



VISATS

Documents Guia

03

Informe per a la transmissió d'habitatge usat

La Llei 18/2007 del Dret de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya defineix la cèdula d'habitabilitat, estableix la seva obligatorietat en qualsevol transmissió d'habitatge i en determina el departament competent.

Pel que fa a la seva obligatorietat, a l'article 132a s'exposa que “només en el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, els adquirents poden exonerar de manera expressa aquesta obligació dels transmissors sempre que, per mitjà d'un informe emès per un tècnic competent, s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat després de l'execució de les obres de rehabilitació”.

0

SUMARI de continguts

1 Transmissió d'habitatges que NO compleixen les condicions d'habitabilitat

1.1 Requisits per poder exonerar l'habitatge de l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat

1.2 Documentació necessària

2 Model d'Informe per a la transmissió d'habitatge usat.

2.1 Imprès INH1-15 Informe per a la transmissió d'habitatge usat

3 Visat de l'INH1-15 Informe per a la transmissió d'habitatge usat

3.1 Documentació necessària

3.2 Tramitació Oficina virtual

3.3 Pòlissa col·lectiva

4 Esquema resum

5 Preguntes freqüents

1

Transmissió d'habitatges que NO compleixen les condicions d'habitabilitat

1.1 Requisits per poder exonerar l'habitatge de l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat

- L'habitatge no pot ser d'obra nova.
- Si es compleix aquest primer requisit, l'article 10 del decret 141/2012 estipula la resta de condicionants:
 - Quan l'habitatge usat o preexistent hagi de ser objecte de rehabilitació o d'enderrocament
 - Quan el destí de l'immoble o entitat objecte de transmissió no sigui el de l'ús com a habitatge, si el transmissent i l'adquirent ho reconeixen de manera expressa.
 - Quan per causes excepcionals i degudament motivades les persones transmissents i adquirents acordin davant d'un fedatari públic el lliurament de la cèdula d'habitabilitat en un moment posterior a la data en què es produeixi l'acte de transmissió de l'habitatge

1.2 Documentació necessària

- En el supòsit de rehabilitació, l'exoneració comporta l'obligació de presentar al fedatari públic autoritzant un informe emès per una persona tècnica competent, en què s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat un cop executades les obres de rehabilitació necessàries per complir la normativa tècnica d'habitabilitat.

2

Model d'Informe per a la transmissió d'habitatge usat INH1-15

2.1 Imprès INH1-15 Informe per a la transmissió d'habitatge usat

- Per tal de facilitar l'aplicació de l'article 132a de la Llei 18/2007, el Consell de Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya va elaborar de forma consensuada el model d'informe INH1-15 Informe per a la transmissió d'habitatge usat, per unificar el redactat i el format.
- L'imprès va ser presentat i per tant en són coneixedors, l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, el Col·legi de Notaris de Catalunya, els Registradors de Catalunya, el Consell de Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya i el Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya.

3.1 Documentació necessària

- NEP1-11 Nota d'encàrrec
- INH1-15 Informe per a la transmissió d'habitatge usat
- Documentació annexa
 - Amb caràcter voluntari es pot adjuntar a l'expedient un document on s'informi dels motius pels quals l'habitatge no compleix el decret d'habitabilitat 141/2012 i quines són les actuacions necessàries per a que pugui obtenir la cèdula.

3.2 Tramitació oficina virtual

- Per poder sol·licitar el visat, s'ha de generar un expedient accedint a Oficina virtual / Visats / Crear un nou expedient. Un cop emplenades les dades s'haurà de seleccionar el treball d'Habitabilitat d'Habitatge Usat i com a document de certificat d'habitatge, Informe per a la transmissió d'habitatge usat (INH).
- Es pot consultar el vídeotutorial de tramitació a través del següent enllaç: https://www.apabcn.cat/ca_es/serveicolegiat/visats/actualitat/Pagines/com-visar-chu.aspx
- Es habitual que s'encarregui al tècnic també la redacció del certificat d'eficiència energètica. En aquest cas es pot realitzar el tràmit de visat de pack CHU+CEE que inclou una bonificació en el preu final. En aquest cas, només cal seguir les indicacions del vídeotutorial anterior però seleccionant tant el treball de certificat d'habitabilitat com el de certificat energètic.

3.3 Pòlissa col·lectiva

- El visat d'aquest Informe de transmissió d'habitatge usat, així com el de qualsevol altre treball que no sigui ni d'obra ni de seguretat, incorpora l'opció d'acollir-se a la pòlissa col·lectiva del CAATEEB.
- Aquesta pòlissa pot ser útil si:
 - **Es disposa d'una pòlissa d'RC individual:** al acollir-se a la pòlissa d'RC col·lectiva es podrà valorar el manteniment de la pòlissa individual durant els períodes de responsabilitat d'aquells treballs que s'hagin visat amb la pòlissa col·lectiva.
 - **Per als col·legiats que tot i disposar d'una pòlissa de RC individual no realitzen treballs d'obra i seguretat,** a partir d'aquest moment podran valorar quina opció els surt més a compte si tenir una pòlissa de RC individual i mantenir-la durant els períodes de responsabilitat, o bé, acollir-se a la pòlissa de RC col·lectiva per a cada treball i despreocupar-se de mantenir-la durant els períodes de responsabilitat d'aquests treballs.
 - **Els col·legiats novells en la professió,** que per volum de feina no poden assolir el cost d'una pòlissa de RC, però voldrien començar a treballar en la redacció d'informes, certificats, etc., ja que gràcies a aquest avantatge, en visat l'expedient adquirien la cobertura de RC del treball i del període de responsabilitat.
 - **Per aquells col·legiats que treballen per compte d'altri,** però esporàdicament realitzarien altres treballs per compte propi, i no disposar de RC individual els suposa un impediment. A partir d'aquest moment, acollint-se a la pòlissa col·lectiva en el moment de visat quedarien coberts per aquell treball i els períodes de responsabilitat d'aquell treball.

Inspecció d'un habitatge usat		
S'ha acreditat documentalment la condició registral i/o administrativa com a habitatge?		
NO	SI	
No es poden emetre ni certificat d'habitabilitat d'habitatge usat ni informe de transmissió. S'ha de procedir a realitzar un canvi d'ús	Compleix amb el decret d'habitabilitat vigent?	
	SI	NO
	Certificat d'habitabilitat d'habitatge usat	S'hi poden fer obres de rehabilitació per adequar-lo al decret?
		NO
	No es poden emetre ni certificat d'habitabilitat d'habitatge usat ni Informe de transmissió	Informe per a la transmissió d'habitatge

En aquest apartat podeu trobar algunes preguntes freqüents:

5.1 Com puc comprovar que un habitatge està escripturat com a tal?

Mitjançant la inscripció en el Registre de la Propietat, un Certificat de l'Ajuntament, o qualsevol altre document admès en dret que acrediti de forma fefaent la seva condició d'habitatge.

5.2 M'he de fer càrrec de la redacció del projecte i la direcció de la rehabilitació de l'habitatge?

No, però tampoc t'exclou de poder-ho fer.

5.3 He de ser jo qui acrediti el compliment del decret d'habitabilitat un cop realitzades les obres necessàries?

No. Cada una de les feines pot ser realitzada per tècnics diferents o bé per un de sol.

5.4 En comptes d'emplenar l'imprès INH-15, puc fer servir un informe redactat per mi mateix?

És recomanable que utilitzis el model del Consell d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya ja que garanteix el compliment de la Llei 18/2007 i totes les entitats i organismes implicats en són coneixedors.

5.5 Quan pot ser sol·licitat l'Informe de transmissió d'habitatge?

Habitualment l'exigiran els notaris i registradors en els actes d'escriptura de transmissió d'habitatges usats, en absència de la cèdula d'habitabilitat i/o certificat d'habitabilitat. Per tant, normalment serà encarregat pel propietari, administradors de finques o els APIS (agents de la propietat immobiliària).

5.6 Quina responsabilitat assumeix el tècnic que redacta l'Informe INH-15?

Com en el cas de qualsevol altre certificat o informe, el tècnic que l'emet, respon de l'exactitud de les dades i de les comprovacions tècniques que contenen el certificat o informe. Per tant, se li podrien exigir responsabilitats derivades de la inexactitud d'allò que certifica o informa.

5.7 He de disposar de pòlissa de responsabilitat civil?

Segons la Llei 7/2006 d'exercici de professions titulades i Col·legis professionals, heu de disposar i mantenir vigent una assegurança que cobreixi la vostra responsabilitat civil. En el cas que no en tingueu una d'individual, juntament amb el visat us podeu acollir a la pòlissa col·lectiva del CAATEEB. Veure punt 3.3.



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA

Serveis al Col·legiat · Servei de validació

Visats

Bon Pastor, 5 · 08021 Barcelona

Tel. 93 240 20 60 · visats@apabcn.cat

www.apabcn.cat