

NORMES REGULADORES DE LA BORSA D'HABITATGE DE LLOGUER DE BARCELONA

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, traspassada 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 d'Ajuts al lloguer i Borsa d'habitatge de Barcelona.

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'aflorar els habitatges privats buits i posar-los a 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 .

Situació actual

Degut a la crisi econòmica s'han generat els següents canvis de l'escenari descrit anteriorment:

- Els habitatges buits afloren sense esforços donada la dificultat que tenen els seus propietaris en vendre'ls o llogar-los.
- La major oferta existent té un impacte en els preus de lloguer a la baixa.

Per tant, l'increment en el mercat de pisos disponibles, fa possible que una part de la demanda pugui accedir directament al mercat de lloguer sense mediació de l'administració .

D'altra banda i pel que fa a les rendes de les famílies i dels joves, els seus ingressos han sofert l'impacte de la crisi de forma més directa, pel que una part de la demanda continua necessitant del suport que ofereix l'administració per accedir a un habitatge o per evitar el risc d'exclusió residencial.

- La taxa d'atur s'ha incrementat per sobre del 17% a Catalunya (d'aquest percentatge un 40% ha afectat als joves)
- S'ha incrementat la precarietat laboral (reducció de jornada, augment dels contractes temporals i de treballs sense contracte)

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

Línies d'actuació:

Activitat de la Borsa

1. Prioritzar la mediació de la contractació de les persones sol·licitants que les seves rendes no superin les 3,5 vegades l'IPREM (equivalent al 3,27 IRSC)
2. 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.
3. Atorgar ajuts complementaris en el moment de la contractació mediada per la Borsa, a aquelles famílies/joves amb ingressos per sota de 2,5 vegades l'IPREM (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 3 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.
 - 3.5. Borsa jove d'habitatge

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

El marc normatiu és, bàsicament, el següent:

- La Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge.
- Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016
- Decret 13/2010 de 2 de febrer, Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012
- 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.
- Conveni Acció Social- 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 incloquin 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, aprovat per acord de la Junta General del Consorci el 17 de desembre de 2008.

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 dirigits 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 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

El Capítol 4 del Decret defineix els programes socials d'habitatge, atenent als seus objectius i establint les condicions per accedir-hi.

L'article 81 i 82 estableixen 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:

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 mateix 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.83 i 84).

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.*
- d) *Subvenció de fins a 6.000 euros per fer obres d'habitabilitat o de condicionament dels interiors de l'habitatge. Aquests ajuts es concedeixen sota les condicions que es determinen en les convocatòries anuals.*
- e) *Per a la realització d'obres d'habitabilitat o de condicionament, l'accés a préstecs establerts per conveni entre el departament competent en matèria d'habitatge i les entitats financeres a aquests efectes.*

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 d'un mínim del 20% del preu de mercat.*

- El Decret 13/2010 deroga el Decret 244/2005 de 8 de novembre, i les seves pròrrogues, pel que es regulaven les Borses de Mediació, i en el que s'establia, entre d'altres, els límits màxims d'ingressos ponderats de les unitats de convivència que podien acollir-se a aquest programa, en funció de la zona territorial i el nombre de membres de la unitat de convivència.

- 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 no estableix cap regulació en relació a aquesta qüestió –límit màxim d'ingressos pels sol·licitants d'habitatge de la Borsa- s'aplica supletòriament la previsió continguda en el Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016.

- Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Barcelona i Bagur,SA, 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 2,5 vegades l' IPREM (equivalent al 2,35 IRSC) i sense capacitat d'estalvi.

Aquestes prestacions són finançades per l'Ajuntament de Barcelona a través de l'àrea d'Acció Social 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 al pagament del lloguer, màxim tres mensualitats a l'any
- Bases Reguladores per a l'atorgament de subvencions als propietaris d'habitatges de la Borsa Jove i la Borsa de Lloguer 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

El Consorci d'Habitatge de Barcelona d'acord amb les competències que li atribueix l'article 6 lletres l) i m) dels Estatuts vigents li correspon entre d'altres, la gestió integral de la Borsa de Mediació alhora que exercir l'activitat de foment en matèria d'ajuts i prestacions al lloguer d'habitatges, aprovant, en ambdós casos, els instruments de planificació, programació, gestió i execució necessaris per a la seva efectivitat.

El Consorci, de conformitat amb el que preveu l'article 61 de la Carta Municipal de Barcelona, aprovada per la Llei 22/1998, de 30 de desembre, 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

D'acord amb els objectius establerts, la Borsa actuarà de la següent forma:

Per a aquelles persones que s'acullin al programa:

- **Ilogaters:**
 1. aconseguint rendes de lloguer per sota de les del mercat
 2. fent el seguiment del compliment de les obligacions contractuals
 3. tramitant els ajuts complementaris per el pagament del lloguer en els casos que correspongui
 4. tramitant les prestacions socials que donen cobertura a les despeses de contractació a través del Servei de Suport a l'accés a l'habitatge

- **Propietaris:**
 1. donant garanties pel que fa al seguiment del compliment de les obligacions contractuals
 2. Assumint cobertures dels riscos de la llar
 3. Assumint la defensa jurídica en cas d'impagaments
 4. l'Avalloguer
 5. l'atorgament de subvencions per obres, en cas de publicar-se la convocatòria anual ,
 6. subvenció equivalent al 50% IBI.

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.

➤ 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 mínims i màxims de les unitats de convivència sol·licitants, ponderats per la ciutat de Barcelona (actualment zona A) i el nombre de membres de la unitat de convivència és:
 - Ingressos mínims 1,5 vegades l' IPREM (equivalent 1,41 l' IRSC)
 - Ingressos màxims 5,5 vegades l' IPREM (equivalent 5,14 l' IRSC)

Es considera el límit màxim d'ingressos de 5,5 vegades l'IPREM , però es prioritzaran les mediacions en la contractació per a aquelles persones sol·licitants que tinguin uns ingressos màxims no superiors a 3,5 vegades l' IPREM/ 3,27 l' IRSC.

Aquests màxims i mínims 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.

- Que la unitat de convivència es trobi en alguna de les següents situacions de necessitat d'habitatge:

- Viure en un local o construcció precària (caravana, barraca)
- Estar allotjat/da a alberg, pensió o hotel a càrrec de l'administració.
- Viure en un habitatge sense títol habilitant
- Viure en règim de rellogat a precari o en sotsarrendament
- Conviure amb altre unitat familiar amb risc social
- Viure en habitatges d'inclusió i tenir voluntat i capacitat d'emancipació
- Viure en un habitatge quines característiques no permet un reagrupament familiar.
- Manca sobrevinguda d'habitatge per desnonament no imputable al sol·licitant, o justificable
- Manca sobrevinguda d'habitatge per separació o divorci acreditant-ho a través de sentència judicial o altres documents reconeguts per la normativa.
- Trobar-se en situació de víctima de violència de gènere, acreditant-ho a través de sentència judicial o altres documents reconeguts per la normativa.
- Manca sobrevinguda d'habitatge per finalització de contracte o denegació de pròrroga.
- Viure en un habitatge en mal estat i que no té condicions d'habitabilitat o no adequat a les seves circumstàncies personals
- Viure en un habitatge en el que hi ha sobreocupació (quan el nombre de persones/m2 superi el que estableix el decret 55/2009 sobre les condicions d'habitabilitat de la Generalitat de Catalunya).
- Viure en un habitatge en el que s'abona un lloguer superior al 30% dels seus ingressos i existir risc d'exclusió residencial.
- Viure en el domicili familiar o compartit i voler emancipar-se

➤ 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 adjuntant la documentació acreditativa de la necessitat d'habitatge, d'acord amb aquestes normes reguladores.

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 manca de pagament del lloguer sense motiu que ho justifiqui.
 - Les unitats de convivència que siguin ocupants d'habitatges sense tenir títol habilitant de qualsevol mena.
- 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 d'un any, a petició dels interessats. En cas de no comunicar a la Borsa la voluntat de renovació, abans del transcurs del termini, es donaran de baixa automàticament un cop transcorregut el període de vigència, advertiment que es farà constar en el formulari de la sol·licitud.
- 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 dues renúncies consecutives a l'habitatge proposat, sense causa objectiva.
 3. Per una renúncia de l'habitatge assignat, sense motiu que ho justifiqui, al no comparèixer a la signatura dels contracte o, malgrat, assistir-hi, renunciar a la signatura del contracte.
 4. Per estar incurs en impagaments consolidats i acreditats per una entitat de classificació de risc i que no es liquidi el deute abans de la contractació de l'habitatge.

Les unitats de convivència que rebutgin un habitatge pels motius indicats als números 2 i 3 seran exclosos de la Borsa pel període d'un any.

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

- Prestacions socials a càrrec de l'administració. D'acord amb el Conveni signat entre l'Ajuntament de Barcelona -Acció Social- i el Consorci, mitjançant Bagursa, 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 d'Acció Social i cobreixen:

- L' import de la fiança de la contractació
- L' import del primer mes de lloguer
- L' imports 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, 5 vegades l'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.

4. Ajuts complementaris: D'acord amb el punt 3 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 2,5 vegades l' IPREM (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.

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 te caràcter universal. Està regulat pel Decret 54/ 2008 i integrat en el Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012. A través d'aquesta figura la Generalitat de Catalunya garanteix al propietari la percepció d'una quantitat equivalent a un màxim de 6 mesos (Decret 41/2010) de rendes de lloguer impagades un cop s'ha dictat sentència judicial.
 - Assegurança multirisc durant tota la durada del contracte.
 - Assegurança de cobertura de la defensa jurídica en cas d'impagaments.
 - Subvenció de fins a 6000 € per obres d'habitabilitat o de condicionament dels interiors dels habitatges, en cas que es publicués la convocatòria anual que la reguli.
 - Subvenció de l'Ajuntament de Barcelona equivalent al 50% 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 directament
 - 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 o estar en condicions d'obtenir-la
- Estar buits i en disposició de lloguer d'acord amb la LAU (contracte de lloguer 5 anys)

➤ 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

La mitjana del preu de lloguer dels habitatges inclosos a la Borsa haurà d'estar com a mínim en un 20% per sota dels preus de referència indicats per la Generalitat de Catalunya per aquest programa.

3.3 Assignació i contractació d'habitatges

Criteris generals:

En el marc del decret 13/2010 de 8 de Febrer 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 no superi 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 no superen les 3,5 vegades l'I PREM (equivalent a 3,27 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.

Les zones de preferència d'ubicació de l'habitatge només es tindran en compte per a l'assignació de l'habitatge quan es justifiqui per circumstàncies personals, degudament acreditades.

Les assignacions d'habitatges aprovades per la Direcció de la Borsa de Mediació i la Direcció 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 que serà signada per ambdues parts.

Excepcions als criteris generals d'assignació:

Els casos d'especial urgència tindran prioritat davant la resta de sol·licituds. Es consideren casos d'especial urgència els sol·licitants que es trobin en alguna de les següents situacions:

- Desnonaments/pèrdua de l'habitatge, a curt termini, no imputable al sol·licitant, degudament acreditat.
- Existència de situació de risc en el cas de víctimes de violència de gènere, degudament acreditat.
- Existència de situació de risc pel canvi en les circumstàncies personals del/a sol·licitant, degudament acreditat.

Contractació dels habitatges.

la Borsa actuarà com a mediatra per facilitar els acords entre les parts i gestionarà la seva signatura, per donar garanties d'acord amb la LAU. 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, ...).

Es cas de circumstàncies sobrevingudes i justificades, el llogaters podran sol·licitar un canvi d'habitatge.

A la finalització del contractes mediat per la Borsa, si la propietat no estigués interessat 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, altres.
- Al llogater d'habitatge inclòs a la Borsa: assessorament envers a rendes lloguer en relació a la seva viabilitat econòmica, prestacions socials, mediació dels conflictes, altres.

3.5. Borsa Jove d'Habitatge : Oferta d'habitatges

L'oferta d'habitatges per al col·lectiu jove es podrà consultar al web del Consorci , o a altre mitjà de comunicació que es pugués designar en un futur, per tal que els interessats manifestin les seves preferències. Es disposarà, doncs, d'una reserva d'habitatges, adaptada a les necessitats del col·lectiu jove.

El procés a seguir serà el següent:

1. Presentar una sol·licitud d'habitatge d'acord amb els requisits i procés de tramitació recollits al punt 3.1. d'aquesta normativa.
2. Consultar els habitatges disponibles que són publicats a la web del Consorci o altre mitjà de comunicació que a l'efecte s'assenyali en un futur i que constitueixi el lloc on es publicitin els habitatges destinats a joves.
3. Comunicar a la Borsa la preferència per un o altre habitatge per un mitjà fefaent.
4. Entre els candidats interessats per a un mateix habitatge es procedirà a l'assignació d'acord amb els criteris generals de viabilitat i de màxima idoneïtat entre la composició familiar o unitat convivencial i els m² de l'habitatge.
5. En cas d'empat, s'assignarà al sol·licitant amb més antiguitat d'acord amb la data de presentació de la sol·licitud completa.

Barcelona 9 de novembre de 2010