

## **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.**

### **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 Cànon 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 possibilitar 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, i millorarà les seves condicions d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica.

Els cedents, persona física o jurídica, hauran 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, i resulta 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 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 rebutj 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. AVANTATGES PER ALS PROPIETARIS**

Com a contraprestació per la cessió de l'ús, gestió i administració de l'habitatge, i passats dos mesos des l'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 i cobertes)
- Sistema de climatització i ACS amb energies renovables.
- Millora de finestres i proteccions solars.
- Obres d'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 haurà 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. Estar lliure d'ocupants.
3. Que l'habitatge sigui lliure, no sotmès a cap règim de Protecció Oficial Pública o similar.
4. 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.
5. 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.
6. 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 Béns Immobles -IBI-, incineració i escombraries, o

Certificat de l'ATIB o de l'Ajuntament d'estar al corrent del 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.

7. No estar sotmès a expedient de disciplina urbanística.
8. Certificació d'haver encarregat l'ITE si fos necessari.
9. 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.
10. 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 la 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 la 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 CÀNON A FAVOR DEL PROPIETARI.**

El propietari cobrarà un cànon mensual a partir d'un import mínim de 150 Euros, passats dos mesos des l'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 haurà de justificar i acreditar documentalment, conforme a Llei, la titularitat i el compliment de tots els requisits exigits per accedir al programa; autoritzar la 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 la 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 la incorporació al programa.

En l'informe tècnic favorable a la 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 quant 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 la 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 les condicions de la cessió se signarà el contracte de cessió d'usdefruit temporal per a l'arrendament, gestió i administració de l'habitatge a favor de l'IBAVI.

## ÚS INTERN

### **DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR AMB LA SOL·LICITUD D'INCORPORACIÓ AL PROGRAMA DE REHABILITACIÓ D'HABITATGE LLIURE PER A DESTINAR-LO A LLOGUER SOCIAL PREVIST AL PLA HABITATGE SOCIAL DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS.**

1. Còpia acarada DNI/NIF/CIF (persona física o jurídica), de tots els propietaris que hauran de signar la sol·licitud conjuntament.
2. Nota registral actualitzada acreditativa de titularitat i càrregues i còpia acarada de l'escriptura de propietat.
3. Si intervé apoderat en nom i representació del propietari (persona física o jurídica): còpia acarada DNI de l'apoderat i de l'escriptura d'apoderament amb facultats suficients per allò, i declaració jurada de la vigència de l'apoderament.
4. Si la propietat l'ostenta una societat mercantil: Certificació de l'acord de l'òrgan de govern de l'entitat autoritzant la cessió.  
  
Si es tracta d'una Comunitat de Propietaris, Certificació de l'acord i fotocòpia acarada del DNI del president.
5. Còpia acarada Cèdula habitabilitat.
6. Còpia acarada Certificat Eficiència Energètica.
7. Còpia dels rebuts pagats per subministraments, justificant l'alta a la contractació i estar al corrent en el seu pagament
8. Còpia darrers rebuts pagats per impostos, tributs, taxes o Certificació de l'ATIB o de l'Ajuntament, acreditativa de la inexistència de deute.
9. Certificació acreditativa d'estar al corrent al pagament de les despeses comunitàries.
10. Certificació acreditativa de no estar sotmès a expedient de disciplina urbanística.
11. Documentació acreditativa de la titularitat cadastral de l'immoble.
12. Certificació d'haver encarregat l'ITE si fos necessari.