

Conveni de col·laboració entre l'Institut Balear de l'Habitatge i l'Ajuntament de Maó per al desenvolupament del programa de captació d'habitatge lliure per a destinar-lo a lloguer social previst al Marc d'Actuació 2 del Pla d'Habitatge Social del Govern de les Illes Balears.

Parts

Marc Pons i Pons conseller de Territori, Energia i Mobilitat i president de l'Institut Balear de l'Habitatge (d'ara endavant IBAVI), en virtut del que disposa l'article 10 del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels Estatuts de l'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge, que actua en l'exercici de les facultats que li atribueix l'article 11 g del Decret esmentat.

Conxa Juanola Pons, batllessa presidenta de l'Ajuntament de Maó .

Antecedents

1. El Pla d'Habitatge Social del Govern de les Illes Balears té com objectiu principal facilitar l'accés a l'habitatge, especialment a les persones que tenen més dificultats econòmiques, desenvolupant accions adreçades a obtenir un parc ampli d'habitatges de lloguer social.

2. L'IBAVI, entitat pública empresarial de les previstes a l'article 2.1 b de la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, regulada pel Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels seus Estatuts, i adscrita a la conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears, té com a fins generals els relacionats amb l'habitatge del Govern i de l'Administració de la CAIB resultant competent per a dur a terme i gestionar el Pla d'Habitatge Social del Govern de les Illes Balears, en especial la línia d'acció recollida al Marc d'Actuació 2 on es preveu un programa de captació d'habitatges lliures buits per incorporar-los a la xarxa d'habitatges socials, encarregant-se l'IBAVI de la seva rehabilitació i adequació per a destinar-los al lloguer social de conformitat a les bases per a la regulació d'aquest programa aprovades per acord del Consell d'Administració de l'IBAVI en sessió de dia 21 d'abril de 2016 i la seva modificació per acord del Consell d'Administració de dia 5 d'octubre de 2016.



3. La problemàtica de l'habitatge al territori d'aquesta Comunitat Autònoma exigeix l'actuació coordinada i el recolzament decidit de totes les administracions i d'altres entitats públiques i privades, potenciant la signatura de convenis de col·laboració i altres tipus de mesures eficients i, en el seu cas, innovadores, avaluables quant als seus resultats, per obtenir la incorporació al mercat de lloguer d'habitatges lliures i desocupats en execució de les mesures previstes al Pla d'Habitatge Social del Govern de les Illes Balears.

4. L'Ajuntament de Maó està implementant una borsa d'habitatge social per tal de disposar d'una relació d'habitatges de lloguer disponibles per satisfer la necessitat d'habitatge, estimular la iniciativa privada i possibilitar l'accés a l'habitatge a la població amb ingressos més baixos.

5. Que per al desenvolupament global de polítiques d'habitatge municipals el més indicat és acudir a fórmules de col·laboració institucional, amb institucions autonòmiques, i especialment en aquest cas, amb l'Institut Balear d'Habitatge, IBAVI, com empresa pública catalitzadora de les actuacions en matèria d'habitatge.

6. L'Ajuntament de Maó té interès en contribuir a l'impuls i desenvolupament del programa de captació d'habitatge lliure per a lloguer social previst al Marc d'Actuació 2 del Pla d'Habitatge Social del Govern de les Illes Balears de la gestió del qual n'és responsable l'IBAVI, instrumentalitzant aquesta col·laboració mitjançant la difusió, promoció, impuls, recerca, captació i mobilització d'habitatge lliure d'acord a les bases per a la regulació d'aquest programa aprovades pel Consell d'Administració de l'IBAVI en sessió de dia 21 d'abril de 2016 i la seva modificació per acord del Consell d'Administració de dia 5 d'octubre de 2016 per a sotmetre a l'avaluació, acceptació o rebuig, discrecional i facultatiu de l'IBAVI.

7. El Consell d'Administració de l'IBAVI en sessió celebrada el dia 5 de maig de 2017, va aprovar la signatura d'aquest conveni.

Les parts ens reconeixem mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest Conveni, d'acord amb les següents

Clàusules

1. Aquest conveni té per objecte establir un règim de col·laboració entre l'Ajuntament de Maó i l'IBAVI per al desenvolupament del programa de captació d'habitatge lliure per a lloguer social previst al Marc d'Actuació 2 del Pla d'Habitatge Social del Govern de les Illes Balears i de conformitat als requisits i condicions establertes a les bases per a la regulació del programa aprovades per acord del Consell d'Administració de l'IBAVI en sessió de dia 21 d'abril de 2016 i la seva modificació per acord de dia 5 d'octubre de 2016 que, signades per les parts, s'integren i formen part d'aquest conveni.
2. A tal efecte, l'Ajuntament de Maó es compromet a intervenir activament a la difusió, promoció, impuls, recerca, captació i mobilització d'habitatge lliure en el Marc d'Actuació 2 del Pla d'Habitatge Social, contactant amb els propietaris informant-los dels requisits i condicions del programa, realitzar les gestions necessàries per, al seu cas, obtenir el consentiment, i a traslladar i sotmetre la proposta a l'informe tècnic d'avaluació de l'IBAVI qui, prèvia comprovació del compliment i l'adequació de l'habitatge a les bases del programa anteriorment referides, i de forma discrecional i facultativa, podrà acceptar o rebutjar la proposta de cessió de l'ús de l'habitatge.
3. Per al desenvolupament d'aquestes actuacions, el personal tècnic del Servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Maó captarà els habitatges susceptibles d'inserció en aquest programa dels habitatges inscrits a la Borsa d'habitatges socials municipals i ho comunicarà a l'IBAVI. A més, informarà dels beneficis, ajuts, avantatges i prestacions finançades tant per l'IBAVI com per l'Ajuntament.
4. Una vegada presentada la sol·licitud per a la incorporació al programa de captació d'habitatge lliure per destinar-lo a lloguer social, el personal tècnic de l'Ajuntament, comprovarà la documentació requerida al programa. L'arquitecte/a municipal realitzarà la primera visita per fer una valoració de l'habitatge, emetrà un primer informe, que es remetrà a l'IBAVI amb la resta de la documentació.
5. L'Ajuntament de Maó com entitat col·laboradora servirà d'enllaç entre l'IBAVI i les persones propietàries del habitatge per tal de facilitar la gestió del procediment. Als efectes l'IBAVI aportarà la documentació, fullets i el suport informàtic que es requereixi.

6. L'IBAVI, finalitzat el procediment d'incorporació dels habitatges al programa, remetrà a l'Ajuntament un llistat amb els habitatges incorporats al Programa per tal que l'Ajuntament pugui mediar amb les persones inscrites com demandants d'habitatges socials i informar-les dels habitatges més adients a les seves necessitats. L'Ajuntament facilitarà les visites als immobles de les possibles persones interessades en l'arrendament i ho comunicarà a l'IBAVI perquè procedeixi a l'adjudicació dels immobles.

7. L'adjudicació definitiva correspondrà a l'IBAVI com a titular del contracte de cessió d'usdefruit temporal per a l'arrendament, gestió i administració de l'habitatge.

8. La intervenció i mediació de l'Ajuntament de Maó a la promoció, recerca i captació d'habitatge per a la cessió del seu ús, gestió i administració a l'IBAVI per a destinar-ho a lloguer social, no implica el naixement de cap tipus de vinculació o obligació entre ambdues parts, ni tampoc entre aquest Institut i el propietari.

L'acceptació o el rebuig de la proposta de cessió de l'ús de l'habitatge per part de l'IBAVI serà discrecional i facultativa, supeditant l'admissió a l'informe tècnic d'avaluació i comprovació del seu estat de conservació, a la demanda d'habitatge a la zona, a la seva adequació als requisits i condicions del programa i a les disposicions pressupostàries de l'Institut.

9. L'IBAVI es compromet a proporcionar tota la informació necessària i detallada dels requisits i condicions del programa recollides a les bases que s'integren en aquest conveni, i a resoldre qualsevol dubte derivat de la seva correcta interpretació.

10. D'aquest conveni de col·laboració no es deriven obligacions econòmiques per les parts.

L'Ajuntament de Maó executarà els seus compromisos a partir dels recursos humans i materials de què disposi.

11. El termini de vigència d'aquest conveni serà d'un any a comptar des de la data de la signatura, i s'entendrà prorrogat per anualitats sempre que no hagi denúncia

expressa de les parts, ben entès que la totalitat de la seva durada està vinculada a la vigència del Pla d'Habitatge Social del Govern de les Illes Balears, especialment a les accions derivades del Marc d'Actuació 2 destinat al programa de captació d'habitatge lliure per destinar-lo a lloguer social. No obstant allò, les parts podran convenir la seva resolució en qualsevol moment.

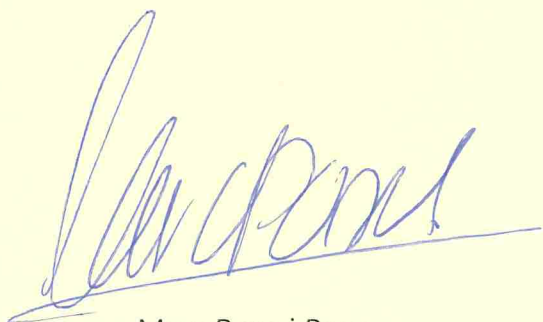
En qualsevol cas, el termini de la vigència d'aquest conveni estarà sotmès a la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del Règim Jurídic del Sector Públic.

Com a mostra de conformitat, signem aquest Conveni en dos exemplars.

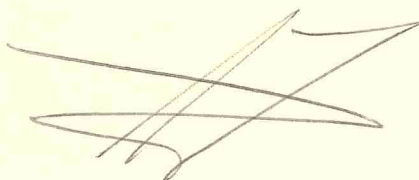
Maó, 14 de juny de 2017

El President de l'IBAVI

La batllessa de l'Ajuntament de Maó



Marc Pons i Pons



Conxa Juanola Pons

BASES PER A LA REGULACIÓ DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓ D'HABITATGE LLIURE PER A DESTINAR-LO A LLOGUER SOCIAL PREVIST AL PLA D'HABITATGE SOCIAL DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS. (Redacció adequada a la modificació autoritzada per l'acord del Consell d'Administració de l'IBAVI en sessió de dia 5/10/2016 –supressió 4.2 estat càrregues i gravàmens).

ÍNDEX

- 1. Objectiu i descripció del programa.**
- 2. Competència.**
- 3. Avantatges pels propietaris.**
- 4. Requisits dels habitatges.**
- 5. Termini i causes de resolució.**
- 6. El Canon a favor del propietari i la renda al lloguer social**
- 7. Procediment per incorporar habitatges al programa**

1. OBJECTIU, i DESCRIPCIÓ DEL PROGRAMA.

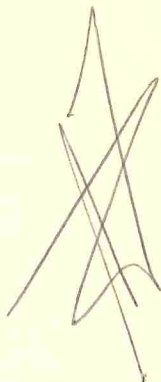
L'objectiu del programa és promoure la rehabilitació, captació, mobilització i cessió d'ús, gestió i administració a l'IBAVI d'habitatge privat buit per a destinar-lo a lloguer social per un termini de 9 anys, i possibilitant atendre les necessitats de col·lectius vulnerables i incentivar l'entrada en el mercat de lloguer d'habitatges buits o habitualment desocupats per a destinar-los a domicili habitual i permanent dels arrendataris.

L'IBAVI durà a terme el condicionament o rehabilitació amb fons públics, millorant les seves condicions d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica.

Els cedents, persona física o jurídica, tindran de reunir i acreditar per qualsevol medi admès en dret la condició de propietaris de l'habitatge amb capacitat jurídica i d'obrar suficient i tenir-ne la lliure disposició.

2. COMPETÈNCIA

L'IBAVI, entitat pública empresarial del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears adscrit a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat per mitjà de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, de conformitat al Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels seus estatuts, té com a fins generals els relacionats amb



l'habitatge del Govern i de l'Administració de la CAIB, resultant competent per a dur a terme i gestionar els plans d'habitatge.

Com a conseqüència d'allò, és l'organisme competent i responsable de la gestió i administració dels habitatges incorporats al programa de captació d'habitatge lliure per lloguer social previst al Pla d'Habitatge Social del Govern de les Illes Balears.

A l'acord de cessió de l'ús, gestió i administració de l'habitatge a favor de l'IBAVI, el propietari-cedent haurà de manifestar la voluntat expressa de que aquest Institut, que és qui el lloga al destinatari final del programa de lloguer social de conformitat a les disposicions contingudes en aquest document, assumeixi com a cessionari les funcions i drets propis de l'arrendador al futur contracte de lloguer.

L'acceptació o el rebuig de la cessió de l'ús de l'habitatge per part de l'IBAVI serà discrecional i facultativa, i l'admissió se supeditarà a l'informe tècnic d'avaluació i comprovació del seu estat de conservació, a la demanda d'habitatge a la zona i la seva adequació al programa i a les disposicions pressupostàries.

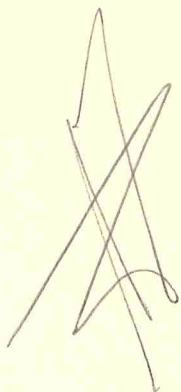
3. AVANTANTGES PELS PROPIETARIS

Com a contraprestació per la cessió de l'ús, gestió i administració de l'habitatge, i passats dos mesos des de la acceptació de l'habitatge i la seva incorporació al programa, el propietari tindrà garantit el seu manteniment, la reparació dels desperfectes, i obtindrà el pagament d'un cànon o renda mensual des d'un mínim de 150 euros.

En el cas que en els habitatges calgui realitzar obres de rehabilitació o millora que no siguin estructurals, estrictament necessàries per garantir la seva habitabilitat, aquestes aniran a càrrec de l'IBAVI de conformitat a les seves disposicions i limitacions pressupostàries. El cost de la reforma no podrà ser superior a 15.000 euros per habitatge.

La previsió aproximada d'aquestes despeses és la següent(modificable en cada cas segons criteris tècnics):

- Aïllament tèrmic (façanes y cobertes)
- Sistema de climatització i ACS amb energies renovables.
- Millora de finestres i proteccions solars.



- Obres de adequació (instal·lacions , pintura, etc).

L'IBAVI, pel seu compte, gestiona el procés de tramitació administrativa de permisos, llicències, redacció de projecte, concurs per a la selecció d'empresa constructora, execució de les obres, final d'obra, i durà a terme el condicionament o la rehabilitació de l'habitatge millorant les seves condicions d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica, garantint al menys la millora d'una lletra en la qualificació energètica, la qual es reflectirà en l'expedició de la qualificació corresponent tal com estableix la llei.

Anirà a càrrec de l'IBAVI la contractació d'una assegurança multirisc durant tota la vigència del termini de la cessió.

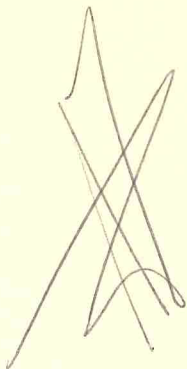
El propietari serà responsable d'aquelles reparacions sobrevingudes que tinguin origen en causa que li sigui imputable tal com instal·lacions defectuoses, vicis ocults, substitució d'elements, etc.

Seràn de compte i càrrec del propietari el pagament dels impostos, tributs, taxes que graven la propietat de l'habitatge i les despeses i derrames extraordinàries de l'habitatge i, al seu cas, de l'edifici.

4. REQUISITS DELS HABITATGES.

L'habitatge tindrà de complir els següents requisits mínims:

1. Estar ubicat al territori de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, sobre sòl urbà a municipis on existeixi demanda d'habitatge en lloguer social.
2. Que l'habitatge sigui lliure, no sotmès a cap règim de Protecció Oficial/Pública o similar.
3. Disposar de la Certificació d'eficiència energètica o estar en condicions d'obtenir-la. Al cas de no disposar-ne, l'IBAVI, pel seu compte i càrrec exclusiu, s'encarregarà de la seva tramitació.
4. Disposar de les instal·lacions i serveis necessaris associats als subministraments d'aigua, electricitat, gas, clavegueram, vorera, vial, telefonia, i qualsevol altre i estar al corrent al seu pagament.



S'acreditarà el compliment d'aquests requisits mitjançant còpia dels darrers rebuts dels subministraments pagats, dels butlletins d'instal·lacions, de les altes dels comptadors, etc.

5. Estar al corrent al pagament dels tributs, taxes, impostos i despeses comunitàries imputables a l'habitatge.

A tal efecte s'acompanyarà còpia dels rebuts pagats corresponent al darrer exercici de l'Impost sobre Bens Immobles -IBI-, incineració i escombraries, o Certificat de l'ATIB o de l'Ajuntament d'estar al corrent al pagament d'impostos, taxes, arbitris, i de no tenir cap tipus de deutes, així com el Certificat de la Comunitat de Propietaris acreditatiu d'estar al corrent al pagament de les despeses comunitàries.

6. No estar sotmès a expedient de disciplina urbanística.
7. Certificació d'haver encarregat l'ITE si fos necessari.
8. Mobles. Si s'accepta amb mobles, aquest seran inventariats i l'IBAVI no serà responsable de la seva reparació o substitució en cas de ruptura o destrucció. L'existència de mobles no suposarà increment de la contraprestació per la cessió.
9. Informe favorable del Departament Tècnic de l'IBAVI amb inventari d'instal·lacions, mobiliari, obres necessàries i pressupost per a la seva execució, previ al contracte.

En cas de ser necessari, es fixaran les reparacions a realitzar per incloure l'habitatge al programa.

Per a l'incorporació dels habitatges al programa els cedents hauran d'acreditar la personalitat, la titularitat de l'immoble, la legitimitat i les facultats suficients per a formalitzar la cessió, tot allò mitjançant nota registral actualitzada de la finca, còpia acarada del títol de transmissió, de l'escriptura d'apoderament, o per qualsevol mitjà ajustat a dret.

5. TERMINI i CAUSES DE RESOLUCIÓ.

La cessió de l'ús, gestió i administració a favor de l'IBAVI per a destinar-lo a lloguer social es farà per un termini de 9 anys, amb un mínim de 3 anys, prorrogable de mutu acord.



A partir del 3r any, el propietari pot recuperar l'ús de l'habitatge mitjançant sol·licitud formulada amb 3 mesos d'antelació, retornant a l'IBAVI la part proporcional de l' inversió realitzada per aquest Institut. En aquest cas, s'hauran de computar totes les despeses imputables a les reformes (tècnics, taxes, impostos i totes les despeses generades per a la millora d'habitabilitat i energètica de l'habitatge).

Transcorreguts els 9 anys des la signatura del contracte de lloguer, sense convenir-se la pròrroga, es retornarà l'habitatge en bon estat de conservació, excepte el desgast normal generat per l'ús en arrendament, pel tal que el propietari pugui disposar de l'habitatge de forma immediata. En cas que l'habitatge es trobi ocupat en virtut d'un contracte d'arrendament en vigor, el propietari haurà de subrogar-se en aquest sempre que l'arrendatari es trobi al corrent en el pagament de la renda.

L'aparició a l'habitatge o a l'edifici, de deficiències o patologies tècniques complexes de difícil resolució que impossibilitin la gestió normal de l'arrendament podrà donar lloc a la resolució de la cessió de l'ús, gestió i administració de l'habitatge. L'existència d'aquesta causa de resolució serà avalada per un informe tècnic que es traslladarà a la propietat.

6. EL CANON A FAVOR DEL PROPIETARI.

El propietari cobrarà un cànon mensual a partir d'un import mínim de 150 Euros, passats dos mesos des la acceptació de l'habitatge i la seva incorporació al programa, aquest dos mesos tindran la consideració de carència per a l'execució de les obres de condicionament en el cas de ser necessàries.

7. PROCEDIMENT PER INCORPORAR HABITATGES AL PROGRAMA

Les sol·licituds d'incorporació d'habitatges al programa, degudament emplenades, es dirigiran a l'IBAVI

A la sol·licitud el propietari tindrà de justificar i acreditar documentalment, conforme a Llei, la titularitat i el compliment de tots els requisits exigits per accedir al programa; autoritzar l'inspecció de l'habitatge per part dels tècnics de l'IBAVI; manifestar la voluntat de cedir a l'IBAVI les funcions i drets propis de l'arrendador al futur contracte d'arrendament.

Si s'escau, la sol·licitud haurà de ser subscripta per tots els propietaris i no s'acceptaran aquelles que no s'acompanyin de tota la documentació requerida.



Presentada la sol·licitud, i amb caràcter previ a l'incorporació dels habitatges al programa, el Departament Tècnic de l'IBAVI inspeccionarà l'immoble i informarà sobre el seu estat, compliment de les condicions mínimes requerides al programa, les obres de condicionament o rehabilitació necessàries, la renda màxima a aplicar, el cànon a favor del propietari i finalitzarà amb una valoració favorable o desfavorable a l'incorporació al programa.

En l'informe tècnic favorable a l'incorporació de l'habitatge al programa haurà de constar l'acceptació i conformitat del propietari amb el seu contingut.

Per a la futura assignació entre els sol·licitants d'habitatge acollit en aquest programa, l'informe tècnic també avaluarà les característiques de l'habitatge en quan a superfície, distribució, accessibilitat.

A la vista de l'informe tècnic i comprovada l'adequació de l'habitatge als requisits del programa, l'IBAVI resoldrà i notificarà al propietari l'acceptació o rebuig per l'incorporació de l'habitatge al programa. A la resolució es farà constar el termini de la cessió, l'import de la renda i del cànon a favor del propietari, i les restants condicions essencials de la cessió.

D'arribar a un acord, conegudes i acceptades pel propietari del condicions de la cessió es signarà el contracte de cessió d'usdefruit temporal per a l'arrendament, gestió i administració de l'habitatge a favor de l'IBAVI.

