
Consorci de l'Habitatge de Barcelona

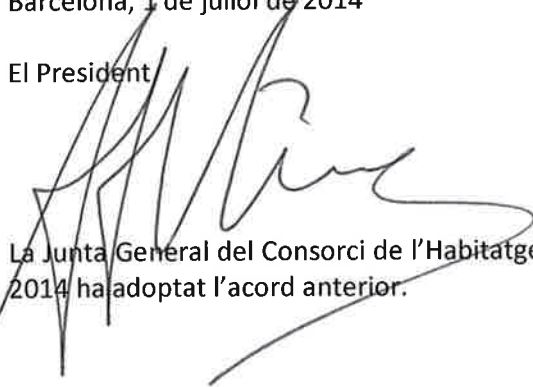
A l'empara del que disposen els articles 8.2 i 11.1 dels Estatuts, proposo a la Junta General l'adopció del següent

ACORD

APROVAR les normes de funcionament de la Borsa de l'Habitatge de lloguer Social revisades i que substitueixen a les normes aprovades per la Junta General del Consorci en sessió celebrada el dia 9 de novembre de 2010.

Barcelona, 1 de juliol de 2014

El President



La Junta General del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, reunida en sessió ordinària el dia 1 de juliol de 2014 ha adoptat l'acord anterior.

La secretària de la Junta General



MODIFICACIÓ NORMES REGULADORES DE LA BORSA D'HABITATGE DE LLOGUER DE BARCELONA – 2014

Aprovada per la Junta General del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, en data 1 de juliol de 2014.

[Substitueix la Normativa de Borsa aprovada, en data 9 de novembre de 2010, per la Junta General del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i les seves modificacions]

MEMÒRIA

Antecedents i objectius

La Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona es crea amb la unificació l'any 2009, de la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social posada en funcionament l'any 2006 des del PMHB i la Borsa Jove d'Habitatge, traspasada a la Regidoria de Joventut de l'Ajuntament de Barcelona l'any 2007 i anteriorment gestionada per la Secretaria de Joventut de la Generalitat de Catalunya.

A partir de l'any 2009 la Borsa d'Habitatge de Lloguer forma part de les competències pròpies del Consorci d'Habitatge de Barcelona i es gestiona a través de la Xarxa d'Oficines d'Habitatge de la ciutat i la Direcció de Programes d'Actuació per a l'Ús digne de l'habitatge i Ajuts al lloguer.

La situació que s'havia generat per l'expansió del sector immobiliari en el període 2000-2008, i que havia provocat un fort increment de les rendes de lloguer, impossibilitava l'accés a un habitatge a molts joves que volien emancipar-se i a les famílies de rendes baixes.

Les administracions públiques van donar resposta a aquesta situació amb diferents fórmules, unes dirigides a l'àmbit de l'Habitatge amb Protecció Oficial i d'altres en col·laboració amb el mercat privat amb l'objectiu d'afavorir els habitatges privats buits i posar-los en lloguer a preus més baixos que els del mercat, alhora que es posà en marxa un sistema d'ajuts al pagament del lloguer per evitar l'exclusió residencial de joves i famílies en risc.

Actualment, l'agreujament de la situació econòmica i els canvis en marc legal de l'habitatge (Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge; Llei 4/2013, de flexibilització i foment del lloguer, ...) ens aboquen a revisar la Normativa per adaptar-la a la realitat econòmico-laboral dels sol·licitants, així com a l'harmonització amb legislació actual.

Situació actual

Les conseqüències de la crisi econòmica estan afectant molt intensament als sol·licitants d'habitatge degut a la precarietat laboral i la reducció d'ingressos. Això comporta que, malgrat el mercat immobiliari ha reduït els preus de lloguer, la inestabilitat laboral exclou a molts sol·licitants d'habitatge del mercat privat degut a que no poden acreditar una estabilitat laboral extensa.

D'altra banda els canvis normatius han flexibilitzat determinats aspectes de la contractació d'habitatge, permetent, per exemple, el desistiment del contracte de lloguer, per part de l'arrendatari, un cop transcorreguts els sis mesos de contracte.

Així mateix, el Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge revisa determinats aspectes vinculats a les borses de mediació com:

- la modificació dels ingressos màxims per accedir als serveis de la mediació per al lloguer, establint que els ingressos han de ser inferiors a 4 vegades l' IRSC ponderat
- la reserva d'un percentatge d'habitatges mediats per les borses per a les persones amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l' IRSC
- la convocatòria de prestacions per al pagament del lloguer, d'acord amb els requisits que aquesta estableixi
- la integració del servei de mediació per a joves dins la borsa de mediació, en les condicions que es pactin
- la flexibilització de la negociació de la renda màxima a percebre per al propietari, condicionat a que aquesta estigui per sota del preu del mercat
- les modificacions del règim de cobertura per al cobrament de les rendes de lloguer, Avalloguer, que en el cas dels lloguers mediats per les borses es veu afectat per la limitació del lloguer a una quantia màxima

Davant aquest situació es creu convenient potenciar des de la Borsa de Barcelona les següents

Línies d'actuació:

Activitat de la Borsa

1. Simplificar l'accés a la Borsa, garantint la viabilitat i estabilitat econòmica que permeti assumir el lloguer de l'habitatge i evitar el risc d'exclusió social.
2. Prioritzar la mediació de la contractació de les persones sol·licitants que les seves rendes no superin les 2,35 vegades l' IRSC.
3. Promoure les prestacions socials per cobrir les despeses de contractació d'un habitatge, fiança i primer mes, a totes aquelles unitats de convivència que compleixin els requeriments establerts pel Servei del Suport per a l'accés a l'habitatge.
4. Atorgar ajuts complementaris en el moment de la contractació mediada per la Borsa, a aquelles famílies/joves amb ingressos equivalent al 2,35 IRSC, quan el cost del lloguer superi el 30% dels seus ingressos i existeixi risc d'exclusió, de conformitat i en els termes que s'estableixin en cadascuna de les convocatòries.

El desenvolupament de l'objectiu número 4 està supeditat a la transferència al Consorci d'Habitatge de Barcelona dels fons de la Generalitat corresponents que permetin dur-los a terme.

Per tal de donar compliment a les línies d'actuació esmentades, es proposen les següents

NORMES REGULADORES DEL FUNCIONAMENT DE LA BORSA D'HABITATGES DE LLOGUER DE BARCELONA.

INDEX :

1. Marc normatiu de les Borses de Mediació d'habitatge de lloguer
2. Competències del Consorci de l'Habitatge de Barcelona
3. La Borsa d'habitatge de lloguer de Barcelona
 - 3.1 Demanda d'habitatges
 - 3.2 Oferta d'Habitatges
 - 3.3 Assignació i contractació d'habitatges
 - 3.4 Assessorament jurídic i tècnic

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.
- Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016
- Pla estatal de foment al lloguer d'habitatges 2013-2016
- Decret 75/2014 de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
- Pla Local d'Habitatge de Barcelona 2008-2016, aprovat per acord del plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona el 28 de maig de 2008.
- Encomana de Gestió de l'Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports de l'Ajuntament de Barcelona a BAGUR S.A que regula les prestacions del Servei del Suport per a l'accés a l'habitatge
- Bases Reguladores de la Subvenció equivalent al 50% de la quota de l' IBI per als propietaris que incloguin els seu habitatge a la Borsa de Barcelona, aprovades per decret d'alcaldia.
- Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona.

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 aquets 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
- 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

- Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016

El Pla d'Habitatge de Barcelona recull igualment els programes de foment de lloguer de l'habitatge del mercat privat esmentats en les anteriors normatives, especificant la necessitat a Barcelona de fusionar les Borsa Social i la Borsa Jove en una sola Borsa de Mediació, per tal de racionalitzar els recursos i unificar els criteris de gestió. Aquest procés de fusió es va iniciar l'any 2008 i va finalitzar el primer trimestre de l'any 2009.

El Pla d'habitatge de Barcelona fixa el límit màxim d'ingressos pels sol·licitants dels habitatges de la Borsa en 5,5 vegades l' IPREM (equivalents 5,14 l' IRSC) respectant el que en seu moment establia el decret 244/2005 de 8 de novembre, ja derogat.

Atès que la normativa vigent de la Generalitat estableix una nova regulació en relació a aquesta qüestió (límit màxim d'ingressos per als sol·licitants d'habitatge de la Borsa en 4 vegades IRSC ponderat), s'aplicarà el previst al Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge.

- Encomana de Gestió de l'Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports de l'Ajuntament de Barcelona a BAGUR S.A per a la gestió del Servei del Suport per a l'accés a l' habitatge

Aquest conveni recull els acords i la definició del Servei del Suport per a l'accés a l'habitatge, amb l'objectiu de evitar l'exclusió residencial i facilitar l'accés a l'habitatge a les unitats de convivència amb rendes inferiors a 2,35 IRSC i sense capacitat d'estalvi.

Aquestes prestacions són finançades per l'Ajuntament de Barcelona a través de l'àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports i cobreixen:

- Import de la fiança de la contractació
- Import del primer mes de lloguer
- Imports dels honoraris de l'Administrador, si fos el cas
- Ajuts urgents per al pagament del lloguer, màxim tres mensualitats.

- Bases Reguladores per a l'atorgament de subvencions als propietaris d'habitatges de la Borsa Jove i la Borsa de Lloquer Social de Barcelona

Des de l'Ajuntament de Barcelona, es va crear la subvenció equivalent al 50% de la quota de l' IBI, per tal d'incentivar i incrementar l'oferta d'habitatges a preus moderats, que s'incloguin a les Borses. Es pot sol·licitar la subvenció cada any, mentre es mantingui l'habitatge a disposició de les Borses i es compleixin els requeriments de la normativa.

2. Competències del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Tal com queda recollit a la Disposició addicional quarta, del Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge, el Consorci de l'Habitatge té les competències en matèria d'habitatge que li atribueix la Llei 22/1998, de la Carta municipal de Barcelona, i els Estatuts vigents, que són aplicables al terme municipal de Barcelona. En concret, correspon al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, entre d'altres, gestionar integralment la borsa d'habitatge, amb la facultat d'aprovació de tots els instruments de planificació, programació, gestió i execució necessaris per a la seva efectivitat, en el marc de la normativa dictada per la Generalitat de Catalunya.

El Consorci, de conformitat amb el que preveu l'article 61 de la Carta Municipal de Barcelona, pot exercir la potestat reglamentària, és a dir, és competent per elaborar i aprovar les seves normatives de funcionament respecte a les matèries que se li atribueixen.

3. La Borsa d'habitatge de lloguer de Barcelona

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 de Barcelona 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 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 el 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 de Barcelona, són les unitats de convivència que hagin presentat la seva sol·licitud a alguna de les Oficines d'Habitatge de la ciutat i compleixin les següents condicions:

- Estar inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge de Protecció Oficial de Barcelona
- Estar empadronades a la ciutat de Barcelona
- El nivell d'ingressos bruts mínims i màxims de les unitats de convivència sol·licitants, ponderats per la ciutat de Barcelona (actualment zona A) és:
 - Ingressos bruts mínims 0,93 vegades l' IRSC (equivalent 1 IPREM)
 - Ingressos bruts màxims 4 vegades l' IRSC ponderat

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, haurà de ser aprovada per la Comissió permanent del Consorci.

➤ 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 de Barcelona, 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:

- Prestacions socials a càrrec de l'administració. D'acord amb l'Encomana de Gestió de l'Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports de l'Ajuntament de Barcelona a BAGUR S.A., aquestes prestacions tenen per objectiu evitar l'exclusió residencial i facilitar l'accés a l'habitatge a les unitats de convivència amb rendes baixes i sense capacitat d'estalvi.

Aquestes prestacions són finançades per l'Ajuntament de Barcelona a través de l'Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports i cobreixen:

- L'import de la fiança de la contractació
- L'import del primer mes de lloguer
- L'import dels honoraris de l'Administrador, de ser-ne el cas.
- Els Ajuts urgents al pagament del lloguer, màxim tres mensualitats (*).

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 Barcelona, amb residència legal
- viabilitat econòmica per assumir el lloguer

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

- Ajuts complementaris: D'acord amb el punt 4 de les línies d'actuació d'aquest document:

Atorgar ajuts complementaris en el moment de la contractació mediada per la Borsa, a aquelles unitats de convivència amb ingressos per sota de 2,35 vegades l'IRSC, quan el cost del lloguer superi el 30% dels seus ingressos i existeixi risc d'exclusió, de conformitat i en els termes que s'estableixin en cadascuna de les convocatòries.

3.2. L'oferta d'habitatges

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

- Avalloguer : L'avalloguer és un 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 ni/o del certificat d'eficiència energètica, tramitació dels mateixos (taxes excloses)
- Subvenció del Consorci de l'Habitatge de Barcelona per a obres d'habitabilitat o de condicionament dels interiors dels habitatges, d'acord amb les seves bases i en cas que es publiqués la convocatòria que la reguli
- Subvenció de l'Ajuntament de Barcelona equivalent al 50% de la quota líquida de l'IBI
- 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

➤ Procedència d'habitatges

- Habitatges del mercat privat
- Habitatge amb Protecció Oficial amb autorització per llogar de la Generalitat de Catalunya
- Habitatges del Programa de Rehabilitació del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

➤ Requisits dels habitatges

- Estar ubicat a la ciutat de Barcelona
- 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

➤ 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.

3.3 Assignació i contractació d'habitatges

Publicitat dels habitatges

L'oferta d'habitatges es podrà consultar al web del Consorci 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 son

- 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
 - De les persones o unitats de convivència sol·licitants seleccionades d'acord amb el criteri anterior, tindran prioritat les que els seus ingressos bruts no superin les 2,35 vegades l' IRSC
- Màxima idoneïtat entre la composició familiar i els m² 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
- 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 prioritat 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 prioritat 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 les Oficines d'Habitatge de Barcelona 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.

Criteris d'Exclusió

S'estableixen els següents criteris d'exclusió i no es podran acollir a la Borsa de Mediació:

- Les unitats de convivència que hagin estat desnonades d'un habitatge de protecció oficial en un procediment instat per l'administració pública
- Les unitats de convivència que hagin estat desnonades d'un habitatge privat per causes imputables al sol·licitant

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 Comissió d'Assignació que es reunirà periòdicament, segons la disponibilitat d'habitatges.

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

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.

Barcelona, 20 de juny de 2014