

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 25 de novembre de 2022, la ciutadana va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat amb l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) per repercutir-li el cost d'arranjament del pany de la porta principal del seu habitatge. Fa poc més d'1 any que resideix a l'habitatge, però el pany de la porta principal es va trencar per desgast, atès que té més de 10 anys.

La ciutadana no entén que pocs mesos després d'entrar a viure s'hagi de fer càrrec del petit arranjament que li han fet i que puja un total de més de 64 euros, quan el pany no era nou sinó que acumulava el desgast de tots els anys d'ençà que es van construir els habitatges.

A més ha de fer front a una factura quan ella disposa d'una assegurança de l'habitatge que li permet gaudir d'unes hores de mà d'obra. Si l'haguessin informat abans d'aquesta repercussió, podria haver-ne fet ús d'aquestes.

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).

El dia 2 de desembre de 2022 es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

Resposta dels òrgans afectats

El dia 2 de maig de 2024, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada.

CONSIDERACIONS

1. Retard en la informació

L'Ajuntament ha trigat més de 17 mesos a facilitar a la Sindicatura de Greuges de Barcelona la informació que es va sol·licitar per resoldre la queixa. Aquest termini supera amb escreix el que pot considerar-se un temps raonable, d'acord amb els principis d'eficiència i bona administració amb què han de regir-se els serveis municipals. Així mateix, **incompleix el deure de col·laboració** establert per l'article 3.7 de la normativa reguladora de la institució de la Sindicatura de Greuges de Barcelona (aprovada per la Comissió de Govern en sessió del 19 de gener de 2005).

D'acord amb aquests fets, **es recorda al Comissionat d'Habitatge l'obligació de col·laborar amb aquesta Sindicatura per tal que pugui desenvolupar adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals i alhora vetllar pels drets de la ciutadania.**

2 Actuació de l'IMHAB

La ciutadana va signar un contracte d'arrendament de l'habitatge en data 17 de març de 2021. El dia de la signatura del contracte, es van entregar les claus de l'habitatge i la documentació tècnica per donar d'alta dels subministraments de llum i aigua, així com un full informatiu dels terminis de garanties per a diferents reparacions que poguessin sorgir. En aquest full s'indicava: "Les reparacions de fusteria interior/exterior i mecanismes tenen un temps de garantia 1+4 mesos".

En data 29 de novembre de 2021, 8 mesos després de la signatura del contracte, la ciutadana va comunicar a l'IMHAB que el pany de la porta de casa seva estava trencat, i es va efectuar la reparació en data 14 de desembre de 2021.

A l'octubre del 2022, l'IMHAB va comunicar a la ciutadana que l'actuació tècnica realitzada al seu habitatge tenia un cost de 64,60 euros, IVA inclòs (53,37 euros + 21% d'IVA). I que aquesta quantitat se li repercutiria en quatre quotes de 16,15 euros cadascuna, en concepte de "reparacions", a partir de la mensualitat d'octubre del 2022.

En l'albarà es descriu l'obra realitzada i el preu de l'execució i els materials utilitzats. Aquestes preus repercutits són els determinats per concurs públic, així com les condicions econòmiques que s'apliquen a cada factura.

3 Valoració de l'actuació municipal

L'article 21.4 de la Llei d'arrendaments urbans (LAU) estableix que les petites reparacions que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge són a càrrec de les persones arrendatàries, mentre que són a càrrec de les persones arrendadores les necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut.

Així doncs l'actuació de l'IMHAB és d'acord amb el que estableix la LAU, ja que correspon a qui arrenda fer-se càrrec de les petites reparacions.

Al respecte d'aquestes situacions, com hem dit en anteriors resolucions, cal la màxima transparència i informació a la ciutadania. Així, **abans que es produeixi la reparació, cal comunicar-li que se li repercutirà**, tot i que aquesta informació ja es trobi recollida al contracte d'arrendament. Així la persona arrendadora tindrà clar que pot optar entre fer les petites reparacions que correspongui pel seu compte o bé confiar-ne la gestió a l'Administració.

Així mateix, s'haurien de revisar els terminis de garantia per als habitatges que tenen certa antiguitat (com en aquest cas, que fa més de 10 anys de la seva construcció) per tal que siguin més amplis, a fi que qui arrenda no hagi d'assumir despeses per desperfectes vinculats al desgast dels habitatges per l'ús d'anteriors persones inquilines.

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, conclou que, en aquest cas, **l'actuació de l'IMHAB ha estat adequada, d'acord amb els criteris establerts en les garanties dels contractes d'arrendament d'habitatges.**

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.