

Dictamen 17·2013

sobre el Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge.



Dictamen 17.2013

sobre el Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge.

Índex

DICTAMEN 17/2013 sobre el Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge	2
--	---

DICTAMEN 17/2013 sobre el Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió extraordinària del dia 21 d'octubre de 2013, aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 26 de setembre de 2013 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge.

El Projecte de decret es va acompanyar d'una memòria general, d'un informe jurídic preliminar, d'un informe jurídic actualitzat i d'un informe de valoració de les alegacions presentades en el tràmit d'audiència i d'informació pública.

La Comissió de Treball de Desenvolupament Territorial i Medi Ambient es va reunir el dia 18 d'octubre i va elaborar la Proposta de dictamen.

II. CONTINGUT

El Projecte de decret consta d'un preàmbul, setanta quatre articles englobats en cinc capítols, cinc disposicions addicionals, set disposicions transitòries, quatre disposicions derogatòries, tres disposicions finals i un annex.

En el preàmbul es descriu el marc competencial i normatiu en què s'insereix el Projecte de decret. També es fa un resum del contingut de la norma.

El capítol 1 s'anomena "Disposicions generals" i engloba els articles de l'1 al 7. L'article 1 estableix que la norma té per objecte aprovar i desplegar el Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya i s'instrumentalitza aquest Pla. En l'article 2 s'enumeren les actuacions susceptibles d'ésser protegides. En l'article 3 es determinen quatre zones geogràfiques a efectes d'atorgament d'ajuts, de fixació de la renda màxima de lloguer i dels preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial. En l'article 4 es determina la manera de calcular els ingressos de les persones sol·licitants. En l'article 5 s'enumeren els ajuts establerts en el Pla, i en l'article 6 s'estableix que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'aprovar les bases reguladores per desplegar i concretar els ajuts. L'article 7 determina que els ajuts de plans estatals d'habitatge complementaran les mesures que preveu aquest Decret.

El capítol 2 s'anomena "Els programes socials d'habitatge", es divideix en cinc seccions i engloba els articles del 8 al 25. La secció 1 comprèn els articles 8 i 9 i determina les actuacions que s'inclouen en els programes socials d'habitatge, les finalitats dels programes i les condicions, tant dels habitatges com de les persones o entitats sense ànim de lucre, per accedir-hi. La secció 2, articles del 10 al 13, regula els ajuts per al pagament de l'habitatge. La secció 3 s'anomena "La mediació per al lloguer social" i

engloba els articles del 14 al 20. En aquesta secció, entre d'altres qüestions, s'estableix l'objecte de la mediació, es regula la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, s'estableix el procediment d'adjudicació d'habitatges i s'especifiquen les contraprestacions per als propietaris dels habitatges. La secció 4 s'anomena "Els habitatges d'inserció" i inclou els articles del 21 al 24. En aquesta secció s'estableix l'objectiu de crear els habitatges d'inserció i les condicions dels habitatges; també es regula la Xarxa d'Habitatges d'Inserció i els ajuts a les entitats gestores dels habitatges. La secció 5, article 25, regula les actuacions socials en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana.

El capítol 3 s'anomena "Programa de foment de la rehabilitació", es divideix en tres seccions i engloba els articles del 26 al 39. La secció 1, que comprèn els articles del 26 al 33, estableix, entre d'altres qüestions, l'objecte del Programa de foment de la rehabilitació, les actuacions susceptibles de rebre ajuts d'aquest programa, les modalitats d'ajuts, les condicions per accedir als ajuts i el règim de compatibilitat dels ajuts. La secció 2 regula les mesures de foment a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges, estableix les actuacions de caràcter prioritari i les actuacions que se'n consideren excloses i la quantia i limitacions de les subvencions. La secció 3 regula les mesures de foment a la rehabilitació en les àrees de rehabilitació, s'estableix l'objecte d'aquestes mesures i es preveu la subscripció de convenis de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge i els municipis que han declarat un àrea de rehabilitació per tal d'establir les condicions dels ajuts, els destinataris i el programa i el calendari d'execució de les actuacions.

El capítol 4 s'anomena "Programa d'habitatges amb protecció oficial", es divideix en quatre seccions i engloba els articles del 40 al 58. En la secció 1, articles del 40 al 43, es determina quins habitatges poden ser de protecció oficial, s'estableix la modalitat d'ajuts públics per a aquest programa, s'estableixen les modalitats d'aquest habitatges en funció dels ingressos de les persones a les quals es destinen i es regulen les característiques dels habitatges. En la secció 2, que engloba els articles del 44 al 51, es regula el procediment de qualificació provisional i definitiva dels habitatges amb protecció oficial i la vigència de la qualificació. També es regula el preu de venda del sòl destinat a la construcció d'aquests habitatges i la renda màxima i els preus màxims dels habitatges. En la secció 3, que engloba els articles del 52 al 56, es regulen el règim jurídic i les condicions de transmissió del habitatges amb protecció oficial. En la secció 4, articles 57 i 58, es regulen els allotjaments col·lectius protegits.

El capítol 5 s'anomena "Altres mesures connexes i complementàries", es divideix en quatre seccions i engloba els articles del 59 al 74. La secció 1, que engloba els articles del 59 al 64, regula les oficines locals d'habitatge i les borses de mediació per al lloguer social. La secció 2, en els articles del 65 al 70, regula l'avalloguer que és el règim de cobertures de cobrament de les rendes dels contractes de lloguer. La secció 3, en l'article 71, regula l'ofideute és a dir, el servei d'assessorament sobre el deute hipotecari. La secció 4, que engloba els articles del 72 al 74, regula les meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.

La disposició addicional primera encomana a l'Institut Català del Sòl la gestió del reconeixement del dret a l'avalloguer. La disposició addicional segona estableix que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'aprovar les bases de les subvencions i les convocatòries que preveu el Decret. La disposició addicional tercera estableix que els ajuts s'atorgaran en funció de les disponibilitats pressupostàries. La disposició addicional quarta estableix les competències dels consorcis d'habitatges. La disposició addicional cinquena estableix el preu màxim dels habitatges de protecció oficial de

promoció pública.

La disposició transitòria primera regula els habitatges de compravenda pendents de transmissió.

La disposició transitòria segona estableix que els promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer que es comprometen a llogar-los durant 10 anys, sense rebre ajuts, poden sol·licitar el termini de protecció per 10 anys.

La disposició transitòria tercera estableix que a les sol·licituds de qualificació provisional pendents de resoldre se'ls aplica aquest Decret.

La disposició transitòria quarta estableix la normativa que s'ha d'aplicar a les promocions qualificades provisionalment a l'empara del Decret 13/2010, de 2 de febrer.

La disposició transitòria cinquena estableix que els preus del sòl destinat a habitatge protegit es mantenen si, durant la seva vigència, es van aprovar inicialment instruments de gestió urbanística.

La disposició transitòria sisena estableix que, mentre no es determinin les adscripcions de les comarques i municipis de Catalunya a cadascuna de les zones geogràfiques, continua vigent la distribució actual.

La disposició transitòria setena estableix que fins que no s'aprovin els preus màxims de venda i les rendes màxims de lloguer dels habitatges amb protecció oficial continuen vigents els actualment existents.

Les quatre disposicions derogatòries deroguen el Decret 13/210, de 2 de febrer; el Decret 171/2012, de 27 de desembre; l'Ordre TES/36/2012, de 27 de febrer; el Decret 54/2008, d'11 de març i el Decret 171/2008, de 26 d'agost.

La disposició final primera estableix la vigència d'aquest Pla fins que no entri en vigor un nou Pla. La disposició final segona faculta el conseller per desenvolupar, mitjançant ordre, alguns dels aspectes regulats en el Decret. La disposició final tercera faculta el conseller competent en matèria d'habitatge per signar els convenis i acords necessaris amb l'Administració de l'Estat per tal de coordinar el que estableix aquest Decret amb el Reial decret 233/2013, de 5 d'abril.

En l'annex es relacionen els municipis considerats àrees de demanda residencial forta i acreditada.

III. OBSERVACIONS GENERALS

Primera. El CTEESC constata que el Projecte de decret manté una línia de continuïtat en les polítiques d'habitatge del Govern de la Generalitat de Catalunya pel que fa a les formulacions teòriques bàsiques. Malgrat això, la manca d'objectius, de planificació i de quantificacions comporta que els programes quedin reduïts a uns principis generals de prioritats de les polítiques del Govern en matèria d'habitatge que es concretaran, convocatòria a convocatòria, en funció de les disponibilitats pressupostaries, cosa que pot desvirtuar la mateixa naturalesa dels plans d'habitatge.

Segona. D'acord amb l'observació general primera, el CTESC sol·licita que, quan s'elabori el desenvolupament normatiu d'aquest Decret, se li trameti per conèixer-ne el contingut i emetre'n dictamen.

Tercera. El CTESC considera que, per a una valoració real de la transcendència econòmica i social que tindrà l'execució del Pla pel dret a l'habitatge, hagués estat convenient disposar de la memòria econòmica que preceptivament ha d'acompanyar el Projecte de decret.

Quarta. El CTESC valora el fet que, tal i com s'assenyala en el preàmbul del Projecte de decret, el Govern prioritzi el desenvolupament dels programes socials dins el Pla de l'habitatge, com ara, els ajuts per al pagament de l'habitatge, la mediació en el lloguer social, els habitatges d'inserció i les actuacions socials en àrees de risc d'exclusió residencial. El CTESC considera necessari que aquesta prioritització es faci efectiva en els programes que desenvolupi el Pla.

Cinquena. El Projecte de decret remet les condicions dels ajuts a les convocatòries posteriors, fet que pot comportar el risc que els imports dels ajuts puguin variar d'una convocatòria a una altra. D'altra banda, el CTESC recomana que la norma prevegi que les convocatòries siguin anuals, especialment les que s'estableixen en els programes socials d'habitatge.

Sisena. El CTESC considera necessari que el Govern dediqui recursos econòmics per impulsar la rehabilitació d'edificis i habitatges a Catalunya, per tal de reactivar l'ocupació en el sector, atès l'especial impacte de la crisi sobre aquest sector, per l'efecte multiplicador sobre la resta de sectors i per l'impacte positiu destacat en la recaptació tributaria.

Setena. El CTESC considera que el Projecte de decret hauria de preveure un apartat específic que establís diferents fórmules de foment de la conversió del parc construït desocupat (estocs) a habitatge de lloguer a preu assequible, atesa la pràctica impossibilitat de promoure habitatges amb protecció oficial per manca de finançament i de recolzament públic –molt especialment del que prové de l'Estat-, i atesa l'abundància d'habitatges desocupats (en mans de promotors, de particulars, però, sobretot, en mans d'entitats financeres).

Vuitena. El CTESC recomana que la promoció d'habitatge protegit es canalitzi sobre aquelles zones en què hi hagi demanda contrastada i no hi hagi estoc.

IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. Pel que fa a l'article 17, el CTESC recomana incloure com a contraprestacions per als propietaris que signen contractes a través de les borses de mediació en el lloguer, algun tipus d'ajut directe o d'exempció fiscal per tal de compensar la reducció del preu del lloguer, a més de la garantia que la propietat es mantindrà en condicions i que rebrà el preu del lloguer.
2. Pel que fa a l'article 20, el CTESC recomana estipular com a contraprestacions per als propietaris que cedeixen pisos a les borses de mediació o a la Generalitat algun tipus d'ajut directe o d'exempció fiscal per tal de compensar la reducció del preu del lloguer, a més de la garantia que la propietat es mantindrà en condicions i que rebrà el preu del lloguer.

3. El CTESC considera que cal incorporar a l'article 27, en les actuacions del Programa de foment de la rehabilitació, la inspecció tècnica d'edificis derivada del Decret 13/2010.
4. En el títol de l'article 28, el CTESC recomana substituir "ajuts a la rehabilitació" per "ajuts del Programa de foment de la rehabilitació", per tal d'unificar-ho amb el títol de l'article 29.
5. El CTESC observa que no es recull l'exigència actual (art. 51.1.d del Decret 13/2010) que, un cop finalitzades les obres de rehabilitació protegides, els habitatges hauran de tenir les condicions necessàries per obtenir la cèdula d'habitabilitat. El CTESC recomana incloure aquesta exigència a l'art. 29.1 del Projecte de decret.
6. El CTESC considera que els ajuts públics a la rehabilitació s'han de destinar a edificis els habitatges dels quals es destinin majoritàriament a residència habitual i permanent. En aquest sentit, recomana que aquest requisit s'ha d'establir a l'art. 32.2 del Projecte de decret i no a les convocatòries.
7. El CTESC recomana substituir en la primera línia de l'article 37 "Aquest Programa" per "Aquestes mesures", atenent l'establert al títol de la secció.
8. El CTESC considera que, d'acord amb l'informe de valoració de les al·legacions, cal fer congruent la redacció dels articles 40.2 i 46, pel que fa al termini màxim de qualificació dels habitatges amb protecció oficial.
9. El CTESC recomana modificar el títol de la secció 2, del capítol 4, atès que no s'adiu amb el que s'hi regula.
10. El CTESC considera que en l'article 61.1, les funcions del conveni que es descriuen en el paràgraf quart van més enllà de la informació i l'assessorament, ja que incorpora funcions de finestreta única, per la qual cosa recomana que s'inclogui aquesta com una funció més.
11. El CTESC recomana modificar el títol de l'article 71 per adaptar-lo al contingut del que s'hi regula.
12. El CTESC recomana incorporar en la disposició addicional segona el caràcter anual de les bases de les subvencions i les convocatòries.

V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present Dictamen.

Barcelona, 21 d'octubre de 2013



El president
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva
Teresita Itoiz i Cruells

DECRET

/2013, de de , del Pla per al dret a l'habitatge.

L'article 137 del l'Estatut d'autonomia de Catalunya, estableix la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge. Aquesta competència es desenvolupa a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. El títol V de la Llei, dedicat a la política de protecció pública de l'habitatge, determina a l'article 67, que els plans d'habitatge són els instruments temporals que han d'establir la delimitació i la concreció del règim de les actuacions susceptibles de ser protegides, les modalitats d'habitatges amb protecció oficial, els criteris de prioritat en l'actuació pública, el finançament i els ajuts públics a càrrec de la Generalitat i la gestió dels ajuts estatals per portar a terme les actuacions, les garanties i les condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial, al finançament i els ajuts per a qualsevol de les actuacions susceptibles de ser protegides, i el conjunt de mesures connexes i complementàries que permetin assolir els objectius del pla en el període temporal que estableixen.

El segon apartat de l'article 67 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix que el Govern té l'obligació de promulgar plans d'habitatge d'una durada mínima de quatre anys, tot garantint que sempre hi hagi un pla d'habitatge vigent. Per aquesta raó va ser necessari aprovar el Decret 171/2012, de 27 de desembre, pel qual es prorroga la vigència del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, que inicialment era vigent fins el 31 de desembre de 2012.

Els plans d'habitatge són l'instrument que utilitzen les administracions per tal de canalitzar les polítiques públiques de foment de l'habitatge. Si bé la denominació existia anteriorment, es pot afirmar que el concepte de pla d'habitatge com el coneixem en l'actualitat, prové del sistema de convenis entre l'Estat i la Generalitat de Catalunya en el marc dels Plans d'habitatge estatals.

Tradicionalment el pla català s'integrava i complementava el pla estatal, però en la darrera dècada això s'ha anat invertint. En aquest sentit, en el darrer pla vigent 2009/2012, regulat en el Decret 13/2010, de 10 de febrer, del pla per al dret a l'habitatge, el pla estatal s'integra de manera subsidiària en el pla català.

Aquest pla es va aprovar en un moment en que ja s'havia iniciat la crisi econòmica que caracteritza el context actual. No s'intuïen els greus efectes que hi hauria en el sector de l'habitatge. En els dos darrers anys de vigència del pla la restricció del crèdit protegit també ha afectat greument als promotors, de manera que no han pogut accedir a les línies de finançament necessari. En conseqüència, la majoria d'habitatges qualificats amb protecció oficial en el darrer any i mig, no han obtingut els préstecs necessaris per finançar les promocions, malgrat que les línies del pla que ho permetien continuaven obertes.

A més de la restricció al crèdit, l'aspecte que afecta més greument als ciutadans es la possibilitat de perdre l'habitatge habitual per no poder fer front al seu pagament, i obliga a un canvi en la prioritització de les polítiques públiques d'habitatge.

A l'agreujament de la situació econòmica general, s'ha d'afegir un canvi en el marc legal de la política d'habitatge estatal que redueix les línies clàssiques de foment compartides amb les Comunitats Autònomes. Així, el recentment publicat Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril que regula el Pla estatal de foment al lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016, no preveu línies de foment de l'habitatge protegit de nova construcció, ni cap sistema de finançament de la rehabilitació d'habitatges, i es redueixen els àmbits i les previsions pressupostàries d'altres línies com la rehabilitació o els ajuts a llogaters a la mínima expressió. Per aquesta raó el Decret preveu que, si s'escau, els ajuts previstos en el

pla estatal es desenvolupin directa i independentment dels que es regulen aquí, d'acord amb els termes que s'estableixin en el necessari conveni interadministratiu de col·laboració.

Cal doncs, un nou model de pla, tant pel que fa als continguts com a l'estructura formal. En la sessió de 19 de febrer de 2013 es van presentar al Govern les línies mestres del que ha de contenir el nou Pla per al dret a l'habitatge, que es poden sintetitzar així:

- Priorització dels programes socials

El nou Pla posa l'accent en els programes socials, a diferència dels plans d'habitatge anteriors que es basaven principalment en els programes de foment de l'habitatge protegit. Això no obstant, no es volen oblidar les línies clàssiques d'actuació, ja que la regulació que es proposa té voluntat de permanència més enllà del període quadriennal habitual i, per tant cal tenir vigents instruments que puguin servir en el moment en que canviï de tendència l'actual situació econòmica

- Dos grans eixos d'actuació

L'eix social, per facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania i evitar l'exclusió social residencial, amb l'objectiu d'evitar la pèrdua de l'habitatge per motius econòmics, de facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles, i d'incentivar l'entrada al mercat de lloguer d'habitatges desocupats

L'eix econòmic, per facilitar la recuperació econòmica del sector de l'habitatge per recuperar l'ocupació, amb l'objectiu de incentivar la reactivació de la promoció d'habitatge protegit de nova construcció, i de promoure la rehabilitació

Cadascun dels objectius dels dos eixos es desenvolupen mitjançant un seguit de mesures, que són les que es regulen en el present decret.

Amb la finalitat de desenvolupar aquests objectius, el projecte de Decret s'estructura de la següent manera: cinc capítols, cinc disposicions addicionals, set disposicions transitòries, quatre disposicions derogatòries i tres disposicions finals.

El primer capítol del Decret, es refereix a les disposicions generals, determina l'objecte, les actuacions protegibles, els àmbits geogràfics d'aplicació del Pla, la forma de computar els ingressos dels sol·licitants, els tipus d'ajut que es podran obtenir i les condicions per accedir-hi, i la manera com s'encabirà dins del pla català el pla estatal, en cas que n'existeixi.

Entre les actuacions protegibles destaquen les que despleguen les tres grans línies del Pla: la primera, referent a les actuacions dels programes socials d'habitatges com són els ajuts al pagament de l'habitatge i la mediació per al lloguer social; la segona, que es refereix a la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges; i la tercera, dedicada a la promoció i qualificació d'habitatges amb protecció oficial per destinar-los a venda, lloguer o d'altres usos.

El segon capítol relatiu als programes socials d'habitatge, té cinc seccions que es detallen a continuació:

La primera secció, de disposicions generals, determina el contingut de les quatre mesures que es desenvolupen en el capítol dels programes socials. La primera es refereix als ajuts per al pagament de l'habitatge, la segona a la mediació per al lloguer social, la tercera es refereix als habitatges d'inclusió, com a formes d'accés de les persones que requereixen una especial atenció i tutela, i la quarta es dedica a les actuacions socials en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana.

La segona secció, es refereix al programa d'ajuts per al pagament de l'habitatge, que es desplega per mitjà del sistema de les prestacions per al pagament del lloguer, del sistema de prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o de quotes

d'amortització hipotecària en situacions especials i del sistema d'ajuts implícits per al cas de persones usuàries d'habitatges del parc públic de lloguer de la Generalitat de Catalunya.

La tercera secció tracta la mediació per al lloguer social i disposa que la xarxa de mediació és un sistema integrat per entitats i administracions que impulsen la posada en el mercat d'habitatges desocupats per destinar-los a lloguer social. S'inclou el sistema de cessió d'habitatges desocupats a l'Administració per destinar-los a lloguer social, regulant el procediment i la contraprestació per la cessió.

La quarta secció es refereix als habitatges d'inserció, adreçats a persones que requereixen una especial atenció social, i estableix l'objecte, les condicions d'aquests habitatges; preveu la coordinació mitjançant una Xarxa d'habitatges d'inserció i els ajuts que poden obtenir les entitats que gestionen aquests habitatges.

La secció cinquena defineix l'objecte i procediment de declaració de les anomenades actuacions socials en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana. Es preveu aquí un instrument per actuar coordinadament amb les entitats locals, en zones o barris, on la problemàtica social de l'habitatge és especialment greu i necessita una actuació global i no individualitzada.

El tercer capítol, relatiu al foment de la rehabilitació s'estructura en tres seccions.

La primera secció conté disposicions generals incloent els requisits generals de les persones i dels habitatge o edificis, per poder accedir als programes de rehabilitació.

La segona secció, estableix el programa de rehabilitació general d'habitatge i dels edificis d'habitatges, determina l'objecte, les actuacions protegibles, els criteris de legalitat i coherència tècnica, el pressupost protegible de les actuacions de rehabilitació, els aspectes relatius a l'execució de les obres, la manera de determinar els imports dels ajuts, i els requisits temporals que s'han de complir.

Les actuacions protegibles en matèria de rehabilitació d'edificis són bàsicament les que es refereixen a la rehabilitació d'elements comuns d'un immoble, i es determinen tres grans àmbits de prioritització de les obres de rehabilitació: les patologies estructurals, les obres de millora de la sostenibilitat, l'eficiència i rehabilitació energètica, i les obres de millora de les condicions d'accessibilitat

Les actuacions protegibles en matèria de rehabilitació d'habitatges són les destinades a assolir les condicions d'habitabilitat, l'adequació de les instal·lacions a la normativa vigent, o les destinades a remoure obstacles per a persones amb discapacitat.

La tercera secció es dedica a les àrees de rehabilitació, i estableix els sistemes de col·laboració en actuacions en territoris concrets, que són impulsades des dels municipis.

El quart capítol es dedica als d'habitatges amb protecció oficial, i s'estructura en quatre seccions:

La primera defineix i estableix les modalitats dels habitatges amb protecció oficial, i les característiques que han de complir.

Pel que fa a les modalitats d'habitatges amb protecció oficial es determinen dos tipus que es diferencien per les persones destinatàries segons el seu nivell d'ingressos. La primera tipologia és la dels habitatges amb protecció oficial de règim general, i la segona la dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La segona secció regula el procediment de qualificació dels habitatges amb protecció oficial, en la fase inicial de qualificació provisional i en la fase final de qualificació definitiva. Amb la finalitat de desplegar el mandat de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que preveu regular el sistema de les qualificacions dels habitatges protegits i de respectar el principi de seguretat jurídica en la tramitació

de les qualificacions, s'ha optat per seguir amb el sistema habitual dels Plans d'habitatge on s'ha regulat el procediment per a l'atorgament de qualificacions provisionals i definitives en la mateixa disposició amb la qual s'estableixen les mesures i els ajuts del Pla.

En aquesta secció es fixen, també, els terminis de durada de la qualificació, i els principis per establir les rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer i els preus màxims dels habitatges destinats a la venda, així com el preu màxim de venda en les segones i posteriors transmissions.

Pel que fa al termini de protecció s'opta per diferents durades segons s'hagin obtingut o no ajuts a la promoció, i segons si el sòl és de reserva per habitatge protegit o no.

Pel que a la determinació de les rendes i preus màxims, que fins ara estaven condicionats pel sistema regulat en el pla estatal, s'opta per un sistema de formació de preu vinculat a l'indicador més objectiu de que es disposa, com és el del lloguer mitjà contractual dels contractes dipositats en el Registre de fiances de l'INCASÒL.

En la secció tercera, s'ha inclòs el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial, la destinació i condicions d'ocupació, les limitacions de disposició, les condicions de transmissió de les promocions de lloguer, i el visat de contractes, com a acte administratiu de comprovació d'adequació a la legalitat.

La novetat més destacable en aquesta secció és l'establiment de la possibilitat d'accedir als habitatge amb protecció oficial pel que el pla defineix com a tinences intermèdies, entre el lloguer i la propietat.

La quarta secció es dedica als allotjaments protegits com a eina per donar allotjament temporal a col·lectius especialment vulnerables.

El cinquè capítol, regula mesures transversals que, sense formar part dels anteriors programes, són connexes i complementàries per assolir els objectius del pla. Es divideix en quatre seccions:

La secció primera regula el sistema de col·laboració amb entitats locals, mitjançant les Oficines Locals d'Habitatge i les Borses de Mediació per al lloguer social. I en concret, les condicions que s'han de complir, el contingut dels convenis les condicions, funcions i el sistema de finançament per compensar, en part, els serveis prestats.

La secció segona incorpora i redefineix el sistema de garantia de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges, conegut com a avalloguer, que fins ara es regulava en el Decret 54/2008, d'11 de març, però que ja estava integrat al Pla del dret a l'habitatge 2009-2012, mitjançant la disposició addicional primera del Decret 13/2010.

En la tercera secció es defineix, i s'incorpora d'aquesta manera al Pla, el servei d'assessorament sobre el deute hipotecari (ofideute), que es troba ja en funcionament dins de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i en alguns ajuntaments amb els que s'ha signat conveni de col·laboració per apropar aquest servei a la ciutadania. Es tracta d'un servei d'assessorament a les persones propietàries d'habitatges amb risc de perdre'ls a causa d'execucions hipotecàries per manca de pagament. A més, es negocia amb la entitat financera corresponent per tal de trobar formules que permetin que el ciutadà reestructuri el deute i no perdi l'habitatge.

La secció quarta regula la composició i funcionament de les Meses de valoració de situacions d'emergència econòmica i social, com a òrgans col·legiats que proposen l'adjudicació d'habitatges destinats a persones en situació d'emergència econòmica i social.

Vist el dictamen emès pel Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya;

Per tot això, a proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat, vist/d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Capítol 1 Disposicions generals

Article 1. Objecte i instrumentació del Pla

1.1 Aquest Decret té per objecte aprovar i desplegar el Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya, d'acord amb les previsions del títol V de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

1.2 La vigència del Pla s'estableix per un període mínim de quatre anys, i en tot cas, fins que s'aprovi un altre Pla d'habitatge que el substitueixi.

1.3 Amb caràcter general, els ajuts previstos en aquest Decret s'instrumenten mitjançant bases reguladores de subvencions i convocatòries periòdiques d'ajuts, subvencions o prestacions, que desenvoluparan els programes que es nomenen a l'article 2. No obstant, quan els ajuts o les prestacions s'atorguin directament, es regulen únicament amb les previsions que conté aquest Decret.

1.4 La gestió del Pla correspon a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a organismes de la Generalitat que aquest Decret determina per gestionar algunes matèries específiques, i a les Administracions locals que col·laboren amb la Generalitat en el desplegament del Pla.

Article 2. Actuacions susceptibles d'ésser protegides.

El pla per al dret a l'habitatge es desenvolupa a través d'actuacions que s'agrupen en tres programes i altres mesures connexes o complementàries per assolir els objectius del Pla :

2.1 Els programes socials d'habitatge, que inclouen les següents actuacions:

- a) Els ajuts per al pagament de l'habitatge
- b) La mediació en el lloguer social.
- c) Els habitatges d'inserció
- d) Actuacions socials en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana

2.2 El programa de foment de la rehabilitació, que inclou les següents actuacions:

- a) Mesures de foment a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges.
- b) Mesures de foment a la rehabilitació en les àrees de rehabilitació.

2.3 El programa d'habitatges amb protecció oficial, que inclou les següents actuacions:

- a) La promoció, qualificació i cessió d'habitatges amb protecció oficial, destinats al lloguer, a la venda, a altres formes de tinença intermèdia, o a l'ús propi.
- b) El lloguer o l'adquisició dels habitatges amb protecció oficial.
- c) La promoció d'allotjaments col·lectius protegits per a persones especialment vulnerables i per a altres grups específics de població.

2.4 Altres mesures connexes i complementàries:

- a) Suport a les Oficines locals d'habitatge i Borses de mediació per al lloguer social.
- b) Règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges (avalloguer).

- c) El Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari (ofideute).
- d) La Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.

Article 3. Àmbits geogràfics

3.1 Es consideren zones geogràfiques els àmbits territorials en què es distribueixen les comarques i municipis de Catalunya a efectes de ponderació entre la ubicació de l'habitatge i els ingressos de les unitats que hi habiten, com a criteri per a l'atorgament d'ajuts, i per a la fixació de la renda màxima de lloguer i els preus màxims de venda dels Habitatges amb Protecció Oficial.

S'estableixen a Catalunya quatre zones geogràfiques que es denominen A, B, C i D,

Per tal de determinar l'adscripció a les diferents zones geogràfiques s'ha de tenir en compte el lloguer mitjà resultant de la mitjana de les rendes pactades en els contractes dipositats al Registre de fiances dels contractes de lloguer de l'Institut Català del Sòl corresponents al darrer any natural complert que es disposin.

En municipis concrets, quan sigui considerablement més elevat el lloguer mitjà del municipi respecte al lloguer mitjà de la comarca a que pertany, podrà establir-se que el municipi s'adscriu a la zona de preu immediatament superior a la que correspon a la seva comarca.

L'adscripció del les comarques i municipis a cadascuna de les zones es fa per Ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

3.2. A efectes del present decret, els municipis que es consideren Àrees de demanda residencial forta i acreditada, es determinen tenint en compte, com a mínim, les següents variables: nombre d'inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial; producció d'habitatge protegit; estoc d'habitatges acabats sense vendre; lloguer mitjà contractual; renda familiar disponible bruta; llars joves; immigració econòmica, i variació de la població.

La relació dels municipis inclosos en aquestes Àrees es relacionen a l'annex. Aquesta relació es modifica per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

Article 4. Ingressos de les persones sol·licitants

4.1 Als efectes d'aquest Decret, existeixen dues maneres de computar els ingressos de les persones sol·licitants:

a) Es consideren ingressos familiars els de tots els membres de la unitat familiar tal i com es defineix en les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

b) Es consideren ingressos de la una unitat de convivència, entesa com a conjunt de persones que conviuen en un habitatge amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles, la suma dels ingressos de tots els membres que la formen.

En els casos de violència masclista, s'han de tenir en compte únicament les rendes o ingressos personals de què disposi la persona sol·licitant.

4.2 Als efectes d'atorgar un equilibri a les diverses unitats familiars o unitats de convivència que opten als ajuts, els ingressos es ponderen segons la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i segons el nombre de membres de la unitat, d'acord amb els coeficients següents:

Coeficient U (ubicació)

Zona A: 0,75.

Zona B: 0,80.

Zona C: 0,85.

Zona D: 1.

Coeficient C (composició unitat)

1 membre: 1.

2 membres: 0,97.

3 membres: 0,93.

4 membres o més: 0,90

4.3 En el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques, s'aplicarà el coeficient C corresponent al tram següent.

4.4 Es considera unitat de mesura per determinar la quantia dels ingressos familiars, l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) en el valor inclòs en la Llei de pressupostos de cada any.

Article 5. Els ajuts establerts en el Pla

Els ajuts públics, es concediran d'acord amb les disponibilitats pressupostàries, i poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

a) Préstecs protegits per a la promoció, adquisició, o rehabilitació d'habitatges, concedits, en el seu cas, per les entitats de crèdit en l'àmbit de convenis de col·laboració subscrits entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres.

b) Prestacions econòmiques i ajuts al pagament del lloguer o a les quotes hipotecàries de l'habitatge

c) Garanties a persones o entitats propietàries d'habitatges que s'aporten al programa de mediació Social

d) Subsidis de préstecs lliures o protegits amb entitats de crèdit que s'adhereixen al Pla, per a les persones o entitats promotores, per a les persones compradores d'habitatges amb protecció oficial, o per a les persones o entitats promotores d'una rehabilitació.

e) Subvencions a les persones o entitats promotores, per a les persones compradores d'habitatges amb protecció oficial, o per a les persones o entitats promotores d'actuacions de rehabilitació, amb possibilitat de bestretes o pagaments parcials.

f) Ajuts per a fomentar actuacions de rehabilitació convingudes entre administracions públiques amb propietaris i llogaters, en el marc de programes específics d'acord amb el previst a l'article 35 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

g) Règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges (aval·loguer)

h) Aportacions econòmiques a les Administracions locals per a la gestió del Pla

Article 6. Reconeixement dels ajuts establerts en el Pla.

6.1 El procediment per a l'atorgament de les subvencions que estableix aquest Pla és determinarà en les bases reguladores que han de desplegar i concretar les línies que preveu aquest decret. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya aprovarà aquestes bases de conformitat amb els procediments que regula la normativa de subvencions. Altres ajuts i les prestacions socials que conté aquest Decret es regiran per la normativa pròpia dels ajuts públics i de les prestacions socials de la Generalitat de Catalunya.

6.2 Els ajuts que es poden obtenir s'atorgaran, en qualsevol cas, en funció de les disponibilitats pressupostàries de cada exercici i, quan es convoquin amb concurrència pública, restaran condicionats a les dotacions que estableixi cada convocatòria.

Article 7. Ajuts de plans estatals d'habitatge

Els ajuts que preveuen els plans estatals d'habitatge, l'aplicació dels quals s'han de regir pel conveni que, en el seu cas, han de subscriure l'Administració de l'Estat i la Generalitat de Catalunya, complementaran les mesures que preveu aquest Decret, i es gestionaran per les entitats i organismes indicats a l'article 1, de conformitat amb els procediments que s'estableixin al conveni i el previst a l'article 6.

Capítol 2 Els programes socials d'habitatge

Secció 1. Disposicions generals

Article 8. Els programes socials d'habitatge

Els programes socials d'habitatge, inclouen les actuacions següents:

- a) Els ajuts per al pagament de l'habitatge.
- b) La mediació en el lloguer social.
- c) Els habitatges d'inserció.
- d) Actuacions socials en àrees de risc d'exclusió residencial i degradació urbana.

Article 9. Finalitats i condicions per accedir-hi

9.1 Els programes socials d'habitatge tenen per finalitat:

- a) Ajudar les persones en risc d'exclusió social que tenen dificultats a l'hora d'accedir a un habitatge o de pagar el lloguer o les quotes d'amortització hipotecàries, la qual cosa les podria situar en l'exclusió social residencial, o dificultar-ne el procés d'inserció social.
- b) Estimular les persones físiques o jurídiques propietàries d'habitatges buits perquè els posin en el mercat de lloguer, preferentment adreçats a persones amb necessitats especials d'habitatge.
- c) Impulsar el sistema de mediació de l'Administració pública entre persones físiques o jurídiques propietàries i persones llogateres per fomentar la disposició d'habitatges destinats al lloguer social.
- d) Ajudar les entitats sense ànim de lucre i les cooperatives que tenen reconeguda la condició d'entitat sense ànim de lucre que gestionen habitatges d'inserció.

9.2 Condicions dels habitatges:

Els habitatges als quals es pot accedir a través dels programes socials que estableix aquest capítol poden ser nous o existents, del mercat lliure o amb protecció oficial i han de tenir cèdula d'habitabilitat o estar en condicions d'obtenir-la.

9.3 Condicions de les persones o entitats sense ànim de lucre destinatàries d'aquests programes:

- a) Les persones que sol·licitin els ajuts d'aquests programes han de tenir els ingressos, els requisits i les condicions específiques que s'estableixen en les diferents convocatòries. En qualsevol cas, no poden tenir ingressos superiors a 2,35 vegades l'IRSC, excepte en el programa de mediació en el lloguer social.
- b) Als efectes de l'atorgament d'aquests ajuts, als ingressos que s'estableixen a l'article 4 d'aquest Decret, caldrà afegir els ingressos o pensions exempts de tributació que pugui tenir la persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència.
- c) Les entitats sense ànim de lucre i les cooperatives que tenen reconeguda la condició d'entitat sense ànim de lucre que optin als ajuts establerts en aquest capítol han de tenir entre les seves finalitats l'atenció a les persones amb problemàtiques

especials d'habitatge, i dedicar-se de forma prioritària a buscar solucions per cobrir necessitats socials relacionades amb l'habitatge.

d) S'entén per persones amb problemàtiques especials d'habitatge les que es troben en situació de risc d'exclusió social per una possible pèrdua de l'habitatge que ocupen a causa de greus dificultats en el pagament de l'habitatge o amb dificultat d'accés al mercat residencial per motius de salut, socials o econòmics.

e) Els habitatges destinats a la mediació per al lloguer social s'assignen a persones que estan inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges Amb Protecció Oficial d'acord amb el que preveu l'article 69.6 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Secció 2. Els ajuts per al pagament de l'habitatge

Article 10. Objecte i finalitat dels ajuts

10.1 Els ajuts tenen com a objecte ajudar a pagar el lloguer o les quotes de préstec hipotecaris a persones amb ingressos baixos o moderats a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial. De manera excepcional, la convocatòria podrà establir ajuts per a pagar rendes corresponents a sotsarrendaments legals i consentits

10.2 Els ajuts poden ser els següents:

a) Prestacions per al pagament del lloguer.

b) Prestacions d'urgència especial per al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials, pel risc imminent de perdre l'habitatge habitual, i per ajudar a pagar un nou lloguer a persones que han perdut l'habitatge, a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària.

c) Ajuts implícits en el cas de persones usuàries del parc de lloguer gestionat per la Generalitat de Catalunya.

10.3 En el sistema de prestacions per al pagament del lloguer, s'entén que hi ha risc d'exclusió social quan la unitat de convivència a què pertany la persona que sol·licita l'ajut paga un lloguer superior al definit com a lloguer just. S'entén per lloguer just l'import que hauria de pagar una persona arrendatària per no superar el 30% dels ingressos de la seva unitat de convivència.

10.4 En el sistema de prestacions d'urgència especial, s'entén que hi ha risc d'exclusió social quan la unitat de convivència a què pertany la persona que sol·licita l'ajut ha perdut o està en risc de perdre l'habitatge perquè no pot pagar el lloguer o la quota d'amortització del préstec hipotecari.

10.5 En el cas de problemes amb el pagament de les quotes hipotecàries, les prestacions es poden utilitzar, de comú acord amb l'entitat financera que ha concedit el préstec, per ajudar a reconvertir la persona sol·licitant i la seva unitat de convivència en llogaters de l'habitatge.

10.6 Del sistema d'ajuts implícits poden ser beneficiàries les persones amb risc d'exclusió social, en la definició que conté l'apartat 3 anterior, usuàries del parc de lloguer gestionat o propietat de la Generalitat de Catalunya. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, com a gestora d'aquest parc, determinarà el pressupost destinat a aquest ajuts i els requisits per poder accedir-hi.

10.7 Aquests programes d'ajuts es gestionaran tenint en compte la perspectiva de gènere i els drets de les dones, així com les dificultats específiques d'accés a l'habitatge de les persones joves.

Article 11. Caràcter de les prestacions al lloguer

11.1 Les característiques de les prestacions pel pagament del lloguer i de les prestacions d'urgència especial són les que defineix l'article 72 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

11.2 Les persones que sol·licitin les prestacions previstes a l'article 10.2.a) d'aquest decret ho han de fer acollint-se a les convocatòries públiques periòdiques.

11.3 Les persones que sol·licitin les prestacions previstes a l'article 10.2.b) d'aquest decret ho poden sol·licitar en el moment que en tinguin necessitat.

Article 12. Persones beneficiàries

12.1 Poden accedir als ajuts al pagament de l'habitatge les persones físiques que reuneixen els requisits establerts a la normativa reguladora de les prestacions socials, titulars d'un contracte de lloguer d'un habitatge destinat a residència habitual i permanent, o d'un préstec hipotecari sobre l'habitatge destinat a la mateixa finalitat.

12.2 A les convocatòries d'ajuts i prestacions pel pagament del lloguer es prioritzaran les situacions següents:

a) Persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un desnonament o d'una execució hipotecària.

b) Persones que viuen en habitatges obtinguts mitjançant les borses de mediació per al lloguer social.

c) Persones amb més de 65 anys, famílies nombroses i monoparentals degudament acreditades amb el corresponent títol, les dones víctimes de violència familiar i masclista, joves menors de 35 anys, especialment els joves extutelats, i persones amb risc d'exclusió social residencial que tinguin les condicions que es determinaran a les convocatòries respectives.

12.3 Igualment la convocatòria podrà preveure ajuts al pagament del lloguer, a persones adjudicatàries d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, incloent els de titularitat d'entitats públiques, no acollides als ajuts implícits, i que tinguin qualificació vigent.

12.4 No poden ser beneficiàries d'ajuts al pagament de l'habitatge les persones arrendatàries, que tinguin parentiu amb les persones arrendadores, per vincle de matrimoni o altra relació estable anàloga, per consanguinitat, adopció o afinitat, fins al segon grau, aquesta prohibició es fa extensiva a qualsevol membre de la unitat de convivència. Aquest mateix criteri s'aplica a la relació entre la persona arrendadora i la persona arrendatària, quan la primera sigui una persona jurídica, respecte de qualsevol dels socis o partícips.

12.5 També estan excloses de les prestacions i dels ajuts al pagament del lloguer les persones que siguin propietàries d'un habitatge, llevat que no en disposin de l'ús i gaudi, excepte en els supòsits d'abandonament del domicili familiar per causa de violència masclista identificada per qualsevol dels mitjans que estableix la normativa vigent.

Article 13. Quantia dels ajuts

13.1 La quantia de les prestacions al lloguer es determina per la diferència entre el lloguer just i la renda de lloguer que s'està abonant, amb el límit màxim establert per resolució de president l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

13.2 La quantia de la prestació d'urgència es determina en funció del deute acreditat amb el límit màxim establert per resolució del president l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

13.3 La dotació i les característiques dels ajuts implícits, es determinen per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Secció 3. La mediació per al lloguer social

Article 14. Objecte

La mediació per al lloguer social té per objecte incrementar el parc d'habitatges que es destina a lloguer social per possibilitar l'accés a l'habitatge de la població amb ingressos inferiors a 4 vegades l'IRSC ponderats, mitjançant l'establiment d'un sistema de garanties públiques per als propietaris d'habitatges desocupats.

Els habitatges que es destinen a aquesta finalitat, s'obtenen mitjançant la captació d'habitatges per les borses de mediació que faciliten llogaters als seus propietaris, i mitjançant el programa de cessió d'habitatges a l'Administració pública que és qui el lloga al destinatari final.

El conjunt d'habitatges que s'obtenen per les dues vies, constitueix un fons d'habitatge destinats a lloguer social.

Article 15. La Xarxa de mediació per al lloguer social

15.1 El programa de mediació s'articula mitjançant les borses de mediació per al lloguer social, que impulsen les Administracions locals. El conjunt de borses de mediació per al lloguer social constitueix la Xarxa de mediació per al lloguer social que dona cobertura als diversos àmbits territorials de Catalunya.

15.2 Les borses actuen com a mediadores entre les persones físiques o jurídiques propietàries i les llogateres, els donen confiança i garanteixen el cobrament i bon ús dels habitatges, negocien rendes de lloguer per sota de mercat i cerquen el lloguer més adequat per a cada unitat de convivència que sol·licita l'habitatge.

15.3 Les borses han de procurar que les persones sol·licitants puguin accedir a habitatges que s'ajustin, pel nombre d'habitacions o metres quadrats de superfície, a les característiques i al nombre de membres de la unitat de convivència. També han de procurar que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència.

15.4 Les Administracions locals reben una aportació per cada contracte de lloguer que aconseguen mitjançant les borses de mediació, i per cada any posterior al de la signatura del contracte de lloguer, en concepte de gestió. La quantia d'aquesta aportació es fixarà en el conveni a signar entre l'Administració local corresponent i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en funció de les disponibilitats pressupostàries.

15.5 Amb l'objectiu d'incrementar el nombre d'habitatges destinats a lloguer social, els professionals inscrits en el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya, poden subministrar habitatges de propietat privada a la Xarxa de Mediació, i rebre una aportació per cada habitatge subministrat. El procediment serà amb concurrència pública i els ajuts en funció de les disponibilitats pressupostàries.

Article 16. Procediment d'adjudicació dels habitatges del sistema de mediació per al lloguer social

16.1 Els habitatges que obtenen les borses s'assignen a persones que els han sol·licitat, d'acord amb els criteris següents:

a) La borsa assigna l'habitatge a la persona sol·licitant que millor s'hi adapti, tenint en compte la relació entre el preu del lloguer pactat amb el propietari i els ingressos de la unitat de convivència, i la relació entre la superfície de l'habitatge o el nombre d'habitacions i la seva composició familiar.

b) En el cas de coincidència entre diversos sol·licitants, la borsa assigna l'habitatge per rigorós ordre d'antiguitat de les sol·licituds que ha tingut.

c) La persona adjudicatària ha d'estar inscrita al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial.

16.2 Les persones sol·licitants que rebutgin un habitatge sense justificació poden ser excloses de la borsa pel període d'un any. A aquests efectes, es considera justificada la renúncia a un habitatge quan la renda suposi més del 30 per cent dels ingressos de la unitat de convivència.

Article 17. Contraprestacions per als propietaris dels habitatges

Els propietaris que signen un contracte de lloguer a través de les borses reben les contraprestacions següents:

a) Assegurança de cobrament de les rendes, mitjançant el sistema de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatge (avalloguer).

b) Assegurança multirisc, que inclou els desperfectes, durant tot el període de durada del contracte de lloguer.

c) Assegurança per garantir la defensa jurídica que es produeix en el cas d'impagaments.

Article 18. Renda màxima a percebre

Les Administracions locals que impulsen les borses convenen amb els propietaris les rendes a cobrar. La renda màxima anual inicial a percebre serà:

a) Si es tracta d'un habitatge lliure, destinat a la mediació per al lloguer social, una renda per sota del preu de mercat. Si es tracta d'un habitatge cedit a l'Administració la reducció de la renda serà superior.

b) Si es tracta d'un habitatge protegit, com a màxim el que correspon al seu règim de protecció en la data del contracte i en la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i sempre sota els estàndards del mercat, resultant de la negociació amb la Borsa.

Article 19. Reserva per a persones amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'IRSC

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya podrà determinar en els convenis a signar amb les Administracions locals que impulsen cadascuna de les borses un percentatge dels habitatges gestionats per tal que es destinin a persones amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'IRSC.

En la convocatòria de prestacions per al pagament del lloguer previstes a la secció segona d'aquest capítol, s'hi haurà d'incloure de forma separada el volum d'ajuts necessaris per tal que tots els habitatges que s'obtinguin per donar compliment a aquesta reserva, gaudeixin de l'ajut al pagament del lloguer.

Per a l'adjudicació d'aquests habitatges es seguirà el mateix procediment establert per a l'adjudicació d'habitatges protegits en lloguer, i per tant, es prendrà com a base operativa de l'adjudicació les llistes del registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, per rigorós ordre d'antiguitat.

L'import del lloguer a satisfer al propietari no podrà superar l'import màxim que es determini en el conveni.

Article 20. La cessió d'habitatges a l'Administració per destinar-los a lloguer social

La mediació per al lloguer social que gestionen les administracions locals titulars de les Borses pot, en circumstàncies específiques, desenvolupar-se també a partir d'una cessió d'habitatge a l'Administració per destinar-lo a lloguer social.

La mediació mitjançant cessió, es regirà per les disposicions generals de la mediació per al lloguer social, amb les especialitats següents:

a) El propietari cedeix amb un document de mandat l'administració de l'habitatge a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o a les Borses, per un termini mínim equivalent al període mínim de durada del contracte d'arrendament establert a la legislació d'arrendaments urbans vigent, més un any.

b) L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, o l'entitat que rep un habitatge en el marc del programa de cessió, pot cobrar un percentatge del cànon o renda pactat en concepte de despeses de gestió. Per a l'administració dels habitatges, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, o l'entitat receptora d'un habitatge, estan facultades per contractar empreses administradores especialitzades.

c) No es satisfarà la renda mentre l'habitatge no estigui arrendat.

d) L'Administració cessionària supedita l'admissió d'habitatges en cessió a la demanda de lloguer de la zona on estigui ubicat l'habitatge i al seu estat de conservació.

Secció 4. Els habitatges d'inserció

Article 21. Objecte

21.1 La creació d'habitatges d'inserció té per objecte:

a) Incrementar l'oferta d'habitatges per atendre persones que presenten problemes d'inserció i que requereixen una atenció especial, i seguiment i tutela especialitzats durant un període de temps.

b) Oferir habitatge a persones víctimes de sobreocupació i de contractes de lloguer en infrahabitatges.

c) Donar suport a les entitats sense ànim de lucre que gestionen aquests habitatges.

21.2 S'entén per persones que requereixen una atenció especial les persones que formen part dels següents col·lectius: persones sense llar, les dones afectades per la violència masclista, les persones amb drogodependències, les persones amb trastorn mental, les persones perceptores de prestacions molt baixes, els joves ex-tutelats i altres en situacions anàlogues que requereixen una especial atenció, tutela o suport especialitzat.

Article 22. La Xarxa d'habitatges d'inserció

22.1 La gestió dels habitatges d'inserció s'articula mitjançant la Xarxa d'habitatges d'inserció social (XHIS), integrada per les entitats sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inserció, que han de tenir com a finalitat social, l'atenció a persones amb risc d'exclusió.

Les entitats que formen part de la xarxa d'habitatges d'inserció tenen la consideració d'entitats gestores de programes públics de suport a l'habitatge, per a la qual cosa es poden acollir als beneficis fiscals que, si s'escau, els corresponguin.

22.2 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya coordina el funcionament de la xarxa d'habitatges d'inserció social.

Article 23. Condicions dels habitatges d'inserció

23.1 Dels habitatges d'inserció en pot ser titular l'entitat gestora, o bé que aquesta l'hagi obtingut per cessió d'una institució pública o privada o d'un particular.

23.2 Els habitatges d'inserció es poden cedir a les persones usuàries mitjançant contractes de lloguer o mitjançant altres fórmules de cessió adaptades a les necessitats i a la temporalitat requerida. En aquest cas, les condicions de pagament i de durada del contracte seran les que estableixi l'entitat gestora.

Article 24. Ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció

24.1 Els ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció es determinen anualment mitjançant un acord de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, al que s'adhereixen les entitats gestores, i en el qual s'estableixen el nombre d'objectius anuals d'habitatges a incloure en el sistema, el procediment de càlcul dels ajuts i la seva quantia en funció de les disponibilitats pressupostàries.

24.2 Podran accedir als mateixos ajuts els habitatges propietat d'entitats o empreses públiques, i que es destinin a persones que compleixin els requisits de l'article 21.2, d'aquest decret.

Secció 5. Actuacions socials en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana

Article 25. Objecte i procediment de declaració de les actuacions

25.1 Tenen la funció d'impulsar projectes i actuacions amb les següents finalitats:

- a) Mediar en la gestió de conflictes en comunitats de propietaris.
- b) Donar suport a les comunitats de propietaris per fer front a la morositat comunitària i a la reclamació de deutes.
- c) Intermediar pel comportament cívic, el bon veïnatge, la cohesió social, la integració i la governança de comunitats.
- d) Evitar la degradació del parc d'habitatges i d'àrees urbanes.
- e) Evitar situacions d'ús anòmal de l'habitatge; com infrahabitatge, barraquisme, sobreocupacions, habitatges buits, ocupacions il·legals o d'assetjament immobiliari.
- f) Millorar els hàbits de consum per fomentar l'eficiència energètica i mitigar fenòmens com la pobresa energètica.
- g) Millorar la capacitat i apoderament de les entitats veïnals i de les comunitats de propietaris mitjançant formació, assessorament o qualsevol altre servei específic.
- h) Desenvolupar actuacions de dinamització i cohesió social en parcs d'habitatge social.
- i) Impulsar convenis o acords de col·laboració amb administracions locals per donar solucions a problemàtiques emergents i puntuals que requereixin d'una intervenció global.

25.2 En funció de la disponibilitat pressupostària l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, aprovarà convocatòries de subvencions pel desenvolupament de projectes i actuacions específiques. Els beneficiaris, podran ser associacions de veïns o entitats sense ànim de lucre implantades en el territori de Catalunya.

25.3 De forma excepcional l'Agència de l'Habitatge de Catalunya podrà signar convenis amb les Administracions locals, per a la concessió de subvencions directes, per tal de promoure actuacions de cohesió social.

Podran ser parts signants d'aquests convenis, les administracions i entitats públiques i les entitats de caràcter social.

Capítol 3 Programa de foment de la rehabilitació.

Secció 1. Disposicions generals

Article 26. El Programa de foment de la rehabilitació

El programa de foment de la rehabilitació té per objecte establir les actuacions susceptibles de rebre ajuts per al seu finançament, les modalitats dels ajuts, i les

condicions i requisits per accedir-hi, sense perjudici de la concreció del procediment de concessió en les bases reguladores i en les convocatòries corresponents.

De conformitat amb l'article 35.1 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, aquest programa conté mesures específiques per a fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges i d'edificis d'habitatges, per al període de vigència d'aquest Decret.

També incorpora el sistema de col·laboració entre les administracions per a fomentar les actuacions de rehabilitació i conservació del parc immobiliari residencial, d'acord amb l'article 29 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Article 27. Actuacions

Són actuacions susceptibles de rebre ajuts del programa de foment de la rehabilitació:

- a) La rehabilitació dels edificis d'habitatges i, especialment, les obres de rehabilitació d'elements comuns en edificis plurifamiliars en els termes de la secció segona d'aquest capítol.
- b) La rehabilitació dels interiors dels habitatges i, especialment, les obres de rehabilitació per assolir els mínims d'habitabilitat, en els termes de la secció segona d'aquest capítol.
- c) La rehabilitació d'edificis d'habitatges i d'habitatges en àmbits territorials declarats com a àrees de rehabilitació i o en el marc de programes específics de rehabilitació impulsats per les administracions.

Article 28. Modalitats d'ajuts a la rehabilitació

Els ajuts públics, es determinaran a la convocatòria i es concediran d'acord amb les disponibilitats pressupostàries, i poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

- a) Préstecs protegits per a la rehabilitació d'habitatges, concedits, en el seu cas, per les entitats de crèdit en l'àmbit de convenis de col·laboració subscrits entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres.
- b) Subsidis de préstecs lliures o protegits amb entitats de crèdit que s'adhereixen al Pla, per a les persones o entitats promotores d'una rehabilitació.
- c) Subvencions a les persones o entitats promotores d'actuacions de rehabilitació, amb possibilitat de bestretes o pagaments parcials.
- d) Ajuts als propietaris d'habitatges buits que es rehabiliten per poder-los destinar a lloguer un cop rehabilitats.
- e) Ajuts per a fomentar actuacions de rehabilitació convingudes entre administracions públiques amb propietaris i llogaters, en el marc de programes específics d'acord amb el previst a l'article 35 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 29. Condicions per accedir als ajuts del programa de foment de la rehabilitació

29.1 Condicions dels edificis d'habitatges i dels habitatges:

- a) Els edificis d'habitatges i els habitatges han de tenir un mínim de 25 anys d'antiguitat, llevat dels casos d'intervencions urgents per risc imminent que afecti l'estabilitat global de l'edifici, les de millora de les condicions d'accessibilitat, la supressió de barreres arquitectòniques, l'adaptació interior dels habitatges per a persones amb mobilitat reduïda, o les de millora de la sostenibilitat i de l'eficiència energètica. La data de construcció s'acredita amb el certificat final d'obra, o qualsevol altre document que justifiqui l'antiguitat de l'edificació.
- b) Es considera edifici d'habitatges aquell en el que el 70% de la seva superfície útil total, excloent les superfícies de la planta baixa i sota rasant no destinades a habitatge, està destinada a habitatge.

c) En el cas de les actuacions de rehabilitació d'edificis d'habitatges o habitatges és requisit per acollir-se als ajuts disposar d'un informe tècnic que acrediti la necessitat de les actuacions de rehabilitació.

29.2 Condicions de les persones o entitats promotores d'obres de rehabilitació:

a) Poden ser persones o entitats promotores de les actuacions de rehabilitació protegides totes les persones físiques, jurídiques i comunitats de propietaris d'edificis d'habitatges, amb títol de domini o qualsevol altre dret que els permeti realitzar les actuacions i complir les obligacions que estableixen la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i aquest Decret.

b) També poden ser persones o entitats promotores d'actuacions de rehabilitació protegides les persones llogateres o usuàries d'habitatges, quan estiguin facultades per executar obres a l'interior dels habitatges, en subrogació o per compte de la propietat amb la pertinent autorització, per resolució administrativa o judicial de caràcter executiu.

c) En el cas de persones físiques que promoguin actuacions de rehabilitació en habitatges d'ús propi, els ingressos de les persones sol·licitants, ponderats d'acord amb el previst a l'article 4, no poden superar 5 vegades l'IRSC. En el supòsit d'adaptacions interiors dels habitatges destinada a facilitar la mobilitat de les persones, els ingressos ponderats no poden superar 6 vegades l'IRSC.

Article 30. Criteris de legalitat i coherència tècnica

30.1 Les actuacions de rehabilitació que es vulguin acollir als ajuts que preveu aquest Decret han de tenir la preceptiva autorització municipal abans de començar les obres i s'han d'ajustar a la legalitat urbanística vigent.

30.2 Per acollir-se als ajuts a la rehabilitació d'habitatges és necessari que, prèviament, l'edifici tingui seguretat estructural o l'aconsegueixi mitjançant el procés de rehabilitació.

En les obres de rehabilitació s'han d'utilitzar solucions constructives, tipològiques i formals coherents amb les característiques arquitectòniques de l'edifici i del seu entorn.

Article 31. Requisits temporals

31.1 En la convocatòria dels ajuts, s'ha de fixar el termini d'inici i d'execució de les obres protegides, així com el règim de pròrroga d'aquests terminis.

31.2 El termini d'execució de les obres no pot excedir els dos anys a comptar des de la data de notificació de la resolució d'atorgament de la subvenció, llevat de les pròrrogues que es puguin atorgar de forma excepcional i per motius degudament justificats, amb caràcter previ al venciment.

Article 32. Garanties i límits

32.1 En el supòsit de concessió de subvencions que s'atorgin tenint en compte les circumstàncies personals del beneficiari, no es poden efectuar actes de transmissió onerosa o gratuïta entre vius dels habitatges rehabilitats durant el termini de cinc anys, a comptar de la data de concessió dels ajuts, sense retornar a l'Administració la totalitat de l'import rebut incrementat amb els interessos devengats calculats al tipus d'interès legal corresponent.

Amb l'objectiu de garantir el compliment de la devolució, el beneficiari ha de fer l'anotació preventiva de la resolució de concessió en el Registre de la Propietat, en els termes que preveu la legislació hipotecària.

32.2 En cada convocatòria de subvencions es determinarà, si s'escau, si els habitatges d'un edifici que es rehabilita amb l'ajut públic, s'han de destinar a domicili habitual i permanent, en quin percentatge i la forma d'acreditar-ho

32.3 Els edificis i habitatges per als quals s'han concedit ajuts de rehabilitació no poden rebre nous ajuts per al mateix tipus d'actuació protegida, fins que hagin transcorregut 10 anys, a comptar a partir de la data de la resolució de concessió

Article 33. Règim de compatibilitats dels ajuts a la rehabilitació

33.1 Els ajuts a les diferents actuacions de rehabilitació protegibles que estableix aquest Decret són compatibles entre sí, i es poden acumular sempre que no superin els costos de les actuacions protegides.

33.2 Els ajuts per a la rehabilitació que estableix aquest Decret són compatibles amb els atorgats per altres administracions públiques dins dels seus àmbits competencials, sempre que no superin els costos de les actuacions protegides.

33.3 En el cas que se sol·licitin ajuts a diferents administracions per al mateix tipus d'actuació, es farà constar amb la presentació de la sol·licitud a quin organisme s'han demanat els ajuts i quins són els imports sol·licitats, i si escau, concedits.

33.4 Per accedir als ajuts que preveu aquest Decret en el supòsit que l'actuació de rehabilitació estigui inclosa en un dels àmbits d'aplicació de la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, cal coordinar les actuacions amb l'ajuntament respectiu per tal de fixar els termes del cofinançament de l'actuació, sense que en cap cas es pugui superar el pressupost protegible total.

Secció 2. Mesures de foment a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges.

Article 34. Objecte

La rehabilitació d'edificis d'habitatges que es fomenta amb aquest Decret, té com a principals objectius la rehabilitació de les patologies estructurals dels elements comuns dels edificis, la millora de la sostenibilitat i de l'eficiència energètica i de les condicions d'accessibilitat, mentre que la rehabilitació d'habitatges, té com a principal objectiu l'adequació de l'interior dels habitatges als requeriments tècnics de la normativa d'habitabilitat.

Article 35. Actuacions de caràcter prioritari, i actuacions que es consideren excloses.

35.1 En el programa de foment de la rehabilitació d'edificis d'habitatges, són prioritàries per accedir als ajuts, les següents actuacions:

a) Les obres de rehabilitació de patologies, que poden incloure diversos graus, des de lesions greus que afectin la seguretat de l'edifici, fins les que poden afectar l'estabilitat global de l'edifici i signifiquen un risc per les persones.

b) Les obres per a la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i rehabilitació energètica entenent com a tals, entre d'altres, les que afectin l'envolupant de l'edifici, les instal·lacions d'energies renovables, i les d'adequació funcional i tecnològica.

c) Les obres per millorar les condicions d'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques, que inclouen la creació d'itineraris practicables, la instal·lació d'ascensor o la supressió de barreres arquitectòniques.

35.2 En el cas d'obres de rehabilitació en l'interior dels habitatges, són prioritàries, les actuacions destinades a que els habitatges puguin assolir les condicions d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent per a l'habitatge del parc existent, així com les obres d'adaptació de les instal·lacions a la normativa vigent, o l'adaptació destinada a remoure obstacles a persones amb discapacitats o amb mobilitat reduïda. Aquestes

actuacions estan sotmeses al que estableix l'article 29.2.c) sobre els ingressos familiars dels sol·licitants d'ajuts.

35.3 No seran protegides les obres que impliquin el buidatge estructural o l'enderroc de façanes, l'augment de volums, les ampliacions o subdivisions d'edificis o habitatges i les definides com a gran rehabilitació a l'article 3.h) de Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, a més, de les actuacions de rehabilitació que s'efectuïn conjuntament amb aquestes, llevat que un programa específic ho prevegi.

35.4 No seran protegides les obres de rehabilitació que posin en evidència, de forma clara i manifesta en els informes previs a la sol·licitud d'ajuts, que s'han de realitzar amb motiu de no haver exercit degudament el deure de conservació i manteniment dels habitatges, que és d'obligat compliment per als propietaris, llevat del cas que les obres de conservació s'executin simultàniament a altres actuacions prioritàries.

35.5 Quan es tracti d'obres de rehabilitació en edificis unifamiliars d'ús residencial, els ajuts a atorgar seran els corresponents a les actuacions de rehabilitació en elements comuns dels edificis o en l'interior dels habitatges, segons quina sigui l'actuació predominant.

Article 36. Quantia i limitacions de les subvencions.

La quantia de la subvenció de les actuacions de rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges s'estableix en els percentatges que les respectives bases reguladores de les convocatòries determinin. Aquestes bases poden establir limitacions de quantia per edifici, per habitatge o per entitat que formi part de l'edifici a rehabilitar.

Secció 3. Mesures de foment a la rehabilitació en les àrees de rehabilitació

Article 37. Objecte

Aquest programa té per objecte impulsar i donar suport a la realització d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges i d'habitatges en àmbits territorials declarats com a àrees de rehabilitació, o en el marc de programes específics de rehabilitació impulsats per les administracions locals.

Article 38. Àrees de Rehabilitació.

38.1 Amb la finalitat de fomentar les actuacions de rehabilitació dels edificis i habitatges d'una Àrea de rehabilitació, els municipis i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, podran subscriure convenis de col·laboració amb la finalitat d'establir les condicions específiques de finançament i ajuts, així com els destinataris finals d'aquests, detallar els edificis d'habitatges i d'habitatges que formaran part de l'actuació, si s'escau, i fixar el programa i el calendari d'execució de les actuacions a realitzar.

38.2 Per poder subscriure el conveni, tindran prioritat els municipis que hagin aprovat un pla local d'habitatge, que incideixi de forma específica sobre els àmbits en què cal promoure la rehabilitació.

Article 39. Programes específics de foment de la rehabilitació.

39.1 A proposta de les Administracions locals, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, podrà establir programes específics de rehabilitació en àmbits especialment degradats, destinats a una tipologia determinada d'intervenció, a una tipologia específica d'edificis, ja sigui per la seva antiguitat o bé per les seves especials característiques constructives, que inclourà l'acord amb propietaris i llogaters d'habitatges, que tinguin especials dificultats econòmiques per fer front a les obres de rehabilitació.

39.2 La determinació dels ajuts dels programes específics, es fixaran en funció de les disponibilitats pressupostàries de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les dotacions per fer front als programes de foment de la rehabilitació. Aquests programes s'hauran d'acordar individualment amb els propietaris o llogaters dels habitatges afectats, amb

el previ compromís de realitzar les obres de rehabilitació necessàries que permetin adaptar els seus habitatges a la normativa d'habitabilitat vigent.

Capítol 4 Programa d'habitatges amb protecció oficial

Secció 1. Els habitatges amb protecció oficial

Article 40. Habitatges amb protecció oficial

40.1 D'acord amb el que disposa l'article 77 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, es poden qualificar amb protecció oficial

- a) Habitatges de nova construcció
- b) Habitatges lliures acabats i no ocupats.
- c) Habitatges que provenen d'una edificació existent rehabilitada,
- d) Habitatges existents que compleixin les condicions previstes a l'article 44-
- e) Places d'aparcament i trasters, com a annexos que es vinculen registralment a l'habitatge

40.2 El termini màxim de vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, és de trenta anys, sense perjudici del que s'estableix a l'article 46.

40.3 La qualificació d'habitatge amb protecció oficial es pot atorgar a tots els habitatges o a habitatges individuals d'una edificació.

Article 41. Ajuts públics del programa

Els ajuts públics del programa d'habitatges amb protecció oficial, es concediran d'acord amb les disponibilitats pressupostàries, i poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

- a) Préstecs protegits per a la promoció, adquisició, concedits, en el seu cas, per les entitats de crèdit en l'àmbit de convenis de col·laboració subscrits entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres.
- b) Subsidis de préstecs lliures o protegits amb entitats de crèdit que s'adhereixen al Pla, per a les persones o entitats promotores, o per a les persones compradores d'habitatges amb protecció oficial.
- c) Subvencions a les persones o entitats promotores, o a les persones compradores d'habitatges amb protecció oficial.

Article 42. Modalitats de qualificació dels habitatges amb protecció oficial

42.1 Els habitatges amb protecció oficial poden ser qualificats en qualsevol de les modalitats següents, en funció dels ingressos de les persones sol·licitants als quals es destinen:

a) Habitatges amb protecció oficial de règim general: per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 5 vegades l'IRSC a les Àrees de demanda residencial forta i acreditada i 5,5 vegades l'IRSC a la resta del territori.

Quan els habitatges es destinin a ser cedits en venda a persones amb ingressos familiars inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, els habitatges es podran qualificar de règim especial, per tal que els adquirents puguin gaudir, en el seu cas, de beneficis fiscals previstos a la Llei 37/1992, de 28 de desembre, del Impost sobre el Valor Afegit.

b) Habitatges amb protecció oficial de preu concertat: per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'IRSC.

Les persones llogateres d'habitatges amb protecció oficial que l'adquireixin o que exerceixin l'opció de compra, són eximides de complir el límit d'ingressos d'aquest apartat en el moment de l'adquisició.

42.2 També tenen la consideració d'habitatges amb protecció oficial els habitatges per a afectats urbanístics (HAUS) creats i regulats pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.

Article 43. Característiques dels habitatges amb protecció oficial

43.1 Els habitatges amb protecció oficial han de complir les següents característiques:

a) Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit que els habitatges es destini a famílies nombroses, la superfície útil màxima és de 120 metres quadrats. Així mateix, en els habitatges reservats per a persones amb discapacitat la superfície útil màxima és de 100 metres quadrats.

En els municipis no inclosos en les Àrees amb demanda residencial forta i acreditada la superfície útil es pot ampliar fins els 120 metres quadrats.

b) La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el que estableix la normativa sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. En el cas que l'habitatge tingui espais exteriors construïts d'ús privatiu, es podrà incloure, als efectes del còmput de superfície protegible dels habitatges amb protecció oficial, la meitat d'aquests espais, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior.

c) Per tal de poder atorgar als habitatges existents la qualificació d'habitatges amb protecció oficial, s'ha d'acreditar que l'habitatge, assoleix o assolirà abans de la seva qualificació definitiva, el nivell d'habitabilitat exigible d'acord amb la normativa reguladora.

43.2 Els habitatges amb protecció oficial poden ser construïts en sòls sobre els quals el promotor ostenti qualsevol dret que l'habiliti a construir.

43.3 La superfície màxima computable, dels annexos que es vinculin registralment a l'habitatge, serà la següent:

a) En el supòsit de garatges situats en soterranis o tancats en superfície, la superfície útil màxima computable, incloent-hi la part corresponent d'elements comuns, no pot superar els 25 metres quadrats en el cas del garatge per a cotxes i els 5 metres quadrats en el cas d'aparcament per a motocicletes.

b) En el supòsit d'aparcaments en superfície de parcel·la i oberts, la superfície útil màxima computable serà la superfície real de la plaça amb un màxim de 12,5 metres quadrats per a cotxes i de 2,5 metres quadrats per a motocicletes; aquestes places hauran d'estar pavimentades i delimitades.

c) En el cas dels trasters, la superfície útil màxima no pot superar els 8 metres quadrats.

Secció 2. Procediment de qualificació i de visat de contractes dels habitatges amb protecció oficial

Article 44. La qualificació provisional

44.1 Les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial de nova construcció que demanin la qualificació provisional han de presentar la sol·licitud acompanyada de la documentació següent:

a) Acreditació de la personalitat de la persona o entitat promotora.

b) Si la persona que signa la sol·licitud actua en nom d'altra, fotocòpia del DNI i acreditació de la representació que té.

c) Projecte bàsic, preferentment en format digital.

d) Llicència municipal d'obres, en cas que en tingui.

e) Certificat de l'ajuntament de la qualificació urbanística dels terrenys, on consti expressament si es tracta de sòl qualificat per habitatge amb protecció oficial o per habitatge lliure.

f) Certificat del registre de la propietat conforme està lliure de càrregues i gravàmens que impedeixin la edificació.

g) En el cas que les persones o entitats promotores no siguin els propietaris o les propietàries del sòl, document acreditatiu de la disponibilitat dels terrenys per construir.

44.2 Els òrgans competents de la Agència de l'Habitatge de Catalunya han d'emetre resolució sobre la sol·licitud de qualificació provisional en el termini de 30 dies hàbils des de la presentació, sempre que s'hagi presentat la documentació necessària.

45.3 En la qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial ha de constar la identificació de la persona o entitat promotora, l'emplaçament de l'edifici, el nombre d'habitatges amb protecció oficial, la superfície útil dels habitatges i dels seus annexos, així com el preu màxim de venda i la renda inicial màxima de lloguer.

44.4 Si durant l'execució de les obres es produeixen modificacions substancials del projecte que ha servit per a qualificar provisionalment els habitatges, o altres aspectes que afectin la qualificació provisional, el promotor ha de comunicar la modificació per tal d'adaptar, si s'escau, la qualificació provisional inicialment atorgada.

44.5 L'atorgament de la Qualificació Provisional no genera drets relatius a l'obtenció de subvencions o altres ajuts directes, que restaran sotmesos a les disponibilitats de l'exercici pressupostari en què sigui atorgada la Qualificació Definitiva.

44.6 Un cop atorgada la qualificació provisional, les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial tenen un termini de trenta-sis mesos per finalitzar les obres i un mes més, per sol·licitar la qualificació definitiva. Si es tracta d'una promoció per fases, el termini es compta a partir de l'inici de cadascuna de les fases.

Excepcionalment, els serveis competents de la Agència de l'Habitatge de Catalunya poden prorrogar els terminis esmentats, a instància de la persona o entitat promotora i amb causa justificada.

44.7 Les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial han de comunicar als serveis competents de la Agència de l'Habitatge de Catalunya l'inici de les obres, mitjançant un certificat de la direcció d'obres, en el termini de 15 dies des que es produeix.

Article 45. La qualificació definitiva

45.1 Les persones o entitats promotores han de fer la sol·licitud de qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial de nova construcció en el termini màxim d'un mes des de l'acabament de les obres, i hi han d'adjuntar la documentació següent:

a) Llicència municipal d'obres, en cas de no haver-la presentat prèviament.

b) Projecte d'execució final, que haurà de recollir amb exactitud totes les obres realitzades, preferentment en format digital.

c) Certificat final d'obra i habitabilitat.

d) Justificació d'haver inscrit l'escriptura de declaració d'obra nova en el Registre de la Propietat.

45.2 En el supòsit de sol·licitud de qualificació amb protecció oficial d'habitatges existents amb cèdula d'habitabilitat vigent d'acord amb la previsió de les lletres b), c) i d) de l'article 42 s'ha d'adjuntar la documentació següent:

a) Fotocòpia del DNI o NIF del sol·licitant i, en el seu cas, de la representació que ostenta.

b) Certificat del registre de la propietat acreditatiu de la titularitat dels habitatges i de la inexistència de càrregues i gravàmens que impedeixin el seu ús.

c) Número d'identificació de les cèdules d'habitabilitat.

d) Informe tècnic que acrediti la solidesa i el funcionament correcte de les instal·lacions generals de l'edifici on està ubicat l'habitatge.

e) Informe tècnic que acrediti la superfície útil dels habitatges, distingint la interior de l'exterior; de les habitacions i dels annexos.

f) Plànol de la distribució interior dels habitatges, i de la planta d'accés.

g) Fotografia de la façana.

45.3 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant el personal tècnic adscrit als òrgans competents, ha de comprovar que les obres compleixen la normativa d'habitabilitat i que l'obra acabada s'adequa al projecte d'execució final. També pot inspeccionar les obres en curs en qualsevol moment de la seva execució.

45.4 Els òrgans competents de la Agència de l'Habitatge de Catalunya han de resoldre sobre la sol·licitud de qualificació definitiva en el termini de 30 dies hàbils des de la presentació, sempre que s'hagi presentat la documentació necessària.

En la resolució d'atorgament de la qualificació definitiva s'han de fer constar la identificació del promotor, l'emplaçament de l'edifici i les dades registrals; la identificació i titulació de la persona que signa el certificat d'habitabilitat; el nombre d'habitatges, la superfície útil dels habitatges, de les habitacions i dels annexos; les estances i espais que componen l'habitatge i el lílndar màxim d'ocupació; la data de la qualificació provisional i de finalització de les obres, si s'escau; el període de durada del règim de protecció i les limitacions a les quals estan subjectes els habitatges; el preu de venda i la renda màxima inicial, així com altres aspectes que hi hagin de constar per aplicació de les normes vigents.

Les persones o entitats promotores dels habitatges amb protecció oficial han d'inscriure la qualificació definitiva en el Registre de la Propietat.

45.5 Les persones adquirents o adjudicatàries d'habitatges amb protecció oficial que no obtinguin la qualificació definitiva per una causa imputable a les persones o entitats promotores, poden resoldre el contracte o títol d'adjudicació, amb la devolució de les quantitats lliurades a compte, revalorades d'acord amb les disposicions legals aplicables. També poden sol·licitar, en el termini de tres mesos des de la denegació de la qualificació definitiva, una nova qualificació a favor seu, amb el compromís d'acabar les obres o esmenar les deficiències que han impedit l'obtenció de la qualificació definitiva.

Article 46. Termini de vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial

46.1 La vigència del termini de qualificació dels habitatges amb protecció oficial es computa des de la data de la concessió de la qualificació definitiva i és la següent:

- Quaranta anys en el cas de promocions en sòl de reserva urbanística de destinació a habitatge protegit i si s'obtenen ajuts directes.
- Deu anys en el cas de promocions en sòls sense reserva urbanística de destinació a habitatge protegit i sense obtenir ajuts directes.
- Vint anys en la resta de supòsits.

Els terminis establerts a l'apartat anterior es reduiran a la meitat quan els habitatges s'ubiquin en municipis no inclosos en Àrees de demanda residencial forta i acreditada, sempre que concorrin les mateixes circumstàncies respecte al sòl i a l'obtenció d'ajuts.

46.2 Durant tot el període de protecció s'han de mantenir les condicions d'ús i limitació de preu màxim de transmissió que estableix aquest Decret.

46.3 Els habitatges amb protecció oficial no es podran desqualificar a petició dels propietaris adquirents dels habitatges en tot el període de protecció. En el supòsit de promocions executades en sòls no qualificats urbanísticament amb destí a habitatge amb protecció oficial, s'estarà a allò previst a l'article 78.5 de la Llei del dret a l'habitatge.

Article 47. Preu de venda del sòl destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

Els preus de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial, seran equivalents al seu valor residual, i no poden superar, a la zona geogràfica A, el 20% del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general i especial. A la resta de zones geogràfiques el percentatge del preu màxim es redueix al 15 %. Aquesta limitació serà d'aplicació a sòls amb instruments de gestió urbanística que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquest decret.

Article 48. Renda màxima dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer

48.1 La renda inicial màxima, varia segons la modalitat d'habitatge amb protecció oficial i segons la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge.

La renda inicial màxima s'estableix per a cada modalitat d'habitatge amb protecció oficial com el resultat d'aplicar un coeficient reductor a les rendes mitjanes mensuals existents en el mercat d'habitatges, que es determinen a partir del lloguer mitjà resultant de les fiances de contractes dipositades al Registre de fiances dels contractes de lloguer de l'Institut Català del Sòl, en les comarques adscrites a la zona geogràfica corresponent.

El coeficient reductor a aplicar, i la concreció de les quanties de les rendes inicials màximes per metre quadrat de superfície útil, per a cadascuna de les modalitats previstes a l'article 42, es determinen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

48.2 La renda inicial màxima es fixa a la qualificació definitiva de l'habitatge, i es manté durant el període d'un any. Transcorregut aquest termini, els contractes que se celebrin amb posterioritat tindran una renda inicial màxima equivalent a un habitatge que es qualifiqui provisionalment en la mateixa data, o el que resulti d'incrementar el preu que consti en la qualificació definitiva de l'habitatge amb la variació de l'índex de preus del consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el del contracte.

48.3 La renda contractual pactada es pot actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex de preus del consum (IPC).

48.4 La persona arrendadora pot percebre, a més de la renda, la resta de repercussions que autoritza la legislació d'arrendaments urbans.

48.5 La renda inicial màxima per metre quadrat de superfície útil dels garatges, tant de cotxe com de motocicleta, i trasters vinculats registralment amb l'habitatge no podrà superar el 50 % de la renda inicial màxima de l'habitatge. En el supòsit dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat, el percentatge es redueix al 40 %.

En el cas d'aparcaments en superfície de parcel·la i oberts, la superfície dels quals no computi a efectes de sostre edificable, la renda màxima per metre quadrat de superfície útil, tant de cotxe com de motocicleta vinculats registralment amb l'habitatge no podrà superar el 25 % del preu màxim de venda de l'habitatge o del 20% en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat

Article 49. Preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial.

49.1 El preu màxim de venda, varia segons la modalitat d'habitatge amb protecció oficial i segons la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge.

49.2 El preu màxim de venda s'estableix per a cada modalitat d'habitatge amb protecció oficial com el resultat d'aplicar un percentatge a les rendes mitjanes anuals existents en el mercat d'habitatges, que es determinen a partir del lloguer mitjà resultant de les fiances de contractes dipositades al Registre de fiances dels contractes de lloguer de l'Institut Català del Sòl, en cadascuna de les zones geogràfiques.

El percentatge a aplicar, i la concreció dels preus màxims de venda per metre quadrat de superfície útil, per a cadascuna de les modalitats previstes a l'article 42, es determinen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

Els preus resultants es podran incrementar fins a un 15 per cent en municipis concrets, en atenció a la seva singularitat.

49.3 El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels garatges, tant de cotxe com de motocicleta, i trasters vinculats registralment amb l'habitatge no podrà superar el 50 % del preu màxim de venda de l'habitatge. En el supòsit dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat, el percentatge es redueix al 40 %.

En el cas d'aparcaments en superfície de parcel·la i oberts, la superfície dels quals no computi a efectes de sostre edificable, el preu màxim per metre quadrat de superfície útil, tant de cotxe com de motocicleta vinculats registralment amb l'habitatge no podrà superar el 25 % del preu màxim de venda de l'habitatge o del 20% en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Article 50. Renda màxima i preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra

50.1 La renda inicial màxima per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra és la mateixa que l'aplicable als habitatges destinats a lloguer.

50.2 El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges de lloguer amb opció de compra en el moment d'exercir l'opció, mitjançant escriptura pública de compravenda, és el mateix que correspon a un habitatge qualificat amb protecció oficial en la mateixa modalitat, en la mateixa zona geogràfica, i en la mateixa data en que es formalitzi l'escriptura.

50.3 Les persones arrendatàries dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra poden exercir la opció en el moment que es determini en el contracte.

50.4 Del preu de venda dels habitatges, les persones o entitats promotores podran descomptar, en concepte de pagaments avançats, les quantitats que s'hagin determinat en el contracte de lloguer amb opció de compra.

Article 51. Preu màxim de venda en segones o successives transmissions d'habitatges amb protecció oficial

51.1 Durant els primers deu anys des de la qualificació definitiva de l'habitatge, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil, en segones o successives transmissions de tots els habitatges amb protecció oficial ha de ser el que correspon a un habitatge qualificat amb protecció oficial en la mateixa modalitat, en la mateixa zona geogràfica, i en la mateixa data en que es formalitzi la compra-venda.

51.2 A partir del desè any comptat des de la qualificació definitiva de l'habitatge, el preu màxim de venda de les segones o successives transmissions és l'establert al paràgraf anterior o el que resulti d'incrementar el preu que consta en la qualificació definitiva amb la variació de l'índex de preus del consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el de la transmissió.

Secció 3. Règim jurídic i condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Article 52. Formes de transmissió i cessió dels HPO

Els habitatges amb protecció oficial poden transmetre's o cedir-ne l'ús, per qualsevol dels mitjans previstos a l'article 82 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i segons les tinences intermèdies de l'article següent.

Article 53. El sistema de tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial

53.1 Les tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial poden tenir les següents modalitats:

- a) La propietat compartida, d'acord amb la definició continguda a l'art. 71 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- b) El dret de superfície i altres tipus de propietat de caràcter temporal.
- c) La cessió d'ús.

53.2 El preu màxim de venda en el cas de la propietat compartida serà el resultat d'aplicar el percentatge que es transmeti, al preu màxim de venda de l'habitatge en ple domini establert a la qualificació definitiva.

Per a l'adquisició de les successives quotes de propietat amb posterioritat a la constitució de la propietat compartida, i sempre que en el moment de la constitució no s'hagi pactat l'adquisició de quotes successives en un termini preestablert, el preu de transmissió per metre quadrat de superfície útil, podrà incrementar-se en els següents percentatges:

- a) Si l'habitatge està destinat a la venda en règim general o especial, l'increment serà del 15 % si l'adquisició es realitza dins del deu anys següents a la primera adquisició de quotes, i del 30 % si l'adquisició es produeix amb posterioritat. En cap cas es podrà superar el preu màxim per metre quadrat de superfície útil, d'un habitatge qualificat de preu concertat.
- b) Si l'habitatge està qualificat de preu concertat, l'increment serà del 15 % .

53.3 En el cas de la propietat compartida, el propietari de la part no transmesa podrà aplicar una contraprestació econòmica per aquesta part. Aquesta contraprestació es calcularà aplicant a la renda màxima que li correspondria com habitatge amb protecció oficial, aplicable per la totalitat de l'habitatge, el percentatge corresponent a la part no transmesa.

El mateix serà aplicable en el cas del dret de superfície pel que fa al domini residual. En aquest cas, el lloguer màxim serà proporcional al valor d'aquest domini residual.

53.4 En el cas del dret de superfície o d'una propietat de caràcter temporal, el termini de durada de la protecció oficial no podrà ser inferior a 20 anys i el preu màxim no serà superior a un percentatge del preu màxim de venda d'un habitatge qualificat definitivament en el mateix any i la mateixa zona geogràfica. El percentatge serà del 80 per cent a la zona geogràfica A i del 85 per cent a la resta de zones geogràfiques.

53.5 En el supòsit de cessió d'ús, la quota mensual que s'abona pel dret de cessió, no pot superar la quantia aplicable com a renda a un habitatge amb protecció oficial, en la mateixa data i zona geogràfica.

53.6 És d'aplicació subsidiària el règim jurídic que regula l'article 71 de Llei 18/2007 del dret a l'habitatge o el que prevegi el Codi Civil de Catalunya per a les diferents modalitats de tinençes intermèdies d'accés a l'habitatge que s'indiquen a l'apartat 1 d'aquest article.

Article 54. Condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial

54.1 Per accedir a un habitatge amb protecció oficial s'han de complir les condicions d'ingressos que estableix l'article 42.1 per a cada modalitat, i també les següents:

a) No ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge subjecte a protecció pública, excepte que l'habitatge esdevingui inadequat de forma sobrevinguda per a les seves circumstàncies personals o familiars.

b) No ser titular d'un habitatge lliure, excepte que se li hagi privat del seu ús per causes no imputables a la persona interessada. En cap cas hi podran accedir els titulars d'un habitatge o d'un dret sobre un habitatge que tingui un valor cadastral superior al 40% del preu de l'habitatge que es vol adquirir.

Aquest valor s'eleva fins al 60%, en els següents supòsits: persones de més de 65 anys, dones víctimes de violència familiar i masclista, víctimes de terrorisme, famílies nombroses i famílies monoparentals amb fills, condició que caldrà acreditar amb el corresponent títol, persones dependents, o amb discapacitat oficialment reconeguda, i les famílies que les tinguin al seu càrrec i persones separades o divorciades al corrent del pagament de les pensions per aliments i compensatòries, si s'escau.

c) Estar inscrit al el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, d'acord amb el que preveuen la secció II del capítol IV títol V de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i la regulació que conté el present Decret. S'exceptua d'aquest requisit l'accés als habitatges amb protecció oficial per a afectats urbanístics (HAUS) creats i regulats pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.

54.2 Les condicions previstes a les lletres a) i b) de l'apartat anterior, no són aplicables en el supòsit d'habitatges en règim de lloguer promoguts per persones o entitats promotores destinats a persones de més de 65 anys, o de persones amb mobilitat reduïda que no puguin adaptar el seu habitatge, sempre que l'habitatge del que siguin propietaris sigui ofert en cessió a una administració pública, a una entitat que en depengui o a qualsevol de les borses de mediació per al lloguer social. En aquest supòsit el cànon a percebre i la renda a aplicar quan es llogui l'habitatge, mitjançant la borsa corresponent, no pot superar la renda d'un habitatge amb protecció oficial, en la mateixa data i zona geogràfica

Article 55. Destinació i ocupació dels habitatges amb protecció oficial

55.1 Els habitatges amb protecció oficial s'han de destinar a residència habitual i permanent, i en cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús incompatible amb l'habitatge.

55.2 Els habitatges amb protecció oficial només poden ser ocupats per persones físiques.

55.3 En qualsevol promoció d'habitatges amb protecció oficial, s'ha de reservar per a persones amb discapacitat un percentatge mínim del 3% o aquell que determini la normativa vigent cas que sigui superior, del nombre total d'habitatges qualificats amb les característiques constructives adequades a les persones que l'han d'habitar.

Aquests habitatges s'han de mantenir reservats durant un període màxim de sis mesos des de l'acte del sorteig que determini els adjudicataris dels habitatge, o en altre tipus de procediments d'adjudicació en què no se celebra sorteig, des de l'inici del procediment, En cas de ser adjudicat dins d'aquest període, el promotor haurà de fer les obres d'adaptació necessàries.

En el supòsit d'una promoció en forma cooperativa, s'haurà d'acreditar que amb anterioritat a l'adjudicació de tots els habitatges a les persones sòcies, s'ha comunicat a l'òrgan competent en matèria de serveis socials per a persones discapacitades, la possibilitat d'incorporar-se a la cooperativa a persones amb discapacitat. Transcorreguts tres mesos des de la comunicació sense que s'hagi incorporat a la cooperativa una persona discapacitada, es podrà adjudicar l'habitatge a qualsevol altre soci de la cooperativa.

Aquests habitatges es poden adjudicar tant a persones amb discapacitat que compleixin les condicions establertes com a entitats públiques o privades sense afany de lucre, per destinar-los a l'ús social d'habitatges d'acolliment residencial d'acord amb la cartera de serveis socials vigent o a altres programes establerts de vida independent, sempre que tinguin com a finalitat la protecció a les persones amb discapacitat. En qualsevol cas, les persones físiques tindran preferència en l'adjudicació.

Transcorregut el període de reserva sense haver estat adjudicats per manca de sol·licitud es poden adjudicar a persones sense discapacitat.

Quan el càlcul dels habitatges a reservar, aplicant el percentatge previst a la normativa, doni com a resultat un nombre fraccionat aquest nombre s'arrodonirà a la unitat inferior si és inferior a 0,5 i el nombre sencer superior si és igual o superior a 0,5.

55.4 Les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda han d'elevat a escriptura pública, en el termini de tres mesos des de la data de concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda o títols d'adjudicació formalitzats abans de la concessió de l'esmentada qualificació.

Si la compravenda o adjudicació és posterior a la data de qualificació definitiva, l'esmentat termini comença a comptar de la data del contracte o del títol d'adjudicació.

55.5 Les persones adjudicatàries, promotores individuals per a ús propi i arrendatàries d'habitatges amb protecció oficial han d'ocupar l'habitatge, tret que hi hagi alguna causa justificada, en el termini de tres mesos des del lliurament.

Article 56. El visat dels contractes

56.1 D'acord amb el que disposa l'article 85 de la llei del dret a l'habitatge, els actes i els contractes de transmissió i cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial i les escriptures de declaració d'obra nova, en el cas de les persones o entitats promotores per a ús propi, han de ser visats pels òrgans competents de la Agència de l'Habitatge de Catalunya.

56.2 El visat és l'acte administratiu pel qual es comprova que els contractes contenen les determinacions previstes a l'article 85 de la LDH.

En els contractes s'han d'incloure les dades i clàusules de inserció obligatòria següents

- El número d'expedient de concessió de la protecció oficial, la modalitat de protecció, i el termini de durada de la qualificació.
- El preu de venda, la renda inicial màxima o el cànon previst.
- Que es compleixen o compliran les condicions de destinació, i qualsevol altra que sigui exigible, en el moment de la transmissió.
- La prohibició de llogar o rellogar l'habitatge, excepte en els supòsits expressament establerts per la normativa vigent.
- En el supòsit de transmissió de la propietat, s'ha d'indicar la subjecció als drets d'adquisició preferent de l'administració.
- En el supòsit de transmissió de la propietat, s'ha d'establir com a requisit de validesa del contracte la inscripció de la qualificació definitiva en el Registre de la Propietat.

Tot això sens perjudici que les parts puguin pactar les que considerin oportunes respecte a aspectes que no prevegin les clàusules esmentades.

Secció 4. Allotjaments col·lectius protegits

Article 57. Definició i característiques dels allotjaments col·lectius protegits

57.1 Els allotjaments col·lectius protegits, als efectes d'aquest Pla, són les construccions d'ús residencial col·lectiu o d'ús d'allotjament comunitari temporal que tenen com a finalitat proporcionar allotjament a persones amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori, i necessitats de serveis o tutela.

57.2 Els allotjaments col·lectius protegits poden ser d'iniciativa pública o privada.

57.3 Els allotjaments col·lectius protegits han de complir les condicions següents:

a) Ser edificats sobre sòls la qualificació dels quals, d'acord amb la legislació i el planejament urbanístic, admeti la construcció d'aquests tipus d'allotjaments.

b) Tenir unes superfícies útils mínimes de 15 metres quadrats per a les unitats d'allotjament que es destinin a una persona ocupant, i unes superfícies útils mínimes de 25 metres quadrats, per a les que es destinin a dues persones ocupants. En qualsevol cas, per acollir-se als ajuts financers per a la promoció, les unitats d'allotjament no podran superar els 40 metres quadrats de superfície útil. No obstant això, un màxim del 25% dels allotjaments de cada promoció poden tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats, amb la finalitat de donar allotjament a unitats familiars o de convivència que requereixin una superfície més gran que la determinada amb caràcter general.

c) Ajustar-se a les rendes inicials màximes previstes a l'article 49 d'aquest Decret per l'habitatge en règim general. La persona arrendadora pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, un màxim del 30% de la superfície destinada a serveis comuns o assistencials, el preu de referència de la qual per metre quadrat de superfície útil serà el del règim corresponent.

d) Ser promoguts sempre amb un conveni previ, que s'haurà de concertar entre les promotores o gestores, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'ajuntament corresponent. En el conveni es determinaran les condicions d'accés, règim d'ús, durada dels contractes de lloguer, i els criteris, sistema i control de l'adjudicació dels allotjaments. En el conveni es pot establir que per a la prestació de serveis especials o assistencials es puguin cobrar quanties addicionals a la renda, sense que en cap cas la quantia total a abonar per l'usuari superi la renda inicial màxima prevista pels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer de preu concertat.

57.4 Els allotjaments protegits es qualifiquen seguint el procediment que preveuen els articles 44 i 45. La durada del termini de qualificació és, en aquests casos, de caràcter permanent.

57.5 Els contractes de cessió d'ús dels allotjaments col·lectius protegits han de ser de caràcter temporal.

Article 58. Ajuts a la promoció d'allotjaments col·lectius protegits

58.1 Les persones o entitats promotores dels allotjaments col·lectius protegits es poden acollir al mateix sistema d'ajuts que es pugui establir per les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial.

58.3 També es poden considerar protegides les places de garatge vinculades als allotjaments per normativa municipal. La superfície útil màxima i els preus màxims de referència d'aquestes places seran les mateixes que s'apliquen als habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

Capítol 5 Altres mesures connexes i complementàries.

Secció 1. La col·laboració de les Oficines locals d'habitatge i de les Borses de mediació per al lloguer social

Article 59. Les Oficines Locals d'Habitatge i les Borses de Mediació per al lloguer social.

59.1 Les Oficines Locals d'Habitatge són òrgans de les Administracions locals que s'estableixen en els diferents àmbits territorials mitjançant conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb la finalitat d'aproximar gestions i serveis d'habitatge a la ciutadania,

59.2 Les Borses de Mediació per al Lloguer Social són serveis que es presten des de les Administracions locals en el marc dels Programes socials d'Habitatge i tenen com a objectiu principal l'increment del lloguer social mitjançant la disposició d'habitatges desocupats per destinar-los a aquesta finalitat.

59.3 Per assegurar la màxima cobertura territorial en la prestació dels serveis i ajuts que preveu aquest decret, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot subscriure convenis relatius a les Oficines locals d'habitatge d'àmbit municipal, supramunicipal o comarcal, amb els Ajuntaments, consorcis municipals, Consells comarcals o d'altres entitats locals que s'uneixin per a concentrar serveis i simplificar estructures administratives.

59.4 Per al cas d'Oficines en funcionament situades en un mateix municipi, cal un Acord entre ambdues, per optimitzar els recursos organitzatius i per definir els serveis i les activitats de cadascuna, amb la finalitat d'evitar duplicitats en les gestions i facilitar l'accés als serveis d'habitatge mitjançant una finestra única.

59.5 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'impulsar la constitució d'Oficines que integrin i ofereixin el màxim de serveis i gestions relacionats amb l'habitatge. Per aquest motiu es prioritzaran els projectes d'Oficines de les administracions locals que prevegin la realització de la totalitat de tràmits i gestions relacionades amb l'habitatge.

59.6 Les Borses de Mediació s'han de coordinar amb els serveis de l'Oficina local d'Habitatge de la mateixa localitat, amb la finalitat de facilitar la integració dels serveis d'habitatge en una sola estructura organitzativa. per racionalitzar la despesa i evitar duplicitats.

59.7 Els serveis de mediació en l'habitatge per a joves, de la xarxa nacional d'emancipació juvenil han de prestar-se juntament amb els de les borses de mediació previstes en aquest Decret. La concreció de les condicions d'aquesta integració, s'ha

d'establir mitjançant conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el departament competent en matèria de joventut.

Article 60. Condicions d'una Oficina local d'habitatge o una Borsa de mediació

Són condicions pel funcionament d'una Oficina local d'habitatge o d'una Borsa de Mediació, en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, les següents:

- a) Donar servei a un àmbit d'actuació que disposi d'una població superior als 10.000 habitants, excepte que estigui situada en una capital de comarca o en una localitat allunyada dels serveis territorials de l'Agència de l'Habitatge, en més de 75 kilòmetres.
- b) Designar una persona responsable per coordinar les actuacions del personal adscrit a l'Oficina i les relacions amb els serveis de la Generalitat competents en les matèries encomanades. També cal disposar de personal tècnic i administratiu suficient per realitzar les tasques d'atenció ciutadana i per a la gestió de tràmits i serveis.
- c) Justificar la necessitat i l'oportunitat de constituir l'oficina, sobre la base d'una demanda real dels serveis d'habitatge i del desenvolupament dels programes del Pla que regula aquest Decret, en la localitat i àmbit d'actuació.
- d) No es pot formalitzar un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per iniciar una nova Oficina local d'habitatge o Borsa de Mediació, quan ja existeixi una altra oficina de l'administració local que presti aquests serveis en la mateixa localitat.

Article 61. Els convenis. Modalitats

61.1. Conveni de col·laboració en la informació ciutadana, en matèria d'habitatge

Aquesta modalitat de conveni s'adreça a les Administracions locals que sol·licitin el manteniment d'una Oficina local d'Habitatge en col·laboració amb la Generalitat per efectuar tasques relatives als serveis d'informació i atenció ciutadana.

Aquesta modalitat de conveni no incorpora la tramitació o gestió d'expedients que són competència de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Les funcions principals que inclou aquest conveni són la informació i l'assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei del Dret a l'habitatge i també les línies d'ajuts del Pla de l'habitatge d'aquest decret.

L'exercici d'aquestes funcions suposa, entre d'altres, el registre d'entrada de les sol·licituds relatives als programes i línies d'ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya; la comprovació i revisió de la documentació i la informació als sol·licitants dels requeriments o deficiències documentals; el trasllat de les sol·licituds i documents als serveis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya; l'atenció ciutadana en les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial; l'assessorament en el deute hipotecari i altres problemàtiques generades per la pèrdua de l'habitatge.

61.2. Conveni de col·laboració en la informació ciutadana i d'encàrrec de gestions

Aquesta modalitat de conveni s'adreça a les Administracions locals que, a més de col·laborar en l'atenció ciutadana, preveuen la realització d'una activitat important relacionada amb la tramitació d'expedients.

Les funcions principals que inclou aquest conveni són, a més de les que s'enumeren a l'apartat 1 d'aquest article, relatius a l'atenció ciutadana, les següents:

- a) La gestió d'activitats i serveis d'àmbit tècnic, com és la tramitació de sol·licituds i la inspecció tècnica d'expedients de Cèdules d'Habitabilitat; el seguiment dels Informes tècnics per al coneixement de l'estat d'edificis d'ús residencial i d'habitatges; la gestió de sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, i d'altres derivats dels programes per a la rehabilitació i la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges.
- b) La gestió d'activitats i serveis d'àmbit social, com és la tramitació d'expedients de prestacions de caràcter especial i urgent per al pagament de l'habitatge; la tramitació de prestacions per al pagament de lloguers, i d'altres derivats dels programes socials d'habitatge.
- c) Les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial, únicament en aquells casos que l'oficina disposi d'un Registre d'habitatges protegits, propi i reconegut; i d'altres derivats dels programes per a la promoció i l'accés als habitatges amb protecció oficial

61.3 Els convenis relatius al Programa de Mediació per al lloguer social

Aquesta modalitat de convenis s'adreça a les Administracions locals que gestionen una Borsa de Mediació per al lloguer social. El contingut del conveni inclou els ajuts dels Programes de mediació que es regulen al capítol 2, amb la finalitat de fomentar les actuacions relatives a la gestió i tràmits que comporta la mediació per al lloguer social d'habitatges.

Les aportacions per gestionar els expedients de mediació que finalitzin amb la contractació d'un lloguer social, d'acord amb l'article 15.4 d'aquest decret es faran d'acord amb les determinacions que s'estableixin al conveni en funció de les disponibilitats pressupostàries de cada exercici.

Article 62. Fases de formalització i execució dels convenis

62.1 La primera fase de formalització del conveni, s'inicia amb la presentació de la sol·licitud que ha de formular l'Administració local interessada, amb una memòria explicativa on es justifiqui la constitució o, en el seu cas, el manteniment de l'oficina, l'estructura i el personal que disposa, així com els serveis i activitats que assumirà, per tal de poder valorar-ne l'oportunitat.

La signatura del conveni suposa el compromís de col·laboració entre l'Administració local i la Generalitat, per al funcionament de l'oficina i la posada en marxa de l'encàrrec de gestions que, en el seu cas, s'hi estableixi.

62.2 La segona fase, d'execució del conveni consisteix en la realització dels serveis i activitats al llarg de l'any, que resultin dels compromisos assumits en el conveni per part de l'Administració local segons la tipologia de conveni subscrit amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La gestió de sol·licituds, l'avaluació i la inspecció tècnica han de ser coordinades pels òrgans competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La Direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'establir el sistema de seguiment de les actuacions de les oficines locals d'habitatge i ha de vetllar per implementar mecanismes de coordinació i de seguiment de l'activitat de les Oficines i Borses en els diferents àmbits territorials.

62.3 La tercera fase, d'avaluació i justificació, consisteix en l'acreditació de l'activitat de l'Oficina o de la Borsa, i la valoració de les gestions i serveis prestats. Aquesta fase s'inicia amb la presentació de la documentació justificativa dels costos i serveis realitzats durant la vigència del conveni.

Article 63. Finançament dels convenis de les Oficines locals d'Habitatge

63.1 Els convenis de col·laboració en matèria d'informació i atenció ciutadana i els d'encàrrec de gestions es poden formalitzar amb o sense contraprestació econòmica, amb l'única finalitat d'aproximar els serveis d'atenció ciutadana i de tramitacions al territori.

63.2 Per al cas d'acordar contraprestacions econòmiques a càrrec del pressupost de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, els convenis han d'establir l'import màxim d'aquesta contraprestació, que es determinarà en funció de les dotacions pressupostàries de cada exercici i de la previsió inicial de tasques a efectuar per l'Oficina. Aquesta aportació màxima es farà segons les determinacions que s'estableixin al conveni en funció de les disponibilitats pressupostàries..

63.3 Els convenis relatius al Programa de Mediació per al lloguer social, també hauran d'establir l'import màxim que es podrà destinar anualment al pagament de les quantitats esmentades en l'article 15.4 d'aquest decret. Aquesta aportació màxima només es podrà incrementar en funció de les disponibilitats pressupostàries per al cas que sigui justificada una activitat de la Borsa superior a la prevista inicialment

Article 64. Control i seguiment dels convenis d'Oficines i Borses

La Direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'establir el sistema de control del compliment dels convenis amb Oficines i Borses, amb el seguiment i l'avaluació que han de dur a terme les diferents unitats de l'Agència de l'Habitatge competents en les matèries, i també, amb els controls o auditories internes que es consideri oportú programar anualment

Per al manteniment i continuïtat dels convenis, es valorarà el nombre de serveis prestats i les activitats realitzades, les potencialitats de continuïtat i creixement, i també els nivells de qualitat oferta a la ciutadania.

No es podrà renovar el conveni, per a posteriors anualitats, amb Oficines que no acreditin els mínims d'activitat o de serveis, que haurà de fixar la Direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Les queixes o les incidències en la gestió d'expedients que suposin anomalies en la tramitació, l'endarreriment en els procediments, o d'altres elements que posin de manifest un funcionament de l'Oficina insatisfactori, poden determinar la suspensió i, en el seu cas, la finalització de la col·laboració establerta en els convenis subscrits.

Secció 2. Règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges (avalloguer)

Article 65. Objecte

L'avalloguer és un règim de cobertures, per a contractes de lloguer d'habitatges situats a l'àmbit territorial de Catalunya, i que compleixen les característiques i els requisits que es preveuen en els articles següents.

Article 66. Característiques del règim de cobertures

66.1 El règim de cobertures o avalloguer consisteix a assegurar a les persones físiques o jurídiques arrendadores que siguin propietàries o usufructuàries d'habitatges, amb contractes formalitzats a l'empara de l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre d'arrendaments urbans, la percepció d'una quantitat equivalent a un màxim de tres mesos de renda en el cas d'instar un procés judicial per a resoldre el contracte d'arrendament per impagament de la renda per part de la persona arrendatària, amb les condicions i els requisits que estableix aquest Decret.

66.2 En el supòsit d'habitatges amb protecció oficial que es destinin a lloguer, o quan els habitatges es destinin als programes de mediació, cessió o al programa d'inserció

regulats en el present pla, la cobertura de tres mesos s'amplia fins als sis mesos, i dins de la cobertura es poden incloure mensualitats de renda impagades abans de la interposició de la demanda.

En el supòsit d'habitatges amb protecció oficial que es cedeixen a través de la propietat compartida, les quanties que s'abonin com a contraprestació econòmica per la part no transmesa, d'acord amb el que preveu l'article 53.3, gaudiran de la mateixa cobertura.

Article 67. Requisits

L'avalloguer s'aplica als contractes de lloguer d'habitatges que compleixen els requisits següents:

a) Que la renda mensual pactada no superi la quantia màxima que s'estableixi periòdicament per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya mitjançant resolució del seu president tenint en compte la situació dels preus en cada àmbit territorial.

b) No haver exigint una fiança superior a dues mensualitats de renda, ni cap garantia addicional per la signatura del contracte.

c) Haver dipositat, en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes, dins del termini que fixa l'article 3.1 de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes, el contracte íntegre de lloguer amb els seus annexos, el document de compromís que s'esmenta a l'article 68.1 d'aquest Decret i la fiança descrita en l'apartat anterior.

Article 68. Accés a l'avalloguer

68.1 Per accedir a l'avalloguer cal que, a més de complir els requisits que descriu l'article 67 d'aquest Decret, l'arrendador i l'arrendatari subscriuguin el document de compromís d'acord amb el model que es facilitarà al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i al web de l'Institut Català del Sòl.

68.2 La submissió al règim de l'avalloguer implica que la persona arrendatària es compromet a reintegrar a la Generalitat de Catalunya, en els termes i les condicions que preveu la normativa de recaptació les quantitats que aquesta eventualment hagi satisfet a la persona arrendadora.

68.3 L'òrgan gestor de l'avalloguer, un cop aportada la documentació que descriu l'article 67.c) d'aquest Decret, inscrit el contracte en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i comprovat que compleix els requisits que preveuen els apartats a) i b) de l'article 67, notificarà a les persones interessades que s'ha produït l'admissió al règim de l'avalloguer. Malgrat no s'hagi produït la notificació, la cobertura de l'avalloguer és operativa sempre que es compleixin els requisits i les condicions d'aquest Decret.

68.4 L'admissió al règim de l'avalloguer implica que l'arrendador i l'arrendatari autoritzen a l'organisme gestor de l'avalloguer i eventualment als organismes de recaptació l'accés a les seves dades de caràcter personal i a les de naturalesa tributària per a totes les actuacions derivades d'aquest Decret.

68.5 No correspon reconèixer la cobertura que estableix aquest Decret quan, en un termini de quatre anys, a comptar de la data de la sol·licitud per obtenir la compensació a que dona dret l'avalloguer s'hagi fet efectiva la compensació de l'avalloguer dues vegades en un mateix habitatge.

Article 69. Procediment per obtenir la compensació a què dona dret l'avalloguer

69.1 És condició general per obtenir la compensació a què dona dret l'avalloguer que l'arrendador hagi instat i obtingut una sentència judicial de resolució de contracte i recuperació de l'habitatge, per manca de pagament de la renda. En el cas que tot i

haver presentat aquesta demanda, les parts arribin a un acord extrajudicial que comporti la recuperació de la possessió de l'habitatge al propietari, l'avalloguer també serà operatiu, com en el supòsit anterior, per les mensualitats impagades des de l'inici de l'acció judicial amb el límit de l'article 70.

69.2 La persona arrendadora que es trobi en la situació que descriu l'apartat anterior pot sol·licitar, en el termini màxim de sis mesos des de l'obtenció de la sentència o de l'acord extrajudicial, el cobrament de l'avalloguer acompanyant la sol·licitud amb la informació i documentació següent:

a) Número de registre del contracte de lloguer en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes.

b) Sentència de desnonament o acord extrajudicial aportat en el procediment judicial de desnonament per manca de pagament. que preveu l'apartat 1 d'aquest article, amb l'acreditació que l'habitatge ha quedat lliure i a disposició de l'arrendador, per mitjà de diligència judicial.

c) Acreditació de la data de la interposició de la demanda, de la data de la sentència, si s'escau, i de la recuperació de la possessió de l'habitatge.

d) Declaració responsable del fet que no s'ha cobrat cap mensualitat de lloguer, objecte de la demanda, o, si s'escau, de les percebudes judicialment o extrajudicialment. Serà causa de denegació de la sol·licitud la inexactitud o la falsedat en la declaració.

69.3 A partir de la presentació de la sol·licitud, amb la documentació que indica l'apartat anterior, l'òrgan gestor de l'avalloguer abonarà a l'arrendador propietari la quantitat equivalent a l'import de les rendes no cobrades des de l'inici de l'acció judicial, amb el límit de l'article 66.

La fiança dipositada es recuperarà independentment del cobrament de l'avalloguer d'acord amb allò que preveu l'article 13 del Decret 147/1997, de 10 de juny, pel qual es regula el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes. En qualsevol cas, serà causa de denegació de la sol·licitud per obtenció de la compensació a que dona dret l'avalloguer, haver recuperat la fiança abans de l'extinció del contracte d'arrendament.

El lloguer mensual de còmput serà el dipositat com a fiança obligatòria, i en cap supòsit es tindran en compte les costes processals.

En el cas que la persona arrendatària pagui a l'actora, consignï l'import o arribi a un acord extrajudicial, es descomptaran aquests imports de les quanties a abonar per l'Institut Català del Sòl.

69.4 No es farà efectiu l'import de l'avalloguer si l'organisme gestor d'aquest comprova que l'impagament de les rendes arrendatícies s'ha produït per la negativa de l'arrendador a cobrar o perquè el pagament s'ha dificultat per qualsevol mitjà.

69.5 L'organisme gestor, podrà reintegrar-se dels imports abonats a l'arrendador quan aquest hagi reclamat de l'arrendatari les rendes degudes objecte de cobertura per l'avalloguer.

69.6 L'organisme gestor abonarà l'import de la compensació a què dona dret l'avalloguer, de conformitat amb el crèdit disponible.

Article 70. Reintegrament

L'organisme gestor podrà exercir les accions necessàries per al reintegrament dels imports que s'hagin abonat en concepte d'avalloguer d'acord amb el que estableix aquest Decret, en els termes que preveu la normativa que regula el reintegrament

d'importats deguts a l'Administració pública, atesa la naturalesa de deutes i crèdits de dret públic, amb la possibilitat d'ajornar o fraccionar el seu reintegrament.

Secció 3. Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari (ofideute)

Article 71. Finalitat

71.1 El Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari (ofideute), té com a finalitat donar suport i assessorament a les famílies amb problemes de pagament dels préstecs hipotecaris dels seus habitatges habituals i permanents, amb la finalitat de negociar una opció que permeti evitar l'exclusió residencial.

71.2 El servei d'ofideute es gestionat directament per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o mitjançant conveni de col·laboració amb les administracions locals.

71.3 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya coordina el servei facilitant la formació, l'eina informàtica, la metodologia i la presentació de propostes a les entitats financeres per facilitar l'acord envers el ciutadà.

Secció 4. Meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.

Article 72. Situacions d'emergències econòmiques i socials

Les adjudicacions directes d'habitatges, propietat o gestionats per Administracions o entitats públiques, que tenen per objecte fer front a situacions d'emergència social d'acord amb el contingut de l'article 92.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, s'han de fer a proposta d'una Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials.

Les Meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials són òrgans col·legiats de les Administracions locals o de les entitats públiques gestores dels habitatges. La composició i el funcionament d'aquestes òrgans es regula, com a mínim, pel que estableixen els articles 13 i següents de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i pel que, en el seu cas, prevegi el reglament intern.

En les meses de valoració de situacions d'emergències ha d'estar representada, necessàriament, l'administració o entitat propietària dels habitatges públics que poden ser objecte d'adjudicació.

Article 73. La Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de la Generalitat de Catalunya.

La Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials de Catalunya, com a òrgan col·legiat de l'Agència de l'habitatge de Catalunya, és competent en la proposta d'adjudicació d'habitatges propietat o gestionats per la pròpia Agència, en casos d'emergència econòmica o social. A més, pot proposar l'adjudicació de qualsevol altre habitatge que aportin altres propietaris d'habitatges protegits, amb aquesta finalitat.

La Mesa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya es coordinarà amb altres Meses d'àmbit local existents, i amb entitats socials que treballin en aquesta matèria al municipi, per trobar solucions conjuntes davant situacions d'emergències econòmiques i socials.

Article 74. Consideració de situacions d'emergència econòmica i social.

Es consideren situacions d'emergències econòmiques i socials els casos de risc de pèrdua de l'habitatge imminent o de risc d'exclusió residencial i, en concret, les situacions de persones sense llar d'acord amb l'article 3.m) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, les de dones que pateixen situacions de violència masclista, les de víctimes d'assetjament immobiliari, les persones amb discapacitats sobrevingudes, els canvis d'habitatge del mateix parc públic per necessitats econòmiques i socials, i els casos derivats d'entitats de la Xarxa d'habitatges d'inserció

o les demandes de les administracions locals en virtut de les disposicions dels articles 95.6 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Disposicions addicionals

Primera.- Organisme gestor de l'avalloguer

De conformitat amb la previsió de l'article 3.1.t) de la Llei 4/1980, de 16 de febrer de creació de l'Institut Català del Sòl, s'encomana l'Institut català del Sòl, com a organisme de la Generalitat de Catalunya que disposa del Registre de contractes de lloguer, la gestió del reconeixement del dret l'avalloguer, d'acord amb el procediment que estableix aquest Decret.

Segona.- Bases i convocatòries

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'aprovar les bases de les subvencions i les convocatòries d'ajuts, subvencions i prestacions que preveu aquest Decret, en les quals han de constar les previsions de la Llei de finances públiques de Catalunya i la normativa bàsica estatal.

Tercera.- Limitació pressupostària

Els ajuts que preveu aquest Decret s'atorguen en funció dels límits que imposin les disponibilitats pressupostàries.

Quarta.- Consorcis d'habitatge

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona té les competències en matèria d'habitatge que li atribueixen la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, i els Estatuts vigents, que són aplicables al terme municipal de Barcelona. En concret, correspon al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, entre altres, exercir l'activitat de foment en matèries de rehabilitació d'habitatges i d'ajuts i prestacions al lloguer d'habitatges i gestionar integralment les bosses d'habitatge social, amb la facultat d'aprovació de tots els instruments de planificació, programació, gestió i execució necessaris per a la seva efectivitat, en el marc de la normativa dictada per la Generalitat de Catalunya.

El Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona col·labora en els programes i línies d'ajuts del Pla per al dret a l'habitatge, i actua amb les competències que li atribueixen els seus Estatuts.

Cinquena.- Preu màxim dels habitatges de protecció oficial de Promoció Pública.

El preu màxim de venda dels habitatges de protecció difícil de Promoció Pública previstos al Capítol Tercer del Reial Decret 3148/1978, de 10 de novembre, es manté en la quantia de 758 euros per metre quadrat de superfície útil.

Aquest preu es pot modificar per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

Disposicions transitòries

Primera.- Habitatges de compravenda pendents de transmissió.

Els promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, podran sol·licitar modificar els terminis de durada de la protecció dels habitatges establerts a la qualificació definitiva, per adaptar-los a les previsions de l'article 46, sempre que encara no hagin estat transmesos pel promotor i quan els adquirents ja no tinguin accés als ajuts i subsidiacions previstos a la normativa que els hi era d'aplicació segons la qualificació definitiva.

Els promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda pendents de transmissió, podran sol·licitar autorització per a llogar-los, en les condicions previstes en aquest decret pels habitatges amb protecció oficial que es destinen a lloguer.

Segona.- Habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer

Els promotors d'habitatges amb protecció oficial qualificats provisionalment a l'empara d'aquest Decret durant els primers dos anys de vigència, i que es comprometin a mantenir-los en lloguer de forma ininterrompuda durant deu anys, sense rebre ajuts a la promoció, poden sol·licitar que el termini de protecció sigui de deu anys de durada.

Tercera.- Sol·licituds de qualificació provisional pendents de resoldre

A les sol·licituds de qualificació d'habitatges amb protecció oficial presentades abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret i que no hagin estat qualificades provisionalment els hi és d'aplicació el present Decret.

Quarta.- Normativa d'aplicació a promocions qualificades provisionalment a l'empara del Decret 13/2010, de 2 de febrer.

Les promocions d'habitatges amb protecció oficial que hagin obtingut qualificació provisional, i que hagin obtingut préstec convingut a l'empara del Decret 13/2010, de 2 de febrer, han de continuar sotmeses al règim jurídic i preus màxims previstos a la qualificació provisional.

Les promocions d'habitatges amb protecció oficial que hagin obtingut qualificació provisional a l'empara del Decret 13/2010, i que no hagin obtingut préstec convingut abans, s'han d'acollir al règim jurídic previst en el present Decret, tot i mantenint els preus màxims previstos a la qualificació provisional.

En cas que en el moment de sol·licitar la qualificació provisional, s'acrediti documentalment que l'adquisició o compromís d'adquisició del sòl s'ha produït amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret, el promotor podrà sol·licitar que els preus màxims de la promoció siguin els mateixos que els que corresponien a habitatges qualificats provisionalment en aquell moment.

Cinquena.- Preu del sòl destinat a habitatge protegit.

Els preus màxims de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial, en els que s'hagin aprovat inicialment instruments de gestió urbanística durant la vigència del Decret 13/2010, continuaran sent els previstos a l'article 9.4 del Decret 13/2010. Si els instruments de gestió es van aprovar amb anterioritat, no s'aplicarà aquesta limitació.

Sisena.- Zones geogràfiques

En tant no s'aprovi l'ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, prevista a l'article 3 d'aquest Decret, en que es determinin les adscripcions de les comarques i municipis de Catalunya a cadascuna de les zones geogràfiques, continua vigent la distribució de municipis establerta en l'Ordre VIV/1952/2009, de 2 de juliol, per la que es declaren els àmbits territorials de preu màxim superior per l'any 2009 als efectes del Reial Decret 2066/2009 de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

Setena.- Preus i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial

En tant no s'aprovi l'ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, prevista als articles 48 i 49 d'aquest Decret, en que es determinin els preus màxims de venda i les rendes màxims de lloguer dels habitatges amb protecció oficial, continuen vigents la preus màxims i les rendes màxims vigents en la data de entrada en vigor d'aquest Decret.

Disposicions derogatòries

1. Amb l'entrada en vigor d'aquest decret resta sense efecte, per substitució, el Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, i el Decret 171/2012, de 27 de desembre pel qual es prorroga la seva vigència.

2. L'Ordre TES/36/2012, de 27 de febrer, per la qual s'adapten determinades previsions del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012 i es coordinen matèries amb el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012, aprovat pel Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

3. Queda derogat el Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges.

4. Queda derogat el Decret 171/2008, de 26 d'agost, pel qual es modifica el Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges i s'estableix la seva entrada en vigor.

Disposicions finals

Primera.-

Aquest Decret mantindrà la seva vigència fins que no s'aprovi i entri en vigor un nou pla de l'habitatge que el substitueixi, de conformitat amb el que estableix l'article 67 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Segona.-

Es faculta el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge per tal que, mitjançant una ordre, pugui establir els preus màxims de venda i les rendes màximes de lloguer dels habitatges amb protecció oficial, així com la determinació de les comarques i municipis que s'adscriuen a cada zona geogràfica, o la modificació, si escau, de la relació de municipis que es consideren Àrees de demanda residencial forta.

Tercera.-

Es faculta el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge per tal que pugui signar els convenis i acords necessaris amb l'Administració de l'Estat, per coordinar les previsions d'aquest Decret amb el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016, aprovat pel Reial Decret 233/2013 de 5 d'abril.

Artur Mas i Gavarró

President de la Generalitat de Catalunya

Santi Vila i Vicente

Conseller de Territori i Sostenibilitat

Annex

Àrees de demanda residencial forta i acreditada

Municipis

Badalona
Banyoles
Barberà del Vallès
Barcelona
Bisbal d'Empordà, la
Blanes
Calella
Cambrils
la Canonja
Canovelles
Castellar del Vallès
Castelldefels
Castelló d'Empúries
Cerdanyola del Vallès
Cornellà de Llobregat
el Masnou
el Prat de Llobregat
Esplugues de Llobregat
Figueres
Franqueses del Vallès, les
Gavà
Girona
Granollers
l'Hospitalet de Llobregat
Igualada
Lleida
Lloret de Mar
Manlleu
Manresa
Martorell
Mataró
Mollet del Vallès
Montcada i Reixac
Montgat
Montmeló
Montornès del Vallès
Olesa de Montserrat
Olot
Palafrugell
Parets del Vallès
Pineda de Mar
Reus
Ripollet
Roses
Rubí
Sabadell
Salou

Salt
Sant Adrià de Besòs
Sant Andreu de la Barca
Sant Boi de Llobregat
Sant Cugat del Vallès
Sant Feliu de Guíxols
Sant Feliu de Llobregat
Sant Joan Despí
Sant Just Desvern
Sant Pere de Ribes
Sant Quirze del Vallès
Sant Vicenç dels Horts
Santa Coloma de Gramenet
Santa Perpètua de Mogoda
Sitges
Tarragona
Terrassa
Tortosa
Valls
Vic
Viladecans
Vilafranca del Penedès
Vilanova i la Geltrú
Vilassar de Mar
Vila-seca

Aquest text és transcripció del document de treball lliurat pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.