

Àrea d'Habitatge

Programa de Masoveria Urbana

Pla de mobilització de l'habitatge buit a Sant Feliu de Guíxols



**Oficina Local
d'Habitatge**
SANT FELIU DE GUÍXOLS



Redacció:

Àrea d'Habitatge, Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

Col·laboració:

Subvenció als ens locals adherits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge per al finançament dels serveis locals de l'any 2025 de la Diputació de Girona.

Publicació:

Setembre 2025

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ	3
La masoveria urbana.....	4
Definició.....	4
Règim jurídic.....	4
PROGRAMA DE MASOVERIA URBANA	5
I. Objecte del programa.....	5
II. Les parts intervinents	5
La part arrendadora	5
La part arrendatària (masovera)	5
L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols	5
III. L'habitatge	6
Condicions mínimes d'habitabilitat	6
Determinació de les actuacions	6
Determinació del cost de la intervenció.....	7
IV. Acords	7
Cost global de la intervenció	7
Renda.....	7
Durada.....	8
V. Seguiment de les obres del contracte	8
VI. Mesures de foment	8
Bonificació del 95% de l'IBI.....	8
Subvencions per a obres de rehabilitació d'habitatges per incorporar a la Borsa de Mediació per al lloguer social de Sant Feliu de Guíxols	8
Avalloguer.....	8
Assegurança Multirisc de la llar	8
Assegurança Defensa jurídica	9
Subvencions per al pagament del lloguer	9

INTRODUCCIÓ

La problemàtica de l'habitatge buit i la dificultat d'incorporació al mercat de lloguer han posat de manifest que un alt percentatge d'habitatges buits es troben en un estat defectuós de conservació que molts cops no poden rehabilitar-se per la capacitat econòmica dels seus propietaris.

Paral·lelament, els problemes actuals que hi ha a Catalunya per accedir a un habitatge han fet que moltes persones i molts col·lectius busquin fórmules alternatives d'accés a l'habitatge més assequibles i sostenibles per garantir el dret a l'habitatge, i és en aquest context on ha aparegut la masoveria urbana.

Davant d'aquesta situació, l'Ajuntament ha aprovat el Pla de mobilització de l'habitatge buit a Sant Feliu de Guíxols (PMHB) pel període 2025-2027 que incorpora l'actuació del Programa de Masoveria Urbana (PMU) com una fórmula que contribueix a la mobilització de l'habitatge buit en mal estat de conservació.

El Programa que es proposa a continuació s'estableix com un programa de mediació que té com a finalitat que les persones propietàries d'habitatges buits, amb l'ajuda de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, formalitzin contractes en els quals la contraprestació fonamental sigui la millora i el condicionament progressiu de l'habitatge. Aquesta rebaixa de renda serà proporcional al cost de les obres realitzades i es repartirà d'acord a la durada de contracte i la capacitat de pagament de la persona masovera.

Per tant, aquest sistema beneficia totes dues parts: d'una banda, permet a les persones masoveres que puguin accedir a un habitatge per mitjà d'un lloguer assequible; i per l'altra, permet als propietaris que el seu habitatge sigui objecte d'un manteniment o rehabilitació, alhora que contribueix a una clara finalitat social.

A més, el PMU pot contribuir a l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana definit pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) que marca al municipi de Sant Feliu de Guíxols el repte de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Tanmateix, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana es consideren habitatges destinats a polítiques socials.

Per tot l'exposat, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té interès en promoure un Programa de Masoveria Urbana, les característiques del qual es descriuen a continuació.

La masoveria urbana

Definició

Aquesta fórmula d'accés a l'habitatge ha adoptat el mot i s'inspira en la tradicional masoveria catalana desenvolupada en l'àmbit rural i contemplada en el Codi Civil de Catalunya (CCCat) ¹. S'estableix que la persona masovera habita el mas que hi ha a la finca com a obligació derivada del contracte, sense pagar cap contraprestació per l'ús, però, a canvi, està obligada a explotar i conrear la finca o explotació agrària segons l'ús i costum del bon pagès i acomplir altres activitats que li hagi encomanat la propietat.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH), incorpora, per primera vegada i de forma capdavantera en l'ordenament jurídic català, la figura de la masoveria urbana. Definida per la mateixa llei com el contracte onerós en virtut del qual la part propietària cedeix el seu immoble a la part masovera perquè faci les obres de reparació, manteniment i millora necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i la part propietària el pot resoldre si la part masovera no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys.²

A més, la LDH també estableix aquesta figura com un instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges i com a política de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant suport públic a contractes de masoveria urbana.³

Règim jurídic

La LDH no desenvolupa cap règim jurídic específic però existeix una figura assimilable que es troba regulada a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU) entesa com la "rehabilitació per renda" ⁴. Aquesta permet a la part arrendatària realitzar obres de rehabilitació o reforma a canvi d'eximir de pagar parcial o totalment la renda pactada. En finalitzar l'arrendament, la part arrendatària no podrà demanar en cap cas compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble.

El present PMU proposa regular els contractes de masoveria urbana a través de la LAU pels següents motius:

- Preveu un marc de regulació jurídic específic i detallat, que beneficiar tant a la part propietària com a la masovera.
- L'incompliment de la realització d'obres en els termes i les condicions pactades faculta a la part propietària per exigir-ho i, tractant-se d'una renda en espècie, pot constituir una causa de resolució contractual que possibilita estudiar l'aplicació del procediment de desnonament per impagament de la renda.
- Permet accedir a ajuts per al pagament del lloguer públics.

¹ Article 623-33 de la Llei 3/2017, del llibre sisè del CCCat, relatiu a les obligacions i els contractes.

² Article 3. k) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

³ Article 42 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

⁴ Article 17.5 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans

PROGRAMA DE MASOVERIA URBANA

I. Objecte del programa

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, a través de l'Àrea d'Habitatge, engega un programa específic de mobilització d'habitatges buits dins l'àmbit municipal que consisteix en oferir gestió i mediació a persones propietàries i masoveres en la formalització i el seguiment de contractes de masoveria urbana.

II. Les parts intervinents

La part arrendadora

La part arrendadora serà la persona física o jurídica que sigui propietària o usufructuària d'un habitatge. La titularitat de l'habitatge també podrà trobar-se en altres supòsits que caldrà analitzar cada cas en concret.

Podran accedir al PMU mitjançant la posada a disposició de l'habitatge al Programa de Borsa de Mediació per al lloguer social.

Aquest programa permetrà tenir a la part arrendadora:

- Habitatge rehabilitat: revertir el mal estat de conservació de l'habitatge
- Habitatge arrendat: cobrar una renda d'aquell habitatge
- Habitatge ocupat: evitar la imposició de sancions per tenir l'habitatge buit

La part arrendatària (masovera)

La part arrendatària i masovera serà la persona física amb necessitat d'habitatge.

Podran accedir al PMU mitjançant la inscripció al Registre Municipal de Sol·licitants d'Habitatges Destinats a Polítiques Socials de Sant Feliu de Guíxols havent manifestat l'interès en acollir-se al PMU.

Aquest programa permetrà tenir a la part arrendatària:

- Habitatge assequible: pagar una renda inferior al preu de mercat
- Rehabilitació per renda: es descomptarà de la renda la valoració de les actuacions pactades

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, a través de l'Àrea d'Habitatge, es compromet a:

- a. Informar dels objectius, funcionament i avantatges del PMU a les persones interessades en la masoveria urbana.
- b. Valorar l'estat físic de l'immoble que es vol cedir al programa, i, si és el cas, la possibilitat d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat corresponent.

- c. Donar l'assessorament jurídic i tècnic necessaris en la incorporació, el seguiment i el manteniment de l'habitatge, així com en la determinació del cost de la rehabilitació.
- d. Tramitar la formalització del contracte de masoveria urbana.
- e. Fer el seguiment de la bona utilització de l'habitatge i el seguiment tècnic de les obres d'adequació de l'habitatge.

III. L'habitatge

Un cop s'hagi sol·licitat la inscripció al PMU, caldrà fer una primera visita a l'habitatge per conèixer l'estat general i valorar la possibilitat d'acord per desenvolupar un contracte de masoveria.

Condicions mínimes d'habitabilitat

Per subscriure un contracte de masoveria urbana, caldrà que l'habitatge disposi de les condicions mínimes d'habitabilitat⁵, o pugui disposar-ne una vegada realitzades les obres incloses en el contracte, i que aquesta circumstància quedi acreditada mitjançant la corresponent cèdula d'habitabilitat.

En cas de signar el contracte sense tenir la cèdula d'habitabilitat, la part masovera no hi pot residir al començament de les obres; per tant, s'haurà de trobar una fórmula per equilibrar la situació, com ara allargar la durada del contracte.

Les condicions bàsiques que ha de complir un habitatge per obtenir la cèdula d'habitabilitat són: disposar de cuina i bany en condicions, d'estances amb les dimensions mínimes necessàries, que aquestes estances comptin amb les ventilacions necessàries, tenir aigua calenta i els serveis bàsics (electricitat, aigua i sanejament), disposar d'un espai per col·locar l'equip de rentat de roba.

Determinació de les actuacions

L'assessorament tècnic consistirà en la determinació de les actuacions per una persona tècnica que doni seguretat a ambdues parts per valorar l'estat de l'habitatge i determinar les actuacions a realitzar i fer-ne seguiment durant la intervenció en l'habitatge.

Les actuacions es dividiran en dos grans blocs en funció de la seva necessitat:

- Actuacions necessàries, seran les actuacions vinculades a l'habitabilitat.
- Actuacions complementàries, seran les actuacions acordades en funció de l'estat de l'habitatge i els interessos de les parts:
 - Millores en l'interior de l'habitatge: cuina, bany, revestiments, instal·lacions, etc.
 - Millores en l'exterior de l'habitatge: façana, etc.
 - Millores d'estabilitat i estanquitat: humitats, finestres, etc.

⁵ Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

- Millores generals: actuacions per adaptar l'habitatge a les necessitats dels nous residents, als interessos de la propietat o garantir-ne al correcte manteniment.

El contracte haurà d'incloure i concretar els terminis per a la realització de les actuacions.

Determinació del cost de la intervenció

El cost de la intervenció, en el contracte de masoveria subjecte al règim de la LAU, ha de poder transformar-se en un valor econòmic que constituirà la base de la renda contractual.

El cost de la intervenció està format pel cost de l'obra i altres costos addicionals:

- Cost de l'obra, és a dir, tot allò necessari per fer les obres. El cost es podrà obtenir a través d'una persona tècnica que valori els amidaments o a través d'una empresa constructora que elabori un pressupost d'obres.
- Costos addicionals: comunicacions, llicències d'obra, entre d'altres.

IV. Acords

El contracte de masoveria urbana ha de buscar l'equilibri entre l'import de la intervenció a fer, la renda o contraprestació no dinerària, i la durada del contracte. Per arribar a un acord econòmic i temporal entre les parts, es tindran en compte i es relacionaran els tres elements següents: el cost global de la intervenció, la renda i la durada.

Cost global de la intervenció

Com a norma general, seran a càrrec de la part arrendatària i masovera, que assumirà l'obligació de realitzar les obres en substitució de la renda, sense perjudici que es pugui pactar que determinades actuacions les pugui assumir la part arrendadora, per ajustar la relació econòmica i temporal i per necessitats derivades de l'equilibri econòmic del contracte.

Renda

La renda es calcularà d'acord amb l'índex estatal de referència de preus de lloguer d'habitatges que haurà d'estar, com a mínim, un 20% per sota del valor superior del rang de l'índex estatal de referència de preus de lloguer.

L'import no haurà de superar el 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

A la renda inicial pactada se li descomptarà la contraprestació no dinerària resultant del cost global de la intervenció entre el període pactat:

$$Renda\ final = renda\ pactada - \frac{cost\ global\ obres}{període\ pactat}$$

Durada

La durada mínima del contracte del lloguer serà de cinc anys, si la propietat és una persona física, o de 7 anys, si la propietat és una persona jurídica.

V. Seguiment de les obres del contracte

S'establirà un calendari de visites pel seguiment de les obres que permeti l'accés a l'habitatge per part del personal tècnic de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, amb una freqüència mínima i màxima que no destorbi el dret a la intimitat de la part arrendatària i masovera.

VI. Mesures de foment

Bonificació del 95% de l'IBI

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols recull a les seves ordenances fiscals una bonificació de 95% l'IBI als habitatges destinats a polítiques socials on consten expressament els habitatges cedits en règim de masoveria urbana i els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social.

Subvencions per a obres de rehabilitació d'habitatges per incorporar a la Borsa de Mediació per al lloguer social de Sant Feliu de Guíxols

Són subvencions amb concurrència no competitiva per rehabilitar o adequar habitatges buits o habitatges que renovin el contracte de la Borsa de Mediació.

Avalloguer

L'Avalloguer és un règim de cobertures que consisteix en assegurar a les persones arrendadores d'habitatges, amb contractes formalitzats a l'empara de la LAU la percepció d'una quantitat, en el cas d'instar un procés judicial de desnonament per manca de pagament de la renda d'acord amb les condicions i els requisits que estableix la normativa.

Atès que l'habitatge es destina al Programa de Borsa de Mediació, la cobertura serà de sis mesos en comptes de tres.

Assegurança Multirisc de la llar

L'habitatge està assegurat amb una pòlissa d'assegurances atès que es troba dins del programa de Borsa de Mediació per al lloguer social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquesta assegurança cobreix fets accidents, imprevistos i imprevisibles. No cobreix la manca de manteniment o el desgast per ús o mal ús d'un habitatge.

Assegurança Defensa jurídica

La pòlissa té la finalitat d'assegurar a la part arrendadora la defensa jurídica dels drets i interessos que li corresponen en relació a l'habitatge assegurat mitjançant les prestacions garantides i les despeses jurídiques causades com a conseqüència de la intervenció de l'Assegurat en un procediment administratiu. Judicial o arbitral, i li presta els serveis d'assistència jurídica judicial i extrajudicial derivats de la cobertura de l'assegurança, dins dels límits i fins a la xifra màxima contractada.

Subvencions per al pagament del lloguer

Són subvencions per facilitar l'accés i la permanència en un habitatge o habitació en règim de lloguer o cessió d'ús a sectors de població en risc d'exclusió social.

Aquestes es concedeixen en funció de la dotació pressupostària, mitjançant el procediment de concurrència pública competitiva, comparant les sol·licituds presentades i prioritzant les persones titulars d'un contracte de lloguer mitjançant les borses de mediació de lloguer social.