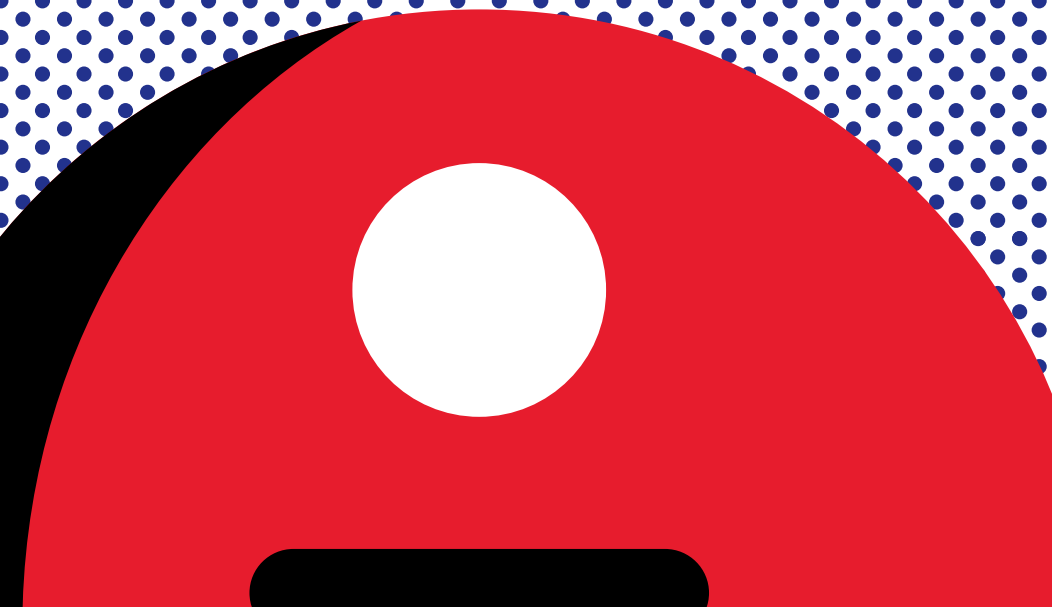
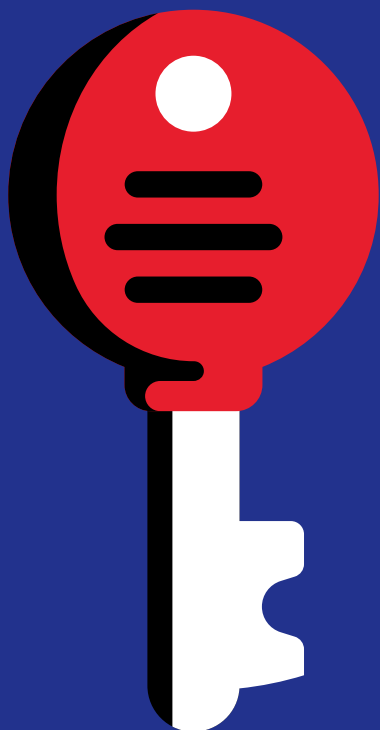


GUIA
D'HABITATGE
JOVE D'ALELLA

Busca les claus





INTRODUCCIÓ

BUSCA LES CLAUS és la guia on podràs trobar informació sobre quines tipologies d'habitatge hi ha, les noves alternatives d'ús, propostes per cercar-ne, recomanacions a l'hora d'escollir pis i tota la informació sobre els recursos públics que tens a l'abast.

L'habitatge és un dret, obre la porta a conèixer el que necessites saber.

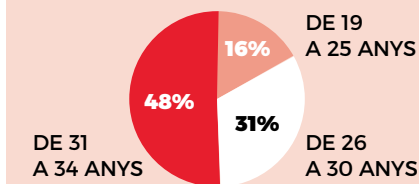
SITUACIÓ DEL MERCAT DE L'HABITATGE A ALELLA

El mercat de l'habitatge funciona segons les normes d'oferta i demanda. Les bombolles immobiliàries i la crisi han propiciat una situació de preus poc assequibles.

A Alella, la mitjana de metres quadrats per habitatge és de 120m².

La majoria d'habitatges a Alella són cases grans unifamiliars amb molts metres quadrats i, per tant, a preus alts. L'oferta de pisos és reduïda i només el 16% dels habitatges del municipi és de lloguer amb un preu mitjà de 1.121€ mensuals.

TAXA D'EMANCIPACIÓ JUVENIL A ALELLA



Aquesta situació esdevé una dificultat per a la població en general, però de manera més marcada per a aquells i aquelles joves d'Alella que

busquen emancipar-se. Segons les darreres dades, l'emancipació és cada cop més tardana.

És important valorar que es recomana no destinar més d'un 30% del sou a pagar el lloguer o la hipoteca. Així doncs els números parlen per si sols i des de l'Ajuntament som conscients d'aquestes dificultats i continuem posant tot l'esforç en poder millorar aquesta situació.

SABIES QUE...?

A Alella existeix un parc públic de lloguer de 61 habitatges socials a Cal Doctor, 3 habitatges de promoció social per a joves al c/ Canonge, 7 habitatges per a gent gran al c/ de Les Heures i 1 per a emergències socials.

L'Ajuntament no té competències en matèria d'habitatge, tot i això, el municipi disposa actualment d'una vuitantena d'habitatges socials i el POUM, el pla que defineix l'urbanisme en els propers 15 anys, contempla una reserva de per la construcció d'aproximadament uns 230 habitatges protegits.

**US ANIMEM
A BUSCAR
LES CLAUS**

TIPUS D'HABITATGE

QUÈ ESTÀS BUSCANT?

El primer pas és valorar quin model d'habitatge vols o bé quin s'aproxima millor a les teves necessitats. Hi ha diferents modalitats que t'expliquem per tal que coneguis els principals avantatges i inconvenients de cadascuna:

MODELS

TRADICIONALS

🏠 Lloguer d'un habitatge

Un **lloguer** és un acord entre una persona propietària i una persona llogatera pel qual la propietària cedeix a la llogatera l'ús d'un immoble durant un temps determinat a canvi d'una retribució prèviament pactada.

Es formalitza mitjançant un contracte escrit on consten les persones que viuran al pis, la duració del contracte, el preu,

la fiança, l'inventari de béns, i si s'inclouen les despeses com les escombraries o l'import del rebut de la comunitat.

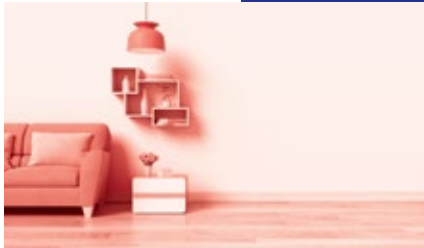
🏠 Compra d'un habitatge

Es poden comprar habitatges (nous, de segona mà o protegits) mitjançant estalvis o bé demanant un préstec hipotecari. Tenir un immoble en propietat pot donar estabilitat, però implica tenir un compromís amb el pagament de la propietat, i per tant cal preveure l'estabilitat laboral, econòmica i d'endeutament per pagar a llarg termini l'habitatge.

El procés de compra comporta valorar aspectes com l'estat en què es troba l'habitatge, si té càrregues o deutes, el cost que suposa demanar i signar una hipoteca, formalitzar un contracte d'arres i el de compra-venda davant notari, inscriure-la al registre de la propietat o pagar els impostos corresponents.

formalitzar un contracte d'arres i el de compra-venda davant notari, inscriure-la al registre de la propietat o pagar els impostos corresponents.





🏠 **Compartir pis**

Compartir pis amb altres persones o bé llogar una habitació són les formes més assequibles de viure pel teu compte. Entre les opcions que hi ha, pots triar el lloguer parcial, que consisteix a llogar una part d'un habitatge que és propietat d'una altra persona, amb la qual conviuràs; o el sotsarrendament, que equival a llogar una part de l'habitatge que algú ha llogat prèviament tot sencer.

Amb les persones que convius cal establir els usos particulars, els espais comuns (i les seves condicions d'ús), com es repartiran les despeses i les tasques de la llar, entre d'altres.

🏠 **Lloguer amb opció de compra**

Es tracta d'un contracte mixt, amb dues parts diferenciades: d'una banda, figuraran les condicions del lloguer i d'altra, allò que es refereix a l'opció de compra.

El més habitual és que el contracte tingui una durada d'entre dos i cinc anys i l'inquilí té una opció preferent per ad-

quirir-lo. Si la venda es duu a terme, la totalitat o una part dels diners pagats pel lloguer seran descomptats del preu final de la compra. No hi ha una normativa específica per als lloguers amb opció de compra, es regeixen pel Codi Civil i la Llei d'Arrendaments Urbans.

És beneficiós perquè els diners del lloguer no són a fons perdut i et permeten tenir temps per estalviar i obtenir el crèdit necessari per a la compra. A la vegada pots conèixer l'estat real de l'habitatge i els possibles inconvenients.

🏠 **Parc públic d'habitatge**

Són habitatges protegits amb preus per sota del mercat. Poden ser de lloguer o de compra i van destinats a tota la població o algun col·lectiu específic, però suposa complir unes condicions segons criteris subjectes a la normativa específica d'habitatges amb protecció oficial. Cal inscriure's al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, i es tenen en compte els ingressos de la unitat familiar.

MODELS

ALTERNATIUS D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE

Davant la situació de bombolles immobiliàries cícliques i la precarietat laboral cal cercar solucions imaginatives que actualment no formen part de la cultura de l'habitatge a casa nostra.

Masoveria urbana → contracte on els propietaris cedeixen la propietat amb un lloguer tou (més barat) a canvi que els llogaters assumeixin i rehabilitin la finca.

Cessió d'ús → model a cavall entre el lloguer i la compra, ja que et permet gaudir de la propietat a preu d'un lloguer tou de forma indefinida o a llarg termini. Normalment es desenvolupa a partir de cooperatives de cessió d'ús.

Dret a superfície → és el dret a realitzar una construcció o disposar-ne d'una ja



existent en propietat aliena, durant un període de temps convingut. La construcció és propietat d'una persona i la propietat del sòl és d'una altra (privada o pública), per tant el cost del pagament d'una hipoteca és inferior al derivat d'una compra.

Compartir espais (cohousing) → opció de lloguer o compra que comparteix els espais domèstics quotidians amb el nostre veïnat, ajudant a la convivència, adaptant-se els canvis a l'estructura familiar i alhora reduint costos. Poden ser habitatges oberts (amb espais familiars mínims i vida desenvolupada de forma comunitària en espais co-

munis), o independents (espais amb tots els serveis però compartint espais per a l'ús comunitari).

Autoconstruir o rehabilitar → es tracta de participar de les obres de construcció o rehabilitació de l'habitatge per reduir-ne els costos si les tècniques constructives no són massa complexes.

Buscar alternatives de finançament → la realització de feines personals, procurar per la reducció de costos, optar pel finançament col·lectiu o micromece-natge, parlar amb la Banca ètica que permet finançar projectes col·lectius d'habitatge, buscant la transformació social a través del crèdit o bé amb finançament públic (deduccions d'impostos, mesures com les ajudes a la rehabilitació, etc.)

Podeu trobar informació ampliada a la guia editada pel Consell Nacional de la Joventut de Catalunya

Models alternatius d'accés i tinença d'habitatge



DRETS I DEURES DE LES PERSONES LLOGATERES

DRETS

1 Dret a comprovar l'estat de l'habitatge i el mobiliari (si s'escau) abans d'entrar a viure-hi.

2 Dret a l'ús pacífic de l'habitatge. El propietari o la propietària no pot pertorbar aquest ús.

3 Dret a que la persona propietària garanteixi les condicions necessàries per tal que l'habitatge sigui habitable al llarg del contracte.

4 Dret a les reparacions, necessàries o de conservació, de les quals s'ha de fer càrrec la propietat. El llogater o la llogatera pot fer-les si són de caràcter urgent, amb avís previ, i després el propietari o la propietària pot restar-ne l'import del lloguer.

5 Dret a resoldre el contracte.

6 Dret a garantir el lloguer com a mínim durant 5 anys si l'arrendatari/a és una persona física o 7 anys si és una persona jurídica.

7 Dret a recuperar la fiança a l'acabament del contracte.

DEURES

1 Pagar la renda mensual, fins al termini marcat en el contracte.

2 Tenir cura de l'habitatge i no fer-hi activitats molestes, insalubres o il·legals.

3 Reparar els danys que, bé per culpa seva, bé per negligència, s'hagin produït.



QUÈ HA D'APARÈIXER AL NOSTRE CONTRACTE?



- ☒ Identificació de l'habitatge (Adreça)

- ☒ Noms i cognom de la persona propietària, de la llogatera o llogateres, també el document d'identitat d'aquestes (DNI o NIE)

- ☒ Quantitat de la renda mensual

- ☒ Durada del contracte

- ☒ Forma de pagament del lloguer

- ☒ Clàusula d'actualització de la renda

- ☒ Fiança

- ☒ Repercussió de les despeses

- ☒ Un inventari de mobles i electrodomèstics (si s'escau)

- ☒ La cèdula d'habitabilitat

- ☒ El certificat d'eficiència energètica

- ☒ Referència cadastral (Cadastre)

ACCÉS A L'HABITATGE

ON PUC TROBAR PIS?

Existeix una gran varietat de maneres de cercar pis: a Internet, a través d'immobiliàries, les cooperatives d'habitatge, a través del boca-orella, a les borses d'habitatge públiques i per anuncis a les xarxes socials.

No tots els mitjans són igual de fiables. Si el que desitges és trobar un habitatge ràpid, Internet i les immobiliàries són una bona opció, però has d'anar amb cura de no pagar sense haver

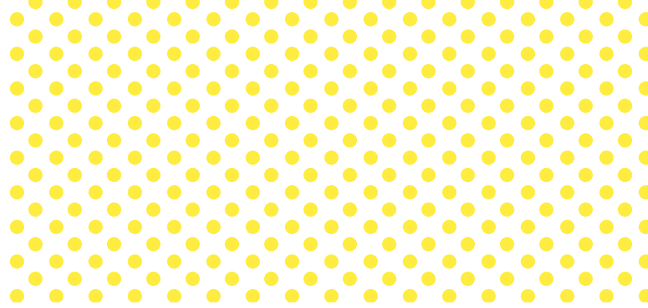
visitat l'habitatge. Per altra banda, el boca orella és una de les vies que més funciona. Et proposem que li expliquis al teu entorn que estàs cercant lloc on viure i així obrir noves possibilitats. Des de l'economia social, hi ha l'opció d'organitzar-se en cooperatives d'habitatge, generant projectes de convivència més participa-

tius, socials i solidaris. Finalment, t'oferim les borses d'habitatges que també són un bon canal.



BORSA JOVE PER COMPARTIR PIS D'ALELLA ALELLA.CAT/HABITATGE

Pots compartir pis amb altres persones llogateres (conegudes o desconegudes), amb la persona propietària o viure i conviure amb gent gran. Des de l'Ajuntament us posem a disposició un Borsa per compartir pis a Alella a través de la web alella.cat/habitatge o a l'Espai Jove. És un servei totalment gratuït.



**BORSA DE LLOGUER DEL CONSELL
COMARCAL MARESME
WWW.CCMARESME.CAT/HABITATGE**

Aquest servei ofereix informació i assessorament sobre habitatge de lloguer: accés a pisos a un millor preu, signatura i tramitació del contracte, seguiment i mediació en cas de possibles conflictes.

Per accedir-hi cal acreditar uns ingressos regulars de com a mínim 1.000 euros al mes), no tenir cap habitatge de propietat i ésser major d'edat.

**ACCEDIR UN PIS DE
PROTECCIÓ OFICIAL
WWW.REGISTRESOLICITANTS.CAT**

Si hi esteu interessades us heu d'inscriure en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Les condicions són: ser major d'edat o estar emancipat, tenir necessitats d'habitatge i complir el límit d'ingressos màxims i mínims que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial.



AJUTS

 **AJUNTAMENT
D'ALELLA**

AJUTS LLOGUER JOVE

Són subvencions destinades a:

1 Ajudar els i les propietaris/àries d'habitatges lliures i desocupats a fer petits arranjaments i/o la posada a punt de l'habitatge, i així oferir-lo a un preu inferior a 900€ per incrementar el mercat de l'habitatge a Alella. L'import màxim de la subvenció és de 1000€. Més informació al web: <http://www.alella.cat/habitatge>

2 Ajuts econòmics a menors de 36 anys amb ingressos moderats per accedir a un habitatge, atorgant una subvenció per un import equivalent a la mensualitat del primer mes de lloguer de l'habitatge amb l'objectiu de facilitar la seva emancipació.

Condicions

- L'import màxim a subvencionar seran 900€.

- Haver formalitzat un contracte de lloguer durant l'any natural de la convocatòria.

- Pagar una renda mensual de lloguer inferior a 900€.

- Els ingressos no podran ser superiors a 3,27 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya, ponderat segons nombre de membres de la unitat de convivència. El barem s'igualarà al previst per l'Agència de l'Habitatge per als pisos de lloguer social.

IRSC 2020: 7.967,73 €



	INGRESSOS ANUALS MÀXIMS
1 membre	34.875,99 €
2 membres	35.954,63 €
3 membres	37.501,06 €
4 membres o més	37.634,61 €

Presentació de sol·licituds

→ Convocatòria anual. Els terminis de sol·licitud es poden consultar a la pàgina web de l'Ajuntament.

→ En model d'instància normalitzat, es podrà presentar a l'Oficina d'Atenció al Ciutadà de l'Ajuntament d'Alella i/o telemàticament a través de la seu electrònica de l'Ajuntament d'Alella (<https://www.seu-e.cat/web/alella>), juntament amb tota la documentació

Els llogaters sol·licitants

a) Original i fotocòpia o fotocòpia compulsada del NIF de la persona sol·licitant.

b) Autoritzacions signades d'accés a l'Ajuntament d'Alella a les dades de l'Agència Tributària i Seguretat Social per a cada persona major de 16 anys de la unitat de convivència.

c) Comprovant de pagament del primer mes de lloguer de l'habitatge llogat.

d) Original i fotocòpia o fotocòpia compulsada del contracte de lloguer.

e) Full de tercers de l'Ajuntament d'Alella.

• **SUBVENCIONS PER A FAMÍLIES NOMBROSES EN SITUACIÓ DE LLOGATERS** Destinada a famílies nombroses en règim de lloguer que es fan càrrec de l'IBI, del seu habitatge habitual.

• **SUBVENCIONS PER A FAMÍLIES MONOPARENTALS DE L'IBI** Destinada a famílies monoparentals, pròpietàries de l'habitatge habitual o en règim de lloguer, que es fan càrrec de l'IBI.

Trobareu més informació d'aquestes dues subvencions a:

<https://alella.cat/tributs>



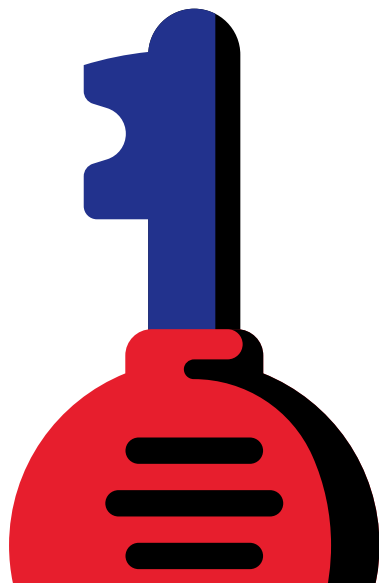


◊ GENERALITAT

• **SUBVENCIONS PER AL PAGAMENT DE LLOGUER** en règim de concurrència competitiva, per facilitar l'accés i la permanència en un habitatge de lloguer a sectors de població en risc d'exclusió social. Consultar terminis.

• **PRESTACIONS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER DESTINADES A COL·LECTIUS ESPECÍFICS** per fer front al pagament d'unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats. Consulteu terminis.

• **PRESTACIONS ECONÒMIQUES D'URGÈNCIA ESPECIAL PER A L'HABITATGE:** per a persones que han contret deutes en relació amb l'habitatge, amb la finalitat de garantir un habitatge a la persona sol·licitant i a la seva unitat de convivència.



ASSESSORA'T



GIRA. SERVEI D'INFORMACIÓ I ORIENTACIÓ JUVENIL D'ALELLA.

Espai Jove Alella. Antigues Escoles Fabra
Avinguda Ferran Fabra, 1. **Alella**
www.alellajove.cat
gira@alella.cat
93 540 72 45 - 615 844 715

SERVEI D'HABITATGE DEL MARESME

Consell Comarcal del Maresme
Pl. Miquel Biada, 1 Mataró 08340
<https://www.ccmaresme.cat/habitatge>
93 741 16 16

AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

Carrer Diputació, 92 Barcelona 08015
<http://agenciahabitatge.gencat.cat>
93 228 72 00

ÀREA DE SERVEIS A LES PERSONES

Torrent Vallbona, 75-77. Alella
alella.ssocials@alella.cat
93 540 63 07

**PODRÀS TROBAR TOTA
LA INFORMACIÓ AL WEB**

WWW.ALELLAJOVE.CAT/HABITATGE

FAQ'S

(PREGUNTES FREQUENTS)

TENS A DISPOSICIÓ TOT ELS SERVEIS D'ASSESSORAMENT PER RESOLDRE ELS TEUS DUBTES QUE NO ESTIGUIN EN AQUESTA LLISTA DE FAQ'S. PENSA QUE LES LLEIS VAN CANVIANT, NO ET QUEDIS ENRERE I PASSA PEL GIRA - SERVEI D'INFORMACIÓ I ORIENTACIÓ JUVENIL D'ALELLA!

▣ **EN QUINA QUANTITAT EM PODEN INCREMENTAR EL LLOGUER?**



EM PODEN FER FORA DE CASA ABANS DE FINALITZAR EL CONTRACTE LLOGUER?

Anualment el preu del lloguer s'actualitza amb l'IPC (Índex de Preus de Consum). Si has d'actualitzar el teu contracte, normalment poden incrementar el lloguer entre un 10 o un 20%. Si finalitza el contracte, és possible que s'actualitzi a preu de mercat.

La Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) estableix que pots donar per acabat un contracte d'arrendament quan hagin passat sis mesos des de la signatura d'aquest. Així mateix, la legislació estableix que en aquest tipus de casos, la part que trenqui l'acord patirà una penalització al no complir el període mínim.

QUANT TEMPS CAL PER AVISAR DE LA FINALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER?

Si vols acabar amb un contracte hauràs d'avisar 30 dies abans de la seva renovació, sinó s'actualitzarà de forma automàtica. Si marxés en els 6 primers mesos de contracte, hauràs d'abonar una penalització.

En el cas que un propietari vulgui ocupar la casa que té llogada, haurà d'informar al seu arrendatari amb dos mesos d'antelació i ho podrà fer un cop hagi transcorregut un any des de la signatura.

La comunicació cal fer-la sempre per escrit, així no tindràs problemes.

SI MARXA UNA COMPANYYA DE PIS, HAIG D'INFORMAR A LA PROPIETÀRIA?

S'haurà d'analitzar la redacció del contracte per interpretar com és la relació dels arrendataris envers la propietat. Segons la tipologia de contracte pot ser de lloguer parcial, un sotsarrendament o un contracte de lloguer amb més d'un arrendatari. Caldrà revisar cas per cas.



QUÈ ÉS LA FIANÇA?

La fiança és un dipòsit en metàl·lic que la persona llogatera ha d'abonar en el moment que es formalitza el contracte de lloguer. Serveix perquè la persona propietària tingui una garantia perquè es compleixin les obligacions del contracte.

La persona propietària ha de dipositar la fiança a l'Institut Català del Sòl.

El retorn de la fiança és d'un màxim de 30 dies a finalitzar el contracte de lloguer.

Si per contra hi ha hagut algun motiu pel qual no s'han complert les obligacions del contracte, es podria no retornar la fiança o part de la mateixa.

SI EM DEMANEN DOS MESOS DE FIANÇA ÉS LEGAL?

Als arrendaments d'habitatge, la fiança equival a la mensualitat de la renda. Als arrendaments per un ús diferent del d'habitatge, a dues.

L'arrendador i arrendatari poden pactar una garantia addicional a la fiança. Aquesta garantia addicional no podrà superar els dos mesos de renda en els contractes de lloguer d'un habitatge (article 36.5 de la LAU).

VULL FER REFORMES AL PIS. HE DE DEMANAR PERMÍS A LA PROPIETÀRIA?

Les reformes i reparacions en un pis de lloguer sempre és aconsellable consultar al propietari, encara que aquestes siguin petits canvis reversibles.

Les petites modificacions que es poden realitzar són pintura i empaperar parets, posar un terra que permeti desinstal·lar-se fàcilment (terres de clic, adhesius o vinils), substituir llums, mobiliari, etc.

LES FINESTRES NO TANQUEN BÉ, QUÈ HAIG DE FER?

Qualsevol problema que passi al pis has de comunicar-ho a la propietat de l'immoble i posar-lo en coneixement del tipus d'avaria o incident i el possible motiu.

La propietat és la responsable de realitzar tots aquells arranjaments que siguin necessaris per a conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat.

El llogater és el responsable de fer un bon ús de l'habitatge i del manteniment habitual (bombetes foses, reparacions de llums, persianes...).



ES OBLIGATORI TENIR ASSEGURANÇA DE LA LLAR?

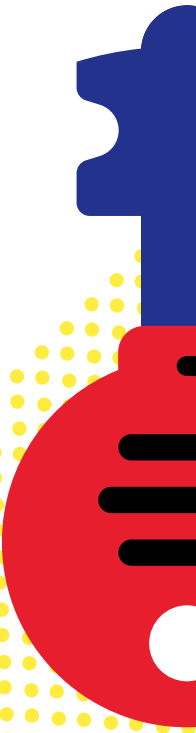
No és obligatori que el llogater contracti una assegurança, però la propietat pot exigir-ho com a requisit previ per llogar el pis.

Tot i això, és recomanable que un inquilí contracti una assegurança de la llar que com a mínim contingui la responsabilitat civil, per poder cobrir danys a tercers.



**PODRÀS
TROBAR TOTA
LA INFORMACIÓ
AL WEB**

WWW.ALELLA.CAT/HABITATGE



alella.cat
#buscalesclaus



AJUNTAMENT D'ALELLA



**Diputació
Barcelona**