

Secció I. Disposicions generals

CONSELL DE GOVERN

4447

Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors

PREÀMBUL

I

La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, dedica el capítol IV del títol IV als habitatges desocupats.

La Llei estableix el concepte d'habitatge desocupat com el que roman deshabitat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació.

A fi d'evitar aquesta situació de desocupació, es preveu la necessitat de dur a terme polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat d'aquests habitatges desocupats i s'estableix el deure de col·laboració en la detecció d'aquestes situacions.

Per tal de facilitar la mobilització del parc d'habitatge existent que es troba desocupat la titularitat del qual correspon a grans tenidors, és necessària una eina que en permeti el control i la gestió de manera eficaç i que, a la vegada, serveixi per obtenir informació valuosa a l'hora de dissenyar les polítiques públiques en matèria d'habitatge; aquests són alguns dels motius principals pels quals es crea el Registre d'habitatges desocupats.

Els habitatges desocupats de grans tenidors que constin inscrits en el Registre poden ser objecte de cessió temporal a l'Institut Balear de l'Habitatge (d'ara endavant, IBAVI), que s'ha d'encarregar de gestionar-la pel termini establert per als contractes de lloguer d'habitatge habitual en la normativa bàsica estatal, prorrogable per acord mutu de les parts.

Amb l'aprovació d'aquest Decret es pretén establir el marc reglamentari necessari per tal de regular, d'una manera objectiva i transparent, el procés de cessió temporal dels habitatges desocupats, amb observança de la normativa existent en matèria d'expropiació. Així doncs, s'estableixen els requisits, els límits i les condicions de la cessió, així com els termes d'aquesta.

Aquesta cessió s'ha de produir tenint en compte totes les condicions i els requisits establerts per llei i reglament, i amb la fixació d'un preu just per la cessió temporal.

Per tal de fixar el preu just, en cas de discrepàncies en la determinació, es crea el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats com a òrgan administratiu, sense personalitat jurídica i compost per juristes, arquitectes i arquitectes tècnics.

Finalment, en aquest Decret es regula la gestió dels habitatges cedits a l'IBAVI a l'efecte de l'adjudicació a les persones o famílies necessitades. L'IBAVI assumeix la gestió dels habitatges cedits, regula el procés d'adjudicació d'acord amb la normativa d'adjudicació i equipara aquests habitatges cedits, atesa la seva condició, als habitatges protegits.

II

El títol competencial per a la regulació de la matèria objecte d'aquest Decret el determina l'article 30.3 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, aprovat per la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, que atorga a aquesta Comunitat Autònoma la competència exclusiva en matèria d'habitatge.

A l'empara d'aquesta competència exclusiva, es va dictar la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, la qual, en la disposició final primera, autoritza el Consell de Govern a dictar totes les disposicions que siguin necessàries per desplegar aquesta Llei, i també la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat a dictar, si escau, les ordres de desplegament.

La Llei 5/2018 remet a un desplegament reglamentari posterior el procés d'inscripció, la modificació i la cancel·lació de les dades del Registre, així com totes les disposicions que siguin necessàries per al funcionament correcte. També remet a desplegament reglamentari el procediment per reclamar la cessió d'habitatges desocupats, les rendes aplicables i la resta de les condicions aplicables a la cessió. En aquest Decret s'ha tingut en compte el que estableix, en aquest sentit, el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

L'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, estableix que en l'exercici de la potestat reglamentària les administracions públiques han d'actuar d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència. Aquest Decret s'adequa als principis esmentats en els aspectes següents:

- a. Principi de necessitat: la iniciativa normativa queda justificada atès que deriva d'un manament legal establert en la Llei 5/2018. La necessitat d'aprovar aquest Decret respon a la necessitat de poder ampliar el parc d'habitatge existent i poder oferir-lo a persones amb dificultats per a l'accés a un habitatge digne.
- b. Principi d'eficàcia: el Decret respecta el principi d'eficàcia atès que es considera l'instrument idoni per garantir les finalitats perseguides.
- c. Principi de proporcionalitat: el Decret conté la regulació imprescindible per atendre les necessitats per cobrir amb la norma.
- d. Principi de seguretat jurídica: aquest principi també es compleix, atès que la iniciativa normativa s'exerceix de forma coherent amb la resta de l'ordenament jurídic.
- e. Principi de transparència: les administracions públiques, en aplicació d'aquest principi, han de possibilitar un accés senzill, universal i actualitzat a la normativa en vigor i als documents relatius al procediment d'elaboració, en els termes de l'article 7 de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, a més de facilitar una participació activa dels destinataris potencials en l'elaboració de les normes. D'acord amb l'article 133 de la Llei 39/2015, s'ha duit a terme el tràmit de consulta prèvia a la ciutadania mitjançant la pàgina web Participació Ciutadana i el tràmit d'audiència i informació pública per un període ampli, cosa que ha possibilitat la participació dels ciutadans des d'un primer moment.
- f. Principi d'eficiència: la iniciativa normativa ha d'evitar càrregues administratives innecessàries o accessòries i racionalitzar la gestió dels recursos públics en l'aplicació. No obstant això, la creació i la posada en funcionament del Registre d'habitatges desocupats implica l'existència de càrregues per part dels grans tenidors, com són la comunicació a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat de la relació d'habitatges desocupats dels quals siguin titulars per inscriure'ls, així com l'aportació de dades referents a aquests habitatges.

Així doncs, per tal de donar compliment al manament establert per la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears; a proposta del conseller de Territori, Energia i Mobilitat; consultat el Consell Econòmic i Social de les Illes Balears, que ha emès el Dictamen núm. 17/2018; d'acord amb el Consell Consultiu, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de 10 de maig de 2019, dicta el següent

DECRET

TÍTOL I

HABITATGES DESOCUPATS

Article 1

Objecte

Aquest Decret té per objecte desplegar el que s'estableix en el capítol IV del títol IV de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i, en concret, regular el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors, el procediment d'inscripció, la modificació i la cancel·lació de les dades del Registre, el procediment de cessió a l'IBAVI de la gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors inscrits en el Registre, així com els criteris de gestió d'aquests habitatges per part de l'IBAVI.

Article 2

Habitatge desocupat

1. D'acord amb el que estableix l'article 36 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, s'entén per *habitatge desocupat* el que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació. En tot cas, l'ocupació ha de ser efectiva i no és suficient l'existència d'un títol jurídic habilitant.
2. Es presumeix que un habitatge es troba desocupat quan hi ha algun dels indicis següents, sense que aquesta llista tenguí la consideració de tancada:

- No es destina de forma efectiva a l'ús residencial previst legalment.
- No consta cap persona empadronada actualment a l'habitatge.
- La recepció de les notificacions i del correu es faci en un lloc distint de l'habitatge.
- Les declaracions o els actes propis del titular de l'habitatge.
- El consum mínim dels serveis subministrats d'aigua, gas o electricitat són anormals.

A l'efecte del consum de subministraments, s'ha de tenir en compte la mitjana habitual per habitatge i any que resulti dels valors proporcionats per les empreses subministradores que prestin serveis a la localitat de referència. A falta d'aquestes dades, es poden utilitzar els valors indicats en els apartats següents, que poden ser objecte de modificació o actualització reglamentària:



a) El consum d'aigua que, a falta d'informació més específica per part dels serveis subministradors corresponents, permet considerar desocupat un habitatge:

- Si és inferior a 0,21 metres cúbics per habitatge i mes.
- Si és inferior a 2,47 metres cúbics per habitatge i any.

b) El consum d'electricitat que, a falta d'informació més específica per part dels serveis subministradors corresponents, permet considerar desocupat un habitatge:

- Si és inferior a 24 kilowatts hora per habitatge i mes.
- Si és inferior a 291 kilowatts hora per habitatge i any.

3. Si d'ofici o per denúncia es té constància que un habitatge es troba desocupat, s'ha d'iniciar el procediment d'inspecció, i sancionador si escau, que sigui necessari, per tal de determinar si l'habitatge es troba efectivament desocupat o no.

Article 3

Causes justificades de desocupació

Es considera que hi ha causa justificada per a la desocupació continuada en els casos següents:

- Que l'habitatge estigui pendent de la resolució d'algun litigi que afecti els drets derivats de la propietat.
- Que l'habitatge estigui gravat amb algun dret real o càrrega que impedeixi ocupar-lo.
- Que l'habitatge estigui ocupat il·legalment.
- Que sigui un habitatge de segona residència sempre que no es trobi dins una àrea declarada d'emergència en matèria d'habitatge o que no pertanyi a un gran tenidor d'habitatges.
- En els supòsits de trasllat de domicili per motius laborals, d'estudis, de salut, de dependència o d'emergència social, acreditats degudament.
- Que hi hagi altres causes, diferents de les anteriors, acreditades degudament, que impedeixin de forma justificada l'ocupació de l'habitatge.

Article 4

Grans tenidors

S'entén per *gran tenidor d'habitatges* la persona física o jurídica que, per si mateixa, de manera directa, o indirectament a través de la participació en les societats o grups de societats dels quals tenguí el control efectiu, disposa de deu o més habitatges, en l'àmbit de les Illes Balears, en règim de propietat, lloguer, usdefruit o qualsevol altre dret que la faculti per cedir-ne l'ús, i que té com a activitat econòmica la promoció immobiliària, la intermediació, la gestió, la inversió, la compravenda, el lloguer o el finançament d'habitatges. Als efectes d'aquest Decret, es considera que hi ha un grup de societats quan es dona algun dels casos establerts en l'article 42 del Codi de comerç.

Article 5

Obligació de col·laboració

A fi d'acreditar la desocupació d'un habitatge, la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat i els consells insulars i els ajuntaments dins el seu àmbit territorial i competencial, poden demanar la col·laboració a qualsevol persona física o jurídica que pugui aportar informació.

En particular, estan obligats a prestar col·laboració:

- a) Les companyies subministradores i les entitats gestores dels serveis d'aigua, gas, electricitat o telecomunicacions amb relació als consums anormals dels serveis subministrats.
- b) Les entitats locals respecte del cens o del padró municipal.
- c) Les persones físiques o jurídiques relacionades amb la promoció i la intermediació immobiliària respecte a la informació que sigui rellevant per determinar la destinació o l'ús dels habitatges.
- d) Les comunitats de propietaris i els administradors de finques.





TÍTOL II

REGISTRE D'HABITATGES DESOCUPATS

Capítol I

Disposicions generals

Article 6

Naturalesa i objecte

1. Per la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, es va crear el Registre d'habitatges desocupats, de caràcter administratiu, autonòmic i sota la dependència orgànica de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, mitjançant l'adscripció a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.
2. Aquest Registre té per objecte el control i el seguiment dels habitatges que es troben en situació legal de desocupació i que corresponen, per qualsevol títol, a grans tenidors d'habitatge.
3. L'organització i el funcionament del Registre d'habitatges desocupats es regeix pel que disposa la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, pel que disposa aquest Decret i per les disposicions que es puguin dictar per desplegar-lo.
4. Correspon a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge dictar les resolucions i els actes derivats de la gestió d'aquest Registre.

Article 7

Finalitats

El Registre d'habitatges desocupats té com a finalitats principals les següents:

- Permetre identificar els habitatges que es troben en situació legal de desocupació.
- Servir com a instrument de control i seguiment dels habitatges desocupats.
- Servir de base per a la incoació de l'expedient de cessió dels habitatges inscrits a l'IBAVI per gestionar-los, si escau.
- Proporcionar informació i dades estadístiques respecte del parc d'habitatge existent.
- Servir per dissenyar les polítiques d'habitatge dirigides a pal·liar la manca d'habitatges.
- Proporcionar informació per tal de mobilitzar el parc d'habitatges existent.

Article 8

Actuacions d'inspecció

Amb la finalitat de poder fer efectiu el dret d'accés a l'habitatge a la ciutadania de les Illes Balears, especialment a les persones que es troben en situació d'especial vulnerabilitat, la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat ha de dur a terme les actuacions inspectores i les comprovacions que siguin necessàries per tal de determinar si els habitatges efectivament desocupats consten en el Registre.

Capítol II

Inscripció

Article 9

Objecte

1. Són objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges desocupats els habitatges que reuneixen les condicions següents:
 - Estan situats en l'àmbit de les Illes Balears.
 - Estan desocupats de manera continuada per un període superior a dos anys.
 - La titularitat dels quals és d'un gran tenidor.
2. La inscripció d'un habitatge en el Registre es pot efectuar per comunicació prèvia del gran tenidor, per denúncia o d'ofici, en cas que es detectin habitatges desocupats a través de la tasca inspectora, amb independència de la sanció que pugui correspondre.



**Article 10****Subjectes obligats**

1. Els grans tenidors d'habitatges tenen l'obligació de comunicar a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat la relació d'habitatges desocupats per tal que s'inscriguin en el Registre.
2. Qualsevol canvi respecte a la situació dels habitatges que ja constin inscrits en el Registre s'ha de comunicar a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge en el termini de quinze dies hàbils.
3. L'incompliment de les obligacions previstes en els punts anteriors comporta la incoació del procediment sancionador corresponent.

Article 11**Contingut**

El Registre d'habitatges desocupats ha d'incloure, com a mínim, les dades següents:

- La titularitat de l'habitatge.
- L'adreça completa.
- La superfície útil.
- La referència cadastral.
- La identificació registral.
- L'origen de títol adquisitiu de l'habitatge pel gran tenidor.
- L'existència d'altres càrregues sobre l'habitatge que n'afectin la possessió.
- Si disposa de cèdula d'habitabilitat.
- Si és un habitatge lliure o de protecció pública. En aquest darrer cas, s'ha d'especificar si ho és en règim de venda o de lloguer.
- Altres dades que permetin determinar les condicions de conservació i manteniment de l'immoble.
- Qualsevol canvi que afecti l'immoble: canvi de titularitat, transmissió de l'immoble, etc.
- Qualsevol altra dada complementària que es consideri pertinent.

Article 12**Cancel·lació**

1. La cancel·lació de la inscripció d'un habitatge en el Registre d'habitatges desocupats es pot produir:
 - Per l'ocupació efectiva de l'habitatge per qualsevol títol habilitant.
 - Per la venda de l'habitatge inscrit sempre que el comprador sigui una persona física o jurídica que no tenguí la consideració de gran tenidor.

En ambdós casos, s'ha de comunicar aquesta circumstància en el termini de quinze dies hàbils comptadors des del moment en què es produeixi l'ocupació efectiva o des de la data de l'escriptura de compravenda.

2. Es poden dur a terme les actuacions i les comprovacions que siguin necessàries per tal de verificar l'existència de l'ocupació.
3. En el moment de la presentació de la cancel·lació s'ha d'adjuntar la documentació inscrita en el registre de la propietat respectiu.

Article 13**Obligacions del responsable del Registre**

L'òrgan responsable de la gestió del Registre està obligat al compliment de les actuacions següents:

- Inscriure els habitatges desocupats.
- Mantenir actualitzades les dades del Registre.
- Arxivar i custodiar les dades de caràcter públic.
- Mantenir la confidencialitat de les dades que consten en el Registre conforme a la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, i al Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades).
- Facilitar la informació requerida per altres administracions públiques.
- Fer les anotacions que siguin necessàries, així com les modificacions i cancel·lacions.
- Posar en coneixement del servei d'inspecció qualsevol irregularitat de la qual tenguí coneixement respecte dels habitatges que estan o puguin estar desocupats.



— Qualsevol altra que sigui necessària per al funcionament adequat del Registre.

TÍTOL III

CESSIÓ DELS HABITATGES DESOCUPATS

Capítol I

Disposicions generals

Article 14

Cessió dels habitatges

Els habitatges desocupats que constin inscrits en el Registre d'habitatges desocupats poden ser objecte de cessió temporal a l'IBAVI a fi de poder donar resposta a la necessitat objectiva d'habitatge, sempre que es donin els requisits establerts en aquest Decret.

Article 15

Requisits

Per a la cessió dels habitatges a què es refereix l'article anterior, s'han de verificar les circumstàncies objectives següents:

- a) Quan hi hagi una necessitat objectiva d'habitatge o hi hagi dificultats d'accés a aquest per part de la ciutadania, cas en què s'anteposa l'interès públic general al particular del gran tenidor, fet que s'ha d'entendre acreditat sempre que hi hagi persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de l'IBAVI les peticions de les quals no es puguin atendre amb el parc d'habitatge públic disponible.
- b) El nombre de persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits les sol·licituds de les quals no s'hagin pogut atendre durant el darrer any constitueix el límit màxim del nombre d'habitatges desocupats sobre els quals es pot reclamar la cessió a l'IBAVI.
- c) Quan les mesures adoptades per les diferents administracions públiques per tal de resoldre els problemes d'accés a l'habitatge no siguin suficients per atendre la necessitat objectiva d'habitatge, es podrà exigir als grans tenidors la cessió d'habitatges desocupats.
- d) S'ha de garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que pot ser superior a la renda de lloguer que pagui l'arrendatari de l'habitatge.
- e) La cessió d'habitatges desocupats queda limitada per les disponibilitats pressupostàries de l'IBAVI.

Article 16

Límits de la cessió

La cessió de la gestió dels habitatges desocupats a l'IBAVI està limitada per les condicions següents:

- El nombre màxim d'habitatges desocupats sobre els quals es pot reclamar la cessió a l'IBAVI és determinat pel nombre de persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits com a demandants d'habitatge en règim de lloguer les sol·licituds de les quals no s'hagin pogut atendre durant el darrer any.
- La cessió d'habitatges desocupats queda limitada per les disponibilitats pressupostàries de l'IBAVI.

Article 17

Compensació

1. S'ha de garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que ha de fixar en cada cas el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats d'acord amb la normativa estatal i autonòmica que sigui d'aplicació.
2. Durant la vigència de la cessió, el preu just s'ha de revisar anualment mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat, expressat amb dos decimals, i s'ha d'utilitzar com a referència l'últim mes amb dades disponibles. En el cas que l'índex sigui negatiu, s'ha de considerar que el valor de la revisió és zero. En cap cas la demora en l'aplicació de la revisió implica la renúncia o la caducitat.
3. Una vegada establert el preu just, se n'ha de fer l'abonament mitjançant una transferència bancària al compte del titular de l'habitatge per l'import total dels anys establerts de la cessió i en un pagament únic.
4. El gran tenidor té dret al pagament del preu just per la cessió de l'habitatge amb independència que la persona o família beneficiària d'aquest habitatge cedit estigui al corrent o no en el pagament de la renda de lloguer estipulada, sens perjudici de la demanda judicial que pugui instar l'IBAVI.

**Article 18****Termini de la cessió**

1. La cessió de la gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors inscrits en el Registre és per un termini equivalent a l'establert per als lloguers d'habitatge habitual en la normativa bàsica estatal, prorrogable per acord mutu de les parts.
2. Durant el termini de la cessió, l'IBAVI s'ha d'encarregar de la gestió d'aquests habitatges d'acord amb les prescripcions que s'estableixen en aquest Decret.
3. Una vegada finalitzat el conveni de cessió, l'IBAVI ha de retornar l'habitatge al gran tenidor en les mateixes condicions en què el va rebre.

Capítol II**Procediment de cessió****Article 19****Normativa aplicable**

El procediment de cessió temporal de l'ús de l'habitatge és el regulat en la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa; en el Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, i en la resta de normativa sectorial aplicable, si escau.

Article 20**Procediment de cessió**

1. El procediment de cessió temporal de l'ús de l'habitatge s'inicia amb una comunicació al titular de l'habitatge en què es posa de manifest la necessitat de cessió temporal de l'habitatge i l'acreditació de l'existència de les condicions i dels requisits establerts en aquest Decret. Així mateix, s'ha de fixar el preu just de la cessió temporal.
2. Els informes, els certificats o la resta de documentació acreditativa dels requisits necessaris perquè es pugui dur a terme aquesta cessió temporal de l'ús de l'habitatge formen part de l'expedient i es troben a disposició del titular de l'habitatge o del seu representant.
3. Aquesta comunicació s'ha de notificar al titular de l'habitatge per tal que en el termini de deu dies hàbils, comptadors des de l'endemà de la notificació, pugui manifestar el que consideri oportú.

Si en aquest termini el titular de l'habitatge manifesta la seva conformitat, o si no es rep resposta escrita, es considerarà que el titular de l'habitatge està conforme amb les condicions i la quantia proposada com a preu just, i s'ha de continuar amb el procediment de cessió, que finalitzarà amb un acord convencional entre les parts.

En cas que hi hagi discrepàncies respecte al preu just de la cessió, s'ha d'iniciar el procediment de preu just, que ha de fixar el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats.

La manifestació de l'existència de la discrepància sobre el preu just per part del gran tenidor en cap moment no atura el procediment de cessió de l'habitatge.

4. Durant el temps que duri el procediment de preu just per part del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats, s'ha d'abonar el preu proposat inicialment, fins que el Jurat n'hagi fixat el preu.

Article 21**Cessió convencional**

En cas de conformitat amb les condicions i el preu just estipulat, s'ha de subscriure un conveni entre el gran tenidor titular de l'habitatge desocupat i l'IBAVI a l'efecte d'establir les condicions de la col·laboració entre ambdues parts per a la cessió temporal de l'ús de l'habitatge. En cas de disconformitat, s'ha d'iniciar el procediment de preu just per tal de determinar-lo.



Capítol III

Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats

Article 22

Creació

1. Es crea el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats com a òrgan col·legiat permanent adscrit a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, de caràcter administratiu i sense personalitat jurídica.
2. El Jurat actua amb autonomia i independència de criteri en l'exercici de les seves funcions. Els seus membres no poden rebre ordres o indicacions de cap autoritat amb relació a l'exercici de les funcions que li atribueix aquest Decret.

Article 23

Funcions

Correspon al Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats la taxació, el peritatge i la fixació del preu just en els expedients de cessió temporal de l'ús dels habitatges desocupats la titularitat dels quals correspon a grans tenidors i que constin inscrits en el Registre d'habitatges desocupats, quan hi hagi discrepàncies amb relació al preu just.

Article 24

Composició

1. El conseller de Territori, Energia i Mobilitat ha de fer, amb audiència prèvia als col·legis oficials d'advocats, d'arquitectes i d'aparelladors i arquitectes tècnics de les Illes Balears, una proposta motivada al Consell de Govern del nomenament dels membres del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats. Integren el Jurat els membres següents:

a) Un president o una presidenta: una persona llicenciada en dret, arquitectura o enginyeria de prestigi reconegut, amb més de deu anys d'experiència professional en el sector públic o privat o en l'exercici lliure de la professió.

b) Vocals:

- i. Un lletrat o una lletrada de la Direcció de l'Advocacia de la Comunitat Autònoma.
- ii. Dos tècnics facultatius superiors, experts acreditats en matèria de valoracions de l'especialitat corresponent a la naturalesa dels béns o drets objecte d'expropiació, al servei de la Comunitat Autònoma, que han de ser els ponents.
- iii. Un professional lliure col·legiat, amb experiència acreditada en matèria de valoracions, en representació dels col·legis oficials d'arquitectes o enginyers, depenent de la naturalesa dels béns o drets per expropiar.

c) Un secretari o una secretària: ha d'actuar com a secretari un lletrat al servei de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.

2. Els membres del Jurat es designen per un termini de dos anys.

3. L'assistència a les sessions del Jurat dona dret al cobrament de dietes, conforme a la normativa que sigui d'aplicació.

4. La designació dels membres s'ha de fer d'acord amb el principi de presència equilibrada de dones i homes, d'acord amb l'article 4 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes.

Article 25

Regles de funcionament

1. En allò que no preveu aquest Decret, el funcionament del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats es regeix per les normes relatives als òrgans col·legiats de l'Administració de la Comunitat Autònoma.

2. Els acords del Jurat s'adopten per majoria de vots dels membres presents. En cas d'empat, el president o la presidenta té vot de qualitat. Cap de les persones assistents no pot abstenir-se de votar i la que dissenteixi de la majoria pot formular un vot particular en el termini de 48 hores.

3. Els acords del Jurat són motivats, exhaureixen la via administrativa i són immediatament executius, sens perjudici dels recursos que siguin pertinents.

**Article 26****Seu del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats**

La seu del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats és la de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.

**Capítol IV
Conveni de cessió****Article 27****Despeses generals**

1. Són a càrrec de l'IBAVI les despeses següents:

- Les derivades dels serveis i subministraments de l'habitatge cedit sempre que disposin d'aparells comptadors individualitzats (gas, electricitat, aigua i telèfon).
- El pagament de l'impost sobre béns immobles que gravi directament l'habitatge.
- Les despeses generals per al sosteniment adequat de l'habitatge, els seus serveis, els tributs, les càrregues i les responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge cedit o als seus accessoris.

2. L'IBAVI pot fer repercutir en els beneficiaris del contracte de lloguer les despeses establertes en l'apartat anterior.

3. Són a càrrec del titular de l'habitatge les despeses següents:

- Les obres de conservació, manteniment i reparació de l'habitatge que siguin necessàries per cedir-lo en condicions d'habitabilitat d'acord amb la normativa vigent. En tot cas, l'IBAVI pot, de forma subsidiària, dur a terme aquestes obres i fer-ne repercutir el cost en el preu just que es determina per a la cessió.
- Les despeses derivades de l'adquisició, la conservació, la reparació i la substitució dels comptadors. Correspon als beneficiaris del contracte de lloguer contractar directament els serveis amb les empreses subministradores corresponents.
- Les despeses comunitàries en les propietats sotmeses a règim de propietat horitzontal.

Article 28**Despeses extraordinàries**

1. En cas que l'IBAVI hagi de resoldre el contracte de lloguer per incompliment de les condicions pactades, aquest conveni és títol suficient per tal que l'IBAVI pugui instar la demanda judicial corresponent, encara que la titularitat de l'habitatge sigui del gran tenidor.

Les despeses que es generin per aquest motiu són a càrrec de les parts litigants i en cap cas del propietari de l'habitatge.

2. Les despeses extraordinàries que no derivin del manteniment ordinari de l'habitatge que sorgeixin al llarg de la vigència del conveni de cessió són a càrrec del titular de l'habitatge.

**TÍTOL IV
GESTIÓ DELS HABITATGES DESOCUPATS****Article 29****Gestió**

L'IBAVI assumeix la responsabilitat de la gestió dels habitatges cedits, així com la cessió a les persones o unitats familiars que determini.

Article 30**Selecció dels beneficiaris**

L'IBAVI ha de seleccionar la persona o família que ha d'ocupar l'habitatge d'acord amb el que estableix el Decret 8/2011, de 4 de febrer, pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'IBAVI, i la resta de normativa d'aplicació.

Article 31**Contracte de lloguer**

1. Les condicions del contracte de lloguer de l'habitatge a la persona o família que hagi d'ocupar l'habitatge cedit les estableix l'IBAVI, d'acord amb la normativa que sigui d'aplicació.
2. El contracte de lloguer que s'ha de formalitzar entre l'IBAVI i la persona o família que hagi d'ocupar l'habitatge cedit s'ha d'ajustar al model de contracte de l'IBAVI i ha de contenir, com a mínim, les dades següents:
 - La ubicació: adreça, municipi, codi postal, etc.
 - La referència cadastral.
 - La superfície útil.
 - La renda.
 - La durada del contracte de lloguer i la possibilitat de pròrroga.
 - Les causes de finalització del contracte.
 - Els drets i les obligacions de les parts.

Article 32**Renda de lloguer**

1. La persona beneficiària està obligada a pagar a l'IBAVI una renda mensual de lloguer, la quantia del qual s'ha de determinar d'acord amb els criteris que l'IBAVI aplica per fixar els preus de lloguer dels habitatges protegits. Aquesta renda s'ha de destinar a finançar la compensació pagada als grans tenidors.
2. La quantia de la renda de lloguer no inclou les despeses comunitàries, que són a càrrec del gran tenidor. La resta d'imposts i taxes són a càrrec de la persona o família beneficiària.
3. En cas d'impagament de la renda de lloguer, d'ús inadequat de l'habitatge o d'altres situacions contradictòries amb el contracte signat entre l'usuari i l'IBAVI, aquest ha d'establir les garanties que siguin necessàries pels danys que puguin produir-se en els béns com a conseqüència d'aquesta expropiació d'ús, de manera que no es produeixi una minva en l'esfera jurídica de l'expropiat en restituir-se la plenitud dels seus drets dominicals, sens perjudici d'instar les accions que corresponguin.

Article 33**Finalització del contracte**

1. El contracte de lloguer entre la persona beneficiària i l'IBAVI queda resolt en els casos següents:
 - Per modificació de les circumstàncies personals de la persona que resulti beneficiària de l'arrendament i que impliquin la pèrdua de la condició de beneficiari.
 - Quan, durant la vigència del contracte, l'IBAVI tengui coneixement de l'omissió, l'alteració o la falsedat d'alguna de les dades que es varen tenir en compte per tal de determinar l'adjudicació i l'accés a l'habitatge.
 - Quan es demostrï que el beneficiari està en possessió d'un altre habitatge.
 - Quan l'habitatge romangui desocupat més de tres mesos a l'any, llevat de malaltia acreditada degudament.
 - Quan es perdi la condició de beneficiari.
 - Qualsevol altre motiu recollit en el contracte de lloguer entre l'IBAVI i el beneficiari de l'habitatge.
2. La resolució del contracte per alguna de les causes previstes en el punt anterior dona lloc a l'inici d'un nou procés d'adjudicació d'aquest habitatge, sense que es produeixi cap alteració dels terminis de la cessió temporal de l'habitatge, que continuarà vigent.

Disposició addicional única**Pressuposts**

Anualment l'IBAVI ha de consignar en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, dins cada exercici, una quantia suficient per atendre la cessió temporal d'habitatges.

Disposició transitòria primera**Adjudicació de l'ús d'habitatge protegit per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús**

Mentre no es desplegui reglamentàriament el que disposen els punts 4 i 5 de l'article 70 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, sobre l'adjudicació directa d'habitatges protegits, en els processos d'autopromoció o rehabilitació d'habitatge protegit mitjançant cooperatives d'habitatge en cessió d'ús sense ànim de lucre, legalment constituïdes i inscrites en el registre de cooperatives



oportú, que indiquin en els seus estatuts que es destinaran a l'habitatge habitual i permanent dels seus socis, es podrà adjudicar directament l'ús dels habitatges protegits als socis cooperativistes que compleixin els requisits d'accés prevists per la normativa vigent.

En les segones i posteriors adjudicacions s'ha de seguir l'ordre previst en els estatuts de la cooperativa, en la disposició addicional desena de la Llei 5/2018 i en la normativa aplicable a les cooperatives d'habitatge.

En tots els casos, els cessionaris han de ser socis de la cooperativa, estar inscrits en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits i complir tots els requisits prevists en la legislació d'habitatge de protecció oficial.

Disposició transitòria segona

Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears

Mentre no es desplegui reglamentàriament l'organització i el funcionament de la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears és d'aplicació el que disposa el capítol III del títol III relatiu al Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats.

Disposició transitòria tercera

Preus màxims de venda, de renda i d'ingressos familiars per habitatge protegit

Mentre no es desplegui reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria de preus màxims de venda i renda en funció de la superfície útil total de l'habitatge protegit, i en matèria de límits màxims d'ingressos de la unitat de convivència que permeti l'accés a l'habitatge protegit, són aplicables els preus màxims de venda i renda i els límits màxims d'ingressos familiars establerts en el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-20012, darrera norma estatal d'habitatge protegit que fixa preus màxims per als habitatges de règim general, de règim especial i de règim concertat, fins que no s'aprovi i entri en vigor el reglament que desplegui la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i des de l'entrada en vigor d'aquesta.

Disposició final única

Entrada en vigor

Aquest Decret entra en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 10 de maig de 2019

El conseller de Territori, Energia i Mobilitat

Marc Pons i Pons

La presidenta

Francesca Lluch Armengol i Socias

