

PROTOCOL FUNCIONAMENT BORSA D'HABITATGE D'ARTÉS

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

Mitjançant la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social de la Generalitat de Catalunya, la Borsa de Mediació al Lloguer de l'Oficina Local d'Habitatges d'Artés: facilita l'accés a un habitatge de lloguer assequible, mobilitza parc vacant d'habitatges desocupats i vetlla pels interessos dels ciutadans i ciutadanes.

La Borsa es un programa de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc de pisos desocupats. S'ofereix a propietaris i llogaters per donar sortida a l'oferta i la necessitat d'habitatge, amb la garantia que l'Administració vetlla pels seus interessos.

La Borsa actua com a medidora entre les persones o ens propietaris i les persones llogateres, els dona confiança i garanteix la mediació en la gestió i el bon ús dels habitatges, negocia rendes de lloguer per sota de mercat i cerca el lloguer més adequat per a cada unitat de convivència que sol·licita habitatge.

La Borsa ha 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 ha de procurar que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència (30% aprox.)

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

La Borsa ofereix:

- Atenció personalitzada, confiança, seguretat i legalitat.
 - La recerca d'un habitatge el més adient possible a les necessitats del llogater.
 - Un preu inferior al del mercat.
 - La gratuïtat en l'assessorament i la redacció i formalització del contracte de lloguer.
 - Mediació entre propietari i llogater durant tota la durada del contracte de lloguer.
- Support i seguiment d'incidències.
- Redactat contractual amb la fiança mínima (1 mensualitat) en compliment de la legislació vigent, sense cap altra garantia addicional.

Direcció de Programes Socials d'Habitatge

Àrea de Programes de Mediació i Xarxes Socials d'Habitatge

- La tramitació d'ajuts per al pagament del lloguer, si hi ha convocatòria i es compleixen requisits.
- La tramitació de l'assegurança de multirisc i de defensa jurídica, així com de l'Avalloguer.

Tramitació, vigència inscripció, altes/baixes i renovació de les sol·licituds

Alta sol·licitud- la sol·licitud es presentarà a través de l'oficina d'habitatge, omplint el document Borsa Mediació Llogaters.

Validesa inscripció- serà vigent durant 12 mesos, 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 anuals, a petició dels interessats. En cas de no comunicar a la Borsa, la voluntat de renovació abans del termini, es podran donar de baixa les sol·licituds.

Baixes- La Borsa comunicarà per escrit als interessats la baixa de la seva sol·licitud, pels següents motius:

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

Requisits dels sol·licitants per accedir al programa-

Llogaters

Els usuaris 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, 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.

2'35 IRSC (ingressos mensuals/ ingressos anuals)

Zona C	1.573,45	1.622,11	1.691,88	1.748,28
Zona C	22.028,43	22.709,72	23.686,48	24.476,03

5-Poder demostrar uns ingressos regulars encara que provinguin 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 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 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 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.

9-Documentació a aportar:

- INSCRIPCIÓ COM A DEMANDANT HPO- resolució positiva
- DNI/NIE sol·licitant i membres Unitat de Convivència
- LLIBRE DE FAMÍLIA I/O ACREDITACIÓ Unitat Convivència
- DECLARACIÓ RENDA DE L'ANY ANTERIOR
- INGRESSOS sol·licitant i membres Unitat de Convivència (tres últimes nòmines, pensió, altres)
- CONTRACTE DE TREBALL sol·licitant i membres Unitat de Convivència (tres últimes nòmines, pensió, altres)
- VIDA LABORAL sol·licitant i membres Unitat de Convivència (tres últimes nòmines, pensió, altres)

Propietaris

- 1- Disposar d'un habitatge lliure d'ocupants, per poder ser llogat al municipi d'Artés.
- 2- Tenir vigent la cèdula d'habitabilitat.
- 3- Que l'habitatge estigui en bones condicions per poder entrar a viure, i en perfectes condicions d'ús.
- 4- Disposar de Certificat Energètic.
- 5- Estar disposat a posar en lloguer l'habitatge a un preu per sota mercat. 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 de 500€)
- 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 de l'Avalloguer

9- Documentació a aportar:

- Nº COMPTE PER INGRESSAR LLOGUER
- FOTOCÒPIES DNI TITULARS PROPIETARIS
- FOTOCÒPIA ESCRITURA DE PROPIETAT (compravenda, herència...)
- NOTA SIMPLE REGISTRE PROPIETAT ACTUALITZADA
- REBUTS IMPOSTOS PAGATS (IBI, ESCOMBRARIES, COMUNITAT -en el cas que hi hagi-
- FOTOCÒPIA REBUTS SUBMINISTRAMENTS PAGATS (3 últims rebuts)



- BUTLETINS DE LES INSTAL·LACIONS (en cas necessari)
- FOTOCÒPIA REVISIÓ PERIÒDICA DEL GAS
- CÈDULA HABITABILITAT (vigent)
- CERTIFICAT EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

Procediment

- 1-Dirigir-se a l'Oficina Local d'Habitatges d'Artés, on s'informarà a l'interessat sobre la Borsa de Mediació, avantatges i condicions per formar part (propietari/ llogater).
- 2-Aportar la documentació juntament amb la sol·licitud (propietari/llogater).
- 3-Visita a l'habitatge proposat pel propietari per entrar a la Borsa, pels tècnics de l'Ajuntament, havent redactat un informe d'idoneïtat juntament amb un inventari de l'habitatge.
- 4-Formalitzar contracte i aportar la documentació (dins l'eina XMLS de l'AHC).
- 5-Signatura contracte amb els documents de compromís per a l'Avalloguer, l'assegurança de la llar i el document FIANÇA.
- 6-Diposit fiança, per part del propietari a la Borsa (s'enviarà a l'INCASOL).
- 7-Liquidació ITP bonificació, per part del llogater (comprovant).
- 8-Canvi de nom dels subministraments.
- 9-Seguitment mentre el contracte sigui vigent i mediació en qualsevol incident o gestió (assegurança multirisc, activació defensa jurídica).