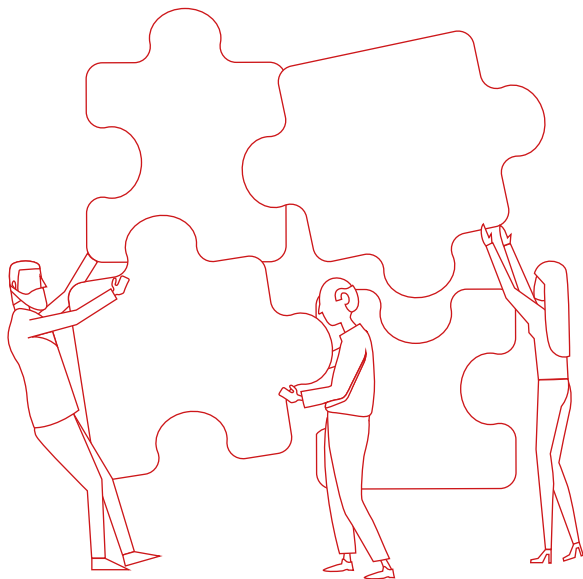


# Acords de convivència

Cooperativa Obrera  
de Viviendas





Per qualsevol informació sobre els apartaments  
o els Acords us podeu adreçar a:

**933 791 400**

**[cov@cov-elprat.com](mailto:cov@cov-elprat.com)**

En cas de qualsevol emergència, truqueu al **112**

Primera edició. Octubre 2019

promou:



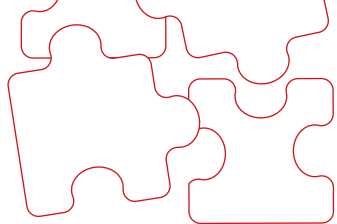
Generalitat de Catalunya  
**Departament de Treball,  
Afers Socials i Famílies**

amb el finançament de:



# Índex

<b>Introducció</b> .....	<b>4</b>
<b>Objectiu</b> .....	<b>6</b>
<b>Àmbit d'aplicació</b> .....	<b>7</b>
<b>Acords</b> .....	<b>8</b>
<b>1 Neteja</b> .....	<b>9</b>
<b>a</b> Tabac .....	9
<b>b</b> Tinença d'animals.....	10
<b>c</b> Trasllat d'animals.....	11
<b>d</b> Alimentació d'animals.....	11
<b>e</b> Neteja i mobiliari comú .....	12
<b>f</b> Ús de les finestres i terrasses.....	13
<b>2 Seguretat</b> .....	<b>14</b>
<b>a</b> Begudes alcohòliques.....	14
<b>b</b> Violència a l'interior dels habitatges .....	15
<b>c</b> Robatoris .....	15
<b>3 Sorolls</b> .....	<b>16</b>
<b>4 Ús dels espais comuns</b> .....	<b>17</b>
<b>a</b> Ús i accés als terrats de la Residència .....	17
<b>5 Reacció davant de les emergències</b> .....	<b>18</b>
<b>6 Servei d'aigua dels edificis de la residència</b> .....	<b>19</b>
<b>Incompliments i conseqüències</b> .....	<b>20</b>
<b>Comissió de seguiment</b> .....	<b>21</b>
<b>La COV i els apartaments</b> .....	<b>22</b>



## Introducció

L'origen de la Cooperativa Obrera de Viviendas està en la lluita per poder donar accés a un habitatge assequible i digne a les famílies treballadores del Prat. Durant anys, la COV va ser capaç d'acomplir aquesta funció a través de la promoció i construcció de pisos en propietat per a les famílies sòcies, però també a través dels apartaments de lloguer de l'Avinguda Verge de Montserrat, als que anomenem "Residència Juan Vidal" dissenyats per a pal·liar les difícils condicions en les que vivien les famílies expectants d'un habitatge. Amb el temps, van passar de ser habitatges de transició a habitatges ocupats de forma estable per socis i veïns del Prat.

A partir de 2009 va créixer l'oferta d'habitatge social amb els apartaments del carrer Lo Gàiter del Llobregat, fins arribar a dia d'avui, que la COV gestiona una comunitat de casi 200 apartaments ocupats tant per persones soles com per famílies senceres.

Des de la COV hem volgut impulsar l'elaboració d'unes normes de convivència amb la participació i col·laboració dels propis inquilins i inquilines, que a través d'una metodologia pròpia han identificat els temes i han fet propostes d'acord, entre els mesos de maig i juny de 2019. Al mes de setembre s'han presentat els resultats, permetent la discussió i modificació de les propostes en els espais participatius destinats a aquest fi.

Per això finalment parlem d'Acords de convivència.

La seva difusió definitiva i la presentació s'ha fet a l'octubre de 2019 i la seva entrada en vigor és efectiva des del gener de 2020. A partir d'aquest moment els Acords són un annex als contractes de lloguer nous, així com a les renovacions que es facin. Seran els signants del contracte els que queden compromesos per aquests

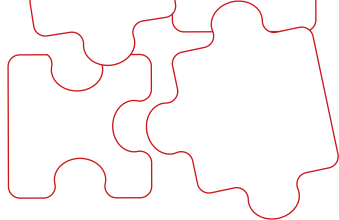
Acords, i ho fan en nom de les persones que conviuen amb ells en l'habitatge.

Aquests Acords aborden les qüestions que generen més fricció en la convivència de les comunitats de veïns en general, però tenen la visió i les característiques pròpies de la comunitat de la Residència Juan Vidal i dels apartaments del carrer Lo Gaiter del Llobregat.

Esperem que siguin un instrument útil per a resoldre la quotidianitat, però sobretot per a inspirar més i millor la convivència.

Gràcies a tots i totes per a fer-ho possible.

**COV**



## Objectiu

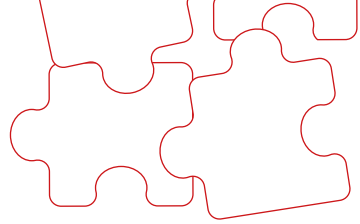
Des de la Cooperativa Obrera de Viviendas s'entén que un dels processos més difícils d'aconseguir, però alhora més importants en la vida comunitària és mantenir la bona convivència entre veïns i veïnes.

Des d'aquesta premissa hem treballat preguntant-nos com és possible que es pugui millorar la convivència entre els inquilins dels edificis en lloguer i hem decidit emprendre un procés participatiu que permeti regular les principals fonts de conflicte i de molèstia en els apartaments.

El present document busca establir acords comuns en matèria de: neteja, seguretat, soroll, ús dels espais comuns i reacció davant les emergències.

Aquests temes han aparegut en les entrevistes, en el grup focal i en l'aplicació d'un qüestionari a una mostra significativa dels inquilins dels habitatges.

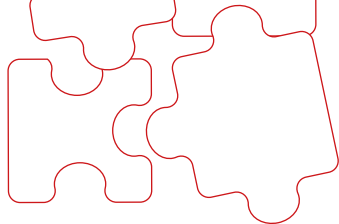
L'objectiu principal d'aquest treball és l'establiment d'un clima de civisme, de bona convivència social i respecte mutu, que fomenti les relacions solidàries, tolerants i respectuoses entre veïns i veïnes i que estableixi mecanismes per corregir les actituds incíviques, negligents i irresponsables que deterioren la qualitat de vida en comunitat.



## **Àmbit d'aplicació**

Aquests Acords seran d'obligat compliment per tots els inquilins dels habitatges de lloguer de la COV a partir del gener de 2020. S'incorporaran com a annex a tots els contractes de lloguer.

El desconeixement d'aquests Acords no eximeix del compliment del que estableixen.



## **Acords**

Els acords establerts responen a les principals temàtiques de conflicte entre veïns i veïnes, i es troben en coherència amb el que disposa l'ordenança municipal de civisme i convivència ciutadana de 2015 del Prat de Llobregat.

Aquests Acords regulen principalment els espais comuns dels edificis, és a dir: els vestíbuls, els passadissos, les escales, els ascensors, els terrats i els patis.

S'han establert cinc temàtiques principals que a continuació es desenvolupen i expliquen en profunditat.



## 1 Neteja

La neteja apareix com un dels principals temes d'interès a resoldre per part dels i les inquilines dels edificis. Malgrat existir un servei de neteja diari de dilluns a divendres dels espais comuns de l'edifici, hi ha una demanda per mantenir l'edifici net, especialment pel que fa a l'ascensor.

Per a la majoria de les persones entrevistades és de vital importància mantenir un ambient net i harmònic, per la qual cosa s'han establert les següents mesures.

### a Tabac

L'ordenança municipal planteja que està prohibit el consum de tabac dins dels edificis municipals, centres sanitaris, i altres establiments i en espais tancats d'ús general i públic, d'acord amb les limitacions legals establertes. En general es respectarà el principi de prevalença del dret del no fumador en atenció a la promoció i defensa de la salut individual i col·lectiva. La majoria de les persones entrevistades també hi estan d'acord.

Per la qual cosa, s'estableix **la prohibició del consum de tabac en tots els espais comuns dels edificis, és a dir: els vestíbuls, els passadissos, les escales, els ascensors, els terrats i els patis.**

## **b Tinença d'animals**

La convivència amb animals en els habitatges pot ocasionar molèsties. Especialment si el propietari no té en compte les obligacions d'atenció i cura que requereixen.

L'ordenança municipal permet la tinença d'animals sempre que la seva presència no representi un risc, un perill o incomoditat per a altres persones o animals de forma que es compleixin les condicions que es fixen en ella.

La Cooperativa prohibeix la tinença per part dels inquilins de qualsevol tipus d'animal, fins i tot domèstic o de companyia sigui quina sigui l'espècie, raça o mida.

Aquells inquilins que van signar el contracte abans de la prohibició de la tinença, poden continuar habitant els immobles amb els seus animals, però no se n'acceptaran de nous. El nombre no pot augmentar, sinó que idealment ha de tendir a reduir-se per evitar qualsevol tipus d'incomoditat als veïns.

Tots els inquilins amb animals hauran d'informar a la Cooperativa, donant les dades sobre els animals així com la identificació municipal quan sigui obligatòria.

Tots els propietaris o propietàries hauran de fer-se càrrec de qualsevol tipus de brutícia o incomoditat que el seu animal pogués causar als altres i hauran de tro-

bar-se en coherència amb els detalls estipulats en l'ordenança municipal de tinença i protecció dels animals.

**Els propietaris de gossos i gats són responsables de recollir convenientment les deposicions dels animals als espais comuns i vetllar pel seu benestar.**

#### **c Trasllet d'animals**

Es permetrà que els que actualment compten amb animals domèstics, puguin continuar tenint-los i traslladant-los a l'ascensor sempre i quan es facin càrrec de la brutícia que aquests puguin ocasionar.

#### **d Alimentació d'animals**

D'acord amb les característiques dels apartaments i en coherència amb l'ordenança municipal **queda prohibit donar de menjar als animals en finestres, balcons i espais comuns especialment a gats, coloms, gavines o altres tipus d'aus.**

## **e Neteja i mobiliari comú**

L'ordenança municipal planteja que està prohibit embrutar o deslluir, per qualsevol mètode, les parets, els equipaments, les instal·lacions i el mobiliari, així com qualsevol altre element de tinença pública o privada.

**D'aquesta manera, queda prohibit llençar o abandonar en els edificis qualsevol tipus d'objecte o producte, o portar a terme activitats que tinguin l'efecte d'embrutar, degradar o contaminar els espais comuns. En particular queden prohibits els següents actes:**

- **Escopir o realitzar necessitats fisiològiques.**
- **Llençar xiclets sobre el paviment, el terra o deixar-los al mobiliari.**
- **Llençar puntes de cigarrets.**
- **Llençar qualsevol deixalla o deixar bosses d'escombraries en els passadissos o espais comuns**

## **f Ús de les finestres i terrasses**

El mal ús de finestres i terrasses, pot causar incomoditat als veïns i veïnes de pisos inferiors, per evitar conflictes i d'acord a l'ordenança municipal: no es podran espolsar tapissos, catifes, estores, llençols o qualsevol roba d'ús domèstic, en portes, balcons i finestres que donin al carrer.

Els tests i jardineres dels balcons i finestres s'hauran de col·locar de manera que la seva vertical caigui sempre dins del balcó o reposi sobre l'ampit de la finestra i seran fermats o protegits per evitar que puguin caure, especialment en casos de pluja o vents forts.

Es prohibeix estendre, en les obertures de les cases i baranes de terrats, llençols, roba bruta o rentada o altres objectes que agredeixin l'estètica urbana, a excepció dels estenedors particulars habilitats per aquest ús.

Es prohibeix llançar qualsevol objecte, líquid o aigua per les terrasses, balcons o finestres.

## 2 Seguretat

Es defineix la seguretat com l'absència de perill, dany o risc. Un dels principals focus d'inseguretat que van plantejar algunes veïnes, té relació amb els grups de persones que es reuneixen a beure a la nit i la matinada a les escales dels edificis, que genera incomoditat. Per això s'ha definit el següent.

### a Begudes alcohòliques:

D'acord amb els resultats del procés d'enquestes realitzat, més d'un 87% dels inquilins es va manifestar a favor de la prohibició i va considerar pertinent l'establiment de multes als que consumeixin begudes alcohòliques en els espais comuns dels edificis.

De la mateixa manera, l'ordenança municipal planteja que està prohibit el consum de begudes alcohòliques fora dels espais expressament reservats per a aquesta finalitat, i especialment quan es provoquin molèsties a altres persones o es destorbi la tranquil·litat veïnal.

Es resol d'aquesta manera, **la prohibició del consum de begudes alcohòliques en els espais comuns dels edificis.**

## **b Violència a l'interior dels habitatges**

En coherència amb l'ordenança municipal, quan algun particular conegui situacions de violència fins i tot dins dels apartaments, ha d'informar immediatament al telèfon d'emergències, que adoptarà les mesures pertinents. Si fos el cas, la COV ho posarà en coneixement dels serveis socials adequats.

## **c Robatoris**

És una tasca comú evitar l'entrada de persones alienes a la comunitat. Amb aquest propòsit la propietat ha instal·lat càmeres de seguretat en les entrades a peu de carrer i en el terrat.

A més a més d'informar als Mossos d'Esquadra en el cas de robatori en els apartaments, és important informar també a la Cooperativa.

### 3 Sorolls

Per establir una bona qualitat de vida dins l'habitatge, s'haurà de mantenir un comportament dintre dels valors que exigeix la convivència ciutadana i el respecte cap als altres. Caldrà per tant evitar molestar els veïns amb sorolls innecessaris com tancaments de porta bruscs, cops, música alta, cants o similars, especialment en hores de descans nocturn. Les reparacions domèstiques s'efectuaran també fora d'aquest horari.

Els posseïdors d'animals domèstics també estan obligats a adoptar les mesures necessàries per impedir que alterin la tranquil·litat dels seus veïns.

L'horari de descans nocturn s'estableix entre les 21h i les 8h entre setmana i entre les 21h i les 10h els caps de setmana i festius.

**Queda prohibit emetre qualsevol soroll que alteri la tranquil·litat veïnal, especialment en les hores senyales com a hores de descans nocturn.**



## 4 Ús dels espais comuns

Els espais comuns estan constituïts pels vestíbuls, les escales, els ascensors, els passadissos, els terrats i els patis.

### a Ús i accés als terrats de la Residència

Actualment només els habitatges d'orientació a la façana compten amb clau del terrat a la Residència Juan Vidal, que els ha estat autoritzat per estendre la roba. Els que habitin en aquests habitatges i no tinguin la clau del terrat, podran sol·licitar-la a la Cooperativa. És important recordar que després de l'ús del terrat cal deixar la porta tancada de nou.

**Queda absolutament prohibit l'ús del terrat per a altres fins que no sigui estendre la roba.**

Igual que en els altres espais de l'edifici, **es prohibeix el consum de tabac i de begudes alcohòliques.**

Així mateix **es prohibeix permetre l'ingrés al terrat a persones alienes a la comunitat, mitjançant l'obertura de portes o lliurament de claus.**

Igual que en altres zones dels edificis; **queda prohibit fer qualsevol soroll que alteri la tranquil·litat veïnal.**

## 5 Reacció davant de les emergències

Donat que més de la meitat de les persones entrevistades manifesta no saber com reaccionar davant d'un incendi, la Cooperativa organitzarà sessions de formació en seguretat davant dels incendis i emergències pels inquilins dels apartaments de forma periòdica i gratuïta.

Com a norma bàsica, cal saber que un cop detectat un incendi el primer que cal fer és trucar al 112 (emergències) des d'un lloc segur, sense assumir que algú haurà trucat ja.

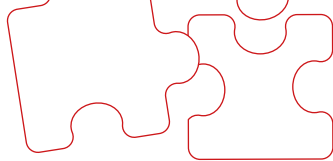
**És important la participació i col·laboració de tots els inquilins i inquilines en cas d'organització de xerrades i simulacres per a millorar la seguretat de tothom.**

## 6 Servei d'aigua dels edificis de la residència

Actualment el cost del servei i el consum d'aigua dels apartaments de la Residència Juan Vidal va a càrrec de la Cooperativa incorporat en el cost del lloguer. La Cooperativa té la intenció de poder mantenir aquest benefici per a les persones inquilines.

En termes ambientals hi ha una preocupació mundial pel consum responsable de l'aigua per ser aquest un recurs natural finit. Per tal de garantir l'accés universal a l'aigua potable segura i assequible per a tothom, cal fer inversions adequades en infraestructures, proporcionar instal·lacions sanitàries i fomentar pràctiques d'estalvi. En un afany de fomentar el consum responsable i disminuir costos econòmics innecessaris **és obligatori avisar oportunament d'averies, filtracions o pèrdues d'aigua a l'interior de cada un dels habitatges per part dels seus inquilins.**

De la mateixa manera, un dels principals problemes amb el sistema de clavegueram és l'obstrucció de les canonades mitjançant deixalles. Davant d'això, queda absolutament prohibit tirar deixalles pel WC, que no sigui paper higiènic, especialment **queda absolutament prohibit llençar tovallolletes humides, tot i ser biodegradables.**



## Incompliments i conseqüències

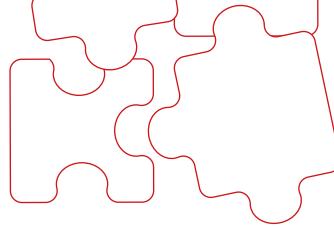
Les obligacions i les prohibicions establertes en aquests Acords, són molt similars a les de les ordenances municipals, de manera que, en cas de queixes o reclamacions, l'ajuntament podria multar les infraccions depenent de la seva gravetat (lleus, greus o molt greus).

Mitjançant l'acció de la Comissió de seguiment, la Cooperativa es reserva el dret de registrar les reclamacions que exerceixin els veïns i veïnes.

Les reclamacions s'hauran de realitzar directament a la Cooperativa i amb el màxim de proves permeses disponibles (fotografies, multa de l'ajuntament, altres).

La Comissió de seguiment revisarà cadascuna de les reclamacions i proposarà els avisos o amonestacions a seguir a la Cooperativa, que en el seu cas, actuarà segons la proposta i informarà les persones afectades.

**Amb dos o més avisos es procedirà a avaluar la no renovació del contracte de lloguer pel proper període.**



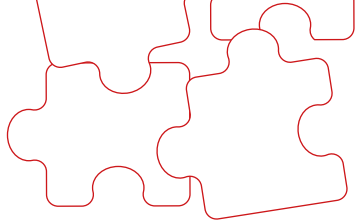
## Comissió de seguiment

Per garantir l'aplicació d'aquests Acords, així com per assegurar la seva revisió i decidir sobre possibles interpretacions i dubtes, es crea una comissió de seguiment composta per:

- Una persona representant de la comunitat de VM 45
- Una persona representant de la comunitat de VM 47
- Una persona representant designada pel Consell Rector
- Una persona de l'equip tècnic de la COV

De forma excepcional i quan així ho requereixi el tema, es convocarà també a un representant de la comunitat de Lo Gaiter.

Les persones representants de les comunitats seran designades per un període de 2 anys. La Comissió es reunirà un mínim de 4 vegades l'any i sempre que la meitat ho requereixi. Així mateix es reunirà un cop l'any amb el Consell Rector per intercanviar valoracions.



## La COV i els apartaments

La Cooperativa és la propietària i responsable del manteniment dels seus apartaments de lloguer i s'encarrega de la seva gestió: l'accés, la realització dels contractes, el cobrament dels lloguers i el control de les condicions per a mantenir el contracte.

En l'actualitat l'accés al lloguer d'un apartament de la COV està restringit a les persones sòcies o descendents, tal i com va aprovar el Consell Rector de la Cooperativa per gestionar l'alta demanda.

Amb aquesta oferta la COV garanteix l'accés a un habitatge estable (amb contractes de llarga durada) i assequible (amb preus per sota del preu de mercat) a un gran nombre de persones i famílies vinculades a la Cooperativa.

Més enllà de les seves obligacions com a propietària, la Cooperativa històricament s'ha preocupat de millorar les condicions dels apartaments, així com de la convivència, un exemple d'això són aquests Acords mateix. I en definitiva de ser útil als seus socis i sòcies i per extensió a tota la comunitat.

Comptem amb tu per fer-ho possible i per seguir fent créixer la Cooperativa.



