas de la Vivienda

Ciutat Vella

Plaza de Salvador Seguí, 13

L'Eixample

Calle de Alí Bei, 13-15

Sants-Montjuïc

Calle de Antoni Capmany, 23

Les Corts

Calle del Remei, 9

Sarrià-Sant Gervasi

Calle de Canet, 24

Gràcia

Calle de Francisco Giner, 14

Horta-Guinardó

Calle del Llobregós, 175

Nou Barris

Plaza Major de Nou Barris, 1

Sant Andreu

Calle de Joan Torras, 49

Sant Martí

Rambla del Poblenou, 154

PIDE CITA PREVIA

Llamando gratuitamente al 010 o a través del web www.habitatge.barcelona

Horarios

Lunes, martes, miércoles y viernes:

8.30-14.30 h

Jueves:

8.30-20.00 h

A lo largo del año los horarios pueden sufrir ciertas alteraciones por causas de fuerza mayor.

Consulta el web para saber si hay algún cambio.

Para más información, entra en
www.habitatge.barcelona

O llama al

010 Informació
Barcelona
Trucada gratuïta



Consorcio de la Vivienda de Barcelona