

**NO POTS PAGAR EL LLOGUER?
NO ET VOLEN RENOVAR?
T'APUGEN EL PREU?**

Manual de defensa del llogater

Sindicat de Barri



 poblesec@sindicatdebarri.org



693 59 41 44



@sindicatdebarri



www.sindicatdebarri.org

L'habitatge al Poble Sec

La situació de l'habitatge s'ha convertit en un malson per a la gent que vivim al Poble Sec. Durant els últims dos anys els preus del lloguer han pujat en més del 20%, fent que la majoria dels veïns i veïnes haguem de dedicar la major part dels nostres ingressos per poder pagar-lo. Quan s'acaben els nous contractes de tres anys els propietaris i les agències immobiliàries et poden demanar el preu que vulguin. Qui no ho pot pagar va directament al carrer. I si necessites buscar un altre pis de lloguer, hauràs de pagar uns quants milers d'euros de dipòsit al propietari i d'honoraris a l'agència immobiliària de torn. Aquesta situació no ha caigut de cel sinó té noms i cognoms.

Fons d'inversions internacionals que han descobert els grans beneficis que ofereix el mercat immobiliari en una ciutat turística com Barcelona. Una legislació en matèria de lloguer que dona totes les facilitats a la propietat. Uns propietaris locals que ja ho saben i aprofiten la conjuntura. Unes agències immobiliàries que inflen els preus per augmentar les seves comissions. Una indústria turística que margina i expulsa els veïns i veïnes dels barris centrals de la ciutat.

Davant d'aquesta situació d'emergència, diferents entitats, espais i persones del barri hem decidit organitzar-nos, i plantar cara de forma col·lectiva al procés d'expulsió que moltes patim soles, i en silenci.

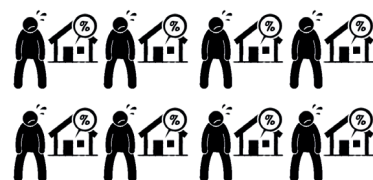
Així doncs, el manual que tens a les teves mans ha estat elaborat pel sindicat de barri del Poble Sec amb l'únic objectiu de poder contribuir en aquest procés d'empoderament col·lectiu. Et demanem que una vegada ja no sigui de la teua utilitat no el llencis, sinó que el comparteixis amb altres persones que els pugui interessar.



el **93%** dels desnonaments
són per impagament de lloguer



8 desnonaments diaris a Barcelona



els lloguers han pujat un **10%**
l'any 2015 a la ciutat



622€ es el preu mitjà
d'un pis de lloguer a Poble Sec



1 persona al dia ha marxat
del barri des del 2012



tes
rdre,
ites
rdut

“Hi ha 3 pisos turístics a la nostra finca”

Sospites que hi ha un apartament turístic a la teva escala?

Com fer-li front?

1.- Comproba si és legal. Per fer-ho, pots accedir a la llista d'apartaments turístics que hi ha a qualsevol d'aquestes webs:

<http://meet.barcelona.cat/habitatgesturistics/>

www.sindicatdebarri.org

2.- Avisa'ns al Sindicat de Barri, l'introduïrem dins d'una llista d'apartaments turístics il·legals

Per què no ens agraden els apartaments turístics?

Els apartaments d'ús turístic a Barcelona, son espais d'habitatge que en comptes d'allotjar a persones i famílies que hi viuen a la ciutat, s'utilitzen per especular i guanyar diners amb el sector turístic. Això fa que l'oferta de pisos per viure-hi baixi, i per tant, els preus dels lloguers pugin. Així funciona la llei de l'oferta i la demanda. Però la cosa no acaba aquí. Per un propietari, és més rentable llogar un pis a turistes que a persones d'aquí, ja que generalment els turistes estan disposades a gastar més diners per un allotjament. Per tant, mentre una persona barcelonina pot pagar 500 euros al mes per un pis, un turista podria arribar a pagar entre 40 i 100 euros per nit, el que serien entre 1200 i 3000 euros al mes.

Airb&b, especular o sobreviure?

Airb&b ofereix una nova forma d'especular amb l'habitatge i el turisme a la ciutat. Mentre algunes persones lloguen circumstancialment alguna de les habitacions que té al seu habitatge, amb l'objectiu que li sigui més fàcil arribar a final de mes, hi ha d'altres, que directament relloguen el pis o pisos sencers per treure'n profit. Des de Sindicat de Barri, entenem que la circumstància no és la mateixa.

Viure envoltat de guiris...

En una població de 1milió 600mil habitants, arriben més de 11 milions anuals a la ciutat de Barcelona, cosa que fa que la convivència sigui incòmoda, que el preu de la vida en general pugi i que els carrers s'omplin de persones a les que probablement no tornaràs a veure mai més en la teva vida. Quan aquests turistes són a la teva escala, la situació pot empitjorar bastant. No només pel soroll, els horaris i la convivència, sinó també per la pèrdua de veïns i veïnes de tota la vida amb qui és més fàcil generar vincles i comunitat.

*tenint en compte els 9 milions que van pernoctar en hotels i 2 milions que van arribar en creuer

“Què passa si l’arrendador em vol pujar el lloguer?”

1- Primer: Durant la vigència del contracte, el lloguer només podrà ser actualitzat per l’arrendador o l’arrendatari en la data en que es compleixi un any de vigència del contracte, i per mutu acord de les parts. Del contrari el contracte s’actualitza amb les mateixes condicions.

2-Segon: Si el propietari volgués renovar el contracte augmentant el preu del lloguer, ho haurà de notificar amb 30 dies d’antelació a la finalització del contracte. Del contrari aquest serà renovat amb les mateixes condicions.

Què es pot fer una vegada esgotades totes les opcions legals?

Des del Sindicat de Barri, proposem:

1. Posar-se en contacte amb l’arrendador per demanar explicacions sobre els motius de la pujada del lloguer, o la voluntat de no renovar el contracte (intentar que t’ho enviïn per escrit).

2. Recollir el màxim d’informació sobre l’arrendador

- Intentar trobar informació sobre l’arrendador per internet
- **Anar al Registre de la Propietat (Carrer de Joan Miró, 19, 08005 Barcelona Telèfon: 932 25 77 70) i aconseguir la nota de propietat. Horari: De dilluns a divendres de 9 a 14h i de 15 a 17h**
- Parlar amb les veïnes de la finca i conèixer la situació de la resta de pisos. És important saber si hi ha més pisos del mateix propietari i si la propietat també els hi vol pujar el lloguer o finalitzar contracte per tal de poder teixir aliances amb elles.

3. Obrir un canal de negociació amb l’arrendador

- Escriure una carta a l’arrendador per mostrar el nostre desacord amb la pujada, i exigir q aquest és renovi amb les mateixes condicions. En aquest pas serà important explicar i argumentar bé els motius, ja siguin econòmics, arrelament al barri, abandonament de la finca, etcètera.

4. Posar-se en contacte amb el Sindicat de barri per demanar suport en el cas de no rebre resposta o que aquesta sigui negativa. En aquest punt serà imprescindible aportar el màxim d’informació possible recollida en els passos fets anteriorment.

5. Concretar una reunió amb la propietat i/o administrador de forma coordinada. En aquesta acudirem una o dos membres del Sindicat i la persona afectada amb l’objectiu d’arribar a un acord sobre les condicions de la renovació.

6. Si arribats a aquest punt la propietat no cedeix, serà el moment de portar el cas a l’assemblea del Sindicat i/o afectades per tal de discutir els propers passos a fer col·lectivament.

“La propietat no em renova el contracte”

Què he de fer si l'arrendador no em vol renovar el contracte de lloguer?

- 1.- Primer: ens hem d'assegurar que el propietari ha respectat el termini mínim de durada del contracte i de la pròrroga o pròrrogues si n'hi hagués.
- 2.- Segon: la comunicació del propietari de no renovar el contracte de lloguer s'ha de fer de forma fefaent (= MITJANÇANT UN DOCUMENT QUE N'ACREDITI EL CONTINGUT I EL LLIURAMENT. EX. BUROFAX). NO SERVEIX UNA TRUCADA TELEFÒNICA. I s'ha de fer amb 30 dies d'antelació al de la finalització del contracte o de la pròrroga.
- 3.- Tercer: si el propietari ha respectat el termini de duració del contracte i t'ha notificat de forma fefaent amb una antelació mínima de 30 dies al de la finalització del contracte la seva voluntat de no renovar-lo, pot sol·licitar la recuperació del seu pis.

Què passa si ja s'ha arribat a la durada establerta en el meu contracte de lloguer i el meu arrendador no m'ha notificat la seva voluntat de donar fi al contracte?

En aquest cas hem d'acudir a l'article 1556 del Codi Civil, que regula la TÀCITA RECONDUCCIÓ, que significa que si l'arrendatari, després de la finalització del contracte i de la seva o les seves pròrrogues, roman 15 dies en el pis llogat amb el consentiment i permís de l'arrendador i no hi ha hagut cap requeriment previ per part de l'arrendador perquè abandoni el pis, el contracte d'arrendament continuarà en vigor, PERÒ PELS TERMINIS ESTABLERTS EN L'ARTICLE 1581 DEL CODI CIVIL, que són els següents:

- 1) Per anys quan s'hagi fixat un lloguer anual en el contracte primitiu.
El contracte es prorroga d'any en any, fins que l'arrendador notifiqui a l'arrendatari la seva voluntat de donar fi al contracte de lloguer.
- 2) Per mesos quan s'hagi fixat un lloguer mensual.
El contracte es prorroga de mes en mes, fins que l'arrendador notifiqui a l'arrendatari la seva voluntat de donar fi al contracte de lloguer.
- 3) Per dies quan sigui diari.
El contracte es prorroga de dia en dia, fins que l'arrendador notifiqui a l'arrendatari la seva voluntat de donar fi al contracte de lloguer.

“M’he quedat sense feina i no arribo a fi de mes”

MOTIUS D’IMPAGAMENT



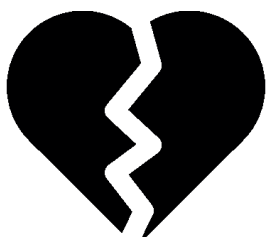
68%
Atur



43,1%
Pujada
de la hipoteca
o lloguer



32,1%
Deutes



22,3%
Divorci/Separació



3,4%
Malaltia

Som moltes les que no arribem a final de mes. Sentim vergonya i culpa per no poder pagar. No tenir diners està mal vist a la societat en la que vivim. Això fa que no expliquem la situació que vivim, l’ocultem fins que el desnonament es precipita i ja no podem fer-hi res.

Per tant és imprescindible compartir amb la nostra gent més propera, amics, veïns i familiars les nostres dificultats.

No amaguem més aquest problema que assola tantes llars del barri!

Si et trobes en algun d’aquests casos fem-hi front juntes, no estàs sola!

Defensem-nos!

1ª FASE

“No puc pagar el lloguer”

Si veus que aviat no podràs pagar ja pots començar la defensa del teu habitatge per no haver de marxar de casa teva. Un cop es deixa de pagar el lloguer (només per deixar de pagar una mensualitat) el procés va molt ràpid, d'1 a 6 mesos des de que rebem la demanda del jutjat. Coses que podem fer:

- Llegir atentament i entendre el Contracte de Lloguer.
- Conèixer quin tipus de propietari del nostre habitatge (veure pàgina 6).
- Renegociar el contracte de lloguer amb la immobiliària o el propietari. Arribar a un acord escrit.
- Prioritzar les necessitats bàsiques de la família: menjar, educació, serveis bàsics, salut...
- Demanar els ajuts de l'Ajuntament per pagar el lloguer. (Anar a l'Oficina d'Habitatge, pàgina 7)
- Anar a Serveis Socials i explicar la nostra situació, sol·licitar un informe socio-econòmic.
- Insistir, insistir, insistir...

Aclariments

- **Ningú va a la presó** per deixar de pagar, no és un delictes.
- **No et poden treure als teus fills/es** per deixar de pagar.
- Els teus fills/es **no hereten el deute**.
- **No et poden expulsar del país** per deixar de pagar.
- És **un procediment ràpid**, ens hi hem d'implicar immediatament.
- **No has fet res dolent**, no ets un delinqüent.
- És probable que hakis de fer front a trucades i cartes abans del judici.
- **No estàs sola, no desesperis.**

Serveis Socials

En qualsevol fase del procés es molt important utilitzar els recursos de l'Administració Pública per reforçar la nostra negociació: anar a Serveis Socials i demanar quina seria l'opció de real·lotjament prevista en cas de produir-se el desnonament. A l'Oficina d'Habitatge podem demanar informació sobre els ajuts al lloguer. És molt important reclamar els nostres drets fins a aconseguir el que es nostre!

2ª FASE

“M’ha arribat una carta de desnonament”

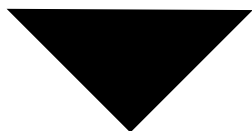
Si se t’ha acabat el contracte o portes un o més mesos sense pagar és probable que el propietari hagi presentat una demanda per la via judicial. El jutjat haurà emès un requeriment (correu certificat o burofax) al llogater per que pagui el que es deu en el plaç de 10 dies. Si no es paga el jutge dictaminarà una ordre de desnonament o llançament.

SÍ és un avís de desnonament:

Si arriba una carta del jutjat amb ordre de llançament amb DATA i HORA i data del judici.

NO són avisos de desnonament:

- a) que els Mossos d’Esquadra arribin a casa teva dient que marxis,
- b) si arriba una carta del jutjat dient que s’ha de pagar (hipoteca o lloguer).



Un cop rebem la notificació

- Encara que no recollim la notificació el procés continua, per tant sempre és millor agafar-la.
- Anar a la Ciutat de la Justícia per a que ens informin del nostre cas
- Tenim 3 dies hàbils per sol·licitar advocat o procurador d’ofici. Fins que no ens contestin el procés està paralitzat. Pot ser que ens el deneguin, però cal posar un recurs sol·licitant-lo de nou (www.afectadosporlahipoteca.com/documents)

Tenir advocat d’ofici ens permet:

- Estalviar-nos els costos judicials
- Presentar un Escrit d’Oposició al pagament dels deutes (10 dies des de que rebem la notificació)
- Que demani al jutge que es posi en contacte amb el SAC (coordinació Serveis Socials)

Passos a realitzar amb l’advocat

- Comprovar al Registre de la Propietat que qui fa la demanda és el legítim propietari, del contrari es paralitza el procés.
- Dir-li que presenti el document 704 (El document 704 s’utilitza en els casos en que la propietat sigui d’un GRAN PROPIETARI o gran tenidor) (veure pàgines següents)
- Utilitzar la sentència d’Estrasburg (www.afectadosporlahipoteca.com/documents)

3ª FASE

“Vénen a fer-me fora de casa”

Què fer davant del desnonament?

A vegades sembla que ja es massa tard per aturar un desnonament, però inclús amb la Comitiva Judicial a la porta de casa teva es pot fer marxa enrere!

COMITIVA JUDICIAL: molts cops es troben que la gent ja ha marxat. Hi ha molts desnonaments que no es comuniquen a l'administració o a l'afectat--->per tant si deixem de pagar hem d'anar a la Ciutat de la Justícia i demanar l'estat del cas. També anar al **Síndic de Greuges** i al **Defensor del Pueblo** per que hi hagi constància del procés: cal fer evident el que està passant.

RESISTIR: Junes som més fortes. Un cop sabem la data del “llançament” -l'acció d'efectuar el desnonament en llenguatge judicial-, caldrà actuar el més ràpid possible. Fer una convocatòria el dia i hora marcades amb el màxim de gent possible, amics, familiars, veïnes, gent militant del barri, fer difusió al carrer amb cartells i també per internet. Quan arriba la comitiva judicial i es troba gent disposada a resistir ja no ho tenen tan fàcil i marxen!

Servei d'Orientació Jurídica (SOJ)

És un servei públic i gratuït d'orientació jurídica al ciutadà. L'atenció és personalitzada i presencial. Tota la informació la trobaràs a la pàgina web de l'Illustre Col·legi d'Advocats de Barcelona:

1. Introdueix www.icab.cat
2. Després fes un click a “ciutadans/registres”
3. I després fes un click a “justícia gratuïta”

També pots demanar informació sobre el SOJ trucant al número de telèfon:
93 422 15 45 de dilluns a divendres de 9:00 a 14:00.

Ciutat de la Justícia, Edifici D Avinguda Carrilet 3, planta primera L'Hospitalet de Llobregat

Gran Propietari

o gran tenidor (que tingui més de 1200m², sigui un banc o fons d'inversió). També podem utilitzar la sentència d'Estrasburg (secció documents web PAH), segons la qual no hi pot haver desnonament sense alternativa habitacional.

En el cas de que el propietari sigui un banc o haguem fet el contracte amb aquest caldrà parlar de forma urgent amb el director del l'oficina per a que aturi el desnonament. Explicar-li que ha de parlar amb serveis jurídics (probablement es farà el desentès) i fer la sol·licitud de lloguer social (entrega de 2 còpies segellades al banc).

Petit Propietari

En el cas de ser PETIT PROPIETARI l'Ajuntament a de donar l'opció per llei opció a un habitatge digne (ALTERNATIVA HABITACIONAL) (acudir a Serveis Socials -lleï habitatge 24/2015)

Condonació del deute

Per presentar la condonació cal presentar dos còpies de la sol·licitud (penjada a la web de la PAH / documents útils) al propietari de l'habitatge. Una es per al propietari i l'altra, que ens han de tornar signada o segellada, per al deutor.



Oficines d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona

- Informació i assessorament legal en matèria d'habitatge.
- Mediació en el lloguer: relacions propietari-inquilí, problemàtiques veïnals, assetjament immobiliari.
- Prestacions permanents per pagar el lloguer.
- Prestacions d'especial urgència: lloguer/hipoteques i desnonament.

Oficina Habitatge Ciutat Vella

Calle del Pintor Fortuny, 17-19
08001 Barcelona

Oficina Habitatge de Sants-Montjuïc

Calle de Antoni de Capmany, 23
08028 Barcelona

Altres adreces:

gencat.cat/ovt

agenciahabitatge.cat

consorcihabitatgebcn.cat

5 punts per l'habitatge

Reunides en assemblea veïnal a la Plaça del Setge de 1714, el dia 4 de Març de 2017 i donada la situació d'emergència que patim i que amenaça amb expulsar-nos del nostre barri, hem resolt que per revertir aquesta situació són necessàries les següents 5 mesures:

1 LIMITACIÓ DELS PREUS DE LLOGUER!

Tots els economistes i organismes internacionals coincideixen que les despeses per a l'habitatge no poden superar el 30% dels ingressos disponibles. Per aquesta raó el preu del metre quadrat al Poble Sec, mai no podrà superar els 8 € , ja que la renda mitjana mensual al barri és de 1086 €.

2 RENOVACIÓ AUTOMÀTICA DELS CONTRACTES DE LLOGUER!

Els contractes de lloguer s'hauran de prorrogar automàticament pel mateix període. No acceptarem ni un augment de lloguer superior a la variació de l'IPC, ni una rescissió arbitrària del contracte.

3 NI UN DESNONAMENT MÉS!

Durant els últims dos anys hem perdut un gran nombre de veïns i veïnes a causa de la precarietat laboral i els preus desorbitats dels pisos. No acceptarem més desnonaments de veïns. En cas de que s'executi un desnonament, el reallotjament haurà de ser dins del barri.

4 REDUCCIÓ DRÀSTICA DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS!

El barri ha perdut molts habitatges a causa de la construcció d'hotels i apartaments turístics. Aquest fet ha imposat una escassetat d'habitatges que ha multiplicat els guanys dels propietaris i especuladors. Cal impedir que s'obrin més allotjaments turístics i revocar una part important de les llicències.

5 L'HABITATGE NO POT SER UN NEGOCI!

Perquè és una necessitat bàsica com l'educació i sanitat de qualitat. Cal impulsar altres models com cooperatives d'habitatges i altres formes de convivència comunals. No només són més barates, també ajudaran a reconstruir una vida comunitària que aquest model de ciutat ha destrossat amb la lògica dels beneficis.

per tot això...

EXIGIM:

A IMMOBILIÀRIES I PROPIETARIS:

Deixar d'especular amb el preu dels lloguers, començant per revertir la pujada des darrers temps.

A LES INSTITUCIONS:

Aturar de forma immediata els desnonaments i evitar el desplaçament de població mitjançant reallotjaments dins el propi barri.

{ ENS COMPROMETEM: }
A lluitar plegades perquè cap veïna hagi de marxar del barri per raons econòmiques i per culpa de l'especulació.