



Oficina
d'Habitatge
de Manlleu

L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL



L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Edita: Institut de Desenvolupament de l'Erm
Carrer Baixa Cortada, 1. 08560 Manlleu

Els textos han estat revisats segons els criteris de Lectura Fàcil,
per l'Associació Lectura Fàcil.

Assessorament lingüístic: Consorci per a la Normalització Lingüística.
Oficina de Manlleu

Disseny i maquetació: Eumogràfic

© Ajuntament de Manlleu
2010

Impressió: Copysset

DL: B-39811-2010

L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

4 / INTRODUCCIÓ

6 / L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Legislació

Definició i característiques

Requisits d'accés

Tipologies

Adjudicacions

9 / REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE CATALUNYA

Què és?

Quins objectius té?

Com inscriure-s'hi?

10 / PREGUNTES MÉS FREQUENTS

12 / CONCEPTES MÉS HABITUALS

15 / MÉS INFORMACIÓ

INTRODUCCIÓ

Manlleu té una població de 20.647 habitants i disposa d'uns 8.240 habitatges.

La política d'habitatge de Manlleu vol millorar i facilitar l'accés de la ciutadania a un habitatge digne. Des de l'Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament es treballa perquè les persones i les famílies tinguin un habitatge en condicions i contribuir, d'aquesta manera, a la bona convivència i a la cohesió social dels manlleuencs i manlleuenques. I, a més, s'aposta per aconseguir una mixtura social arreu dels barris de la ciutat.

La política d'habitatge municipal treballa en quatre eixos:

- la promoció de l'habitatge amb protecció oficial,
- el foment del lloguer,
- el foment de la rehabilitació,
- el suport en la gestió de les comunitats de veïns i el bon veïnatge.

Les polítiques públiques d'habitatge de Manlleu van començar amb el Pla de millora del barri de l'Erm, un projecte aprovat per la Llei de barris de la Generalitat el 2004. A partir d'aquí es va crear l'Àrea d'Habitatge municipal i es va iniciar la política d'habitatge per al conjunt de la capital del Ter.

L'eina per dur a terme aquesta política és l'Oficina d'Habitatge de Manlleu, un servei públic d'informació, assessorament i tramitació sobre habitatge. Funciona des del 2005 i és la primera oficina d'habitatge local creada a la comarca d'Osona.

L'any 2009, l'Àrea d'Habitatge va organitzar els fòrums "Parlem d'habitatge", amb l'objectiu de reflexionar i debatre sobre l'habitatge. Les propostes de millora es van recollir en un document lliurat als participants. En aquest document hi constava el compromís de l'Àrea d'Habitatge d'editar una guia sobre habitatge amb protecció oficial per informar-ne a tota la ciutadania.

Aquest és el document que teniu a les mans. Hi trobareu què és l'habitatge amb protecció oficial, també anomenat habitatge públic, i les seves tipologies, i podreu conèixer quines persones i famílies hi poden accedir.

També hi trobareu informació del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial que ha posat en funcionament la Generalitat de Catalunya.

Per a qualsevol gestió relacionada amb l'habitatge, us podeu adreçar a l'Oficina d'Habitatge de Manlleu, al carrer Baixa Cortada, 1, o podeu trucar al telèfon 93 851 55 93. L'horari d'atenció al públic és de dilluns a divendres de 8 a 15 hores i els dimarts de 16.30 a 19.30 hores (excepte els mesos d'estiu).



L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

LEGISLACIÓ

Les principals lleis catalanes que regulen l'habitatge amb protecció oficial són la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.

Segons la Llei del dret a l'habitatge, l'any 2027 el 15% dels habitatges d'un municipi hauran de tenir alguna protecció pública. Aquest concepte es coneix com a solidaritat urbana.

DEFINICIÓ I CARACTERÍSTIQUES

Habitatge amb una tipologia, unes dimensions i un preu reglamentats per l'Administració, la qual ofereix als compradors o ocupants avantatges en el preu i en el finançament, sempre que compleixin els requisits per accedir-hi.

L'habitatge amb protecció oficial pot ser de nova construcció, rehabilitat o d'una construcció acabada lliure. S'ha de destinar sempre a residència habitual i permanent dels propietaris o ocupants, i cal que l'Administració l'hagi declarat protegit.

REQUISITS D'ACCÉS

Les persones que vulguin optar a un habitatge amb protecció oficial han de reunir aquests requisits o condicions generals:

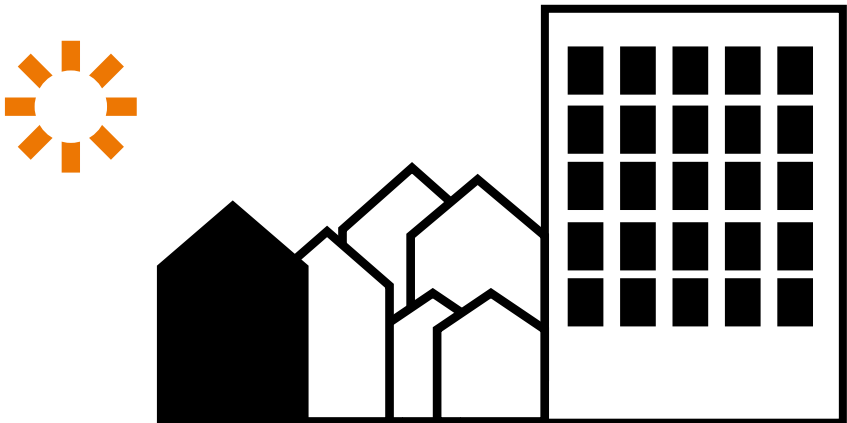
- Viure i estar empadronat a Catalunya.
- Tenir necessitat d'un habitatge.
- No ser titular d'un altre habitatge amb protecció oficial o del mercat lliure (amb algunes excepcions, com el cas de la gent gran o de les persones amb mobilitat reduïda si es compleixen les condicions que preveu la normativa).

- Complir les condicions d'ingressos econòmics mínims i màxims establerts per a cada tipologia d'habitatges amb protecció oficial.
- Estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- Altres: en el cas dels afectats urbanístics, s'estableixen requisits diferents.

TIPOLOGIES

Els habitatges amb protecció oficial poden ser tant públics com privats, en funció de qui en sigui el promotor. Es poden dedicar a la venda, al lloguer o al lloguer amb opció de compra, entre d'altres (dret de superfície o copropietat). Els habitatges han de tenir una superfície de 90 m² o inferior, amb algunes excepcions.

Existeixen diferents règims que estableixen el nivell de protecció de cada habitatge. Per accedir als habitatges amb protecció oficial es requereixen uns ingressos mínims i màxims diferents en funció del règim que tinguin. Això fa possible que una àmplia franja de la població hi pugui accedir.



Els règims existents són el règim especial, el règim general, els habitatges de preu concertat o el concertat català. En el cas del lloguer i el lloguer amb opció de compra, el nivell de protecció varia també en funció del temps que el promotor es compromet a dedicar-los al lloguer (10 o 25 anys, en el cas del lloguer, i 7 o 10 en el cas del lloguer amb opció de compra).

El preu per metre quadrat dels habitatges també ve determinat tant pel règim de protecció com per la situació del municipi en un seguit de zones que estableix la normativa. Manlleu està ubicat a la zona B, així, el 2010, el preu màxim de venda per metre quadrat d'un habitatge de règim general a Manlleu seria de 1.576,64 €/m² útil d'habitatge, i en règim especial, de 1.478,10 €/m² útil d'habitatge.

També existeixen altres tipus de protecció dels habitatges destinats a polítiques socials que provenen de serveis de l'administració, com són els habitatges dels programes de la Generalitat de mediació i de cessió per al lloguer social.

ADJUDICACIONS

Per adjudicar un habitatge, primer se seleccionen les persones i les famílies inscrites al Registre de Sol·licitants que compleixen els requisits de la promoció d'habitatges concreta.

Després, entre les persones i les famílies seleccionades es fa un sorteig. Hi pot haver una reserva d'habitatges per a col·lectius concrets.



REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE CATALUNYA

QUÈ ÉS?

Una base de dades on constaran tots els ciutadans i ciutadanes o famílies que vulguin accedir a un habitatge amb protecció oficial i totes les promocions d'habitatge protegit que es fan a Catalunya, tant públiques com privades. També s'hi han d'inscriure les persones que volen sol·licitar habitatges de lloguer dels programes de mediació i de cessió de la Generalitat.

QUINS OBJECTIUS TÉ?

Proporcionar informació, afavorir la transparència i ajudar a adjudicar de manera adequada els habitatges amb protecció oficial. També té la finalitat de conèixer les necessitats d'habitatge que té la població.

COM INSCRIURE-S'HI?

Qualsevol persona de Manlleu que vulgui accedir a un habitatge amb protecció oficial de lloguer o de compra s'haurà d'inscriure al Registre. Ho pot fer a a l'Oficina d'Habitatge de Manlleu, o bé a través d'Internet (www.registresolicitants.cat), si bé haurà d'acabar el tràmit presencialment.

Alguns dels requisits són: ser major d'edat i estar empadronat a Catalunya. La inscripció serà vigent durant 3 anys.

Qualsevol promoció d'iniciativa privada també haurà de dirigir-se al Registre per tal de poder fer les adjudicacions.



PREGUNTES MÉS FREQÜENTS

? **Què he de fer per participar en les adjudicacions d'habitatges amb protecció oficial?**

Cal estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i complir certs requisits: no ser titular de cap altre habitatge i complir els nivells d'ingressos màxims i mínims que s'estableixin.

? **Quins ajuts públics hi ha per accedir a habitatges amb protecció oficial?**

La Generalitat de Catalunya ofereix diferents ajuts per a compradors i per a promotors d'habitatges amb protecció oficial:

- **Ajuts públics per a la compra d'habitatges amb protecció oficial:** ajuts per accedir per primera vegada a l'habitatge en propietat, préstecs, subvencions i ajuts per pagar l'entrada.
- **Ajuts públics per al lloguer d'habitatges amb protecció oficial:** ajuts generals de les diferents administracions per al lloguer.

? **Quant dura la protecció oficial d'un habitatge?**

El període de qualificació com a protegit serà d'un mínim de 30 anys, i no es pot desqualificar a petició del propietari.

? **Si sóc propietari d'un habitatge amb protecció oficial, el puc llogar?**

Sí, però de manera excepcional i en casos justificats, i s'ha de llogar sencer (no habitacions). S'ha de demanar autorització a l'Administració, i aquesta en fixarà les condicions.

? **Puc vendre un habitatge amb protecció oficial quan vulgui i a qualsevol preu?**

Es pot vendre però amb certes limitacions i amb l'autorització prèvia de l'Administració. Si es ven durant els primers 10 anys des de la data

de la compravenda, cal cancel·lar el préstec que s'hagi obtingut i retornar els ajuts econòmics directes estatals i altres subvencions rebudes. Si es ven durant la resta del període de vigència del règim de protecció, es perden les condicions avantatjoses del préstec i es pot, fins i tot, haver de tornar a l'entitat financera la quantitat del préstec. El preu de venda màxim està estipulat per l'Administració, i en cap cas no es pot aplicar un sobrepreu.

? Si sóc llogater d'un habitatge amb protecció oficial, el puc rellogar o llogar parcialment?

No, està expressament prohibit.

? Quants anys puc llogar un habitatge amb protecció oficial?

Per un mínim de 5 anys, segons marca la Llei d'arrendaments urbans, amb possibilitat de pròrroga.

? Un promotor privat pot fer habitatge amb protecció oficial?

Sí, poden construir habitatge amb protecció oficial persones o entitats públiques o privades. Un promotor privat pot, a més, qualificar o protegir una promoció existent.

? La protecció oficial només és per a persones amb rendes baixes?

No, perquè el ventall de límits d'ingressos per optar a habitatge amb protecció oficial és molt ampli. Per exemple, persones amb rendes mitjanes-altes poden optar a habitatge amb protecció oficial concertat, o bé al de lloguer amb opció de compra, ja que el límit d'ingressos per sol·licitar-los és de 7 vegades l'IRSC (indicador de renda de suficiència de Catalunya). L'IRSC del 2010 és de 7.967,73 euros anuals.

? Es pot heretar un habitatge amb protecció oficial de propietat?

Sí, com qualsevol altra propietat es pot heretar i la persona que l'adquireixi per herència ha de destinar-lo a domicili habitual i permanent, i si no hi va a viure l'ha de llogar o vendre.

CONCEPTES MÉS HABITUALS

Arrendador: propietari, persona que lloga un pis.

Arrendament: cessió d'un habitatge per un temps determinat a la persona que signa el contracte, a canvi del pagament d'un lloguer.

Arrendatari: llogater, persona que signa el contracte de lloguer i ocupa l'habitatge llogat.

Contracte de lloguer: acord entre propietari i llogater quan es lloga un habitatge a canvi d'una renda acordada lliurement per les dues parts.

Esriptura: document on es declara que una o més persones contrauen un compromís signat per elles i autoritzat per un notari que les faculta per ser inscrites en el registre corresponent.

Esriptura pública: escriptura signada i validada per un notari que s'inscriu en el Registre de la Propietat.

Habitatge assequible: habitatges de titularitat pública o privada que tenen un preu de venda o lloguer controlat per l'Administració, inferior al preu de mercat, i que estan destinats a persones amb necessitat d'habitatge que no poden satisfer aquesta necessitat.

Habitatge de preu lliure: habitatge que no té cap limitació en el preu de venda.

Habitatge de primera mà: habitatge de nova construcció.

Habitatge de segona mà: habitatge on, com a mínim, ja s'hi ha produït una transmissió de la propietat.

Habitatge plurifamiliar: conjunt d'habitatges dins d'un edifici en el qual conviu més d'una família.

Habitatge amb protecció oficial (HPO): habitatge reglamentat per l'Administració, la qual ofereix als compradors o ocupants avantatges econòmics i fiscals, sempre que compleixin els requisits per accedir-hi. Hi ha diverses tipologies d'habitatges amb protecció oficial: de venda, de lloguer o de lloguer amb opció de compra.



Ingressos familiars ponderats: són els ingressos totals dels membres d'una unitat familiar, d'acord amb el nombre de persones que viuen en l'habitatge, les persones amb disminució i les persones majors de 65 anys.

Indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC): índex de referència que serveix per determinar l'accés a serveis, prestacions o ajuts de la Generalitat de Catalunya. El fixa anualment la Llei de pressupostos de Catalunya.

Llei d'arrendaments urbans (LAU): els contractes de lloguer d'habitatges formalitzats a partir de l'1 de gener de 1995 estan regulats per la Llei d'arrendaments urbans. En formalitzar un contracte de lloguer, les dues parts fixen la renda i la durada del contracte, que com a mínim és de cinc anys.

Llogater: arrendatari, persona que signa el contracte d'arrendament i ocupa l'habitatge llogat.

Lloguer: preu concret o renda que paga un llogater a l'arrendador i que figura en el contracte de lloguer que signen.

Metres quadrats construïts: superfície total de l'habitatge que inclou els tancaments exteriors i interiors.

Metres quadrats útils: superfície habitable de l'habitatge.

Parc públic: habitatges que es beneficien de les ajudes dels ajuntaments o de la Generalitat. Poden ser amb protecció oficial, habitatges d'inserció, habitatges de públics no qualificats, etc.

Propietari: persona amb els drets de propietat sobre un bé.

Qualificació urbanística: qualificació del sòl que en defineix els usos permesos.

Registre de la Propietat: oficina pública que recull els canvis que afecten la propietat d'immobles, els seus drets i la titularitat.

Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya: base de dades on s'han d'inscriure les persones amb residència a Catalunya per accedir a un habitatge amb protecció oficial. També s'hi han d'inscriure les persones que vulguin optar a un habitatge dels programes de la Generalitat de mediació i de cessió per al lloguer social. La inscripció és vigent durant 3 anys.

Solidaritat urbana: concepte que preveu la Llei del dret a l'habitatge, segons el qual els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar, en el termini de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% del total. Dins dels habitatges destinats a polítiques socials s'hi inclouen els habitatges amb protecció oficial.

Títol de propietat: escriptura que acredita la propietat d'un habitatge i en què es descriu la data, la manera com es va adquirir, i les característiques principals.

Titular: persona que té el dret de propietat d'un habitatge, propietari.

Unitat familiar: membres que componen una família i que no han format una altra unitat familiar independent ni s'han emancipat.

MÉS INFORMACIÓ

AJUNTAMENT DE MANLLEU

<http://www.manlleu.cat>

DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE

<http://mediambient.gencat.cat/cat/ciutadans/habitatge>

REURSA

<http://www.reursa.cat>

REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE

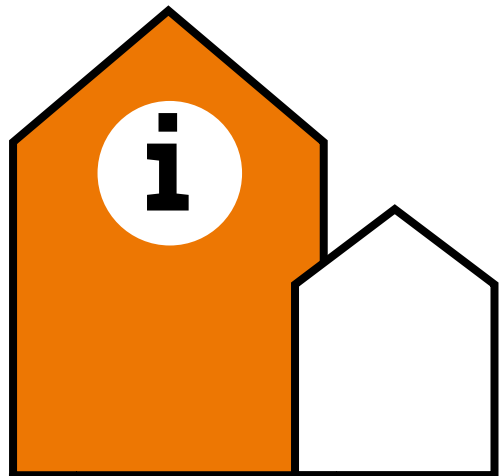
AMB PROTECCIÓ OFICIAL

<http://www.registresolicitants.cat>

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE,

URBANISME I ACTIVITATS DE LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA

<http://www.diba.es/hua>



Per a més informació:

Oficina d'Habitatge de Manlleu

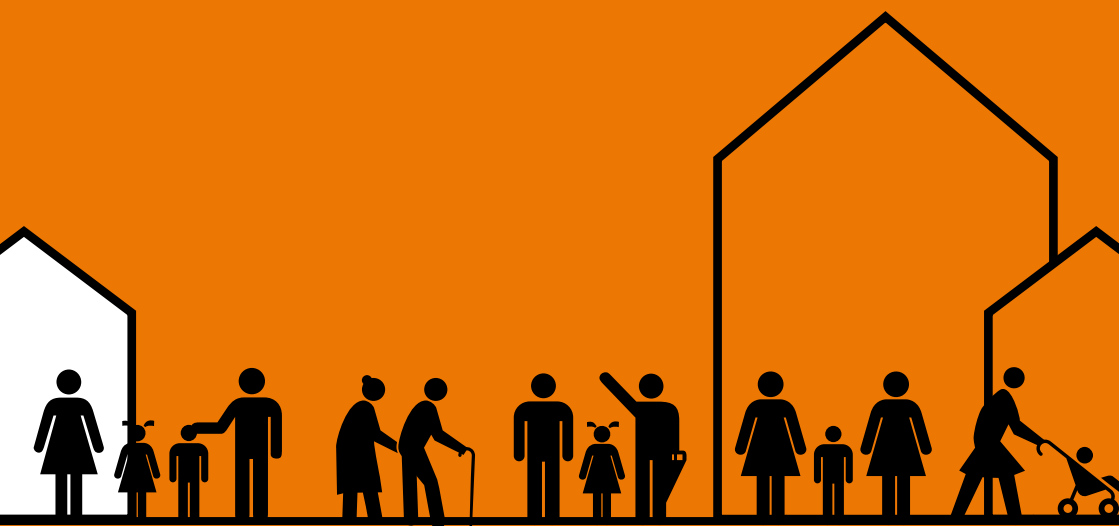
C. Baixa Cortada, 1. 08560 Manlleu

Tel. 93 851 55 93

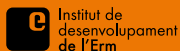
Horari d'atenció al públic: de dilluns a divendres

de 8 a 15 hores i els dimarts de 16.30 a 19.30h

(excepte els mesos d'estiu)



manlleu, capital del Ter



L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL A MANLLEU EL 2010

Les darreres lleis sobre habitatge potencien la construcció de nous habitatges amb protecció oficial a tot Catalunya, i també a Manlleu.

Aquest fet, sumat a l'oportunitat de remodelar Can Garcia, que comporta el reallotjament de les famílies i l'enderroc dels blocs malmesos, ha comportat que a Manlleu s'hagin construït diferents promocions amb protecció oficial. Els propers anys se'n seguiran construint.

Les promocions s'ubiquen a diferents barris de la ciutat, en solars que l'Ajuntament de Manlleu ha cedit a l'Institut Català del Sòl (Incasòl). L'empresa encarregada de construir els habitatges és Remodelacions Urbanes, SA (REURSA), de l'Incasòl. El seu objectiu és millorar la qualitat de vida de les persones, gestionant remodelacions de barris, on és necessari substituir habitatges i reallotjar-ne la població afectada.

L'empresa pública d'Adigsa, del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, administra i gestiona els habitatges amb protecció.

A continuació es detallen les diferents promocions amb habitatges amb protecció oficial construïts fins ara a Manlleu i la promoció que hi ha en fase de projecte per a la gent gran. Una part dels habitatges existents ja han estat adjudicats.

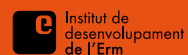
Per a més informació:

Oficina d'Habitatge de Manlleu
C. Baixa Cortada, 1. 08560 Manlleu
Tel. 93 851 55 93

Horari d'atenció al públic: de dilluns a divendres
de 8 a 15 hores i els dimarts de 16.30 a 19.30h
(excepte els mesos d'estiu)

m Oficina
d'Habitatge
de Manlleu

L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL A MANLLEU AL 2010



PROMOCIÓ PLAÇA LLEVANT

Adreça

Plaça Llevant, 1, al barri de la Coromina

Característiques generals:

- Planta baixa amb 4 locals comercials
- 3 plantes amb 10 pisos cadascuna (30 habitatges en total)
- 12 aparcaments

Característiques dels habitatges

- 21 habitatges d'1 dormitori
- 6 habitatges de 2 dormitoris
- 3 habitatges adaptats per a persones amb mobilitat reduïda

Superfície útil.

Entre 36 m² i 50 m²

Construïda el 2006. És la primera promoció d'habitatge públic de la ciutat.



PROMOCIÓ CARRER VILAMUNTÀ

Adreça

Vilamuntà, 32, al barri de la Coromina

Característiques generals

- 2 blocs lineals paral·lels de planta rectangular, amb planta baixa i 3 plantes de 8 habitatges cadascuna (56 habitatges en total)
- 56 places d'aparcament al soterrani

Bloc de 24 habitatges. La façana dona a la plaça Llevant. Té un local a la planta baixa, on hi ha l'Aula de Formació d'Adults Miquel Martí i Pol, i el local de l'Associació de Veïns i Veïnes de la Coromina

Bloc de 32 habitatges. A la planta baixa s'ha reservat un habitatge adaptat per a persones amb mobilitat reduïda

Característiques dels habitatges:

- 6 habitatges de 4 dormitoris
- 34 habitatges de 3 dormitoris
- 16 habitatges de 2 dormitoris

Superfície útil

Entre 50m² i 74 m²



PROMOCIÓ CARRER ALTA CORTADA

Adreça

Alta Cortada, 18, al barri Nou

Característiques generals

- Planta baixa amb 1 habitatge i 7 places d'aparcament
- 3 plantes de 2 habitatges cadascuna
- Aparcament per a bicicletes

Característiques dels habitatges:

- 6 habitatges de 3 dormitoris
- 1 habitatge de 2 dormitoris

Superfície útil

6 pisos de 69 m² i 1 de 63 m²



PROMOCIÓ CARRER MIRIANA

Adreça

Miriana, 9, al barri de la Salut

Característiques generals:

- Aparcament soterrani amb 9 places d'aparcament
- Planta baixa amb un habitatge i un local comercial
- 2 plantes de 3 habitatges cadascuna

Característiques dels habitatges:

- 4 habitatges de 2 dormitoris
- 2 habitatges de 3 dormitoris
- 1 habitatge de 4 dormitoris

Superfície útil

Entre 53 m² i 80 m²



PROMOCIÓ D'HABITATGES TUTELATS PER A LA GENT GRAN

Adreça

Serrallo, al barri de l'Erm. Solar situat en una parcel·la a l'illa formada per la trama de l'avinguda dels Pirineus (al nord), l'avinguda Puigmal (a llevant), el carrer Serrallo (al sud) i el carrer Bisaura (a ponent)

Característiques generals

- 40 habitatges en règim de lloguer, amb serveis comuns de consergeria, bugaderia, menjador i un jardí

Té el suport tècnic i econòmic de la Diputació de Barcelona. Al llarg del 2010 es disposarà de l'avantprojecte dels habitatges.

