

# ORDENANÇA REGULADORA DE LA MASOVERIA URBANA A BELLPUIG

## Article 1. Motivació

1.-Aquesta ordenança ve motivada per la problemàtica de la desocupació permanent d'habitatges, la manca de conservació del parc d'habitatges i la creixent dificultat d'accés a l'habitatge dels sectors més desfavorits de la ciutadania.

2.-L'Ajuntament de Bellpuig opta per la masoveria urbana com a model alternatiu de l'accés a l'habitatge, que contribueix a la mobilització de l'habitatge desocupat o en desús, a la seva rehabilitació i a la millora de les possibilitats d'accés a un habitatge. L'interès social d'aquesta mesura es fa palès perquè els habitatges que s'acullin a la masoveria urbana s'inclouen dins els habitatges destinats a polítiques socials.

3.-Aquest model alternatiu d'accés a l'habitatge aporta tota una sèrie de beneficis:

a) A la part masovera li permet un accés a l'habitatge quan es disposa de poca liquiditat, ja que el pagament de renda es fa mitjançant obres de rehabilitació en lloc de diners. Això és especialment interessant per a persones amb habilitats en oficis relacionats amb la construcció que poden autogestionar les obres pactades en el contracte de masoveria urbana. Responsabilitza la part masovera en les reparacions i la conservació de l'edifici.

b) A la part propietària li permet poder rehabilitar l'immoble encara que tingui falta de liquiditat, traslladar la gestió, les despeses i la conservació de l'immoble a una persona amb necessitat d'accés a l'habitatge i ajuda a prevenir l'ocupació d'edificis en desús.

c) A l'Administració, mitjançant l'establiment de l'ordenança de masoveria urbana es presta un servei d'interès públic que contribueix a evitar la degradació urbana i es reactiva el parc d'habitatges des d'un punt de vista socioeconòmic.

d) Al parc d'habitatges municipal, permet la millora del seu estat i reverteix la seva degradació mitjançant el foment de la rehabilitació a través del contracte de masoveria urbana.

4.-Aquesta ordenança s'inspira en el model de contracte de masoveria urbana segons el règim jurídic de la Llei 29/1994 de 24 de novembre d'arrendaments urbans.

## Article 2. Definició

La masoveria urbana és un contracte pel qual la persona propietària d'un habitatge en cedeix l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que la persona cessionària n'assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment.

La Llei 18/2007 de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge (d'ara en endavant LDH) incorpora en l'ordenament jurídic català la figura de contracte de masoveria urbana i la defineix a l'article 3.k.

Posteriorment s'ha introduït en la Llei 4/2013 d'Arrendaments Urbans (d'ara en endavant LAU) com a mesura de flexibilització i foment del mercat de lloguer la "rehabilitació per renda" concretament en el seu article 17.5.

Pel que fa a l'ús de l'immoble sotmès a contracte de masoveria urbana només podrà estar dedicat a l'habitatge de persones físiques.

La renda percebuda per la part arrendadora, serà la contraprestació en espècie consistent en les obres de rehabilitació a executar per la part masovera que comprendran la rehabilitació i el manteniment de l'edifici.

Es contempla la possibilitat de modulació entre les parts per adaptar-les als interessos concrets, així serà possible el pagament d'una renda dinerària complementària per la part masovera sempre que les obres a realitzar siguin de menys valor i que les dues parts hi estiguin d'acord.

### **Article 3. Règim Jurídic**

1.-Segons la LAU. Les obres a realitzar per la part masovera han d'estar correctament pressupostades, establertes i valorades per poder obtenir el seu equivalent en renda. Això permet establir el requisit del preu cert i el contracte quedaria dins l'àmbit d'aplicació de l'article 4 de la LAU. La regulació a través de la LAU preveu un marc de regulació jurídica que beneficia tant la part arrendatària com la masovera ja que dona una regulació específica en relació a:

- a) Durada mínima del contracte
- b) Dret de desistiment
- c) Drets d'adquisició preferent

2.-Segons el Reial Decret de 24 de juliol de 1889 del Codi Civil Espanyol (d'ara en endavant CC) i de la Llei 5/2006 del Codi Civil de Catalunya (d'ara en endavant CcC). La regulació de la masoveria urbana serà aquella que les parts estableixin en el contracte i, de forma supletòria, s'aplicarà el CC i el CcC.

### **Article 4. Agents implicats**

1.-Els titulars dels immobles poden ser persones físiques o jurídiques, públiques o privades (entitats financeres o del tercer sector), entitats eclesiàstiques, administració o grans o petits tenidor d'habitatges.

2.-Les persones usuàries poden ser persones físiques, administració o entitats del tercer sector.

3.-L'administració local podrà adoptar qualsevol d'aquests tres rols: facilitador, establint el marc favorable sense intervenir-hi ni col·laborar-hi directament; col·laborador, facilitant recursos econòmics o humans a un impulsor extern; impulsor del projecte promovent la iniciativa directament.

### **Article 5. Ubicació**

1.-De manera general, tenint en compte la realitat de la Vila de Bellpuig, aquest ordenança està adreçada a propietaris d'immobles en zona urbana que estiguin desocupats ja sigui com a conseqüència de conflictes d'herència, que siguin segones residències, desocupades per motius familiars, que estigui en reserva d'ús per a fills o filles, desocupades a causa d'un trasllat laboral o per manca de condicions d'habitabilitat.

2.-De manera especial s'adreça a aquelles persones propietàries que, obligades a dur a terme una Inspecció Tècnica d'Edifici regulada en la respectiva ordenança municipal, prefereixin oferir aquell edifici obligat a passar la Inspecció, a un contracte de masoveria urbana que l'eximeix de presentar la Inspecció Tècnica d'Edifici obligatòria.

#### **Article 6. Qüestions contractuals generals.**

El contracte de masoveria urbana necessàriament identificarà les parts intervinents, d'una banda persona o persones propietàries i de l'altra persona masovera que n'obté la cessió.

La persona titular de l'immoble, en cas que sigui una persona física caldrà determinar que tingui "capacitat d'obrar" per signar el contracte. En cas que sigui una persona jurídica caldrà assegurar que la persona que signa el contracte és representant legal de l'entitat propietària de l'immoble.

Quan la part usuària masovera que signa el contracte és una sola persona, és necessari que aquest contracte també reculli les dades de identitat de totes les persones de la seva unitat de convivència que hi hagin de residir, ja que tenen la consideració de persones autoritzades. Quan la part usuària masovera que signa el contracte és un grup de persones que no formen una unitat familiar, totes aquestes persones hauran de signar el contracte conjuntament com a persones responsables.

#### **Article 7. Qüestions sobre la persona titular de l'habitatge**

1.-La persona titular de l'edifici podrà ser persona física o jurídica. La identificació d'aquestes persones titulars es podrà fer a través de les dades aportades per la part propietària o a través de la informació obtinguda del Registre de la Propietat.

2.-Quan hi hagi diversos copropietaris d'un mateix immoble, cal que tots estiguin d'acord en la signatura del contracte de masoveria urbana i en l'acceptació de realització d'obres a l'immoble, tal i com estableix l'article 552.6 del CcC.

3.-Quan hi hagi un usdefruit sobre l'Immoble. Un usdefruit implica que la propietat està dividida entre aquells persona que n'ostenta formalment la propietat (nua propietària) i la persona que n'és usufructuària, que té dret a ocupar l'immoble i a percebre els fruits que se'n deriven. El nu propietari manté la propietat formal però no en té l'ús ni el gaudi, que correspon a l'usufructuari. En aquest cas és l'usufructuari qui ha de signar el contracte de masoveria urbana i percebre les rendes econòmiques. En cas que les obres a realitzar siguin de molta entitat el propietari opcionalment podrà signar el contracte de masoveria urbana, tal i com estableix l'article 561.2 del CcC

3.-Quan hi hagi una propietat en situació d'herència jacent. Un edifici es troba en aquesta situació quan ha mort el seu antic propietari i encara no s'ha acceptat l'herència les futures propietàries (hereves). En cas que es puguin identificar totes aquestes persones i hi estiguin d'acord, es pot preveure la cessió de l'habitatge en masoveria urbana.

4.-Quan hi hagi titularitat litigiosa. Aquesta situació és quan no es pot determinar la propietat d'un immoble perquè s'està discutint la propietat entre diverses persones o no se'n pot determinar el propietari, en aquets cas no es pot preveure la cessió de l'habitatge en contracte de masoveria urbana.

## **Article 8. Qüestions sobre la persona masovera**

La persona masovera o usuària ha de ser sempre una persona física perquè l'objecte de la masoveria urbana és la cessió d'un immoble per satisfer la necessitat permanent d'habitatge dels seus ocupants.

En relació amb la persona masovera pot ser que tingui capacitat, habilitats i coneixements per dur a terme les obres establertes al contracte o que hagi de contractar a persones externes l'execució de les obres

## **Article 9.-Identificació jurídica de l'habitatge**

1.-El contracte de masoveria urbana cal que identifiqui l'habitatge, en cas que estigui ubicat en sòl urbà, ja sigui un habitatge aïllat o un bloc d'habitatges, es farà a partir del carrer, número, pis i porta. Es recomana incloure breu descripció de l'habitatge (superfície útil construïda, estances i nombre de cambres). Es farà constar la referència cadastral que consta al rebut de l'impost sobre béns immobles o a la cèdula d'habitabilitat.

2.-És important determinar si té associades càrregues o limitacions que comprometin futures intervencions per temes civils, fiscals o urbanístics.

a) Càrregues civils, fiscals o urbanístiques vinculades a la propietat. Per evitar futurs perjudicis a la part masovera la part propietària haurà de justificar que l'habitatge no té càrregues pendents derivades del pagament d'impostos (impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentals, impost sobre béns immobles); càrregues pendents derivades del pagament de quotes urbanístiques, càrregues pendents hipotecàries (risc d'execució de crèdit hipotecari i que l'immoble passi a mans d'una entitat bancària).

b) Limitacions vinculades a la propietat horitzontal. Si es tracta d'un edifici plurifamiliar d'habitatges, caldrà prestar atenció a la possible divisió en propietat horitzontal o vertical, de cara a possibles intervencions a elements comuns de la comunitat (façana, elements estructurals, etc.) que necessitarien l'autorització de la comunitat de veïns per realitzar-les.

c) Limitacions urbanístiques. És aconsellable revisar el POUM o altra normativa administrativa si es pretén dur a terme obres de gran entitat que n'afectin el programa funcional, el subdivideixin o n'ampliïn la superfície.

## **Article 10. Identificació física i econòmica de la intervenció**

1.-En primer lloc, al contracte s'establiran les intervencions imprescindibles per garantir l'habitabilitat de l'habitatge i obtenir la cèdula d'habitabilitat, si això fos necessari.

2.-En segon lloc s'identificaran les intervencions de millora general de l'habitatge que no n'afectin l'habitabilitat i que s'hagin de realitzar a partir de les deficiències detectades.

3.-Elements a analitzar:

- a) Estructura vertical (parets de càrrega i pilars)
- b) Estructura horitzontal (jàsseres, bigues i biguetes i forjats)
- c) Envoltant (façana, mitgera, coberta)
- d) Estat de cadascuna de les instal·lacions i serveis (sanejament, aigua corrent sanitària, clavegueram, electricitat, gas, calefacció, climatització, ascensor)
- e) Humitats
- f) Estat de cadascun dels espais concrets de què disposa l'habitatge (cambres, estat de cuina i banys, portes, finestres, vidres, etc.)
- g) Materials i acabats (pintura, paviments, revestiments cuina i banys, etc.)

### **Article 11. Requisits administratius.**

1.-Per subscriure un contracte de masoveria urbana, caldrà que l'habitatge disposi de les mínimes condicions d'habitabilitat o que en pugui disposar després de les actuacions previstes al contracte de masoveria urbana, aquesta circumstància l'acreditarà la cèdula d'habitabilitat. Aquest requeriment està prevista els articles 2.1 i 2.6 de la LAU i l'article 66 de la LDH preveu el dret a la part masovera a disposar de cèdula d'habitabilitat en el moment de la subscripció del contracte.

2.-L'inici del termini de durada del contracte de masoveria urbana serà una vegada finalitzades les obres que n'han de garantir unes mínimes condicions d'habitabilitat, tal i com preveu el Pla territorial sectorial d'habitatge a la seva disposició addicional cinquena, apartats 8 i 9.

### **Article 12. Determinació de les actuacions**

1.-La part propietària i la part masovera del contracte han d'encarregar un projecte i un pressupost de rehabilitació que tingui en compte les actuacions necessàries per garantir les mínimes garanties d'habitabilitat tal com estableix el Pla territorial sectorial d'habitatge. En cas que l'habitatge no disposi de cèdula d'habitabilitat o sigui molt antiga i l'habitatge no reuneixi les condicions mínimes, es recomana la presència d'una persona tècnica consensuada entre totes dues parts que els doni seguretat per valorar l'estat de l'habitatge i determinar les actuacions a fer i el seu seguiment. Aquestes actuacions es dividiran en actuacions necessàries i actuacions complementàries.

2.-Actuacions necessàries. Aquestes poden afectar a:

- a) L'estabilitat, cal garantir la seguretat d'ús de l'immoble, amb actuacions sobre els elements estructurals dels habitatges (bigues, pilars, murs de càrrega, balcons, etc.)
- b) L'estanquitat i la salubritat, cal garantir la no entrada d'aigua a l'immoble (actuacions a cobertes, façanes, finestres, baixants, etc.)
- c) L'habitabilitat, cal garantir les condicions generals de l'edifici necessàries per obtenir la cèdula d'habitabilitat.

3.-Actuacions complementàries, es poden incloure moltes altres actuacions en forma de millores en funció dels interessos de les parts, així tenim:

- a) Millores interiors de l'habitatge (cuines, banys, instal·lacions i revestiments com parets, terres i falsos sostres)
- b) Millores exteriors de l'habitatge (intervencions de millora de façanes)
- c) Millores en l'estabilitat i l'estanquitat que no afectin el cos principal i no siguin imprescindibles per garantir-ne l'habitabilitat.
- d) Millores generals destinades a adaptar l'habitatge als interessos dels nous masovers o als interessos de la propietat o per garantir-ne un manteniment correcte.

### **Article 13. Requisits tècnics en funció del tipus d'intervenció**

Hi ha diferents tipus de permisos en funció del tipus d'obra a realitzar, bàsicament tres en el cas de Bellpuig:

1.-Comunicació prèvia o assabentat, aquesta comunicació és necessària en cas d'obres interiors que no afectin la distribució interior de l'edifici i sempre que siguin en edificis no catalogats (cuina, bany, col·locació de fals sostre, reparació de paraments, pintura, instal·lacions, substitució de terres, etc.), No requereixen projecte i no fan necessari cap altre tràmit que la comunicació.

2.-Llicència d'obres menors. Necessiten un projecte tècnic visat pel col·legi professional del tècnic responsable, direcció facultativa, estudi de seguretat i de salut i cobertura d'assegurança de responsabilitat civil i inclou:

- a) Actuacions a l'interior d'un habitatge que no modifiquen estructura ni la seva reconstrucció completa.
- b) Rehabilitació de façanes.

3.-Llicència d'obres majors. Necessiten un projecte tècnic visat pel col·legi professional del tècnic responsable, direcció facultativa, estudi de seguretat i de salut i cobertura d'assegurança de responsabilitat civil i inclou:

- a) Grans rehabilitacions
- b) Intervencions amb afectació a l'estructura
- c) Obra nova, incloses les ampliacions
- d) Rehabilitacions de façana més enllà de l'obra menor.

### **Article 14. Concreció en el contracte.**

Tant la intervenció com les actuacions a realitzar pel que fa a l'abast, materials i acabats, com els requisits tècnics en funció de les intervencions a realitzar, com la valoració econòmica de tot

plegat, es concretaran en el contracte després d'acordar-les entre la part propietària i la part masovera.

El contracte inclourà el cost de les obres tan pel que fa al cost global de la intervenció com del cost de les revisions per possible problemes sobrevinguts. Al contracte hi cal adjuntar la següent documentació:

1.-Obres amb assabentat o comunicació prèvia:

- a) Informació fotogràfica de l'estat actual de l'edifici.
- b) Plànol o croquis de l'estat original de l'immoble
- c) Plànol bàsic que reculli les intervencions a realitzar i els tipus de materials i acabats
- d) Memòria valorada o pressupostos industrials que inclouran actuacions a realitzar, característiques, materials i acabats.

2.En cas de les obres de llicència menor o major cal incloure el projecte tècnic visat pel col·legi professional corresponent, amb els plànols, memòria i amidaments.

#### **Article 15. Determinació del cost de la intervenció.**

El cost de la intervenció que estableix el contracte de masoveria urbana, subjecte al règim de la LAU, s'ha de poder transformar en un valor econòmic que serà la base de la renda contractual. El cost de la intervenció el formen el cost de l'obra i altres costos addicionals.

1.-Cost de l'obra. Tot allò necessari per fer les obres (Materials, mà d'obra i mitjans auxiliars, etc.). Aquestes obres les pot executar totalment o parcialment la part masovera o es pot contractar un professional de la construcció per executar-les. El càlcul dels costos de l'obra el pot fer una persona tècnica a partir dels amidaments o una empresa constructora que elabori el pressupost.

2.-Altres costos, en funció de les característiques de la intervenció i la necessitat de documentació a aportar, cal considerar altres despeses addicionals.

- a) Actuacions amb assabentat/comunicació d'obres. Inclouran els honoraris derivats de la realització dels documents tècnics que inclouen les actuacions a fer (plànols, fotografies i memòria valorada)
- b) Actuacions amb llicència d'obres major o menor. Inclouran el cost del projecte i la direcció d'obra, visat del col·legi tècnic, llicència municipal d'obres, assegurança de responsabilitat civil, impost de construccions instal·lacions i obres, coordinació de seguretat i salut, i finalment les acreditacions pertinents, en cas que l'obra la desenvolupi la part masovera.

#### **Article 16. Acords temporals. La durada.**

El contracte de masoveria urbana ha de buscar un equilibri entre l'import de la intervenció, la renda o contraprestació no dinerària i la durada del contracte. Per tant la seva durada serà proporcional a la magnitud de les obres que s'hagin de realitzar.

La durada de l'arrendament es pactarà lliurement entre les parts i, de forma general s'ajustarà al cost de les obres i al seu termini d'amortització per la part masovera, es determinarà prèviament per les dues parts i s'iniciarà aquest contracte quan la part masovera pugui disposar de la cèdula d'habitabilitat.

Amb caràcter general els contractes poden ser per tres anys. Si les obres a fer tenen un cost molt elevat, el contracte es perllongarà per poder assumir la intervenció i es podrà establir un contracte superior als tres anys. Si la intervenció és menor, es pot establir una durada inferior del contracte. Cal establir la durada en anys i fugir dels terminis indeterminats.

De tota manera si és inferior a tres anys, arribat el dia del venciment, es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que arribi a la durada mínima de tres anys, llevat que la part masovera no manifesti voluntat de no renovar-lo amb una antelació mínima de 30 dies a la data de finalització del contracte o de les seves pròrrogues. S'entenen subscrit per un any els arrendaments pels quals no s'ha establert mínim de durada, sens perjudici del dret de pròrroga anual per a la part masovera.

El contracte també pot acordar que, una vegada finalitzat el termini d'amortització de les obres, la part masovera passi a satisfer una renda monetària per poder continuar amb la vigència del contracte.

#### **Article 17 Acords econòmics. La renda.**

La Renda s'entén com la contraprestació no monetària (obres a fer) que la part masovera durà a terme i, tal com estableix la Llei d'Arrendaments Urbans, s'ha de valorar amb una quantitat econòmica concreta i específica al contracte. Al contracte, la part propietària i la part masovera, han de fixar la periodicitat de la renda que pot ser com a mínim mensual i com a màxim anual. La renda mensual és la més habitual i la que preveu amb caràcter general la Llei d'Arrendaments Urbans.

Les parts, si ho així ho pacten lliurement, poden establir una renda monetària complementària que formarà part de la renda total estipulada al contracte. Si s'estableix aquesta renda monetària complementària, la seva quantitat es podrà actualitzar anualment en la manera en què pactin les parts i, en el seu defecte aplicant la variació de l'IPC (Índex de Preus al Consum) com reconeix la Llei d'Arrendaments Urbans. Es recomana incloure al contracte aquesta clàusula d'actualització anual en base a l'IPC o al que s'acordi entre les parts.

La part masovera acreditarà el compliment de les seves obligacions pel que fa a satisfacció de la renda mitjançant la realització de les obres acreditant-ho amb l'acta de seguiment d'intervenció. La freqüència amb que es realitzarà aquesta acta s'ha d'establir al contracte de masoveria però com a mínim es recomana que se'n faci una anualment. La visita de les obres per la part propietària ja serveix com a acta de seguiment de la intervenció.

Amb caràcter general es recomana que l'import o valoració de la renda es faci mensualment i que s'acrediti per la part propietària mitjançant un rebut de satisfacció de la renda que es lliurarà a la part masovera segons les obres realitzades.

Es recomana fixar una renda mensual, ja que permetrà una més fàcil comparació amb el mercat, determinar clarament la renda mensual a abonar en cas de pròrroga del contracte, i, en cas de pròrroga per tàcita reconducció, renovar el contracte per mesos successivament.



## **Article 18. Despeses associades a l'habitatge**

Són totes aquelles despeses derivades de la titularitat i de l'ús de l'habitatge i inclou les despeses generals, les despeses de serveis de subministrament individuals i altres despeses de la formalització del contracte. A l'acord hi ha de constar per escrit l'import anual d'aquestes despeses i quina de les parts se'n farà càrrec.

- 1.-Les despeses generals són els càrrecs necessaris per a la sostenibilitat de l'immoble (Impost sobre Béns Immobles, despeses de la comunitat de propietaris si s'escau, altres tipus de despeses com porteria o jardineria si s'escau). Hi ha total llibertat per acordar quina de les dues parts s'ha de fer càrrec de les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'habitatge, tributs, càrregues i responsabilitats de l'habitatge que no es poden individualitzar.
- 2.-Les despeses de subministrament de serveis que tingui la finca que sí es poden individualitzar, mitjançant comptadors, aniran a càrrec de la part masovera.
- 3.-Altres despeses derivades de la formalització del contracte (inscripció del contracte de masoveria urbana al Registre de la Propietat, honoraris del Registre de la Propietat, honoraris notariais derivats de la formalització del contracte, etc.).

## **Article 19. Elements per establir la relació econòmica i temporal**

L'acord econòmic i temporal que consti al contracte de masoveria urbana ha de tenir en compte el cost global de l'habitatge, el preu de lloguer i la seva durada concretant l'import i qui se'n fa càrrec.

- 1.-El cost global de l'habitatge l'integren el cost de la intervenció i les despeses associades a la titularitat o l'ús de l'habitatge.
  - a) El cost de la intervenció està integrat pel cost de l'obra i altres costos aparellats a l'execució de l'obra i amb caràcter general serà la part masovera qui se'n farà càrrec i assumirà totes aquestes despeses; ja que l'obligació de realitzar obres en substitució de la renda és de la part masovera. Sense perjudici que es pugui pactar que algunes partides les assumeixi la part propietària o algun altre agent intervinent, per poder ajustar la relació econòmica i temporal o per necessitats de l'equilibri econòmic del contracte.
  - b) Les despeses associades a la titularitat o l'ús de l'habitatge, cal considerar-les perquè o bé s'inclouen en l'esforç de pagament mensual de la part masovera o bé afegeixen una renda monetària complementària. La quantitat en concepte de renda i despeses associades no hauria de superar un percentatge del total de renda familiar disponible que té la part masovera.
  - c) Les despeses generals de manteniment per al sosteniment de l'immoble en condicions d'habitabilitat són a càrrec de la part propietària. Les reparacions necessàries pel desgast d'ús seran a càrrec de la part masovera, tal i com estableix la Llei d'Arrendaments Urbans.

## **Article 20. Preu de lloguer**

Paràmetres per a la determinació del preu de lloguer inicial de referència.

1.-Lloguer lliure serà el preu de mercat que es pot consultar en algun portal immobiliari o administrador de finques de la zona.

2.-Lloguer protegit, es pot consultar els preus màxims de lloguer d'habitatges de protecció oficial a la zona (web de l'Agència Catalana de l'Habitatge, IDESCAT, etc.).

3.-Lloguer just, l'import no pot superar el 30% d'ingressos de la unitat de convivència familiar segons el que disposa el Decret 75/2014 de 27 de maig del Pla pel Dret a l'Habitatge.

4.-Lloguer assequible haurà de ser un 25% inferior al del mercat prenent com a referència allò disposat en la Llei 14/2015 de 21 de juliol de l'impost sobre habitatges buits.

5.-Lloguer social, la renda en funció dels ingressos ponderats de la unitat familiar no pot superar el que estableixen els següents trams, no pot superar el 10% si el tram d'ingressos és inferior al 0,89, no pot superar el 12% si el tram d'ingressos és inferior al 0,95% i no pot superar el 18% si el tram d'ingressos és igual o superior al 0,95% l'IRSC (indicador de Renda de Suficiència de Catalunya) segons la Llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència de l'habitatge en persones amb risc d'exclusió social.

#### **Article 21. Càlcul de la durada i la renda del contracte**

Per calcular la durada i la renda del contracte cal tenir en compte el preu del lloguer mensual que es pacti, segons els paràmetres de l'article anterior i el cost de la intervenció a realitzar per la part masovera. Es dividirà, per tant, el cost de la intervenció a realitzar per la part masovera entre el preu pactat de lloguer i això determinarà la durada del contracte.

#### **Article 22. La durada ajustada**

En cas que el càlcul de la durada no respongui als interessos d'alguna de les parts es pot introduir un mecanisme d'ajustament de la durada del contracte:

1.-Ajustaments a càrrec de la part masovera. En cas que es consideri que el càlcul de la durada del contracte és massa curta i es vulgui facilitar més temps d'estada a la part masovera, es poden fer els següents ajustaments:

a) Incorporar noves intervencions de millora de l'immoble (millora en els acabats, manteniment global de l'habitatge, etc.)

b) Establir una contraprestació monetària complementària.

2.-Ajustaments a càrrec de la part propietària. En cas que es consideri que la durada inicial del contracte és excessivament llarga, es podran traspasar alguns costos a la part propietària i així reduir la durada del contracte:

a) Assumpció per la part propietària dels costos d'una part de les intervencions.

b) Assumpció per la part propietària d'una part o de tot el cost de materials.

c) Assumpció per la part propietària de costos vinculats a la intervenció com és el projecte, el visat, al llicència d'obres o l'assegurança.

d) Reducció del volum de la intervenció previst o reducció del nivell d'acabats.

e) Pagament de les taxes municipals per la part propietària.

3.-Si les parts acorden de forma prèvia una durada desitjada, es podrà determinar al quantia dels costos a ajustar i facilitar el càlcul d'aquesta durada ajustada seguint la fórmula de la següent taula d'Excel:

<http://www.diba.cat/documents/479934/0/PLANTILLA+EXCEL+MASOVERIA+URBANA+EDICI%C3%93.xls/cc165385-71e8-4364-a2bb-4aa606b714c4>

### **Article 23. Planificació temporal de les actuacions**

1.-El contracte ha d'incloure els terminis per realitzar les intervencions i els de l'ús de l'habitatge per la part masovera. Es pot equilibrar el repartiment del cost i execució de les obres al llarg del contracte, de manera que les obres a realitzar cada any guardin un equilibri amb els anys anteriors i posteriors.

2.-La part masovera podrà avançar voluntàriament l'execució de la totalitat o d'una part de les obres sense que això modifiqui els terminis i les rendes pactades al contracte. Aquesta potestat de la part masovera d'avançar en l'execució de les obres s'ha de fer constar al contracte. En cas que la part masovera decideixi o necessiti realitzar la majoria d'obres en la primera fase per poder fer més confortable l'habitatge, cal introduir una clàusula al contracte que reguli obligacions de les dues parts en cas de finalització anticipada del contracte.

3.-Si les obres tenen un cost superior al previst la part masovera no podrà sol·licitar compensacions addicionals o utilitzar més temps l'habitatge, tal i com estableix l'article 17.5 de la Llei d'Arrendaments Urbans

4.-Pel que fa a un possible retard en l'inici de les obres i en possibles ampliacions del projecte es recomana seguir la proposta de regulació de la disposició addicional 5.11 del PTSH (Pla Territorial Sectorial d'Habitatge). Així:

a) El retard en l'inici de l'obra superior a 60 dies, sense causa justificada, faculta la part propietària a resoldre el contracte.

b) No s'admetran modificacions del projecte, tret de pacte exprés entre les parts. Les que resultin imprescindibles i sorgeixin en el transcurs de l'obra s'imposaran a les parts sempre que no alterin el cost en més d'un 20% del pressupost. Les que superin aquest percentatge seran establertes de mutu acord i, si no fos possible, qualsevol d'ambdues parts podrà resoldre el contracte. En aquest darrer cas les obres realitzades romandran a la propietat, la qual haurà d'abonar-ne l'import a la persona titular de la masoveria sense perjudici de la responsabilitat per danys i perjudicis al contractista de les obres.

5.-La temporització de l'execució de les obres pot estar condicionada per la urgència d'aquestes obres en funció de garantir la seguretat d'ús i l'habitabilitat de l'edifici i també pel cost de les obres i la capacitat inversora de la part masovera.

### **Article 24. Pròrrogues del termini contractual**

1.-El règim general de la Llei d'Arrendaments Urbans estableix els següents tipus de supòsits per perllonga la durada d'un contracte:

a) Pròrroga obligatòria per la part propietària. La part arrendatària té dret a residir com a mínim 3 anys a l'habitatge (article 9.1 de la LAU). Si el termini pactat és inferior a tres anys, quan finalitzi el termini contractual es pot prorrogar el contracte fins als tres anys i la part propietària no podrà finalitzar el contracte abans d'aquest termini. La LAU permet excloure la part propietària de la pròrroga obligatòria si, finalitzat l'any de contracte, necessita l'habitatge per destinar-lo de forma permanent a ell mateix o als seus familiars (article 9.3 de la LAU).

b) Pròrroga voluntària. Una vegada finalitzats els tres anys de durada del contracte queda prorrogat automàticament un any més, si una de les dues parts no notifica a l'altra la voluntat de finalitzar el contracte amb 30 dies d'antelació a la data prevista de finalització, tal i com consta a l'article 10.1 de la LAU.

c) Tàcita reconducció. Si finalitzen qualsevol de les pròrroques anteriors i la part arrendatària continua durant quinze dies dins l'habitatge, amb el consentiment de la part propietària, el contracte queda prorrogat un mes si el lloguer està fixat mensualment o un any si el lloguer està fixat anualment.

2.-Tenint en compte això, les pròrroques del contracte de masoveria seguiran el següent criteri:

a) En cas de pròrroga obligatòria, la contraprestació de la part masovera podrà passar a ser monetària, així es pagarà una renda que substituirà les obres pactades ja acabades. És aconsellable que això consti en el contracte de masoveria urbana. Com a exemple, si es va pactar unes obres de rehabilitació de 300 € de valor per 24 mesos de durada, la part masovera es podrà quedar a l'habitatge pagant 300 € mensuals en metàl·lic fins esgotar els 36 mesos.

b) En cas de pròrroga voluntària, la part masovera també tindrà l'obligació de pagar en diners la renda que ha de substituir les obres acabades; sempre que no s'hagi pactat prèviament alguna altra prestació en la redacció del contracte.

c) En cas de tàcita reconducció. Tal com estableix el règim de la LAU, el masover s'hi podrà quedar un mes si la renda es va calcular mensualment i a un any si es va calcular anualment. Si les obres estan executades, la renda haurà de ser en metàl·lic. Es recomana no fer ús de la tàcita reconducció i establir un nou contracte (ja sigui de masoveria urbana o de renda monetària) per dotar de més seguretat totes les parts.

## **Article 25. Prestacions i obligacions**

Tenint en compte els drets i obligacions del Capítol VI de la Llei d'Arrendaments Urbans, en un contracte de masoveria són rellevants les prestacions i obligacions que tracten sobre habitabilitat i correcta execució de les actuacions. Així tenim:

1.-Obligacions de la part masovera:

a) Satisfer les rendes no monetàries en tots els casos i les rendes monetàries en cas que el contracte les estableixi. Per satisfer les rendes no monetàries la part masovera ha de

realitzar les obres determinades contractualment respectant els terminis d'execució de les obres.

b) Utilitzar l'habitatge de forma diligent, tal com es defineix la diligència en l'article 30.2 de la LDHC (Llei dels Drets de l'Habitatge de Catalunya) i l'article 1555 del CC (Codi Civil). La part masovera durant el temps acordat haurà de destinar l'habitatge a viure-hi, tal i com estableixen els articles 2 i 27.2-f de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans). Evitar-ne el deteriorament i no comprometre la subsistència de l'edifici amb obres que en disminueixin la seva estabilitat o seguretat, tal com estableix l'article 23.1 de la LAU.

c) Retornar l'habitatge quan finalitzi el termini acordat o qualsevol de les seves pròrrogues amb les obres convenientment realitzades i sense haver deteriorat l'habitatge. Si la part masovera després de la finalització del termini contractual continua a l'habitatge sense el consentiment de la persona titular es considerarà detentor il·legal

d) Aportar els elements necessaris per dur a terme les obres ( eines, materials, permisos, col·laboracions de professionals, etc.)

e) Permetre les visites de supervisió de les obres de la part propietària i els tècnics corresponents d'acord amb les condicions i terminis pactades al contracte i segons l'article 30.3 de la LDHC (Llei dels Drets de l'Habitatge de Catalunya). Es recomana fixar un calendari de visites pactat on hi pugui assistir la part masovera, la part propietària i el serveis tècnics que correspongui.

## 2.-Obligacions de la part propietària:

a) Entregar la possessió de l'immoble a la part masovera mitjançant el contracte de cessions d'ús d'immoble en els termes previstos a l'article 1555 del CC (Codi Civil).

b) Mantenir la part masovera en l'ús pacífic de l'immoble. Permetre a la part masovera que pugui utilitzar l'immoble per habilitar-lo segons les condicions i terminis pactats, abstenint-se de pertorbar aquest ús, de provocar qualsevol molèstia a la part masovera (sorolls, entrades no pactades o fent obres no previstes).

c) Realitzar aquelles obres necessàries de conservació i reparació de l'habitatge necessàries per mantenir-ne l'habitabilitat, segons article 21.1 de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans). La part masovera ha de realitzar la rehabilitació pactada però si apareixen petites reparacions necessàries fora del contracte de rehabilitació les ha d'assumir la part propietària. A tall d'exemple (avaries en canonades de subministrament d'aigua, reparació d'humitats aparegudes per defectes estructurals no atribuïbles a les obres de rehabilitació, avaria de caldera, etc.). La part masovera en canvi serà responsable de les reparacions previstes que es van fer constar en formalitzar el contracte, de les reparacions causades per l'actuació de la part masovera i de les petites reparacions establertes a l'article 21.4 de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans).

d)Altres obligacions legals derivades del contracte, aportar el certificat d'eficiència energètica i la cèdula d'habitabilitat, etc.

## Article 26. Subrogació o cessió del contracte

El règim general de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans) estableix que, en cas de mort de la part arrendatària, els familiars que hi visquin poden subrogar en la seva posició en els tres mesos següents a la defunció. També permet la subrogació legal del contracte en la persona cònjuge o parella de fet, article 16.1 de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans).

La part masovera pot cedir o subrogar el contracte a un tercer si no vol continuar amb el contracte. La nova part masovera assumirà totes les obligacions de realització d'obres i els drets d'ús de l'immoble. Aquesta cessió o subrogació només serà vàlida amb el consentiment de la part propietària, article 1205 del CC (Codi Civil) que l'ha d'acceptar. Depenent de l'estat de realització de les obres en el moment de la cessió o subrogació, l'antiga i la nova part masovera poden acordar un preu en la cessió d'aquest contracte

### **Article 27. Seguiment de les obres del contracte**

El protocol de seguiment de contracte dona seguretat a la part propietària ja que permet comprovar que les obres s'estan realitzant segons el pacte amb la part masovera, tal i com consta en l'article 30.3 de la LDH (Llei de Drets de l'Habitatge). Aquest protocol s'ha d'establir en el contracte i ha de permetre l'entrada a l'habitatge de la part propietària i dels tècnics necessaris sense destorbar el dret a la intimitat de la part masovera; el protocol ha d'incloure:

- 1.-La periodicitat de les visites de seguiment en funció de la dimensió, la durada i els requisits tècnics. Si l'obra requereix projecte tècnic tindrà una freqüència superior i el servei tècnic serà el responsable del seguiment de les obres segons el projecte tècnic acordat al contracte.
- 2.-Les persones que podran accedir a l'habitatge, la part propietària i els tècnics.
- 3.-El mecanisme previ pel qual es comunicarà la visita (verbal o escrit o per correu electrònic).
- 4.-La necessitat de fer una acta que deixi constància de la visita on hi consti com a mínim:
  - a) L'estat d'execució de les obres
  - b) Les mancances a resoldre si se'n detecten
  - c) La revisió d'allò establert en el contracte en relació amb les obres preferents a realitzar abans de la següent visita, si es considera necessària aquesta revisió.

### **Article 28. Lliurament de l'obra.**

El lliurament de l'obra apareix regulat a la LOE (Llei d'Ordenació de l'Edificació). Una vegada la part masovera ha acabat l'obra l'ha de lliurar a la part propietària que verificarà si s'ajusta a les condicions acordades al contracte. Es poden acordar lliuraments parcials a mesura que es va avançant en l'execució de les obres establertes al contracte.

La recepció és l'acte pel qual la part propietària accepta l'entrega de l'obra una vegada finalitzada. Aquesta recepció es fa sense reserves quan les dues parts estan d'acord; en canvi si la part propietària no està d'acord amb alguns aspectes del lliurament la recepció es fa amb reserves i així s'ha de fer constar en l'acta de recepció, també cal assignar un període per a la seva esmena. Els tipus de recepció són:

1.-Recepció expressa. La part propietària rep l'obra mitjançant una acta de recepció en el termini de 30 dies de finalització de l'obra, excepte que el contracte hagi establert un altre termini.

2.-Recepció tàcita. Quan hagi passat el termini de 30 dies des de la finalització de l'obra, o un altre termini que s'hagués acordat al contracte, si no s'efectua recepció expressa i la part propietària no interposa reserves, s'entén que l'obra s'accepta sense reserves.

3.-Denegació de l'obra. Si l'obra no s'ajusta a les condicions pactades o no s'ha dut a terme l'obra, la part masovera haurà incomplert el contracte signat.

### **Article 29. Aspectes jurídics a valorar després de finalitzar la relació contractual**

La finalització del contracte pot dur aparellades incidències que n'afectaran la formalització d'aquesta finalització:

1.-Retard en l'execució de les obres. Quan la part masovera no hagi executat les obres dins el termini pactat. Aquest retard pot tenir diversos efectes:

a) Si hi ha causa que justifiqui el retard, la part masovera no serà penalitzada.

b) Si no hi ha causa que justifiqui el retard, la part masovera pot rebre una penalització per danys i perjudicis causats a la part propietària. El retard no suposa que es pugui resoldre per incompliment, a no ser que el retard suposi la frustració de la finalitat del contracte.

2.-Obres no executades segons el requisits pactats o que presenten irregularitats o deficiències. La part propietària les pot rebutjar, es considerarà incompliment i pot ser causa de resolució del contracte. En aquest cas la part propietària pot exigir:

a) Que la part masovera reposi les coses al seu estat anterior o acceptar conservar la modificació efectuada; articles 17.5 i 23.2 de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans)

b) Que la part masovera executi les obres tal i com s'havia acordat o, si no ho fa, la part propietària podrà resoldre el contracte i demanar una indemnització pels danys i perjudicis causats, segons l'article 1124 del CC (Codi Civil).

c) Que aparentment la part masovera hagi executat les obres correctament però al cap d'un temps es descobreixi que no estaven ben realitzades; en aquest cas la part propietària podrà demanar una indemnització pels danys i perjudicis causats. Si l'obra no és menor estarà subjecta al règim de responsabilitat de l'article 17 de la LOE (Llei d'Ordenació de l'Edificació, si l'obra es menor es pot acudir a la responsabilitat desena de l'article 1591 del CC (Codi Civil).

### **Article 30. Finalització i resolució del contracte**

La LAU (Llei d'Arrendaments Urbans) estableix que l'incompliment de les obligacions resultants del contracte, per qualsevol de les dues parts, dona dret a la part perjudicada a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte, segons disposa l'article 1124 del CC (Codi Civil). En tots dos casos pot exigir el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos segons l'article 27.1 de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans).

De tot el marc general de finalització i resolució de contractes que regula el Capítol V de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans), en el contracte de masoveria urbana té molta incidència el de les causes relacionades amb la incorrecta resolució de les obres i el tractament de les obres ja executades en el moment de la finalització o resolució.

1.-Les causes possibles de la finalització del contracte de masoveria urbana són:

a) Desistiment de la part masovera. El règim general de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans) estableix que la part masovera pot desistir de forma anticipada del contracte una vegada passats sis mesos i prèvia comunicació amb antelació de 30 dies.

En cas d'aquest tipus de desistiment si les obres realitzades no superen la renda monetària equivalent pel temps que la part masovera ha fet ús de l'habitatge, el contracte pot establir una clàusula addicional d'indemnització a satisfer per la part masovera, d'una mensualitat de renda per any pendent de contracte, segons l'article 11 de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans). Caldrà, per tant ponderar les obres realitzades i el temps que s'ha estat usant l'habitatge per evitar un perjudici econòmic a qualsevol de les dues parts.

En canvi si la part masovera ha realitzat obres per valor superior a la renda monetària equivalent durant el temps que ha estat vivint a l'habitatge, en aquest cas la part propietària és qui ha d'indemnitzar monetàriament la part masovera.

b) Desistiment per falta d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat. El contracte de masoveria urbana, dependent de l'estat de conservació i d'habitabilitat de l'edifici, pot establir un contracte en què la part masovera hagi de realitzar obres prèvies a l'ocupació de l'habitatge per poder obtenir la cèdula d'habitabilitat. En cas que no es pogués obtenir la cèdula d'habitabilitat, malgrat la part masovera hagués realitzat les obres pertinents, el contracte pot quedar resolt i la part masovera ha de tenir dret a una indemnització pel valor íntegre de les obres realitzades.

c) Desistiment perquè la part propietària deixi de tenir dret a cedir l'immoble. La LAU (Llei d'Arrendaments Urbans) preveu en els seus articles 13 i 14 aquests casos de pèrdua de drets de la part propietària; com pot ser una execució hipotecària, perquè qui va cedir l'habitatge era un superficiari i se li hagi acabat el dret de superfície, per venda de l'immoble quan aquest no estava registrat, etc.

2.- Es recomana establir al contracte les conductes que es consideraran incompliment contractual i que seran causa de resolució del contracte, així com les conseqüències de l'incompliment.

La resolució del contracte per incompliment de les seves condicions per part de qualsevol de les dues parts dona dret a la part perjudicada a exigir el compliment de l'obligació o a resoldre el contracte.

a) La resolució de contracte a instància de la part propietària, es pot donar per incompliment de la part masovera de les obres a realitzar o dels seus terminis, manca de satisfacció de la renda acordada o realització d'obres no consentides per la part propietària.

b) La resolució de contracte a instància de la part masovera, es pot donar per pertorbació de fet o de dret en l'ús de l'habitatge, incompliment de les obligacions administratives



previstes o per manca de realització d'obres atribuïbles a la part propietària o per manca d'aportació dels materials pactats als contractes.

### **Article 31. La inscripció registral del contracte**

Tenint en compte les característiques del contracte de masoveria urbana, com ara les obligacions i inversions en un bé aliè que comporta establir contractes de llarga durada, s'aconsella en tots els casos, la protecció que ofereix la seva inscripció en el Registre de la Propietat que preveu la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans).

Aquesta inscripció requereix elevar a públic davant de notari el contracte de masoveria urbana (escriptura pública), l'acreditació del pagament d'impostos (normalment impostos sobre transmissions patrimonials) i la presentació d'aquests documents al Registre de la Propietat on estigui inscrit l'habitatge. Les despeses per a aquesta inscripció dependran de la renda pactada i de la durada del contracte. Es recomanable preveure que les despeses derivades d'aquesta inscripció vagin a càrrec de la part interessada en la inscripció i si és de mutu acord que es reparteixen les despeses a parts igual entre els parts.

En cas que el contracte consti inscrit al Registre de la Propietat, la part masovera podrà mantenir l'ús de l'habitatge fins la finalització del contracte i exercir l'opció de compra sobre l'habitatge abans que una tercera persona, pel mateix preu que acordi el propietari amb la persona compradora; tal i com estableixen els articles 7, 14, 17 i 25 de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans) i l'article 34 de la LH (Llei Hipotecària).

La inscripció al Registre de la Propietat és encara més aconsellable en cas que l'habitatge estigui gravat per hipoteca o que presenti relacions de propietat litigioses o complexes i/o en contractes de llarga durada.

### **Article 32. Solució de conflictes**

Mentre dura el contracte de masoveria es poden produir conflictes derivats de les obres a realitzar per la part masovera, de pertorbacions de la part propietària o diferències de criteri respecte de les obligacions de cada part. Les opcions legals per a la resolució dels conflictes que puguin sorgir són:

1.-Mediació. Resolució de conflicte fora de la via judicial amb un mediador neutral i imparcial, d'aquesta manera les parts intenten arribar a un acord en què ningú surti perjudicat i sense l'obligació de compliment que comporta una resolució judicial. Es pot fer a través d'organismes públics o privats que ofereixen aquest servei com el Centre de Mediació de Dret Privat de Catalunya. Si es vol adoptar aquesta via de manera preferent per resoldre possibles conflictes, es recomana incloure-ho com a clàusula en el contracte.

2.-Arbitratge. També és un mode de resolució de conflicte en què hi han d'estar d'acord les dues parts per utilitzar-lo; en aquest cas la figura que arbitra el conflicte emet un laude d'obligat compliment i, en cas de no complir-se, aquesta decisió pot ser executada pels tribunals competents.

3.-Via judicial. Quan no hi ha un acord per acudir a la mediació o a l'arbitratge per alguna de les parts, es pot anar a la via judicial. El jutjat competent per decidir sobre conflictes derivats del

contracte de masoveria urbana és el Jutjat de Primera Instància de la demarcació on hi hagi l'immoble, tal i com estableix l'article 45 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

### **Article 33. Funció de l'Ajuntament de Bellpuig en els contractes de masoveria urbana.**

L'Ajuntament de Bellpuig aposta per la masoveria urbana ja que es els habitatges cedits en règim de masoveria urbana tenen el caràcter d'habitatges destinats a polítiques socials que tenen com a objectiu la solidaritat urbana i la no monetarització de les relacions contractuals entre dues parts.

L'Ajuntament de Bellpuig entén el contracte de masoveria urbana com un acord entre persones privades, part propietària i part masovera i recomana la formalització de contractes de masoveria urbana a totes les persones titulars d'habitatges que necessitin una rehabilitació.

En cas dels habitatges sotmesos a l'obligació de passar una Inspecció Tècnica d'Edificis segons l'ordenança municipal de la ITE de l'Ajuntament de Bellpuig, estaran exempts de realitzar-la aquelles persones propietàries que presentin un contracte de masoveria urbana en els termes establerts en aquesta ordenança de masoveria urbana de l'ajuntament de Bellpuig, en els quatre mesos següents al requeriment per efectuar la ITE.

L'Ajuntament promou aquest projecte de masoveria urbana a través de l'establiment d'aquesta ordenança, de la seva publicitat i a través de l'exempció de les taxes en concepte de llicències d'obres pel que fa a les obres a executar en el marc del contracte de masoveria urbana.

### **Disposició final. Entrada en vigor**

Aquesta ordenança entrarà en vigor als 15 dies de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província i restarà en vigor fins a la seva modificació o derogació expressa.

## Annex. Model de contracte de masoveria urbana

El que hi ha a continuació és un model bàsic de contracte, caldrà fer-hi constar les concrecions i particularitats de cada projecte de masoveria urbana. Les parts puntejades s'hauran d'omplir, les parts en cursiva són opcions disponibles per a aquell punt i les parts en negreta entre parèntesi són anotacions explicatives per a la millor comprensió del contracte,

### CONTRACTE DE MASOVERIA URBANA.

Bellpuig a ..... de/d' ..... de 20....

#### REUNITS:

D'una part, el/la Sr./Sra. .... major d'edat, veí/veïna de ....., domiciliat/da a ....., amb DNI núm. .... en nom i interès propi/en nom i representació de l'entitat ....., en la seva condició de (*particular/president/administrador únic*). D'ara en endavant, part propietària.

De l'altra part, el/la Sr./Sra. .... major d'edat, veí/veïna de ....., domiciliat/da a ....., amb DNI núm. .... D'ara en endavant, part masovera.

Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per contractar i obligar-se, i

#### MANIFESTEN:

1.-Que el /la Sr./Sra. .... és la part propietària del següent immoble:

Habitatge tipus (*Unifamiliar aïllat, aparellat, en edifici plurifamiliar, amb terreny, etc.*) situat a la població de Bellpuig al carrer ..... número ....., pis ..... porta ..... coordenades UTM ..... (**en cas que la casa es trobi aïllada o separada del municipi**), del terme municipal de Bellpuig. Aquest habitatge es troba inscrit al Registre de la Propietat número ..... de la localitat de ....., al tom ..... llibre ..... foli ..... i finca ..... (**es farà constar tota la informació registral disponible**).

L'esmentat habitatge té la següent referència cadastral .....

L'habitatge disposa/no disposa de cèdula d'habitabilitat, emesa en data ..... de la qual la part propietària entrega còpia a la part masovera.

L'habitatge disposa/no disposa de certificat d'eficiència energètica, emès en data ..... del qual la part propietària entrega còpia a la part masovera.

2.-Que el/la Sr./Sra. .... té interès a cedir en règim de masoveria urbana l'habitatge (i, si és el cas els espais o terrenys annexos) descrits en el punt anterior.

El/la Sr./Sra. .... té interès a obtenir-ne la cessió i ser-ne la part masovera.

3.-Que ambdues parts convenen formalitzar aquest CONTRACTE DE MASOVERIA URBANA, de conformitat amb les següents:

## **CLÀUSULES:**

### **PRIMERA. Objecte del contracte. Estat de l'habitatge i habitabilitat**

Mitjançant aquest contracte el/la Sr./Sra. ....cedeix en règim de masoveria urbana, figura regulada a l'article 3k) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i també reconeguda a l'article 17.5 de la Llei d'Arrendaments urbans) al/ a la Sr./Sra. L'ús de l'habitatge ..... descrit a la manifestació primera.

L'habitatge té una superfície construïda de ..... m2 i útil de ..... m2. L'habitatge consta de ..... (habitacions, cuina, menjador, lavabos, garatge, pati, jardí, cobert annex, etc.).

(Si és el cas) Queda exclòs de l'objecte del present contracte el terreny ..... de ..... m2, situat a ..... (o bé) l'habitatge/despax ..... contigu, al qual es té accés per .....

La finca es troba lliure de càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants i al corrent de pagament d'impostos, segons declara, sota la seva responsabilitat personal, la part propietària.

Per tant a partir de la data de la signatura d'aquest contracte el/la Sr./Sra. .... passarà a ser-ne la part masovera a tots els efectes.

La part masovera rep les claus i pren possessió de l'habitatge en aquest acte.

(Si l'habitatge no disposa de cèdula d'habitabilitat) Tanmateix, pel que fa a la possibilitat de la part masovera de viure a l'habitatge, atès que l'habitatge no disposa de cèdula d'habitabilitat, la part masovera no hi viurà fins que l'habitatge no disposi de la corresponent cèdula, en els termes especificats a la clàusula tercera d'aquest contracte.

La part masovera declara conèixer i acceptar l'estat de l'habitatge, i ambdues parts reconeixen que l'estat de l'habitatge és aquells que, en termes generals, es desprèn de l'annex de les condicions tècniques d'aquest contracte, disposa de cèdula d'habitabilitat (en cas que en disposi) i, per tant, té plena habitabilitat i idoneïtat per servir al destí de l'habitatge permanent pactat en aquest contracte.

### **SEGONA. Règim jurídic del contracte.**

Aquest arrendament es regirà, en primer lloc, per les disposicions obligatòries de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans. En segon lloc, pel pactat en aquest contracte i supletòriament per la normativa del Codi Civil.

### TERCERA. Durada del contracte

(En cas que disposi de cèdula d'habitabilitat) La durada d'aquest contracte s'estipula en ..... anys, a comptar a partir de la seva signatura. (En cas que no disposi de cèdula d'habitabilitat) Es podrà utilitzar per residir-hi a comptar des del moment en què l'habitatge disposi de cèdula d'habitabilitat i, en tot cas, mai més tard de ..... (data en què estigui prevista la finalització de les obres per garantir l'habitabilitat de l'immoble). Un cop hagi finalitzat el termini abans esmentat i en cas que l'habitatge no disposi de cèdula d'habitabilitat però la part masovera hagi fet les obres necessàries per obtenir-la, es podrà prorrogar el termini anualment, amb caràcter voluntari per la part masovera i obligatori per la part propietària, fins que hagi transcorregut el termini de ..... anys. (En aquest punt, la Llei d'Arrendaments Urbans permet a la part propietària finalitzar el contracte si necessita l'habitatge per a ell mateix o per a un familiar, també es pot excloure contractualment aquest dret fent-ho constar al contracte si les parts ho pacten així)

Una vegada arribada la finalització del contracte previst, la part masovera haurà d'abandonar l'habitatge i posar-lo disposició de la part propietària sense necessitat de requeriment previ, deixant-lo lliure d'ocupants i de béns mobles, i en l'adequat estat de conservació i manteniment que es correspongui al període d'ús i a les obres pactades per ambdues parts en aquest contracte.

### QUARTA. Renda

La renda d'aquest contracte es de ..... euros mensuals. Tanmateix en aquest cas se substitueix (totalment/parcialment) per les obres a realitzar pel masover i que s'especifiquen a continuació en l'apartat de contraprestacions no dineràries.

Per tant, en aquest cas la renda quedarà constituïda per aquell conjunt d'actuacions, obres i millores i, si és el cas, pagaments que la part masovera realitzi a la part propietària, en el marc pactat en aquest contracte, com a contraprestació per la cessió de l'habitatge de què gaudeix. Així, la renda estarà formada per unes obligacions de realització d'obres de caràcter no monetari, contraprestacions no dineràries (de manera general) o per la realització d'obres de caràcter no monetari, contraprestacions no dineràries acompanyades del pagament d'una renda mensual corresponent a la quantitat de ..... euros en forma de contraprestacions dineràries (en cas que s'opti per aquesta modalitat)

#### Contraprestacions no dineràries

La renda prevista en aquest clàusula quedarà (totalment/parcialment) substituïda per l'obligació del masover de realitzar les obres següents durant el temps de vigència del contracte, que (constituirà/formarà part) de la renda total pactada:

El primer any natural les obres corresponents a ..... que equivaldrien a ..... euros.

El segon any natural les obres corresponents a ..... que equivaldrien a ..... euros.

El tercer any natural les obres corresponents a ..... que equivaldrien a ..... euros.

El quart any natural les obres corresponents a ..... que equivaldrien a ..... euros.

El cinquè any natural les obres corresponents a ..... que equivaldrien a ..... euros.

**(En cas que l'habitatge no disposi de cèdula d'habitabilitat)** Les obres mínimes necessàries perquè l'habitatge pugui sol·licitar la cèdula d'habitabilitat són aquelles corresponents al (primer/segon, etc.) any natural segons s'han identificat anteriorment.

En l'annex 1 que forma part d'aquest contracte, s'especifica amb detall l'abast i contingut de les obres en cadascuna de les fases.

La part propietària aportarà el projecte i el material que es detalla a continuació per a la realització de les obres **(Si així s'acorda entre les dues parts)**:

1.....

2.....

3.....

4.....

La part masovera aportarà: la mà d'obra, les eines així com qualsevol altre tipus de material necessari per a la realització de les obres i que no l'hagi aportat la part propietària segons el llistat anterior.

L'incompliment de les obres compromeses es considerarà impagament de renda per la part masovera i donarà dret a l'acció de desnonament.

En cas que les obres, una vegada finalitzades, tinguin un cost superior al previst, no es podrà sol·licitar una compensació addicional o utilitzar més temps l'habitatge **(excepte si ho acorden així les dues parts i es fa constar específicament al contracte)**.

La part masovera podrà avançar la totalitat o una part de les obres sense que això modifiqui el termini i la renda que es pactin al contracte.

En tots els casos, les obres realitzades per la part masovera, una vegada finalitzat o resolt el contracte quedaran en benefici de la part propietària sense cap dret a indemnització per a la part masovera **(excepte per allò establert en la clàusula divuitena d'aquest contracte en relació amb la resolució del contracte per manca d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat)**. Sens perjudici d'això, en cas de realització d'obres no consentides ni pactades al contracte, si aquestes obres no interessin a la part propietària, una vegada finalitzat el contracte, es podrà exigir a la part masovera la seva demolició o desmuntatge, retornant l'habitatge a l'estat anterior, les despeses d'aquestes actuacions seran sempre a càrrec de la part masovera.

L'acreditació de la satisfacció d'aquesta contraprestació a la part propietària, es farà través de l'aixecament de les diferents actes previstes a la clàusula vuitena d'aquest contracte o mitjançant rebut comprovant de la realització de les obres que s'hagin realitzat per satisfer la renda pactada, amb la periodicitat que es determini (*trimestral, semestral, anual*).

#### **Contraprestacions dineràries (cas que se n'acordin entre les parts)**

De manera acumulativa a la realització de les obres pactades en l'apartat anterior i complementant la contraprestació no dinerària, la part masovera es compromet a abonar a la part propietària una quantitat mensual de ..... euros que formarà part de la renda total pactada.

El pagament es farà mitjançant rebut domiciliat en el compte corrent ..... designat per la part masovera, dins els set primers dies de cada mes. La part propietària haurà de lliurar a la

part masovera el rebut corresponent on hi haurà de constar la renda abonada. Si el rebut es passés a cobrament i l'entitat bancària designada el retornés, les despeses financeres per la devolució aniran a càrrec de la part masovera.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes rendes, monetàries o no monetàries, tindrà la consideració d'impagament de la renda.

#### **CINQUENA. Despeses**

Les despeses de l'habitatge arrendat corresponents a la comunitat de propietaris, cas que n'hi hagi, i les despeses de quota sobre l'impost de béns immobles (IBI) seran a càrrec de la part propietària.

A aquest efecte es deixa constància que l'import anual de despeses que actualment es carrega sobre l'habitatge és de ..... euros i s'individualitza en els següents conceptes:

- 1.- ..... euros en concepte de comunitat ( ..... euros /mes).
- 2.- ..... euros en concepte d'impost sobre béns immobles (IBI).

Les despeses corresponents a impostos, tributs, taxes, visat, etc. que es derivin de la realització de les obres, seran a càrrec de la part masovera.

#### **SISENA. Actualització de la renda dinerària (cas que se'n pacti a la clàusula QUARTA)**

La renda dinerària prevista a la clàusula quarta, si es determina, serà revisada anualment d'acord amb la variació percentual experimentada per l'índex general nacional del sistema d'índex de preus al consum en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització. Per calcular aquest període de dotze mesos, es prendrà com a mes inicial de referència per a la primera actualització el que correspongui al darrer índex que es va publicar abans de la data de signatura del contracte i en les successives, el que correspongui al darrer índex aplicat.

Una vegada surti publicat oficialment l'índex corresponent al mes d'actualització, la part propietària el comunicarà a la part masovera juntament amb la seva voluntat d'actualitzar la renda segons el que estableix aquest contracte, i comunicarà la quantitat de la renda revisable informant de la data concreta de publicació de l'índex de revisió aplicable.

La base sobre la qual es farà la revisió serà la de la renda que es pagui el mes immediatament anterior a la data de revisió.

#### **SETENA. Destinació i limitacions a la cessió o sotsarrendament**

L'habitatge cedit en règim de masoveria i objecte d'aquest contracte serà destinat exclusivament a residència habitual i permanent de la part masovera i el seu nucli familiar; en cap cas podrà instal·lar-s'hi cap tipus de comerç, indústria, oficina o despatx, ni podrà ser cedit, subrogat o sotsarrendat ni total ni parcialment sense autorització per escrit de la part propietària. Si es produís l'esmentada instal·lació, cessió o sotsarrendament sense autorització per escrit de la part propietària, seria causa d'incompliment contractual.

### **VUITENA. Seguiment de les obres**

S'acorda que la part propietària, previ avís a la part masovera, realitzi visites de seguiment d'obres, que es podran fer amb presència del tècnic que determini la part propietària, tenint en compte que ambdues parts estan d'acord amb la realització de les obres pactades en aquest contracte per la part masovera, i tenint en compte la necessitat de la part propietària de supervisar-ne el desenvolupament.

S'acorda que la part propietària pugui realitzar una visita cada ..... mesos i, en tots els casos, haurà de realitzar-se una visita cada any com a mínim, per valorar el grau d'execució de les obres i el seu ajustament al que s'ha pactat en aquest contracte. Almenys una vegada a l'any s'haurà de redactar una acta de la visita a les obres, en la qual hi consti el grau d'execució i el seu ajustament als terminis pactats al contracte, aquesta acta l'hauran de signar les dues parts i es podrà acompanyar de fotografies. Les dues parts acorden que en cas que en aquestes actes de visita es faci constar que les obres s'han executat correctament equivaldrà a un rebut justificatiu de la satisfacció de la renda no dinerària, en relació amb el període corresponent.

### **NOVENA. Subministraments**

La part masovera té total llibertat per concertar amb les respectives companyies subministradores alguns o tots els subministraments que necessiti l'immoble, sense que la part propietària tingui cap responsabilitat pel que fa a l'existència o inexistència i l'ús de qualsevol d'aquests subministraments concertats per la part masovera. L'import dels diferents subministraments que necessita l'habitatge són exclusivament a càrrec de la part masovera i també són a càrrec seu l'adquisició, conservació, reparació o substitució de qualsevol tipus de comptador que requereixin.

En cas que l'habitatge no disposi de cèdula d'habitabilitat, la part propietària es compromet a realitzar tots els tràmits i actuacions que calguin perquè la part masovera disposi del serveis bàsics necessaris per a realitzar les obres, sigui a través de serveis provisionals d'obres o altres mitjans que es considerin adients per ambdues parts. Així mateix, la part propietària es compromet a realitzar tots els tràmits i les actuacions necessàries perquè, una vegada disposi de la cèdula d'habitabilitat, es puguin donar d'alta de manera definitiva tots els serveis i subministraments esmentats.

### **DESENA. Dret d'adquisició preferent**

En cas de venda de la finca arrendada, la part masovera disposarà del dret d'adquisició preferent en la forma i les condicions establertes a l'article 25 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

### **ONZENA. Eficiència energètica. (En cas que l'immoble en disposi)**

En compliment del previst en el Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, en aquest acte es posa a disposició de la part masovera el certificat d'eficiència energètica, emès pel tècnic corresponent.



#### **DOTZENA. Obres**

La part masovera no podrà fer obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o del seus accessoris o que provoquin una disminució en la seva estabilitat o seguretat, excepte que disposi d'una autorització per escrit de la part propietària o siguin les que s'especifiquen com a compromís de pagament de renda durant la vigència del contracte.

#### **TRETZENA. Obligacions de manteniment i conservació i reparacions**

La part propietària, sense perjudici de les obres que es comprometi a realitzar la part masovera, està obligada a realitzar, sense dret a elevar la renda pactada, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat i per servir a l'ús convingut.

Les reparacions que vinguin motivades pel desgast produït per l'ús ordinari de l'immoble i de les seves instal·lacions, seran sempre a càrrec de la part masovera, tal i com estableix l'article 21.4 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

#### **CATORZENA. Responsabilitats**

Durant tota la vigència del contracte, la part masovera serà responsable dels danys causats a terceres persones o a coses quan es derivin de les instal·lacions, serveis, subministraments i activitats que tingui lloc a l'habitatge arrendat.

Es concreta en aquest contracte l'obligació que la part masovera contracti una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil per poder cobrir aquestes contingències

#### **QUINZENA. Lliurament de claus i posada a disposició de l'espai cedit**

La part propietària lliura en aquest acte les claus corresponents a ..... , i ambdues parts manifesten que la part masovera disposa de la informació requerida pels contractes d'arrendament en els articles 61 i 66 de la Llei del dret a l'habitatge, així com la informació necessària per a l'execució de les obres pactades.

#### **SETZENA. Lliurament de l'obra**

Les obres a les quals està obligada la part masovera en virtut d'aquest contracte hauran d'estar acabades en els terminis previstos en l'apartat de contraprestacions no dineràries de la clàusula quarta del contracte. Quan la part masovera hagi finalitzat la totalitat d'aquestes obres, la part propietària en farà la recepció dins el termini màxim de 30 dies posterior a la seva finalització. La part propietària valorarà l'estat d'execució de les obres i si s'adeqüen a les condicions pactades al contracte. En cas que no s'hi ajustin, la part propietària podrà rebutjar l'obra i optar per sol·licitar-ne el seu compliment a la part masovera o per la resolució del contracte amb la corresponent indemnització per danys i perjudicis que l'incompliment de la part masovera hagi pogut causar a la part propietària. En cas que la part propietària no faci la recepció de les obres dins el termini màxim de 30 dies, es considerarà que les obres estan acceptades de forma tàcita.

## **DISSETENA Resolució i finalització del contracte**

L'incompliment per qualsevol de les dues parts de les obligacions resultants del contracte donarà el dret a la part que les hagi complert a exigir a l'altra part el compliment de l'obligació o a resoldre el contracte, amb la reclamació de la corresponent indemnització.

1.-Es podrà resoldre el contracte a instància de la part propietària, entre d'altres motius per:

a) La manca de pagament de la renda no dinerària, el fet de no realitzar les obres en la forma i els terminis acordats, o no satisfer la renda dinerària acordada o qualsevol altra quantitat que s'hagi estipulat a càrrec de la part masovera.

b) El sotsarrendament o la cessió no consentides

c) La realització a l'habitatge d'activitats no autoritzades, molestes, insalubres, nocives o perilloses, o la realització d'obres no consentides per la part propietària.

d) L'incompliment per la part masovera de la resta d'obligacions previstes al contracte

2.- Es podrà resoldre el contracte a instància de la part masovera, entre d'altres motius per:

a) La pertorbació, de fet o de dret, del dret a l'ús de l'habitatge de la part masovera.

b) L'incompliment de les obligacions previstes a la normativa administrativa

c) La manca de realització de les obres o la manca d'aportació de materials que, segons aquest contracte, siguin responsabilitat de la part propietària al contracte.

El contracte es finalitzarà en els següents casos:

1.-Per esgotar-se el termini previst en la clàusula tercera o en finalitzar cadascuna de les seves pròrrogues.

2.-Per acord entre la part masovera i la propietària, exigint-se les obligacions entre les dues parts

3.-Quan la part propietària o la part masovera en sol·licitin la seva resolució per l'incompliment de les obligacions previstes a la Llei o en aquest contracte.

4.-Per desistiment de la part masovera, segons l'article 11 de la LAU, Llei d'Arrendaments Urbans, a partir del sisè mes de vigència. En aquest supòsit, les parts valoraran l'estat de les obres realitzades fins al moment i el temps que la part masovera ha estat vivint a l'habitatge i n'efectuaran la liquidació que pertorqui. Una vegada verificat l'estat de les obres, la part masovera haurà d'indemnitzar la part propietària en cas que les obres tinguin menys valor que el temps en què efectivament ha fet ús de l'habitatge; de la mateixa manera la part propietària haurà d'indemnitzar la part masovera en cas que el valor de les obres realitzades sigui superior als mesos que la part masovera ha fet ús de l'habitatge. Es prendrà com a base per calcular la indemnització, la quantia econòmica total de la renda pactada. En aquest cas, al contracte es pot pactar una indemnització suplementària d'un mes de renda per cada any pendent de compliment, que la part masovera haurà de satisfer a la part propietària.

5.-Per la mort de la part masovera, sense perjudici que els familiars en puguin fer una subrogació legal segons l'article 16 de la LAU, Llei d'Arrendaments Urbans.

6.-Per manca d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat. El contracte es considerarà resolt i la part propietària haurà d'indemnitzar la part masovera amb el valor de les obres realitzades, en cas que la part masovera hagi executat correctament les obres mínimes pactades en la clàusula cinquena d'aquest contracte per poder assolir l'habitabilitat de l'immoble i l'Administració competent no li atorgui la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge objecte d'aquest contracte.

#### **DIVUITENA. Fiança**

En signar aquest contracte, la part masovera entrega a la part propietària la quantitat de ..... euros, corresponent a l'import d'una mensualitat de la renda, en concepte de fiança legal, d'acord amb el que estableix l'article 36.1 de la Llei d'Arrendaments Urbans. L'import d'aquesta fiança es dipositarà a l'Institut Català del Sòl (INCASOL), de conformitat amb el que disposa la Disposició addicional 3a de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Aquesta quantitat queda subjecta a la cobertura de les possibles responsabilitats en què pugui incórrer la part masovera amb la part propietària pel deteriorament que es produeixin a l'immoble, excepte aquells que es puguin produir com a conseqüència del seu ús normal, per a la cobertura d'impagament de rendes o qualsevol altra causa derivada de la relació arrendatària que estableix aquest contracte.

La fiança es retornarà a la part masovera quan finalitzi el contracte d'arrendament i la part propietària hagi verificat que la finca es troba en l'estat corresponent després de la realització de les obres pactades i sempre que no hi hagi les responsabilitats de la part masovera que s'estableixen en el paràgraf anterior.

La part masovera i la part propietària subscriuen el document de compromís relatiu a l'Avalloguer de l'Institut Català del Sòl de la Generalitat de Catalunya.

#### **DINOVENA. Formalització**

A instància de qualsevol de les parts, aquest contracte podrà ser elevat a escriptura pública i inscrit al Registre de la Propietat. Les despeses i drets que se'n derivin d'aquesta actualització seran a càrrec de la part que en sol·liciti la formalització; en cas de mutu acord, es repartiran a parts iguals.

#### **VINTENA. Mediació i jurisdicció**

Davant qualsevol divergència que pogués sorgir de la interpretació i el compliment d'aquest contracte, i com a pas previ a recórrer a la via judicial, les parts podran optar per acudir a un procediment de mediació.

En cas que no es vulguin acollir a un procediment de mediació o aquest no aconsegueixi resoldre les divergències entre les parts, les parts acorden sotmetre's a la jurisdicció dels jutjats i tribunals del partit judicial de Cervera

I com a prova de conformitat amb el contingut d'aquest contracte, ambdues parts el signen per duplicat, en el lloc i la data que consta a l'encapçalament.

La part propietària

La part masovera

**ANNEXOS AL CONTRACTE:**

- 1.-Cèdula d'habitabilitat (quan se'n disposi)
- 2.-Certificat d'Eficiència Energètica (quan se'n disposi)
- 3.-Certificat o Informe de règim urbanístic
- 4.-Informació fotogràfica de l'estat de l'habitatge
- 5.-Documentació tècnica:
  - a) Obres amb assabentat o comunicació prèvia han d'incloure una descripció de l'estat actual de l'habitatge, un plànol o croquis de l'habitatge i quadre de superfícies, una descripció de les obres a realitzar, una valoració de les obres a realitzar i el termini d'execució de les obres.
  - b) Obres menors o majors han d'incloure un projecte tècnic que inclogui la documentació anterior.
- 6.-Descripció i valoració de les aportacions per a cadascuna de les parts
- 7.-Document de compromís Avalloguer
- 8.-Pòlisses d'assegurances de responsabilitat civil, multirisc i altres.

**LA FITXA DE CONDICIONS D'HABITABILITAT DE L'EDIFICI**

Es recomana omplir una fitxa de les condicions d'habitabilitat de l'edifici abans de la formalització del contracte. En aquesta fitxa hi haurà de constar els següents ítems:

**1.-REQUISITS GENERALS**

**1.1.-CONSTRUCCIÓ.** Característiques de la construcció que conforma o afecta l'habitatge

- a) Solidesa

- b) Humitats
- c) Estantquitat respecte d'aigües pluvials
- d) Possibilitat d'inundació de l'habitatge
- e) Pavimentació i seguretat del sòl trepitjable de l'habitatge i dels seus accessos
- f) Desnivells superiors als 0.60 metres protegits amb elements protectors o baranes

## **1.2.-INSTAL·LACIONS**

### **1.2.1.-Fontaneria**

- a) Subministrament directe a xarxa
- b) Captació pròpia o aforament,
- c) Existència de dipòsit d'emmagatzematge d'aigua.

### **1.2.3.-Sanejament**

- a) Connexió a la xarxa pública de clavegueres
- b) Existència d'elements de depuració d'aigües residuals

### **1.2.4.-Electricitat**

- a) Possibilitat de connexió a una xarxa exterior de subministrament d'energia elèctrica i garantia que es compleixen les condicions fixades en l'apartat interior d'habitatge electricitat.

## **1.3.-ESPais D'ACCÉS A L'HABITATGE**

### **1.3.1.-Accés**

- a) Comunicació de l'habitatge amb l'exterior
- b) L'accés no pot servir d'accés obligat a qualsevol local o espai que no sigui d'ús exclusiu de l'habitatge o la comunitat de veïns

### **1.3.2.-Il·luminació artificial**

- a) Ha de tenir un sistema elèctric i d'il·luminació que garanteixi la il·luminació quan es transita pel domicili.

## **2.-REQUISITS DE L'HABITATGE**

### **2.1.-COMPOSICIÓ.** Tipus i nombre d'habitacions disponibles.

- a) Com a mínim haurà de disposar d'una sala, una cambra higiènica o de bany, un equip de cuina instal·lat i la preinstal·lació directa d'un equip de rentat de roba.

### **2.2.-SUPERFÍCIE ÚTIL INTERIOR.** Expressada en metres<sup>2</sup> quadrats

### **2.3.-INSTAL·LACIONS**

### 2.3.1.-Fontaneria

- a) Instal·lació d'aigua freda en bon estat i amb servei com a mínim a la pica de la cuina, al lavabo, la banyera o dutxa i a l'equip de rentat de roba
- b) Instal·lació d'aigua calenta sanitària (ACS) en bon estat i amb servei com a mínim a la pica de la cuina, lavabo i banyera o dutxa i que admeti un consum seguit d'ACS en les següents condicions 50 litres a 40°C amb un cabal superior a 10l/minut

### 2.3.2.-Sanejament

- a) Xarxa d'evacuació en bon estat i amb connexió amb tots els equipaments que la requereixin.
- b) Desguassos amb elements sifònics instal·lats.

### 2.3.3.-Electricitat

- a) La instal·lació interior ha de disposar com a mínim d'un interruptor de control de potència que no impliqui un risc per a les persones ni perturbacions en el correcte funcionament d'altres instal·lacions.
- b) Almenys un punt de llum amb interruptor independent a cada peça
- c) Almenys un endoll per a cada equip obligatori
- d) Almenys 2 endolls a la sala
- e) Almenys quatre endolls a la sala amb equipament de cuina
- f) Almenys un endoll a cada habitació

## **3.-DESCRIPCIÓ DE LES ESTANCES DE L'EDIFICI**

### **3.1.-SALA.**

- a) Superfície útil. Es farà constar la superfície útil en m<sup>2</sup>
- b) Ventilació. Es farà constar el nombre d'obertures a façana, la seva superfície i si són directes o a través d'una galeria i si s'obren a espais públics, patis d'illa o patis amb parcel·la.
- c) Configuració. Es farà constar l'alçada útil mínima, si admet un quadrat en planta de 2,4x2,4 m, si consta d'alguna estrangulació en planta i si la sala inclou espai d'equip de cuina es farà constar la superfície vertical oberta que comunica les dues parts
- d) Característiques. Es farà constar si conté aparells higiènics i si l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria d'alguna altra estança es fa a través d'aquesta peça.

### **3.2.-HABITACIONS**

- a) Superfície útil. Es farà constar la superfície útil en m<sup>2</sup>
- b) Ventilació. Es farà constar El nombre d'obertures a façana, la seva superfície, si són directes o a través de galeria i si s'obren a espais públics, patis d'illa o patis amb parcel·la.

c) Configuració. Es farà constar l'alçada útil mínima, si admet un quadrat en planta de 1,8x1,8 m, si consta d'alguna estrangulació en planta i si la sala inclou espai d'equip de cuina es farà constar la superfície vertical oberta que comunica les dues parts

d) Característiques. Es farà constar si es pot independitzar i si conté aparells higiènics com vàter, safareig o abocador i si disposa d'equip obligatori de cuina i rentat de roba.

### **3.3.-CUINA**

a) Configuració, Es farà constar l'alçada útil mínima

b) Ventilació. Es farà constar si és directa a l'aire lliure o si és a través de conducte vertical o horitzontal, i si la ventilació s'activa estàticament o mecànicament.

c) Composició. La composició mínima haurà de ser una aigüera i un aparell de cocció elèctric o de gas.

d) Característiques. Es farà constar que l'estança no disposa de cap aparell higiènic.

### **3.4.-CAMBRES HIGIÈNIQUES**

a) Composició. Es farà constar que disposa de l'equipament mínim d'aparells higiènics en bones condicions de funcionament com són vàter, lavabo, dutxa o banyera.

b) Ventilació. Es farà constar si és directa a l'aire lliure o si és a través de conducte vertical o horitzontal, i si s'activa estàticament o mecànicament.

c) Configuració. Es farà constar l'alçada útil mínima

d) Característiques. Es farà constar si la cambra és independitzable i si la dutxa o banyera té impermeabilitzat el seu sòl, en quins paràmetres i fins a quina alçada.

### **3.5.-GALERIA**

a) Composició. Es farà constar si disposa de presa d'aigua freda, desguàs i presa de corrent

b) Ventilació. Es farà constar la superfície de vidriada d'il·luminació i la superfície de ventilació.

c) Configuració. Es farà constar si la peça dona directament a l'aire lliure i si disposa de tancament.