

MODEL D'ACTA PER PROHIBIR ELS APARTAMENTS TURÍSTICS



REGISTRE D'HABITATGES TURÍSTICS DE LA GVA

En aquest enllaç podreu comprovar si els apartaments i baixos turístics del vostre bloc o carrer tenen llicència. No us confieu! De vegades, pisos i baixos que porten molt de temps funcionant ho fan sense permís.



MODEL D'INSTÀNCIA PER DENUNCIAR APARTAMENTS TURÍSTICS SENSE LLICÈNCIA



Heu prohibit els estatuts?
Col·loqueu cartells a l'entrada de la vostra finca per espantar els especuladors!

**AQUESTA COMUNITAT
NO ADMET PISOS NI
BAIXOS TURÍSTICS!**

La proliferació d'apartaments i baixos turístics ha convertit València en una ciutat turistificada i les xarxes veïnals s'hi veuen afectades.

- S'extrauen habitatges del mercat de lloguer amb el conseqüent encariment dels preus.
- Amb la desaparició de baixos comercials es desmantella el comerç local i, per tant, el consum i tracte de proximitat.
- L'espai públic es reconverteix en un parc d'oci.

Tot plegat ens porta expulsions, brutícia, sorolls i encariment dels costos que han d'assumir les propietàries que comparteixen bloc amb les vivendes turístiques.

**Com a veïnat, tenim eines per fer front a aquesta situació!
Us les expliquem!**

Necessites més informació?

Consulta el nostre web i acudeix a les assemblees dels nostres col·lectius de barri!



Com prohibir el lloguer turístic a la teua comunitat de veïnes

Informació i procés legal per a la regulació dels apartaments turístics



www.entrebarris.org

PASSOS

1 Convoquem una junta de propietàries

→ Convoquem la junta!

- L'ordre del dia ha d'incloure un punt sobre l'acord per a la prohibició dels lloguers turístics (apartaments i baixos).
- **"Valoració d'acords sobre la prohibició de qualsevol activitat econòmica de tipus turístic (apartaments i baixos)".**

2 Acordem la modificació dels estatuts

→ Podem arribar a diversos acords, i tots han d'aparèixer prèviament a l'ordre del dia:

"Es prohibeixen els habitatges d'ús turístic (als pisos i baixos de la comunitat)" (requereix l'acord de 3/5 parts dels propietaris i de 3/5 parts de les quotes de participació).

"Es prohibeix qualsevol activitat econòmica d'allotjament turístic a la comunitat (apartaments i baixos)" (requereix l'acord per unanimitat de les quotes de participació)

"Es prohibeix el canvi d'ús de baixos comercials o garatges a habitatges" (requereix l'acord per unanimitat de les quotes de participació)

Només hi poden votar aquelles persones que siguin propietàries. Qui no hi puga acudir, pot delegar el seu vot.

3 Acudim a una notaria

- L'acta de la reunió s'ha d'eleva a document públic a través d'una notaria.
- Les despeses de la notaria oscil·len entre 300€ i 600€ (a dividir entre tota la comunitat).

4 Inscrivim la modificació en el Registre de la Propietat

- Inscrivim en el Registre de la Propietat el certificat de l'acord fet per la notaria. **Si no ho fem, l'acord no tindrà efectes!**
- Les despeses oscil·len entre 300€ i 600€ (a dividir entre tota la comunitat).

* *Hem detectat que alguns administradors de finques donen informacions errònies. Si en tens dubtes, parla amb nosaltres o visita www.entrebarris.org*

Correu Entrebarris: info@entrebarris.org

PREGUNTES FREQUENTS

1 I si ja hi ha apartaments o baixos turístics en la nostra comunitat?

Encara està en discussió si la prohibició s'aplica a partir de l'inici de l'activitat efectiva o de la concessió de la llicència de canvi d'ús i obra.

Però... segur que tenen llicència?

Comproveu-ho al registre d'habitatges turístics de la GVA.

No us encanteu! Encara que tinguen llicència, convoqueu la junta de propietaris i establiu l'acord de la prohibició per a impedir que hi haja més apartaments turístics.

Això és: una vegada s'acorde, s'impedirà que es destinen a ús turístic nous habitatges o baixos de la vostra comunitat. **Cal aturar-los, creixen com bolets!**

- Recordeu: **mai seran legals els lloguers parcials o per habitacions.**

2 Si n'hi ha de legals, què podem fer?

Els apartaments turístics incrementen les despeses de la comunitat. Reparacions i neteja dels espais comuns, factura de la llum... **Us sona?**

La Junta pot exigir quotes especials de despeses als habitatges turístics legals de la vostra comunitat.

Fins i tot, podeu fixar-los un increment de fins el 20% de les despeses de comunitat.

De nou, caldrà l'acord de 3/5 parts de les quotes de participació.

3 I si els apartaments legals ens fan la vida impossible?

Hi heu detectat activitats que generen inseguretat? El soroll dels turistes no us deixa descansar?

També podeu prohibir aquestes activitats. Només ho heu d'incloure en l'ordre del dia i deixar per escrit en l'acta els acords presos per la junta.

4 I si una vegada prohibits, algú incompleix els acords?

Si la vostra comunitat té prohibit el lloguer turístic, sol·liciteu a la presidència de la comunitat que demane a qui incompleix els acords que ature l'activitat.

Si l'infractor persisteix, la Junta de Propietaris pot emprendre-hi accions judicials.

Quan es presente la demanda, la justícia podrà acordar el cessament immediat de l'activitat prohibida.

5 Què podem fer si hi ha apartaments o baixos sense llicència?

- Encara que porten molt de temps en funcionament, potser no tenen llicència. *Comproveu-ho! Us sorprendreu!*

- Si no apareixen en el registre, no tenen llicència. *No us adormiu i canvieu els estatuts ràpidament!*

- Mentrestant, telefoneu a la policia tantes vegades com calga perquè els clausuren i presenteu una instància al Servei d'Urbanisme. *Aporteu-hi tanta informació com siga possible!*

6 Hi he detectat obres. Què hi puc fer?

La comunitat ha d'estar informada de qualsevol obra que s'hi desenvolupe.

Els permisos s'han de col·locar en un lloc visible de l'edifici. Si no hi són, demaneu-los. *És obligatori!*

Si no us els faciliten, contacteu amb la policia i amb consultaslicencias@valencia.es.

Els baixos no poden modificar elements comuns sense el permís unànim de la comunitat (façana, patis, accessos, etc.).

Els baixos no es poden dividir sense l'acord de la comunitat (3/5 parts).

Si detecteu qualsevol d'aquestes irregularitats, denuncieu-ho. Adjunteu fotografies de les obres!

* **Si l'obra està acabada, es pot denunciar. Comproveu si tenen llicència!**