

Instruccions internes de gestió de la Borsa del Prat de Llobregat i d'assignació d'habitatges

Per la gestió i assignació dels habitatges de la Borsa de lloguer social del Prat de Llobregat, partint d'allò establert per l'article 69 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i la Secció 3a del Capítol 2on del Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge, es proposa un model adaptat a la dimensió i organització de l'administració del Prat de Llobregat.

La Borsa de lloguer social del Prat de Llobregat s'articula amb els següents elements:

I. Registre de sol·licitants d'habitatge de la Borsa de lloguer social del Prat de Llobregat

Requisits:

1. Tenir plena capacitat per ser titular del lloguer.
2. Registrar-se en el RSHPO.
3. Cap membre de la unitat de convivència pot ser propietari d'un altre habitatge a Catalunya.
4. Els ingressos ponderats de la unitat de convivència han de ser inferiors a 4 vegades l'IRSC.
5. Disposar d'uns ingressos corrents que permetin accedir i fer front al lloguer. Els ingressos ponderats de la unitat de convivència han de ser superiors a 1 vegada l'IRSC.
6. No haver renunciat en el darrer any a una assignació adequada sense motiu justificat.
7. No haver patit un desnonament en el darrer anys per causes imputables al llogater, tant de parc públic com privat.
8. Acreditar qualsevol altre informació o situació complementària, com si forma part d'un col·lectiu específic o d'una demanda prioritària per especial urgència.
9. Per complementar la inscripció, la sol·licitud s'ha d'introduir en l'eina informàtica del programa de mediació proporcionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La inscripció té una validesa d'un any, és renovable si el sol·licitant ho demana.

II. Registre d'habitatges de la Borsa de lloguer social del Prat de Llobregat

Requisits:

1. Tenir plena capacitat per exercir d'arrendador, disposar de la documentació registral que ho acrediti, nota simple recent, i qualsevol altre que sigui complementària.
2. L'habitatge ha de disposar de Cèdula d'habitabilitat, certificat d'eficiència energètica i butlletins elèctric, o estar en situació de disposar-ne.
3. Estar al corrent de pagament dels subministres bàsics associats a l'habitatge (llum, gas i aigua) i de les taxes municipals de escombraries, clavegueram i IBI.
4. Bon estat de conservació. L'habitatge no pot presentar danys o deficiències que afectin a l'habitabilitat o salubritat, com per exemple humitats. L'equipament i els diferents elements com fusteries, serralleria, mobles de cuina, aparells i calderes han d'estar correctament mantingudes i en funcionament.
5. Tenir una expectativa de renda de lloguer inferior a la del mercat.

6. El compromís de compliment de la legislació en general i del Dret a l'Habitatge i d'Arrendaments en particular. La propietat no pot condicionar l'assignació d'habitatges amb criteris que vulnerin els drets d'igualtat i no discriminació. Qualsevol denegació per part de la propietat alhora de firmar un contracte haurà d'estar justificada, el no compliment comportarà que l'habitatge surti del programa durant un any.
7. Que personal de la Borsa visiti l'habitatge i faci un reportatge fotogràfic.
8. Introduir en l'eina informàtica del programa de mediació proporcionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
9. Per complementar la inscripció, l'habitatge s'haurà de publicitar amb els mitjans disponibles que disposi Prat Espais i respectant els criteris de privacitat i identificació de l'habitatge que determini la propietat.

La inscripció té una validesa de 6 mesos, és renovable si el sol·licitant ho demana.

III. Publicitat i transparència

1. La regulació interna de gestió de la Borsa així com els requisits i els criteris d'assignació estaran publicats al web de Prat Espais i penjades en un espai destinat a aquest efecte a les oficines de Prat Espais.
2. El volum d'habitatges disponibles i gestionats per la Borsa hauran d'estar publicats de la forma més efectiva a la web de Prat Espais o en un espai destinat a aquest efecte a les oficines de Prat Espais. En la publicitat podrà constar el nom dels carrers o les zones on estan situats, fotografies de l'interior dels habitatges, habitacions, ocupació màxima segons cèdula, CEE, preu o el número d'habitatges reservats per assignació prioritària per algun col·lectiu específic.
3. El programa ha de fer campanyes periòdiques de captació d'habitatge informant als propietaris d'habitatges buits de les avantatges que té aquest servei.
4. Cada semestre Prat Espais publicarà un informe sobre el mercat de lloguer al municipi, amb dades extretes de portals immobiliaris, registre de fiances, i la pròpia borsa. Aquest informe haurà de servir per establir el preu de les rendes de lloguer dels nous contractes a la Borsa.

IV. Assignació i contractació d'habitatges

Els habitatges disponibles del registre d'habitatges de la Borsa s'assignaran de forma ordinària amb l'ús de l'eina informàtica del programa de mediació proporcionada per l'Agència, i en funció de les següents variables:

1. Capacitat econòmica dels sol·licitants registrats (la renda ha de ser com a màxim un 30% dels ingressos).
2. De les anteriors; prioritats pels sol·licitants amb ingressos per sota de 2,35 vegades l'IRSC.
3. De les anteriors; aquelles famílies que millor s'adaptin a les condicions físiques de l'habitatge (ocupació màxima i accessibilitat).
4. En cas de coincidència entre diverses sol·licituds, s'assignarà a la registrada més antiga.
5. La comissió d'assignació, formada per el/la tècnic/a responsable de la Borsa juntament amb les persones determinades per la Direcció d'Habitatge, aprovarà el llistat i ordre de sol·licitants per a cada habitatge disponible. També valorarà i aprovarà les assignacions d'habitatge extraordinàries.



6. La Borsa contactarà amb la persona sol·licitant determinada i concertarà una visita a l'habitatge. Si accepta i hi ha acord amb la propietat s'acordarà data per la signatura de contracte. Si la sol·licitant renuncia a l'habitatge la Borsa contactarà amb el següent sol·licitant.

Assignació extraordinària d'habitatges:

- a. La Comissió d'assignació pot determinar que un habitatge sigui prioritari per l'adjudicació de col·lectius específics com joves (< 35 anys), famílies nombroses, persones grans (> 65 anys), discapacitats amb mobilitat reduïda... Per aquests casos el primer requisit per assignar l'habitatge serà que les sol·licituds formin part d'aquest col·lectiu.
- b. Les situacions d'especial d'urgència passaran per davant de la resta de sol·licituds. Es considera situació d'especial urgència aquelles que siguin valorades favorablement per la Comissió tècnica de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial del Prat de Llobregat. També es valoraran per la Comissió d'assignació com demandes socials aquelles adjudicacions provinents d'una mediació entre la propietat i el possible adjudicatari amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'IRSC recolzada per un informe de Prat Espais justificat per impedir un desnonament, atendre a necessitats d'exclusió residencial o anàlogues.