**TALLER ILP – LLEI 24/2015**

**Objectiu:** explicar el contingut de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l’emergència en l’àmbit de l’habitatge i la pobresa energètica amb orientació a la seva aplicació pràctica en els casos que arriben a les PAH.

Conèixer el nostres drets i les obligacions que tenen les entitats bancaries, subministradores i Administració amb la nova llei.

**Estructura:** els continguts s’estructuraran en 4 blocs. Per a cada bloc es farà una explicació inicial de com es pot aplicar la llei i després s’obrirà torn de preguntes/dubtes/comentaris sobre aquell bloc.

**Durada:** 2-3 hores

**CONTINGUTS**

**Introducció**

Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l’emergència en l’àmbit de l’habitatge i la pobresa energètica. Publicada al DOGC el 5 agost 2015 i en vigor des del 6 d’agost.

* **Mecanismes que atorguin una segona oportunitat per les persones sobreendeutades** i deutores de bona fe. Mitjançant dos procediments (un d’extrajudicial i un de judicial) es possibilita que les famílies puguin liquidar els seus deutes vinculats amb l’habitatge habitual per tal de poder començar de nou.
* **Cap desnonament per a les famílies en execució hipotecària**, establint l’obligació a les entitats financeres de fer proposta de lloguer social, d’acord criteris establerts en la llei, a les famílies en situació de Risc d’Exclusió Residencial.
* **Lloguer social per a famílies en procés de desnonament per impagament de lloguer**, distinció entre grans i petits tenedors d’habitatge.

Quan el propietari de l’immoble sigui una entitat financera o un gran tenidor d’habitatges haurà d’oferir un lloguer social a la família per seguir el procediment, així es garanteix alternativa habitacional a la família.

En canvi, quan aquest sigui un petit tenidor d’habitatge serà l’administració l’obligada a concedir ajudes perquè l’afectat pugui seguir a l’habitatge o assegurar un reallotjament adequat.

* **Creació de parc públic de lloguer** per tal de poder reallotjar totes aquelles famílies que ja han estat desnonades, el nou mecanisme en mans dels Ajuntaments per augmentar el parc públic de lloguer es la cessió obligatòria de pisos buits de persones jurídiques (empreses, bancs immobiliàries, constructores).
* **Accés garantit a subministraments bàsics** d’aigua, llum i gas a les llars vulnerables. L’obligació recau sobre les administracions que hauran d’establir acords/ convenis amb les companyies perquè concedeixin ajuts o apliquin descomptes importants.
* **Cap tall de llum, aigua o gas**. S’establirà un protocol obligat de comunicació i intervenció prèvia dels serveis socials per tal d’aplicar els ajuts necessaris per a evitar el tall de subministrament, en cas que l’impagament sigui per manca de recursos econòmics de les famílies afectades, i estiguin en risc d’exclusió residencial.

En vigor des de 6 agost 2015.= ja s’aplica

La llei NO té a veure amb com negociar casos amb els bancs (això es pot seguir fent), sinó en garantir l’accés a l’habitatge.

El taller tindrà 4 blocs:

1. Mesures segona oportunitat
2. Mesures per evitar desnonaments: en casos d’hipoteca/execució hipotecària i en casos de lloguer i ocupació
3. Mesures contra la pobresa energètica: evitar talls de subministraments
4. Funció social de la propietat i augmentar parc de lloguer social

Per a una bona dinàmica del taller i optimitzar el temps:

* Explicació de cada bloc i torn de preguntes després de cada bloc. Evitar interrupcions durant l’explicació
* Cenyir les preguntes a l’abast de la llei i no a altres temes
* No parlarem de casos individuals
* Cal una persona responsable d’agafar llista de torns de paraula

Es podran fer consultes a ilphabitatge@gmail.com

**Bloc 1: Mesures de segona oportunitat (art 1 a 4, DF2)**

**Objectiu:** dació en pagament i cancel·lar els deutes contrets per habitatge habitual (i els dels seus fiadors). Resoldre deutes impagables per persones físiques i famílies.

**Qui NO s’hi pot acollir:** persones que tenen un procediment judicial concursal obert (concurs de creditors)

La llei preveu un procés extrajudicial de mediació gestionat per comissions de sobreendeutament. La resolució de la comissió serà revisada pel jutge. El pot demanar l’afectada i/o el banc.

En cas de no arribar a un acord l’afectada pot demanar començar un procediment judicial simplificat què el jutge resoldrà amb un pla de pagament de compliment obligat. En aquest procediment el jutge valorarà les circumstàncies personals de l’afectada i pot acordar la cancel·lació total del deute.

Quan cancel·len el deute (motxilla) al deutor, els avals queden fora, sempre que tinguin relació de parentiu amb l’afectada per consanguinitat o afinitat de fins a tercer grau (art 4).

 De primer grau: [pare](https://ca.wikipedia.org/wiki/Pare)/[mare](https://ca.wikipedia.org/wiki/Mare), fills, [cònjuge,](https://ca.wikipedia.org/wiki/Matrimoni) [sogres](https://ca.wikipedia.org/w/index.php?title=Sogre&action=edit&redlink=1), [gendre](https://ca.wikipedia.org/wiki/Gendre)/[nora](https://ca.wikipedia.org/wiki/Nora).

 De segon grau: avis, [néts](https://ca.wikipedia.org/wiki/N%C3%A9ts), [germans](https://ca.wikipedia.org/wiki/Germans), [cunyats](https://ca.wikipedia.org/w/index.php?title=Cunyat&action=edit&redlink=1)

 De tercer grau: [besavi](https://ca.wikipedia.org/wiki/Besavi)/[besàvia](https://ca.wikipedia.org/wiki/Bes%C3%A0via), besnéts

Cal un Reglament que determini com actuaran les comissions de sobreendeutament. Fins que no hi hagi el reglament no existeixen les comissions i no sabem com serà el seu funcionament. El reglament s’hauria de redacta en 3 mesos després de l’entrada en vigor de la llei (DF2), però els processos electorals ho endarreriran.

Aquest procediment No exclou la negociació que fem ara amb el banc (son procediments compatibles).

Mentre no tenim el Reglament seguim negociant amb els bancs, com fins ara.

**DOCUMENT UTIL.**

* Sol·licitud dació en pagament amb lloguer social obligatori (1)

Objectiu: dació en pagament + lloguer social obligatori.

On el presentem: Entitat bancaria.

Escrit que presentem el banc per demanar dació en pagament amb extinció total del deute.També demanem ens facin proposta de lloguer obligatòria d’acord els criteris de la llei (màxim un 10%, 12% o 18% dels ingressos ponderats).

**Bloc 2: Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)**

**Objectiu**: obtenir un lloguer social abans de ser desnonat (gran propietari), o ajuts i reallotjament (petit propietari).

|  |
| --- |
| **Qui s’hi pot acollir:** persones/famílies sense alternativa habitacional i en risc d’exclusió residencial (art 5.10), és a dir, amb ingressos per sota de:***Persones soles*** |
| **2 IRSC** | **1 membre** |  |  |  |
| **A** |             21.247,28 € |  |  |  |
| **B** |             19.919,33 € |  |  |  |
| **C** |             18.747,60 € |  |  |  |
| **D** |             15.935,46 € |  |  |  |
| ***Unitats de convivència*** |  |  |
| **2,5 IRSC** |  | **2 membres** | **3 membres** | **4 membres o més** |
| **A** |  |             27.380,51 € |             28.558,17 € |             29.510,12 € |
| **B** |  |             25.669,23 € |             26.773,29 € |             27.665,73 € |
| **C** |  |             24.159,28 € |             25.198,38 € |             26.038,33 € |
| **D** |  |             20.535,38 € |             21.418,63 € |             22.132,58 € |
| ***Persones o unitats de convivència amb discapacitat o gran dependència*** |  |
| **3 IRSC** | **1 membre** | **2 membres** | **3 membres** | **4 membres o més** |
| **A** |             31.870,91 € |             32.856,61 € |             34.269,80 € |             35.412,14 € |
| **B** |             29.878,99 € |             30.803,08 € |             32.127,94 € |             33.198,88 € |
| **C** |             28.121,40 € |             28.991,13 € |             30.238,06 € |             31.246,00 € |
| **D** |             23.903,20 € |             24.642,46 € |             25.702,35 € |             26.559,10 € |

**Obligatori acreditar-ho amb informe social**, excepte si els ingressos familiars estan per sota del 1,5 IRSC. Han de fer l’informe en màxim 15 dies (art. 9.1), si passa el termini sense tenir l’informe s’entén que la família es troba en risc d’exclusió residencial (silenci positiu). Féu la sol·licitud d’informe per escrit i entrada per registre oficial de l’ajuntament. (2 copies i segell entrada)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1,5 IRSC** | **1 membre** | **2 membres** | **3 membres** | **4 membres o més** |
| **A** |  15.935,46 €  |  16.428,31 €  |  17.134,90 €  |  17.706,07 €  |
| **B** |  14.939,50 €  |  15.401,54 €  |  16.063,97 €  |  16.599,44 €  |
| **C** |  14.060,70 €  |  14.495,57 €  |  15.119,03 €  |  15.623,00 €  |
| **D** |  11.951,60 €  |  12.321,23 €  |  12.851,18 €  |  13.279,55 €  |

Excepcionalment, se’n poden beneficiar famílies amb ingressos superiors si tenen informe social que acrediti risc imminent de perdre l’habitatge i que no tenen altra alternativa (art 5.11).

**2.1 Quines són les mesures en casos d’hipoteca/execució hipotecària i desnonaments de lloguer de grans tenidors d’habitatge**

Qui és un **gran tenidor** d’habitatge (art 5.9):

* Entitats financeres, filials immobiliàries d’aquestes entitats, fons d’inversió i entitats de gestió d’actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària.
* Persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d’un grup d’empreses, siguin titulars d’una superfície habitable de més de 1250m2 (17-20 pisos) que no dediqui un 15% a habitatge protegit i que no sigui promotors o entitats socials.

Els grans tenidors han de fer **obligatòriament una oferta de lloguer social:**

**-** abans de la signatura quan acordem dació, compravenda (art. 5.1).

- així com abans d’iniciar procediment d’execució hipotecària o de desnonament (art. 5.2), i en els processos d’execució hipotecària i desnonament que estan en curs el 6 d’agost del 2015, entrada en vigor de la llei (disp. transit. 2). En aquests casos també tenen obligació les persones jurídiques que han adquirit habitatges provinents d’execucions, dacions o compravendes després del 30 d’abril del 2008.

El banc (fons d’inversió o altres filials) ha de comunicar l’oferta en 3 dies hàbils des que s’ha fet a l’ajuntament del municipi de l’habitatge (art. 5.4). L’ajuntament ha de comprovar que l’oferta s’atén a la llei i sinó pot sancionar (multa de 90.000 €).

Si rebutgem l’oferta es pot iniciar l’execució hipotecària. Si l’acceptem, cal inscriure’s al registre de sol·licitants d’habitatge públic.

Com ha de ser **l’ oferta de lloguer social**? (art 5.7)

* Si tenim uns ingressos familiars:
* Inferiors a 0.89 IRSC ----> el preu mensual del lloguer ha de ser de màx un 10 % ingressos ponderats unitat familiar.
* Inferiors a 0.95 IRSC ----> lloguer de max. 12 % ingressos unitat familiar.
* Iguals o superiors a 0.95 IRSC ----> lloguer de max. 18 % ingressos ponderats de la unitat familiar.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **0,89 IRSC** | **1 membre** | **2 membres** | **3 membres** | **4 membres o més** |
|  | **A** |              9.455,04 € |              9.747,46 € |             10.166,71 € |             10.505,60 € |
|  | **B** |              8.864,10 € |              9.138,25 € |              9.531,29 € |              9.849,00 € |
|  | **C** |              8.342,68 € |              8.600,70 € |              8.970,62 € |              9.192,95 € |
|  | **D** |              7.091,28 € |              7.310,60 € |              7.625,03 € |              7.879,20 € |
|  |  |  |  |  |  |
|  | **0,95 IRSC** | **1 membre** | **2 membres** | **3 membres** | **4 membres o més** |
|  | **A** |             10.092,46 € |             10.404,59 € |             10.852,10 € |             11.213,84 € |
|  | **B** |              9.461,68 € |              9.754,31 € |             10.173,85 € |             10.512,98 € |
|  | **C** |              8.905,11 € |              9.180,53 € |              9.575,39 € |              9.894,57 € |
|  | **D** |             7.569,35 € |              7.803,45 € |              8.139,08 € |              8.410,38 € |

* Per un mínim de 3 anys
* Preferentment a l’habitatge afectat, i sinó, en un habitatge al mateix municipi. Podria ser també a un altre municipi sempre que serveis socials acrediti que no afectaria negativament la situació d’exclusió.
* La persona afectada, si accepta oferta, s’ha d’inscriure al Registre de sol·licitants d’habitatge públic (oficines d’habitatge d’ajuntaments o consells comarcals, o per Internet [www.registresolicitants.cat/registre](http://www.registresolicitants.cat/registre)). Si l’Administració denega la inscripció al Registre o es fa baixa del Registre, el propietari no està obligat a mantenir el contracte.
* Si no fan la proposta de lloguer social o no es fa d’acord els paràmetres que la llei indica, ho denunciem a l’Ajuntament, i pot posar multa de 90.000 euros.

**DOCUMENTS ÚTILS**

* [Model per a presentar als jutjats davant inici procediment de gran tenidor d’habitatge](http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2012/09/Jutjat-GT-aturar-desnonament-ILP-v5.docx) (2)

Objectiu: suspensió procediment.

On presentem: al jutjat.

Demanem la suspensió del procediment d’execució hipotecaria o impagament de lloguer fins que banc faci oferta lloguer social d’acord la llei perquè el banc ha incomplert amb obligació de fer l’oferta. Es presenta en qualsevol moment del procediment, no cal esperar a tenir data de desnonament. L’ oferta l’han de fer abans de posar demanda o firmar dació i l’han de comunicar al Ajuntament en 3 dies.

* [Model per a presentar al banc davant inici de procediment de gran tenidor d’habitatge](http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2012/09/Banc-GT-aturar-desnonament-ILP.V5.docx) (3)

Objectiu: que facin oferta lloguer social.

On presentem: al Banc

Informem que tenen obligació de fer proposta lloguer social, en cas de procediment d’execució hipotecaria o desnonament per impagament del lloguer, en els termes establerts en la llei i que sinó la fan o la s’ajusta a la llei, l’Ajuntament els pot sancionar amb multa de 90.000 euros. També informem que hem demanat suspensió procediment fins que facin oferta. Ho presentem en qualsevol moment del procediment mentre no s’hagi fet oferta.

* Denúncia al Ajuntament quan Gran Tenidor no fa oferta de lloguer social en cas de Dació (4).

Objectiu: que ajuntament sancioni al banc.

On presentem: a Habitatge o OAC (oficina atenció ciutadana).

Demanem a l’Ajuntament que sancioni amb una multa de fins a 90.000 euros al gran tenidor per no fer proposta lloguer social o no fer-la d’acord paràmetres que marca la llei abans de firmar una dació, compravenda o acord de compensació. Es presenta quan s’ha firmat i no s’ha fet oferta.

* Denúncia al Ajuntament quan Gran Tenidor no fa oferta de lloguer social en cas de Procediment d’execució hipotecaria o desnonament per impagament de lloguer (5).

Objectiu: que ajuntament sancioni al banc.

On presentem: a Habitatge o OAC (oficina atenció ciutadana).

Demanem a l’Ajuntament que sancioni al gran tenidor amb una multa de fins a 90.000 euros per no fer proposta lloguer social o no fer-la d’acord paràmetres que marca la llei abans d’iniciar el procediment judicial. Ho presentem quan tenim coneixement que s’ha iniciat procediment i no s’ha fet oferta.

* Sol·licitud informe Risc exclusió residencial a serveis socials.(6)

Objectiu: informe risc exclusió residencial.

On presentem: serveis socials.

Demanem a Serveis socials ens faci informe que acrediti que estem en situació d’exclusió residencial per poder presentar al jutjat, banc o administració. També que demani al jutjat la suspensió del procediment. Sinó tenim resposta en 15 dies es considera que estem en exclusió social.

* 1. **Quines són les mesures en cas d’impagament de lloguer a petits tenidors d’habitatge**

L’administració pública ha de garantir ajuts per al pagament de lloguer per evitar el desnonament i, si es el cas, ha de garantir el reallotjament adequat.

Les sol·licituds d’ajuts al lloguer (Habitatge o Serveis Socials) s’han de resoldre en un termini de 3 mesos. Si no han resolt la petició en aquest temps s’entén denegada la sol·licitud.

El reallotjament es una obligació dels Ajuntaments (i Generalitat). Es fa a través de les meses d’emergència municipals o de la Generalitat. Des de serveis socials o habitatge ha d’informar com fer la sol·licitud. Si en 3 mesos no han resolt petició s’entén acceptada la sol·licitud i han de facilitar habitatge adequat. Si un municipi no té habitatge públic disponible, ha de recórrer a la cessió obligatòria de pisos buits.

**DOCUMENTS ÚTILS**

* [Model a presentar als jutjats davant ordre de desnonament de petit tenidor d’habitatge](http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2012/09/Jutjat-PT-aturar-desnonament-ILP-v3.docx) (7).

Objectiu: suspensió procediment.

On presentem: al jutjat.

Demanem la paralització del procediment de desnonament fins que administració ens doni alternativa habitacional. Es presenta en qualsevol moment del procediment, no cal esperar a data llançament.

* [Model per a presentar a l’Administració davant ordre de desnonament de petit tenidor d’habitatge](http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2012/09/ADM-ajuda-reallotjament.v1.docx) (8).

Objectiu: obtenir ajut/ reallotjament.

On presentem: a Habitatge.

Informem que estem en procés de desnonament, no tenim alternativa habitacional i estem en risc exclusió residencial. Demanem que Ajuntament compleixi la seva obligació de donar ajuts o reallotjament i que sol·licitin la suspensió del procediment al jutjat. Es presenta en qualsevol moment del procediment, no cal esperar a data llançament.

* Sol·licitud informe Risc exclusió residencial a serveis socials.(6)

Objectiu: informe risc exclusió residencial.

On presentem: serveis socials.

Demanem a Serveis socials ens faci informe que acrediti que estem en situació d’exclusió residencial per poder presentar al jutjat, banc o administració. També que demani al jutjat la suspensió del procediment. Sinó tenim resposta en 15 dies es considera que estem en exclusió social.

**Bloc 3. Evitar talls de subministraments (art 6, 8 i 9)**

**Objectiu:** garantir l’accés als subministraments bàsics, evitar els talls de subministraments (principi de precaució) i aconseguir que les companyies assumeixin part dels impagaments a traves de concessió d’ajuts i descomptes importants.

**Qui s’hi pot acollir:** **persones/famílies en risc d’exclusió residencial (**segons barems de IRSC explicats al bloc 2). Cal informe de serveis socials que acrediti aquesta situació que s’ha d’emetre en 15 dies des de la sol·licitud (art. 9.4); si passa el termini, s’entén que la família està en risc d’exclusió. Les persones amb dependència energètica no poden patir mai talls de subministraments encara que no estiguin dins els límits d’ingressos.

**Mesures generals** la pròxima setmana tenim guia per ajuntaments tot i que la seva aplicació pot tardar una mica mes.

* Les empreses subministradores han d’informar en els avisos d’impagament i tall, dels drets establerts a la llei.
* Principi de precaució: s’ha d’establir un protocol de comunicació entre serveis socials i subministradores per identificar es persones/famílies en risc d’exclusió residencial i evitar els talls.
* L’administració ha d’establir convenis amb les subministradores perquè concedeixin ajuts a fons perdut o apliquin importants descomptes.
* L’administració ha de garantir ajuts a les famílies per evitar els talls.

En general, per a famílies en situació de risc d’exclusió residencial, el govern ha de garantir que **les despeses d’habitatge + subministraments bàsics no han de superar el 30% dels ingressos disponibles de la unitat familiar**, sempre que les despeses de lloguer i de subministraments siguin inferiors als topalls màxims que s’estableixin per reglament segons zona (art. 8).

(pendent docs+ circuit)

**Bloc 4. Garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer (art 7, DF1)**

**Objectiu:** aconseguir pisos buits en mans persones jurídiques com entitats financeres, fons d'inversió, empreses per a posar-los en lloguer per a un període de 3 anys al Fons d’Habitatge.

Si un ajuntament necessita habitatge per reallotjar alguna persona/família i no en té de disponible ha d’obligar a cedir habitatge a persones jurídiques propietàries de pisos buits (2 anys almenys buits) que estiguin obligades a pagar l’impost de pisos buits (estan exempts les entitats socials i habitatges turístics...). (art. 7.1)

És responsabilitat dels ajuntaments aconseguir els pisos buits per complir amb l’obligació garantir reallotjament a les persones en procés de desnonament. La cessió es fa a través d’un procediment contradictori (art 7.3) que pot durar uns mesos. Les pahs em de pressionar perquè sigui el mes ràpid possible.

La Generalitat ha de donar informació sobre pisos buits als Ajuntaments, així no han d’esperar a acabar el cens per iniciar el procediment de cessió obligatòria.

Mecanisme No es incompatible amb les multes per pisos buits però no es poden aplicar a la vegada.

**ACCIONS DE LES PAH / APE**

Pressió i seguiment als ajuntaments per exigir que controlin efectivament que es fan les ofertes de lloguer social i iniciïn la cessió obligatòria de pisos buits. Per això és important que ja estiguin fent control/cens de pisos buits.

Què pertoca als ajuntaments:

DES DE SERVEIS SOCIALS:

* facilitar un informe que acrediti estan en exclusió residencial a les afectades que ho sol·licitin
* informar a les afectades que atenen dels serveis de mediació, lleis que les protegeixen, de la PAH...
* tramitar la sol·licitud a la Mesa d'emergències o facilitar habitatge públic municipal
* facilitar ajuts per als subministraments bàsics
* altres que considerin

DES DE OFICINES LOCALS D'HABITATGE/SERVEIS TERRITORIALS O URBANISME (segons nomenclatura de cada ajuntament/consell comarcal...):

* cens de pisos buits
* sancions als pisos buits
* Procediment contradictori per a la cessió obligatòria
* augmentar el parc públic d'habitatge i la borsa de lloguers
* tramitar els ajuts de lloguer i qualsevol altre relacionat amb l'habitatge
* altres

ALTRES DOCS UTILS

* Llei 24/2015
* Barems IRSC
* Gui per als Ajuntaments que ha realitzat el Grup promotor de la llei, l’Agencia de l’Habitatge de Catalunya i l’Agencia Catalana de Consum.
* Pobresa energètica?