GOIB
CONSELLERIA
TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT

Projecte de decret pel qual es regulen els habitatges desocupats, el registre i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors

La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, dedica el capítol IV del títol IV als habitatges desocupats.

La Llei estableix el concepte d'habitatge desocupat com aquell que roman deshabitat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació.

A fi d'evitar aquesta situació de desocupació, es preveu la necessitat de dur a terme polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat d'aquests habitatges desocupats i s'estableix el deure de col·laboració en la detecció d'aquestes situacions.

Per tal de facilitar la mobilització del parc d'habitatge existent que es troba desocupat la titularitat dels quals correspon a grans tenidors, és necessària una eina que en permeti el control i la gestió de manera eficaç i que, a la vegada, serveixi per obtenir informació valuosa a l'hora de dissenyar les polítiques públiques en matèria d'habitatge; aquests són alguns dels motius principals pels quals es crea el Registre d'habitatges desocupats.

La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, remet a un desplegament reglamentari posterior el procés d'inscripció, la modificació i la cancel·lació de les dades del Registre, així com totes les disposicions que siguin necessàries per al funcionament correcte.

Els habitatges desocupats de grans tenidors que constin inscrits en el Registre poden ser objecte de cessió temporal a l'Institut Balear de l'Habitatge (d'ara endavant IBAVI), que se n'ha d'encarregar de la gestió per un termini mínim de tres anys, prorrogable per acord mutu de les parts.

Amb l'aprovació d'aquest Decret es pretén establir el marc reglamentari necessari per tal de regular, d'una manera objectiva i transparent, el procés de cessió temporal dels habitatges desocupats, amb observança de la normativa existent en matèria d'expropiació. Així doncs, s'estableixen els requisits, els límits i les condicions de la cessió així com els termes d'aquesta.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

GOIB

Aquesta cessió s'ha de produir tenint en compte totes les condicions i els requisits establerts per llei i reglament, i amb la fixació d'un preu just per la cessió temporal.

Per tal de fixar el preu just, en cas de discrepàncies en la determinació, es crea el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats com a òrgan administratiu, sense personalitat jurídica i compost per juristes, arquitectes i arquitectes tècnics. L'assistència a les sessions de Jurat no dona dret al cobrament de dietes.

Finalment, en aquest Decret es regula la gestió dels habitatges cedits a l'IBAVI a l'efecte de l'adjudicació a les persones o famílies necessitades. L'IBAVI assumeix la gestió dels habitatges cedits, en regula el procés d'adjudicació d'acord amb la normativa d'adjudicació i equipara aquests habitatges cedits, atesa la seva condició, als habitatges protegits.

Així doncs, per tal de donar compliment al manament establert per la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears; a proposta del conseller de Territori, Energia i Mobilitat, d'acord amb el Consell Consultiu, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió d XX d XX de 2018, dict el següent

DECRET

TÍTOL I
HABITATGES DESOCUPATS

Article 1
Objecte

Aquest Decret té per objecte desplegar l'establert en el capítol IV del títol IV de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i, en concret, regular el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors, el procediment d'inscripció, la modificació i la cancel·lació de les dades del Registre, el procediment de cessió a l'IBAVI de la gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors inscrits en el Registre així com els criteris de gestió d'aquests habitatges per part de l'IBAVI.

Article 2
Habitatge desocupat

1. D'acord amb el que estableix l'article 36 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, s'entén per *habitatge desocupat* aquell que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a dos anys,

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

GOIB

sense cap causa que en justifiqui la desocupació. En tot cas, l'ocupació ha de ser efectiva i no és suficient l'existència d'un títol jurídic habilitant.

2. Es presumeix que un habitatge es troba desocupat quan hi ha algun dels indicis següents, sense que aquesta llista tengui la consideració de tancada:

— No es destina de forma efectiva a l'ús residencial previst legalment.
— No consta cap persona empadronada actualment a l'habitatge.
— La recepció de les notificacions i el correu es troben adreçats a un lloc distint de l'habitatge.
— Les declaracions o actes propis del titular de l'habitatge.
— El consum mínim dels serveis subministrats d'aigua, gas o electricitat són anormals.

A l'efecte del consum de subministraments s'ha de tenir en compte la mitjana habitual per habitatge i any que resulti dels valors proporcionats per les empreses subministradores que prestin serveis en la localitat de referència. En defecte d'aquestes dades es poden utilitzar els valors indicats en els apartats següents, que poden ser objecte de modificació o actualització reglamentària:

a) El consum d'aigua que, a falta d'informació més específica per part dels serveis subministradors corresponents, permet considerar desocupat un habitatge:

— Inferior a 0,21 metres cúbics per habitatge i mes.
— Inferior a 2,47 metres cúbics per habitatge i any.

b) El consum d'electricitat que, a falta d'informació més específica per part dels serveis subministradors corresponents, permet considerar desocupat un habitatge:

— Inferior a 24 kilowatts hora per habitatge i mes.
— Inferior a 291 kilowatts hora per habitatge i any.

3. Si d'ofici o per denúncia es té constància que un habitatge es troba desocupat, s'ha d'iniciar el procediment de inspecció, i sancionador si escau, que sigui necessari per tal de determinar si l'habitatge es troba efectivament desocupat o no.

Article 3
Causes justificades de desocupació

Es considera que hi ha causa justificada per a la desocupació continuada en els casos següents:

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

— Que l'habitatge estigui pendent de la resolució d'algun litigi que afecti els drets derivats de la propietat.
— Que l'habitatge estigui gravat amb algun dret real o càrrega que impedeixi ocupar-lo.
— Que sigui un habitatge de segona residència sempre que no es trobi dins una àrea declarada d'emergència en matèria d'habitatge o que no pertanyi a un gran tenidor d'habitatges.
— En els supòsits de trasllat de domicili per motius laborals, d'estudis, de salut, de dependència o d'emergència social, acreditats degudament.
— Que hi hagi altres causes, diferents de les anteriors, acreditades degudament que impedeixin de forma justificada l'ocupació de l'habitatge.

Article 4
Grans tenidors

S'entén per *gran tenidor d'habitatges* la persona física o jurídica que, per si mateixa, de manera directa, o indirectament a través de la participació en les societats o grups de societats dels quals tengui el control efectiu, disposa de deu o més habitatges, en l'àmbit de les Illes Balears, en règim de propietat, lloguer, usdefruit o qualsevol altre dret que la faculti per cedir-ne l'ús, i que tengui com a activitat econòmica la promoció immobiliària, la intermediació, la gestió, la inversió, la compravenda, el lloguer o el finançament d'habitatges. Als efectes d'aquest Decret es considera que hi ha un grup de societats quan es dona algun dels casos establerts a l'article 42 del Codi de comerç.

Article 5
Obligació de col·laboració

A fi d'acreditar la desocupació d'un habitatge, la conselleria competent en matèria d'habitatge, i els consells insulars i els ajuntaments dins el seu àmbit territorial i competencial, poden demanar la col·laboració a qualsevol persona física o jurídica que pugui aportar informació.

En particular, estan obligats a prestar col·laboració:

a) Les companyies subministradores i les entitats gestores dels serveis d'aigua, gas, electricitat o telecomunicacions en relació amb els consums anormals dels serveis subministrats.

b) Les entitats locals respecte del cens o el padró municipal.

c) Els notaris, els registradors de la propietat i altres funcionaris públics en relació amb els actes, les escriptures o altres documents, a fi de conèixer el titular de l'habitatge.

d) Les persones físiques o jurídiques relacionades amb la promoció i la intermediació immobiliària respecte a la informació que sigui rellevant per determinar la destinació o l'ús dels habitatges.

e) Les comunitats de propietaris i els administradors de finques.

TÍTOL II
REGISTRE D'HABITATGES DESOCUPATS

Capítol I
Disposicions generals

Article 6
Naturalesa i objecte

1. Per la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, es va crear el Registre d'habitatges desocupats, de caràcter administratiu, autonòmic i sota la dependència orgànica de la conselleria competent en matèria d'habitatge, mitjançant la seva adscripció a la direcció general competent en aquesta matèria.

2. Aquest Registre té per objecte el control i el seguiment dels habitatges que es trobin en situació legal de desocupació i corresponguin, per qualsevol títol, a grans tenidors d'habitatge.

3. L'organització i el funcionament del Registre d'habitatges desocupats es regeix pel que disposa la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, pel que disposa aquest Decret i per les disposicions que es puguin dictar per desplegar-lo.

4. Correspon a la direcció general competent en matèria d'habitatge dictar les resolucions i els actes derivats de la gestió d'aquest Registre.

Article 7
Finalitats

El Registre d'habitatges desocupats té com a finalitats principals les següents:

— Permetre identificar els habitatges que es troben en situació legal de desocupació.
— Servir com a instrument de control i seguiment dels habitatges desocupats.
— Servir de base per a la incoació de l'expedient de cessió dels habitatges inscrits a l'IBAVI per gestionar-los, si escau.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

— Proporcionar informació i dades estadístiques respecte del parc d'habitatge existent.
— Servir per poder dissenyar les polítiques d'habitatge dirigides a pal·liar la manca d'habitatges.
— Proporcionar informació per tal de mobilitzar el parc d'habitatges existent.

Article 8
Actuacions d'inspecció

Amb la finalitat de poder fer efectiu el dret d'accés a l'habitatge a la ciutadania de les Illes Balears, especialment a aquelles persones que es troben en situació d'especial vulnerabilitat, la conselleria competent en matèria d'habitatge ha de dur a terme les actuacions inspectores i les comprovacions que siguin necessàries per tal de determinar si els habitatges efectivament desocupats consten en el Registre.

Capítol II
Inscripció

Article 9
Objecte

1. Són objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges desocupats aquells habitatges que reuneixen les condicions següents:

   — Estan situats en l'àmbit de les Illes Balears.
   — Estan desocupats de manera continuada per un període superior a dos anys.
   — La titularitat dels quals és d'un gran tenidor.

2. La inscripció d'un habitatge en el Registre es pot efectuar per comunicació prèvia del gran tenidor, per denúncia o d'ofici, en cas que es detectin habitatges desocupats a través de la tasca inspectora, amb independència de la sanció que pugui correspondre.

Article 10
Subjectes obligats

1. Els grans tenidors d'habitatges tenen l'obligació de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la relació d'habitatges desocupats per tal que s'inscriguin en el Registre.

2. Qualsevol canvi respecte a la situació dels habitatges que ja constin inscrits en el Registre s'ha de comunicar a la direcció general competent en matèria d'habitatge en el termini de quinze dies hàbils.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

3. L'incompliment de les obligacions previstes en els punts anteriors comporta la incoació del procediment sancionador corresponent.

Article 11
Contingut

El Registre d'habitatges desocupats ha d'incloure, com a mínim, les dades següents:

— La titularitat de l'habitatge.
— L'adreça completa.
— La superfície útil.
— La referència cadastral.
— La identificació registral.
— L'origen de títol adquisitiu de l'habitatge pel gran tenidor.
— L'existència d'altres càrregues sobre l'habitatge que n'afectin la possessió.
— Si disposa de cèdula d'habitabilitat.
— Si és un habitatge lliure o de protecció pública. En aquest darrer cas, s'ha d'especificar si ho és en règim de venda o de lloguer.
— Altres dades que permetin determinar les condicions de conservació i manteniment de l'immoble.
— Qualsevol canvi que afecti l'immoble: canvi de titularitat, transmissió de l'immoble, etc.
— Qualsevol altra dada complementària que es consideri pertinent.

Article 12
Cancel·lació

1. La cancel·lació de la inscripció d'un habitatge en el Registre d'habitatges desocupats es pot produir:

   — Per l'ocupació efectiva de l'habitatge per qualsevol títol habilitant.
   — Per la venda de l'habitatge inscrit sempre que el comprador sigui una persona física o jurídica que no tengui la consideració de gran tenidor.

   En ambdós casos, s'ha de comunicar aquesta circumstància en el termini de quinze dies hàbils comptadors des del moment en què es produeixi l'ocupació efectiva o des de la data de l'escriptura de compravenda.

2. Es poden dur a terme les actuacions i les comprovacions que siguin necessàries per tal de verificar l'existència de l'ocupació.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

3. En el moment de la presentació de la cancel·lació s'ha de presentar la documentació inscrita en el registre de la propietat respectiu.

Article 13
Obligacions del responsable del Registre

L'òrgan responsable de la gestió del Registre està obligat al compliment de les actuacions següents:

— Inscriure els habitatges desocupats.
— Mantenir actualitzades les dades del Registre.
— Arxivar i custodiar les dades de caràcter públic.
— Mantenir la confidencialitat de les dades que consten en el Registre conforme a la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.
— Facilitar la informació requerida per altres administracions públiques.
— Fer les anotacions que siguin necessàries així com les modificacions i cancel·lacions.
— Posar en coneixement del servei d'inspecció qualsevol irregularitat de la qual tengui coneixement respecte dels habitatges que estan o puguin estar desocupats.
— Qualssevol altres que siguin necessàries per a al funcionament adequat del Registre.

TÍTOL III
CESSIÓ DELS HABITATGES DESOCUPATS

Capítol I
Disposicions generals

Article 14
Cessió dels habitatges

Els habitatges desocupats que constin inscrits en el Registre d'habitatges desocupats poden ser objecte de cessió temporal a l'IBAVI a fi de poder donar resposta a la necessitat objectiva d'habitatge, sempre que es donin els requisits establerts en aquest Decret.

Article 15
Requisits

1. En cas que hi hagi una necessitat objectiva d'habitatge o que hi hagi dificultats d'accés a aquest per part de la ciutadania, l'IBAVI podrà reclamar a la direcció general competent en matèria d'habitatge la cessió a l'IBAVI dels habitatges

inscrits en el Registre, sempre que quedi acreditat que les mesures adoptades per les diferents administracions públiques, per tal de resoldre els problemes d'accés a l'habitatge, no han estat suficients per atendre la necessitat objectiva d'habitatge.

2. S'ha d'entendre acreditada la necessitat objectiva d'habitatge o la dificultat d'accés a aquest sempre que hi hagi persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de l'IBAVI les peticions de les quals no es puguin atendre amb el parc d'habitatge públic disponible.

Article 16
Límits de la cessió

La cessió de la gestió dels habitatges desocupats a l'IBAVI està limitada per les condicions següents:

— El nombre màxim d'habitatges desocupats sobre els quals es pot reclamar la cessió a l'IBAVI ve determinat pel nombre de persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits com a demandants d'habitatge en règim de lloguer les sol·licituds de les quals no s'hagin pogut atendre durant el darrer any.

— La cessió d'habitatges desocupats queda limitada per les disponibilitats pressupostàries de l'IBAVI.

Article 17
Compensació

1. S'ha de garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que pot ser superior a la renda de lloguer que pagui l'arrendatari de l'habitatge. Aquesta compensació no pot superar el preu màxim de lloguer d'habitatge protegit ni el preu de lloguer de mercat que es determini.

2. A aquest efecte es considera com a preu màxim de lloguer d'habitatge protegit aquell que correspondria a un habitatge protegit, de règim general, en el moment de la cessió.

3. Durant la vigència del conveni, el preu just s'ha de revisar anualment mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat, expressat amb dos decimals, i s'ha d'utilitzar com a referència l'últim mes amb dades disponibles. En el cas que l'índex sigui negatiu, s'ha de considerar que el valor de la revisió és zero. En cap cas la demora en l'aplicació de la revisió implica la renúncia o la caducitat.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

4. Una vegada establert el preu just se n'ha de fer l'abonament mitjançant una transferència bancària al compte del titular de l'habitatge per l'import total dels anys establerts de la cessió i en un pagament únic.

5. El gran tenidor té dret al pagament del preu just per la cessió de l'habitatge amb independència que la persona o família beneficiària d'aquest habitatge cedit estigui al corrent o no en el pagament de la renda de lloguer estipulada, sens perjudici de la demanda judicial que pugui instar l'IBAVI.

Article 18
Termini de la cessió

1. La cessió de la gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors inscrits en el Registre és per un termini mínim de tres anys, prorrogable per acord mutu de les parts.

2. Durant el termini de la cessió, l'IBAVI s'ha d'encarregar de la gestió d'aquests habitatges d'acord amb les prescripcions que s'estableixen en aquest Decret.

3. Una vegada finalitzat el conveni de cessió, l'IBAVI ha de retornar l'habitatge al gran tenidor en les mateixes condicions en què el va rebre.

Article 19
Normativa aplicable

El procediment de cessió temporal de l'ús de l'habitatge s'ha d'ajustar a la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa; al Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, i a la resta de normativa sectorial aplicable, si escau.

Capítol II
Procediment de cessió

Article 20
Procediment de cessió

1. El procediment de cessió temporal de l'ús de l'habitatge s'inicia amb una comunicació al titular de l'habitatge en què es posa de manifest la necessitat de cessió temporal de l'habitatge i l'acreditació de l'existència de les condicions i dels requisits establerts en aquest Decret. Així mateix, s'ha de fixar el preu just de la cessió temporal.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.calb.es

2. Els informes, els certificats o la resta de documentació acreditativa dels requisits necessaris per tal que es pugui dur a terme aquesta cessió temporal de l'ús de l'habitatge formen part de l'expedient i es troben a disposició del titular de l'habitatge o del seu representant.

3. Aquesta comunicació s'ha de notificar al titular de l'habitatge per tal que en el termini de deu dies hàbils, comptadors des de l'endemà de la notificació, pugui manifestar el que consideri oportú.

   Si en aquest termini el titular de l'habitatge manifesta la seva conformitat, o si no es rep resposta escrita, es considerarà que el titular de l'habitatge està conforme amb les condicions i la quantia proposada com a preu just i s'ha de continuar amb el procediment de cessió, que finalitzarà amb un acord convencional entre les parts.

   En cas que hi hagi discrepàncies respecte al preu just de la cessió, s'ha d'iniciar el procediment de preu just, que ha de fixar el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats.

   El fet de la manifestació de l'existència de la discrepància sobre el preu just per part del gran tenidor en cap moment no atura el procediment de cessió de l'habitatge.

4. Durant el temps que duri el procediment de preu just per part del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats, s'ha d'abonar el preu proposat inicialment, fins que el Jurat n'hagi fixat el preu.

Article 21
Cessió convencional

En cas de conformitat amb les condicions i el preu just estipulat, s'ha de subscriure un conveni entre el gran tenidor titular de l'habitatge desocupat i l'IBAVI a l'efecte d'establir les condicions de la col·laboració entre ambdues parts per a la cessió temporal de l'ús de l'habitatge. En cas de disconformitat, s'ha d'iniciar el procediment de preu just per tal de determinar-lo.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

GOIB

Capítol III
Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats

Article 22
Creació

1. Es crea el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats com a òrgan col·legiat permanent adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge, de caràcter administratiu i sense personalitat jurídica.

2. El Jurat actua amb autonomia i independència de criteri en l'exercici de les seves funcions. Els seus membres no poden rebre ordres o indicacions de cap autoritat en relació amb l'exercici de les funcions que li atribueix aquest Decret.

Article 23
Funcions

Correspon al Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats la taxació, el peritatge i la fixació del preu just en els expedients de cessió temporal de l'ús dels habitatges desocupats la titularitat dels quals correspon a grans tenidors i que constin inscrits en el Registre d'habitatges desocupats, quan hi hagi discrepàncies en relació amb el preu just.

Article 24
Composició

1. El Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats està format per quatre membres, que s'han de designar per acord del Consell de Govern, i una persona que s'ha d'ocupar de la secretaria, amb veu però sense vot.

2. Els membres del Jurat es designen per un termini de dos anys.

3. Els membres del Jurat designen el president o presidenta en la primera sessió constitutiva.

4. Els membres del Jurat s'han de designar entre juristes, arquitectes i arquitectes tècnics amb coneixements suficients per redactar, peritar i valorar el preu just de la cessió temporal de l'habitatge desocupat.

5. La secretaria del Jurat correspon a una persona llicenciada en dret adscrita a la secretaria general de la conselleria competent en matèria d'habitatge, designada pel titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

6. L'assistència a les sessions del Jurat no donen dret al cobrament de dietes.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

Article 25
Regles de funcionament

1. En allò que no preveu aquest Decret, el funcionament del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats es regeix per les normes relatives als òrgans col·legiats de l'Administració de la Comunitat Autònoma.

2. Els acords del Jurat s'adopten per majoria de vots dels membres presents. En cas d'empat, el president o la presidenta té vot de qualitat. Cap de les persones assistents no pot abstenir-se de votar i la que dissenteixi de la majoria pot formular un vot particular en el termini de 48 hores.

3. Els acords del Jurat són motivats, exhaureixen la via administrativa i són immediatament executius, sens perjudici dels recursos que siguin pertinents.

Article 26
Seu del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats

La seu del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats és la de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Capítol IV
Conveni de cessió

Article 27
Despeses generals

1. Són a càrrec de l'IBAVI les despeses següents:

— Les derivades dels serveis i subministraments de l'habitatge cedit sempre que disposin d'aparells comptadors individualitzats (gas, electricitat, aigua i telèfon).

— El pagament de l'impost sobre béns immobles que gravi directament l'habitatge.

— Les despeses generals per al sosteniment adequat de l'habitatge, els seus serveis, els tributs, les càrregues i les responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge cedit o als seus accessoris.

2. L'IBAVI pot repercutir en els beneficiaris del contracte de lloguer les despeses establertes en l'apartat anterior.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

3. Són a càrrec del titular de l'habitatge les despeses següents:

— Les obres de conservació, manteniment i reparació de l'habitatge que siguin necessàries per cedir-lo en condicions d'habitabilitat d'acord amb la normativa vigent. En tot cas, l'IBAVI pot, de forma subsidiària, dur a terme aquestes obres i repercutir-ne el cost amb el preu just que es determina per a la cessió.

— Les despeses derivades de l'adquisició, la conservació, la reparació i la substitució dels comptadors. Correspon als beneficiaris del contracte de lloguer contractar directament els serveis amb les empreses subministradores corresponents.

— Les despeses comunitàries en les propietats sotmeses a règim de propietat horitzontal.

Article 28
Despeses extraordinàries

1. En cas que l'IBAVI hagi de resoldre el contracte de lloguer per incompliment de les condicions pactades, aquest conveni és títol suficient per tal que l'IBAVI pugui instar la demanda judicial corresponent, encara que la titularitat de l'habitatge sigui del gran tenidor.

   Les despeses que es generin per aquest motiu són a càrrec de les parts litigants i en cap cas del propietari de l'habitatge.

2. Les despeses extraordinàries que no derivin del manteniment ordinari de l'habitatge que sorgeixin al llarg de la vigència del conveni de cessió són a càrrec del titular de l'habitatge.

Article 29
Contracte de lloguer

Les condicions del contracte de lloguer de l'habitatge a la persona o família que hagi d'ocupar l'habitatge cedit les estableix l'IBAVI, d'acord amb la normativa que sigui d'aplicació.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

TÍTOL IV
GESTIÓ DELS HABITATGES DESOCUPATS

Article 30
Gestió

L'IBAVI assumeix la responsabilitat de la gestió dels habitatges cedits, així com la cessió a les persones o unitats familiars que determini.

Article 31
Selecció dels beneficiaris

L'IBAVI ha de seleccionar la persona o família que ha d'ocupar l'habitatge d'acord amb l'establert en el Decret 8/2011, de 4 de febrer, pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'IBAVI, i la resta de normativa d'aplicació.

Article 32
Contracte de lloguer

El contracte de lloguer que s'ha de formalitzar entre l'IBAVI i les persones o famílies que hagin d'ocupar l'habitatge cedit s'ha d'ajustar al model de contracte de l'IBAVI i ha de contenir, com a mínim, les dades següents:

— La ubicació: adreça, municipi, codi postal, etc.
— La referència cadastral.
— La superfície útil.
— La renda.
— La durada del contracte de lloguer i la possibilitat de pròrroga.
— Les causes de finalització del contracte.
— Els drets i les obligacions de les parts.

Article 33
Renda de lloguer

1. La persona beneficiària està obligada a pagar a l'IBAVI una quantia en concepte de contribució al pagament del preu just.

2. La quantia de la renda de lloguer no inclou les despeses comunitàries, que són a càrrec del gran tenidor. La resta d'imposts i taxes són a càrrec de la persona o família beneficiària.

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es

3. En cas d'impagament de la renda de lloguer, d'ús inadequat de l'habitatge o d'altres situacions contradictòries amb el contracte signat entre l'usuari i l'IBAVI, aquest darrer ha d'instar les accions que corresponguin.

Article 34
Finalització del contracte

1. El contracte de lloguer entre la persona beneficiària i l'IBAVI queda resolt en els casos següents:

   — Per modificació de les circumstàncies personals de la persona que resulti beneficiària de l'arrendament i que impliquin la pèrdua de la condició de beneficiari.
   — Quan, durant la vigència del contracte, l'IBAVI tengui coneixement de l'omissió, l'alteració o la falsedat d'alguna de les dades que es varen tenir en compte per tal de determinar l'adjudicació i l'accés a l'habitatge.
   — Quan es demostri que el beneficiari està en possessió d'un altre habitatge.
   — Quan l'habitatge romangui desocupat més de tres mesos a l'any, llevat de malaltia acreditada degudament.
   — Quan es perdi la condició de beneficiari.
   — Qualsevol altre motiu recollit en el contracte de lloguer entre l'IBAVI i el beneficiari de l'habitatge.

2. La resolució del contracte per alguna de les causes previstes en el punt anterior dona lloc a l'inici d'un nou procés d'adjudicació d'aquest habitatge, sense que es produeixi cap alteració dels terminis de la cessió temporal de l'habitatge, que continuarà vigent.

Disposició addicional única
Pressuposts

Anualment l'IBAVI ha de consignar en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma, dins cada exercici, una quantia suficient per afrontar la cessió temporal d'habitatges.

Disposició transitòria primera
Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears

Mentre no es desplegui reglamentàriament l'organització i funcionament de la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears és d'aplicació el que disposa el capítol III del títol III relatiu al Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats.

GOIB

Disposició transitòria segona
Preu màxim dels habitatges protegits

Als efectes d'aquest Decret i mentre no s'aprovi el reglament pel qual s'han de regular els preus màxims dels habitatges protegits, el preu màxim de lloguer anual per metre quadrat de superfície útil d'un habitatge protegit s'ha de calcular aplicant un percentatge del 5 % sobre el preu màxim de venda.

Per calcular el preu màxim de venda s'ha de prendre com a referència el mòdul bàsic estatal (establert per Resolució de 13 de febrer de 2012 de la Secretaria d'Estat de Planificació i Infraestructures) i s'ha d'aplicar el percentatge que correspon a un habitatge protegit qualificat de règim general, d'acord amb el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, així com el percentatge que correspon segons si l'habitatge es troba en un àmbit territorial de preu màxim superior de grup A, B o C (Ordre VIV/1952/2009, de 2 de juliol, per la qual es declaren els àmbits territorials de preu màxim superior).

Disposició final única
Entrada en vigor

Aquest Decret entra en vigor l'endemà d'haver estat publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma,

La presidenta

El conseller de Territori,
Energia i Mobilitat

Francesca Lluch Armengol i Socias

Marc Pons i Pons

C/ de la Palma, 4
07003 Palma
Tel. 971 17 73 00
tem.caib.es