



## **Propietaris interessats en incorporar l'habitatge de la seva propietat a la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social**

Són diverses les causes que normalment provoquen que un propietari/ària no llogui el seu habitatge; la complexa situació immobiliària actual, amb la dificultat de trobar habitatge de lloguer a uns preus més o menys assequibles, la inquietud dels propietaris que es troben amb un mercat de lloguer molt incert, sense garanties el cobrament de les rendes del lloguer, i en ocasions amb sobreocupacions, desperfectes, etc.

Tot seguit us exposem **les avantatges i garanties** que s'ofereixen als propietaris que incorporen els seus habitatges a la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social.

### **AVANTATGES:**

- ✓ **Gestió gratuïta**, no haureu d'abonar honoraris d'intermediació ni comissió de cap mena.
- ✓ **Busquem el llogater més adient** a les característiques de l'habitatge.
- ✓ **Redacció i tramitació del contracte i la fiança de forma gratuïta.**
- ✓ **Visites de seguiment** a l'habitatge i **mediació** fins finalitzar el contracte.
- ✓ **Intervenció en cas d'impagament** del lloguer durant tot el període de lloguer de l'habitatge.
- ✓ **Avalloguer**, assegurança per garantir la defensa jurídica i assegurança multirisc gratuïtament.

**GARANTIES:** (Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012)

*Article 83 Contraprestacions per als propietaris dels habitatges.*

*Article 83.1 Els propietaris que signen un contracte de lloguer a través de les borses reben les contraprestacions següents:*

- ✓ **Assegurança de cobrament de les rendes,** mitjançant el sistema **Avalloquer\*** que regula el Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges. (\*veure document explicatiu al final).
- ✓ **Assegurança multirisc,** que inclou els desperfectes, durant tot el període de durada del contracte de lloguer.
- ✓ **Assegurança per garantir la defensa jurídica** que es produeix en el cas d'impagaments.



Són **CONDICIONS** per a la incorporació de l'habitatge a la Borsa:

- ✓ L'habitatge ha de disposar de cèdula d'habilitat vigent.
- ✓ L'habitatge ha de disposar del certificat d'eficiència energètica.
- ✓ L'habitatge ha d'estar lliure de tota classe de càrregues i arrendataris o ocupants.
- ✓ L'habitatge ha d'estar al corrent de pagament dels impostos, taxes i altres deutes de dret públic.
- ✓ L'habitatge ha d'estar al corrent de pagament dels subministraments (aigua, llum, gas, etc.).
- ✓ El preu de l'arrendament es fixa en funció de la seva superfície, la situació territorial i sempre un 30% per sota del preu de lloguer de mercat lliure.

Són **OBLIGACIONS** del propietari:

- ✓ Posar l'habitatge a disposició de la Borsa durant un termini mínim de 3 anys a partir de la signatura del contracte d'arrendament.
- ✓ Lliurar còpia de les claus d'accés.
- ✓ Renunciar a la recerca i selecció del possible arrendatari, ja que aquest haurà de ser seleccionat d'acord amb el procés establert en el decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.

- ✓ Realitzar els tràmits pertinents per a obtenir la cèdula d'habitabilitat vigent de l'habitatge.
- ✓ Realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que són necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament la reparació del qual es tracti és imputable a l'arrendatari d'acord amb el que disposen els articles 1.563 i 1.564 del Codi civil.
- ✓ Autoritzar a la Borsa a procedir amb les accions comercials pertinents per al lloguer de l'habitatge, com la instal·lació d'un cartell anunciador, o la inserció d'anuncis comercials a diversos mitjans de comunicació, etc.



## **AVALLOGUER: UNA GARANTIA PER ALS PROPIETARIS DELS HABITATGES DE LLOGUER**

### **Què és l'Avalloguer?**

Marc legal: Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per el Dret a l'habitatge. Capítol 5, Secció 2 Articles 67 a 71 i disposició transitòria vuitena.

És un sistema de cobertures per a contractes de lloguer situats a l'àmbit territorial de Catalunya, que compleixen les característiques i els requisits.

### **En què consisteix aquesta cobertura?**

L'Avalloguer dona cobertura als arrendadors d'habitatges sobre el cobrament del lloguer. En el supòsit d'habitatges destinats als programes de mediació i cessió, la cobertura de tres mesos s'amplia fins als sis mesos, i dins de la cobertura es poden incloure mensualitats de renda impagades abans de la interposició de la demanda.

### **Requisits de l'Avalloguer.**

- ✓ Que la renda mensual pactada no superi la quantia màxima que estableix el departament competent en matèria d'habitatge.
- ✓ No haver exigit una fiança superior a dues mensualitats de renda, ni cap garantia addicional per la signatura del contracte.
- ✓ Haver dipositat la fiança en el registre i dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes (INCASÒL).
- ✓ La persona arrendadora i arrendatària han d'haver subscrit un document de compromís relatiu a l'Avalloguer.

### **En quins casos NO es podrà cobrar l'Avalloquer?**

- ✓ En cas que els impagaments del llogater s'hagin produït per la negativa de l'arrendador a cobrar o perquè l'arrendador hagi posat dificultats als pagaments.
- ✓ En cas que, en un termini de quatre anys, a comptar de la data de la sol·licitud per obtenir la compensació a que dóna dret l'Avalloquer ja s'hagi fet efectiva aquesta compensació dues vegades en un mateix habitatge.

### **Com s'ha de presentar la sol·licitud de l'Avalloquer?**

La persona arrendadora pot sol·licitar, en el termini màxim de sis mesos des de l'obtenció de la sentència o de l'acord extrajudicial, el cobrament de l'Avalloquer acompanyant la sol·licitud amb la informació i documentació pertinent a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL).



## DOCUMENTACIÓ A APORTAR PELS PROPIETARIS

### Original i fotocòpia de:

- DNI propietari/s.
- Escripures de la propietat.
- Referència cadastral.
- Cèdula d'habitabilitat.
- Certificat d'eficiència energètica.
- Últim rebut dels subministraments (aigua, llum, gas, escombraries).
- Últim rebut de comunitat de propietaris.
- Últim rebut de l'hipoteca, si s'escau.
- Certificat de corrent de pagament de taxes i arbitris.
- Primera pàgina de la llibreta bancària.
- Còpia de les claus de l'habitatge.

Els tècnics durant una visita de valoració de l'habitatge realitzaran un informe de l'estat de l'habitatge i pactaran les condicions econòmiques del lloquer (aproximadament un 30% per sota del preu del mercat lliure).