



## AJUNTAMENT D'ASCÓ (Ribera d'Ebre)

---

### NORMES REGULADORES DEL FUNCIONAMENT DE LA BORSA D'HABITATGES DE LLOGUER D'ASCÓ

#### 1. Marc normatiu de les Borses de Mediació d'Habitatges de Lloguer

El marc normatiu és, bàsicament, el següent:

- Llei d'Arrendaments Urbans o la normativa vigent en matèria d'arrendaments i les seves modificacions.
- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Pla estatal de foment al lloguer d'habitatges 2018-2021.
- Decret 75/2014 de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Bases reguladores per a la concessió de subvencions per la inclusió d'habitatges al programa de la Borsa d'Habitatges de Lloguer d'Ascó.
- Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial.

Les normatives esmentades constitueixen el marc normatiu de referència per a les polítiques que es duen a terme per fer front a les necessitats d'allotjament dels ciutadans.

En aquest sentit:

#### - La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge

- a) L'article 42 de la Llei 18/2007 determina un conjunt d'actuacions orientades a evitar la desocupació permanent dels habitatges privats. Entre elles, cal destacar les que en col·laboració amb altres administracions locals impulsin polítiques de foment que potenciïn la incorporació al mercat dels habitatges buits.
- b) Els estímuls als propietaris per tal d'aconseguir aquest objectiu, poden consistir en donar garanties en el cobrament de les rendes de lloguer, donar ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat de l'habitatge i reparar els desperfectes que es poguessin ocasionar.
- c) D'altra banda, en el seu article 69, determina que aquests habitatges a través de programes de mediació i cessió han d'anar adreçats a allotjar persones i unitats de convivència amb dificultats de tot tipus per accedir al mercat de l'habitatge, indicant l'obligatorietat d'aquestes persones d'estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (art. 69.6)

#### - Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

El nou Pla posa l'accent en els programes socials, com a un dels eixos principals, pel que fa a facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania i evitar l'exclusió social residencial, amb l'objectiu d'evitar la pèrdua de l'habitatge per motius econòmics, de facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles i d'incentivar l'entrada en el mercat de lloguer d'habitatges desocupats.

En aquest sentit, el Capítol 2 del Decret defineix els programes socials d'habitatge, atenent als seus objectius i establint les condicions per accedir-hi i a la Secció 3, s'estableix com s'articulen els programes de mediació definint els criteris fonamentals que hauran de seguir les Borses de Mediació en l'assignació dels habitatges, tenint en compte (art. 17):

1. La renda de lloguer a pagar en relació als ingressos de la unitat de convivència
2. La superfície de l'habitatge en relació als membres de la unitat de convivència
3. L'ordre d'antiguitat de la sol·licitud, completa, d'inscripció en la Borsa, en cas d'empat així com, la reserva d'un percentatge d'habitatges destinats a persones amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l' IRSC (art. 20).

D'altra banda, també estableix les contraprestacions mínimes per als propietaris dels habitatges posats a disposició de les Borses i les pautes per determinar les rendes de lloguer (art.18 i 19). Els propietaris que signen un contracte de lloguer a través de les borses reben les contraprestacions següents:

- a) Assegurança de cobrament de les rendes, mitjançant el sistema Avalloguer



## AJUNTAMENT D'ASCÓ (Ribera d'Ebre)

---

- b) Assegurança multirisc, que inclou els desperfectes, durant tot el període de durada del contracte de lloguer
- c) Assegurança per garantir la defensa jurídica que es produeix en el cas d'impagaments

Les borses convenen amb els propietaris les rendes a cobrar. La renda màxima anual inicial a percebre serà:

- a) Si es tracta d'un habitatge protegit, la que correspon al seu règim de protecció en la data del contracte i en la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i sempre sota els estàndards del mercat
- b) Si es tracta d'un habitatge lliure, una renda per sota del preu de mercat

**- Bases reguladores per a la concessió de subvencions per la inclusió d'habitatges al programa de la Borsa d'Habitatges de Lloguer d'Ascó, així com les convocatòries que les desenvolupin.**

### 2. Competències

Tal com queda recollit a la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, article 66.3 Competències municipals i locals, correspon als municipis en ús de la seva competència l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques; la promoció i la gestió d'habitatges; els parcs i els jardins, la pavimentació de vies públiques urbanes i la conservació de camins i vies rurals.

Tanmateix l'article 1.3 del Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge estableix que la gestió del Pla correspon a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, als organismes de la Generalitat que aquest Decret determina per gestionar algunes matèries específiques, i a les administracions locals que col·laboren amb la Generalitat en el desplegament del Pla.

### 3. La Borsa d'habitatge de lloguer d'Ascó

L'anterior marc jurídic general defineix les línies bàsiques d'actuació de les Borses de Mediació d'Habitatges de Lloguer.

L'objectiu d'aquest document és la definició de les normes pròpies de funcionament de la Borsa d'Habitatge de Lloguer d'Ascó que concreti, principalment:

- a) els requisits dels sol·licitants per accedir al programa
- b) les prestacions socials del Servei de Suport d'Accés a l'Habitatge
- c) el període de vigència de les sol·licituds i els motius de baixa
- d) els requisits dels habitatges que en poden formar part
- e) els avantatges per a la captació d'habitatges
- f) els criteris d'assignació dels habitatges i la contractació

#### 3.1. La demanda d'habitatges

- Avantatges per a les unitats de convivència sol·licitants.
- Preu de lloguer de l'habitatge per sota del de mercat.
- Cerca de l'habitatge apropiat, elaboració i signatura del contracte i assessorament jurídic durant tot el procés, sense cost per al sol·licitant.
- Seguiment del compliment de les obligacions contractuals i mediació de conflictes.
- Elaboració de l'acord de resolució del contracte, en el seu cas
- Tramitació dels ajuts complementaris per el pagament del lloguer en els casos que correspongui.
- Tramitació de les prestacions socials que donen cobertura a les despeses de contractació a través del Servei de Suport a l'accés a l'habitatge, en els casos que correspongui
- Requisits per a les unitats de convivència sol·licitants.

Els usuaris potencials de la Borsa d'Habitatge de Lloguer d'Ascó, són les unitats de convivència que hagin presentat la seva sol·licitud a les Oficines d'Habitatge del municipi i compleixin les següents condicions:



## AJUNTAMENT D'ASCÓ (Ribera d'Ebre)

---

- Estar inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge de Protecció Oficial de l'Agència Catalana de l'habitatge.
- Estar empadronades al municipi d'Ascó.
- El nivell d'ingressos bruts mínims i màxims de les unitats de convivència sol·licitants, ponderats pel municipi d'Ascó (actualment zona C) és:
- Ingressos bruts mínims 0,93 vegades l' IRSC (equivalent 1 IPREM)
- Ingressos bruts màxims 4 vegades l' IRSC ponderat

En casos d'exclusió residencial i atenent a situacions d'excepcionalitat a proposta de l'Oficina de l'Habitatge, i per acord de la Junta de Govern Local, es podran acceptar sol·licitants amb ingressos inferiors als esmentats, valorant l'aplicació dels ajuts al lloguer disponibles.

Es considera el límit màxim d'ingressos de 4 vegades l'IRSC ponderat, però es prioritzaran les mediacions en la contractació per a aquelles persones sol·licitants que tinguin uns ingressos bruts màxims no superiors a 2,35 vegades l' IRSC.

Aquests màxims i mínims, així com els criteris de viabilitat i estabilitat econòmica definits als Annexos de la Normativa, poden variar en funció de les oscil·lacions del preu de lloguer de mercat i la situació econòmica de les famílies. La seva adequació, als canvis que es produeixin, si s'escau, es realitzaran mitjançant instrucció del tècnic municipal designat a la Borsa d'habitatge o persona en qui delegui.

### **Tramitació, vigència inscripció, altes, baixes i renovació de les sol·licituds:**

- Alta de les sol·licituds: la sol·licitud es presentarà a través de l'oficina de l'habitatge juntament amb l'acreditació de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, d'acord amb aquestes normes reguladores.
- Període de vigència de la sol·licitud: Un any a comptar a partir de la data de registre de la presentació de la sol·licitud completa.
- Renovació: La sol·licitud es podrà renovar per períodes successius anuals, a petició dels interessats. En cas de no comunicar a la Borsa la voluntat de renovació, abans del transcurs del termini, es podran donar de baixa automàticament un cop transcorregut el període de vigència.
- Baixes: la Borsa d'Habitatge comunicarà per escrit als interessats la baixa de la seva sol·licitud pels següents motius:
  1. A petició de l'interessat
  2. Per una renúncia a l'habitatge que li hagi estat assignat, sense motiu que ho justifiqui, al no comparèixer a la signatura dels contracte o, malgrat assistir-hi, renunciar a la signatura del contracte.

Les unitats de convivència que rebutgin un habitatge pels motius indicats al número 2 podran ser exclosos de la Borsa pel període d'un any, tal com es preveu al Decret 75/2014.

### **Altres especificitats en relació amb les unitats convivencials sol·licitants:**

Podran sol·licitar les esmentades prestacions persones o grups de convivència que siguin ateses pels serveis socials, i siguin sol·licitants d'habitatges de la Borsa de Mediació, i tinguin:

- un pronòstic d'inserció social favorable (informe social)
- uns ingressos màxims de 2,33 vegades l'IRSC (equivalent 2,5 IPREM)
- estiguin empadronats a Ascó, amb residència legal
- viabilitat econòmica per assumir el lloguer

(\*) Aquests ajuts urgents deixaran d'atorgar-se en el moment en que la Generalitat transfereixi al Consorci de l'Habitatge d'Ascó el pressupost i la gestió integral dels ajuts d'especial urgència per al pagament del lloguer i quotes hipotecàries, ja que actualment són incompatibles.



## AJUNTAMENT D'ASCÓ (Ribera d'Ebre)

---

### 3.2. L'oferta d'habitatges

Avantatges per als propietaris que posin el seu habitatge a disposició de la Borsa

- Per els contractes no subjectes a la Garantia del 100% de rendes:

L'Avalloguer com a sistema de cobertura del cobrament de les rendes de lloguer i té caràcter universal. Està regulat pel Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge. A través d'aquesta figura la Generalitat de Catalunya garanteix al propietari la percepció d'una quantitat equivalent a un màxim de 6 mesos de rendes de lloguer impagades un cop s'ha dictat sentència judicial o acord extrajudicial entre les parts i s'ha recuperat la possessió de l'habitatge.

- Assegurança multirisc durant tota la durada del contracte

- Assegurança de cobertura de la defensa jurídica en cas d'impagaments

- Si la propietat no disposa de cèdula d'habitabilitat i/o del certificat d'eficiència energètica, tramitació dels mateixos (taxes excloses)

- Subvenció de l'Ajuntament d'Ascó per a obres d'habitabilitat o de condicionament dels interiors dels habitatges, d'acord amb les seves bases i en cas que es publicués la convocatòria

- Bonificació de la quota líquida de l'IBI, que estableixi la corresponent Ordenança Fiscal reguladora de l'impost de bens immobles de naturalesa urbana del Municipi d'Ascó.

- Assessorament jurídic i tècnic

- Redacció del contracte i mediació en la contractació

- Seguiment de les obligacions contractuals, principalment, en cas d'impagaments

- Redacció de l'acord de resolució del contracte, en cas de sol·licitar-lo

- Incentius econòmics de l'Ajuntament d'Ascó per a la inclusió d'habitatges al Programa de la Borsa d'habitatges de lloguer, d'acord amb les bases i la convocatòria.

### Procedència d'habitatges

- Habitatges del mercat privat buits o derivats del servei de mediació de les oficines de l'habitatge

- Habitatge amb Protecció Oficial amb autorització per llogar de la Generalitat de Catalunya

- Habitatges del Programa de Rehabilitació de l'Ajuntament

### Requisits dels habitatges

- Estar ubicat al municipi d'Ascó

- Tenir cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica, o estar en condicions d'obtenir-los

- Estar buits i en disposició de lloguer d'acord amb la Llei d'Arrendaments Urbans o la normativa vigent en matèria d'arrendaments

No obstant això, la Borsa d'Habitatges de Lloguer d'Ascó a més d'habitatges buits, inclou la possibilitat de derivació d'altres habitatges des del servei de mediació de les Oficines de l'habitatge de manera que es pugui incloure al programa d'habitatges en els quals hi resideixen persones però que, per motius justificats es troben en situació de possible pèrdua del seu habitatge habitual, sempre i quan el propietari s'avingui a formalitzar un nou contracte de lloguer en el marc de la Borsa amb les mateixes persones.

Criteris d'exclusió: resten exclosos aquells habitatges els propietaris dels quals siguin persones jurídiques que estiguin obligades per altra normativa de rang superior a oferir un contracte de lloguer o altre obligació de dret públic fonamentada en l'interès general als ocupants d'un habitatge que estigui en risc de pèrdua.

### Sistema de captació dels habitatges

Els propietaris que vulguin posar-los a disposició de la Borsa de Mediació, han de formalitzar una sol·licitud d'inclusió al programa a les Oficines d'habitatge.

### El preu del lloguer

D'acord amb el Decret 75/2014, el preu del lloguer haurà d'estar per sota del preu de mercat.



## AJUNTAMENT D'ASCÓ (Ribera d'Ebre)

---

### 3.3 Assignació i contractació d'habitatges

#### Publicitat dels habitatges:

L'oferta d'habitatges es podrà consultar al web de l'Ajuntament o a qualsevol altre mitjà de comunicació que a l'efecte s'assenyali en un futur i que constitueixi el lloc on es publicitin els habitatges, per tal que els interessats puguin visitar l'habitatge a partir de les fotografies i el croquis de la distribució.

Els habitatges publicitats podran contemplar la prioritització a un determinat col·lectiu (joves, famílies nombroses,...), però igualment podran ser sol·licitats per tota unitat de convivència inscrita a la Borsa sempre que compleixi els requisits econòmics per fer front al pagament del lloguer establert.

Al mateix temps, complementàriament, es podrà convocar a tots els candidats potencials a la visita del l'habitatge, pel mitjà que es consideri més adequat.

#### Criteris generals:

En el marc del Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge, els criteris d'assignació són

1. Ingressos de les persones sol·licitants en relació a la renda de lloguer:

Es prioritzaran per cada habitatge aquelles persones o unitats de convivència sol·licitants que el percentatge dels ingressos bruts que hi destinin per al pagament del lloguer s'ajusti a l'assenyalat per la Generalitat de Catalunya.

2. De les persones o unitats de convivència sol·licitants seleccionades d'acord amb el criteri anterior, tindran prioritats les que els seus ingressos bruts no superin les 2,35 vegades l' IRSC

3. Màxima idoneïtat entre la composició familiar i els m<sup>2</sup> de l'habitatge.

De les persones o unitats de convivència sol·licitants proposades d'acord amb el criteri anterior i per un mateix habitatge, es seleccionaran aquelles que millor s'hi adaptin tenint en compte la composició familiar, la superfície de l'habitatge i el nombre d'habitacions.

4. En cas de coincidència entre varis sol·licitants s'assignaran els habitatges per ordre d'antiguitat de la data d'entrada de la sol·licitud completa

#### Excepcions als criteris generals d'assignació:

En el cas d'habitatges que s'ofereixin amb prioritats a determinats col·lectius (joves, famílies nombroses, ...), davant de diverses peticions, es prioritzaran les sol·licituds de les unitats de convivència que formin part del col·lectiu i, entre aquestes, es seguiran els criteris generals establerts.

Els casos d'especial urgència tindran prioritats davant la resta de sol·licituds, fins i tot quan l'habitatge s'hagués previst per un col·lectiu determinat. Es consideren casos d'especial urgència els sol·licitants que es trobin en alguna de les següents situacions:

1. Desnonaments/pèrdua de l'habitatge, a curt termini, no imputable al sol·licitant, degudament acreditat

2. Existència d'una situació de risc per a les persones, degut al mal estat de l'habitatge, acreditat pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament d'Ascó i/o per a la salut de les mateixes, documentat amb el certificat mèdic oficial corresponent

3. Existència de situació de risc pel canvi en les circumstàncies personals del/a sol·licitant, degudament acreditat

4. Qualsevol situació derivada des d'un altre Servei de l'Administració, degudament justificat.

En cas de renúncia reiterada (2 vegades) a l'habitatge que hagi estat proposat, comportarà la pèrdua de la consideració de cas d'especial urgència i la sol·licitud passarà a tramitar-se pel procediment ordinari.

#### Acta d'Assignació d'habitatges

La selecció de la unitat de convivència es realitzarà d'acord als criteris de la normativa vigent i quedarà recollida en una Acta de la Junta de Govern Local.

Les assignacions d'habitatges aprovades per la Direcció de l'Ús digne de l'Habitatge i la Direcció de Serveis d'Intervenció Social per a aquells casos en que es sol·liciten prestacions



## AJUNTAMENT D'ASCÓ (Ribera d'Ebre)

---

socials per a la cobertura de les despeses de contractació, es relacionaran en l'Acta de la reunió de la Comissió d'Assignació que serà signada per ambdues parts.

### **Contractació dels habitatges.**

La Borsa actuarà com a mediatadora per facilitar els acords entre les parts i gestionarà la seva signatura, per donar garanties d'acord amb la Llei d'Arrendaments Urbans o la normativa vigent en matèria d'arrendaments.

En base al model estàndard de contracte, es podran incorporar els acords que es considerin oportuns en cada cas, així com la documentació annexa necessària (inventari de béns, ...).

Per analogia amb d'altres programes socials d'habitatge, no es podrà contractar un habitatge amb la mediació de la Borsa, entre familiars fins a segon grau de parentiu.

Es cas de circumstàncies sobrevingudes i justificades, els llogaters podran sol·licitar un canvi d'habitatge que serà valorat per la Junta de Govern Local.

A la finalització dels contractes mediat per la Borsa, si la propietat no estigués interessada en la pròrroga/renovació del contracte, el llogater podrà sol·licitar a la Borsa la seva reubicació en un altre habitatge del programa, sempre que la unitat de convivència segueixi complint els requisits d'accés.

Des de la Borsa es donarà seguiment a tots els contractes vigents, vetllant pel compliment de les obligacions contractuals.

### **3.4. Assessorament jurídic i tècnic**

- Al propietari d'habitatge inclòs a la Borsa: assessorament en relació a les exempcions fiscals, subvencions, Avalloguer, cobertura de riscos, habitabilitat de l'habitatge i d'altres.

- Al llogater d'habitatge inclòs a la Borsa: assessorament envers a les rendes de lloguer, viabilitat econòmica, prestacions socials, mediació dels conflictes i d'altres.

### **3.5. Seguiment i mediació dels contractes vigents**

Es realitzarà seguiment i mediació dels contractes vigents per tal d'intervenir proactivament en situacions de morositat i/o conflictivitat que es puguin donar per tal de garantir el bon ús de l'habitatge i el compliment de les relacions contractuals.