



GESTIÓ DE LA BORSA DE MEDIACIÓ DE LLOGUER SOCIAL

1.1 XARXA DE MEDIACIÓ PER EL LLOGUER SOCIAL

La Xarxa de Mediació per el lloguer social és un programa social d'habitatge que té el seu marc legal de referència el la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Aquest programa s'articula en el territori mitjançant les Borses de mediació per al lloguer social que impulsen les administracions locals per mitjà de la signatura d'un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La coresponsabilitat entre administracions per portar a terme aquesta política social d'habitatge permet captar habitatge buit en el territori per posar-lo a lloguer a un preu assequible en benefici de les persones amb ingressos inferiors al 4 IRSC.

Es un programa per poder facilitar habitatge assequible, ajudant a millorar la qualitat de vida dels sol·licitants, millorant el mercat de lloguer, permeten una millora del parc i l'entorn urbanístic del municipi i de les relacions socials intervenint en la degradació i despoblament de barris i evitant una possible guetització o gentrificació.

1.2 BORSA DE MEDIACIÓ

Les Borses de mediació, amb el suport de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya duen a terme el programa de Mediació per el lloguer social, que permet posar al mercat de lloguer habitatge buit del mercat lliure a un preu assequible.

La Borsa desenvolupa diferents treballs, tècnics i administratius, amb la finalitat de:

1. Cercar i captar habitatge a un preu assequible.
2. Recollir les sol·licituds de lloguer.
3. Buscar l'habitatge més adequat a cada una de les sol·licituds.
4. Assessorar a les parts en la signatura del contracte.
5. Fer el seguiment durant la vigència del contracte
6. Mediar en qualsevol discrepància entre parts.
7. Supervisar la resolució del contracte.
8. Captació de pisos per la Mesa d'Emergències (resolució 60/40)

La Borsa disposarà d'una eina informàtica per gestionar el programa. De l'assessorament i la formació corresponents. De assegurances multirisc i de defensa jurídica, així com d'una cobertura de l'Avalloguer per 6 mesos.



1.3 PROCEDIMENT D'ASSIGNACIÓ DELS HABITATGES DE MEDIACIÓ:

Les Borses actuen com a mediadores entre les persones propietàries i les llogateres, els donen confiança i garanteixen la mediació en la gestió i el bon ús dels habitatges, negocien rendes de lloguer per sota de mercat i cerquen el lloguer més adequat per a cada unitat de convivència que sol·licita habitatge.

Les Borses han de procurar que les persones sol·licitants puguin accedir a habitatges que s'ajustin, pel nombre d'habitacions o metres quadrats de superfície, a les necessitats i al nombre de membres de la unitat de convivència. També han de procurar que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència (30% aprox.)

Els habitatges que obtenen les borses s'assignen a persones que els han sol·licitat, d'acord amb els criteris següents:

La Borsa assigna l'habitatge a la persona sol·licitant que millor s'hi adapti tenint en compte la relació entre el preu de lloguer pactat amb el propietari i els ingressos de la unitat de convivència, i la relació entre la superfície de l'habitatge o el nombre d'habitacions i la seva composició familiar.

En el cas de coincidència entre diversos sol·licitants, la borsa assigna l'habitatge per rigorós ordre d'antiguitat de les sol·licituds que ha tingut.

Les persones sol·licitants que rebutgin un habitatge sense justificació poden ser exclosos de la borsa pel període d'un any. A aquests efectes, es considera justificada la renúncia a un habitatge que la renda suposi més del 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

Les Borses convenen amb els propietaris les rendes a cobrar, la renda ha d'estar per sota del preu de mercat (10% aprox.).

La Borsa ofereix:

1. Atenció personalitzada, confiança, seguretat i legalitat.
2. La recerca d'un habitatge el més adient possible a les necessitats del llogater.
3. Un preu inferior al del mercat.
4. La gratuïtat en l'assessorament i la redacció i formalització del contracte de lloguer.
5. Mediació entre propietari i llogater durant tota la durada del contracte de lloguer. Suport i seguiment d'incidències.
6. Redactat contractual amb la fiança mínima (1 mensualitat) en compliment de la legislació vigent, sense cap altra garantia addicional.
7. La tramitació d'ajuts per al pagament del lloguer, si hi ha convocatòria i es compleixen requisits.
8. La tramitació de l'assegurança de multirisc i de defensa jurídica, així com de l'Avalloguer.



1.4 PUNTS BÀSICS EN EL PROCÈS DE LLOGUER D'UN HABITATGE

Llogaters:

- 1.- Tenir plena capacitat per contracta i obligar-se.
- 2.- La declaració de que cap dels membres de la unitat de convivència té drets de gaudi o habitatge en propietat, a Catalunya o a la resta de l'Estat Espanyol.
- 3.- La justificació dels ingressos anuals ponderats de la unitat de convivència iguals o inferiors a 4 vegades l'IRSC.
- 4.- Poder demostrar ingressos regulars encara que provinguin de rendes diferents de les de treball (pensions, subsidis, ...).
- 5.- El lloguer al qual es pot accedir, s'ajustarà a la totalitat de la suma dels ingressos nets de la unitat de convivència, tenint com percentatge òptim el 30%. En cas de rendes molt baixes el percentatge recomanable serà inferior.
- 6.- Es prioritzaran les unitats de convivència que es trobin dins dels següents grups de població en cas de sol·licitar ajut al lloguer:
 - Famílies monoparentals.
 - Dones que es trobin en situació de violència.
 - Immigrants amb menys de 5 anys de residència a Catalunya. Persones de més de 65 anys .
 - Persones que es trobin a l'atur.
 - Persones afectades per assetjament immobiliari.
 - Persones amb discapacitat superior al 33% declarada per ICASS Persones en situacions que impliquin risc d'exclusió social.
 - Joves menors de 35 anys d'edat.
- 7.- Acceptar les condicions de seguiment de l'entitat gestora i del seu personal pel que fa a l'ús de l'habitatge, pagament de rendes així com les decisions i conseqüències fruit de la mediació entre l'arrendatari i el propietari, o amb la comunitat de veïns, quan sigui necessària.

Propietaris

- 1.- Cal tenir en compte què hi hagi demanda / necessitat real a la zona sobre l'habitatge de lloguer ofert, tant per situació, com per característiques i preu.
- 2.- La documentació de l'habitatge que cal aportar inicialment constarà de: la cèdula d'habitabilitat en vigor, certificat d'eficiència energètica, les escriptures de propietat i els DNI/NIF dels propietaris.
- 3.- L'habitatge ha d'estar en condicions per poder entrar a viure, sense necessitar una rehabilitació o despeses addicionals. S'ha de fer una visita al habitatge per tal de realitzar-ne una avaluació.
- 4.- L'avaluació realitzada permetrà fixar el preu de renda, inferior al del mercat lliure de la



zona tenint en compte; ubicació, m², estat de l'habitatge, etc..

- 5.- Altres documents a aportar abans de la signatura del contracte: últims rebuts d'IBI, escombraries, comunitat de veïns i subministraments (aigua, llum, gas) pagats.
- 6.- Còpia de les claus de l'habitatge.
- 7.- Confiança en els llogaters que li selecciona la Borsa.
- 8.- El propietari seguirà les instruccions de la Borsa en tot el referent al dipòsit de la fiança i del registre del contracte de lloguer a l'Incasol, en compliment de la legislació vigent, juntament amb el document d'Avalloguer, si compleix els requisits.

Si el propietari prefereix altre garanties i el llogater ho accepta, cal que signi un document especificant que coneix que aquestes garanties no li permetran tenir la cobertura del Avalloguer.

1.5 FISCALITAT I SUBVENCIONS (per l'any 2024)

TEXT REFÓS ORDENANÇA FISCAL N° 1 – IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

https://seu.castellarvalles.cat/arxius/ordenanca/683/arxiu/ordenanca_fiscal_num.1_2024_i_mpost_sobre_bens_immobles.pdf

Art. 5.9

"Gaudiran d'una bonificació del 95 per cent de la quota íntegra de l'impost els béns immobles d'us residencial destinats al lloguer d'habitatge amb renda limitada d'acord amb la normativa autonòmica d'aplicació en matèria d'habitatge. A aquests efectes els immobles residencials que podran gaudir de dita bonificació seran els habitatges destinats a la mediació en el lloguer social, els habitatges d'inserció, i els habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, sotmesos a una renda per sota del preu de mercat."

ORDENANÇA REGULADORA DE LES BASES PER A LA CONCESSIÓ DE SUBVENCIONS PER A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES QUE ES POSIN A DISPOSICIÓ DE LA BORSA D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL

https://seu.castellarvalles.cat/arxius/ordenanca/524/arxiu/o_043_ordenanca_subv_rehabilitacio_habitatges_borsa_habitatges_lloguer_ple_26319.pdf

Art. 2 a) sobre les persones beneficiàries

"Ser propietàries d'un habitatge desocupat en el moment de sol·licitar la subvenció i que es posi a disposició de la Borsa d'Habitatges de Lloguer Social per un termini mínim de 5 anys, o també que renovin la posada a disposició de la borsa pel mateix termini."

Art. 7.1

"La quantia de la subvenció serà del 100 per cent del cost de les obres a realitzar, amb el màxim que es fixi a la convocatòria"

- La convocatòria es fixa en 1.500 €