



## SOCIETAT MUNICIPAL “PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA” (PROURSA)

**A N U N C I** pel que es fa públic el següent:

La Consellera Delegada de la societat municipal “PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA”, va dictar, en data 17 d'octubre de 2018, l'Acord següent:

**“Primer.-** APROVAR les Bases reguladores del “*Programa de captació d'habitatges privats buits al municipi de Rubí per tal de ser destinats al seu lloguer social*” (exp. adm. 1/2018 servei habitatge), segons text que es transcriu textualment a continuació:

### **Article 1.- Objecte del “Programa”.**

El “*Programa de captació d'habitatges privats buits al municipi de Rubí per tal de ser destinats al seu lloguer social*” té per objecte incrementar el parc públic d'habitatges de lloguer social que gestiona la societat municipal “PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA” – en endavant “PROURSA”-, mitjançant la mobilització d'aquells habitatges de propietat privada que es troben buits, per tal de posar-los a disposició d'aquelles persones o unitats de convivència que presenten dificultats de tot ordre alhora d'accedir a un habitatge.

Per tal de assolir l'esmentat objectiu, el “Programa” proposa als propietaris d'habitatges privats buits que cedeixin, de forma temporal, l'ús dels seus habitatges a “PROURSA”, mitjançant un document contractual de mandat de cessió, a canvi de garantir-los, de conformitat amb els criteris i condicions que s'hi defineixen, el següent:

- administració de l'habitatge per al seu lloguer social,
- pagament d'un cànon o contraprestació econòmica mensual per la seva cessió,
- pagament d'una assegurança multirisc de la llar , i
- retorn de l'habitatge en les mateixes condicions en les quals el va cedir.

### **Article 2.- Àmbit d'actuació de “PROURSA”.**

“PROURSA” és una societat de capital íntegrament municipal de l'Ajuntament de Rubí creada per la prestació, en règim de gestió directa, de les activitats i serveis en l'àmbit de les competències municipals en la promoció pública i social d'habitatge, així com portar a terme les gestions d'intermediació que se li encomanin en matèria d'habitatge, entre d'altres activitats, segons estableix l'article 1r dels Estatuts socials en relació al seu article 3r.

I en aquest sentit, aquesta societat municipal està encarregada de la gestió de la “Borsa d'Habitatge per al Lloguer Social” en aquesta població, en virtut del Conveni de col·laboració que es va subscriure entre l'Administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant “ADIGSA”, l'Ajuntament de Rubí i “PROURSA”, en data 9 de maig de 2007, per a la posada en marxa del

“Programa de mediació per al lloguer social en el municipi de Rubí”; Conveni vigent, a data d’avui, per mitjà de l’Addenda de pròrroga subscripta en data 31 de desembre de 2017.

La “Borsa” és un sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l’oferta de lloguer a preus moderats, sent la seva finalitat principal incrementar i millorar el parc d’habitatges de lloguer a preus assequibles en aquest municipi, així com facilitar a la població l’accés a un habitatge d’acord amb les seves necessitats i possibilitats de pagament.

### **Article 3.- Marc jurídic del “Programa”.**

- Article 69.4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del “*Dret a l’habitatge*” regula la mediació social en el lloguer d’habitatges com a sistema voluntari d’obtenció d’habitatges privats, en especial els desocupats, per a posar-los en lloguer, mitjançant la cessió de dits habitatges pels propietaris a l’Administració Pública.
- Articles 15 a 20 del Decret 75/2014, de 27 de maig, pel qual s’aprova “*El Pla pel Dret a l’Habitatge*”, regulen el “Programa de mediació per al lloguer social” que té com objectiu incrementar el parc d’habitatges que es destinen a lloguer social per possibilitar l’accés a l’habitatge d’aquella població amb ingressos baixos a través de l’oferta de llogaters als propietaris d’habitatges desocupats, o bé mitjançant el sistema de cessió d’habitatges desocupats a l’Agència catalana de l’habitatge o les borses de les administracions locals.
- Article 21 del Decret 75/2014, de 27 de maig, anteriorment esmentat, preveu la mediació per al lloguer social mitjançant la cessió de l’habitatge a les Borses locals d’habitatge o l’Agència catalana de l’habitatge. El propietari cedeix amb un document de mandat l’administració de l’habitatge de la seva propietat.
- Articles 1.709 i següents del Codi Civil, que regulen la naturalesa i forma del mandat.

### **Article 4.- Requisits que ha complir l’habitatge que objecte del “Programa”.**

L’habitatge que s’incorpori en aquest “Programa” haurà de complir els requisits següents:

#### **4.1.- Generals:**

- Estar situat al terme municipal de Rubí, preferentment a les zones residencials plurifamiliars, i ser destinat a l’ús d’habitatge.  
Han de tenir una superfície útil de 40 m2 com a mínim.  
L’habitatge buit pot ser nou o existent, del mercat lliure o amb règim de protecció oficial.  
En aquest darrer cas, haurà de disposar de l’autorització pertinent atorgada per l’Administració pública competent per poder-lo llogar.
- Estar inscrit al Registre de la Propietat de Rubí a nom de l’oferent o oferents, lliure de càrregues i gravàmens, arrendaments i ocupants i al corrent de pagament de les despeses de la Comunitat de Propietaris– ordinàries i extraordinàries-, així com de qualsevol altre tipus de despeses o tributs.  
Tanmateix, s’admetran aquells habitatges gravats amb un préstec hipotecari, si s’aporta, en el moment en què s’atorgui el contracte de mandat de cessió d’ús a subscriure entre la propietat i “PROURSA”, certificació emesa per l’entitat bancària acreditativa d’estar al corrent de pagament de les quotes de dit préstec hipotecari.
- Disposar de cèdula d’habitabilitat vigent, o bé estar en disponibilitat d’obtenir dit document, una vegada efectuades les obres d’arranjament o adequacions necessàries de conformitat amb allò que estableix el Decret 141/2012, de 30 d’octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d’habitabilitat dels habitatges i la cèdula d’habitabilitat.
- Disposar de certificació d’eficiència energètica vigent, o bé estar en disponibilitat d’obtenir dit document.
- **S’exclouen** aquells habitatges en què el propietari hagi sol·licitat o es trobi en concurs de creditors, així com els habitatges que estiguin sotmesos a processos judicials d’execució hipotecària.
-

#### 4.2.- Serveis:

- L'habitatge ha de disposar d'escomesa exterior i distribució interior dels subministraments d'electricitat i aigua potable, així com l'evacuació a les xarxes de sanejament, i estar en condicions de donar-se d'alta dels serveis d'electricitat, aigua i dels altres serveis que disposi, aportant butlletins d'instal·lacions i documentació necessària per a contractar els serveis.  
En el cas que l'habitatge disposi de comptadors dels serveis i contractes de subministrament d'aigua potable i d'energia elèctrica i de qualsevol altra instal·lació, el propietari ha de garantir que l'habitatge no té cap deute pendent amb cap companyia subministradora.  
En cas que no disposi d'un o més elements esmentats en el paràgraf anterior, s'entendran com a obres d'arranjaments o adequacions necessàries, segons estableix el Decret 41/2012, de 30 d'octubre, anteriorment esmentat.
- La cuina i el bany de l'habitatge han d'estar dotats, com a mínim, amb l'equipament bàsic que preveu dit Decret 41/2012, de 30 d'octubre.
- Presentar un bon aspecte de neteja.
- Estar lliures de mobles i estris.

#### **Article 5.- Requisits que ha de complir el propietari de l'habitatge inclòs al "Programa".**

- El propietari de l'habitatge pot ser una persona física o jurídica. La persona sol·licitant, o representant legal de la persona jurídica, ha de tenir plena capacitat d'obrar i d'obligar-se i subscriure el document contractual pertinent per atorgar el mandat de cessió de l'habitatge a favor d'aquesta societat municipal.
- En el supòsit d'existir copropietat, hauran de sol·licitar la incorporació al "Programa" tots els propietaris.
- En cas d'immobles de titularitat d'una persona jurídica, haurà d'acreditar-se l'acord d'oferiment de cessió d'ús de l'habitatge al "Programa" per part de l'òrgan gestor competent que correspongui.
- El propietari de l'habitatge ha d'ostentar el ple domini sobre la finca que proposa cedir, sense que existeixi cap tipus de càrrega ni limitació ni restricció dels seus drets.

#### **Article 6.- Condicions de la incorporació de l'habitatge al "Programa".**

La incorporació de l'habitatge al "Programa" comporta per al seu titular dominical l'acceptació dels compromisos següents:

- a) Cedir l'habitatge desocupat a "PROURSA" mitjançant un document contractual de mandat de cessió d'ús per un període de 4 anys, a comptar des de la data de signatura del mateix, de conformitat amb allò que disposa l'article 21a) del Decret 75/2014, de 27 de maig, del "*Pla per al dret a l'habitatge*".  
El propietari realitza dita cessió de l'habitatge als efectes que es procedeixi, exclusivament, al seu lloguer social per a persones o unitats de convivència que presentin dificultats de tot ordre alhora d'accedir a un habitatge.
- b) Autoritzar a "PROURSA" que subscriu el contracte d'arrendament de l'habitatge cedit amb aquell llogater que hagi designat la Comissió d'Adjudicació d'Habitatge. Aquesta societat municipal intervindrà en dit contracte d'arrendament en qualitat de mandatari del propietari que ha cedit l'habitatge desocupat per al seu lloguer social.
- c) Acceptar expressament al llogater designat per dita Comissió d'Adjudicació de l'Habitatge.
- d) Realitzar aquelles obres d'arranjament i/o condicionament a l'habitatge que siguin necessàries per la seva posada a disposició al llogater, sens perjudici que "PROURSA" pugui assumir, per compte del propietari, la realització de les obres esmentades de conformitat amb allò que s'estableix a l'article 8.2.2 de les presents Bases.
- e) Retirar els mobles i/o estris existents a l'habitatge cedit. Excepcionalment, si el titular de l'habitatge optés per deixar els mobles i/o estris, ho farà sota la seva responsabilitat, no fent-se càrrec "PROURSA" dels possibles danys que s'hi poguessin causar. Així mateix, si l'arrendatari no desitgés fer ús de dits mobles, el propietari haurà de retirar-los, corrent les despeses que es generin al seu càrrec.
- f) Comunicar qualsevol modificació o variació física o legal que es pugui produir en relació a l'habitatge i que pugui afectar l'administració del mateix.

## **Article 7.- Cànon o contraprestació econòmica pel mandat de cessió d'ús de l'habitatge.**

L'habitatge que s'incorpori en aquest "Programa", i per tant, el propietari cedeixi el seu ús de forma temporal a "PROURSA" per al seu lloguer social rebrà, a canvi, una contraprestació econòmica o cànon amb caràcter mensual.

L'import d'aquest cànon o contraprestació serà de 7'5.-€/m2 per superfície útil com a màxim, sense que en cap cas dita contraprestació pugui superar la quantitat de 600 euros mensuals.

El preu de 7'5.-€/m2 resulta de la mitjana anual del lloguer contractual que publica l'Agència Catalana de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL.

Per tal de valorar quin és l'import a abonar al propietari, en concepte de cànon o contraprestació econòmica per la cessió d'ús de l'habitatge, el personal tècnic de "PROURSA" girarà visita d'inspecció a l'habitatge per tal de conèixer les seves característiques físiques i estat de conservació, i poder emetre una taxació al respecte, tal i com es descriu en l'article 8.2 denominat "Actuacions de comprovació".

## **Article 8.- Procediment per dur a terme la incorporació de l'habitatge al present "Programa".**

### ***8.1.- Convocatòria i presentació de la sol·licitud.***

Els interessats en la incorporació d'un, o diversos habitatges de la seva titularitat, al "Programa" hauran de presentar la sol·licitud normalitzada que s'inclou com a Annex número 1 a les presents Bases, acompanyada de la documentació que seguidament es menciona, a la seu de "PROURSA", situada al carrer General Prim, núm. 33-35, 4ª planta, de Rubí.

L'anunci que obri el termini per a sol·licitar la incorporació del seu habitatge al present "Programa" l'efectuarà el Conseller Delegat de "PROURSA" i es publicarà al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, Diari de Rubí i pàgina web municipal.

En l'anunci es determinarà el termini màxim concret per a la presentació de sol·licituds, la dotació pressupostària i qualsevol altre requisit o condició que es consideri necessaris, sempre que no contravingui allò disposat a les presents "Bases".

L'esmentada sol·licitud anirà acompanyada de la documentació següent:

- a) Original i fotocòpia, del DNI/NIF/NIE de la persona sol·licitant. En el cas de persones jurídiques, fotocòpia de l'escriptura de constitució i dels estatuts; fotocòpia del document acreditatiu dels poders del representant de l'entitat que signa la sol·licitud, i documents acreditatius de la inscripció de la persona jurídica en el Registre oficial corresponent.
- b) Nota simple informativa actualitzada del Registre de la Propietat de Rubí corresponent a l'immoble objecte de la cessió.
- c) Original i fotocòpia de la cèdula d'habitabilitat vigent. En el supòsit que no es disposi, aquesta haurà de ser tramitada pel seu propietari, si l'habitatge s'incorpora al "Programa", sempre i quan s'estigui en disponibilitat d'obtenir dit document .
- d) Original i fotocòpia de la certificació d'eficiència energètica. Igualment, en el supòsit que no se'n disposi, aquest haurà de ser tramitat pel seu propietari, si l'habitatge s'incorpora al "Programa".
- e) Certificat d'empadronament emès per l'Ajuntament de Rubí que acrediti que ningú es troba empadronat a l'habitatge.
- f) Certificació emesa per l'entitat bancària acreditativa d'estar al corrent de pagament de les quotes del préstec hipotecari que grava l'habitatge, si és el cas. Es tindrà que tornar a presentar, actualitzat, en el moment de la signatura del contracte de cessió.
- g) Fotocòpia de les dos darreres factures del subministrament d'aigua i lectura del comptador.
- h) Fotocòpia de les dos darreres factures de la llum a on hi figuri el número de CUPS.

- i) Fotocòpia de les dos darreres factures del gas, sempre i quan l'habitatge estigui dotat d'aquest subministra.
- j) Fotocòpia del butlletí de la instal·lació elèctrica emès de conformitat amb la normativa vigent.
- k) Fotocòpia del butlletí de les darreres revisions tècniques efectuades a la caldera o escalfador de l'habitatge.
- l) Certificat del President de la Comunitat de Propietaris o de l'Administrador de la mateixa, de trobar-se al corrent en els pagaments de les quotes ordinàries i extraordinàries, si s'escau, de la Comunitat. Es tindrà que tornar a presentar, actualitzat, en el moment de la signatura del contracte de cessió.
- m) Fotocòpia dels darrers rebuts pagats de l'impost sobre béns immobles i la taxa de recollida d'escombraries.
- n) Autorització per tal que els tècnics de "PROURSA" puguin procedir a realitzar la visita tècnica a l'habitatge per tal de comprovar el compliment dels requisits exigits per la seva incorporació al "Programa", característiques, estat físic, etc. Aquesta visita tècnica serà efectuada amb el propietari o amb qui ell autoritzi.

Totes les sol·licituds que compleixin correctament amb els tràmits, justificacions i obligacions que es preveuen en aquestes Bases seran avaluades per rigorós ordre de presentació al Registre d'entrada d'aquesta societat municipal, a mesura que els expedients siguin complets, i es resoldran fins a l'exhauriment del crèdit pressupostàriament disponible per dur terme les obres d'arranjament o adequació de l'habitatge, conforme s'ha establert a l'article 8.2.2 de les presents Bases.

## **8.2.- Actuacions de comprovació.**

8.2.1.- Una vegada recepcionada la sol·licitud, els serveis tècnics de "PROURSA" procediran a qualificar la documentació administrativa que l'acompanya.

Si la sol·licitud no reuneix tots els requisits establerts en aquestes Bases, es requerirà a l'interessat perquè l'esmeni en el termini màxim de 10 dies hàbils, indicant-li que si no ho fes, se'l tindrà per desistit de la seva sol·licitud prèvia Resolució.

Un vegada avaluades les sol·licituds, els serveis tècnics realitzaran una visita d'inspecció a l'habitatge als efectes de comprovar les característiques físiques i estat de conservació de conservació, i així poder valorar la contraprestació econòmica o cànon a pagar al propietari per la cessió de l'habitatge.

Després de la inspecció, els serveis tècnics emetran Informe en relació a:

- a) per una banda, es pronunciaran sobre la incorporació, o no, de l'habitatge al "Programa", sempre i quan aquest compleixi amb els requisits definits a l'article 4 de les presents Bases.
- b) I per l'altre, establiran la contraprestació econòmica a abonar al titular de l'habitatge, segons els paràmetres econòmics fixats a l'article 7.

Així:

- En el supòsit que l'informe sigui favorable, l'òrgan d'administració competent de "PROURSA" dictarà Resolució estimant la inclusió de l'habitatge al "Programa" i fixarà el cànon o contraprestació econòmica a satisfer al propietari.
- Per contra, si l'informe és desfavorable però, tanmateix, les deficiències observades poden ser esmenades, s'atorgarà al propietari un termini de 15 dies hàbils, a comptar des del dia següent a la seva notificació, perquè procedeixi a la seva esmena, indicant les mesures que han d'adoptar-se.

Transcorregut l'esmentat termini, es tornarà a efectuar una visita d'inspecció per verificar si s'han adoptat, o no, les mesures senyales a l'informe emès.

En cas de no esmenar en dit el termini, s'entendrà que el propietari desisteix de la seva petició d'incorporar l'habitatge al "Programa".

8.2.2.- Tanmateix, i sens perjudici del que s'acaba d'exposar, **en el supòsit que es trobessin deficiències que poguessin ser esmenades**, i la propietat tingué interès d'incloure'l en aquest

"Programa", i així ho manifestés expressament, **les obres d'adequació podran ser realitzades per "PROURSA", si bé el cost de les mateixes no podran superar el cost total de dotze mil euros (12.000.-€), IVA inclòs.**

En tal cas, si "PROURSA" hagués d'executar les obres a càrrec del propietari, amb la finalitat d'adequar l'habitatge a les condicions d'habitabilitat, el cost d'aquestes obres es deduirà de l'import del cànon o contraprestació econòmica pactat en el document contractual de mandat de cessió, de forma que **"PROURSA" no abonarà cap import al PROPIETARI, en concepte de cànon o contraprestació econòmica, en tant en quan no s'haqi rescablat de l'import total satisfet per fer front a les obres d'adequació de l'habitatge.**

Dintre del cost de les obres anteriorment esmentades s'inclourà, en el seu cas, el cost de la redacció dels projectes tècnics i llicències urbanístiques que poguessin ser necessàries per dur a terme la seva execució.

### **8.3.- Resolució d'incorporació.**

Una vegada informada la sol·licitud pels serveis tècnics, la gerència de "PROURSA" dictarà Resolució provisional, degudament motivada, que haurà de notificar-se de forma fefaent al sol·licitant, atorgant-li un termini de deu dies hàbils per presentar al·legacions.

En cas de ser la Resolució estimatòria, es farà constar la incorporació de l'habitatge en aquest "Programa", s'indicarà expressament quina és la contraprestació econòmica o cànon mensual a abonar al seu propietari per la cessió d'ús de l'habitatge, les condicions específiques en quant a les actuacions de rehabilitació previstes en el mateix -si aquestes són de menester-, així com aquells altres aspectes que es considerin oportuns.

Un cop revisades les al·legacions, en cas que n'hi haguessin, l'òrgan d'administració competent de "PROURSA" prendrà la decisió que correspongui i aprovarà la Resolució definitiva.

La incorporació al "Programa" s'entendrà acceptada si transcorreguts 10 dies hàbils des de la notificació de la seva incorporació, el sol·licitant no s'ha manifestat en sentit contrari.

El termini màxim per dictar la Resolució definitiva i notificar-la a l'interessat serà de tres mesos; termini que es computarà des del dia següent a aquell en què es va presentar la sol·licitud amb la documentació administrativa necessària sense defectes o omissions.

Si es produeix el venciment de l'esmentat termini màxim sense haver-se notificat la Resolució, s'entendrà desestimada la sol·licitud d'incorporació de l'habitatge al "Programa".

### **Article 9.- Formalització de la incorporació de l'habitatge al "Programa" mitjançant el document contractual de mandat de cessió.**

El document contractual de mandat de cessió d'ús de l'habitatge serà subscrit entre el propietari i el representant legal competent de "PROURSA", el qual recollirà totes aquelles condicions i requisits que reculli la resolució definitiva emesa per a cada sol·licitud, i es regirà en base a les condicions següents:

- a) **Termini:** La duració del document contractual de mandat de cessió d'ús de l'habitatge serà de 4 anys, com ja s'ha dit, a comptar des de la data de la signatura del mateix.
- b) **Cànon o contraprestació econòmica:** "PROURSA" pagarà mensualment al propietari de l'habitatge el cànon o contraprestació econòmica establerta en la Resolució definitiva dictada per l'òrgan d'administració competent d'aquesta societat municipal. "PROURSA" liquidarà dita contraprestació econòmica o cànon al propietari, de forma mensual, mitjançant transferència bancària al número compte corrent que es faci constar en dit document contractual de mandat de cessió, i durant als 10 primers dies naturals de cada mes. Aquest cànon o contraprestació econòmica es farà efectiva a partir del moment en què "PROURSA" hagi subscrit el contracte d'arrendament de l'habitatge i fins la resolució del mateix.

Tanmateix, **no s'abonarà dita quantitat durant el període necessari per realitzar les obres a què "PROURSA" estigui obligada** conforme a allò que disposa al present "Programa", i que s'hauran d'executar en el termini màxim de 6 mesos des del moment en què quedi lliure l'habitatge.

El cànon o contraprestació econòmica a abonar al titular de l'habitatge no tindrà cap tipus de modificació al llarg de la vida de l'esmentat document contractual de mandat de cessió.

"PROURSA" no cobrarà cap percentatge sobre al cànon o contraprestació econòmica a satisfer al propietari, en concepte de gestió.

- c) **Subministraments:** El propietari s'obliga a fer-se càrrec del import dels subministraments dels que està dotat l'habitatge fins que es subscrigui el corresponent contracte d'arrendament. A partir d'aquest moment, "PROURSA" farà les gestions necessàries per tal de tramitar el canvi de titularitat cap a l'arrendatari. Igualment, aquestes despeses dels subministraments tornaran anar a càrrec del propietari a partir de la resolució del contracte d'arrendament.
- g) **Pagament d'obligacions tributàries:** El propietari s'obliga a satisfer, durant la vigència del contracte de cessió d'ús, els impostos, taxes, arbitris i demés obligacions tributàries de caràcter estatal, autonòmic i municipal imposades com a conseqüència de la titularitat de l'habitatge, com és l'Impost sobre Béns Immobles, amb excepció de la taxa de recollida d'escombraries que serà assumit per "PROURSA", sens perjudici que pugui repercutir aquesta despesa al llogater.
- h) **Pagament de despeses ordinàries i extraordinàries relatives a elements comuns:** El propietari s'obliga a satisfer, durant la vigència del contracte de cessió d'ús, el pagament de les quotes extraordinàries de la Comunitat de Propietaris. Les quotes ordinàries de la Comunitat seran assumides per "PROURSA", sens perjudici que pugui repercutir aquesta despesa al llogater. Igualment, les despeses ordinàries de la Comunitat de Propietaris tornaran anar a càrrec del propietari a partir de la resolució del contracte d'arrendament.
- i) **Reparacions ordinàries a l'habitatge per l'ús natural:** Durant la vigència del contracte d'arrendament seran càrrec de l'arrendatari les reparacions que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge.  
En el supòsit que l'arrendatari no es fes càrrec directament de les esmentades reparacions, "PROURSA" se'n farà càrrec sens perjudici d'allò que disposa l'article 21.4 de la Ley 29/1994, de 24 de novembre, sobre "Arrendamientos Urbanos".
- j) **Reparacions a l'habitatge per danys causats per l'arrendatari:** "PROURSA", d'acord amb l'informe dels seus serveis tècnics, per si mateixa o mitjançant la companyia d'assegurances amb la qual contracti l'assegurança multirisc de la llar, estarà obligada davant el propietari a fer al seu càrrec les reparacions a l'habitatge que exigeixi els deterioraments o desperfectes causats per l'arrendatari i persones que hi convisquin.  
Per contra, el propietari s'obliga a fer les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat, sempre que no siguin conseqüència d'un mal ús per part del llogater.
- k) **Reparacions per a la conservació de l'habitatge que no derivin del seu ús ordinari:** Anirà a càrrec del propietari les reparacions necessàries per a la conservació de l'habitatge que no derivin de l'obligació de l'arrendatari establerta en l'article 9 lletra j) o de l'article 21.4 de l'esmentada "Ley de Arrendamientos Urbanos".
- l) **Contractació d'una assegurança multirisc de la llar:** "PROURSA" contractarà, al seu càrrec, una assegurança multirisc de la llar que haurà de garantir el continent de l'habitatge, i de responsabilitat civil.
- m) **Atorgament de facultats a favor de "PROURSA":** El propietari s'obliga a atorgar poders notariais a favor de "PROURSA" als efectes de dur a terme les actuacions extrajudicials i judicials necessàries vers a l'arrendatari de l'habitatge, o tercers ocupants, per a l'exercici del mandat de cessió i la defensa dels interessos d'ambdues parts.
- n) **Elevació a escriptura pública:** El document contractual de mandat de cessió d'ús podrà ser elevat a escriptura pública i inscrit al Registre de la Propietat a partir del termini d'una setmana a requeriment de qualsevol de les parts, essent a càrrec de la part que així ho sol·liciti totes les despeses i impostos que es derivin de l'atorgament i la seva posterior inscripció.

En el moment de la signatura de dit document contractual, el propietari efectuarà el lliurament de les claus a aquesta empresa municipal.

## **Article 10.- Arrendament de l'habitatge cedit.**

10.1.- Una vegada formalitzat dit document contractual de mandat de cessió d'ús de l'habitatge, es procedirà a la seva **adjudicació en règim de lloguer** per part de la Comissió d'Adjudicació de l'Habitatge.

La Comissió d'Adjudicació d'Habitatge és l'òrgan encarregat d'avaluar les situacions d'emergència econòmica i social de les persones o unitats familiars amb necessitats d'allotjament definides pels serveis socials municipals.

Està formada pel Cap del Servei municipal d'Habitatge, Cap dels Serveis Socials i Cap de l'Oficina Local d'Habitatge de "PROURSA", o amb qui aquests deleguin.

Dita Comissió seguirà els criteris i procediments d'adjudicació d'habitatge establerts per l'Àrea municipal del Servei a les Persones de l'Ajuntament de Rubí.

Els adjudicataris de dits habitatges seran aquelles persones o unitats de convivència que presentin dificultats de tot ordre alhora d'accedir a un habitatge.

I en aquest sentit, l'article 10.2d) del Decret 75/2014, de 27 de maig, del "*Pla per al dret a l'habitatge*" disposa que s'entén per persones amb problemàtiques especials d'habitatge les que es troben en situació de risc d'exclusió social per una possible pèrdua de l'habitatge que ocupen a causa de greus dificultats en el pagament de l'habitatge o amb dificultat d'accés al mercat residencial per motius de salut, socials o econòmics.

El contracte d'arrendament que formalitzi "PROURSA" amb el destinatari de l'habitatge de lloguer social complirà les característiques següents:

- a) Es regirà per allò que disposa la Ley 29/1994, de 24 de novembre, sobre "*Arrendamientos Urbanos*", en la seva redacció donada per la Ley 4/2013, de 4 de juny, de "*Medidas de flexibilización y formento del mercado dels alquiler de vivienda*", i la normativa que li sigui d'aplicació en cada moment.
- b) Serà subscrit entre el representant legal de "PROURSA" i l'adjudicatari seleccionat per l'esmentada Comissió. Aquesta societat municipal intervindrà en dit contracte d'arrendament, com ja s'ha manifestat, en qualitat de mandatari del propietari de l'habitatge desocupat cedit per al seu lloguer social.
- c) Tindrà una duració de tres anys, que és la duració mínima legal de conformitat amb allò que disposa l'article 9 del text legal anteriorment esmentat. Una vegada transcorregut dit termini, el contracte d'arrendament no es prorrogarà anualment.
- d) El preu del lloguer que haurà de satisfer l'arrendatari serà de caràcter social aplicant els paràmetres econòmics establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de "*Mesures urgents per fer front a l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica*".
- e) "PROURSA" farà les gestions necessàries per tal de tramitar el canvi de titularitat cap a l'arrendatari els subministraments de llum, aigua i gas, sens perjudici que pugui repercutir aquesta despesa al llogater.  
Els consums dels subministraments dels que està dotat l'habitatge hauran de ser assumits pels llogaters.
- f) Les quotes ordinàries de la Comunitat seran assumides per "PROURSA", sens perjudici que pugui repercutir aquesta despesa al llogater.
- g) "PROURSA" gestionarà el cobrament de les rentes de caràcter social amb l'arrendatari de l'habitatge. I així mateix, s'encarregarà de dipositar davant de l'organisme competent la fiança relativa a l'arrendament de l'habitatge, i gestionarà tots els tràmits pertinents davant dit organisme.
- h) S'establirà, expressament, que els serveis tècnics de "PROURSA" tindran dret a accedir als habitatges per revisar periòdicament les seves condicions de conservació. A demés, es realitzarà un seguiment social periòdic per part d'una Integradora Social, comunicant als seus propietaris qualsevol incidència que es consideri important en el menor termini possible.



10.2.- En el supòsit que l'arrendatari de l'habitatge **desisteixi del contracte d'arrendament o en qualsevol cas es produeixi l'entrega de la possessió efectiva i les claus a "PROURSA"**, aquesta societat municipal ho posarà en coneixement del propietari, procedint la Comissió d'Adjudicació d'Habitatge a una nova adjudicació pel període mínim legalment establert (3 anys), excepte que el propietari manifesti el seu interès a recuperar l'habitatge, produint-se en aquest cas a la resolució del document contractual de mandat de cessió.

En tal cas, i en el supòsit que "PROURSA" hagués executat obres a càrrec del propietari amb la finalitat d'adequar l'habitatge a les condicions d'habitabilitat, el propietari haurà de reintegrar a aquesta societat municipal les quantitats que no hagin estat amortitzades a la data de la resolució del mandat de cessió anteriorment esmentat.

Per contra, si acceptés una nova adjudicació, això suposaria prorrogar el document contractual de mandat de cessió d'ús per la diferència entre el període que resta entra la vigència del mateix, i la duració del nou contracte d'arrendament de l'habitatge.

#### **Article 11.- Baixa d'un habitatge en el "Programa".**

**11.1.-** La baixa d'un habitatge d'aquest "Programa", i per tant, la resolució del contracte de mandat de cessió d'ús pot produir-se, a demés de les causes establertes en el Codi Civil per les següents:

- a) El transcurs del termini establert.
- b) Mutu acord de les parts.
- c) L'incompliment de qualsevol dels compromisos i obligacions assumides per les parts durant la seva vigència.
- d) Qualsevol altra causa prevista en el present "Programa".

**11.2.-** L'incompliment dels compromisos i obligacions assumits pel propietari en el contracte de mandat de cessió facultarà a "PROURSA" a:

- (i) Exigir la reparació de tots els danys i perjudicis derivats de l'incompliment;
- (ii) Reintegrament de totes les quantitats que "PROURSA" hagi satisfet (rendes, obres etc.);
- (iii) I rebre com a indemnització per danys i perjudicis l'interès legal de dites quantitats.

"PROURSA" haurà de comunicar la resolució de dit document contractual al propietari de manera fefaent.

**11.3.-** L'incompliment de les obligacions assumides per "PROURSA" facultarà al propietari a exigir el rescabament de danys i perjudicis.

El propietari haurà de comunicar la resolució de dit document contractual al propietari de manera fefaent.

#### **Article 12.- Finalització de la incorporació d'un habitatge al "Programa". Restitució de l'habitatge al propietari un cop finalitzat el contracte de cessió d'ús.**

**12.1.-** Una vegada finalitzat el contracte de mandat de cessió d'ús, "PROURSA" retornarà l'habitatge al seu propietari buit i sense ocupants.

"PROURSA" garanteix el manteniment de l'habitatge fins a la seva restitució al propietari que s'haurà de fer en el mateix estat físic que se li va lliurar o, en el seu cas, de les obres que hagi assumit "PROURSA" per compte del propietari, amb exclusió de les reparacions a l'habitatge derivades del desgast pel seu ús ordinari que aniran a càrrec de l'arrendatari.

En el supòsit que l'arrendatari no es fes càrrec directament de les esmentades reparacions, aquesta societat municipal se'n farà càrrec enfront del propietari, conforme s'ha establert en l'article 9 lletres i) i j) anteriors.

**12.2.-** Tanmateix, una vegada finalitzat el document contractual de mandat de cessió d'ús, si l'habitatge continués ocupat per causes alienes a "PROURSA", aquesta societat municipal haurà de seguir abonant al propietari l'import de la contraprestació econòmica o cànon pactat, fins que "PROURSA" pugui recuperar la possessió de l'immoble per la seva entrega al propietari buit i en adequades condicions d'habitabilitat.

**Segon.-** Destinar al "Programa" la quantitat de 51.706,84 euros per a l'any 2018 i preveure en els pressupostos de "PROURSA" per a l'any 2019 i posteriors, si s'escaigués, una dotació de 158.000,00 euros anuals.

**Tercer.-** Anunciar l'aprovació de les presents Bases reguladores del "*Programa de captació d'habitatges privats buits al municipi de Rubí per tal de ser destinats al seu lloguer social*", mitjançant la inserció dels anuncis corresponents al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, al Diari de Rubí, a la pàgina web municipal i en el tauler d'anuncis d'aquesta societat municipal, amb l'objectiu que els interessats puguin presentar les seves sol·licituds juntament amb la documentació detallada a l'article 8.1 de les Bases del "Programa".

**Quart.-** Establir que els interessats hauran de presentar les seves sol·licituds, juntament amb la documentació detallada a l'article 8.1 de les Bases del "Programa", dins del termini de 30 dies naturals, a comptar a partir del dia següent del darrer Anunci publicant el present Acord. Si el darrer dia de presentació de les sol·licituds fos un dissabte o festiu, s'entendrà prorrogat al primer dia hàbil següent. Es podran presentar fins a les 14 hores del dia en què finalitzi el termini.

Els interessats presentaran dita documentació a la seu de "PROURSA", situada al carrer General Prim, núm. 33-35, 4<sup>a</sup> planta, de Rubí.

Totes les sol·licituds que compleixin correctament amb els tràmits, justificacions i obligacions que es preveuen en les Bases d'aquest "Programa" seran avaluades per rigorós ordre de presentació al Registre d'entrada d'aquesta societat municipal, a mesura que els expedients siguin complets, i es resoldran fins a l'exhauriment del crèdit pressupostari establert a l'Acord Segon anterior.

**Quart.-** Donar comptes del present Acord adoptat al proper Consell d'Administració d'aquesta societat municipal".

Marta García Marín  
Consellera Delegada "PROURSA"

Rubí, 25 d'octubre de 2018