



Masoveria urbana

Guia metodològica

Sèrie Urbanisme i Habitatge

Aquest document té per objecte proporcionar als municipis un marc de coneixement i eines de treball per a la utilització de la figura de la masoveria urbana, com a instrument per a la mobilització d'habitatges desocupats que requereixen actuacions de reformes o de rehabilitació.

Analitza els diferents aspectes que ha de regular un contracte de masoveria urbana tractant de respondre a les principals qüestions pràctiques que es plantegen al llarg del seu desenvolupament.

Per tal d'aportar una visió pràctica i facilitar la seva aplicació incorpora un model de contracte de masoveria urbana regulat mitjançant la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, una plantilla guia del procés i, finalment, una taula de càlcul en format Excel editable.



Masoveria urbana

Guia metodològica

Autors

Núria Colomé Montull. Celobert, Arquitectura, Enginyeria, Urbanisme, Cooperativa
Rosa Maria Garcia Teruel. Advocada. Càtedra d'habitatge. Universitat Rovira i Virgili
Raimon Soler Renobell. Advocat
Maria José Soler Tarradellas. Tècnica assessora d'anàlisi econòmic de la Gerència
de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Isabel Ezpeleta. Advocada. Responsable jurídica de l'Oficina d'Habitatge

Direcció del treball i coordinació

Oficina d'Habitatge
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Àrea de Territori i Sostenibilitat

1a edició: febrer de 2017

© de l'edició: Diputació de Barcelona
© dels textos: els autors

Producció: Gabinet de Premsa i Comunicació
de la Diputació de Barcelona

Composició: Jordi Rodríguez Ramos

Índex

Presentació	7
Introducció	8
Abreviatures	9
1. Definició i règim jurídic	10
2. Masoveria urbana: un model alternatiu i d'oportunitat d'accés a l'habitatge	14
3. El contracte	18
3.1. Les parts intervinents	18
3.2. L'habitatge	20
3.2.1. Identificació jurídica de l'habitatge	20
3.2.2. Identificació física i econòmica de la intervenció	22
3.3. Acords temporals i econòmics: durada i renda	29
3.3.1. Elements per establir la relació econòmica i temporal	31
3.3.2. Càlcul de la durada i la renda del contracte	33
3.3.3. Planificació temporal de les actuacions	38
3.3.4. Pròrroga del termini contractual	40
3.4. Prestacions i obligacions	42

3.5.	Subrogació o cessió del contracte	44
3.6.	Seguiment de les obres del contracte	44
3.7.	Lliurament de l'obra	45
3.8.	Finalització i resolució del contracte	47
3.9.	Inscripció registral del contracte	49
3.10.	Solució de conflictes derivats del contracte	50
4.	La intervenció de l'Administració local: foment i fórmules de gestió	51
4.1.	Tipus de gestió i rol de l'Administració	51
4.2.	Mesures de foment de l'Administració local	53
4.3.	Ajuts públics a la masoveria urbana?	56
4.4.	Aspectes fiscals	60
4.5.	L'autoconstrucció (consideracions)	63
5.	Model de contracte de masoveria urbana	70
6.	Exemple pràctic	81
7.	Annexos	91
	Annex 1. Quadre de les condicions d'habitabilitat	92
	Annex 2. Plantilla síntesi del procediment	94
	Annex 3. Taula format Excel editable d'avaluació econòmica i temporal	97

Presentació

La Diputació de Barcelona, a través de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA), presta als ajuntaments de la demarcació de Barcelona serveis d'assistència, cooperació tècnica, jurídica i econòmica per al desenvolupament de les polítiques locals d'habitatge. Especialment, té una llarga trajectòria donant suport a les polítiques d'habitatge dels municipis, i assumint també el compromís de facilitar l'accés de la ciutadania a un habitatge digne i adequat. Amb aquest fi, ha treballat de forma contínua per proporcionar als municipis una àmplia cartera de recursos que permeti oferir a la ciutadania un servei de qualitat adequat a les necessitats de cada moment. Aquest recorregut ha estat marcat per la voluntat d'adaptació contínua a les noves necessitats municipals, en consonància amb la incessant transformació de les necessitats de la societat civil.

Això comporta que, al llarg d'aquests anys, la Diputació de Barcelona s'hagi mantingut atenta a l'aparició de nous instruments legals, a la recerca de noves experiències així com en un procés continu de reflexió sobre les problemàtiques de l'habitatge, especialment la problemàtica de l'habitatge desocupat i la necessitat de la seva mobilització i incorporació al mercat de lloguer assequible.

Es fa palès que la problemàtica de la desocupació permanent dels habitatges, la manca de conservació del parc d'habitatges i alhora la puixant dificultat d'accés a l'habitatge dels sectors més desafavorits de la ciutadania generen gran inquietud i ocupen un lloc preponderant dins dels objectius de les polítiques locals d'habitatge. Són necessaris recursos diferents per afrontar problemes i situacions diferents.

El document que teniu a les mans pretén contribuir al coneixement i la difusió de la masoveria urbana com a model alternatiu d'accés a l'habitatge i de mobilització de l'habitatge desocupat. La guia vol donar resposta a les principals qüestions pràctiques d'àmbit jurídic, econòmic i tècnic que poden sorgir en la implantació d'aquesta figura.

JOSEP RAMON MUT I BOSQUE
Diputat delegat d'Urbanisme i Habitatge

Introducció

La problemàtica de l'habitatge desocupat i la dificultat d'incorporació al mercat de lloguer d'un parc més ampli d'habitatge assequible han posat de manifest, d'una banda, que un alt percentatge dels habitatges desocupats es van deteriorant i es troben en un estat defectuós de conservació, i, d'altra banda, que la problemàtica de la mobilització no resideix exclusivament en els grans tenidors d'estocs d'habitatges sinó que existeix un ampli sector de propietaris privats, als quals també cal arribar. Paral·lelament, cal tenir en compte que, tradicionalment, les polítiques d'habitatge han promogut la propietat com a forma d'accés a l'habitatge i cal apostar pel lloguer que encara no resulta ser una alternativa real. Addicionalment, els preus per accedir a un habitatge de lloguer i altres formes d'accés a l'habitatge no són assequibles per a tots els sectors de la població, sobretot per als menys afavorits.

Cal afrontar-ho amb tots els mitjans que l'ordenament jurídic posa a l'abast. Amb aquest fi, cal que es tingui en compte la fórmula de la masoveria urbana, que contribueix alhora a la mobilització dels habitatges en desús, a la seva rehabilitació i a la millora de les possibilitats d'accés, i és precisament de tot això que es deriva l'interès d'elaborar aquesta guia.

La *Guia metodològica de masoveria urbana* té com a objectius operatius principals: promoure el coneixement i la difusió de la figura, fomentar la seguretat en l'àmbit jurídic, tècnic i econòmic de tots els agents intervinents, així com plantejar models de posicionament i intervenció de l'Administració.

La guia incorpora una proposta de model de contracte de masoveria urbana que opta per la regulació segons el règim jurídic de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. S'estructura prenent com a base els diferents aspectes que ha de regular un contracte de masoveria urbana tractant alhora de respondre a les principals qüestions que es plantegen al llarg de la seva preparació i desenvolupament. Qüestions relacionades amb les parts que hi intervenen (els agents), qüestions relacionades amb les particularitats de l'objecte del contracte (els immobles) i qüestions relacionades amb la resta d'aspectes necessaris per al bon funcionament de la relació contractual (execució i seguiment de l'obra, determinació del preu i la durada i els drets i les obligacions de les parts).

Per millorar la comprensió i facilitar l'aplicació del model, els diferents apartats de la guia es vinculen amb la clàusula del contracte on són d'aplicació i, a l'inrevés, les clàusules contractuals es vinculen amb les explicacions corresponents. Addicionalment, incorpora documents de treball, plantilles tècniques i econòmiques, per al compliment dels objectius assenyalats.

Abreviatures

Cc	Reial decret de 24 de juliol de 1889, del Codi Civil de l'Estat espanyol
CcC	Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya
LAU	Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans
LDH	Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
LIRPF	Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques
LITPAJD	Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats
LIVA	Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit
LOE	Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació
PTSH	Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya
RIRPF	Reial decret 439/2007, de 30 de març, del reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques
TRLHL	Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals

1. Definició i règim jurídic

La masoveria urbana és el contracte en virtut del 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 masoveria urbana ha adoptat el mot i s'inspira en la tradicional masoveria catalana desenvolupada a l'àmbit rural. Segons aquesta, 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, i a portar a terme altres activitats que li hagi encomanat la part propietària (article 39, Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu). No obstant això, la masoveria urbana no s'ha d'assimilar a la masoveria rural en la qual l'ús del mas depèn de l'explotació agrària, fet que no succeeix en la masoveria urbana.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDHC), incorpora, per primera vegada i de forma capdavantera en l'ordenament jurídic català, la figura del contracte de masoveria urbana i la defineix a l'article 3, k). Es configura, d'una banda, com un instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges i, d'altra, com a política de foment de la rehabilitació. Addicionalment, l'interès social de la figura es fa palès pel fet que els habitatges cedits en règim de masoveria urbana s'inclouen dins de la categoria d'habitatges destinats a polítiques socials. Neix, per tant, com un instrument alternatiu d'accés a l'habitatge que cal impulsar i donar suport des de l'àmbit local i també fomentar entre la ciutadania.

El seu funcionament és similar al d'un contracte de lloguer tradicional però amb la diferència que, en la masoveria urbana, la part propietària, a canvi de cedir l'habitatge no rebrà una renda en diners sinó que veurà el seu habitatge rehabilitat en finalitzar el contracte.

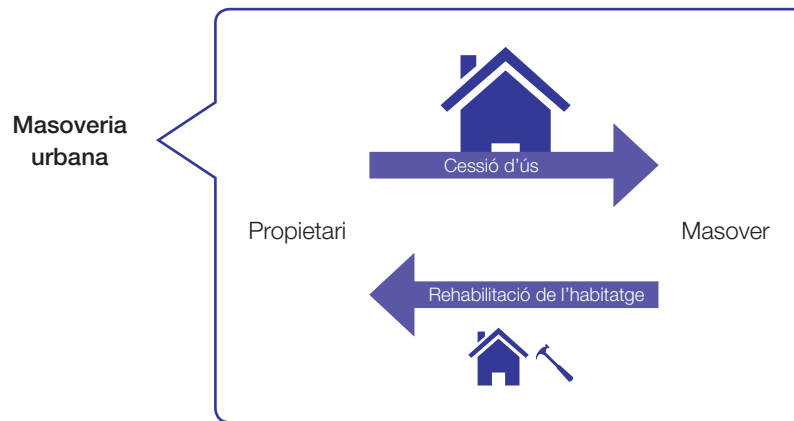
Posteriorment, s'ha introduït en la LAU, per la Llei 4/2013 de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges, la «rehabilitació per renda», un contracte de lloguer d'habitatge en què la part arrendatària es compromet a realitzar obres de rehabilitació o reforma, de manera que no pagarà una renda en diners o en pagarà menys. Es pot considerar que es tracta d'una figura assimilable a la masoveria urbana recollida en la LDH.

Es recull en l'article 17.5 de la LAU en la forma següent:

«En els contractes d'arrendament podrà acordar-se lliurement per les parts que, durant un termini determinat, l'obligació de pagar la renda es pugui substituir totalment o

parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i condicions pactats. En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari no podrà demanar en cap cas compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble».

Figura 1. Esquema masoveria urbana.



Font: Elaboració pròpia

Conceptualment, les principals diferències entre les característiques de la figura definida per la LAU i el contracte de masoveria urbana definit per la LDH, serien les següents:

- **Pel que fa a l'ús de l'immoble:** segons la LAU, la masoveria urbana, tot i estar inclosa en l'apartat de la LAU d'arrendament d'habitatge (necessitat permanent d'habitatge), també podrà ser destinada a altres usos no residencials, per a usos diferents d'habitatge, com un local de negoci o també per utilitzar-lo com a habitatge assistencial. En el cas de la LDH es fa referència exclusivament a l'habitatge, destinat a residir-hi persones físiques.
- **Pel que fa a les obres:** segons la LAU, no s'inclou el manteniment de l'habitatge, que és una obligació de la part arrendadora (article 21 LAU). L'abast de l'obligació de la part arrendatària és diferent, ja que es poden realitzar, a canvi de viure a l'immoble, obres de rehabilitació o reforma, però no de manteniment, que seran a càrrec de la persona propietària. En el cas de la LDH l'obligació abasta la rehabilitació i el manteniment.
- **Pel que fa a la possibilitat de pagar una renda dinerària:** segons la LAU, la substitució de la renda pot ser total o parcial, de manera que la part masovera, a part de realitzar les obres, podria pagar una renda dinerària simbòlica complementària. En un sentit estricte, aquesta possibilitat no es preveu en la masoveria urbana definida a la LDH. No obstant això, cal interpretar que sempre que el pagament d'una renda sigui accessori a l'obligació de realitzar obres (tenint menys valor), no existirà inconvenient en el fet que també en la masoveria urbana definida a la LDH es pagui una renda dinerària simbòlica. No es canvia un tipus contractual pel fet que s'afegeixin obligacions accessòries a la principal.

Cal considerar que, més enllà dels elements essencials de la seva definició, algunes qüestions es podran modular per acord de les parts, per adaptar-les als seus interessos concrets, dins els límits que permet el règim jurídic d'aplicació segons l'apartat següent.

Per finalitzar, cal fer referència breument a la figura de la «**carència de rendes**», molt habitual en la pràctica contractual d'arrendaments, i les diferències amb la masoveria urbana, ja que tenen efectes jurídics diferents. La carència consisteix en un acord entre les parts, generalment a l'inici del contracte d'arrendament, en virtut del qual l'arrendatari no paga renda a canvi de la realització de determinades obres per condicionar l'habitatge abans d'entrar a viure-hi (normalment, d'escàs valor respecte a la renda dinerària). A diferència d'aquesta, a la masoveria urbana existeix una renda, la contraprestació en espècie consistent en les obres, i una obligació de resultat, l'obligació de realitzar-les, que comporta la seva exigibilitat.

Règim jurídic

La LDH defineix la masoveria urbana, però no desenvolupa un règim jurídic específic. Basant-se en la introducció de la figura de la *rehabilitació per renda* a la LAU, la masoveria urbana es pot regular dins aquest marc jurídic, que és el que es desenvoluparà al llarg de la guia.

Tanmateix, davant aquesta manca de regulació legal sobre els aspectes del contracte com ara la renda, la durada, els drets i deures de les parts, la resolució, el règim jurídic de la masoveria urbana es podria configurar de diverses formes:

- Per la Llei d'arrendaments urbans (LAU). En aquest cas, cal destacar que el preu haurà de ser, en tot cas, cert i determinat, de manera que les obres estiguin degudament pressupostades i establert el seu equivalent en renda. Si les obres que ha de realitzar el masover no estan determinades, no es complirà el requisit de preu cert i, per tant, el contracte de masoveria urbana quedaria fora de l'àmbit d'aplicació de la LAU. D'aquesta forma, el règim jurídic contractual aplicable serà el següent (article 4 LAU):
 - Les disposicions imperatives de la LAU del títol I i IV (en referència, per exemple, a fiança, formalització de contracte, duració mínima, pròrroga del contracte, etc.).
 - La regulació que han acordat les parts en el contracte en el marc del que es disposa en el títol II: duració, tipus d'obres a realitzar, clàusula penal que determini la indemnització a rebre en cas de retard o incompliment de les obres, etc.
 - Supletòriament, la regulació de l'arrendament de cosa prevista al Codi Civil (article 1543 i següents CC). Així mateix, pel que fa a l'obligació del masover de rehabilitar l'immoble, es pot aplicar supletòriament la normativa de l'arrendament d'obra (article 1583 i següents CC).
- Pel Codi Civil de l'Estat espanyol (Cc) i/o de Catalunya (CcC). En aquest cas, la regulació serà la que les parts estableixin en el contracte i, supletòriament, per la normativa del Codi Civil estatal i/o autonòmic. Una possibilitat seria l'aplicació de les disposicions

de l'arrendament d'obra i de l'arrendament de cosa en aquells aspectes no recollits en el contracte. En aquest cas, s'estaria davant d'un contracte complex, que combina tant les característiques d'un arrendament de cosa com d'un arrendament d'obra, i que com a element configurador essencial també requereix que el preu sigui cert. Si les obres que ha de realitzar el masover no estiguessin determinades, s'hauria d'instrumentar mitjançant una altra modalitat de contracte de cessió en el marc de les disposicions pactades entre les parts i de les disposicions civils aplicables d'àmbit estatal o autonòmic.

Cal tenir en compte que el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (el projecte existent finalment no es va arribar a aprovar), que constitueix el marc orientador a Catalunya de les polítiques d'habitatge segons l'article 12.1 LDH, preveia la regulació del contracte de masoveria urbana amb remissió a la LAU, pel que fa a les condicions de l'ocupació de la persona titular de la masoveria urbana.

Per què regular-la a través de la LAU?

La subjecció a la LAU ens ofereix els avantatges principals següents:

- En conjunt, es preveu un marc de regulació jurídica específic i detallat, que beneficia, en termes generals, tant la part propietària com la masovera. En aquest sentit, la LAU dóna una regulació específica, entre d'altres, en relació amb els següents punts: duració mínima del contracte, dret de desistiment, drets d'adquisició preferent, etc.
- L'incompliment de la realització de les obres en els termes i les condicions pactats faculta el propietari per exigir-ho i, tractant-se d'una renda en espècie, pot constituir causa de resolució contractual que possibilita estudiar l'aplicació del procediment de desnonament per impagament de la renda.
- A l'hora de determinar els drets de la part propietària, és important que les obres que ha de realitzar la part masovera estiguin degudament establertes i valorades al contracte.
- Dóna més possibilitats per accedir a les diferents ajudes vigents al lloguer.

2. Masoveria urbana: un model alternatiu i d'oportunitat d'accés a l'habitatge

Qüestions prèvies d'autoavaluació

Abans de dur a terme un projecte de masoveria urbana, és convenient plantejar-se diferents qüestions i cercar informació específica, que pot orientar sobre el model a configurar i contribuir a tenir més garanties d'èxit: qui?, sobre els agents que hi intervindran; què?, sobre els immobles objecte del projecte, i com?, sobre el marc on es desenvoluparà el projecte.

Qui? Els agents que hi intervenen

- Quins són els agents implicats?

Titular de l'immoble: persona física, persona jurídica, pública o privada (entitat financera, entitat del Tercer Sector), entitat eclesiàstica, Administració, gran o petit tenidor d'habitatges, etc.; persones usuàries: persones físiques; persones intermediàries: Administració, entitats del Tercer Sector, etc.

En funció de la tipologia dels titulars dels immobles objecte del projecte es poden plantejar diferents tipus de convenis de cessió, d'abast general de tot un immoble o d'un conjunt d'habitatges, o específics d'unitats d'habitatge. Respecte als usuaris, seria aconsellable determinar quantitativament i qualitativament la demanda social (col·lectius en situacions de risc d'exclusió social, habilitats professionals, edat, composició familiar...). Cada tipus d'agent requerirà plantejar metodologies d'interlocució, de recerca d'informació (identificació de la titularitat o de les necessitats) i de mecanismes de captació específics.

- Quins rols pot dur-hi a terme l'Administració i altres intermediaris?

Facilitador, col·laborador, impulsor, etc.

L'Administració o altres agents intermediaris podran **facilitar** el projecte establint el marc favorable, sense intervenir-hi ni col·laborar-hi directament; podran **col·laborar** en el projecte oferint suport (econòmic, recursos humans, etc.) a un impulsor extern, o podran **impulsar** el projecte promovent la iniciativa directament. En funció del rol i la implicació, el projecte podrà ser «macro» o «micro», pilot o experimental, transversal (coordinació entre serveis), amb implicacions sociolaborals (dinamització del teixit productiu i laboral, formació, xarxes de materials, proveïdors, professionals, banc de temps, etc.).

Què? Els immobles objecte del projecte

- **Quina és la ubicació?**

Zona urbana, periurbana, rural, turística, etc.

La ubicació en una zona rural (caldrà anar amb compte que no es tracti d'un arrendament rústic, subjecte a una altra regulació) pot ser especialment atractiva per a aquests projectes (reactivació de l'estil de vida rural), mentre que una zona turística (costanera principalment), amb un actiu mercat de lloguer i elevada temporalitat, pot fer menys aconsellable el projecte. L'extensió del model a les zones urbanes va guanyant cada vegada més terreny. La ubicació de l'immoble també pot tenir relació amb les característiques de la futura persona masovera, cal tenir en compte la capacitat de mobilitat i desplaçament als diferents serveis.

- **Quina és la causa de la desocupació?**

Conflictes d'herència, segona residència, motius familiars, reserva per a fills, trasllat laboral, manca de condicions d'habitabilitat, desconfiança.

Endegar un projecte de masoveria requereix disposar d'immobles desocupats amb necessitat d'adequació, i en funció de la causa de desocupació es podrà valorar la dificultat d'obtenir la cessió de l'immoble, així com la temporalitat de la cessió. Es poden plantejar accions prèvies d'informació per a la recerca de propietaris o un estudi i diagnosi previs de l'estat del parc d'habitatges. En cas que es tractin d'àrees o barris amb problemes de desocupació i deficient estat de conservació es pot plantejar una actuació integral del conjunt. L'Administració pot endegar el projecte amb el parc públic de la seva titularitat.

- **Quin és l'estat de l'immoble?**

Intervenció física de petita o gran dimensió (gran rehabilitació).

L'estat físic molt deficient de l'immoble en general o dels elements estructurals pot impedir l'ús permanent i habitual i podrà desaconsellar el model, més viable en obres de menor dimensió. Tanmateix, també podrà ser aplicable a obres de major dimensió, que podran donar lloc a models diversos i de diversa complexitat.

Com? El marc per a la regulació del projecte

- **Quin és el mercat de lloguer de la zona?**

Mercat de lloguer actiu, preus de lloguers elevats, etc.

El coneixement del funcionament del mercat immobiliari de la zona i de la mitjana dels preus de lloguer determinarà un marc per a l'establiment dels acords econòmics.

- **Quins són els recursos tècnics i econòmics?**

Recursos financers: propis o aliens, privats, públics, institucionals, ajuts, *crowdfunding*, *crowdlending*, banca ètica; recursos humans i materials: capacitats i habilitats, materials, banc de temps, etc.

La disponibilitat, cerca i foment de recursos ordinaris i de la innovació afavoriran la viabilitat del projecte i també facilitaran els acords econòmics.

Dificultats i beneficis de l'aplicació de la masoveria urbana

Des de la seva incorporació en el panorama legal català, al llarg dels darrers anys s'han fet paleses diferents **dificultats** en la seva aplicació, com ara:

- La manca d'un desenvolupament legal específic (jurídic, constructiu o econòmic) de la figura aporta certa complexitat i dificultat operativa a l'hora de posar en marxa un projecte d'aquest tipus i, especialment, de redactar un contracte. Únicament, el Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (disposició addicional cinquena), va preveure en la seva normativa una regulació força detallada per al desenvolupament de la masoveria urbana. Malgrat que aquest Pla no es va arribar a aprovar i no és vigent avui en dia, la seva regulació es pren com a criteri orientador d'aquesta Guia.
- El desconeixement de la figura, que genera desconfiança.
- La manca de foment i suport públic a la figura (suport tècnic, ajuts, garanties, etc.).
- La dificultat de garantir la qualitat final de les obres realitzades per persones no professionals.
- Com a conseqüència de les anteriors, la dificultat d'atraure i mobilitzar persones propietàries d'habitatges desocupats amb necessitat de reformes o rehabilitació.

Tanmateix, la masoveria urbana combina diferents **beneficis**, entre els quals es destaquen:

- Per a la part masovera:
Permet l'accés a un habitatge amb menys liquiditat, ja que l'obligació de pagament es farà mitjançant obres de rehabilitació en lloc de diners. Aquesta figura també pot ser idònia per a persones amb habilitats en oficis relacionats amb la construcció, un dels sectors més afectats per la crisi econòmica, atès que disposen dels coneixements per realitzar les obres pactades en el contracte. D'altra banda, responsabilitza la part masovera de les reparacions i la conservació, i ajuda les famílies que hi viuen a sentir l'habitatge com casa seva. D'aquesta forma, amb la masoveria urbana es pot deixar de sentir que es viu en una «casa aliena», com sol succeir amb els lloguers.
- Per a la part propietària:
Davant la falta de finançament per rehabilitar el seu immoble, permet que, amb menys liquiditat, puguin millorar-ne l'estat. Per altra banda, permet traslladar la gestió, les despeses i la conservació de l'immoble a una persona amb necessitats d'habitatge (que es pot encarregar de pagar els diferents impostos i consums). En tenir l'habitatge ocupat es contribueix, a més, a evitar la imposició de sancions per mantenir l'habitatge desocupat previstes en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. També pot ajudar a prevenir l'ocupació il·legal d'edificis en desús.

- Per a l'Administració:
L'Administració pública pot promoure i mediar en contractes de masoveria urbana prestant un servei d'interès públic que contribueix a evitar la degradació urbana i pot constituir una reactivació des d'un punt de vista socioeconòmic.
- Per al parc d'habitatges:
Contribueix a millorar l'estat del parc d'habitatge i evitar-ne la degradació. Es calcula que, aproximadament, un 15% dels habitatges buits es troben en estat de ruïna o condicions deficientes (Eurostat 2015), fet que constitueix en si mateix un impediment perquè gran part dels habitatges buits puguin ser introduïts al mercat. Així doncs, el foment de la rehabilitació es pot realitzar mitjançant contractes de masoveria urbana.

3. El contracte

3.1. Les parts intervinents

Contracte: Reunits / Manifesten / Clàusula 1

Qüestions contractuals generals

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

Si la persona titular de l'immoble es tracta d'una persona física, únicament caldrà valorar que tingui la «capacitat d'obrar» necessària per signar el contracte. En cas que es tracti d'una persona jurídica, caldrà tenir en compte que la persona concreta que signi el contracte haurà de ser la representant legal de l'entitat propietària de l'immoble (i, per tant, haurà de signar no en nom propi, sinó com a representant d'aquesta entitat).

En cas que la part usuària/masovera siguin diverses persones les que vulguin residir a l'habitatge objecte de la cessió, es pot optar per dues solucions:

Una sola persona signa el contracte. Ella serà la responsable a tots els efectes. Les persones de la unitat de convivència que no signin el contracte però hi residixin hauran de constar en el contracte com a persones autoritzades.

Diverses persones signen el contracte. Totes les persones conjuntament en seran responsables. Al mateix temps hauran de ser totes elles les que intervinguin conjuntament per realitzar qualsevol actuació en relació amb el contracte (modificar-lo, extingir-lo, etc.).

Qüestions sobre la persona titular de l'habitatge

La persona titular de l'immoble podrà ser persona física o jurídica. La relació jurídica de titularitat dels immobles que se cedeixen per a un projecte de masoveria urbana pot ser complexa.

La identificació de les persones titulars (propietàries o altres) dels immobles, que es troben en una situació jurídica complexa, es podrà fer sigui directament a través de les dades aportades per la mateixa part propietària o, en cas que no pugui ser determinat d'aquesta forma, a través de la informació obtinguda del Registre de la Propietat.

La situació de desocupació i necessitat de reformes pot obeir, pel que fa a la propietat, a situacions especials.

A continuació, es destaquen alguns dels supòsits que es poden donar i la forma com es poden tractar:

- **Diversos copropietaris d'un mateix immoble:** En el cas que hi hagi diverses persones que conjuntament siguin propietàries de l'immoble, caldrà que tots ells estiguin d'acord a signar el contracte de masoveria urbana, ja que amb la signatura del contracte s'està acceptant la realització d'obres a l'immoble.

D'acord amb l'article 552.6 del CcC la modificació de l'immoble, encara que sigui per millorar-lo, requereix el consentiment de tots els copropietaris.

- **Usdefruit sobre l'immoble:** El fet que existeixi un usdefruit sobre l'immoble vol dir que la propietat està dividida entre aquella persona que n'és formalment la propietària (nua propietària) i la persona que n'és usufructuària. La usufructuària té dret a ocupar l'immoble i percebre'n els fruits que se'n derivin. El nu propietari només en manté la propietat formal, però no en té l'ús i gaudi (que correspon a l'usufructuari). Davant d'aquesta circumstància és l'usufructuari el que ha de signar el contracte de masoveria urbana i n'ha de percebre les rendes econòmiques, en cas que n'hi hagi. En el cas que les obres que cal realitzar a l'immoble siguin de molta entitat, caldrà estudiar si cal que signi igualment el contracte el propietari o no (article 561.2 CcC).
- **Propietat en situació d'herència jacent:** Una propietat es troba en situació d'herència jacent quan ha mort el seu antic propietari i encara no han acceptat l'herència aquelles persones que n'han de ser les futures propietàries (persones hereves). En cas que es puguin identificar les persones hereves i totes elles estiguin d'acord a cedir l'habitatge, se'n podria preveure la cessió. En cas que no es puguin identificar les persones hereves o hi hagi conflicte entre elles caldria analitzar el cas concret.
- **Titularitat litigiosa:** Es considera que una propietat està en situació de titularitat litigiosa quan no es pot determinar qui n'és el propietari, sigui perquè s'està discutint la propietat entre diverses persones, perquè no se n'ha pogut determinar la persona propietària, etc. En aquest cas no és recomanable cedir ni acceptar la cessió de l'habitatge.

Qüestions en relació amb la persona masovera

La persona masovera/usuària haurà de ser persona física, ja que l'objecte de la masoveria urbana és la cessió d'un immoble per satisfer la necessitat permanent d'habitatge dels seus ocupants.

En un projecte de masoveria urbana, pren especial importància conèixer i identificar en relació amb la part masovera/usuària la seva **capacitat** (què pot fer? enderrocar parets, netejar i desenrunar), les **habilitats** (què sap fer? substituir i arreglar portes i finestres, millorar i instal·lar mobles de cuina, pintar, arrebossar o enguixar, etc.) i els **coneixements** (quina formació específica té? electricitat, ofici de paleta, etc.), per executar per si mateixa les obres establertes al contracte. Com més grans siguin aquestes més sentit tindrà el contracte de masoveria ja que pot comportar un estalvi dels costos d'execució.

En un altre cas, la persona masovera/usuària haurà de contractar l'execució de les obres.

La identificació prèvia d'aquestes qualitats, a més de permetre conèixer quin serà l'estat real, permet, sobretot, conèixer quina serà la inversió econòmica necessària, ja que sempre caldrà adquirir els materials i, en el seu cas, contractar l'execució de les obres que no es puguin realitzar. En un altre sentit, també pot contribuir a assegurar la qualitat final de les obres a realitzar, que és una de les inquietuds i motiu de reticència de la persona titular de l'immoble.

En funció de les obres que la persona masovera pugui fer per si mateixa caldrà plantejar què implica l'autoconstrucció: quan es pot aplicar, quins requisits legals seran necessaris, etc. A l'apartat 4.5 es desenvolupa el concepte d'autoconstrucció.

3.2. L'habitatge

3.2.1. Identificació jurídica de l'habitatge

Contracte: [Manifesten](#) / [Clàusula 1](#)

Qüestions contractuals generals

El contracte de masoveria identificarà l'habitatge. En el cas d'un habitatge en sòl urbà, ja formi part d'un bloc d'habitatges o sigui un habitatge aïllat, la identificació de l'habitatge es farà a través del carrer, el pis i la porta. Es podrà incloure una breu descripció de l'habitatge, superfície útil i construïda, estances i nombre d'habitacions. Es farà constar la referència cadastral que correspon a l'habitatge que consta en el rebut de l'impost sobre béns immobles o en la cèdula d'habitabilitat.

Es poden donar casos de propietats amb circumstàncies especials o més complexes, en els quals caldrà identificar amb més detall l'habitatge o els espais comuns o privatius concrets respecte dels quals es cedeix l'ús, com poden ser:

- Un habitatge que està situat en un entorn rústic i respecte del qual es pot plantejar la cessió de l'ús dels terrenys en els quals està situat (caldrà anar amb compte que no es tracti d'un arrendament rústic que està subjecte a una altra regulació).
- Una estructura d'immoble plurifamiliar en la qual hi hagi més d'un habitatge i respecte dels quals només es vol cedir l'ús d'algun d'aquests.

En un contracte de masoveria urbana, a més de la identificació de l'habitatge, és important determinar si té associades càrregues o limitacions que comprometin les intervencions a realitzar-hi sigui per temes civils, fiscals o urbanístics.

Algunes de les càrregues i limitacions més habituals que es poden trobar poden ser:

- **Càrregues civils, fiscals o urbanístiques vinculades a la propietat**

L'existència de càrregues pot comportar riscos importants per a la part masovera ja que pot pertorbar l'ús i comprometre la intervenció física a realitzar. En el cas d'un habitatge que tingui algunes particularitats especials pel que fa a la propietat (existeixi un usdefruit, sigui titularitat d'una herència jacent, etc.) serà especialment convenient revisar si la finca està gravada amb càrregues civils. Es poden trobar càrregues com ara:

- Càrregues derivades del pagament d'impostos, com ara l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats o l'impost sobre béns immobles.
- Càrregues derivades del pagament de quotes urbanístiques.
- Càrregues hipotecàries, en cas que la finca estigui gravada amb una o diverses hipoteques, i per tant, amb risc d'execució del crèdit hipotecari i que l'immoble passi a les mans d'una entitat bancària.

Seria convenient, en cas de detectar l'existència d'alguna càrrega i, no obstant això, seguir amb la subscripció del contracte de masoveria, accedir a les dades que consten en el Registre de la Propietat (sol·licitud d'una nota simple informativa o certificació), obtenir més informació sobre la situació econòmica i la inscripció del contracte en el Registre de la Propietat per evitar afectacions al contracte.

Les condicions i característiques de l'esmentada inscripció es tractaran en l'apartat 3.9 posterior.

- **Limitacions vinculades a la propietat horitzontal**

En cas que l'habitatge es trobi dins d'un edifici plurifamiliar d'habitatges, cal prestar atenció si aquest bloc està dividit en propietat vertical o horitzontal (serà el més habitual). En aquest darrer cas, caldrà tenir amb compte que sempre que es pretenguin fer actuacions a l'habitatge que puguin afectar els elements comuns de la comunitat (elements estructurals, façanes, etc.), poden existir limitacions sobre això i ser necessària l'autorització de la comunitat de veïns per realitzar-les.

- **Limitacions urbanístiques**

Les possibilitats d'intervenció sobre l'immoble es podran veure limitades pel planejament urbanístic o altra normativa administrativa d'aplicació, especialment si es porten a terme obres de gran entitat a l'habitatge que n'afectin el programa funcional, o bé subdivideixin un habitatge en dos, o bé ampliïn la superfície, o bé que es tracti d'habitatges en un entorn rural (caldrà anar en compte i que no es tracti d'un arrendament rústic que se subjecta a una altra regulació) o bé que trobin catalogats per la normativa urbanística.

Es recomana, de forma prèvia a la signatura del contracte, consultar els serveis tècnics municipals o sol·licitar un certificat de règim urbanístic per tal de conèixer la situació urbanística de l'immoble.

3.2.2. Identificació física i econòmica de la intervenció

Contracte: [Manifesten](#) / [Clàusula 1](#) / [Clàusula 4](#) / [Clàusula 11](#)

En el contracte s'identificaran de forma prioritària totes aquelles intervencions imprescindibles per garantir l'habitabilitat de l'habitatge i obtenir-ne la cèdula d'habitabilitat.

En segon ordre, s'identificaran les intervencions derivades de les deficiències detectades, però que no afecten les condicions d'habitabilitat, i les intervencions de millora general de l'habitatge.

A aquests efectes, 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.

En aquesta primera visita pot ser suficient la presència de la propietat i la futura part masovera per valorar si hi ha interès a seguir endavant amb el contracte i s'abordaran els interessos de les parts pel que fa a les intervencions a portar a terme a l'habitatge.

Taula orientativa d'elements a analitzar

ELEMENTS A ANALITZAR		
Generals	Espais concrets	Materials i acabats
Estructura: vertical (paret càrrega i pilars) horitzontal (jàsseres/bigues i biguetes, forjats) Envoltant: façana mitgera coberta Instal·lacions: sanejament aigua i ACS electricitat gas calefacció/climatització ascensor Humitats (...)	Sala Habitacions Cuina i bany (renovació completa, substitució aparells) Pati Divisió o unificació d'algun espai Realització d'algunes golfes Portes Finestres Fusteries (vidre) Vidre Fals sostre Terra (...)	Pintura completa o parcial Paviments: rajola, parquet (terra)... Revestiments (rajola, pintura, paper parets, cuina, bany, habitacions, sala...) Enjardinament (pati) (...)

Requisits administratius

Cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica

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 (en cas que l'habitatge estigui en un nucli urbà o, tot i no estar-hi, que la connexió sigui viable a un

preu similar a l'urbà, caldrà connectar-lo a la xarxa), aigua i sanejament (connectat a la xarxa o autònom); disposar d'un espai per col·locar l'equip de rentat de roba (presa d'aigua freda, desguàs, presa de corrent). Com a **annex 1** s'inclou un **quadre de les condicions d'habitabilitat** que han de complir els habitatges ja usats.

Cal recordar que les empreses subministradores de serveis (aigua, llum, etc.) exigeixen la cèdula d'habitabilitat per contractar els serveis. Si no es disposa caldrà contractar una llicència provisional.

També s'ha de tenir en compte que en el moment de la signatura del contracte **caldrà lliurar el certificat d'eficiència energètica**. Tanmateix, d'acord amb el Decret 235/ 2013 pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, no serà necessari en edificis que es comprin per a reformes importants o demolició. Cal interpretar que aquest supòsit es pot estendre a la cessió de l'habitatge a canvi de reforma important, de forma que el certificat s'obtingués i lliuraria una vegada realitzada. Aquest certificat informa de les condicions energètiques d'un habitatge i del seu consum, de manera que un habitatge amb pitjor qualificació energètica implicarà una major despesa en consum i un menor confort. No obstant això, siguin quines siguin les condicions de l'habitatge en podem obtenir el certificat energètic.

La cèdula d'habitabilitat

Per subscriure un contracte de masoveria urbana, caldrà que l'habitatge disposi de les condicions mínimes d'habitabilitat, 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.

Aquest requeriment està previst a la LAU (article 2.1 i 26), que requereix que el contracte de lloguer recaigui sobre immobles habitables. Per la seva banda la LDH (article 66) preveu que els arrendataris (en aquest cas la part masovera) tenen dret al lliurament de la cèdula d'habitabilitat a la subscripció del contracte.

En relació amb aquest aspecte, el Pla territorial sectorial d'habitatge (disposició addicional cinquena, apartats 8 i 9) preveu específicament que el termini de duració del contracte de masoveria s'iniciï un cop hagin finalitzat les obres necessàries perquè l'habitatge tingui les condicions mínimes d'habitabilitat.

En cas que es prevegi que l'habitatge no pugui aconseguir la cèdula d'habitabilitat, ni tan sols després de realitzar les obres de rehabilitació, és aconsellable desistir del projecte, ja que l'immoble no podrà ser destinat a habitatge.

Signatura del contracte sense disposar de cèdula d'habitabilitat

Per la seva pròpia naturalesa, la masoveria urbana parteix, en molts casos, de la realització d'obres en edificacions antigues, amb deficiències de conservació i/o en desús, la qual cosa fa que moltes vegades els habitatges no disposin de cèdula d'habitabilitat tot i que després de la realització d'algunes obres de millora puguin obtenir-la.

També es pot donar la situació que l'habitatge disposi de cèdula d'habitabilitat, però que el seu estat actual faci que no es mantinguin les condicions d'habitabilitat o bé que la cèdula estigui caducada (la vigència és de 15 anys per a segones ocupacions o rehabilitacions i 25 anys per als casos de nova construcció).

En cas que no es disposi de cèdula d'habitabilitat la part masovera estarà realitzant obres en un habitatge on no podrà residir. Una possible solució contractual seria allargar la durada del contracte per un termini equivalent al que es prevegi que es realitzaran les obres sense poder viure a l'habitatge. Una altra possibilitat seria trobar una fórmula d'equilibri econòmic alternativa, com ara l'ajustament de la renda mensual dinerària que compensi econòmicament el període durant el qual no s'ha pogut residir-hi, una vegada transcorregut el període d'amortització de les obres, com es veurà més endavant.

Si després de realitzar la part masovera les obres abans esmentades, en la forma acordada en el contracte, no s'obtingués la corresponent cèdula d'habitabilitat, el contracte podria quedar resolt i la part masovera podria tenir dret a una quantitat indemnitzatòria (prèvia anàlisi cas per cas, es podria considerar el valor íntegre de les obres realitzades), ja que mai haurà arribat a poder viure a l'habitatge.

Es recomana demanar i confirmar de forma prèvia si es disposa de la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica de l'habitatge. Seria convenient, si no es disposa de la cèdula d'habitabilitat, que el contracte prevegi que la part masovera no pugui entrar-hi a viure fins que l'habitatge no tingui les condicions mínimes d'habitabilitat i disposi de cèdula. No obstant això, podrà ocupar l'habitatge (tenir-ne la possessió) i realitzar les obres necessàries sempre que l'habitatge disposi de les condicions de seguretat necessàries.

Determinació de les actuacions

El Pla territorial sectorial d'habitatge, en relació amb la determinació de les obres de rehabilitació, estableix «que la persona propietària i la interessada en la masoveria han d'encarregar un projecte i pressupost de rehabilitació que tingui en compte les actuacions necessàries per tal que l'habitatge reuneixi les condicions mínimes d'habitabilitat exigides respecte de l'habitatge usat i obtingui la cèdula d'habitabilitat».

Es proposa dividir les actuacions en dos grans blocs en funció de la seva necessitat:

- **Actuacions necessàries (vinculades a l'habitabilitat)**

Aquestes actuacions afecten:

- L'estabilitat: caldrà garantir la seguretat d'ús de l'immoble. Inclourà les actuacions que afectin elements estructurals dels habitatges: problemes a bigues, pilars, murs de càrrega, balcons, etc.
- L'estanquitat i salubritat: caldrà garantir la no-entrada d'aigua a l'immoble. Inclourà les actuacions a coberta, façanes, finestres, baixants, etc.

- L’habitabilitat: caldrà garantir que l’habitatge compleix les condicions mínimes i pot obtenir la cèdula d’habitabilitat.
- **Actuacions complementàries**
Aquest segon grup pot incloure gran varietat d’actuacions en funció dels interessos de les parts:
 - Millores interiors de l’habitatge: cuina i bany, revestiments (parets, terres, falsos sostres), instal·lacions.
 - Millores exteriors de l’habitatge: intervencions en façana.
 - Millores d’estabilitat i estanquitat que no afectin el cos principal (i la seva reparació no sigui imprescindible per garantir l’habitabilitat): parts de l’habitatge amb majors deficiències que poden tancar-se mentre no es reparen.
 - Millores generals: actuacions per adaptar l’habitatge a les necessitats dels nous residents, als interessos de la propietat o garantir-ne el correcte manteniment.

Es recomana, en cas que l’habitatge no disposi de cèdula d’habitabilitat o, si en disposa, que la data d’expedició sigui molt antiga i no s’hagin mantingut les condicions d’habitabilitat, la presència d’una persona tècnica, preferiblement consensuada entre la part propietària i la part masovera, que doni seguretat a ambdues parts, pugui valorar l’estat de l’habitatge, ajudi a determinar les actuacions a realitzar i fins i tot pugui fer el seguiment durant la intervenció a l’habitatge.

Taula orientativa d’intervencions/actuacions

Element (segons taula anterior)	Estat general	Intervenció/actuacions (descripció)	Temporalitat (any/mes d’execució)
General	- Deficiència molt greu o greu: requereix intervenció	- Necessàries (estabilitat, estanquitat, salubritat i habitabilitat)	- Prèvies a residir-hi (intervencions necessàries)
Espai concret	- Deficiència lleu i sense deficiències	- Complementàries (millores)	- Primera fase
Materials i acabats	- o adequat (possible millora)		- Posteriors (segona i successives)

Requisits tècnics en funció del tipus d’intervenció

Requisits tècnics en funció del tipus d’execució d’obres

Els municipis estableixen diferents tipus de permisos per a la realització de les obres. El tipus de permís depèn de la intervenció que s’hi vulgui realitzar i condiciona els requisits que ha de complir cada obra en relació amb la necessitat d’un projecte, d’una persona tècnica i la documentació i els permisos necessaris. En

termes generals (tot i que cada municipi té potestat per establir els tipus de permisos que considera més adequats) se n'estableixen de tres tipus:

- **Assabentat / Comunicació prèvia**

Inclou les obres interiors (sempre que no sigui un edifici catalogat) que no afecten la distribució interior, tals com intervenció a la cuina i el bany, col·locació de fals sostre, reparació de paraments, pintura, instal·lacions, substitució de terres, etc.

No requereixen un projecte. Per tant, no és necessari una persona tècnica, no cal estudi de seguretat i salut i no hi ha requisits específics per als qui han de realitzar la intervenció. Per tant, mentre la intervenció que es vulgui fer es mantingui dins d'aquests límits no serà necessari cap tràmit, més enllà de la comunicació de l'assabentat.

- **Llicència d'obres menors**

Inclou una àmplia gamma d'actuacions:

- Totes aquelles actuacions que es donen a l'interior d'un habitatge on no hi ha modificacions en l'estructura ni aborden una reconstrucció completa de l'habitatge.
- Rehabilitacions de façanes. Aquesta actuació es considera obra major en alguns municipis, no obstant això, en molts d'altres, es pot realitzar a través d'una llicència d'obres menors.

Requereixen un projecte tècnic, visat del col·legi oficial del tècnic responsable, d'una direcció facultativa, d'un estudi de seguretat i salut i cobertura d'una assegurança de responsabilitat civil.

- **Llicència d'obres majors**

Inclou diferents tipus d'actuacions:

- grans rehabilitacions
- intervencions amb afectació de l'estructura
- obra nova (incloses les ampliacions)
- rehabilitacions de façana (en els casos que no es consideri obra menor)

Requereixen el mateix que les llicències d'obra menor pel que fa a projecte, persona tècnica responsable, visat, requisit d'estudi de seguretat i salut i d'assegurança de responsabilitat civil.

Les intervencions que requereixen un assabentat o comunicació prèvia són, en general, per la seva entitat i la major capacitat d'intervenció que pot tenir-hi la part masovera, l'objecte més clar d'un contracte de masoveria urbana.

En funció del tipus de permís que es necessita per desenvolupar les obres vinculades al contracte es necessitarà el compliment de determinats requisits tècnics, com ara un projecte tècnic, direcció facultativa, en el seu cas, estudi de seguretat i salut, o compliment de requisits específics de les persones que intervindran a l'obra.

Tanmateix, les intervencions que es qualifiquin d'obres menors o majors també poden ser objecte d'un contracte de masoveria urbana, sense perjudici de la major complexitat. En el cas d'estats físics o d'elements estructurals molt greus o greus que poden comportar intervencions complexes o d'elevat pressupost, caldrà valorar l'oportunitat de seguir endavant amb el projecte. En aquests casos més complexos, la intervenció podrà comportar actuacions que requereixin l'obtenció d'una llicència d'obra major o menor, i altres actuacions que es podran realitzar mitjançant la figura de l'assabentat. També implicaran la intervenció de diferents professionals autònoms, empreses, inclosa la part masovera que podria intervenir de forma directa i personal en alguna actuació, amb diferents responsabilitats. És a dir, que les persones tècniques professionals serien responsables de l'obra vinculada a la llicència d'obres, mentre que la part masovera respondria de la resta d'actuacions.

Es recomana, en el cas d'obres més complexes i que hi intervenen diferents agents, i prèviament a sol·licitar la llicència d'obres, separar i incloure en el projecte tècnic la part de la intervenció per a la qual és estrictament necessària la llicència, i tramitar a través d'un assabentat la resta d'actuacions que es poden realitzar a través d'aquest permís, ja que això permetrà separar les responsabilitats dels agents i podrà incidir en la reducció de les despeses associades a l'obra (honoraris del projecte, benefici empresarial, impostos indirectes, ICIO, etc.).

Concreció en el contracte

La intervenció i les actuacions que cal realitzar es concretaran en el contracte, una vegada acordades entre la part propietària i la part masovera, per tal de garantir que les dues parts coincideixen pel que fa a l'abast, els materials i els acabats, juntament amb els requisits tècnics necessaris en funció del tipus d'intervenció i de la seva valoració econòmica.

La concreció es podrà realitzar de forma més detallada, especificant els materials o acabats, d'acord amb el contingut acordat segons la taula d'intervencions abans suggerida. D'aquesta forma es tracta d'evitar els conflictes d'interpretació en el moment que la part propietària valori la intervenció feta per la part masovera. Tanmateix, es pot conferir un major marge decisor i d'autonomia a la part masovera perquè desenvolupi les obres de la manera que consideri més adequada, i, en tal cas, es pot establir, en el mateix contracte, les condicions que decidirà la part masovera, com poden ser els materials i acabats.

El contracte inclourà també el cost de les obres a realitzar, tant el cost global de la intervenció com el cost per actuacions per facilitar-ne la revisió en cas de problemes sobrevinguts.

Pel que fa a la documentació a adjuntar:

- En el cas d'obres amb **assabentat o comunicació prèvia**:
 - informació fotogràfica de l'estat actual;
 - plànol o croquis de l'estat original de l'immoble;

- plànol bàsic on quedi clara, per a ambdues parts, la intervenció a realitzar i els seus materials i acabats. Aquest plànol es recomana que sigui elaborat per una persona tècnica que garanteixi l'estat de l'habitatge i la pertinença de la intervenció;
- memòria valorada (o pressupostos d'industrials), on s'inclouran totes les actuacions a realitzar, les seves característiques, materials i acabats.
- En el cas d'obres amb **llicència d'obra major o menor** cal incorporar el projecte tècnic visat pel col·legi oficial del tècnic competent que hi intervingui, amb els seus plànols, memòria i amidaments.

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**

En termes generals, el cost serà tot allò necessari per fer les obres: materials, mà d'obra i mitjans auxiliars, entre d'altres. Aquestes obres podran ser executades totalment o parcialment per la persona masovera o es podrà contractar un professional de la construcció. D'això en dependrà el cost final. El cost es podrà obtenir per diferents vies, com ara:

- Una persona tècnica a partir dels amidaments de les actuacions a realitzar.
- Una empresa constructora que elabori el pressupost de les obres.

- **Altres costos**

En funció de les característiques de la intervenció i de la documentació necessària a aportar, caldrà considerar una sèrie de despeses addicionals:

- Actuacions amb assabentat d'obres: no caldrà incloure altres costos significatius, únicament els honoraris tècnics derivats de la realització dels documents recomanats, on s'indiquin les actuacions a fer: plànols, fotografies i memòria valorada (descripció dels treballs a executar amb la seva valoració econòmica).
- Actuacions amb llicència d'obres (menor o major): els costos bàsics vénen determinats, en bona part, pel cost de les mateixes obres i per alguns d'aquests conceptes:
 - Cost del projecte i la direcció d'obra
 - Visat col·legi oficial tècnic
 - Llicència municipal d'obres
 - Assegurança de responsabilitat civil
 - Impost de construccions, instal·lacions i obres
 - Coordinació de seguretat i salut
 - Acreditacions pertinents, en el cas que l'obra la desenvolupi la part masovera. (vegeu apartat d'Autoconstrucció).

3.3. Acords temporals i econòmics: durada i renda

Contracte: Clàusula 3 / Clàusula 4 / Clàusula 5 / Clàusula 6

Règim general LAU

La durada

La durada de l'arrendament serà la pactada lliurement per les parts. Tanmateix, si aquesta és inferior a tres anys, arribat el dia del venciment del contracte, aquest es prorroga obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament arribi a una durada mínima de tres anys, llevat que l'arrendatari manifesti la voluntat de no renovar-lo amb trenta dies d'antelació a la data de finalització o de les seves pròrrogues. S'entenen subscrits per un any els arrendaments per als quals no s'ha estipulat un termini de durada o aquest és indeterminat, sense perjudici del dret de pròrroga anual per a l'arrendatari, en els termes resultants de l'apartat anterior. El contracte es podrà prorrogar durant un any més. Al contracte prorrogat li seran d'aplicació el règim legal i convencional al qual estigui sotmès.

La renda

La renda serà la que lliurement estipulin les parts. Llevat que hi hagi un pacte en contra, el pagament de la renda ha de ser mensual.

Despeses generals i de serveis individuals (subministraments)

Es preveu llibertat de pacte per determinar a qui corresponen les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que corresponguin a l'habitatge arrendat o als seus accessoris, que no siguin susceptibles d'individualització. El pacte ha de constar per escrit i determinar l'import anual de les despeses en la data del contracte. Les despeses per serveis de què disposi la finca arrendada que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors seran a càrrec de l'arrendatari (part masovera).

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, sense obviar la partida de despeses generals i subministraments associada a l'habitatge.

Durada

La durada del contracte de masoveria urbana s'ajustarà, en general, al termini d'amortització de les obres.

En aquest sentit, el Pla territorial sectorial d'habitatge disposa que «la durada dels contractes de masoveria urbana s'ajustarà al termini d'amortització de les obres i s'iniciarà en estendre's l'acta de final de l'obra».

Si la intervenció necessària té un cost molt elevat, normalment s'establirà una major durada del contracte per poder assumir la intervenció. Per tant, tant a la part propietària com a la masovera els podrà interessar preveure un termini de duració del contracte igual o superior a tres anys. Si la intervenció és menor, s'establirà una durada inferior. En conseqüència, la durada estarà vinculada a les obres i els costos a assumir per la part masovera.

També es podrà acordar en el contracte que, un cop finalitzat el termini d'amortització de les obres, es passi a satisfer una renda per poder allargar la duració contractual.

Es recomana que la durada s'estableixi per anys, tenint en compte que, en cas, es podrà establir un termini indeterminat com ara el concepte «indefinit».

Renda

La renda és la contraprestació no dinerària (obres a realitzar) que la part masovera satisfarà a la part propietària i que, de conformitat amb els requeriments de la LAU, haurà d'estar valorada amb una quantia econòmica concreta i especificada en el contracte.

Les parts podran establir també una contraprestació dinerària (monetària) complementària, que serà part integrant de la renda contractual.

$$\text{RENDA} = \text{CONTRAPRESTACIÓ NO DINERÀRIA} + \text{CONTRAPRESTACIÓ DINERÀRIA}$$

El contracte haurà de fixar la periodicitat de la renda, això és, si serà mensual o anual. La renda mensual és la prevista amb caràcter general a la LAU i la més habitual en el mercat.

En el cas que es prevegi l'existència d'una renda dinerària, la quantitat d'aquesta es podrà actualitzar anualment (un cop transcorregut el primer any de duració del contracte), en els termes pactats per les parts i en el seu defecte aplicant la variació de l'índex de preus de consum (IPC), tal com ho reconeix la LAU. A aquests efectes es recomana incloure en el contracte el reconeixement d'aquesta actualització (article 18 de la LAU).

Per tal que la part masovera pugui acreditar el compliment de la seva obligació de realitzar determinades obres, l'acta de seguiment de la intervenció podrà servir com a document acreditatiu de la satisfacció de la renda. Es realitzarà, com a mínim, amb caràcter anual després que es faci la corresponent visita d'obres per la part propietària (vegeu apartat 4.6 Seguiment de les obres). També es podrà establir l'import o valoració de la renda per períodes mensuals i acreditar-la mitjançant rebut per la periodicitat que es convingui segons les obres que s'han realitzat i es doni per satisfeta la renda.

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 el cas de pròrroga per tàcita reconducció, renovar el contracte per mesos successivament.

Despeses associades a l'habitatge

Es tracta de totes aquelles despeses derivades de la titularitat o de l'ús de l'habitatge, com ara les despeses generals i de subministraments i altres despeses derivades de la formació del contracte.

- Despeses generals, serveis i subministraments

Les despeses generals de l'habitatge inclouen els càrrecs necessaris per a l'adequat sosteniment de l'immoble. Les més habituals són l'impost sobre béns immobles (IBI), les despeses de la comunitat de propietaris (en el cas que l'habitatge en concret hi estigui inclòs) i, si és el cas, altres tipus de despeses (porteria, jardineria, etc.).

- Altres despeses

Poden produir-se altres despeses com ara les que, en el seu cas, es deriven de la inscripció del contracte de masoveria en el Registre de la Propietat: honoraris del Registre de la Propietat, honoraris notariais derivats de l'elevació a públic del contracte.

3.3.1. Elements per establir la relació econòmica i temporal

Per arribar a un acord econòmic i temporal entre les parts, es tindran en compte i es relacionaran els elements següents: el cost global de l'habitatge, el preu de lloguer i la durada, concretant l'import i qui se'n fa càrrec.

Es desglossen en el quadre següent:

Cost global de l'habitatge	C	Cost de la intervenció	Cost de l'obra Altres costos	Part propietària	PP
				Part masovera	PM
		Despeses associades a la titularitat o ús de l'habitatge	Despeses generals, serveis i subministraments Altres despeses	Part propietària	PP
				Part masovera	PM
Preu de lloguer	P				
Durada	D				

Cost global de l'habitatge

- El cost de la intervenció, integrat pel cost de l'obra i altres costos aparellats a l'execució de l'obra, determinats segons l'apartat 3.2.2, com a norma general, seran a càrrec de la part masovera, que serà qui haurà d'assumir totes aquestes despeses. L'obligació de realitzar les obres en substitució de la renda és de la part masovera, això sense perjudici, com es veurà més endavant, que es pugui pactar que determinades partides les assumeixi la part propietària o altre agent intervinent, per ajustar la relació econòmica i temporal i per necessitats derivades de l'equilibri econòmic del contracte.

- Les **despeses associades a la titularitat o ús de l'habitatge**, referides a l'apartat 3.3., caldrà considerar-les ja sigui perquè incideixen en l'esforç de pagament mensual que ha de fer la part masovera, o perquè afegeixen una renda dinerària complementària. En general, la quantitat a pagar en concepte de renda i despeses associades no hauria de ser superior a un percentatge de la renda familiar disponible de la unitat de convivència segons s'indica a l'apartat següent.

En un contracte LAU les despeses generals de manteniment per a l'adequat sosteniment de l'immoble en condicions d'habitabilitat són a càrrec de la part propietària. Les reparacions necessàries pel desgast de l'ús ordinari seran a càrrec de l'arrendatari o persona masovera.

Preu de lloguer

Per a la determinació d'un preu de lloguer inicial de referència es poden utilitzar diferents paràmetres, en funció de la seva vinculació a polítiques socials:

- En el cas d'un lloguer lliure serà el de mercat, que es podrà consultar en algun portal immobiliari que ofereixi habitatges de lloguer a la zona o una administració de finques.
- En el cas d'un lloguer protegit, es poden consultar els preus màxims de lloguer d'habitatges amb protecció oficial a la zona (pàgina web de l'Agència de l'Habitatge, l'IDESCAT, etc.). A aquest efecte, es podrà consultar l'oficina local d'habitatge més propera, punt informatiu municipal, consell comarcal, consorci de l'habitatge, etc. També en el cas que es vulgui incorporar l'habitatge a la borsa municipal de mediació de lloguer social, es poden consultar els preus de la borsa de mediació municipal.
- En el cas d'un lloguer just, l'import no haurà de superar el 30% dels ingressos de la unitat de convivència prenent com a referència allò disposat en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- En el cas d'un lloguer assequible haurà de ser un 25% inferior al de mercat prenent com a referència allò disposat en la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits.
- En el cas d'un lloguer social la renda no podrà superar el 10%, 12% i 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, en funció de trams d'ingressos (per sota del 0,89, el 0,95 o iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC, respectivament), segons la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge per a les persones que es troben en situació de risc d'exclusió social.

Durada

Dins el marc general establert per la LAU, la durada es definirà en funció de l'amortització de les obres, o podrà ser un element definit i determinat prèviament per les parts en funció dels seus interessos particulars.

3.3.2. Càlcul de la durada i la renda del contracte

Per calcular la durada i renda del contracte de masoveria es proposa un sistema de càlcul en el qual la durada serà la incògnita a resoldre, partint d'un preu de lloguer i del cost de la intervenció prèviament coneguts.

El sistema proposat es basa en una equació que relaciona els elements que s'indiquen a continuació:

Durada
Cost de la intervenció (PM)
Preu de lloguer

Aquest sistema de càlcul podria partir d'altres incògnites a resoldre. Si la durada tingués un termini determinat a priori per les parts («durada desitjada»), caldrà analitzar si les altres variables esmentades són conegudes o són una incògnita, i procedir als càlculs pertinents.

Es considerarà, per a la determinació de la renda final pactada, l'esforç econòmic a realitzar pel conjunt de la unitat de convivència de la part masovera.

Per facilitar el càlcul dels elements econòmics i temporals, d'acord amb el sistema que es proposa, es facilita la utilització d'una taula que s'adjunta com a annex en format d'Excel editable.

Durada inicial

Per al càlcul de la durada inicial del contracte es realitzarà un càlcul base dividint el cost de la intervenció a càrrec de la part masovera, entre el preu mensual del lloguer, que donarà com a resultat el temps de duració del contracte en mesos:

$$\text{Durada inicial (mesos)} = \frac{\text{Cost intervenció PM}}{\text{Preu lloguer (mes)}}$$

Es proposa utilitzar la taula que es presenta a continuació, on es procedeix a introduir de forma prèvia la superfície, el preu/m², la durada en mesos («durada desitjada» si tingués un termini determinat a priori per les parts i «durada final», que pot coincidir amb la durada ajustada o ser més llarga en el cas d'existir diferents trams de renda al llarg del contracte), i el cost de la intervenció assignat per partides, agents i fonts de finançament. La dada de la durada final s'introduirà al final del procés de càlcul de la renda del contracte.

RENDA DISPONIBLE MASOVER	1.000,00
MEMBRES UNITAT CONVIVÈNCIA	1

PREU				
IMMOBLE	SUPERFÍCIE	Tipus (*)	Preu / m²	Total
Habitatge	51,05	Lloguer social	2,00	102,10

DURADA EN MESOS				
Desitjada	Inicial costos	Inicial (cost+desp.)	Ajustada	Final
45	129,59	97,30	45	60

Equivalència en anys				
3,75	10,80	8,11	3,79	

COSTOS					
Cost intervenció	Agent				Total
Costos obra	Propietari	Finançament (*)	Masover	Altres	
Cost intervenció	0,00	RH	12.377,00		12.377,00
					0,00
					0,00
Altres costos					
Assegurança: resp. civil...		RP	854,00		854,00
					0,00
					0,00
Total costos	0,00		13.231,00	0,00	13.231,00

(*) Finançament:

- Recursos econòmics
 - Recursos propis RP
 - Ajuts AJ
 - Altres A
- Recursos humans RH

DURADA INICIAL	
Preu lloguer mes	102,10
Total costos	13.231,00
Mesos	129,59
Anys	10,80

Un cop s'ha deduït la durada inicial, es procedirà a introduir en la següent taula totes les despeses associades desglossades per partides, agents i per fonts de finançament, i es calcularà l'esforç econòmic per tal de comprovar que la quantitat a pagar en concepte de renda i despeses no sigui superior al percentatge de la renda familiar disponible en funció del tipus de lloguer segons s'ha indicat a l'apartat 3.3.1 anterior.

S'ha d'especificar si les despeses són quantitats mensuals o anuals.

DESPESES ASSOCIADES									
Despeses associades		Agent							Total any 1
Despeses contractuals (generals)	M/A	Propietari	Total	Finançament (*)	Masover	Total	Altres	Total	
IBI	A	308,00	308,00			0,00		0,00	308,00
Assegurança: Multirisc...	A	176,00	176,00			0,00		0,00	176,00
Taxes i comunitat...	M		0,00	RP	23,00	276,00		0,00	276,00
Manteniment	M	50,00	600,00			0,00		0,00	600,00
Porteria	M		0,00			0,00		0,00	0,00
	M		0,00			0,00		0,00	0,00
	M		0,00			0,00		0,00	0,00
	M		0,00			0,00		0,00	0,00
	M		0,00			0,00		0,00	0,00
Serveis i subministraments	M/A								
Llum	M		0,00	RP	77,00	924,00		0,00	924,00
Aigua	M		0,00	RP	16,00	192,00		0,00	192,00
Gas	M		0,00			0,00		0,00	0,00
Conservació	M	46,00	552,00			0,00		0,00	552,00
	M		0,00			0,00		0,00	0,00
Total despeses			1.636,00			1.392,00		0,00	3.028,00

Esforç econòmic RP durada inicial	12,26%
--	--------

Durada ajustada

En el cas que la durada inicial no respongui als interessos de les parts, aquesta es podrà ajustar reassignant els costos que assumeixen cadascuna de les parts, el resultat serà la durada ajustada.

Es proposen alguns possibles ajustos per tal d'arribar a un acord satisfactori per a les parts.

- Ajustos a càrrec de la part masovera**

En el cas que es consideri que la durada inicial del contracte és massa curta i es vulgui facilitar una major estada de la part masovera, els ajustos podrien ser:

- Incorporació de noves intervencions, tant de millora del mateix immoble com de la finca: millora d'acabats, manteniment global de l'habitatge, entre d'altres.
- Establiment d'una contraprestació dinerària complementària.

- Ajustos a càrrec de la part propietària**

En el cas que la durada inicial del contracte obtinguda es consideri excessiva es poden traspasar alguns costos a la part propietària per tal de reduir el cost global a assumir per la part masovera i així reduir la durada del contracte. En aquest cas, alguna de les despeses que es podrien assignar a la part propietària podrien ser:

- Assumpció de part de les obres per part de la propietat. Per exemple, en cas que hi hagués obres estructurals a realitzar, aquestes podria realitzar-les la propietat prèviament a l'inici de la intervenció dels masovers.
- Assumpció de tot o una part del cost dels materials per la part propietària.

- Assumpció de costos vinculats a la intervenció, com el projecte, el visat, la llicència d'obres o l'assegurança. Aquestes despeses poden ser un element dissuasiu per a les persones masoveres, ja que són despeses que no es poden transformar en treball i en canvi són imports fixos que pot assumir la propietat de manera clara.
- Reducció del volum d'intervenció previst. En el cas que s'hagin previst obres no necessàries aquestes poden no executar-se o reduir el nivell d'acabats.
- Pagament de les taxes municipals.

La durada ajustada es calcularà seguint el mateix procediment que per al càlcul de la durada inicial, però introduint el cost d'intervenció a càrrec de la part masovera, modificat segons els ajustos que s'acordin:

$$\text{Durada ajustada (mesos)} = \frac{\text{Cost intervenció ajustat PM}}{\text{Preu lloguer (mes)}}$$

COSTOS						DIFERÈNCIA COSTOS (durada inicial - durada ajustada)
Cost intervenció	Agent				Total	
Costos obra	Propietari	Finançament (*)	Masover	Altres		
	7.732,00	RH	4.645,00		12.377,00	7.732,00
					0,00	0,00
					0,00	0,00
Altres costos						
Assegurança: resp. civil...	854,00				854,00	854,00
					0,00	0,00
					0 0,00	0,00
Total costos	8.586,00	4.645,00		0,00	13.231,00	8.586,00

DURADA AJUSTADA	
Preu lloguer mes	102,10
Total costos	4.645,00
Mesos	45
Anys	3,8

Si les parts acorden de forma prèvia una «durada desitjada» es podrà determinar la quantia dels costos a ajustar i facilitar el càlcul de la «durada ajustada» mitjançant la fórmula que facilita Excel: *dades/anàlisi condicional/cercar l'objectiu*, introduint la durada desitjada en mesos en la casella corresponent, utilitzant la taula d'Excel <http://www.diba.cat/documents/479934/0/PLANTILLA+EXCEL+MASOVERIA+URBANA+EDICI%C3%93.xls/cc165385-71e8-4364-a2bb-4aa606b714c4> segons es pot veure a continuació:

COSTOS						DIFERENCIA COSTOS	
COST INTERVENCIÓ	AGENT				TOTAL	DURADA INICIAL - DURADA AJUSTADA	
COSTOS OBRA	PROPIETARI	FINANÇAMENT (*)	MASOVER	ALTRES			
		RH	12.377		12.377	0	
					0	0	
					0	0	
ALTRES COSTOS							
ASSEGURANÇA: RESP CIVIL I ACCIDENTS	854				854	854	DURADA AJUSTADA
					0	0	PREU LLOGUER MES 102,1
					0	0	TOTAL COSTOS 12.377
TOTAL COSTOS	854		12.377	0	13.231	854	MESOS / ANYS 121 10,1

(*) INTRODUIR FÓRMULA "BUSCAR OBJETIVO" A LA CASELLA J34. SI J34 (DURADA INICIAL) FÓIS IGUAL A F8 (DURADA DESTINADA) ¿QUIN IMPORT HAUPIA DE SER ELS COSTOS MASOVER? (MODIFICAR CASELLES COSTOS MASOVER)

Un cop calculada la durada ajustada cal revisar de nou la quantitat d'esforç econòmic calculada automàticament.

Esfuerzo económico RP durada ajustada	11,60%
---------------------------------------	--------

Es podran reassignar les despeses associades (IBI, despeses de comunitat, etc.) o establir una contraprestació dinerària complementària, tenint en compte l'esforç econòmic resultant, dins la mateixa durada o es podrà afegir un nou tram o període de durada successiu addicional (durada final).

La taula presenta diferents quadres resum:

- Cost global**

Es resumeixen els costos i les despeses associades per agents. En les despeses associades cal introduir els anys de contracte per tal de calcular el cost global en la durada total del contracte.

COST GLOBAL					Esfuerzo económico RP durada inicial 12,26%	
Cost intervenció	Despeses associades			Cost global		
Import total	Import any 1	Anys	Import total			
Propietari 8.586,00	1.636,00	3,80	6.216,80	14.802,80		
Masover 4.645,00	1.392,00	3,80	5.290,60	9.934,60		
Altres 0,00	0,00		0,00	0,00		
Total 13.231,00	3.028,00		11.506,40	24.737,40		

- La renda contractual més les despeses associades**

Es resumeix la renda contractual per tipus de contraprestació amb la possibilitat de calcular diferents trams de renda al llarg del contracte. En el cas d'haver introduït una durada final = TOTAL MESOS CONTRACTE (60 mesos segons l'exemple) superior a l'ajustada (45 mesos segons l'exemple), en aquesta taula s'introduiran els imports referents a aquest tram addicional de renda (15 mesos segons l'exemple). Es calcula el percentatge d'esforç econòmic en cada tram tant del que representaria la «renda total»

que inclou de forma teòrica la contraprestació no dinerària, com del que representaria només la part de «contraprestació dinerària». Es calcula el total de mesos i de renda del contracte. «Total mesos contracte» (durada final).

RENDA CONTRACTUAL + DESPESES							RESUM
	Mesos	Recursos econòmics (RP)	Esforç econòmic (RP)	Mesos	Recursos econòmics (RP)	Esforç econòmic (RP)	Total renda contracte
Total mesos contracte 60	45			15			7.567,88
Preu lloguer	102,10	0,00	0%	102,10	102,00	10%	Total mesos contracte 60
Despeses contractuals	23,00	23,00	2%	23,00	23,00	2%	
Serveis i subministraments	93,00	93,00	9%	93,00	93,00	9%	
Renda dinerària complementària	0,00	0,00	0%	0,00	0,00	0%	Total anys contracte 5,00
Total renda mes	218,10	116,00	11,60%	218,10	218,00	21,80%	

Pla de tresoreria

Les partides a càrrec de la part masovera es finançaran amb recursos econòmics i/o humans.

Per tal de comprovar el saldo de tresoreria anual i/o mensual és convenient realitzar una taula amb una periodificació de costos i ingressos: recursos necessaris econòmics i/o humans i recursos disponibles econòmics i/o humans al llarg de tota la intervenció i del contracte.

3.3.3. Planificació temporal de les actuacions

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

Normalment es fixarà un termini per realitzar les obres i un per a l'ús de l'habitatge, que serà superior, ja que es farà una inversió inicial que permetrà allargar la durada de l'estada a l'habitatge.

Per garantir que les obres es realitzen i la part masovera resideix un temps ajustat al valor de les obres realitzades una possibilitat és ajustar al màxim el temps que s'hi resideix i la inversió que es realitza i evitar que la part masovera hi resideixi sense iniciar les obres.

Una possibilitat és repartir de manera equilibrada el cost i l'execució de les obres al llarg del contracte de manera que cada any hi hagi unes obres a realitzar d'una importància similar a la dels altres anys. La part masovera pot quedar facultada per avançar la totalitat o part de les obres sense que això modifiqui el termini i la renda contractual pactats. En aquest cas, es recomana recollir aquesta facultat en el contracte. No obstant això, en molts casos caldrà fer una important inversió inicial per garantir l'habitabilitat de l'habitatge i/o dotar-lo d'unes millors condicions de confort, i no serà fins a una segona fase que es podrà plantejar adequar les actuacions a la temporalitat del contracte. En el cas que la part masovera prefereixi o requereixi realitzar la major part de les obres durant la primera fase del contracte per tal que l'habitatge sigui més confortable o habitable, és importat incloure una clàusula en el contracte que reguli les relacions en cas

de finalització anticipada del contracte (vegeu apartat 3.8. Finalització del contracte).

En cas que les obres hagin suposat un cost superior al previst, la part masovera no podrà sol·licitar una compensació addicional o utilitzar més temps l'habitatge (article 17.5 LAU). A falta de pacte en contrari, les obres es valoren globalment com a conjunt, en altres paraules, a preu alçat.

En relació amb el retard en l'inici de les obres i l'ampliació del projecte, es pot tenir en compte la proposta de regulació establerta en la disposició addicional 5.11 del PTSH, la qual, atenent a les circumstàncies del cas i del projecte en concret, es podria pactar entre les parts i incloure en el contracte a signar entre les parts. Reproduïm aquí el contingut de l'esmentada disposició:

«Incidències en les obres i efectes en el contracte:

- a. El retard en l'inici de l'obra superior a 60 dies faculta la persona 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 cas les obres realitzades romandran a la propietat, la qual, sense perjudici de la responsabilitat per danys i perjudicis del contractista, haurà d'abonar-ne l'import a la persona titular de la masoveria.»

La temporització de l'execució de les obres pot estar condicionada per diverses causes, com ara:

- **Urgència de les obres**

En el cas que calgui fer obres necessàries, en molts casos caldrà assumir-ne el cost prèviament a poder residir a l'habitatge, ja sigui per garantir-ne la seguretat d'ús, o per obtenir la cèdula d'habitabilitat. Per tant, es fixarà un termini curt i en una primera fase per facilitar que es pugui residir a l'habitatge al més aviat possible.

En el cas d'obres de millora, es podran temporitzar en funció dels interessos de les parts, de les possibles afectacions al conjunt de l'immoble, o de la degradació que pugui patir a mesura que es difereix la reparació.

- **Qui realitza les obres**

En el cas d'obres que calgui fer abans de residir a l'habitatge serà poc rellevant si les realitzen els mateixos residents o altres persones alienes al nucli de convivència, ja que no hi haurà conflictes entre l'ús de l'habitatge i el desenvolupament de les obres. En el cas d'obres que permetin residir a l'habitatge no hi haurà problema si les porten a terme els residents. En un altre cas, quan calgui contractació externa, pot ser convenient realitzar-les prèviament a residir a l'immoble.

- **Cost de les obres i capacitat d'inversió de la part masovera**

Per definir la temporització de les actuacions és bàsic valorar la capacitat (planificació econòmica i pla de tresoreria) que tindrà la part masovera de fer front a les despeses de les pròpies obres.

3.3.4. Pròrroga del termini contractual

Contracte: [Clàusula 3](#)

Règim general LAU

Supòsits per perllongar la durada del contracte d'acord amb la LAU:

- **Pròrroga obligatòria per la part propietària.** La part arrendatària té dret a residir, com a mínim, tres anys a l'habitatge (article 9.1 LAU). Així, si el termini pactat és inferior a tres anys, es podrà prorrogar el contracte en finalitzar el termini contractual fins als tres anys i la part propietària no podrà donar per acabat el contracte abans d'aquest temps. En aquest punt, la LAU permet excloure la pròrroga obligatòria una vegada transcorregut el primer any de duració, per necessitat de l'arrendador per destinar-la a habitatge permanent per a si mateix o els seus familiars (article 9.3 LAU).
- **Pròrroga voluntària:** quan ja han passat almenys tres anys de contracte (ja sigui perquè s'havia acordat un termini igual o superior o bé perquè s'ha exercit la pròrroga obligatòria), si una de les parts no notifica a l'altra la voluntat de finalitzar el contracte amb trenta dies d'antelació a la data que acabi, aquest es prorrogarà durant un any més (article 10.1 LAU).
- **Tàcita reconducció:** un cop finalitzades les anteriors pròrrogues, si la part arrendatària continua quinze dies a l'habitatge amb consentiment de la part propietària, el contracte entra en «tàcita reconducció» (article 1566 CC) i podrà quedar-s'hi, i es prorrogarà mensualment, si el lloguer fixat és mensual, o anualment si s'ha fixat un lloguer anual.

La pròrroga del contracte de masoveria per la seva pròpia naturalesa, inversió realitzada per la part masovera, serà habitual dins els canals establerts per la LAU i es poden plantejar qüestions específiques, com ara:

- En el cas de la **pròrroga obligatòria** la contraprestació de la part masovera podrà passar a ser dinerària, i així es preveurà en el contracte corresponent, i satisfer en metàl·lic la renda a la qual substituïen les obres pactades que ja estaran acabades. Així doncs,

si es va acordar que les obres de rehabilitació substituïssin 24 mensualitats de 300 €, la part masovera podrà quedar-se a l'habitatge 12 mesos més pagant 300 €/mes.

En el cas dels contractes de masoveria, per la seva peculiar naturalesa, pot ser aconsellable excloure contractualment el dret de la part propietària a l'excepció de la pròrroga obligatòria per necessitats de residència permanent pròpia o dels seus familiars.

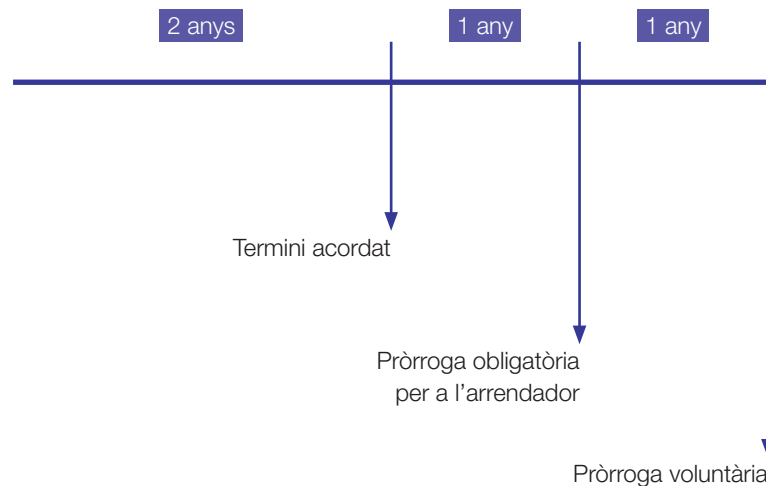
- En el cas de la **pròrroga voluntària**, durant aquest any, l'obligació de la part masovera serà també la de satisfer la renda que és substituïda per les obres, però en aquest cas es pot donar que s'hagi pactat per les parts una altra prestació en el contracte per a aquest període.
- En el cas de la **tàcita reconducció**, com s'ha vist segons el règim general de la LAU, si es va acordar que les obres substituïen rendes mensuals, el masover es podrà quedar a l'habitatge mensualment a canvi de la renda prevista. Si la renda es va preveure en període anual, s'hi podrà quedar un any a canvi de la renda anual prevista. Si les obres es troben ja executades la renda es passarà a satisfer en metàl·lic.

Es recomana en cas que les parts vulguin continuar el contracte, però, fer un nou contracte (ja sigui de masoveria urbana o d'arrendament urbà amb renda dinerària) i no utilitzar la tàcita reconducció, atès que així s'incrementa la seguretat de les parts en el temps que durarà el contracte.

Figura 2. Les pròrroques en la Llei d'arrendaments urbans

Masoveria urbana

Exemple de contracte acordat per dos anys
Aplicació de pròrroques LAU



Font: elaboració pròpia

3.4. Prestacions i obligacions

Contracte: Clàusula 12 / Clàusula 13 / Clàusula 14 / Clàusula 15

En el marc dels drets i les obligacions del règim legal general previst en el capítol IV de la LAU, en un contracte de masoveria prenen especial rellevància les prestacions i obligacions relacionades amb l'habitabilitat de l'habitatge i la correcta execució de les actuacions, que es concreten en una contraprestació no dinerària, ja siguin a càrrec de la part propietària o de la part masovera.

Es destaquen per tant les prestacions i obligacions que es poden considerar més específiques i pròpies d'un contracte de masoveria urbana, sense perjudici de fer constar en el contracte una enumeració general més exhaustiva.

Obligacions de la part masovera

Es destaquen les següents:

- **Satisfer la renda tant dinerària com no dinerària**, tot i que la masoveria urbana està destinada a fer que la part masovera pugui accedir a un habitatge sense satisfer una renda dinerària, és possible que una part de la renda es pagui amb una quantitat econòmica determinada (substitució parcial de la renda per les obres). D'aquesta forma, l'obligació de la part masovera serà realitzar les obres encarregades (renda no dinerària) en la mateixa forma que han estat encarregades i determinades contractualment. La part masovera té una obligació de resultat. Així mateix, també serà necessari respectar els terminis contractuals de l'execució de l'obra. En el seu cas, també tindrà l'obligació de satisfer la renda dinerària pactada.
- **Utilitzar l'habitatge de forma diligent** amb la diligència d'un «bon pare de família», obligació que també regula l'article 30.2 LDHC i l'article 1.555 del CC. Això significa que la part masovera, durant el temps acordat haurà de destinar l'immoble per viure-hi (article 2 LAU, relacionat amb el 27.2 f) LAU). Així mateix, haurà d'evitar el deteriorament de l'immoble i no comprometre la seva subsistència, per exemple, realitzant obres que disminueixin l'estabilitat i la seguretat de l'habitatge, utilitzant materials de construcció de resistència inferior, demolició de murs de càrrega, etc. (article 23.1 LAU).
- **Retornar l'habitatge en finalitzar el termini acordat o de qualsevol de les pròrrogues**. El masover ha de retornar al propietari l'habitatge amb les obres degudament realitzades i sense haver-lo deteriorat. En cas que el masover continuï utilitzant l'habitatge un cop finalitzat el termini sense el consentiment del propietari, passarà a ser un «detentor il·legal» i podrà ser desnonat.
- **Aportar tots aquells elements necessaris per poder dur a terme les obres**. La part masovera haurà d'aportar tot el necessari per desenvolupar les obres: eines, materials, permisos, col·laboracions de professionals que siguin necessàries, etc., excepte pacte en contra, per ajustar la relació econòmica i temporal del contracte.

- **Permetre les visites de supervisió de les obres per part del propietari i dels tècnics corresponents** d'acord amb les condicions i els terminis pactats en el contracte (vegeu apartat 3.6. Seguiment de les obres del contracte) i segons la LDH article 30, apartat 3. Per harmonitzar la restricció de l'accés de la part propietària a l'habitatge amb el seguiment necessari del contracte es planteja la necessitat de fixar un calendari de visites pactat entre les parts on pugui assistir tant la propietat com una persona tècnica, segons es tractarà en l'apartat 3.6.

Obligacions de la part propietària

En aquest sentit es destaquen les següents:

- **Entregar la possessió de l'immoble a la part masovera:** aquesta és l'obligació principal i fonamental de la part propietària en els contractes on es cedeix l'ús d'un immoble (article 1555.1 CC).
- **Mantenir a la part masovera en l'ús pacífic de l'immoble:** la part propietària ha de permetre a la part masovera que pugui utilitzar l'immoble per habitar-lo pel termini acordat. Això implica que no pot pertorbar l'ús, per exemple, provocant molèsties a la part masovera, sorolls, entrant-hi, realitzant obres no permeses. A aquests efectes, es proposa fixar un calendari de visites, tal com es tracta en l'apartat 3.6 de seguiment de les obres.
- **Realitzar les reparacions necessàries.** En la masoveria urbana, la part masovera s'obliga a realitzar unes determinades obres de rehabilitació i les petites reparacions que exigeix l'ús ordinari. No obstant això, quan el contracte es regula per la LAU, la part propietària continua tenint l'obligació de realitzar les obres de conservació i reparació de l'habitatge necessàries per mantenir l'habitabilitat (article 21.1 LAU).

La part masovera ha de dur a terme la rehabilitació pactada contractualment però si l'habitatge necessita reparacions que apareixen mentre la part masovera hi viu o que excedeixen l'acord de masoveria urbana, se n'haurà de fer càrrec la part propietària.

Per exemple, una avaria en canonada d'aigua, reparació d'humitats sobrevingudes per defectes estructurals, avaria de la caldera, reparació del sostre, etc. L'obligació de realitzar reparacions per la part propietària té tres límits: primer, les reparacions que ja s'havien de fer en formalitzar el contracte i de les quals la part masovera ja tenia coneixement; segon, les reparacions que siguin causades per la mateixa part masovera, i tercer, les petites reparacions (article 21.4 LAU). En aquests casos, la part masovera se n'haurà de fer responsable.

- **Altres obligacions legals i derivades del contracte:** la part propietària també serà responsable de les obligacions que s'hagin pogut establir en el contracte. A més, haurà d'aportar el certificat d'eficiència energètica i la cèdula d'habitabilitat, i en aquest últim cas, tramitar-la i aportar-la com més aviat millor o dins el termini acordat una vegada s'hagin executat les obres de rehabilitació acordades en la masoveria urbana per aconseguir aquesta habitabilitat.

3.5. Subrogació o cessió del contracte

Contracte: Clàusula 7

Règim general LAU

En el cas de mort de la part arrendatària es pot produir la subrogació del contracte (subrogació *mortis causa*) que permet a familiars que convisquin amb la part arrendatària que se subroguin en la posició d'aquest. Si en tres mesos de la mort cap familiar convivent opta per la subrogació el contracte quedarà extingit. També s'admet la subrogació legal del cònjuge o la parella de fet (article 16.1 LAU).

A través de la cessió o subrogació del contracte la part masovera podrà transmetre la seva posició contractual a un tercer si no vol continuar amb el contracte de masoveria urbana. D'aquesta forma, la nova part masovera assumiria les seves obligacions de realització de les actuacions i drets d'ús de l'immoble.

El Pla territorial sectorial d'habitatge entre els seus criteris preveia la possibilitat que la part masovera fes la cessió o subrogació del contracte sense necessitat d'acord de la part propietària, a qui se li reconeixia el dret de tanteig.

La cessió del contracte solament es podrà realitzar amb el consentiment de la part propietària (article 1205 CC), que haurà d'acceptar la nova part masovera. Depenent de l'estat de les obres (si han estat gairebé finalitzades, si cal començar-les, etc.) l'antiga i la nova part masovera podran acordar que la cessió del contracte tingui un preu.

3.6. Seguiment de les obres del contracte

Contracte: Clàusula 8

L'establiment d'un protocol de seguiment de les obres donarà seguretat a la part propietària del fet que les obres s'estan realitzant segons allò pactat i a la part masovera que la propietat coneix i aprova el desenvolupament dels treballs.

Es podria preveure un calendari de visites que permeti l'accés a l'habitatge per part de la part propietària i una figura tècnica, amb una freqüència mínima i màxima que no destorbi el dret a la intimitat del masover.

Aquest protocol s'inclouria en el contracte i fixaria:

- La periodicitat de les visites de seguiment en funció de la durada de les obres, la dimensió i els requisits tècnics de la intervenció i si es resideix o no a l'habitatge (en contractes amb durada llarga mínima d'un any). En el cas d'obres que requereixen un projecte tècnic la freqüència serà superior.
- Les persones que podran accedir a l'habitatge (propietat i persona tècnica).

- El mecanisme per comunicar la visita (verbal o per escrit).
- La necessitat de realitzar una acta de la visita.

Atès que l'habitatge és el domicili dels masovers i masoveres, per garantir-ne la intimitat, la part propietària, com a norma general, no té dret a accedir a l'habitatge. Això no obstant, com que es realitzen obres a l'habitatge, la propietat ha de tenir la possibilitat de supervisar-les i comprovar-ne l'estat. En aquest sentit es preveu a la mateixa Llei del dret a l'habitatge la possibilitat d'efectuar visites per part de la part propietària a la finca arrendada davant la necessitat de garantir-ne les obligacions de conservació i rehabilitació (article 30.3 LDH).

Les visites s'hauran d'advertir amb suficient antelació i es podran comunicar verbalment (per telèfon, per exemple), o per escrit i de manera que en quedi constància. La part propietària ha de notificar per avançat la intenció de visitar l'habitatge i la part masovera ha de permetre l'accés. En cas que no es permetés l'accés, l'única forma que tindria el propietari d'accedir-hi seria mitjançant ordre judicial, cas en el qual és recomanable recórrer a l'assessorament professional corresponent.

Durant aquesta visita es proposa aixecar una acta on consti: (1) l'estat d'execució; (2) les possibles mancances a resoldre, i (3) que es revisi, si és necessari, el que es va establir en el contracte en relació amb les obres que caldrà haver executat prèviament a la següent visita. El seguiment variarà segons si les obres compten amb una direcció facultativa o no. En el cas d'obres que requereixen una direcció tècnica i un projecte tècnic, el seguiment de les obres el farà la direcció tècnica, que garantirà l'ajust al projecte acordat i inclòs en el contracte.

Les obres que no requereixin direcció tècnica són les que es poden realitzar a través d'un assabentat o sense notificació, únicament caldrà garantir que els acords presos es compleixen.

Es recomana que, tot i no ser necessària una direcció facultativa per a les obres, a les visites és convenient que hi assisteixi una figura tècnica, si és possible el mateix tècnic o tècnica que ha redactat el projecte, que podrà exercir de mediador amb capacitat d'ajustar les intervencions a realitzar, en cas necessari.

3.7. Lliurament de l'obra

Contracte: Clàusula 16

Lliurament obra. Regulació Llei d'ordenació de l'edificació (LOE)

Acceptació de l'obra

Si l'obra s'ajusta a les condicions pactades, la part propietària efectuarà la recepció de l'obra. La recepció és l'acte pel qual la part propietària accepta l'entrega de l'obra

un cop la part masovera l'ha acabat. La recepció pot ser amb reserves o sense, de manera que si la part propietària rep l'obra sense reserves, està acceptant que l'obra s'ha realitzat correctament en la seva totalitat. Si hi ha reserves, és a dir, aspectes de l'obra que no són exactament els acordats, aquestes s'han de formular expressament en l'acta de recepció, fixant-se un termini per a la seva esmena. Les diverses classes de recepció poden ser les següents:

Recepció expressa: quan la part propietària rep l'obra mitjançant l'acta de recepció en el termini de trenta dies des de l'entrega de l'obra, excepte que s'hagi pactat un altre termini.

Recepció tàcita: si en el termini de trenta dies o l'acordat no s'efectua la recepció de l'obra o no s'interposen reserves, s'entén que la part propietària accepta l'obra sense reserves.

Denegació de l'obra

Si l'obra no s'ajusta a les condicions pactades (realització defectuosa) o si aquesta no s'ha dut a terme, estarem davant d'un incompliment de la part masovera.

Un cop la part masovera ha acabat l'obra, l'ha de lliurar a la part propietària, que verificarà l'obra per veure si s'ajusta a les condicions acordades contractualment: tipus d'obra i acabats, pressupost, entre d'altres.

Es poden acordar lliuraments parcials (per exemple, que primer es rehabiliti la cuina, a continuació el sistema elèctric, etc.).

La part propietària, un cop verificat l'estat de les obres, pot acceptar o denegar l'obra.

Aspectes jurídics a valorar un cop finalitzada la relació contractual

- **Retard en l'execució de l'obra**

És possible que la part masovera no executi dins el termini les obres pactades. En aquest cas, la part masovera entraria en «mora», és a dir, en retard en el compliment. Aquest retard en el compliment pot tenir diferents efectes:

Si hi ha causa que justifiqui el retard, la part masovera no serà penalitzada: per exemple, si hi ha variacions en el projecte inicial.

Si no hi ha causa que justifiqui el retard, la part masovera pot ser penalitzada per danys i perjudicis causats a la part propietària per aquest retard, com també pot fer efecte una clàusula penal pactada en el contracte en cas de mora o incompliment. La mora, no obstant això, no suposa que es pugui resoldre per incompliment si no suposa una frustració de la finalitat del contracte.

- **Obra no executada segons el pactat o que presenta irregularitats i deficiències**

En aquest cas la part propietària la podrà rebutjar, es considerarà incompliment i podrà ser causa de resolució del contracte, de manera que la part propietària podrà demanar:

- Que la part masovera reposi les coses al seu estat anterior o bé conservar la modificació efectuada (article 17.5 LAU en relació amb l'article 23.2 LAU).

- Que la part masovera executi l'obra tal com s'havia acordat. Subsidiàriament, a falta d'aquest compliment, la part propietària podrà resoldre el contracte i demanar una indemnització pels danys i perjudicis causats (article 1124 CC). Una altra situació que es pot plantejar és que, aparentment, les obres hagin estat correctament efectuades però que al cap d'un temps es descobreixi que aquestes no estaven ben realitzades. La part propietària, llavors, tindrà la possibilitat de reclamar els danys produïts per les obres mal efectuades. Si la rehabilitació efectuada no és menor, se subjectarà al règim de responsabilitat de l'article 17 LOE. Altrament, es podrà acudir a la responsabilitat desenal de l'article 1591 CC.

3.8. Finalització i resolució del contracte

Contracte: Clàusula 17

Règim general LAU

L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte dóna dret a la part que hagués complert les seves obligacions a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte, d'acord amb el que disposa l'article 1.124 del Codi Civil espanyol. Per tant, el perjudicat podrà escollir entre exigir el compliment o la resolució de l'obligació, amb el rescabament de danys i l'abonament d'interessos en tots dos casos (article 27.1 LAU).

En el marc general de les causes de finalització i resolució del règim legal general previst en el capítol V de la LAU, en un contracte de masoveria prenen especial rellevància les causes relacionades amb la incorrecta execució de les obres, i el tractament de les obres ja executades en el moment en què es produeix la finalització o resolució.

Es destaquen, per tant, les que es poden considerar més específiques i pròpies d'un contracte de masoveria urbana, sense perjudici de fer constar en el contracte una enumeració general més exhaustiva. En aquest sentit es destaquen les següents:

- La **finalització** del contracte es pot produir per diferents causes, com ara:
 - **Per desistiment anticipat de la part masovera**
Cal tenir en compte, segons el règim general establert en la LAU, que la part arrendatària (part masovera) podrà desistir de forma anticipada del contracte una vegada transcorreguts sis mesos i prèvia comunicació amb una antelació mínima de trenta dies. Així mateix, en el contracte es pot establir addicionalment una indemnització, a satisfer per la part masovera, d'una mensualitat de renda per any pendent de compliment segons l'article 11 de la LAU. Si la part masovera desisteix, s'hauran de ponderar les obres que s'han realitzat i el temps que s'ha estat utilitzant l'habitatge, per

evitar un desequilibri econòmic entre les parts. Com a norma general, caldrà analitzar les obres i la renda contractual previstes dins de l'any en què es produeix el desistiment i el temps de contracte pendent de complir. Tenint en compte que, en alguns casos, en els primers anys del contracte, es podria preveure la realització d'unes obres d'un valor superior a la de la resta dels anys, si es produís aquesta circumstància, la part masovera no estarà obligada a realitzar obres per un valor superior a la renda econòmica equivalent al temps que ha estat vivint a l'habitatge. Es podria preveure en el contracte que si les obres previstes i executades superessin l'import de la renda equivalent, la part propietària hagi d'indemnitzar la masovera amb la quantitat que excedeixi de la renda prevista. En el cas que no superin la renda equivalent (poc probable), haurà de ser la masovera la que indemnitzi la propietària.

– **Per falta d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat**

Com s'ha assenyalat es pot establir un contracte que prevegi que la part masovera realitzi obres perquè l'habitatge obtingui la cèdula d'habitabilitat, amb caràcter previ a entrar a viure-hi. En el cas que, després de realitzar, la part masovera, les obres abans esmentades, en la forma acordada en el contracte, no s'obtingués la corresponent cèdula d'habitabilitat, el contracte podria quedar resolt i la part masovera podria tenir dret a una quantitat indemnitzatòria (prèvia anàlisi cas per cas, es podria considerar el valor íntegre de les obres realitzades), ja que mai haurà arribat a poder viure a l'habitatge (vegeu apartat 3.2.2).

– **Perquè la part propietària deixi de tenir dret a cedir l'immoble**

Per exemple, perquè hi ha una execució hipotecària, perquè qui va cedir l'habitatge era un superficiari i se li ha acabat el dret de superfície, per venda de l'immoble quan aquest no estava registrat, etc. (articles 13 i 14 LAU), llevat que s'hagi instat la inscripció en el Registre de la Propietat del contracte segons es tracta a l'apartat següent.

- La **resolució del contracte** per l'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte, donarà dret a la part que les hagués complert a exigir a l'altra el compliment de l'obligació o a resoldre el contracte com s'ha tractat també a l'apartat 3.7. Es destaquen:

– A instància de la part propietària:

- Quan la part masovera incompleixi l'obligació de realitzar les obres en la forma i termini acordats.
- Quan la part masovera no satisfaci la renda simbòlica acordada.
- Quan la part masovera realitzi obres no consentides per la part propietària.

– A instància de la part masovera:

- Per la pertorbació de fet o de dret en l'ús de l'habitatge.
- També respecte a l'incompliment de les obligacions previstes en la normativa administrativa, o bé per la manca de realització de les obres o l'aportació dels materials pactats en el contracte.

Es recomana establir en el contracte les conductes que es consideraran «incompliment contractual» i que seran causes de resolució del contracte i les conseqüències de l'incompliment.

3.9. Inscripció registral del contracte

Contracte: Clàusula 19

Les peculiars característiques d'un contracte de masoveria urbana, com ara les obligacions i inversions en cosa aliena que comporta l'establiment de contractes de llarga durada, fa interessant la protecció que ofereix la inscripció en el Registre de la Propietat prevista a la LAU.

En cas que el contracte consti inscrit al Registre de la Propietat, la part masovera podrà mantenir l'ús de l'habitatge fins al final del termini de duració del contracte i, a més, podrà exercir el dret a opció de compra sobre l'habitatge (abans que l'adquireixi un tercer, els masovers podran comprar-lo al mateix preu pel qual el ven el propietari) (articles 7, 14, 17 i 25 LAU i article 34 Llei hipotecària).

Cal tenir en compte que la inscripció del contracte en el Registre de la Propietat requereix elevar a públic davant de notari el contracte de masoveria urbana (escriptura pública), acreditar el pagament dels impostos (normalment impost sobre transmissions patrimonials) i la presentació d'aquests documents en el Registre de la Propietat on estigui inscrit l'habitatge. Pel que fa a les despeses per a la inscripció, aquestes depenen de la renda pactada i de la duració del contracte.

Per realitzar els tràmits d'inscripció del contracte en el Registre de la Propietat, és necessari preveure la possibilitat que el contracte pugui ser elevat a públic i inscrit en el Registre de la Propietat, a petició de la part masovera o propietària. Igualment és recomanable preveure que les despeses abans esmentades vagin a càrrec de la persona que estigui interessada en la inscripció i si ho estan ambdues parts, les despeses es repartiran entre les dues a parts iguals. Així es reflecteix en el model de contracte adjunt.

La inscripció del contracte de masoveria urbana en el Registre de la Propietat serà recomanable en el cas d'habitatges gravats amb una hipoteca, amb relacions de propietat litigioses o complexes (possibilitat que sigui transmès a terceres persones, com ara que un banc executi la hipoteca) i/o en contractes de llarga durada.

3.10 Solució de conflictes derivats del contracte

Contracte: Clàusula 20

Durant la vigència del contracte de masoveria es poden produir conflictes derivats de les obres que ha d'efectuar la part masovera, de pertorbacions per part de la part propietària, o diferències respecte a les obligacions de cada part, davant les quals es podrà recórrer als diferents mecanismes de resolució alternatius a la via judicial.

En el contracte de masoveria poden ser oportunes les diferents opcions que legalment existeixen per resoldre conflictes, que són les següents:

Mediació

És un mètode alternatiu a la via judicial pel qual les parts intenten solucionar el conflicte voluntàriament amb la intervenció d'un mediador que actua amb neutralitat i imparcialitat. A diferència de l'arbitratge i la via judicial, en la mediació les parts intenten arribar a un acord en què totes dues surtin guanyant, de manera que no hi ha la decisió d'un tercer (jutge o àrbitre) que sigui d'obligat compliment. Hi ha organismes públics i entitats privades homologades que ofereixen serveis de mediació, com per exemple el Centre de Mediació de Dret Privat de la Generalitat de Catalunya. En aquest sentit, es recomana incloure una clàusula en el contracte que prevegi la possibilitat de sotmetre a mediació els conflictes que puguin derivar de l'execució del contracte.

Arbitratge

És un mitjà de resolució de conflictes al qual voluntàriament decideixen acudir les parts. A diferència de la mediació, en l'arbitratge hi ha un àrbitre que resol el conflicte mitjançant un laude. Aquesta resolució és d'obligat compliment i, en cas que no vulgui ser compresa, pot ser executada davant els tribunals.

Via judicial

En el supòsit que les parts no es posin d'acord a acudir a la mediació o a l'arbitratge, es pot acudir a la via judicial. El jutjat competent per resoldre els conflictes derivats de la masoveria urbana és el jutjat de primera instància del lloc de l'immoble (article 45 LEC).

4. La intervenció de l'Administració local: foment i fórmules de gestió

Les formes de gestió d'un projecte de masoveria urbana poden ser diverses en funció de la intervenció de l'Administració pública o altres agents: gestió entre privats, gestió mixta, o bé gestió institucional o pública.

Com s'ha fet referència en apartats anteriors, la LDH, en els articles 42.3, 73 i 74, considera els habitatges cedits en règim de masoveria urbana com a habitatges destinats a polítiques socials a tenir en compte a efectes de l'objectiu de solidaritat urbana i fa referència expressa a la necessitat de donar suport públic als contractes de masoveria urbana.

Per tant, el suport de l'Administració per facilitar el desenvolupament de contractes de masoveria urbana està plenament justificat, tenint en compte interessos generals i les competències locals i autonòmiques en matèria d'habitatge, ja que aquest tipus d'actuacions contribueixen a facilitar l'accés a l'habitatge, evitant-ne la desocupació permanent.

En aquest punt es fa una reflexió global sobre les diverses possibilitats de gestió o intervenció d'altres agents diferents de la part propietària i la part masovera, sigui l'Administració pública o altres agents.

4.1. Tipus de gestió i rol de l'Administració

Gestió entre privats (Administració com a facilitadora)

La gestió entre privats és aquella en la qual, en general, només intervenen la part propietària i la masovera.

En aquest cas, l'Administració té el paper de facilitadora, dóna suport al projecte que desenvolupen la part propietària i la masovera, amb mesures generals de foment sense intervenir-hi directament.

Per tant, si bé no es preveu que l'Administració tingui un paper directe en la gestió del projecte pot donar suport impulsant diferents mesures com ajuts a la rehabilitació, ajuts al lloguer, bonificacions en l'IBI, difusió de la figura de la masoveria urbana, assistència jurídica o tècnica. Amb un pas més d'implicació es poden utilitzar les borses públiques de persones propietàries o demandants d'habitatge per localitzar possibles interessats en la masoveria urbana.

Gestió mixta (Administració com a col·laboradora)

La gestió mixta implica una tercera persona o entitat (normalment una entitat del Tercer Sector) que intervé entre la part propietària i la part masovera. Generalment, la part pro-

pietària cedeix l'habitatge a aquesta tercera persona o entitat, per un període de temps determinat, per tal que aquesta el gestioni.

L'entitat actua com a arrendatària i fa les obres de rehabilitació o millora directament o a través de la intervenció dels futurs usuaris a qui sotsarrenda o cedeix l'habitatge. Aquest és el cas, per exemple, d'una fundació o cooperativa que té interès a facilitar l'accés a l'habitatge a un determinat col·lectiu.

En aquest cas, l'**Administració assumeix el rol de col·laboradora** i s'implica en l'execució en determinats aspectes del projecte. La participació de l'Administració es pot instrumentar mitjançant la formalització d'un conveni de col·laboració. Seria el cas d'entitats del Tercer Sector. Aquesta cessió de la gestió a una entitat que gestioni l'habitatge la pot dur a terme la mateixa Administració com a propietària d'un habitatge amb necessitats de rehabilitació.

En aquests casos, la col·laboració pot anar acompanyada de diferents mesures de suport on el grau d'intervenció de l'Administració pot ser molt variable. En termes generals l'Administració pot col·laborar duent a terme l'assessorament tècnic i jurídic, les actuacions d'intermediació entre les parts interessades, el seguiment de les obres a realitzar o la intervenció de les brigades municipals en determinades obres o actuacions del projecte. Tot això sense perjudici de la resta de mesures de foment, beneficis fiscals, etc. que l'Administració pugui desenvolupar.

Aquest model resulta especialment interessant en el cas de persones o ens propietaris que disposin d'un patrimoni de dimensions importants, amb necessitats de rehabilitació i que poden tenir dificultats per gestionar-ne la cessió, el control de les obres, etc. Òbviament, aquest tipus de model ofereix gran varietat d'opcions, atenent al tipus d'entitat que gestiona el patrimoni, els seus objectius i les necessitats dels propietaris i dels masovers.

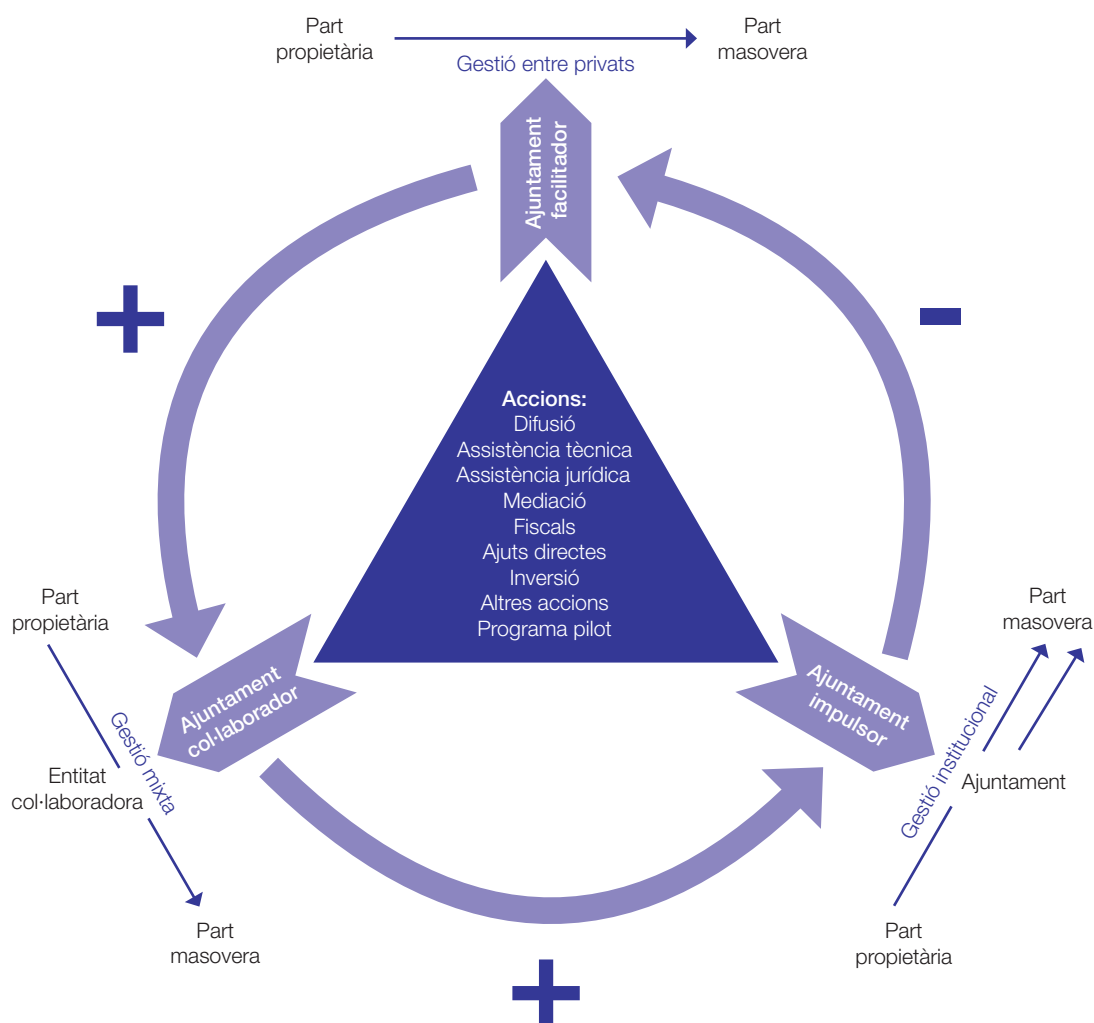
Gestió institucional o pública (Administració impulsora)

La gestió institucional o pública es dona quan és la mateixa Administració la que actua com a part propietària i arrenda utilitzant un contracte de masoveria urbana.

En aquest cas, l'Administració ostenta el rol d'impulsora, promou des d'un inici i intervé de forma principal en el desenvolupament i la gestió del contracte de masoveria urbana.

També es poden donar models assimilables quan actua com a **part masovera** (encara que no es podria considerar com a «masovera» en sentit estricte). L'Administració és la cessionària o l'arrendatària de l'habitatge i fa les obres de rehabilitació o millora a canvi total o parcial de la renda dinerària a satisfer a la part propietària i sotsarrenda o cedeix als usuaris finals. En aquest cas l'Administració pot cedir un habitatge de la seva propietat formalitzant contractes de masoveria urbana o bé cedir l'habitatge titularitat d'una altra tercera persona o entitat que ha encomanat a l'Administració la gestió del seu habitatge.

Esquema dels tipus de gestió de la masoveria urbana.



Font: elaboració pròpia.

4.2. Mesures de foment de l'Administració local

L'Administració, en funció de les modalitats de gestió descrites en l'apartat anterior, i, per tant, del grau d'implicació, pot utilitzar una o més de les mesures següents per incentivar la mobilització d'habitatges buits perquè se n'afavoreixi la rehabilitació i ocupació.

- **Difusió**

Posada a disposició dels ciutadans a través de fullets informatius, utilitzant la pàgina web, publicacions o fins i tot pels mitjans de comunicació a disposició d'aquestes entitats.

- **Assistència tècnica**

Posada a disposició de la ciutadania, el personal tècnic de l'Administració amb coneixements en matèria d'habitatge, urbanisme, serveis socials, etc. Això permet:

- **Facilitar informació per desenvolupar el projecte:** informació urbanística, preus de lloguer social, selecció de persones propietàries o masoveres interessades, i depenent dels mitjans i el grau d'especialització del personal.
- **Assessorament tècnic:** en relació amb el projecte tècnic, la direcció tècnica, la redacció d'informes per accedir als ajuts a la rehabilitació previstos en el Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya o en el seguiment de la intervenció. L'assessorament tècnic es podria prestar a través dels mateixos serveis municipals o articular-se a través d'altres professionals, establint convenis amb els col·legis professionals o amb tècnics específics.
- **Assistència jurídica**
Suport a la redacció i tramitació de contractes de masoveria urbana posant a disposició models documentals o establint convenis amb els professionals inscrits en el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya. Intervenint fins i tot en la negociació del contracte o en la seva avaluació econòmica i temporal.
- **Mediació**
Paper de l'Administració com a agent que facilita la relació entre la part propietària i la part masovera sempre que compleixi els requisits necessaris exigits per la legislació sectorial que la regula. Pot ser de gran utilitat en relació amb la satisfacció amb les obres realitzades, etc.
- **Mesures fiscals**
Posada en marxa de bonificacions d'impostos municipals, com l'impost sobre béns immobles (IBI), l'impost sobre construccions i obres (ICIO) i altres taxes municipals, relatives per exemple a l'obtenció de les llicències d'obres, residus o subministrament d'aigua. Es podrien vincular els beneficis fiscals a la posada en disposició de l'Administració per a les persones propietàries dels seus habitatges per realitzar-hi projectes de masoveria urbana.
Aquests beneficis fiscals locals s'haurien d'articular a través d'ordenances fiscals i s'haurien de fonamentar en la declaració prèvia de l'interès d'aquesta per circumstàncies socials, culturals, historicoartístiques o de foment de l'ocupació.
- **Ajuts directes**
Es podria preveure la **subvenció d'actuacions** com:
 - Les obres de rehabilitació d'habitatges.
 - La promoció i gestió de contractes de masoveria urbana.
 - La contractació d'assegurances per part de les persones propietàries.
 - La incorporació d'habitatges buits a la borsa d'habitatges de lloguer per destinar-los a habitatge assequible.
 - El pagament de l'IBI.
 - Altres relacionats amb contractes de masoveria urbana.
 Els ajuts s'han d'articular mitjançant la normativa reguladora de subvencions i l'aprovació d'unes bases reguladores de concurrència pública.

- **Actuacions en matèria d'inversió**

Adquisició directa d'habitatges per destinar-los a masoveria urbana, o exercir els drets de tanteig i retracte respecte de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària, segons l'article 2 del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària o, en el seu cas, en el marc de les cessions obligatòries de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (actualment, en situació de suspensió per la interposició de recurs d'inconstitucionalitat pel govern de l'Estat espanyol).

- **Altres mecanismes d'intervenció municipal**

Es podrien adaptar determinats instruments, mitjans i mecanismes dels quals l'Administració ja disposa.

- Avalloguer

Utilització del règim de cobertures de la Generalitat per a l'impagament de rendes que consisteix a assegurar a les persones arrendadores d'habitatges la percepció d'una quantitat en el cas d'instar un procediment judicial de desnonament per manca de pagament de renda, supeditat a les condicions i els requisits legalment establerts. És aplicable als contractes d'habitatge formalitzats a l'empara de la LAU i, per tant, podria ser aplicable als contractes de masoveria urbana que així s'instrumentin.

- Programes de mediació per al lloguer social

Adaptació dels mecanismes de la mediació per al lloguer social (propietaris que cedeixen el seu habitatge per destinar-lo a lloguer social) i de borses de sol·licitants (persones que cerquen habitatge de tipus social).

Es preveuen dues modalitats:

- Cessió d'habitatges a les borses de mediació (Xarxa de Mediació per al Lloguer Social) que gestionen les administracions locals que actuen de mediadores entre les persones propietàries dels habitatges i la part llogatera.
- Cessió d'habitatges mitjançant un mandat a l'Administració, a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o a les borses per destinar-los a lloguer social.

Els programes de mediació no inclouen específicament els contractes de masoveria urbana, però cal considerar que seria compatible amb un contracte de masoveria subjecte a la LAU. Tanmateix, en la pràctica, l'aplicació serà residual ja que es dona prioritat a la gestió d'aquells habitatges que es troben en un bon estat físic de conservació.

Per a les persones propietàries ofereixen diferents avantatges: es vetlla pel bon ús dels habitatges, Avalloguer, assegurances multirisc, assessorament, formalització i seguiment dels contractes, assegurança de defensa jurídica.

- Creació de borses específiques de persones propietàries i persones masoveres donant suport a la selecció de persones amb capacitats i habilitats per dur a terme les obres.
- Activitats formatives i ocupacionals per a les persones masoveres, especialment escoles taller i plans ocupacionals. Es podrien establir programes de col·laboració

de persones masoveres amb professionals que integren els plans ocupacionals (o altres borses de professionals de què disposi l'Administració), per tal que aquests puguin col·laborar amb els masovers en aquells treballs que poden requerir un suport de professionals del ram de l'obra, l'electricitat, etc. Oportunitat que professionals a l'atur qualificats per al desenvolupament de tasques del ram de la construcció puguin treballar en la rehabilitació dels habitatges.

- Suport tècnic a través de les brigades municipals. També podrien contribuir a la realització d'obres.

- **Programa pilot de masoveria urbana**

Desenvolupament d'un programa pilot de masoveria urbana, amb la combinació d'una o més de les anteriors mesures. Aquest tipus de programa permet anul·lar, rectificar, reforçar o redissenyar les propostes, en funció dels resultats que generi la seva aplicació com es proposa a l'estudi *Estratègies i accions municipals per mobilitzar l'estoc residencial privat cap a l'oferta d'habitatges assequibles*, dels autors J. Burón Cuadrado, Dolors Clavell Nadal, Iker San Román Ayala, publicat per la Diputació de Barcelona (Col·lecció Documents de Treball. Sèrie Territori, 28).

A tall d'exemple, destaquem que l'Administració pot iniciar una prova pilot cedint, mitjançant contractes de masoveria, els habitatges que pertanyen al parc públic o bé d'estocs d'entitats financeres, o de l'exercici dels drets de tanteig i retracte, de les cessions *mortis-causa* sense haver fet testament ni tenir descendència, així com aquells que provenguin de la recaptació executiva de l'Ajuntament (persones que no han pogut pagar deutes amb l'Ajuntament i aquest obté els seus habitatges).

4.3. Ajuts públics a la masoveria urbana?

La masoveria urbana es pot considerar una *actuació protegible* (actuacions destinades a donar allotjament a persones o unitats de convivència amb necessitats d'habitatge) i, per tant, susceptible de rebre suport públic.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que, d'una banda, la Llei del dret a l'habitatge considera *actuacions protegibles* (article 68 LDH) la rehabilitació i l'oferta i posada en el mercat d'habitatges privats per destinar-los al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, i ambdues es donen en els contractes de masoveria urbana. D'altra, considera habitatges destinats a polítiques socials els habitatges cedits en règim de masoveria urbana (article 74 LDH).

Així mateix, en el marc de les actuacions per evitar la desocupació permanent dels habitatges, es preveu, com a mesures de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per ser llogats, el suport públic als contractes de masoveria urbana (article 42.3 LDH).

Tanmateix, malgrat el conjunt de la regulació del contracte de masoveria com a contracte de lloguer i malgrat que el seu caràcter social afavoriria l'aplicabilitat de les mesures públiques de foment, cal considerar, com a premissa prèvia, la inexistència de pro-

grames i mesures de foment específiques, així com les dificultats tècniques per a l'aplicació dels ajuts generals existents.

El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, que no es va arribar a aprovar, va incloure diversos criteris aplicables al contracte de masoveria urbana, en relació amb els ajuts públics i les accions de foment:

«S'assimila al contracte de lloguer i al de lloguer social als efectes que les seves persones puguin accedir, si escau, als ajuts en relació amb el pagament del lloguer i les garanties públiques per llogar habitatges.

Les obres compromeses poden ser objecte dels beneficis inclosos en relació amb la rehabilitació del parc d'habitatges de Catalunya, per bé que sigui la persona titular de la masoveria qui les dugui a terme i en sigui l'única persona responsable. I s'estendrà als ajuts previstos en relació amb les obres en elements comuns.

La rehabilitació de l'habitatge de què es contracti l'ocupació en règim de masoveria urbana, s'estableix subjecta, si escau, als beneficis previstos de les persones propietàries d'habitatges desocupats que presentin un contracte de lloguer.

Té la consideració de situació específica de les subvencions complementàries establertes en el decret de regulació del Pla per al dret de l'habitatge.

S'estendran també a la persona titular de la masoveria, si escau, els ajuts previstos en relació amb les obres en elements comuns que precisi la rehabilitació contractada en règim de masoveria urbana.

El gaudi dels ajuts anteriors ha de comportar la realització de les obres constitutives d'actuacions protegibles i d'entitat suficient perquè l'habitatge reuneixi les condicions mínimes d'habitabilitat exigibles a l'habitatge usat.»

Pel que fa als programes i les mesures de foment públics poden ser de diferent àmbit:

- **Europeus**

En general es tracta de fons estructurals destinats a actuacions complexes orientades a l'eficiència energètica (HORIZON 2020, FEDER, PO FEDER Catalunya 2014-2020, etc.).

Es pot obtenir més informació a:

– http://ec.europa.eu/contracts_grants/funds_es.htm

- **Estatals**

Es concreten en els plans d'habitatge i rehabilitació elaborats pel Ministeri de Foment amb vigència temporal. També el Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, a través de l'Institut per a la Diversificació i Estalvi de l'Energia (IDAE), regula ajuts relacionats amb la millora de l'eficiència energètica i aprofitament d'energies renovables, estalvi energètic, reduccions d'emissions de diòxid de carboni dels edificis, mitjançant convocatòries específiques que poden estar cofinançades amb el Fons Europeu de Desenvolupament Regional (FEDER).

Es pot obtenir informació a:

- http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/
- <http://www.idae.es/index.php/id.858/relmenu.409/mod.pags/mem.detalle>

- **Autonòmics**

Es regulen en els plans d'habitatge i rehabilitació aprovats pel govern (Departament de Governació o el que el substitueixi) i a través de convocatòries periòdiques mitjançant resolucions que aproven les bases reguladores dels ajuts. També existeixen ajuts relacionats amb l'eficiència energètica dels edificis regulats per l'Institut Català d'Energia (ICAEN) a través de convocatòries específiques.

Es pot obtenir informació a:

- <http://habitatge.gencat.cat>
- <http://icaen.gencat.cat>

- **Provincials**

Es preveuen en el catàleg anual de serveis i altres formes de prestació de suport de la Diputació de Barcelona, i inclouen recursos econòmics, tècnics i materials adreçats a ens públics com ara ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, comunitats de municipis, consorcis locals i agències i entitats municipals descentralitzades.

- https://seuelectronica.diba.cat/tramits-ens/concertacio/?utm_source=home_diba&utm_medium=banner&utm_campaign=destacat_xarxaGL

- **Locals**

Es regulen mitjançant les ordenances fiscals municipals. Poden abastar ajuts o subvencions al lloguer o a la rehabilitació i normalment estan adreçats a la ciutadania amb menys recursos, o mitjançant beneficis en tributs locals (impost sobre béns immobles, impost sobre construccions, instal·lacions i obres, etc.). També els consells comarcals amb serveis d'habitatge, consorcis de l'habitatge municipals (Barcelona), Consorci Metropolità de l'Habitatge (Àrea Metropolitana de Barcelona).

Es pot obtenir informació a través de les pàgines web.

- <http://www.cmh.cat/web/cmh/ajuts/programes/programa-rehabilitacio-2015>

A continuació, es relacionen els principals ajuts públics que podrien ser d'aplicació i les dificultats i obstacles que presenta la seva aplicació als contractes de masoveria urbana.

Pel que fa als ajuts a la part masovera podrien consistir, principalment, en ajuts a la rehabilitació i/o al lloguer. En cada cas, s'haurà de qüestionar i valorar la compatibilitat entre els ajuts al lloguer i a la rehabilitació ja que en un contracte de masoveria se superposa el concepte de renda a satisfer, contraprestació no dinerària i les obres pròpiament dites de rehabilitació.

Ajuts a la rehabilitació

Les limitacions a l'aplicació dels ajuts a la rehabilitació, sense perjudici del compliment de la resta de requisits que s'estableixin per a cada convocatòria, poden derivar d'un o més dels aspectes següents:

- **Tipus destinatari**

Els ajuts estan, principalment, destinats a comunitats de propietaris o persones físiques propietàries d'edificis plurifamiliars, entitats gestores, o persones físiques propietàries. En general es fa referència al títol de propietat però en algun cas s'obre la possibilitat a algun supòsit diferent d'altres drets que dona cabuda a la persona masovera com a sol·licitant i beneficiària.

Així, el *Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes 2013-2016*, articles 22.1 i 3, considera, en general, beneficiaris dels ajuts els propietaris (comunitats, agrupacions de comunitats i propietaris únics d'edificis), però admet la possibilitat que quan es pacti la rehabilitació a canvi de renda, la persona masovera pugui sol·licitar l'acord de la comunitat de propietaris necessària per sol·licitar l'ajut.

El vigent *Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge*, article 30.2, admet com a beneficiàries i promotores de les actuacions de rehabilitació les persones llogateres o usuàries d'habitatges, facultades per executar obres a l'interior dels habitatges, en subrogació o per compte de la propietat amb l'autorització pertinent, per resolució administrativa o judicial de caràcter executiu. El pla autonòmic anterior, del 2009-2012, *Decret 13/2010, de 2 de febrer*, incorporava expressament l'increment en un 5% dels ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial en habitatges cedits amb contractes de masoveria urbana, que no ha quedat recollit en el Pla actual.

- **Tipus d'edificació**

Els ajuts existents tenen per objecte edificis residencials de tipologia col·lectiva o plurifamiliars. També existeix algun ajut per a intervencions en habitatges unifamiliars.

- **Tipus d'actuació**

En general, els tipus d'actuacions protegibles són, principalment, obres de conservació en elements comuns, de millora de la qualitat i sostenibilitat (envolupant tèrmica, instal·lacions, sistemes de calefacció o refrigeració, etc.), actuacions en matèria d'accessibilitat, actuacions d'habitabilitat (interior de l'habitatge) i en relació amb la millora de l'eficiència energètica.

Ajuts al lloguer

Les principals limitacions a l'aplicació dels ajuts al lloguer, sense perjudici del compliment de la resta de requisits que s'estableixin per a cada convocatòria, poden derivar dels aspectes següents:

- **Tipus de prestació i quantia.** D'una banda, la prestació econòmica contractual ha de ser un lloguer i, de l'altra, els ajuts estan pensats per al pagament de lloguers consistents en rendes dineràries. En el cas del contracte de masoveria instrumentat a l'empara de la LAU i concretament de l'article 17.5, existeix un lloguer que és satisfet amb la realització d'obres. En aquest cas la dificultat derivaria d'acreditar el pagament de la renda en espècie per la part masovera a la part propietària. Com s'ha indicat en

l'apartat 4.3 anterior, una possibilitat seria mitjançant un rebut anual o semestral del propietari a mesura que les obres es vagin realitzant i es doni per satisfeta la renda. Aquest requisit s'afegiria a l'aixecament d'una acta després de les visites d'obres, que en cas de no demanar ajuts de lloguer o d'altre tipus seria suficient per acreditar el pagament de la renda en espècie.

- **Tipus de situacions.** Les prestacions econòmiques que tinguin per objecte situacions de pèrdua de l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament, o de deutes de lloguer impagats acumulats i amb la finalitat d'aturar el procés de desnonament i possibilitar la permanència a l'habitatge, difícilment podran ser d'aplicació.

4.4. Aspectes fiscals

La formalització d'un contracte de masoveria urbana té incidències en l'àmbit de la fiscalitat i conèixer-les pot aportar seguretat jurídica a les parts i la possibilitat de gaudir de beneficis o tenir en compte el cost de la tributació de cara a la determinació del conjunt de la inversió.

Es tracta de donar unes orientacions bàsiques sobre alguns dels principals aspectes. A efectes de la present guia, es considerarà que tant la persona masovera o com la persona propietària són persones físiques.

Aspectes fiscals de la part propietària

Els principals aspectes fiscals en relació amb la part propietària estan vinculats a la percepció del lloguer (contraprestació no dinerària en espècie).

- **Percepció del lloguer (contraprestació no dinerària)**
 - **Impost sobre la renda de les persones físiques (en endavant, IRPF)**

La renda que es deriva d'un contracte de masoveria, això és, la contraprestació no dinerària consistent en el cost de la intervenció i altres despeses a càrrec de la part masovera, tributarà, com qualsevol altre lloguer ordinari, com un rendiment del capital immobiliari. L'import a declarar serà, per tant, l'equivalència econòmica de la intervenció i altres despeses que es facin constar en el contracte com a renda mensual o anual.

La renda neta, això és, després de deduir les despeses que es generin necessàries per a l'obtenció dels ingressos, es reduirà en un 60 per cent. Són despeses deduïbles les de conservació i reparació com les següents:

- Les efectuades regularment amb la finalitat de mantenir l'ús normal dels béns materials, com són el pintat, arrebossat, o arranament d'instal·lacions.
- Les de substitució d'elements, com instal·lacions de calefacció, ascensor, portes de seguretat o altres.

En un contracte que es regeix per la LAU, seran a càrrec de la part propietària el manteniment i, les despeses de conservació i reparació, les quals s'han de distingir de les despeses d'ampliació o millora, que són en general objecte del contracte

de masoveria i a càrrec de la part masovera, i que, per tant, no seran deduïbles.

Es desenvolupa en els articles 22 i 23 de la LIRPF i articles 13, 14 i 15 del RIRPF.

– **Impost sobre el valor afegit (IVA)**

Els arrendaments de béns d'edificis o parts d'edificis destinats exclusivament a habitatge estan exempts de tributar per aquest impost, tot i que la part propietària, com a arrendadora de l'habitatge, es considera empresari i l'activitat d'arrendament del bé es considera que és una prestació de serveis i, per tant, una operació subjecta a la tributació per aquest impost. Per tant, la part propietària no haurà de repercutir l'IVA per la renda que rep (contraprestació no dinerària).

Respecte al concepte d'empresari, a efectes d'aquest impost, ho són, en general, les persones que realitzin activitats empresarials que impliquin l'ordenació per compte propi de factors de producció materials i humans o d'un d'ells, amb la finalitat d'intervenir en la producció o distribució de béns o serveis. En especial i en tot cas es considera empresari o professional els que realitzin una o més entregues de béns o prestacions de serveis que suposin l'explotació d'un bé corporal o incorporat amb la finalitat d'obtenir ingressos continuats en el temps. La Llei declara que en tot cas ho són els arrendadors de béns.

Es regula en els articles 5. u. c), 11.2º i 20.23º de la LIVA.

Aspectes fiscals de la persona masovera

Els aspectes fiscals en relació amb la part masovera estaran vinculats a l'execució de les obres, al pagament d'un lloguer i als possibles ajuts percebuts.

• **Lloguer de l'habitatge**

– **Impost sobre transmissions patrimonials (ITP)**

L'arrendament de l'immoble que comporta el contracte de masoveria urbana per al seu ús com a habitatge està subjecte a l'ITP i no a l'impost sobre el valor afegit (IVA). L'import a tributar serà, si consta la durada del contracte, l'import total de la renda a satisfer durant la vigència del contracte, i com a mínim tres anys, i si no consta la durada del contracte, l'import total de la renda a satisfer durant sis anys. El tipus a aplicar vigent en el moment de redacció de la present guia és el 0,5 %. Es regula en l'article 7.5 de la LITPAJD.

• **Execució de l'obra**

– **Impost sobre el valor afegit (IVA)**

Consideració d'empresari o professional per a l'execució de l'obra

Cal considerar que la part masovera per l'execució de les obres en habitatge aliè no és empresària i que és una operació no subjecta a la tributació per aquest impost. L'execució de l'obra constitueix una contraprestació no dinerària per la cessió de l'habitatge (pagament en espècie de la renda) i s'executa amb una destinació diferent de la venda, la cessió o l'adjudicació.

A efectes de l'IVA es consideren empresaris o professionals, entre d'altres, els que efectuïn la promoció, construcció o rehabilitació d'edificacions destinades, en tots els casos, a la seva venda, adjudicació o cessió per qualsevol títol, inclòs oca-

sionalment. Cal tenir en compte que en el cas de l'autopromotor de la rehabilitació, la doctrina administrativa ha optat per la no-qualificació com a empresari si l'immoble no es destina a la venda, sinó a l'ús propi, malgrat que per alguna raó acabi essent objecte de venda.

En conseqüència, l'execució de les obres no es consideraria una entrega de bé i la part masovera no hauria de repercutir l'IVA al propietari pel lliurament de les obres que queden en el seu poder.

No ser empresari també implicarà que les quantitats que en concepte d'IVA li siguin repercutides en l'execució de les obres, no les podrà recuperar i per tant les haurà de considerar com un major cost de la inversió.

Es regula en l'article 5. u. d), de la LIVA.

Tipus impositiu suportat a les compres o contractacions

El tipus impositiu a pagar per les compres de materials o contractacions de parts de l'execució de l'obra, en el cas que l'obra no sigui realitzada íntegrament amb la pròpia mà d'obra de la part masovera, podrà ser el reduït (10%) o el general (21%).

- S'aplicarà el tipus del 10% a les operacions següents:
 - Obres de renovació i reparació amb els requisits següents:
 - Que el destinatari sigui persona física o comunitat de propietaris, que no actuï com a empresari o professional i utilitzi l'habitatge a què es refereixen les obres per a l'ús particular.
 - Que la construcció o rehabilitació de l'habitatge hagi acabat almenys dos anys abans de l'inici de les obres de renovació o reparació.
 - Que la persona que realitzi les obres no aportï materials per a l'execució, o en el cas que els aportï, que el cost no excedeixi del 40 per cent de la base imposable de l'operació.
- S'inclourien els treballs de paleta, fontaneria, electricitat, pintura, soldadura, fusteria, etc. Estarien excloses entregues de materials i serveis professionals (arquitectes, aparelladors, etc.).
- Execucions d'obres de rehabilitació d'edificacions o parts d'aquestes destinades principalment a habitatges (almenys el 50 % de la superfície construïda), conseqüència de contractes formalitzats entre el promotor de la rehabilitació i contractista, amb aportacions de materials o sense.
- Vendes amb instal·lació d'armaris de cuina i bany i armaris encastats per a les edificacions destinades principalment a habitatge que siguin realitzades com a conseqüència de contractes formalitzats directament amb el promotor de la rehabilitació.
- S'aplicarà el 21% a les compres de materials i obres de millores posteriors a la construcció o rehabilitació, i fora dels supòsits anteriors.

Es regula en els articles 8.dos.1º, 11.2.6º, 91.u.2.10º, 91.u.3.1º, 2º i 3º de l'IVA. Es defineix que és una obra de rehabilitació d'edificació a l'article 20.u. 22. B de la LIVA.

Impost sobre activitats econòmiques (IAE)

A efectes de l'IAE l'execució de l'obra és una activitat empresarial subjecte a tributació. Tanmateix, la Llei la declara exempta de tributació si l'exerceix una persona física. Així doncs, si l'obra o part de l'obra la realitza la part masovera o autònom (persona física) no tributarà, en canvi si l'obra la realitza una empresa (persona jurídica) aquesta tributarà. En aquest darrer cas caldrà valorar si li són aplicables les exempcions previstes a la Llei (com per exemple exempció durant els dos primers anys d'exercici d'activitat i per un import net de xifra de negocis inferior a 1.000.000 €). Es regula en els articles 78 a 82 del TRLHL i Reial decret legislatiu 1175/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aproven les tarifes i la instrucció de l'impost.

Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

La persona obligada al pagament de l'ICIO és la persona propietària de la construcció, instal·lació o obra (sigui o no propietària de l'immoble sobre el qual es realitzi l'obra). Té consideració de persona propietària de la construcció qui suporti les despeses o cost de realització de l'obra, construcció o instal·lació, en aquest cas la persona masovera.

Es regula en els articles 100 i següents del TRLRHL. En cada cas s'haurà de consultar l'ordenança fiscal municipal que desenvolupi l'impost.

- **Percepció d'ajuts públics**

Impost sobre la renda de les persones físiques

La percepció d'ajuts al lloguer i/o a la rehabilitació consistents en subvencions o prestacions econòmiques tributen a l'IRPF com un guany patrimonial. L'import del guany patrimonial a declarar serà la quantitat dinerària total rebuda en concepte d'ajut o la part rebuda durant l'exercici. Es regula als articles 33 i 34 i següents de la LIRPF.

Tanmateix, actualment estan exempts els ajuts establerts per les comunitats autònomes per atendre col·lectius en risc d'exclusió social, situacions d'emergència social i necessitats habitacionals de persones sense recursos que no disposin de mitjans econòmics suficients fins a un import màxim anual conjunt d'1,5 vegades l'indicador públic de rendes d'efectes múltiples (IPREM). Es regula al Reial decret llei 9/2015 de 10 de juliol, de mesures urgents per reduir la càrrega tributària suportada pels contribuents de l'impost sobre la renda de les persones físiques i altres mesures de caràcter econòmic.

4.5. L'autoconstrucció (consideracions)

S'entén per autoconstrucció la participació d'un particular (persona masovera) durant la fase de construcció o rehabilitació del seu habitatge, de forma directa i personal, per a l'ús propi.

No existeix en el nostre ordenament jurídic una definició i regulació general de la figura de l'autoconstrucció. Tanmateix, es troben algunes mencions a diferents disposicions sectorials de la construcció i d'habitatge que es poden prendre com a referència.

Així a la legislació europea, la Resolució del Parlament Europeu d'11 de juny de 2013, relativa a l'habitatge social a la UE, fa referència expressa a l'autoconstrucció, que recomana, en el punt 45, als estats membres i a l'Administració local i regional, l'elaboració de polítiques integrades per fomentar la inclusió social i garantir l'accés a un habitatge social, i suggereix algunes mesures entre les quals està la promoció i finançament de programes d'autoconstrucció; a escala estatal, es troba la *Guia tècnica per a l'avaluació i prevenció dels riscos relatius a les obres de construcció* editada pel Ministeri de Treball i Seguretat Social, quan es refereix al concepte de promotor; el Conveni col·lectiu de treball de la indústria de la construcció i obres públiques de la província de Barcelona 2012-2015, a l'annex 10; el Decret 135/2009, del Pla d'habitatge de les Canàries, capítol VII, o la legislació andalusa que va articular un programa de promoció pública d'habitatges en règim d'autoconstrucció mitjançant el Decret 120/1988, que va tenir continuïtat en els posteriors plans d'habitatge, aprovats per la Junta d'Andalusia fins a l'any 2003.

Entre les principals notes definitòries cal destacar:

- Els agents són particulars, no professionals (poden ser-ho si procedeixen del sector de la construcció).
- L'execució és directa i personal (si es contracta tota o part de l'obra seria autopromoció).
- La finalitat és l'ús i benefici propis, sense afany de lucre.

L'autoconstrucció pot oferir alguns valors intrínsecs a través del contracte de masoveria urbana com ara:

- Reducció dels costos econòmics: el fet que les mateixes persones usuàries desenvolupin part o la totalitat de l'obra dels seus propis habitatges fa que, d'una banda, s'estalviïn recursos econòmics, partides pressupostàries de l'obra que se supleixen per recursos humans propis així com certes despeses.
- Coresponsabilitat: el fet que la persona usuària sigui qui té la responsabilitat de fer les obres al seu habitatge, fa que el nivell d'apropiació de l'espai i la implicació en la cura de l'habitatge sigui més elevada.

Malgrat que la construcció és una activitat especialitzada, hi ha formes d'organitzar una obra que permeten la participació dels usuaris dels habitatges en major o menor mesura depenent de la complexitat de les obres a realitzar.

Basant-se en l'estudi realitzat per un dels autors que ha tractat el tema (l'arquitecte Víctor Pelli), en funció del paper dels diferents agents a l'obra es podrien establir tres models d'autoconstrucció que es poden donar en un procés de masoveria urbana en funció del nivell de participació necessari d'especialistes i la voluntat d'intervenció de l'Administració en tot el procés:

- Autoconstrucció autònoma: Correspon a aquells processos on les futures persones residents, sigui de manera individual o col·lectiva, planegen i construeixen o rehabiliten l'habitatge pel seu compte.

En aquest cas no hi ha suport tècnic o de l'Administració, o molt poc significatiu. Aquest seria el tipus d'autoconstrucció que es desenvoluparia especialment en els casos en què únicament caldria l'adequació interior de l'habitatge, sense implicacions en elements estructurals o elements constructius complexos.

- **Autoconstrucció assistida:** Correspon a aquells processos on les futures persones residents reben suport tècnic i/o institucional, però aquest suport s'incardina en el procés col·lectiu que desenvolupen les pròpies persones masoveres. D'aquesta manera hi pot haver suport en el plantejament més tècnic del projecte i en l'execució dels elements més complexos, però és el col·lectiu de persones masoveres qui guia el procés i en realitza la intervenció fonamental.

Aquest serà el model més recomanable en els casos que la intervenció impliqui actuacions més complexes de manera puntual i que sigui possible que convisquin a l'obra tant una actuació més professional com la intervenció dels mateixos usuaris.

- **Autoconstrucció dirigida:** Correspon a aquells processos que són planejats per un grup diferent de les futures persones residents, siguin equips tècnics o institucionals i on els residents intervenen en l'obra, però no tenen capacitat per introduir canvis significatius al projecte. Amb aquest mecanisme el procés no es realitza de manera autogestionada.

Aquest serà el model més habitual en els casos que existeixi una entitat (sigui privada o pública) que media en el procés entre la propietat i els futurs usuaris i és qui es responsabilitza del contracte de masoveria.

Règim jurídic d'obligacions i responsabilitats

El règim d'obligacions i responsabilitats de l'autoconstrucció tampoc es regula de forma expressa i específica, no obstant això, per referència i interpretació extensiva de diferents normatives, es pot establir una aproximació a les condicions i els requisits que s'haurien de complir per portar a terme una actuació d'autoconstrucció.

Cal tenir en compte que el conveni col·lectiu de treball de la indústria de la construcció i obres públiques de la província de Barcelona per als anys 2012 – 2015 (en el seu annex 10), fa referència a l'autoconstrucció com la pràctica de l'activitat constructora per particulars sols o en grup, que construeixen les seves pròpies obres amb l'única finalitat del benefici propi. Estableix que ha de tenir una consideració a part, ja que pot constituir una línia d'intrusisme i fraudulenta en el cas que s'exerceixi amb fins lucratiu. Per tant, la regulació queda fora del seu àmbit d'aplicació directa.

- **La Llei d'ordenació de l'edificació i altra legislació civil**

La Llei d'ordenació de l'edificació (LOE), que estableix els requisits del procés de l'edificació, les obligacions i responsabilitats dels agents que hi intervenen i les assegurances i garanties necessàries en cas de danys en l'execució, per a l'adequat desenvolupament de l'obra i assegurament de la qualitat i protecció dels interessos dels usuaris, no fa referència expressa a l'autoconstrucció.

Cal atendre al seu àmbit d'aplicació, que són les obres d'edificació consistents en obres noves, llevat d'obres d'escassa entitat i destinació no residencial, i totes les intervencions sobre els edificis existents, sempre que alterin la seva configuració arqui-

tectònica, total o parcial, que produeixi una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o canvi d'usos característics de l'edifici. Amb caràcter general, quedarien dins d'aquest àmbit les **obres que requereixen la tramitació d'una llicència d'obres majors** que implicaran la intervenció, a menys que es tingui la titulació corresponent, d'un professional i/o d'una persona tècnica que realitzi el projecte (projectista) i, en el seu cas, d'altres agents de l'edificació (director de l'obra, constructor, etc.).

D'acord amb les definicions incloses en la LOE, a l'autoconstrucció, estrictament concebuda, poden confluïr en la mateixa persona masovera les figures de promotor i constructor.

Per a aquestes actuacions que quedin dins el seu àmbit d'aplicació, serà exigible el règim de requisits tècnics, responsabilitats, garanties i assegurances que estableix dita disposició. Pel que fa a les responsabilitats, de forma general, s'exigiran als diferents agents que intervenen de forma personal i individualitzada i en cas que no es pugui precisar el grau d'intervenció la responsabilitat serà solidària. Concretament, respecte a l'assegurança desenal la disposició addicional segona inclou el supòsit de no-exigibilitat a l'autopromotor individual d'un únic habitatge unifamiliar per a ús propi sempre que no la transmeti, que es podria estendre al cas de l'autoconstrucció.

Quedaran fora de l'àmbit d'aplicació de la LOE, en general, la **resta d'obres subjectes a llicència d'obres menors o que únicament requereixen un assabentat**. Aquestes seran les obres que, amb més probabilitat, tindran per objecte un contracte de masoveria, i es regiran pel que fa al règim de responsabilitats, obligacions i garanties per la resta de legislació civil aplicable. Segons el cas, podrà ser d'aplicació el règim de responsabilitat contractual (contractació d'alguna part de l'obra) per l'incompliment o compliment defectuós d'alguna de les clàusules del contracte, que es regirà per l'article 1.101 i següents del Cc, o la responsabilitat podrà ser extracontractual quan no hi hagi cap relació contractual, que es regirà pels articles 1.902 i següents del Cc. La responsabilitat extracontractual és, en general, per actes propis i en els que intervé culpa o negligència. Tanmateix, cal tenir en compte que també es regulen altres supòsits de responsabilitat per danys no causats de forma pròpia i directa sinó per altres persones respecte de les quals es presumeix un «deure de vigilància», així com també de responsabilitat objectiva, sense que intervingui culpa o negligència. Seria el cas, entre altres supòsits, de la responsabilitat prevista a l'article 1910 del Cc que fa referència a la responsabilitat del «cap de família» com a titular jurídic que utilitza l'habitatge i pels danys causats per les coses i objectes que es llancin o caiguin des de l'habitatge on viu i que es pot fer extensible a altres supòsits de danys (filtracions d'aigua, per exemple).

La responsabilitat civil podrà comportar l'obligació de reparar els danys causats a tercers, per tant, esdevé rellevant la subscripció d'una assegurança dels danys a tercers que es puguin produir durant l'execució d'una obra d'autoconstrucció.

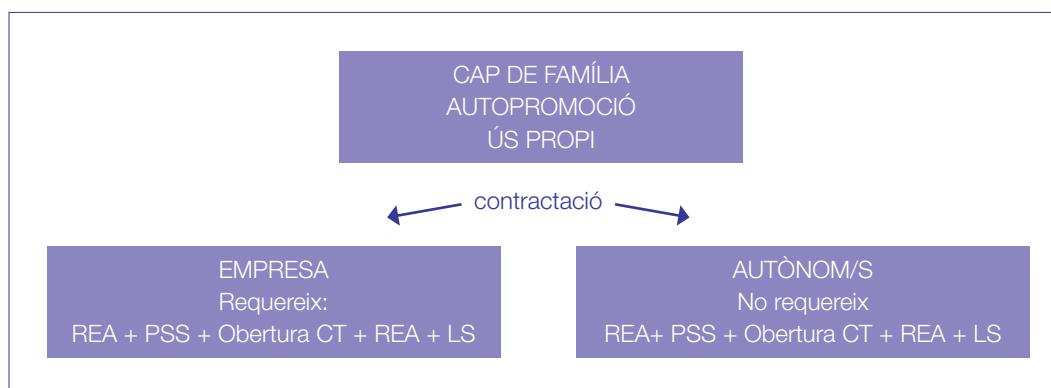
Respecte a les obligacions i responsabilitats en relació amb la prevenció de riscos laborals es regirà per la seva normativa específica, que es tracta a continuació.

- **Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres de construcció**

Aquesta disposició és d'aplicació a totes les obres de construcció d'un habitatge en un sentit molt ampli (definides a l'annex 1 de la disposició), però tampoc fa referència expressa a l'autoconstrucció.

Es fa menció als articles 2, 3, a la figura més amunt mencionada del «cap de família», quan actua com a persona promotora que construeix o rehabilita un habitatge (del qual és titular) per al seu ús propi o de la seva família. Es tracta d'un supòsit d'autopromoció, del qual es podria fer una interpretació extensiva a un supòsit d'autoconstrucció. Així doncs, s'estableix que si el promotor és un *cap de família* que contracta directament la realització d'una obra o part d'aquesta respecte del seu propi habitatge amb treballadors autònoms no tindrà la consideració de contractista i, per tant, no té l'obligació d'elaborar el pla de seguretat i salut en el treball corresponent a les parts de l'obra executades per aquests treballadors. Per altra banda, tampoc li caldrà complir la resta de requisits vinculats als empresaris que tinguin la consideració de contractista o subcontractista: obertura d'un centre de treball i llibre de subcontractació, entre d'altres. En canvi, si el cap de família contracta aquests serveis amb una empresa, sí que tindrà la consideració de contractista i haurà de complir amb els requisits que els són aplicables, abans esmentats.

Figura 3. Esquema de les obligacions del promotor «cap de família».



Font: elaboració pròpia.

Nota: PSS: Pla de seguretat i salut; CT: Centre de treball; REA: Registre d'empreses acreditades; PRL: Pla de prevenció de riscos laborals; LS: Llibre subcontractació

Síntesi dels requisits, obligacions i responsabilitats en un supòsit d'autoconstrucció

La síntesi es podrà fer en funció del tipus d'obra i requisits tècnics que aquesta requereixi. Del conjunt de les disposicions exposades es pot interpretar que els requisits, obligacions i responsabilitats serien els que s'exposen tot seguit.

- **Obres que únicament requereixin un assabentat:**
 - No serà necessària una persona tècnica que realitzi un projecte.
 - La part masovera podrà realitzar de forma directa i personal tota o una part de les obres per a les quals estigui capacitada.
 - Serà recomanable la contractació d'una assegurança de responsabilitat civil de cara a la protecció de tercers.
 - En el seu cas, estaria exempta de l'impost sobre activitats econòmiques (IAE) la persona masovera persona física.
 - No s'haurà de donar d'alta en el règim especial de treballadors per compte propi o autònoms de la Seguretat Social. La part masovera treballarà per compte i en benefici propis de forma ocasional. A efectes del règim especial de la Seguretat Social s'entén com a treballador per compte propi o autònom el que realitza de forma habitual, personal i directa una activitat econòmica a títol lucratiu, sense subjecció a contracte de treball, tot i que utilitzi el treball remunerat d'altres persones.
- **Obres que requereixin una llicència d'obres menors i majors:**
 - Serà necessària una persona tècnica que realitzi el projecte.
 - La part masovera podrà realitzar de forma directa i personal tota o una part de les obres per a les quals estigui capacitada.
 - Serà d'aplicació el règim de responsabilitats, garanties i obligacions de la Llei d'ordenació de l'edificació, en general, en el cas d'obres majors, i el règim general civil en un altre cas (contractació d'una assegurança de responsabilitat civil de cara a la protecció de tercers).
 - Cal considerar que no hi ha una activitat empresarial ni econòmica, que, en el seu cas, estarà exempta de l'IAE la persona masovera persona física, i no s'haurà de donar d'alta en el règim especial de treballadors per compte propi o autònoms de la Seguretat Social, essent d'aplicació el que s'ha exposat en el punt anterior.
- **Totes les obres per interpretació extensiva del que disposa el R.D. 1627/1997:**
 - En el cas que la persona promotora *cap de família* contracti treballadors autònoms per realitzar-les a benefici propi o les executi de forma directa i personal:
 - No ha d'estar donat d'alta al Registre d'Empreses acreditades del sector de la construcció (REA).
 - No serà necessària l'existència d'un pla de seguretat i salut (PSS) per a les tasques que realitzi.
 - No caldrà un pla de prevenció de riscos laborals (PRL), ja que l'actuació d'una persona autònoma en aquest sentit únicament l'afecta a ella mateixa.
 - No serà necessària l'obertura d'un centre de treball (CT).
 - No serà necessari un llibre de subcontractació (LS).
 - En el cas que la persona promotora *cap de família* requereixi el suport d'empreses per realitzar alguna de les actuacions:
 - Haurà d'estar donada d'alta al REA (Registre d'Empreses Acreditades).
 - Haurà d'aportar un pla de seguretat i salut (PSS) específic de les tasques que realitzi, sigui la portada d'algun material o l'execució d'una part de l'obra.

- Haurà d'aportar el seu pla de prevenció de riscos laborals (PRL).
 - Serà necessària l'obertura d'un centre de treball (CT).
 - Serà necessari el llibre de subcontractació (LS).
 - L'empresa sí que haurà de complir tots els requisits que s'exigeixen a empresaris contractistes o subcontractistes.
- En el cas que en una obra convivin persones masoveres, treballadores autònomes contractades pel *cap de família* i empreses, cada agent de l'obra haurà de complir els requisits que el R.D. 1627/1997 estableix per a ell, amb independència de la presència d'altres agents a l'obra. Qualsevol altre intervinent a l'obra, que no siguin les persones masoveres, hauran de disposar dels permisos de treball corresponents.

Es recomana per tal de facilitar la gestió de l'obra, i que les persones masoveres puguin intervenir en l'obra en les millors condicions de seguretat i sense interferir, en el seu cas, en les feines d'altres professionals, que:

- Es minimitzi la contractació d'empreses i s'intenti completar l'actuació amb la concurrència de persones autònomes.
- Si és necessària la participació d'empreses, se separi en el temps la presència d'empreses i autònoms o les persones masoveres a l'obra.
- Se separi sempre que sigui possible aquelles actuacions que requereixen una llicència d'obres i, per tant, una direcció facultativa, d'aquelles que es poden realitzar amb un assabentat. Es permeti tancar el centre de treball, en cas que s'hagi generat, prèviament a l'entrada a l'obra de les persones masoveres.
- La contractació d'una assegurança de responsabilitat civil de danys a tercers.

5. Model de contracte de masoveria urbana

Aquest és un model de contracte bàsic i general que requerirà les especificacions i concrecions oportunes en cadascun dels casos, atès que cadascun dels projectes de masoveria pot tenir unes particularitats molt específiques. Les parts puntejades s'hauran d'omplir i les parts indicades amb cursiva són comentaris per a una millor comprensió del model de contracte. En general, en els corresponents apartats de la memòria es fa una referència als principals apartats del model de contracte.

CONTRACTE DE MASOVERIA URBANA

....., ... de/d' de 20...

REUNITS:

Guia: [Apartat 3.1](#)

D'una part, el/la Sr./a, major d'edat, veí/ïna de, domiciliat/da a, amb DNI núm. en nom i interès propi (o bé, en nom i representació de l'entitat), en la seva condició de <president / administrador únic>.... En endavant, part propietària.

De l'altra, el/la Sr./a, major d'edat, veí/ïna de, domiciliat/da a, amb DNI núm. En endavant, part masovera.

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

MANIFESTEN:

Guia: [Apartat 3.1](#) / [Apartat 3.2.1](#) / [Apartat 3.2.2](#)

I. Que el/la Sr./a és la part propietària del següent immoble:

Habitatge (*descripció tipologia; unifamiliar aïllat, aparellat, en edifici plurifamiliar, amb terreny, etc.*) situat a carrer número i pis, (*en cas de ser trobar-se aïllada o separada del nucli urbà, referència el més detallada possible*), al terme municipal de Aquest habitatge es troba inscrit en el Registre de la Propietat núm. de, al tom, llibre, foli i finca (*en cas que es disposi d'informació registral*).

L'esmentat habitatge té la següent referència cadastral

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

L'habitatge disposa de certificat d'eficiència energètica, del qual la part propietària entrega còpia a la part masovera.

II. Que el/la Sr./a té interès a cedir en règim de masoveria urbana l'habitatge (*i, en el seu cas, espais o terrenys annexos*) descrit en el punt anterior. El/la Sr./a té interès a obtenir-ne la cessió i ser-ne la part masovera.

III. 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

Guia: [Apartat 3.1](#) / [Apartat 3.2.1](#) / [Apartat 3.2.2](#)

Mitjançant aquest contracte el Sr./a 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./a l'ús de l'habitatge descrit a la manifestació primera.

L'habitatge té una superfície construïda de m² i útil de m² (*diferenciar la superfície útil / construïda només en el cas que es consideri rellevant*). L'habitatge consta de habitacions, cuina, menjador, lavabo; o bé, una casa unifamiliar tipus masia amb un pallier annex.....

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

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

Per tant, a partir de la data de la signatura del present contracte el/la Sr./a 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. (*En el cas que no es disposi 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 del present contracte.

La part masovera declara conèixer i acceptar l'estat de l'habitatge, i ambdues parts reconeixen que l'estat de l'habitatge és aquell que, en termes generals, es desprèn de l'annex de condicions tècniques (*es recomana incloure'l en tot cas*) del present contracte (*en el cas que disposi de cèdula d'habitabilitat*), disposa de cèdula d'habitabilitat i, per tant, té plena habitabilitat i idoneïtat per servir al destí d'habitatge permanent pactat en el present 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 el present contracte i supletòriament per la normativa del Codi Civil.

TERCERA. Durada del contracte**Guia: [Apartat 3.3](#)**

La durada d'aquest contracte s'estipula en anys, a comptar a partir de l'atorgament del present contracte. *(En el cas que la finca 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 necessàries per a l'habitabilitat de l'immoble).* Un cop hagi finalitzat el termini abans esmentat i *(en cas que l'habitatge no disposi de cèdula: s'hagin realitzat les obres necessàries per obtenir la cèdula d'habitabilitat)*, es podrà prorrogar el termini anualment, amb caràcter potestatiu per la part masovera i obligatori per la part propietària, fins que hagi transcorregut el termini de ... anys. *(En aquest punt, tot i que la LAU permet a la part propietària finalitzar el contracte si necessita l'habitatge per a si mateix o per a un familiar, és possible excloure contractualment aquest dret).*

Un cop arribada la fi del termini contractual previst, la part masovera haurà d'abandonar l'habitatge i posar-lo a disposició de la part propietària sense necessitat de requeriment previ, deixant-lo lliure d'ocupants i mobles, i en l'adequat estat de conservació i manteniment que correspongui al període d'ús i a les obres pactades per ambdues parts en el present contracte.

QUARTA. Renda**Guia: [Apartat 3.2.2](#) / [Apartat 3.3](#)**

La renda del present contracte és de euros mensuals. Tanmateix, en el present cas aquesta 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 el present cas la renda quedarà constituïda per aquell conjunt d'actuacions (obres i millores) *(si és el cas: i pagaments)*, que el masover realitzi al cedent, en el marc del pactat en el present 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 dinerari (contraprestacions no dineràries) *(si es dóna en el cas concret: i, pel pagament d'una renda mensual corresponent a una quantitat líquida —contraprestacions dineràries).*

Contraprestacions no dineràries

La renda prevista a la present clàusula quedarà *<totalment / parcialment>* (segons *el cas*) substituïda per l'obligació del masover de realitzar les obres següents durant la vigència del contracte, que (segons *el cas*) constituirà / formarà part de la renda total pactada:

Dins del 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.

(*En el 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, abans identificades.

En l'annex <núm.> que forma part integrant del present contracte, s'especifica amb major detall l'abast i el contingut de les obres en cadascuna de les fases.

La part propietària aportarà: *A tall d'exemple*, el projecte, si és necessari, el material que a continuació es relaciona amb detall per a la realització de les obres:

.....

.....

La part masovera aportarà: *A tall d'exemple*, la mà d'obra, les eines, així com qual-sevol altre material necessari per a la realització d'aquestes que no sigui aportat per la part propietària en els termes exposats en el punt anterior.

L'incompliment de les obres compromeses tindrà la consideració d'impagament de renda i donarà dret a l'acció de desnonament.

En cas que les obres una vegada finalitzades hagin suposat un cost superior al previst, no es podrà sol·licitar una compensació addicional o utilitzar més temps l'habitatge.

La part masovera queda facultada per avançar la totalitat o part de les obres sense que això modifiqui el termini i la renda contractuals pactats.

En tot cas, les obres realitzades per la part masovera, una vegada finalitzat o resolt el contracte quedaran en benefici de la propietat de la finca sense dret a cap tipus d'indemnització per a la part masovera (*si és el cas*, excepte allò previst a la clàusula divuitena en relació amb la resolució del contracte per falta d'obtenció de cèdula d'habitabilitat). Sense perjudici d'això, en cas de realització d'obres no consentides, si aquestes obres no interessessin a l'arrendador, una vegada finalitzat o resolt el contracte, aquest podrà exigir al masover que procedeixi a la seva demolició o desmuntatge reposant l'habitatge a l'estat anterior, essent a càrrec del masover les despeses que aquests treballs puguin suposar.

L'acreditació de la satisfacció d'aquesta contraprestació es farà a través de l'aixecament de les diferents actes previstes a la clàusula vuitena del present contracte (*i/o mitjançant rebut de la periodicitat que es convingui, semestral, trimestral, segons les obres que s'hagin realitzat i es doni per satisfeta la renda*).

Contraprestacions dineràries (*en el cas que n'hi hagi*)

Cumulativament a la realització de les obres especificades a l'apartat anterior, i complementant aquella prestació, 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 següent, dins dels set primers dies de cada mes. La part propietària haurà de lliurar a la part arrendatària el rebut corresponent, en el qual consti la renda en vigor. Si el rebut fos passat al cobrament i es retornés per l'entitat bancària, la part masovera haurà de pagar la despesa financera per la devolució.

L'incompliment de qualsevol d'aquests pagaments tindrà la consideració d'impagament de la renda.

CINQUENA. Despeses

Guia: [Apartat 3.3](#)

Seran de compte de la part propietària les despeses corresponents a la comunitat de propietaris (*en el cas que existeixi*) que es giri sobre l'habitatge arrendat, així com la quota de l'impost sobre béns immobles (*en el cas que així es pacti*).

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

..... euros en concepte de comunitat (..... euros/mes)

..... euros en concepte d'impost sobre béns immobles

Seran a càrrec de la part masovera aquelles despeses corresponents a impostos, tributs, taxes, visats, etc. que es derivin de la realització de les obres (com seria el cas de l'impost de construccions i obres, ICIO, o la taxa per a l'obtenció dels permisos d'obres).

SISENA. Actualització de la renda dinerària (*en cas que n'hi hagi*)

Guia: [Apartat 3.3](#)

La renda dinerària prevista (*en el cas que existeixin les mateixes a la clàusula quarta*) 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, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat a la data de subscripció del contracte, i en les successives, el que correspongui a l'últim índex aplicat.

Publicat l'índex corresponent al mes de l'actualització, la part propietària comunicarà a la part masovera de forma fefaent la seva voluntat d'actualitzar la renda segons allò establert legalment, expressant la quantitat en què es fixa la renda revisada, i informant de la dada concreta de l'índex d'actualització aplicable.

La base sobre la qual s'efectuarà la citada revisió serà la renda que es pagui el mes immediatament anterior a la data de revisió.

SETENA. Destinació i limitacions a la cessió o sotsarrendament**Guia: [Apartat 3.5](#)**

L'habitatge cedit en règim de masoveria i objecte d'aquest contracte serà destinat exclusivament i únicament a residència habitual i permanent, no podent instal·lar-se comerç, indústria, ni oficina o despatx, ni podrà ser cedit, subrogat o sotsarrendat ni totalment ni parcialment sense autorització per escrit de la part propietària. En cas de produir-se l'esmentat sotsarrendament o cessió sense autorització, seria causa d'incompliment contractual.

VUITENA. Seguiment de les obres**Guia: [Apartat 3.6](#)**

Atès que ambdues parts estan d'acord amb la realització de les obres pactades en el present contracte per la part masovera i amb la necessitat que l'avanç d'aquestes sigui supervisat per la part propietària, s'acorda que la part propietària, previ avís a la part masovera, realitzi visites de seguiment d'obres, les quals es podran fer amb presència del corresponent tècnic.

S'acorda que el propietari pugui realitzar una visita cada mesos i, en tot cas, haurà de realitzar-se una visita un cop l'any, per valorar el grau d'execució de les obres i el seu ajust a allò pactat en el present contracte. Un cop l'any també haurà d'aixecar-se una acta de la visita de les obres, en la qual es concreti quin és el seu grau d'execució i l'ajust a allò pactat en el contracte, la qual hauran de subscriure ambdues parts. Les parts acorden que en el cas que en l'esmentada acta es faci constar que les obres s'han executat correctament, aquest document equivaldrà a un rebut acreditatiu de la satisfacció de la renda no dinerària, en relació amb el període corresponent.

NOVENA. Subministraments

La part masovera és lliure de concertar amb les respectives companyies subministradores algun o tots els subministraments de què disposa l'immoble, sense cap responsabilitat del propietari derivada de l'existència o inexistència i de l'ús de qualsevol subministrament. L'import del consum dels diferents subministraments que disposa l'habitatge són a càrrec exclusiu de la part masovera, essent també a càrrec seu l'adquisició, conservació, reparació i/o substitució dels corresponents comptadors.

(En el cas que l'habitatge no disposi de cèdula d'habitabilitat:) Atès que l'habitatge no disposa de cèdula d'habitabilitat, la part propietària es compromet a realitzar tots els tràmits i actuacions que calguin perquè la part masovera disposi dels serveis bàsics necessaris per 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 necessaris perquè, un cop es disposi de cèdula d'habitabilitat, es puguin donar d'alta els 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 LAU.

ONZENA. Eficiència energètica

Guia: [Apartat 3.2.2](#)

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, es posa a disposició de la part masovera en aquest acte el certificat d'eficiència energètica, emès pel tècnic competent.

DOTZENA. Obres

Guia: [Apartat 3.4](#)

La part masovera no podrà fer obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels seus accessoris o que provoquin una disminució en la seva estabilitat o seguretat, excepte que disposi d'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

Guia: [Apartat 3.4](#)

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

Seran a càrrec exclusiu de la part masovera les reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari de l'habitatge i les seves instal·lacions (21.4 LAU).

CATORZENA. Responsabilitats

Guia: [Apartat 3.4](#)

La part masovera és responsable durant tota la vigència del contracte dels danys causats a terceres persones o a coses, derivades d'instal·lacions, serveis, subministraments i activitat que tingui lloc a l'habitatge arrendat.

A aquests efectes, es concreta que la part masovera contractarà una pòlissa d'assegurança per cobrir aquestes possibles contingències.

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

Guia: [Apartat 3.4](#)

La part propietària entrega en aquest acte les claus (*especificar quines.....*), i ambdues parts manifesten que la part masovera ja disposa d'aquella informació requerida pels contractes d'arrendament en els articles 61 i 66 de la Llei del dret a l'habitatge, així com (*en el seu cas*), aquella necessària per a l'execució de les obres.

SETZENA. Lliurament de l'obra**Guia: [Apartat 3.7](#)**

Dins del termini màxim de 30 dies des que la part masovera hagi finalitzat les obres a les quals està obligat en virtut d'aquest contracte (les quals hauran d'estar acabades en els terminis previstos en l'apartat de contraprestacions no dineràries de la clàusula quarta del contracte), la part propietària procedirà a la seva recepció. La part propietària valorarà l'estat d'execució de les obres, així com si s'adeqüen a les condicions contractuals. En cas que no s'ajustin, la part propietària podrà rebutjar l'obra i optar, així mateix, per sol·licitar el compliment o bé la resolució del contracte amb la pertinent indemnització per danys i perjudicis pels danys que hagi pogut causar al propietari. En el cas que la part propietària no procedeixi a la recepció de les obres dins del termini de 30 dies esmentat, es consideraran, aquestes, tàcitament recepcionades.

DISSETENA. Resolució i finalització del contracte**Guia: [Apartat 3.8](#)**

El contracte es podrà resoldre en els següents casos:

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

A instància de la part propietària (entre d'altres):

- a. La manca de pagament de la renda no dinerària, no realitzar les obres en la forma i termini acordats, o no satisfer la renda dinerària acordada, qualsevol quantitat que s'hagi estipulat a càrrec de la part masovera.
- b. El sotsarrendament o cessió inconstentits.
- c. La realització d'activitats molestes a l'habitatge, insalubres, nocives i perilloses, així com obres no consentides per la part propietària.
- d. L'incompliment per la part masovera de la resta d'obligacions previstes al contracte.

A instància de la part masovera (entre d'altres):

- a. La pertorbació, de fet o de dret, en l'ús de l'habitatge.
- b. L'incompliment de les obligacions previstes a la normativa administrativa.
- c. La manca de realització de les obres o l'aportació dels materials per la part propietària pactats al contracte.
- d. L'incompliment per la part propietària de la resta d'obligacions previstes al contracte.

El contracte finalitzarà en els següents casos:

1. Per esgotar-se el termini previst a la clàusula tercera o bé en finalitzar cada una de les seves pròrrogues.
2. Per acord entre la part masovera i la propietària, extingint-se les obligacions entre ambdues 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 al present contracte.
4. Per desistiment de la part masovera (article 11 LAU), 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 pertinent liquidació. Un cop vist l'estat de les obres, la part masovera haurà d'indemnitzar la part propietària en cas que les obres realitzades no equivalguin al temps en què efectivament ha utilitzat l'habitatge i la part propietària haurà d'indemnitzar la part masovera en el supòsit que les obres efectuades fins al moment de desistir signifiquin més valor que els mesos en què la part masovera ha estat vivint a l'habitatge (prenent com a base per a la indemnització la quantia econòmica total de la renda pactada). *(Es podrà pactar que, la part masovera indemnitzarà la part propietària amb una quantitat equivalent a una mensualitat de renda per any pendent de compliment.)*
5. Per mort de la part masovera (article 16 LAU), sense perjudici de la subrogació legal dels familiars.
6. Per falta d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat (*s'haurà d'analitzar de forma prèvia cada cas*). En el cas que, després que la part masovera hagi executat correctament les obres pactades en la clàusula cinquena del present contracte com a mínimes per assolir l'habitabilitat de l'immoble, l'Administració competent no atorgui la cèdula d'habitabilitat sobre l'habitatge objecte d'aquest contracte, aquest quedarà resolt i la part propietària haurà d'indemnitzar la part masovera amb una indemnització corresponent al valor de les obres realitzades per aquesta.

DIVUITENA. Fiança

A la signatura del present contracte, la part masovera entrega a la part propietària la quantitat de euros, import corresponent a l'import d'una mensualitat de la renda, en concepte de fiança legal, d'acord amb el que disposa l'article 36.1 de la LAU. L'import d'aquesta fiança serà dipositat a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), de conformitat amb el que disposa la Disposició addicional 3a de la LAU.

Aquesta quantitat queda subjecta a cobrir les possibles responsabilitats en què pugui incórrer la part masovera amb la part propietària per deterioraments que es produeixin a l'immoble, excepte aquells que s'hagin pogut produir com a conseqüència de l'ús normal, impagament de les rendes o qualsevol altra causa derivada de la relació arrendatària que s'estableix en aquest contracte.

La fiança serà retornada a la part masovera a la finalització de l'arrendament prèvia constatació per part de la part propietària que la finca es troba en l'estat que correspongui després de la realització de les obres pactades en el present contracte i sempre que no concorri la responsabilitat expressada en el paràgraf anterior.

La part masovera i la part propietària subscriuen el document de compromisos relatiu a l'Avalloguer.

DINOVENA. Formalització

Guia: [Apartat 3.9](#)

A instància de qualsevol de les parts aquest contracte podrà ser elevat a escriptura pública i inscrit en el Registre de la Propietat. Les despeses i drets que es derivin d'aquesta actualització seran a càrrec de la part que sol·liciti la formalització, repartint-se a parts iguals, si interessés a ambdues parts.

VINTENA. Mediació i jurisdicció

Guia: [Apartat 3.10](#)

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

En cas que no es vulguin acudir a un procediment de mediació o aquest no aconsegueixi que les parts resolguin les seves divergències, les parts acorden sotmetre's la jurisdicció dels jutjats i tribunals de (*allà on estigui l'immoble*).

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 l'encapçala.

La part propietària

La part masovera

Sr.

Sr.

Annexos al contracte:

S'enumeren a títol enunciatiu i no limitatiu:

1. Cèdula d'habitabilitat (quan se'n disposi)
2. Certificat d'eficiència energètica
3. Certificat o informe de règim urbanístic
4. Informació fotogràfica de l'estat de l'habitatge
5. Documentació tècnica:
 - Obres amb assabentat o comunicació prèvia:
 - Descripció de l'estat actual
 - Plànol o croquis de l'habitatge i quadre de superfícies
 - Descripció de les obres a realitzar

- Valoració de les obres a realitzar
 - Termini d'execució d'obres
 - Obres menors o majors:
 - Projecte tècnic (incorporarà 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 (responsabilitat civil, multirisc, altres)

6. Exemple pràctic

L'exemple inclou un supòsit de contracte entre privats. Es completa amb uns comentaris finals en el cas d'intervenció i gestió per part d'una entitat col·laboradora.

1. Parts intervinents

Titular	Propietari (P), comunitat de béns (2 persones físiques)
Usuari	Masover (M), persona física

2. Definició de la gestió

Privada	Part masovera i part propietària persones físiques
---------	--

3. Identificació jurídica de l'immoble

Tipus	Habitatge. Pis, planta primera edifici plurifamiliar
Superfície	51,05 m ²
Situació urbanística	Conforme a ordenació
Situació registral i càrregues	Correcta

4. Identificació física i econòmica de la intervenció

4.1. Requisits administratius

Cèdula d'habitabilitat	No en disposa. S'obtindrà una vegada fetes les obres necessàries.
Certificat eficiència energètica	S'obtindrà prèviament a la signatura del contracte.

4.2. Determinació de les actuacions (inspecció visual)

Accessos a la finca i pis (escala)	Bon estat.
Estructura de l'edifici	Bon estat de conservació ja que no s'identifiquen possibles patologies.
Tancaments horitzontals i verticals	Bon estat de conservació, no s'identifiquen possibles patologies. Els revestiments interiors (pintures i papers pintats) necessiten ser renovats.
Obertures a l'exterior	Les obertures al carrer X necessiten manteniment i substitució d'algun dels vidres. Tancaments secundaris: es troben en un bon estat de conservació.
Acabats	Els revestiments interiors dels paraments verticals són pintures, així com del sostre. El terra és un linòleum adherit a la rajola que hi ha sota. Tots no estan en un estat òptim de conservació.
Cuina	No està en un estat de conservació adequat, i no disposa de forn ni placa de cocció. La campana no està en un bon estat de conservació.
Bany	Disposa de rentamans, vàter i banyera, en els quals no hi ha cap dels mecanismes.
Aigua	Instal·lació vista. No es troba en bon estat de conservació, ni té un adequat funcionament. Disposa d'aigua calenta sanitària.
Electricitat	Instal·lació força actualitzada, tot i que no compleix alguns dels requisits.
Calefacció	No disposa de calefacció.
Ventilacions	El bany i la cuina ventilen al pati interior; la campana té una ventilació forçada canalitzada a través del pati interior també.

Actuacions necessàries (cèdula d'habitabilitat)	Bany: Es col·locaran els mecanismes de rentamans i dutxa. Cuina: Es col·locarà la placa de cocció. Aigua: La instal·lació es repararà en la seva totalitat, utilitzant el pati interior per passar l'escomesa de la vivenda. Electricitat: Revisió instal·lacions per al compliment de la normativa.
Actuacions complementàries (millores)	Accessos: L'escala d'accés es netejarà i es pintarà de nou. Obertures a l'exterior: Es netejaran i es poliran totes les fusteries de l'habitatge. Se substituiran els vidres de les obertures al carrer X, i es repararan tots els mecanismes de les fusteries. Acabats: Es repintaran tots els falsos sostres de l'habitatge, així com tots els paraments verticals, excepte els enrajolats.

Cuina: Es repassarà l'enrajolat de les parets. El mobiliari i els electrodomèstics se substituiran en la seva totalitat.

Bany: Es repassarà l'enrajolat de les parets.

Electricitat: S'ampliarà la instal·lació. Aquesta instal·lació serà vista, amb canaletes de PVC protegides i mecanismes de superfície.

4.3. Requisits tècnics (vinculats al tipus de permís per realitzar les obres)

Assabentat	Sense requisits específics
------------	----------------------------

4.4. Determinació del cost de la intervenció

Execució obres (inclou altres partides: impostos, escomeses provisionals d'aigua i electricitat, alta serveis companyies subministradores): (Les 2 quantitats següents són partides de l'execució d'obres)	12.377,00 €
- Pressupost materials i altres partides	(7.731,57 €)
- Pressupost mà d'obra	(4.645,43 €)
Assegurances obra (pòlissa responsabilitat civil, accidents i robatori durant l'execució)	854,00 €
Total	13.231,01 €

5. Elements per establir la relació econòmica i temporal

5.1. Cost intervenció part masovera (PM) (apartat anterior 4.4)

Cost intervenció PM (part masovera)	13.231,01 €
-------------------------------------	-------------

5.2. Despeses associades a la titularitat o l'ús

Cal considerar-les, sigui perquè incideixen en l'esforç de pagament mensual que ha de fer la part masovera, com perquè poden contribuir a ajustar la contraprestació no dinerària o a afegir una renda dinerària.

Associades part propietària (imports anuals)	- IBI	308,40 €
	- Taxes escombraries i despeses comunitat	276,00 €
	- Pòlissa multirisc sobre l'immoble	176,00 €
	- Manteniment (estimació)	600,00 €

Associades part masovera (imports anuals)	- Reparació ús i/o desgast ordinari (estimació)	553,00 €
	- Consums/subministraments individualitzats (estimació)	1.116,00 €

5.3. Preu lloguer

Es considera un lloguer social, es pren com a referència el preu aplicat per entitats del Tercer Sector. El preu de lloguer es prendrà com a paràmetre per al càlcul de la durada i l'amortització de les obres a realitzar. El preu del lloguer es concretarà en una contraprestació no dinerària (valor econòmic mensual de les obres a realitzar) i, en el seu cas, dinerària.

Preu referència m²	Preu total	Contraprestació no dinerària
2,00 €	$51,05 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m}^2 = 102,10 \text{ m}^2$	102,10 €/mes

6. Càlcul durada

6.1. Durada inicial del contracte

Es considera que el total del cost de la intervenció és a càrrec de la part masovera. El termini inicial resultant del càlcul base de 10,8 anys es considera que no respon als interessos de les parts i es procedeix a ajustar-ho.

$$\text{Durada inicial} = \text{Cost intervenció PM} / \text{Preu lloguer} = 13.231,01 \text{ €} / 102,10 \text{ €} = 29,5 \text{ mesos} = 10,8 \text{ anys}$$

6.2. Durada ajustada del contracte

Despeses associades i esforç econòmic

Ajustos despeses associades part propietària (imports anuals)	- IBI	308,40 €
	- Pòlissa multirisc (contingut i continent)	176,00 €
	- Manteniment	600,00 €
Ajustos despeses associades part masovera (imports anuals)	- Despeses comunitat i taxa escombraries	276,00 €
	- Reparacions l'ús i/o desgast ordinari	553,00 €
	- Consums/subministraments individualitzats (estimació)	1.116,00 €

Ajustos relació econòmica i temporal

Ajustos obligacions econòmiques part propietària (imports anuals)	- Material i altres partides obra (total)	7.731,57 €
	- Pòlissa resp. civil, accidents i robatori (durant execució obra)	854,00 €
Ajustos obligacions econòmiques part masovera (imports anuals)	- Mà d'obra rehabilitació i millores (total)	4.645,44 €

Durada ajustada = Cost intervenció part masovera / Preu lloguer = 4.645,44 € / 102,10 € = **3,7 anys**

6.3. Durada final

Durada ajustada + Tram adicional renda	+15 mesos	125,10 €/mes
---	-----------	--------------

7. Concreció de l'operació en el contracte (LAU)

A partir dels càlculs anteriors s'estableixen les condicions del contracte pel que fa a renda i durada del contracte. Es calculen les contraprestacions dineràries i no dineràries de cada agent.

Durada del contracte

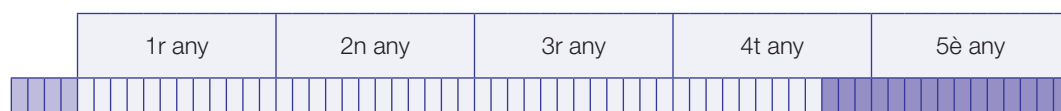
- La durada del contracte d'arrendament serà de 5 anys = 60 mesos (4 mesos d'execució obra + 60 mesos d'ús de l'habitatge).
- El termini per a la realització de les obres s'estima entre 2 i 4 mesos, a partir de l'obtenció dels permisos per part de l'ajuntament corresponent i fins a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
- La durada començarà a partir del dia que s'estengui l'acta final de les obres (una vegada transcorregut el termini màxim de quatre mesos per executar les obres).
- En el cas que la durada es comenci a comptar des de l'atorgament del contracte no es podrà residir-hi fins que no es disposi de la cèdula d'habitabilitat. Es compensarà aquest període de no-ocupació sigui perllongant la durada per un termini equivalent o mitjançant una compensació econòmica.

Renda

- L'import mensual serà de 125,10 € mes que es satisfarà:
 - Durant 45 mesos: contraprestació no dinerària (102,10 € mes)
 - Durant 45 mesos: contraprestació dinerària (23 €)
 - Durant 15 mesos: contraprestació dinerària = 125,10 € (fins a la finalització dels 5 anys = 60 mesos)
- En el cas d'inici de la durada des del final d'obres durant 15 mesos: contraprestació dinerària (125,10 €).
- En el cas d'inici des de l'atorgament del contracte durant 15 mesos: contraprestació dinerària (98,00 €). En el cas que la renda no dinerària i l'amortització s'apliquin des de la signatura del contracte, es compensarien econòmicament els mesos de no-ocupació de l'habitatge (4 mesos x 102,10 € = 408,4 €) durant els 15 mesos ($408 \text{ €} / 15 = 27,2 \text{ € mes}$) a raó d'una renda mensual de 97,9 € mes ($125,10 - 27,2 \text{ €}$).

Esquema del contracte

Durada i renda a comptar des de l'atorgament del final d'obra



- Període execució obres 4 m (fins a final d'obra i obtenció cèdula d'habitabilitat)
 - Període amortització 45 m: contraprestació no dinerària = 102,10 + dinerària = 23 € mes
 - Període posterior amortització obra: contraprestació dinerària = 125,10 €
- Total contracte: 7.500,00 € (125,10 € x 60 mesos)**

Esquema del contracte

Durada i renda a comptar des de l'inici de les obres



- Període execució obres 4 m (fins a final d'obra i obtenció cèdula d'habitabilitat)
 - Període amortització 45 m: contraprestació no dinerària = 102,10 + dinerària = 23 € mes
 - Període posterior amortització 15 mesos: contraprestació dinerària inicial = 125,10 € mes
- Període 4 m sense ocupar l'habitatge: import $102,10 \times 4 = 408,40 \text{ €}$ (total)
 Compensació renda període no ocupat: $102,10 \times 4 = 408,40 \text{ €}$
 Distribució entre mesos posteriors a amortització obres: $408,40 \text{ €} / 15 \text{ mesos} = 27,20 \text{ € mes}$
 Renda ajustada període 15 mesos: 97,90 € ($125,10 \text{ €} - 27,20 \text{ €} = 97,90 \text{ €}$)
Total contracte: 7.098,00 € = 5.629,50 € (=125,10 € x 45 m) + 1.468,50 € (=97,90 € x 15)

Annexos al contracte

El contracte de l'exemple analitzat hauria de contenir la següent informació:

- Annex 1. Informe tècnic:
 - Fitxa urbanística lliurada per l'ajuntament
 - Descripció de l'estat actual
 - Descripció de les obres a realitzar
 - Valoració dels materials a aportar per la propietat
 - Valoració econòmica de la inversió global de millora, als efectes de la clàusula primera
 - Termini per a l'execució de les obres
 - Designació de coordinador tècnic de l'obra
 - Croquis habitatge i quadre superfícies habitatge
- Annex 2. Clàusules contractuals comunes
- Annex 3. Pòlissa de responsabilitat civil, accidents i robatori
- Annex 4. Assegurança multirisc (inclou cobertura d'incendis)
- Annex 5. Document de compromís Avalloguer

Intervenció entitat col·laboradora (Administració pública o entitat Tercer Sector)

Aspectes del contracte en el cas que la relació de masoveria s'estableixi entre tres parts signants: part propietària, part masovera i una entitat col·laboradora (EC) (Administració pública o Tercer Sector):

- La relació jurídica a establir, entre d'altres, podria ser:
 - L'EC podria ostentar la condició de part arrendatària del contracte durant l'execució de les obres i fins que les obres finalitzin, moment en què es produiria la novació subjectiva, passant la part masovera a tenir la consideració de part arrendatària i ser titular dels drets i les obligacions. Durant el temps d'execució de les obres, la part masovera ostentaria una expectativa de dret rescindible en el cas d'incompliment de les obligacions.
 - La part propietària podria atorgar un contracte d'arrendament o cessió a l'EC amb facultat per sotsarrendar o cedir a la futura part masovera.
- La intervenció, entre d'altres, podria ser:
 - Aportació d'una part de la inversió i compromís de realitzar totes o una part de les obres en els termes previstos:
 - Pressupost materials i altres partides 7.731,57 €
 - Pòlissa responsabilitat civil, accidents i robatori (obra)..... 854,00 €
 - Direcció i supervisió, designant un coordinador tècnic.
 - Seguiment de les obres pel coordinador tècnic que designi.

- Procurar la llicència d'obres preceptiva.
- Preparació i tramitació documentació per a l'obtenció de totes les llicències i autoritzacions necessàries.

Taules

1. Característiques de l'immoble

RENTA DISPONIBLE MASOVER	1.000,00
MEMBRES UNITAT CONVIVÈNCIA	1

PREU				
IMMOBLE	SUPERFÍCIE	Tipus (*)	Preu / m ²	Total
Habitatge	51,05	Lloguer social	2,00	102,10

DURADA EN MESOS				
Desitjada	Inicial costos	Inicial (cost+desp.)	Ajustada	Final
45	129,59	97,30	45	60
Equivalència en anys				
3,75	10,80	8,11	3,79	

2. Càlcul durada i renda del contracte

Durada inicial

COSTOS					
Cost intervenció	Agent				Total
Costos obra	Propietari	Finançament (*)	Masover	Altres	
Cost intervenció	0,00	RH	12.377,00		12.377,00
					0,00
					0,00
Altres costos					
Assegurança: resp. civil...		RP	854,00		854,00
					0,00
					0,00
Total costos	0,00		13.231,00	0,00	13.231,00

DURADA INICIAL	
Preu lloguer mes	102,10
Total costos	13.231,00
Mesos	129,59
Anys	10,80

Durada ajustada

COSTOS						DIFERÈNCIA COSTOS (durada inicial - durada ajustada)
Cost intervenció	Agent				Total	
Costos obra	Propietari	Finançament (*)	Masover	Altres		
	7.732,00	RH	4.645,00		12.377,00	7.732,00
					0,00	0,00
					0,00	0,00
Altres costos						
Assegurança: resp. civil...	854,00				854,00	854,00
					0,00	0,00
					0 0,00	0,00
Total costos	8.586,00	4.645,00		0,00	13.231,00	8.586,00

DURADA AJUSTADA	
Preu lloguer mes	102,10
Total costos	4.645,00
Mesos	45
Anys	3,8

Despeses associades i esforç econòmic

DESPESES ASSOCIADAES									
Despeses associades		Agent							Total any 1
Despeses contractuals (generals)	M/A	Propietari	Total	Finançament (*)	Masover	Total	Altres	Total	
IBI	A	308,00	308,00			0,00		0,00	308,00
Assegurança: Multirisc...	A	176,00	176,00			0,00		0,00	176,00
Taxes i comunitat...	M		0,00	RP	23,00	276,00		0,00	276,00
Manteniment	M	50,00	600,00			0,00		0,00	600,00
Porteria	M		0,00			0,00		0,00	0,00
	M		0,00			0,00		0,00	0,00
	M		0,00			0,00		0,00	0,00
	M		0,00			0,00		0,00	0,00
	M		0,00			0,00		0,00	0,00
Serveis i subministraments	M/A								
Llum	M		0,00	RP	77,00	924,00		0,00	924,00
Aigua	M		0,00	RP	16,00	192,00		0,00	192,00
Gas	M		0,00			0,00		0,00	0,00
Conservació	M	46,00	552,00			0,00		0,00	552,00
	M		0,00			0,00		0,00	0,00
Total despeses			1.636,00			1.392,00		0,00	3.028,00

Esforç econòmic RP durada inicial	12,26%
Esforç econòmic RP durada ajustada	11,60%

En relació amb l'esforç econòmic es calcula la quantitat de renda que haurà de disposar la part masovera per tal que la quantitat mensual a pagar en concepte de renda contractual i les despeses no sigui superior al 30% de la renda familiar disponible de la unitat de convivència de la part masovera.

3. Resum

COST GLOBAL						Esforç econòmic RP durada inicial		12,26%	
Cost intervenció		Despeses associades			Cost global	Esforç econòmic RP durada ajustada			11,60%
Import total		Import any 1	Anys	Import total					
Propietari	8.586,00	1.636,00	3,80	6.216,80	14.802,80				
Masover	4.645,00	1.392,00	3,80	5.290,60	9.934,60				
Altres	0,00	0,00		0,00	0,00				
Total	13.231,00	3.028,00		11.506,40	24.737,40				

RENDA CONTRACTUAL + DESPESES							RESUM		
Total mesos contracte		60	Mesos	Recursos econòmics (RP)	Esforç econòmic (RP)	Mesos	Recursos econòmics (RP)	Esforç econòmic (RP)	Total renda contracte
			45			15			7.567,88
Preu lloguer			102,10	0,00	0%	102,10	102,00	10%	Total mesos contracte 60
Despeses contractuals			23,00	23,00	2%	23,00	23,00	2%	
Serveis i subministraments			93,00	93,00	9%	93,00	93,00	9%	
Renda dinerària complementària			0,00	0,00	0%	0,00	0,00	0%	Total anys contracte 5,00
Total renda mes			218,10	116,00	11,60%	218,10	218,00	21,80%	

Nota: L'exemple es desenvolupa en els seus trets bàsics a partir d'un cas real impulsat per Caritas i la Cambra de la Propietat de Manresa. Tanmateix, s'han afegit alguns elements, partides i imports estimats (manteniment, subministraments, etc.) d'elaboració pròpia.

Masoveria urbana

Annexos

Annex 1. Quadre de les condicions d'habitabilitat

Condicions d'habitabilitat D.141/2012

ANNEX 2 HABITATGES PREEXISTENTS

Referència del projecte: **referència**

Àmbit d'aplicació:

- ☐ Habitatges construïts amb anterioritat a 1984 ☐ Habitatges fruit d'intervencions en edificis existents amb consideració d'usat (annex 4 grups E, F, H, J)

REQUISITS GENERALS

■ Construcció	Característiques de la construcció que conforma o afecta l'habitatge: - ser sòlida - evitar que traspuï humitat - ser estanca a les aigües pluvials - evitar la inundació de l'habitatge - el sòl trepitjable tant de l'habitatge com del seu accés ha d'estar completament pavimentat, no ser polsegós i no implicar perill a les persones - els desnivells > 0,60m es protegiran amb elements protectors o baranes resistents als cops
■ Instal·lacions	Fontaneria: - Subministrament directe de xarxa - Captació pròpia o aforament → Dipòsit de 200 l / habitatge Sanejament: - Connexió a xarxa pública de clavegueres: → Sí → No: Depuració prèvia Electricitat: - Si l'habitatge està situat en un nucli urbà, o té la possibilitat d'estar connectat a una xarxa exterior de subministrament d'energia elèctrica amb condicions econòmiques similars a les d'un habitatge situat en nucli urbà, es garantirà les condicions fixades en l'apartat "Interior habitatge: electricitat"
■ Espais d'accés a l'habitatge	Accés: - Comunicació de l'habitatge amb el seu exterior - L'accés, no pot servir d'accés obligat a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge o comunitari Il·luminació artificial: - Ha de tenir un sistema elèctric d'il·luminació de manera que quan s'hi transiti quedi il·luminat

REQUISITS DE L'HABITATGE

■ Composició mínima	Una sala (S), una cambra higiènica (CH), un equip de cuina instal·lat i permetre la instal·lació directa d'un equip de rentat de roba.																														
■ Superfície útil interior	Su ≥ 20 m ² ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ☐ Su ≥ 36 m ² ⁽³⁾ ☐																														
■ Instal·lacions	- Fontaneria Instal·lació d'aigua freda que: - està en bon estat - dona servei, com a mínim, a: * pica de la cuina * lavabo * banyera o dutxa * equip rentat de roba Instal·lació d'aigua calenta (ACS) que: - està en bon estat - dona servei, com a mínim, a: * pica de la cuina * lavabo * banyera o dutxa - admet un consum seguit d'ACS en les següents condicions: 50 l a 40°C amb un cabal ≥ 10 l/m																														
	- Sanejament - Xarxa d'evacuació que * està en bon estat * connecta amb tot l'equip que el requereix - Tots els desguassos tenen un dispositiu sifònic																														
	- Electricitat <table> <tr> <th>mecanismes</th><th>núm.</th><th>segons dependència o equip</th><th>Característiques de la instal·lació interior:</th></tr> <tr> <td>punts de llum</td><td>≥ 1</td><td>amb interruptor independent a cada peça</td><td>- disposa, com a mínim, d'un interruptor de control de potència (ICP)</td></tr> <tr> <td>endolls</td><td>≥ 1</td><td>per a cada aparell d'equip obligatori</td><td>- no implica un risc per a les persones ni pertorbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions</td></tr> <tr> <td></td><td>≥ 2</td><td>sala</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>≥ 4</td><td>sala amb equip de cuina</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>≥ 2</td><td>cuina</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>≥ 1</td><td>habitacions</td><td></td></tr> </table>	mecanismes	núm.	segons dependència o equip	Característiques de la instal·lació interior:	punts de llum	≥ 1	amb interruptor independent a cada peça	- disposa, com a mínim, d'un interruptor de control de potència (ICP)	endolls	≥ 1	per a cada aparell d'equip obligatori	- no implica un risc per a les persones ni pertorbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions		≥ 2	sala			≥ 4	sala amb equip de cuina			≥ 2	cuina			≥ 1	habitacions			
mecanismes	núm.	segons dependència o equip	Característiques de la instal·lació interior:																												
punts de llum	≥ 1	amb interruptor independent a cada peça	- disposa, com a mínim, d'un interruptor de control de potència (ICP)																												
endolls	≥ 1	per a cada aparell d'equip obligatori	- no implica un risc per a les persones ni pertorbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions																												
	≥ 2	sala																													
	≥ 4	sala amb equip de cuina																													
	≥ 2	cuina																													
	≥ 1	habitacions																													

⁽¹⁾ Superfície útil interior: superfície amb alçada lliure ≥ 1,90 m

⁽²⁾ Superfície mínima de l'habitatge usat o preexistent: es preveu l'excepcionalitat dels habitatges de superfície útil mínima entre 15 i 20 m², que hagin estat construïts amb llicència d'obres sol·licitada abans de l'1 de febrer de 1984 i que disposin de cèdula d'habitabilitat vigent obtinguda abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret (3-11-2012).

⁽³⁾ En les intervencions dels grups E i F (divisió d'habitatges): L'habitatge amb consideració d'usat dona compliment a l'annex 2 excepte pel que fa a la superfície útil, que ha de ser com a mínim de 36 m².

HABITATGES preexistents intervencions en edificis existents

Condicions d'habitabilitat D.141/2012

ANNEX 2 HABITATGES PREEXISTENTS

construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984

SALA (EM)

Superfície útil →	- $S_u \geq 10 \text{ m}^2$ - Si conté equip de cuina: 14 m^2	Configuració →	- alçada útil mínima $\geq 1,90 \text{ m}$ - admet la inscripció d'un quadrat en planta de $2,40 \times 2,40 \text{ m}$ - no té cap estrangulació en planta $< 1,40 \text{ m}$ (excepte en el pas entre sala d'estar-cuina) - si la sala inclou l'espai de l'equip de cuina (EMC), la superfície vertical oberta que relacioni els dos espais $\geq 1,40 \text{ m}^2$
Ventilació →	- Obertura en façana, directa o a través de galeria a: * espai públic * pati d'illa * pati parcel·la amb superfície en planta $\geq 4 \text{ m}^2$ i permet la inscripció d'un cercle de $\varnothing \geq 1,80 \text{ m}$ - sup. obertures: $\geq 0,80 \text{ m}^2$ entre $0,80 \text{ m}$ i 2 m d'alçada	Característiques →	- no conté cap aparell higiènic - no es fa a través seu l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria de cap altra peça

HABITACIONS (H)

Superfície útil →	- $S \geq 5 \text{ m}^2$	Configuració →	- alçada útil mínima $\geq 1,90 \text{ m}$ - admet la inscripció d'un quadrat en planta de $1,80 \text{ m} \times 1,80 \text{ m}$
Ventilació →	- Obertura en façana, directa o a través de galeria a: * espai públic * pati d'illa * pati de parcel·la - sup. obertures: $\geq 0,40 \text{ m}^2$ entre $0,80 \text{ m}$ i 2 m d'alçada	Característiques →	- es pot independitzar - no conté: * l'equip obligatori de cuina ni rentat de roba * cap aparell higiènic que sigui un vàter, safareig o abocador

CUINA (C) (peça independent)

Configuració →	- alçada útil mínima $\geq 1,90 \text{ m}$
Ventilació →	- directa a l'aire lliure - a través de conducte: * vertical: activat estàticament, o bé activat mecànicament * horitzontal: activat mecànicament

Equip de cuina

Composició →	- com a mínim, per una aigüera i un aparell de coccio elèctric o de gas i en una mateixa peça
Característiques →	- la peça on està inclòs no disposa de cap aparell higiènic

CAMBRES HIGIÈNIQUES (CH)

Composició →	- conté vàter
Ventilació →	- directa a l'aire lliure (façana, espai públic, pati d'illa, pati de parcel·la, pati de ventilació) - a través de conducte: * vertical: activat estàticament, o bé activat mecànicament * horitzontal, activat mecànicament
Configuració →	- alçada útil mínima $\geq 1,90 \text{ m}$
Característiques →	- és independitzable - la dutxa o banyera té impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada $\geq 2,10 \text{ m}$

Equip higiènic

Composició →	- format, com a mínim, per: * un vàter * un lavabo * una dutxa o banyera en bon estat.
---------------------	--

Equip de rentat de roba

Composició →	Disposa de: - una presa d'aigua freda - un desguàs - una presa de corrent
---------------------	--

GALERIA

Configuració / Ventilació →	- peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure - superfície vidriada $\geq 60\%$ superfície de façana - superfície d'il·luminació i ventilació $\geq \sum$ superfícies d'il·luminació i ventilació de les estances que s'obrin a l'exterior
------------------------------------	--

DECRET 141/2012 "Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cédula d'habitabilitat" novembre de 2012 Oficina Consultora Tècnica. COAC

Annex 2. Plantilla síntesi del procediment

1. Parts intervinents

Titular (part propietària)
Usuari (part masovera)

2. Definició de la gestió

Privada/Mixta/Adm. pública

3. Identificació jurídica de l'immoble

Tipus immoble
Superfície
Situació urbanística
Situació registral i càrregues

4. Identificació física i econòmica de la intervenció (inspecció visual)

4.1. Requisits administratius

Cèdula d'habitabilitat
Certificat eficiència energètica

4.2. Determinació de les actuacions

Estat actual
Actuacions necessàries
Actuacions complementàries

4.3. Requisits tècnics (vinculats al tipus de permís per realitzar les obres)

Assabentat
Llicència d'obres menors
Llicència d'obres majors

4.4. Determinació del cost de la intervenció

Cost intervenció

5. Elements per establir la relació econòmica i temporal

Cost intervenció PM (Part Masovera)
Despeses associades habitatge
Preu lloguer

6. Càlcul durada

6.1. Durada inicial del contracte

Durada inicial	Cost intervenció part masovera (PM) / Preu lloguer	
	Part propietària	Part masovera
Durada desitjada contracte		
Despeses associades		
Esforç econòmic		

6.2. Durada ajustada del contracte

Ajustos a càrrec part masovera
Ajustos a càrrec part propietària

Durada ajustada	Cost intervenció ajustat part masovera (PM) / Preu lloguer
Despeses associades	
Esforç econòmic	

6.3. Durada final

Durada ajustada + Tram addicional (si escau)
--

7. Resum renda contractual mensual/anual

	Mensual	Anual
Durada contracte		
Contraprestació no dinerària		
Contraprestació dinerària		
Despeses associades		
Esforç econòmic		

8. Pla de tresoreria

	Recursos necessaris	Recursos disponibles	Saldo
Pagaments			
Cobraments			

Annex 3. Taula format Excel editable d'avaluació econòmica i temporal

Avaluació temporal i econòmica contracte masoveria urbana: durada i renda

RENDA DISPONIBLE MASOVER				
MEMBRES UNITAT CONVIVÈNCIA				

	PREU			
IMMOBLE	SUPERFÍCIE	Tipus (*)	Preu / m ²	Total
Habitatge				

DURADA EN MESOS				
Desitjada	Inicial costos	Inicial (cost+desp)	Ajustada	Final
Equivalència en anys				

(*) Finançament:

- Recursos econòmics
 - Recursos propis RP
 - Ajuts AJ
 - Altres A
- Recursos humans RH

Agent:

- Masover M
- Propietari P
- Altres A

Periodicitat:

- Anual A
- Mensual M

DURADA INICIAL
Preu lloguer mes
Total costos
Mesos
Anys

COSTOS					DIFERÈNCIA COSTOS (durada inicial - durada ajustada)	DURADA AJUSTADA
Cost intervenció	Agent			Total		Preu lloguer mes
Costos obra	Propietari	Finançament (*)	Masover		Altres	
Altres costos						
Total costos						

DURADA AJUSTADA
Preu lloguer mes
Total costos
Mesos
Anys

Quadres resum

COST GLOBAL				
Cost intervenció	Despeses associades			Cost global
Import total	Import any 1	Anys	Import total	
Propietari				
Masover				
Altres				
Total				

Esforç econòmic RP durada inicial
Esforç econòmic RP durada ajustada

RENDA CONTRACTUAL + DESPESES							RESUM
	Mesos	Recursos econòmics (RP)	Esforç econòmic (RP)	Mesos	Recursos econòmics (RP)	Esforç econòmic (RP)	Total renda contracte
Total mesos contracte							
Preu lloguer							Total mesos contracte
Despeses contractuals							
Serveis i subministraments							Total anys contracte
Renda dinerària complementària							
Total renda mes							

Durada i renda del contracte: Manual usuari full de càlcul

Dades a introduir:

0. INTRODUIR DADES A LES CASELLES EN COLOR. CASELLES EN BLANC MOSTREN RESULTATS.

1. RENDA DISPONIBLE PART MASOVERA I MEMBRES UNITAT CONVIVÈNCIA
2. SUPERFÍCIE IMMOBLE
3. PREU LLOGUER

Es recomana conèixer el preu del lloguer per m² d'un habitatge de similars característiques al mercat lliure, protegit o social, en funció dels interessos i objectius de les parts.

4. DURADA DESITJADA

Com a punt de partida es recomana que les parts manifestin els seus interessos pel que fa a la durada del contracte. Aquest aspecte ajudarà a posar en relació la resta de valors per tal d'establir l'acord.

Si les parts acorden de forma prèvia una «durada desitjada» es podrà determinar la quantia dels costos a ajustar i calcular la «durada ajustada» mitjançant la fórmula que facilita el programa d'Excel: *dades/anàlisi condicional/cercar l'objectiu*. Aquesta opció requerirà la introducció de totes les dades en el full d'Excel que es troba a <http://www.diba.cat/documents/479934/0/PLANTILLA+EXCEL+MASOVERIA+URBAN+A+EDICI%C3%93.xls/cc165385-71e8-4364-a2bb-4aa606b714c4>.

Un cop introduïdes les dades aplicar la fórmula cercar l'objectiu de la següent forma: Definir casella dels mesos de la «durada ajustada» amb el valor de la «durada desitjada» modificant el valor de la casella «costos masover».

5. DURADA FINAL

S'introduirà al final del procés de càlcul, si, en el seu cas, un cop calculada la durada ajustada, s'afegeix un nou tram o període de durada successiu addicional (durada final).

6. COST INTERVENCIÓ

El cost té a veure amb els immobles, mentre que la despesa es relaciona amb els pagaments que es realitzen a canvi de serveis. Els objectes físics o materials tenen cost, mentre que els serveis representen despeses. S'introdueixen imports per partides, per agents (P_propietari; M_masover; A_altres) (per calcular posteriorment la durada ajustada) i per fonts de finançament (RP_recursos propis; AJ_ajuts; A_altres; RH_recursos humans).

7. DESPESES ASSOCIADES

Despeses associades a la titularitat o derivades de l'ús de la propietat: Les despeses associades són elements a tenir en compte per establir el contracte però no són costos derivats de la mateixa actuació. Poden tenir uns imports certs (IBI...) o haver de fer una previsió (subministraments, conservació ús diari, etc.). Es tindran en compte a efectes de l'esforç mensual a realitzar.

S'introdueixen les despeses per agents (P_propietari; M_masover; A_altres), si són quantitats mensuals (M) o anuals (A), i per fonts de finançament (RP_recursos propis; AJ_ajuts; A_altres; RH_recursos humans).

La quantitat a pagar en concepte de lloguer i despeses no hauria de ser superior al percentatge que es determini de la renda neta familiar de la unitat de convivència de la part masovera.

Càlculs:

1. CÀLCUL DURADA INICIAL

Automàticament es realitza el càlcul base: cost intervenció part masovera (PM) / preu lloguer.

2. CÀLCUL DURADA AJUSTADA

Es calcula la durada ajustada del contracte tenint en compte només el cost d'intervenció PM. És possible «recalcular» el termini del contracte («la durada inicial») ajustant les assignacions de costos als diferents agents intervinents. L'opció «cercar l'objectiu» permet determinar la quantitat dels costos a ajustar en funció de la durada desitjada.

3. COST GLOBAL

Es presenta un quadre resum de costos i de despeses per agents.

En les despeses associades cal introduir els anys de contracte per tal de calcular el cost global en la durada total del contracte.

4. RENDA CONTRACTUAL + DESPESES ASSOCIADES

Es presenta un quadre resum de la renda contractual per tipus de contraprestació amb la possibilitat de calcular diferents trams de renda al llarg del contracte. En el cas d'haver introduït una durada final (TOTAL MESOS CONTRACTE) superior a la durada ajustada, en aquesta taula s'introduiran els imports referents a aquest tram addicional de renda. Es calcula el percentatge d'esforç econòmic en cada fase dels acords del contracte tant del que representaria la «renda total» com del que representaria només la part de «contraprestació dinerària». Es calcula el total de mesos i de renda del contracte.

PLA DE TRESORERIA: Es recomana realitzar un pla de tresoreria desglossant les partides de costos i ingressos per conceptes i per anys i/o mesos per tal de comprovar les necessitats de finançament al llarg de la intervenció i del contracte.