

Reglament de la borsa rural d'habitatge de Les Garrigues

Preàmbul

La borsa d'habitatge rural de les Garrigues és un dels projectes inclosos al Pla Estratègic territorial de la comarca de les Garrigues 2015-2025.

La realitat de l'habitatge a la comarca de les Garrigues és diversa en funció de si s'analitza la situació des dels municipis més petits o s'observa des dels municipis més grans. Els pobles més rurals amb uns índex d'envelliment i de despoblament més elevats tenen un parc d'habitatge molt envellit, especialment, als nuclis antics, a banda, també acostuma a estar sobredimensionat pel volum de població actual del municipi. Hi ha molt habitatge desocupat de persones que han marxat de la localitat i que, en alguns casos, han deixat deteriorar les cases amb risc pels veïns.

A aquesta situació s'hi suma que, generalment, els propietaris d'aquests habitatges desocupats no estan en disposició de vendre'ls, llogar-los o posar-los a disposició de qualsevol altra metodologia de tinença d'habitatge limitant l'accés a joves i a nova població.

Per tal de donar respostes a com afrontar el repte de l'habitatge a les Garrigues es planteja el present projecte per tal d'afavorir l'arrelament i el retorn de joves, l'atracció de noves famílies, el retorn de gent gran o l'embelliment dels pobles com a atractiu turístic i millora de la qualitat de vida de les persones que viuen als seus municipis.

Per aquest motiu, es planteja necessari enfocar un projecte estratègic entorn de l'habitatge a les Garrigues per fomentar els incentius als propietaris a l'hora de millorar les condicions de les seves cases, fomentar el lloguer segur i social, millorar la seguretat i la imatge dels nuclis.

Les borses d'habitatge poden funcionar de formes diferents, però comparteixen un mateix denominador comú: posar en contacte als dos agents bàsics per al seu funcionament, que són el propietari de l'habitatge i l'arrendatari.

Article 1. Objecte de la borsa d'habitatge rural

Aquest reglament té com a objecte la regulació del servei de borsa rural d'habitatge de la comarca de les Garrigues.

Aquest servei pretén dinamitzar el parc d'habitatges buits que hi ha a la comarca de les Garrigues, així com garantir l'accés a un habitatge digne i amb condicions adequades a la realitat socioeconòmica de totes les persones.

Article 2. Funcionament de la borsa rural d'habitatge.

Amb la intenció de dinamitzar el parc d'habitatges buits que hi ha a la comarca i d'atendre les demandes d'habitatge, la borsa rural d'habitatge de la comarca de les Garrigues realitzarà les següents tasques:

- Captació d'habitatges desocupats.
- Recepció d'habitatges oferts a la Borsa per part de la propietat.
- Realització de la valoració de l'estat dels immobles per entrar a la Borsa.
- Confeció d'un inventari dels habitatges que formaran part de la Borsa.
- Recollida de les demandes d'habitatge de les persones que compleixin els requisits per accedir a la borsa.
- Acompanyament i assessorament dels potencials usuaris de la borsa.
- Atribució dels habitatges en funció dels criteris d'adjudicació establerts, vetllant sempre per la màxima idoneïtat possible i posterior mediació en la formalització del contracte.
- Assessorament i orientació en la tramitació dels contractes atenent les particularitats de les parts i les característiques dels habitatges.
- Informar de les ajudes municipals que cada municipi destini a la Borsa.
- Assessorament jurídic de les parts durant tota la vigència de la relació contractual.
- Assessorament i orientació en la tramitació de les ajudes que puguin correspondre a les parts.
- Seguiment de la relació contractual, ús i destinació de l'habitatge.
- Realització de les tasques de mediació i assessorament en cas de conflicte entre les parts.
- Donar compliment a les obligacions establertes amb els convenis que es signin entre el Consell Comarcal de les Garrigues i els municipis que en formen part, així com altres ens públics.

Article 3. Persones beneficiàries

a) Demandants

Persones que vulguin viure en algun municipi de la comarca de les Garrigues

b) Oferents

Es considera oferents totes les persones físiques o jurídiques propietàries d'algun habitatge o estar en disposició de qualsevol altra metodologia de tinença d'habitatge que tenen la intenció de llogar o vendre la seva propietat.

Article 4. Requisits per accedir a la borsa d'habitatge de les Garrigues

Es consideren criteris d'obligat compliment, els que s'esmenta a continuació:

a) Demandants

- Tenir possibilitats raonables, a curt i mitjà termini, de satisfer íntegrament el preu del lloguer de l'habitatge, i acreditar-ho fefaentment.
- L'import del lloguer de l'habitatge no pot superar, en caràcter general, més del 30% dels ingressos bruts de tota la unitat de convivència.

b) Oferents

- Disposar d'un immoble situat en algun dels municipis de les Garrigues adherits a la borsa d'habitatge, en condicions adequades d'habitabilitat, la situació jurídica del qual no impedeixi la seva cessió en lloguer.
- Disposar de la propietat de l'immoble o d'un altre dret sobre el mateix que el faculti per a la concertació d'un contracte de lloguer, venda o estar en disposició de qualsevol altra metodologia de tinença d'habitatge

Article 5. Drets de les persones usuàries de la Borsa.

Les persones usuàries del servei de la borsa rural d'habitatge de la Comarca de les Garrigues gaudiran dels següents drets:

- Dret a accedir i gaudir del servei en condicions d'igualtat, quan compleixin els requisits establerts en aquest reglament per ser-ne persona usuària, i no ser discriminat per raó de naixement, sexe, raça, religió, opinió, edat, estat de salut o qualsevol altra condició o circumstància personal o social.
- Dret a la informació de les condicions d'accés i prestació del servei.
- Dret a participar en la redacció del contracte que s'elabori i rebre còpia del mateix.
- Dret a participar en el funcionament del servei en les condicions que s'estableixen en aquest reglament.
- Dret a la protecció de dades de caràcter personal, i en particular a la seguretat i confidencialitat de les dades que figurin en els fitxers, expedients, sistemes i aplicacions del Consell Comarcal o qualsevol altre ens públic.
- Dret a ser tractats amb el respecte i deferència pels prestadors del servei de la Borsa d'habitatge.
- Qualsevol altre dret que reconeix l'article 53 de la Llei 39/2015 , d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, la Constitució, i altres disposicions normatives aplicables.

Article 6. Deures de les persones usuàries de la Borsa.

Les persones usuàries del servei de borsa rural d'habitatge de la comarca de les Garrigues hauran de:

- Complir el present reglament.
- Respectar els pactes, acords, compromisos i contractes assolits per les parts en el marc del servei de borsa rural d'habitatge.
- Informar al servei de borsa d'habitatge qualsevol modificació de les seves circumstàncies socials i personals que poguessin afectar el funcionament o les condicions del contracte.

Article 7. Obligacions

No s'acceptaran accions encaminades a especular amb la compravenda d'immobles.

Article 8. Procediment d'accés a la borsa rural d'habitatge.

L'equip tècnic vetllarà per a que hi constin les dades imprescindibles per acceptar i validar la incorporació de la persona usuària al Registre de la borsa d'habitatge. Segons l'article 10 d'aquest mateix reglament.

Article 9. Sol·licituds

Les sol·licituds associades a la inscripció de la borsa d'habitatge rural de les Garrigues s'han de presentar en formularis que es facilitaran des de la mateixa borsa. Un cop omplerta la sol·licitud i acceptar el reglament es podrà formar part de la borsa d'habitatge del Consell Comarcal de Les Garrigues. Les sol·licituds es podran presentar al llarg de tot l'any. (model formulari de Google)

Els professionals encarregats del servei podran demanar els documents acreditatius de les seves circumstàncies econòmiques, socials i familiars, als efectes de la seva valoració, com s'estableix en aquest reglament, així com concertar una entrevista. Segons l'article 4 d'aquest reglament.

Article 10. Documentació a presentar després de la sol·licitud

Després de presentar la sol·licitud per formar part de la borsa d'habitatge caldrà portar els següents documents al Consell Comarcal de les Garrigues.

Demandants d'habitatge:

- Còpia del document d'identificació de la persona interessada (DNI, NIE, passaport)
- Ingressos bruts mensuals unitat familiar

1. Oferents immobles:

- Còpia del document d'identificació de la persona interessada (DNI, NIE, passaport)
- En cas de representació a més: acreditació de la representació i el document d'identificació de la persona representant
- Justificació propietat de l'immoble: escriptures, nota simple registre de la propietat

Article 11. Baixa de la borsa d'habitatge

La persona usuària que es vulgui donar de baixa de la borsa d'habitatge haurà de comunicar la seva voluntat de donar-se de baixa al Consell Comarcal de les Garrigues.

Article 12. Formalització de l'acord

1. La borsa d'habitatge assessorarà i orientarà a ambdues parts per tal de trobar el tipus de contracte més adequat als seus interessos.
2. Quan la persona propietària i la demandant signin l'acord entregaran una còpia del contracte a la borsa d'habitatge
3. La borsa d'habitatge disposarà d'una còpia del contracte, la còpia serà la referència per a l'actuació de mediació i arbitratge si fos necessari.
4. Un cop formalitzat el contracte entre les dos parts, la borsa d'habitatge podrà fer accions de seguiment de l'acord.
5. Si les persones usuàries formalitzen un contracte sense la intermediació de la borsa d'habitatge no estarà subjecte als serveis de seguiment i mediació en cas de conflicte que ofereix el mateix la borsa d'habitatge
6. Aquest servei no és exclouent d'altres possibles fórmules d'intermediació, sinó complementari.
7. La responsabilitat sobre el que es signa en els acords recau en els seus signants, quedant eximit de responsabilitat el Consell Comarcal de les Garrigues i l'Ajuntament de la localitat, que actuaran com a mediadors quan sigui convenient, però mai com a part.

Article 13. Difusió de les ofertes i demandes

1. La difusió de les ofertes i demandes de la borsa d'habitatge es fa mitjançant promoció interna. Només veuen les ofertes i demandes les persones que estiguin registrades com a usuàries a la borsa. Per a poder demanar cita cal prèviament haver penjat una oferta o una demanda d'immoble.
2. No es difonen el nom complet ni el telèfon de contacte de les persones usuàries de la borsa d'habitatge, tan sols es pot veure el nom d'usuari.
3. Les persones usuàries oferents, mitjançant la signatura del present reglament, autoritzen només a les persones usuàries demandants i al personal tècnic de la borsa d'habitatge de les Garrigues a visitar el seu immoble a fi de comprovar el seu estat mentre estigui marcat com a disponible a la borsa.

Article 14. Protecció de dades i confidencialitat

1. El Consell Comarcal de les Garrigues s'obliga a complir amb les prescripcions que es prevegin a la normativa vigent en cada moment en matèria de protecció de dades de caràcter personal i, en especial les contingudes a la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digital i al Reglament (UE) núm.2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades).
2. Les dades personals de les inscripcions de la borsa d'habitatge només podran ser administrades per l'equip tècnic responsable degudament designat
3. L'equip tècnic responsable de la gestió de les dades, només facilitarà la identitat i les dades de contacte d'una persona que tingui ofertes o demandes d'habitatge, quan informi personalment que té interès en arribar a un acord amb una altra persona usuària de la borsa d'habitatge, a partir de les característiques i requeriments expressats a la fitxa d'inscripció a la borsa d'habitatge.
4. No es difondran el nom complert ni el telèfon de contacte de les persones usuàries de la borsa d'habitatge, tan sols es difondran dades generals de l'habitatge o del projecte del demandant.
5. La persona sol·licitant d'inscripció de la borsa d'habitatge podrà expressar, en el formulari i en qualsevol moment, altres limitacions complementàries a la divulgació de les seves dades o dels seus requeriments en relació amb el possible contracte.
6. D'acord amb el que preveu la normativa relativa a la protecció de dades de caràcter personal, les persones que tinguin ofertes o demandes d'habitatge inscrites a la borsa d'habitatge podran exercir en qualsevol moment la facultat de demanar la modificació i revocació de la inscripció (donar-se de baixa), tal i com es preveu en l'article 11 d'aquest mateix reglament.
7. Una vegada donada de baixa una persona usuària de la borsa d'habitatge, el document d'inscripció amb les dades personals i les recollides per l'equip tècnic seran destruïdes.

Article 15. Aprovació, modificació i derogació d'aquest reglament

1. Aquest reglament serà vigent des de la publicació íntegra, en els butlletins oficials, de l'aprovació definitiva del mateix al Ple del Consell Comarcal de les Garrigues. Aquest és l'òrgan competent per a l'aprovació, modificació i derogació d'aquest Reglament, en els termes de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de la Llei de Bases de Règim Local.
2. En cas de derogació definitiva del Reglament es procedirà a comunicar aquest acord a les persones que tinguin ofertes o demandes de Terres inscrites en la borsa d'habitatge rural.
3. En cas d'extinció del servei de la borsa d'habitatge rural del Consell Comarcal de les Garrigues es suspendrà el servei de mediació i els contractes quedaran signats entre ambdues parts.

DISPOSICIÓ FINAL. Vigència

Aquest Reglament serà vigent i desplegarà els seus efectes a partir de l'endemà de la darrera publicació del seu contingut en els Butlletins oficials, un cop hagi estat aprovada definitivament pel Ple comarcal. Es publicarà íntegrament el seu contingut en el BOP de la província de Lleida i, posteriorment s'incertarà un anunci en el DOGCfent referència a l'anunci publicat en el BOP de la província de Lleida. Aquest Reglament regirà fins la seva modificació o derogació expressa, les quals tindran que tramitar-se seguint el mateix procediment per a la seva aprovació.