



Ajuntament de Navàs



**Oficina
d'Habitatge**
Navàs

FUNCIONAMENT DE LA BORSA DE MEDIACIÓ AL LLOGUER SOCIAL D'HABITATGE DE NAVÀS

L'Oficina d'Habitatge de Navàs ha signat amb l'Ajuntament d'Artés i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya un conveni de col·laboració relatiu al Programa de Mediació per al Lloguer Social d'Habitatges.

Mitjançant la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social de la Generalitat de Catalunya, la Borsa de Mediació al Lloguer supramunicipal d'Artés, gestionarà els habitatges dels municipis d'Artés i de Navàs i treballarà per:

- Facilitar l'accés a un habitatge de lloguer assequible
- Mobilitzar el parc d'habitatges desocupats
- Mediar entre les persones propietàries i llogateres

La Borsa d'Habitatges és un programa de mediació en el mercat immobiliari que té per objectiu augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc d'habitatges desocupats.

Les rendes dineràries dels habitatges, es convindran amb les propietats, i estaran per sota dels preu de mercat en un 30%.

La Borsa actua com a medidora entre les persones propietàries i les persones llogateres, garantint la mediació en la gestió i el bon ús dels habitatges, negocia rendes de lloguer per sota el preu de mercat, així com també, du a terme la cerca del lloguer més adequat per a cada unitat de convivència que sol·licita un habitatge.

La Borsa ha de procurar que les persones sol·licitants puguin accedir a un habitatge que s'ajusti, pel nombre d'habitacions o metres quadrats de superfície, a les necessitats i al nombre de membres de la unitat de convivència. També ha de procurar que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència (com a màxim el 30% dels ingressos).

Els habitatges dipositats a la Borsa s'assignaran a les persones que s'hagin inscrit com a sol·licitants d'habitatge, d'acord amb els següents criteris:

- La Borsa assignarà l'habitatge a la persona sol·licitant que millor s'adapti tenint en compte la relació entre el preu de lloguer pactat amb la propietat, 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 diverses sol·licitants, la Borsa assignarà l'habitatge per rigorós ordre d'antiguitat de les sol·licituds.



Ajuntament de Navàs



**Oficina
d'Habitatge**
Navàs

La Borsa de Mediació al lloguer social ofereix:

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

Tramitació de les sol·licituds i vigència a la Borsa de Mediació

Per formalitzar l'alta a la Borsa de Mediació al lloguer social, caldrà presentar la sol·licitud, tant per les presones propietàries com per les persones sol·licitants d'habitatge.

La sol·licitud es presentarà a través de l'Oficina Local d'Habitatge, omplint el document de sol·licitud.

La vigència de la inscripció tindrà una durada de 12 mesos, a comptar des de la data de registre de la presentació de la sol·licitud completa.

La sol·licitud es podrà renovar per períodes anuals, a petició de les persones interessades.

En cas de no comunicar a la Borsa, la voluntat de renovació abans de la finalització del termini de vigència, s'entendrà que la sol·licitud causa baixa.

També es podrà causar baixa en els següents supòsits:

- a) A petició de l'interessat
- b) Per una renúncia a l'habitatge que li hagi estat assignat, sense motiu justificat.

**Requisits de les sol·licitants per accedir al programa de lloguer social**● **Llogaters i llogateres**

Les usuàries potencials del programa de mediació, son les persones i/o unitats de convivència (UC) que compleixin les següents condicions:

- 1- Estar inscrits/es al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de l'AHC.
- 2- Tenir plena capacitat per contractar i obligar-se.
- 3- 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.
- 4- Tenir uns ingressos ponderats per unitat de convivència iguals o inferiors a 4 vegades l'IRSC, prioritzant les mediacions en la contractació per aquelles persones sol·licitants que tinguin uns ingressos bruts màxims no superiors a 2'35 vegades l'IRSC.

4IRSC

Zona C	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Ingressos mensuals	2.678,21€	2.761,04€	2.879,80€	2.975,79€
Ingressos anuals	37.495,20€	38.654,85€	40.317,42€	41.661,33€

2'35 IRSC

Zona C	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Ingressos mensuals	1.573,45€	1.622,11€	1.691,88€	1.748,28€
Ingressos anuals	22.028,43€	22.709,72€	23.686,48€	24.476,03€

- 5- Poder demostrar uns ingressos regulars encara que provinquin de rendes diferents de les del treball (pensions, subsidis,....)
- 6- 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 a percentatge òptim el 30%.
- 7- Es prioritzaran les unitats de convivència que es trobin en els següents grups de població, en cas de sol·licitar ajut al lloguer:



Ajuntament de Navàs



**Oficina
d'Habitatge**
Navàs

- Famílies monoparentals
- Dones que es trobin en situació de violència
- Persones migrades amb menys de 5 anys de residència a Catalunya
- Persones de més de 65 anys
- Persones que es trobin en situació d'atur.
- Persones afectades per assetjament immobiliari.
- Persones amb incapacitat superior al 33% declarada per ICASS
- Persones en situacions que impliquin risc d'exclusió social.
- Joves menors de 35 anys d'edat.

8- Acceptar les condicions de seguiment de la Borsa de Mediació pel que fa a l'ús de l'habitatge, el pagament de rendes, així com les decisions i conseqüències fruit de la mediació entre la persona arrendatària i la propietària, o amb la comunitat de veïns/es, quan sigui necessària.

9- La documentació que cal aportar per inscriure's com a sol·licitant d'habitatge, és la següent:

1. Resolució positiva de la Inscripció com a sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO)
2. DNI/NIE de la persona sol·licitant i de la resta de membres de la Unitat de Convivència
3. Llibre de Família i/o acreditació de la Unitat de Convivència
4. Declaració de la renda de l'any anterior
5. Ingressos de la persona sol·licitant i dels membres de la Unitat de Convivència (tres últimes nòmines, pensió, altres...)
6. Contracte de treball de la persona sol·licitant i dels membres de la Unitat de Convivència
7. Vida laboral de la persona sol·licitant i dels membres de la Unitat de Convivència
8. En el cas de les persones autònomes, caldrà aportar les declaracions d'IRPF de l'últim exercici.



Ajuntament de Navàs



**Oficina
d'Habitatge**
Navàs

● **Propietaris i propietàries**

Les persones propietàries que dipositin un habitatge a la Borsa de Mediació, hauran de tenir en compte les següents condicions:

- 1- Disposar d'un habitatge lliure d'ocupants, per poder ser llogat, al municipi de Navàs.
- 2- Tenir vigent la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica.
- 3- Que l'habitatge estigui en bones condicions per poder entrar a viure, i en perfectes condicions d'ús.
- 4- Estar disposat a posar en lloguer l'habitatge a un preu per sota preu de mercat (30% inferior). Les rendes s'acordaran directament amb l'Oficina d'Habitatge i podran variar segons les condicions de cada habitatge (ubicació, m2, estat de l'habitatge...). S'estableix un preu màxim de lloguer mensual de 500€.
- 5- Cedir una còpia de les claus de l'habitatge a l'Oficina d'Habitatge de Navàs.
- 6- Dipositar la confiança en els/les llogaters/es que seleccioni la Borsa per al seu habitatge.
- 7- 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'IINCASÒL, en compliment de la legislació vigent, juntament amb el document d'Avalloguer, si compleix els requisits. Si el propietari prefereix altres garanties i el llogater ho accepta, cal que signi un document especificant que coneix que aquestes garanties no li permetran tenir la cobertura de l'Avalloguer.
- 8- La documentació que cal aportar per dipositar un habitatge en propietat, és la següent:

- Escritura notarial de la propietat (compravenda, herència, ...)
- Nota simple actualitzada del Registre de la Propietat
- DNI de les persones titulars de l'immoble
- Cèdula d'habitabilitat
- Certificat d'eficiència energètica
- Rebuts dels impostos pagats en el darrer any (IBI, taxa de residus, comunitat,...)
- Rebuts dels subministraments pagats (els 3 últims rebuts)
- Butlletins de les instal·lacions (en cas necessari)
- Revisió periòdica del gas (en cas necessari)
- Comprovant de titularitat i número de compte bancari



Ajuntament de Navàs



**Oficina
d'Habitatge**
Navàs

Procediment d'inscripció a la Borsa de Mediació al lloguer social

1- Dirigir-se a l'Oficina d'Habitatge de Navàs (demanar cita prèvia a través del correu electrònic: habitatge@navas.cat)

2- Aportar la documentació requerida juntament amb la sol·licitud

3- El serveis tècnics de l'Ajuntament, faran una visita a l'habitatge i en redactaran un informe d'idoneïtat juntament amb un inventari de l'habitatge.

4- Formalització del contracte de lloguer.

5- Signatura del contracte amb els documents de compromís per a l'Avalloguer i el document FIANÇA.

6- Dipòsit de la fiança:

- a) El/ la llogater/a ha de dipositar la fiança al/la propietari/a
- b) El/la propietari/a ha de fer el dipòsit de la fiança a l'INCASOL
- c) El/la propietari/a ha d'aportar el comprovant del dipòsit fet a l'INCASOL

L'arrendament de finques urbanes també està subjecte a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (transmissió patrimonial onerosa). La base imposable està composta per l'import total del lloguer o arrendament de la finca urbana, sobre la qual cal aplicar el tipus de gravamen vigent, que és del 0,5%. S'autoliquida amb el model 600 (tarifa AUR). Correspon al llogater o inquilí liquidar l'impost.

7- El llogater haurà d'efectuar el canvi de nom dels subministraments de l'habitatge i aportar-ne una còpia a l'Oficina d'Habitatge.

8- L'Oficina d'Habitatge farà la tramitació i gestió de les assegurances

9- L'Oficina d'Habitatge durà a terme la mediació durant la vigència del contracte per solucionar:

- a) Possibles incidències entre les persones propietàries i les persones llogateres fins la resolució del contracte.
- b) Gestió amb les assegurances durant el decurs del contracte (sinistres multirisc, activació defensa jurídica...).



Ajuntament de Navàs



**Oficina
d'Habitatge**
Navàs

Assignació i contractació d'habitatges

Els habitatges disponibles del registre d'habitatges de la Borsa s'assignaran de forma ordinària amb l'ús de l'eina informàtica del programa de mediació proporcionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i en funció de les següents variables:

1. Capacitat econòmica dels sol·licitants registrats (la renda ha de ser com a màxim un 30% dels ingressos).
2. De les anteriors; prioritats pels sol·licitants amb ingressos per sota de 2,35 vegades l'IRSC.
3. De les anteriors; aquelles famílies que millor s'adaptin a les condicions físiques de l'habitatge (ocupació màxima i accessibilitat).
4. En cas de coincidència entre diverses sol·licituds, s'assignarà a la registrada més antiga.
5. La comissió d'assignació, formada per les persones tècniques responsable de la Borsa aprovarà el llistat i ordre de sol·licitants per a cada habitatge disponible. També valorarà i aprovarà les assignacions d'habitatge extraordinàries.
6. La Borsa contactarà amb la persona sol·licitant determinada i concertarà una visita a l'habitatge. Si accepta i hi ha acord amb la propietat s'acordarà data per la signatura de contracte. Si la sol·licitant renuncia a l'habitatge la Borsa contactarà amb el següent sol·licitant.

Assignació extraordinària d'habitatges:

- a. La Comissió d'assignació pot determinar que un habitatge sigui prioritari per l'adjudicació de col·lectius específics com joves (< 35 anys), famílies nombroses, persones grans (> 65 anys), discapacitats amb mobilitat reduïda...

Per aquests casos el primer requisit per assignar l'habitatge serà que les sol·licituds formin part d'aquest col·lectiu.

- b. Les situacions d'especial d'urgència passaran per davant de la resta de sol·licituds.

Es considera situació d'especial urgència aquelles que siguin valorades favorablement per la Comissió tècnica de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial de l'Ajuntament de Navàs.

També es valoraran per la Comissió d'assignació com demandes socials aquelles adjudicacions provinents d'una mediació entre la propietat i el possible adjudicatari amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'IRSC recolzada per un



Ajuntament de Navàs



**Oficina
d'Habitatge**
Navàs

informe dels Serveis Socials justificat per impedir un desnonament, atendre a necessitats d'exclusió residencial o anàlogues.

Publicitat i transparència

- La regulació interna de gestió de la Borsa així com els requisits i els criteris d'assignació estaran publicats al web de l'Ajuntament de Navàs un espai destinat a aquest efecte a l'Oficina d'Habitatge municipal.
- Anualment, l'Oficina d'Habitatge de Navàs publicarà un informe sobre el mercat de lloguer al municipi, amb dades extretes de portals immobiliaris, registre de fiances, i la pròpia borsa. Aquest informe haurà de servir per establir el preu de les rendes de lloguer dels nous contractes a la Borsa de Mediació al lloguer social.