



**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

ORDENANÇA REGULADORA PER A LA CESSIÓ TEMPORAL D'HABITATGE PER ATENDRE NECESSITATS DE CARÀCTER SOCIAL

PRÈAMBUL

L'habitatge es configura com un bé bàsic, de primera necessitat, i aquest concepte es troba àmpliament recollit en la normativa pública. L'art. 47 de la Constitució Espanyola, determina que tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret. En el mateix sentit, l'art. 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya proclama els drets en l'àmbit de l'habitatge i el Parlament de Catalunya, va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDHC), que estableix la provisió d'habitatges socials per part dels poders públics com un servei d'interès general (art.4), i consagra que la desocupació d'habitatges constitueix un incompliment de la funció social que pot arribar a constituir una utilització anòmala. Així mateix, la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, estableix, en el seu article 7, mesures per garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer.

És voluntat de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, ampliar el parc d'habitatges per a l'allotjament de persones i famílies candidates de Cassà de la Selva, les quals, necessitin accedir a un habitatge amb caràcter temporal.

La finalitat d'aquesta ordenança consisteix a regular la naturalesa i les condicions de les cessions d'habitatges per part de particulars, tot transmetent a la Corporació Municipal la facultat de cedir-ne l'ús per un període determinat a persones o famílies amb necessitats de caràcter social i necessitats habitacionals del municipi de Cassà de la Selva.



Ajuntament de Cassà de la Selva

Article 1.

1. Es crea el programa consistent en la cessió temporal d'habitatges per atendre necessitats de caràcter social i habitacional, per persones o famílies del municipi de Cassà de la Selva.
2. Podran acollir-se al programa, que en base aquesta ordenança es convoqui, els habitatges del municipi de Cassà de la Selva, respecte dels quals, l'Ajuntament de Cassà de la Selva tindrà la facultat per qualsevol títol jurídic, de cedir-ne l'ús a tercers per les necessitats referides a l'apartat anterior.

Article 2.

1. Per valorar la situació de necessitat dels possibles interessats, s'aprovarà un reglament on es definiran els requisits d'accés de les persones o famílies de Cassà de la Selva candidates.
2. Amb caràcter general, i tret d'excepcions degudament justificades, constitueix un requisit per accedir-hi, que la persona resideixi de fet i de dret a Cassà de la Selva durant el període de 2 anys, anterior a la seva sol·licitud.

Article 3.

Les cessions d'ús de d'habitatges realitzades a l'Ajuntament, d'acord amb aquesta ordenança, tenen caràcter temporal. La durada mínima d'aquesta cessió serà de 7 anys, sense perjudici que se n'acordi una durada superior atenent al valor, en el cas que s'hagin de realitzar millores a l'habitatge.

El finalitzar el període de vigència de la cessió d'ús, es poden acordar motivadament pròrrogues successives d'un any de durada.



**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

Article 4.

La cessió d'ús de l'habitatge es formalitzarà entre el propietari i l'Ajuntament de Cassà de la Selva mitjançant contracte de mandat, pel qual s'atorgarà la potestat a l'Ajuntament de Cassà de la Selva de cedir a les persones o famílies candidates, per qualsevol títol jurídic de l'habitatge, assegurant al propietari una retribució equivalent el varem següent:

Número *d'habitacions	Preu màxim
1	150,00€ - 250,00€
2	251,00€ - 350,00€
3	351,00€- 400,00€
4 o més	401,00€- 450,00€

*Es considerarà habitació quan aquesta tingui mínim 5m² o més i disposi de ventilació amb sortida al exterior.

El preu de la retribució acordat en el contracte de cessió d'ús, es determinarà segons les condicions de conservació i les característiques diferencials que presenti, és a dir, si té una sortida jardí o balcó. Si disposa de calefacció i/o aire condicionat. Si disposa de tancaments d'alumini amb doble vidre, com també les dimensions de la vivenda.

Partint de la base del preu mínim segons el nombre d'habitacions, s'hi sumarà les quantitats següents segons característiques diferencials, tenint en compte el preu màxim establert, el qual no es podrà superar :

Característiques diferencials	Quantitat a sumar
Balcó	25€
Jardi/pati/terrassa	50€
Calefacció	25€
Aire condicionat	25€
2 banys o més.	25€
Tancaments d'alumini amb doble vidre	25€



Ajuntament de Cassà de la Selva

En cas de què l'habitatge necessiti arranjaments que no siguin estructurals, l'Ajuntament de Cassà de la Selva podrà assumir a fons perdut un X% del costat total (obres, honoraris, taxes i impostos), sempre i sense excepció, condicionat a la concessió de la subvenció que pugui rebre per arranjaments l'Ajuntament de Cassà de la Selva. La quantitat que assumirà l'Ajuntament dependrà del import de la subvenció concedit. L'import restant anirà a càrrec del propietari.

Article 5.

Les propostes de cessions temporals d'habitatges efectuades a l'empara d'aquestes bases, les realitzen tècnics de l'Ajuntament de Cassà de la Selva. Es posaran en marxa els mecanismes necessaris per captar habitatges buits tant d'entitats bancàries, com de propietaris particulars, a través de la corresponent convocatòria per a la selecció dels habitatges, s'establiran el criteris de selecció en base els principis de concurrència competitiva.

Article 6. Garanties a la propietat durant la vigència del contracte d'arrendament.

- Garantia de cobrament del lloguer durant la vigència del contracte d'arrendament.
- Tramitació, gestió i redacció del contracte.
- Mediació entre el propietari i el llogater.
- Retorn de l'habitatge en el mateix estat de conservació.
- Assegurança que cobreixi el risc respecte el continent i el contingut existent de titularitat del propietari.
- Bonificació del IBI, segons ordenança municipal.
- Seguiment de les obligacions dels usuaris i del bon ús del habitatge.

Article 7. Condicions del habitatges.

- Ha de ser un habitatge desocupat.
- Ubicat al municipi de Cassà de la Selva.
- Ha d'estar en condicions d'habitabilitat (amb cèdula o susceptible de tenir-la)



Ajuntament de Cassà de la Selva

- Que no necessiti reformes de tipus estructural.
- Els subministraments han d'estar donats d'alta.

Article 8. Requisits de la cessió que afecten la propietat. (això no ho val parlar però ho he vist i crec que està bé)

1. Els tributs, les carregues i altres impostos, així com la quota de la comunitat de propietaris, aniran a càrrec del propietari.
2. El propietari no podrà escollir els llogaters, aquests seran assignats per l'Ajuntament de Cassà de la Selva segons criteris establerts en el reglament d'adjudicació i en les corresponents convocatòries.
3. El propietari haurà de presentar la documentació que el programa sol·liciti per tal d'acreditar-ne la propietat i la correcta habitabilitat per a l'ús convingut.

Article 9.

Les convocatòries per a la demana d'habitatges per a ser cedits a l'Ajuntament s'aprovaran per Junta de Govern Local i aquestes, establiran les condicions de cada programa amb subjecció a la present ordenança.