

Pere Serrano Martín, secretari de l'Ajuntament de Torroella de Montgrí,

CERTIFICO que la Junta de Govern Local, en la sessió ordinària del dia 11 d'abril de 2024, va prendre, per **UNANIMITAT**, entre d'altres el següent acord:

12. APROVACIÓ INICIAL DE LES BASES REGULADORES DE LA BORSA D'HABITATGE PER LA MEDIACIÓ DE LLOGUER SOCIAL DE TORROELLA DE MONTGRÍ – L'ESTARTIT. // Exp. 114247C (HABITATGE)

Atès a les bases reguladores les quals es transcriuen a continuació:

«La Xarxa de mediació per al lloguer social s'inclou en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge té com a objectiu principal facilitar l'accés a un habitatge de lloguer digne.

Òrgan administratiu responsable: Oficina Local d'habitatge

1. OBJECTIU

1.1 Implementar un sistema de mediació en el mercat immobiliari amb l'objectiu d'augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc de pisos desocupats.

1.2 Va adreça a persones i unitats de convivència amb ingressos de fins a 4 vegades l'IRSC (Indicador de renda de suficiència de Catalunya).

1.3 Nodreix d'habitatges nous o de segona mà, que estan buits i es posen al mercat mitjançant la borsa d'habitatge municipal de Torroella de Montgrí-l'Estartit.

1.4 Facilita l'equilibri entre les diverses formes de tinença d'habitatge i el manteniment sostenible del parc d'habitatges, així com la millora en les polítiques d'integració i de composició sociocultural del municipi.

2. FUNCIONAMENT I BENEFICIS

2.1 S'ofereix a propietaris i llogaters una sortida a l'oferta i la necessitat d'habitatge, amb la garantia que l'Administració pública vetlla pels seus interessos.

- Es capten pisos buits i els posen en lloguer a un preu per sota del de mercat
- Es realitza el el seguiment de la relació contractual entre propietaris i llogaters
- Aporten seguretat i professionalitat a propietaris i llogaters.

2.2 Beneficis que ofereix a les persones propietàries

- a. Cerca de les persones llogateres.
- b. Supervisió en la signatura del contracte
- c. Seguiment i mediació al llarg de la relació contractual.
- d. Assegurances gratuïtes durant el contracte:
 - Assegurança multirisc de l'habitatge (continent).
 - Assegurança de cobrament de rendes impagades a través de l'Avalloguer.

- Assegurança per garantir la defensa jurídica en cas d'impagaments.

Acompanyament gratuït en la redacció i signatura del contracte.

e. Assessorament tècnic i jurídic.

f. Bonificacions en l'Impost sobre Béns Immobles

g. Avançaments per a la rehabilitació i petites reformes d'adequació inicial

h. Acompanyament i suport en l'accés a subvencions de la Generalitat de Catalunya

2.3 Requisits d'accés a la borsa

- Destinar l'habitatge de lloguer per un període de cinc anys.
- El preu del lloguer serà establert per l'Oficina Local d'Habitatge i es basarà en un preu inferior al preu de mercat.
- L'habitatge ha de tenir vigent la Cèdula d'habitabilitat conforme compleix els requisits d'habitabilitat establerts per llei.
- L'habitatge ha de tenir vigent el Certificat d'Eficiència Energètica de l'ICAEN.
- La Taxa d'Escombraries i Clavegueram i les corresponents a la Comunitat de Propietaris, en el cas que existeixi, són a càrrec de la part propietària.
- Poden ser moblats o buits.

2.4 Documentació necessària a presentar la persona llogatera

- Sol·licitud propietaris
- DNI o NIE de les persones propietàries
- Escriptura de l'habitatge
- Còpia simple del registre de la propietat (actualitzat)
- Últim rebut de la Comunitat de Propietaris
- Últimes factures dels subministraments (electricitat, aigua i gas)
- Butlletí de la llum en el cas que el comptador tingui més de 20 anys

2.5 Requisits d'accés persones beneficiàries

Per accedir al recurs, les persones beneficiàries hauran de complir i acreditar les següents condicions:

- Tenir una edat igual o superior als 18 anys o ser menor emancipat.
- Tenir capacitat jurídica i d'obrar, per tal d'obligar-se i subscriure un contracte d'arrendament en el cas de resultar adjudicatària d'un dels habitatges.
- Disposar de nacionalitat espanyola o de permís de residència en vigor. En aquest cas, es té en compte a tots els membres de la unitat de convivència.
- Estar inclòs/inclosa en un dels supòsits a qui van adreçats els habitatges de lloguer social i/o assequible, indicats a l'article 4 d'aquest Reglament.
- La unitat de convivència no es podrà modificar un cop signat el contracte d'arrendament, excepte en els casos següents:
 - Naixements, adopcions o acolliment o Divorcis
 - Separacions declarades judicialment o notarialment
 - Defuncions o Matrimoni o constitució de parella de fet degudament acreditada
 - Emancipació degudament justificada

A més a més, hauran d'acreditar:

- No ser titular, la persona sol·licitant o qualsevol altre membre de la unitat de convivència, del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun

altre habitatge protegit, ni tenir a disposició, en virtut de cap títol, cap altre habitatge, amb les excepcions previstes a la normativa vigent.

- Uns ingressos no superiors a 4,5 vegades l'IRSC 1 en còmput anual de l'any del darrer exercici fiscal, segons normativa vigent.

1 membre	2 membres	3 membres	4 membres	5 o més membres
45.597,83	47.008,07	49.029,92	51.815,71	54.937,14

2.6 Documentació necessària a presentar la persona arrendatària:

En el cas que les persones interessades que formen la unitat de convivència, no s'hi hagin oposat de forma expressa, l'Ajuntament podrà consultar la documentació susceptible de ser consultada a altres administracions públiques per via telemàtica.

Segons sigui el cas, caldrà aportar la documentació que es relaciona en aquest apartat:

1. Resolució de la inscripció al RSHPO.
2. Document d'identificació vigent:
 - DNI de totes les persones de la unitat de convivència
 - En el cas de ciutadans estrangers no comunitaris, el NIE
 - En el cas de ciutadans de la Unió Europea, el certificat de registre de ciutadans de la Unió Europea
3. Llibre de família, si s'escau
4. Volant d'empadronament o Contracte de treball que acrediti treballar a Torroella de Montgrí o l'Estartit
5. Certificat cadastral sobre béns immobles.
6. Certificats de discapacitats de qualsevol dels membres de la unitat de convivència emès pel departament competent de Generalitat de Catalunya.
7. Documentació per acreditar el nivell d'ingressos
 - Declaració de l'IRPF de l'últim exercici fiscal tancat dels membres de la unitat de convivència amb obligació de presentar-la.
 - Certificat d'imputacions subministrat per l'AEAT o el corresponent certificat de les pensions o ajuts exempts de tributació de l'últim exercici fiscal tancat
8. Documentació per acreditar la font regular d'ingressos.
 - Contracte laboral indefinit o contracte laboral fix discontinu amb una antiguitat mínima de dos anys i 3 darreres nòmines
 - Certificat d'una beca d'estudis amb continuïtat mínima de 2 anys
 - Justificant de la Renda Garantida de ciutadania.
 - Justificant de l'Ingrés Mínim Vital
 - Certificat de prestacions de la Seguretat Social.
 - Certificat prestació emès per l'OTG en cas d'atur.
 - Informe de Vida laboral
9. Declaració responsable conforme, en el cas de ser adjudicatari, es destinarà l'habitatge a domicili habitual i permanent.

3. PREU MÀXIM DE L'HABITATGE

Es defineix un preu màxim per habitatge, que serà el que el llogater o llogatera pagarà a l'Ajuntament.

- Habitatges de 1 habitació, preu màxim 500 euros.
- Habitatges de 2 habitacions, preu màxim de 600 euros.
- Habitatge de 3 habitacions o més, preu màxim de 700 euros.
- Habitatges amb diferents característiques a les anteriors, els tècnics d'Habitatge i Territori de l'Ajuntament de Torroella de Montgrí en faran una valoració de quin és el preu màxim que l'Ajuntament el pot llogar.

La renda a abonar per l'arrendatari d'un habitatge de la BHR es determinarà segons el concepte de lloguer just i la persona arrendatària pagarà una quantitat que no superarà el 20% o el 30% dels seus ingressos, en funció que aquests estiguin per sota o per sobre de 0,94 vegades l'IRSC.

4. RELACIÓ D'ÚS

4.1 Legislació aplicable

Els contractes de lloguer dels habitatges de gestió inclosos en aquest Reglament s'han de regir per les previsions existents en el present text, les previsions contingudes l'acta d'adscripció de l'habitatge, a la convocatòria d'adjudicació corresponent i la resolució administrativa d'adjudicació, en el contracte de lloguer que es formalitzi i en la resta de normativa reguladora dels ens locals, així com en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU).

4.2 Part arrendatària

La persona titular del contracte de lloguer serà la persona sol·licitant, i en el seu cas, figuraran com a persones que hi conviuen la totalitat de membres que formin la unitat de convivència. En cas que, per motius sobrevinguts, calgués realitzar algun canvi en la titularitat del contracte durant el període de vigència del mateix, aquest canvi no modificarà en cap cas, la data de finalització del mateix.

4.3 Durada del contracte i preu

La durada del contracte, així com el preu de renda mensual, s'establirà a l'acta d'adscripció de l'habitatge i/o a les Bases reguladores de la corresponent convocatòria i, en tot cas, podrà prorrogar-se si així s'estableix. El termini de durada del contracte s'inicia amb el lliurament de les claus que es produirà en el moment de la formalització del contracte, per període que estableixi la normativa.

4.4 Fiança

Per a garantir el correcte manteniment i ús de l'habitatge, d'acord amb allò previst a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), la persona adjudicatària haurà de constituir una fiança per import equivalent a una mensualitat, que li serà retornada en finalitzar l'arrendament, prèvia acreditació del correcte estat de l'habitatge, d'acord amb els terminis establerts a la normativa d'aplicació.

4.5 Despeses de l'habitatge

Les persones beneficiàries d'un contracte hauran d'assumir la quota del lloguer, en la qual ja aniran inclosos els impostos i les taxes que gravin l'habitatge. La persona adjudicatària assumirà les despeses corresponents als subministraments d'aigua, gas, electricitat, telèfon o qualsevol altre dels que disposi o s'instal·lin en l'habitatge.

4.6 Recepció de l'habitatge i terminis per a comunicació d'incidències

Una vegada la persona adjudicatària accedeix a l'habitatge, disposarà dels següents terminis per a comunicar incidències o anomalies en l'estat de l'habitatge, si s'escau:

- a. 5 dies per a comunicar els defectes visuals en parets, sanitaris, fusteries, portes i finestres, etc.

b. 30 dies per a comunicar defectes de funcionament a les instal·lacions. Els desperfectes comunicats amb posterioritat a aquests terminis es consideraran que han estat provocats per la persona adjudicatària i que han de ser assumits per ella.

5. CAUSES DE RESOLUCIÓ

Són causes de resolució del contracte:

- L'incompliment de qualsevol de les condicions o deures fixats en aquest Reglament, a l'acta d'adscripció i/o a les bases de la convocatòria i de les estipulacions del contracte.
- Haver incorregut en falsedat en qualsevol informació o documentació aportada en el procediment.
- La comissió de qualsevol falta que segons el present Reglament, en les bases de la convocatòria concreta o en el contracte d'arrendament, comporti la resolució del contracte.
- No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent de la persona adjudicatària i, en el seu cas, de la totalitat de membres de la unitat de convivència, sens perjudici que, excepcionalment, s'autoritzi la composició d'aquesta unitat de convivència o el fet que un determinat membre visqui, provisional o definitivament, en un altre habitatge.
- Que a l'habitatge resideixin persones diferents als/a les adjudicatària/s, sense autorització expressa.
- Adquisició per part de la persona sol·licitant o per alguna persona membre de la unitat de convivència, d'un habitatge, excepte en casos degudament justificats causats per la modificació de la unitat de convivència.

6. DESNONAMENT ADMINISTRATIU

Un cop acordada la extinció o suspensió del servei per qualsevol dels motius contemplats en aquest Reglament, si la persona adjudicatària es negués a abandonar l'habitatge, se la podrà obligar a fer-ho mitjançant desnonament administratiu, de conformitat amb els articles 152 i següents del Decret català 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.

7. MARC NORMATIU

El contingut d'aquest protocol s'interpretarà d'acord amb la normativa que es relaciona a continuació, que també tindrà caràcter supletori:

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Llei 29/1994, de 24 de desembre, d'arrendaments urbans.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al Dret a l'Habitatge.

Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.»

Per tot això exposat, la Junta de Govern Local aprova per UNANIMITAT el següent **acord**:

Primer.- Aprovar inicialment les bases reguladores de la borsa d'habitatge per la mediació de lloguer social.

Segon.- Sotmetre les bases a informació pública per un període de trenta dies, mitjançant la publicació de l'anunci corresponent al Butlletí Oficial de la Província de Girona i disposar-ne, alhora, la seva exposició al tauler d'edictes de la corporació i al web municipal, als efectes de presentació d'al·legacions. En cas que no hi hagi cap reclamació o suggeriment, l'acord inicial esdevindrà definitiu.

I, perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, a reserva de l'aprovació definitiva de l'acta, expedixo, aquest certificat per ordre i amb el vistiplau de l'alcalde.