



Accions per la detecció dels habitatges buits:

1. Els habitatges d'entitats financeres inspeccionats han estat extrets de dos llistats:

Llistat A, aportat per l'Agència Catalana de l'Habitatge (344 habitatges).

Llistat B, complementari de l'IBI municipal (46 habitatges).

Llistat C: llistat aportat per SOREA amb la relació d'adreça habitatges i consum.

2. Les tasques realitzades amb aquest llistats han estat les següents:

- Comparar i comprovar les dades dels llistats (titular, adreça, data d'adquisició, data baixa padró,...) amb les dades municipals.

Les principals diferències entre les dades dels llistats i les dades municipals han estat les dates de baixa del padró (ja que no coincidien o bé en molts dels casos hi havia gent empadronada), que hi havia hagut un canvi de titular (en alguns casos s'ha emanat al registre de la propietat una còpia simple de les escriptures) o bé que l'adreça no es corresponia amb la referència cadastral.

- Les tasques realitzades amb aquest llistat han estat les següents:

- Comparar i comprovar les dades del llistat (titular, adreça, data d'adquisició, data baixa padró,...) amb les dades dels padrons municipals.

- Inspeccionar els habitatges que complien els requisits*:

Visitar cada habitatge, en el cas que no hi hagués ningú recollir informació dels veïns de la comunitat si l'habitatge estava habitat, en cas negatiu preguntar pel temps aproximat que portava deshabitat i per l'estat interior de l'habitatge. I recollir informació de la descripció de l'edifici, com número de plantes, si disposa ascensor...

- Confeccionar un nou llistat amb els habitatges inspeccionats amb els camps existents al llistat, més nous camps introduint dades resultants de les inspeccions.

- Realitzar informe d'inspecció de cada habitatge.

- (Obrir expedient per cada habitatge que complia els requisits: art. 7 Llei 24/2015).



Model Informe d'inspecció habitatge buit:

INFORME D'INSPECCIÓ

Identificació de l'expedient:

Exp. núm.:

Títular:

Nif:

Domicili fiscal:

Tipus eventualitat: COMPROVACIÓ DE LA UTILITZACIÓ DE L'HABITATGE

Emplaçament:

Referència cadastral :

Data última alteració de la titularitat cadastral (IBI):

Antecedents:

- 1r. En data _____, els empleats públics que subscriuen practica visita d'inspecció d'ofici a l'habitatge a dalt referenciat, per tal de fer les comprovacions necessàries de la utilització del mateix.
- 2n. L'habitatge referenciat a dalt, forma part d'un edifici residencial de planta soterrani, planta baixa i vuit plantes pis.
- 3r. En el moment de la inspecció es comprova que el departament a dalt referenciat, no hi ha ningú i l'accés està tancat. El veí....., manifesta que faanys que no viu ningú.
- 4t. S'ha constatat que el dia _____ es va produir l'última baixa censal en l'habitatge a dalt referenciat d'un resident en el sistema informàtic municipal del padró d'habitants

Annexar fotografies.

Signat per l'inspector



Actuacions administratives una vegada detectat un habitatges buit:

1. Expedients cessió obligatòria: NO ÉS COMPETÈNCIA MUNICIPAL d'acord amb les sentències de la Sala Contenciosa Administrativa del TSJCat, secció tercera, de 3 d'octubre, 18 de maig i 26 de juny de 2018, en relació a la doctrina fixada per la Sala i Secció, la competència per tramitar expedients de cessió obligatòria en relació a habitatge buits és la Generalitat, i en cap cas els ens locals. Per la qual cosa no prosperaran expedients tramitats a l'empara de l'article 7 de la Llei 24/2015 (cessió obligatòria).

2. Expedient sancionador: ÉS COMPETÈNCIA MUNICIPAL (article 8.2 de la Llei d'habitatge de Catalunya, en endavant LHC).

D'acord amb l'article 5.3 de la LHC, per tal de garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar vies positives de foment i concertació, que propiciïn el compliment de dita funció social i en penalitzin l'incompliment.

Hi ha incompliment de la funció social: habitatges que romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys (ni la ocupació sense títol ni la transmissió de la propietat alteren la situació d'incompliment de la funció social). (art. 5,2,b) LHC).

En la regulació d'infraccions per part de la LHC, no apareix cap infracció que es correspongui a l'incompliment de la funció social de la propietat.

Cal aplicar l'article 123.1.h) corresponent a les infraccions molt greus, que diu:

«Incomplir el requeriment perquè s'ocupi legalment i efectivament un habitatge perquè constitueixi la residència de persones»

Per tant per poder iniciar un expedient sancionador cal, prèviament, disposar de mesures de foment i concertació (art. 42 LHC) i haver requerit l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge.

Article 42 LHC

Actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges

1. La Generalitat, en coordinació, si s'escau, amb les administracions locals, han d'impulsar polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, han de vetllar per evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i han d'aprovar els programes d'inspecció corresponents.
2. S'han de donar garanties als propietaris dels habitatges buits o permanentment desocupats sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.
3. S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.
4. Els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres



condicions de la cessió, dins de programes específicament destinats a aquesta finalitat en els plans d'habitatge.

5. L'Administració pot adoptar mesures altres que les que estableixen els apartats de l'1 al 4, entre les quals les de caràcter fiscal, amb els mateixos objectius d'incentivar l'ocupació dels habitatges i penalitzar-ne la desocupació injustificada.



EXEMPLES DE MESURES DE FOMENT MUNICIPAL:

<https://www.granollers.cat/plahabitatge>

Informació de l'Oficina d'Habitatge



Granollers habitatge
C. del Rec, 50
08401 Granollers

Horari: de dilluns a dijous de 9 h a 14 h i divendres, de 9 h a 13 h

Telèfon i correu electrònic: 93 860 12 00 / habitatge@granollers.cat

Ajuts al lloguer

Per a contractes signats el 2018 la subvenció s'atorga per la suma de tres conceptes:

- 100 euros mensuals, des del segon mes de pagament del lloguer, amb una percepció màxima de 1200 euros.
- L'import íntegre de la primera mensualitat de lloguer fins l'import màxim de 600 euros.
- La quantitat equivalent a l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, fins a un import màxim de 150 euros.

Per a contractes anteriors a 2018:

- 100 euros mensuals, amb una percepció màxima de 1200 euros, comptats des de la data de resolució de l'ajut o, en el cas de renovació de la subvenció, des de la data de finalització de la recepció de l'ajut de la convocatòria anterior.

Les bases d'aquesta convocatòria estableixen uns ingressos màxims en funció dels membres de la unitat familiar.

joves menors de 35 anys

per a contractes nous o vigents

persones de 65 anys o més

per a contractes nous o vigents

a contractes signats a través de la Borsa de Lloguer Municipal*

a casos que compleixin algunes de les condicions següents:

- ser família monoparental amb menors al càrrec
- que la persona sol·licitant i titular del contracte sigui una dona víctima de violència de gènere
- acreditar que un membre de la unitat familiar té una discapacitat superior al 33%

Ajuts a la rehabilitació

a millores de l'accessibilitat en habitatges, edificis i locals

Ajuts destinats a actuacions de millora de les condicions d'accessibilitat (formació de rampes, instal·lació d'ascensors...):

- La quantia màxima de l'ajuda serà del 50% del cost subvencionable de l'actuació, si bé no pot superar cap dels paràmetres següents:

- 1.500 euros de subvenció màxima per l'habitatge si l'actuació es fa en elements comuns d'un edifici plurifamiliar.
- Un màxim de 1.200 euros si l'actuació es fa en un local o edifici unifamiliar.

Ajuts per millorar la mobilitat a l'interior dels habitatges (substitució de banyeres per dutxes, eliminació de graons, redistribució d'aparells sanitaris, instal·lació d'agafadors, substitució d'aixetes i ampliació i/o canvi de sentit d'obertura de portes, col·locació de portes corredisses...).

- Per a persones de més 70 anys o amb un grau de discapacitat reconegut.

La quantia màxima de les subvencions serà del 50% del cost subvencionable de l'actuació, si bé, no pot superar un màxim de 800 euros per habitatge.

Trobareu les bases d'aquesta convocatòria al capdavall d'aquesta pàgina.

per a façanes i mitgeres en edificis residencials

- Si l'actuació es fa en elements comuns d'un edifici plurifamiliar, un màxim de 1.500 euros per habitatge de l'edifici.
- Si l'actuació es fa en un edifici unifamiliar, un màxim de 1.000 euros.

Ajuts a la propietat

si s'aporta habitatges a la Borsa de Lloguer Municipal*

S'atorguen 1.000 euros per cada habitatge que s'adscriu al Servei de la Borsa de Lloguer Municipal per llogar-lo, a preu més assequible, durant un període mínim de 5 anys.

Es subvencionen les despeses de la tramitació de la cèdula d'habilitat i del certificat energètic fins a un màxim de 200 euros per habitatge.

* Què és la Borsa de Lloguer Municipal?



Granollers

Inici | Coneix la ciutat | L'Ajuntament | Temes | Oficina virtual | Govern Obert | Cerca

HABITATGE

- Presentació
- Perfil del contractant
- Servels i tràmits sobre l'habitatge
- Habitatges en venda o lloguer

Pla d'habitatge

- Borsa de Lloguer Municipal

Borsa de Lloguer Municipal

La Borsa de Lloguer Municipal és un servei de l'Ajuntament de Granollers que fa de mediador entre els propietaris/àries que tenen un habitatge per llogar a Granollers i el volen posar a disposició pública i les persones que volen llogar.

QUÈ ÉS LA BORSA DE LLOGUER MUNICIPAL?

La Borsa de Lloguer Municipal (BLLM) és un servei de l'Ajuntament de Granollers que fa de mediador entre les persones que volen llogar, a preus més baixos que els de mercat, i els propietaris/àries que tenen un habitatge per llogar a Granollers i l'adscriuen a la Borsa.

El personal de la BLLM posa en contacte uns i altres, tramita el contracte de lloguer i en fa el seguiment periòdic, vetllant perquè es compleixin les garanties i obligacions contractuals per totes dues bandes.

El servei és gratuït, tant per als propietaris com per als llogaters.

La BLLM està ubicada a la nova Oficina Local d'Habitatge del c. del Rec, 50 i el seu horari d'atenció al públic és de dilluns a dijous, de 9 a 14 h i divendres, de 9 a 13 h.

Es recomana demanar cita prèvia per telèfon al 93 860 12 00.

L'objectiu d'aquesta Borsa és posar al mercat habitatges desocupats i incrementar el nombre d'habitatges a lloguer assequibles per a la ciutadania.

QUINS AVANTATGES TÉ PER A LES PERSONES ARRENDATÀRIES?

Les persones arrendatàries aconseguirien lloguers a preus més baixos que els de mercat.

QUINS AVANTATGES TÉ PER A QUI VOL LLOGAR EL SEU HABITATGE?

Per a la propietat, la Borsa de Lloguer Municipal estableix un sistema de garanties en el cobrament de la renda i en el manteniment de l'habitatge.

INCENTIUS

Dins de la tercera convocatòria d'ajuts del Pla Municipal d'Habitatge, s'atorguen 1.000 euros per adscriure un habitatge a la Borsa de Lloguer Municipal durant un mínim de 5 anys. A més, aquests habitatges gaudiran d'una reducció del 50 % de l'Impost de Béns Immobles.

Podeu consultar les bases d'aquesta línia a www.granollers.cat/plahabitatge.

Ajuntament de Granollers

Iniciatives interessants:

<https://www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/mataro>

<http://www.cooperadorsdemataro.coop/ca/lloquem-yes-we-rent>

Propostes de futur:

<http://www.pmh.org/repdoc/66993-20161216104937.pdf>



EXEMPLES DE REQUERIMENT D'OCUPACIÓ D'HABITATGE BUIT:

NOM i ADREÇA PROPIETAT

Benvolgut,

Des del Servei d'Habitatge del nostre municipi hem comprovat que és propietari de l'habitatge buit situat a [\[adreça\]](#), el qual incompleix la funció social de la propietat d'acord amb l'article 5.2.b) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya.

A l'empara de l'article 42.4 de la Llei del dret a l'habitatge li oferim que cedeixi a favor de l'Ajuntament l'habitatge de la seva propietat situat a [\[adreça\]](#), per un període de 3 anys, per tal que sigui incorporat al fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials de l'Ajuntament. Aquesta cessió garantirà el cobrament de la renda pactada a càrrec de l'Ajuntament (o empresa pública municipal), i la devolució de l'habitatge en l'estat de conservació igual a l'actual.

En cas de no interessar-vos dita cessió a favor de l'Ajuntament, us requerim que ocupeu legal i efectivament dit habitatge perquè consisteixi la residència de persones en el termini màxim de 3 mesos. En cas de no fer-ho incorrereu en una infracció molt greu tipificada a l'article 123.1.h) de la Llei de l'habitatge de Catalunya

Per tal de negociar les condicions de dita cessió us podeu posar en contacte amb [\[dades de la persona encarregada de negociar les condicions de la cessió\]](#).

Restem a l'espera de notícies seves.

Atentament,

Regidora Habitatge



EXEMPLES TRAMITACIÓ EXPEDIENT SANCIONADOR:

Es poden utilitzar els models de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya adaptant-los a infracció de l'article 123.1.h) de la Llei de l'habitatge de Catalunya:

http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/29103cad-8d21-435e-b9c4-a6c90e9132b6/Annex_models_tramits_model_exp_sancionador_1.pdf?MOD=AJPERES

ALTRES ACCIONS VINCULADES ALS HABITATGES BUITS:

En habitatges buits permanentment es poden produir intents d'accedir als habitatges, tant per robar-hi com per ocupar-lo.

En aquest supòsit l'Ajuntament podrà actuar i requerir a la propietat per tal materialitzi un tancament de l'habitatge segur per tal d'evitar situacions d'inseguretat i perill en l'edifici.

Per poder actuar amb rapidesa en cas de portes o finestres forçades, cal disposar de la complicitat dels veïns que han de disposar dels contactes a qui notificar possibles accessos forçats en habitatges veïns. **COM S'ARTICULA UNA XARXA DE SUPORT A LES COMUNITATS A VEÏNS?**

EXEMPLE INFORME TÈCNIC:

Antecedents:

En data 19 de febrer de 2019, l'empleat públic que subscriu practica visita d'inspecció d'ofici i constata que l'immoble/instal·lació de referència presenta diverses deficiències en el seu estat de conservació, rehabilitació i ús que la propietat, que s'ha identificat en la persona consignada, ha de corregir, en virtut dels deures inherents a l'efecte, establerts per la diversa normativa que resulta d'aplicació (article 197.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme a Catalunya i demés preceptes legals concordants i complementaris).

En aquest sentit proposa les mesures concretes que considera imprescindible adoptar per tal de corregir-les i assenyalava el termini necessari per a fer-ho

Aquestes deficiències són:

El dia 19 de febrer de 2019 es rep la trucada de la Policia Local informant que algú ha forçat la porta d'accés al pàrquing de l'habitatge, però que no els ha estat possible identificar al autor dels fets. El mateix dia es constata que la porta d'accés ha estat forçada i que no garanteix un tancament segur.

La titularitat de l'habitatge correspon a

D'acord amb l'article 95 del Decret 64/2014, per risc imminent i raons de seguretat es requereix la presència de la empresa, perquè com a mesura cautelar i amb caràcter d'urgència sueldes la porta del d'accés al pàrquing per tancar l'habitatge. L'habitatge va quedar tancat provisionalment el dia 19 de gener a les 15:30 hores. El preu de la factura per tancar provisionalment l'habitatge per part del personal deés de 77,83 €.

Les mesures a adoptar per a subsanar-les que proposa són:

Arranjar la porta d'accés al pàrquing i instal·lar un sistema d'alarmes, aquest sistema d'alarmes estarà connectat a una centraleta que en cas d'incidències avisarà a la Policia Local de Granollers (tel. 938426692).

El termini que considera necessari per fer-ho és:

15 dies

Conclusions:

I Cal que s'incoi el procediment d'ordre d'execució corresponent en el que s'ordini a la propietat que realitzi les obres i/o treballs necessaris per a la subsanació de les deficiències detectades a que s'ha fet esment en el termini proposat, de conformitat amb la normativa invocada.



EXEMPLE INCOACIÓ EXPEDIENT EXECUCIÓ SUBSIDIÀRIA:

Assumpte Incoar procediment d'ordre d'execució en relació a [actuació que cal realitzar] a [adreça actuació sense títol], propietat de [nom del responsable]

Expedient: [núm. expedient mytao]

Fets:

Primer. En data [data informe inspecció], la inspecció d'obres municipal, d'ofici, informa que:

«[copiar cos de l'informe d'inspecció]»

Segon. Juntament amb la incoació del procediment d'ordre d'execució caldrà notificar a [nom del responsable] que disposa del termini d'audiència màxim de quinze dies, que preveuen els articles 205.1 del text refós de la Llei d'urbanisme a Catalunya, aprovat pel DL 1/2010 i modificat per la Llei 3/2012; 87 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i 82 de la Llei 39/2015, per tal que pugui presentar les al·legacions que consideri oportunes en defensa dels seus interessos, previ a la redacció de la proposta de resolució corresponent.

Fonaments de dret :

I. Els articles 197 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; 77 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU); 38 de la Llei 18/2007 de l'habitatge (LH); 98 a 102 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), aprovat per Decret 179/1995, estableixen l'obligació de la propietat dels immobles i instal·lacions de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta normativa, per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i per la legislació sectorial, de tal manera que es mantinguin les condicions objectives d'habitabilitat i de seguretat, salubritat i ornat públics, i determinen el procediment a seguir per a fer-ho complir.

II. Els articles 83 i següents del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística esmentat estableix el procediment per dictar ordres d'execució.

III. Tant l'article 197 abans invocat (TRLUC), com l'article 38.2 de la LH, també esmentada i l'article 90 del RPLU, desenvolupats pels articles 101 del ROAS, en relació amb els articles 99 i 100 de la Llei 39/2015 del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP), estableixen que l'incompliment de les ordres d'execució habilita a l'administració per a adoptar, tant l'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada com la imposició de multes coercitives, fins que es compleixi l'ordre imposada, com a mesures d'execució forçosa de la resolució dictada.

IV. L'art. 93 del RPLU, estableix:

"93.1. Les ordres d'execució són executives des que es dicten. Efectuada l'advertència prèvia i transcorregut el termini d'execució voluntària, l'òrgan competent en pot ordenar l'execució forçosa, respectant el principi de proporcionalitat, pels mitjans d'execució subsidiària o multa coercitiva. L'òrgan competent pot canviar el mitjà d'execució forçosa quan les multes coercitives determinades prèviament no resultin efectives.

93.2. L'execució subsidiària és a càrrec de la persona obligada. Abans d'executar materialment els actes que han estat ordenats, es pot liquidar provisionalment l'import de les despeses, els danys i els perjudicis que s'hagin de suportar previsiblement, amb vista a la seva liquidació definitiva. Quan la persona obligada no satisfaci voluntàriament les quantitats líquides a què està obligada, s'han d'exigir per mitjà del constrenyiment sobre el patrimoni".

V. L'art. 225.1 del TRLUC, diu: *"Un cop finalitzat el termini determinat per tal que la persona interessada dugui a terme les actuacions de restauració del subsòl, del sòl o del vol a l'estat anterior a la comissió de la infracció, si aquestes actuacions no s'han dut a terme, l'administració competent ha d'optar, en el*



termini màxim d'un mes, entre l'execució subsidiària o la concessió d'un nou termini per tal que la persona inculpada faci les actuacions que siguin necessàries, i així successivament, i pot imposar multes coercitives per l'incompliment dels terminis fixats per una quantia de 300 a 3.000 euros".

VI. L'art. 93.3 del RPLU, que regula la possibilitat d'imposar multes coercitives per incompliment de les resolucions d'ordres d'execució i d'altres acords, per una quantia de 300 a 3000 euros, per lapses de temps que siguin suficients per complir el que ha estat ordenat.

VII. D'altra banda, l'article 95 del RPLU i 99 i 102 del ROAS, en relació amb l'article 56 de la Llei 39/2015, LPACAP, disposen que un cop incoat un procediment per tal d'imposar una ordre individual d'execució, l'òrgan competent pot adoptar les mesures provisionals que cregui necessàries per a evitar situacions de risc imminent per a la salut de les persones o la seguretat de les persones o les coses.

VIII. Els articles 197 del TRLUC i 82 de la LPACPA, respectivament, disposen que les ordres d'execució s'han de formular prèvia audiència dels interessats per un termini de QUINZE DIES.

Conclusions:

Primer.- Incoar procediment d'ordre d'execució en relació a [actuació que cal realitzar] a [adreça actuació sense títol], propietat de [nom del responsable], arran de l'informe d'inspecció emès, sobre el seu estat de conservació, rehabilitació i ús, i s'adoptin les mesures esmentades per la subsanació de les referides deficiències.

Segon.- Comunicar a l'interessat/da que, abans de redactar la proposta de resolució corresponent, disposa d'un termini d'audiència de QUINZE DIES hàbils, a comptar des del dia següent a la recepció d'aquest escrit, per examinar l'expedient, formular les al·legacions i presentar els documents i justificacions que considerin adequats.

L'expedient esmentat es trobarà a la seva disposició en el Servei d'Urbanisme d'aquest Ajuntament (C/Sant Josep, núm. 7, 3a planta) els dies feiners, entre les 9 i les 14 hores, durant tot el termini d'audiència a que s'ha fet esment, d'acord amb allò que disposen els preceptes invocats.

Les al·legacions han de presentar-se en aquest Ajuntament, dintre del termini d'audiència, pels mitjans que preveu la Llei 39/2015, abans esmentada.

Tercer.- Informar que l'import dels treballs efectuats amb caràcter urgent a requeriment de la inspecció d'obres municipal (en virtut del art. article 95 del Decret 64/2014 pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística), per a subsanar les deficiències que s'han fet esment, a resultes de la liquidació definitiva, és de [IMPORT] € (.....euros icèntims), IVA inclòs, d'acord amb les factures emeses per part de Aquest import serà requerit a [nom del responsable], pel Servei de Recaptació, mitjançant pagament bancari amb l'imprès que li arribi amb les condicions de pagament corresponent, de conformitat amb el que disposa l'article 102.4 de la Llei 39/2015 de procediment administratiu comú de les administracions públiques, significant-li que en el supòsit d'incompliment del pagament, es procedirà al seu cobrament mitjançant la via de constrenyiment.

Quart.- Notificar als interessats aquesta resolució, amb expressió que és un acte de tràmit no qualificat que no és susceptible de recursos, sense perjudici de la facultat d'interposar les accions i els recursos que considerin procedents.