

## **RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES**

### **QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (HABITATGE PÚBLIC)**

#### **ANTECEDENTS**

##### **Descripció dels fets objecte de la queixa**

En data 19 de febrer de 2024 va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat pel pagament de la quota complementària que l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) li fa repercutir en el lloguer del seu habitatge.

Actualment, degut als seus minsos ingressos, té dificultats per fer front al pagament del lloguer. El cànon d'ús del seu habitatge al carrer de Fluvià, és de 126,89 euros, que correspon a un 20% dels seus ingressos. Tanmateix, ha de sumar-hi la quota complementària mensual de manteniment d'aquesta escala que li fa repercutir l'IMHAB, que és de 60 euros, és a dir, gairebé el 50% del cost del que paga per al lloguer.

##### **Actuacions fetes**

Admesa a tràmit la queixa, la Sindicatura va iniciar la instrucció de l'expedient. Va estudiar els fets i la legislació aplicable, amb la finalitat de valorar si s'havien aplicat els **principis de bona administració** per a la salvaguarda dels drets fonamentals a la ciutat.

Després d'examinar el contingut de la queixa i la documentació aportada per la persona interessada, es va considerar convenient dirigir-se a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) i al Consorci de l'Habitatge de Barcelona per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

El dia 8 de març de 2024, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

##### **Resposta dels òrgans afectats**

El dia 25 de juny de 2024, aquesta Sindicatura va rebre l'informe de l'IMHAB.

## **CONSIDERACIONS**

### **1. Actuació municipal**

L'IMHAB informa que la ciutadana és titular d'un contracte d'ús i habitació de l'habitatge des del 16 de desembre de 2009. És un habitatge que gestiona l'IMHAB, però que forma part d'una finca que pertany a una comunitat de propietaris.

Segons el que s'ha comunicat a aquesta Sindicatura, la quota complementària estava fixa en 48 euros mensuals quan es va signar el contracte. Actualment, el seu import és de 60 euros al mes, un preu que és comú per a tota la comunitat de propietaris i que es va fixar per acord de la comunitat de propietaris per tal de fer front a les despeses de la comunitat. És un import que no es pot reduir de manera particular. La ciutadana gaudeix d'una reducció per tal d'ajustar l'import del cànon d'ús mensual als seus ingressos, però la quota complementària no és subvencionable.

L'IMHAB adjunta les dues darreres actes de què es disposa, corresponents a les reunions celebrades els anys 2022 i 2023, però no facilita cap documentació com se li va requerir per part d'aquesta Sindicatura respecte dels comptes de la comunitat per aclarir com s'imputa aquesta quantitat a cada propietari d'acord amb la seva quota de participació.

### **2. Necessitat de revisar el lloguer social**

Aquesta Sindicatura vol fer referència al lloguer que abonen les persones amb ingressos que es troben per sota de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC). Aquest és l'indicador que estableix el nivell d'ingressos sota el qual es considera que no es pot viure amb dignitat i que permet accedir a prestacions socials de caràcter econòmic. La ciutadana es troba en aquesta situació, atès que disposa d'uns ingressos anuals de 7.613,4 euros (0,89 de l'IRSC).

El cànon per l'ús de l'habitatge que ha d'abonar correspon al 20% dels seus ingressos, ja que la resta es troba subvencionada d'acord amb el Conveni de col·laboració entre l'Institut de Serveis Socials de Barcelona i l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona pel desenvolupament del Fons de lloguer social per als col·lectius més desfavorits de la ciutat de Barcelona.

A aquest 20% dels seus ingressos, cal sumar-li mensualment l'anomenada "quota complementària", que correspon al pagament de les despeses comunitàries. En el seu cas, aquesta quota ascendeix a 60 euros mensuals.

Tot i que aquest és el criteri econòmic que s'aplica a totes les persones que resideixen al parc d'habitatge municipal, aquesta Sindicatura ha exposat en reiterades ocasions

**que persones com la promotora de la queixa formen part d'un col·lectiu que es troba en risc d'exclusió residencial per la seva vulnerabilitat econòmica.**

Per a elles, abonar el 20% en concepte de lloguer, a banda de la quota complementària i les despeses de subministraments, pot comportar un esforç econòmic excessiu que no li permeti fer front a altres despeses diàries. Aquest sobreesforç és l'origen dels impagaments no desitjats.

Per aquest motiu, aquesta Sindicatura ha recomanat en diverses ocasions que es **revisin els criteris de subvenció dels lloguers d'habitatges dels Fons de lloguer social i d'habitatges públics per a les persones que es troben en situació de risc d'exclusió residencial.**

### **3. Import de la quota complementària en el cas concret**

Volem fer unes darreres consideracions sobre la quota complementària, corresponents a les despeses comunitàries. En aquest cas, tenen un import superior a la mitjana que abona un llogater del parc públic.

L'habitatge on viu la promotora de la queixa no està ubicat en una finca pública, sinó en una finca d'una comunitat de propietaris. L'import de la quota complementària és superior a la mitjana d'una persona llogatera del parc públic.

Aquesta Sindicatura va demanar informació sobre els pressupostos i actes de la comunitat de propietaris per aclarir quin és el repartiment de les despeses de la finca.

L'IMHAB no ha facilitat aquesta informació amb el detall que demanava la Sindicatura. Això no permet comprendre plenament d'on surt l'import concret de la quota complementària que s'està imputant a la ciutadana, i amb el qual discrepa. Segons exposa, el seu habitatge és dels més petits de la finca.

Aquesta Sindicatura vol fer referència al règim que s'aplica a les persones propietàries per contribuir al manteniment de les despeses comunitàries. Aquest es recull normalment al títol de constitució de la divisió horitzontal o als estatuts de la Comunitat. Aquestes despeses se solen repartir d'acord amb els coeficients de propietat, excepte que en el títol o estatuts s'estableixi (o s'acordi posteriorment per unanimitat) que es faci per quotes iguals.

L'IMHAB ha respost que aquesta quota es paga per igual, però no ha informat on es recull aquest acord i si aquest compleix els requisits que la normativa estableix. És essencial que la ciutadana, d'acord amb el principi de transparència i informació, conegui clarament com s'ha determinat aquesta quota i si aquesta s'ajusta al que legalment correspon, ja que se li repercuteix en la seva totalitat.

Aquesta Sindicatura valora que actualment la informació facilitada és insuficient i **no sembla que l'IMHAB faci un seguiment molt actiu del que pugui acordar aquesta comunitat, malgrat que en forma part, en la mesura que és propietari d'un dels habitatges.**

## **DECISIÓ**

D'acord amb el que disposen l'article 143 de la Carta municipal de Barcelona i el reglament que regula la Sindicatura de Greuges de Barcelona, aquesta institució té com a missió valorar si s'ha produït un greuge. Considerats els fets i les normes aplicables, aquesta institució conclou que **l'actuació de l'IMHAB no ha estat adequada. D'una banda, perquè no garanteix la transparència suficient pel que fa al càlcul de la quota complementària. I, de l'altra, perquè cal revisar els criteris d'ajuts al pagament de lloguer pel que fa a les persones en situació de risc d'exclusió residencial.**

Per aquest motiu, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Recomanar** a l'Àrea de Drets Socials i a l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona que es revisin els criteris de subvenció dels lloguers d'habitatges dels Fons de lloguer social i d'habitatges públics per a les persones que es troben en situació de risc d'exclusió residencial.
- **Recomanar** a l'IMHAB que informi amb detall de l'acord que estableix com es paguen les despeses en aquesta Comunitat i, si és el cas, valori no exigir la totalitat de la despesa comunitària a la ciutadana.

Aquesta resolució es comunicarà a l'òrgan municipal competent, se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal en l'informe anual reglamentari i s'informarà la persona interessada del seu contingut.