

GUIA PER A L'ADHESIÓ A L'ACORD DE LA XARXA D'HABITATGES D'INSERCIÓ SOCIAL DELS HABITATGES LLOGATS PER ADMINISTRACIONS LOCALS AMB LA FINALITAT DE REALLOTJAR A PERSONES AMB VALORACIÓ FAVORABLE DE LA MESA D'EMERGÈNCIES DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA.

ANTECEDENTS

Aquesta proposta ofereix la possibilitat a les administracions locals (ajuntaments i consells comarcals) que, pels mitjans que considerin adients, puguin llogar un habitatge al mercat privat de lloguer i demanar la seva adhesió a l'acord de la XHIS. Aquesta mesura es podrà activar per als casos destinats a reallotjar persones amb valoració favorable de la Mesa d'Emergències, quan les administracions actuants no disposin de cap altra alternativa de reallotjament.

La proposta s'activa tenint en compte la gran demanda de reallotjament d'emergències, les limitacions del parc públic de lloguer, les dificultats derivades en les adjudicacions en municipis diferents dels sol·licitants i les obligacions de les administracions derivades de l'aplicació de l'article 5.6 de la Llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

OBJECTE

Donar compliment a l'article 5.6 de la Llei 24/2015, creant un mecanisme de col·laboració entre la Generalitat i l'Administració local, que garanteixi el reallotjament per als casos que les mesures de valoració tramitin com a emergències econòmiques i socials.

Així mateix per a tots aquells casos en què es disposi d'una valoració favorable de la Mesa d'Emergències i no sigui possible donar-li resposta mitjançant un habitatge de lloguer o de cessió d'ús, de gestió pública, adequat a la sol·licitud presentada.

REQUISITS

Les administracions locals, per a les situacions descrites, podran sol·licitar l'adhesió a l'acord de la XHIS si es compleixen els requisits següents, en la seva totalitat:

- Valoració favorable de la sol·licitud presentada del cas a la Mesa d'Emergències.
- Per raons econòmiques, no ha de ser viable l'alternativa de l'atorgament d'una prestació d'urgència al sol·licitant per mantenir l'habitatge o llogar-ne un altre.
- Les administracions actuants (local i Generalitat) no han de disposar de parc públic o gestionat, adequat per atendre a la sol·licitud.
- Autorització del president o de la presidenta de la Mesa d'Emergències a l'Administració local per a la tramitació de la sol·licitud d'adhesió d'un habitatge a l'acord de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social.
- Contractar l'ús o arrendar un habitatge de les característiques requerides per reallotjar la persona o família objecte de la sol·licitud valorada favorablement per la Mesa.

- Adjudicar l'habitatge, en cost i forma, a la persona sol·licitant segons la proposta i reglament de la Mesa.
- Aportar la documentació requerida per adherir l'habitatge de reallotjament a la XHIS (Mesa d'Emergències).

ARTICULACIÓ

1. **Valorada favorablement** la sol·licitud per la Mesa d'Emergències i un cop constatat que no hi ha disponible cap alternativa de reallotjament, la presidència de la Mesa **autoritzarà** a l'Administració local l'actuació que li permetrà tramitar la sol·licitud a la XHIS.
2. L'Administració local, pels mitjans que consideri adequats, propis o externs (entitat pública, entitat gestora, borsa de mediació, ...), haurà de **llogar un habitatge** del parc privat amb la finalitat de reallotjar els titulars de la sol·licitud valorada favorablement, mitjançant la fórmula contractual que consideri més adient.
3. Una vegada fet efectiu el reallotjament, l'Administració local haurà de **tramitar l'adhesió de l'habitatge a l'XHIS**. Per això, haurà de formalitzar el formulari establert i enviar-lo a l'Agència de l'Habitatge amb la documentació adjunta següent:
 - Còpia del contracte de lloguer de l'habitatge o de cessió d'ús, o títol habilitant.
 - Còpia del contracte de sotsarrendament, d'arrendament assistencial o de cessió d'ús, amb la persona adjudicatària.
 - Còpia de la cèdula d'habitabilitat.
 - Còpia del certificat d'eficiència energètica.
 - Còpia de l'autorització del president de la Mesa per a la tramitació de la sol·licitud d'incorporació a la XHIS.
 - Conveni o contracte de col·laboració (en el cas d'encàrrec de gestió). - Document d'endós (en el cas d'acord i d'encàrrec de gestió).
4. Posteriorment, l'AHC remetrà per a la seva signatura el document d'adhesió a la XHIS mitjançant l'acord signat pel president de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
5. Per als casos que l'habitatge es llogui mitjançant la Borsa de Mediació del Lloguer Social, es podran acollir als beneficis pertinents previstos per aquest Programa.



PAGAMENT

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya abonarà semestralment la subvenció prevista, que serà d'un import equivalent al 60% del cost anual de l'arrendament de l'habitatge amb un màxim de 3.000 euros any.

No obstant això, i atesa la impossibilitat de trobar habitatges amb una renda mensual de 416,66 euros, quantitat màxima de la subvenció conjunta de l'Agència i els ajuntaments, el Consell d'Administració de l'Agència, del passat 21 de setembre de 2017, va acordar incrementar el topall màxim fins als 4.500 euros a l'any i així poder ampliar la cerca als habitatges amb un lloguer mensual de 625 euros, en els municipis amb forta demanda de sol·licituds de la Mesa d'Emergències, poca disponibilitat d'habitatges del parc i que hagin sofert un augment de la mitjana dels preus del lloguer, tal com consta en l'apartat de [l'Índex de referència de preus de lloguer](#).

Per a l'abonament de la subvenció, s'han de tenir en compte les especificitats següents:

- El pagament es computarà des de la data de signatura del títol habilitant amb la persona o família que ha obtingut la valoració favorable de la Mesa.
- Únicament s'abonarà la subvenció durant els mesos que l'habitatge estigui ocupat per un sol·licitant amb valoració favorable de la Mesa. Excepcionalment, també es computaran els períodes de transició entre ocupants diferents, amb un màxim de tres mesos de desocupació.
- Per determinar la quantia de la subvenció es tindrà en compte l'import del rebut de lloguer. Es considera que formen part de l'import del lloguer tots els conceptes que consten al rebut corresponent, excepte els endarreriments, les despeses de serveis d'ús individual i els pàrquings i trasters, sempre que se'n pugui determinar l'import.

ALTRES CONSIDERACIONS CONTRACTUALS

1. La renda mensual i anual que haurà d'abonar l'adjudicatari de Mesa [s'ha de calcular](#) sobre la base de l'article 5.7 a) de la Llei 24/2015 i l'article 4 del Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge.

Ingressos nets anuals de la UF X coeficient de zona X coeficient dels membres = ingressos ponderats;

Ingressos ponderats / total IRSC anual = número de vegades IRSC (0,89, =<0,95, > 0,95);

Equivalència coeficients IRSC = 10%, 12% i 18%;

Ingressos ponderats x 10%, 12% o 18 % = renda o cànon mensual

2. Anualment des del municipi s'han de revisar les condicions econòmiques de la unitat familiar per tal d'adequar, si escau, la renda als nous ingressos.
3. En el contracte d'arrendament, quan l'arrendatari és una Administració pública, no té l'obligació de prestar fiança (article 36.6 de la Llei d'arrendaments urbans) i, per aquest motiu, en el contracte de cessió d'ús o sotsarrendament, el municipi o l'empresa municipal no ha de cobrar fiança a l'usuari de Mesa d'Emergències.
4. El contracte d'arrendament entre l'Administració local i la propietat i el contracte de sotsarrendament o de cessió d'ús amb la persona usuària de Mesa, segons el que estableix l'article 20 primer 23º de la Llei 37/1992, de l'Impost sobre el valor afegit i l'article 45 del Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats,

estan exempts d'ITP/AJD. Pel que fa a l'IVA, sempre que en el mateix contracte d'arrendament amb la persona propietària/arrendadora s'hagin identificat les persones físiques concretes que tindran l'ús efectiu de l'habitatge, la persona propietària/arrendadora no haurà de repercutir la quota corresponent d'IVA a l'Ajuntament/persona arrendatària ja que es considera que aquesta activitat està subjecta i exempta de tributació.

5. La possibilitat que té l'arrendatari/Administració local de sotsarrendar parcialment l'habitatge a l'adjudicatari de la Mesa ha d'estar habilitat en el contracte d'arrendament signat amb la propietat de l'habitatge, tal com estableix l'article 8.2 de la Llei d'arrendaments urbans, el qual permet el sotsarrendament però amb el previ consentiment de l'arrendador.

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA

- Model de sol·licitud d'incorporació d'habitatges a la XHIS (Mesa d'Emergències).
- Model de contracte de cessió d'ús

Contacteu per a més informació: ahc.xhis@gencat.cat

Bustiaprograma6040@gencat.cat