

Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Edició: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana
Data de publicació: febrer 2015

Decret 75/2014,
del Pla per al
dret a l'habitatge

Presentació

Aquest nou Pla pel Dret a l'Habitatge, aprovat pel Decret 75/2014, de 27 de maig, conté el marc regulador de l'actuació en política d'habitatge del Govern. El sector més castigat per la crisi ha estat el de la construcció. En concret, la promoció i l'edificació residencial han presentat una davallada d'activitat que han portat al sector pràcticament a una situació de mínims d'activitat. A més, moltes ciutadanes i ciutadans pateixen les dificultats de poder mantenir el seu habitatge habitual i, per tant, els programes socials d'habitatge, especialment els preventius, han passat a tenir el màxim protagonisme en la gestió diària des de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Govern. El Pla intenta adaptar-se a aquesta doble situació, certament complexa.

En els 75 articles d'aquest Decret es desenvolupen les actuacions dels programes socials que tenen una especial regulació per evitar que les persones perdin la seva llar, o en puguin gaudir d'una de nova. En aquest sentit, el Pla també és ambiciós i formalitza per primera vegada un marc regulador cap a grans línies d'actuació transversals, introduint l'Ofideute, les oficines locals d'habitatge i les meses de valoració d'emergències socials. Pretenem, fins al 2016, incrementar cada any en un 20% el nombre de famílies beneficiades per aquests programes. Per fer-ho, hi destinarem uns recursos que superaran els 200 milions d'euros en quatre anys.

Aquest Pla deixa de ser un complement del Plan estatal de la vivienda i els ajuts que preveuen els plans estatals d'habitatge complementaran les mesures que es preveuen en aquest Decret del Govern.

Amb l'objectiu de crear noves fórmules per reactivar el sector, es regulen els programes d'habitatge amb protecció oficial, amb diferents modalitats d'HPO, les quals considerem que han de ser per donar resposta a la situació conjuntural. Al mateix temps, es preveu el sistema de tinences intermèdies, que esperem poder-lo tenir regulat ben aviat en el nostre Codi civil per posar a l'abast de la ciutadania noves fórmules d'accés a l'habitatge. També els preus i les rendes es regularan per ordre del conseller i d'acord amb el sector.

Ordenar la complexitat del sector de l'habitatge ha estat un llarg procés que ha necessitat el suport de totes les parts implicades. Gràcies a aquest treball conjunt, presentem aquest nou Pla per al dret a l'habitatge com un instrument de cara als reptes i les necessitats que es plantegen dia a dia, en un àmbit tant sensible per a qualsevol país com és el de garantir el dret a l'habitatge de la seva ciutadania.

Carles Sala i Roca
Secretari d'Habitatge i Millora Urbana

Índex

Capítol 1. Disposicions generals

Article 1. Objecte i instrumentació del Pla	27
Article 2. Programes del Pla i actuacions susceptibles de ser protegides	27
Article 3. Àmbits geogràfics	29
Article 4. Ingressos de les persones sol·licitants	30
Article 5. Els ajuts establerts en el Pla	31
Article 6. Reconeixement dels ajuts establerts en el Pla	33
Article 7. Ajuts de plans estatals d'habitatge	33

Capítol 2. Els programes socials d'habitatge

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 8. Els programes socials d'habitatge	34
Article 9. Finalitats	34
Article 10. Condicions dels habitatges i de les persones o entitats destinatàries	35

SECCIÓ 2. ELS AJUTS PER AL PAGAMENT DE L'HABITATGE

Article 11. Objecte i finalitat dels ajuts	36
Article 12. Caràcter de les prestacions al lloguer	38
Article 13. Persones beneficiàries	38
Article 14. Quantia dels ajuts	39

SECCIÓ 3. LA MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL

Article 15. Objecte	40
Article 16. La Xarxa de mediació per al lloguer social	41

Article 17. Procediment d'adjudicació dels habitatges del sistema de mediació per al lloguer social_____	42
Article 18. Contraprestacions per als propietaris dels habitatges_____	43
Article 19. Renda màxima a percebre_____	43
Article 20. Reserva per a persones amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'indicador de la renda de suficiència de Catalunya_____	44
Article 21. La cessió d'habitatges a l'Administració per destinar-los a lloguer social_____	44

SECCIÓ 4. ELS HABITATGES D'INSERCIÓ

Article 22. Destinació_____	45
Article 23. La Xarxa d'habitatges d'inserció_____	46
Article 24. Condicions dels habitatges d'inserció_____	46
Article 25. Ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció_____	47

SECCIÓ 5. ACTUACIONS SOCIALS EN ÀREES DE RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL O AMB DEGRADACIÓ URBANA

Article 26. Definició i objecte de les actuacions_____	47
--	----

Capítol 3. Programa de foment de la rehabilitació

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 27. El programa de foment de la rehabilitació_____	49
Article 28. Actuacions_____	49
Article 29. Modalitats d'ajuts del programa de foment de la rehabilitació_____	50
Article 30. Condicions per accedir als ajuts del programa de foment de la rehabilitació_____	51
Article 31. Criteris de legalitat i coherència tècnica_____	52
Article 32. Requisits temporals_____	52
Article 33. Garanties i límits_____	53
Article 34. Règim de compatibilitats dels ajuts a la rehabilitació_____	54

SECCIÓ 2. MESURES DE FOMENT A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES I EDIFICIS D'HABITATGES

Article 35. Objecte	54
Article 36. Actuacions de caràcter prioritari i actuacions que es consideren excloses	55
Article 37. Quantia i limitacions de les subvencions	56

SECCIÓ 3. MESURES DE FOMENT A LA REHABILITACIÓ EN LES ÀREES DE REHABILITACIÓ

Article 38. Objecte	57
Article 39. Àrees de conservació i rehabilitació	57
Article 40. Programes específics de foment de la rehabilitació	58

Capítol 4. Programa d'habitatges amb protecció oficial

SECCIÓ 1. ELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Article 41. Habitatges amb protecció oficial	59
Article 42. Ajuts públics del programa	60
Article 43. Modalitats de qualificació dels habitatges amb protecció oficial	60
Article 44. Característiques dels habitatges amb protecció oficial	61

SECCIÓ 2. PROCEDIMENT DE QUALIFICACIÓ, TERMINI, PREUS I RENDES DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Article 45. La qualificació provisional	63
Article 46. La qualificació definitiva	65
Article 47. Termini de vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial	67
Article 48. Preu de venda del sòl destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial	68
Article 49. Renda màxima dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer	69
Article 50. Preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial	70

Article 51. Renda màxima i preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra	71
Article 52. Preu màxim de venda en segones o successives transmissions d'habitatges amb protecció oficial	72

SECCIÓ 3. RÈGIM JURÍDIC I CONDICIONS DE TRANSMISSIÓ DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Article 53. Formes de transmissió i cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial	72
Article 54. El sistema de tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial	73
Article 55. Condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial	74
Article 56. Destinació i ocupació dels habitatges amb protecció oficial	76
Article 57. El visat dels contractes	78

SECCIÓ 4. ALLOTJAMENTS COL·LECTIUS PROTEGITS

Article 58. Definició i característiques dels allotjaments col·lectius protegits	79
Article 59. Ajuts a la promoció d'allotjaments col·lectius protegits	80

Capítol 5. Altres mesures connexes i complementàries

SECCIÓ 1. LA COL·LABORACIÓ DE LES OFICINES LOCALS D'HABITATGE I DE LES BORSSES DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL

Article 60. Les oficines locals d'habitatge i les borses de mediació per al lloguer social	81
Article 61. Condicions d'una oficina local d'habitatge o una borsa de mediació per al lloguer social	82
Article 62. Modalitats de convenis	83
Article 63. Formalització i execució dels convenis	85
Article 64. Finançament dels convenis de les oficines locals d'habitatge i de les borses de mediació	86

Article 65. Control i seguiment dels convenis amb les oficines locals d'habitatge i amb les borses de mediació per al lloguer social_____ 87

SECCIÓ 2. RÈGIM DE COBERTURES DE COBRAMENT DE LES RENDES ARRENDATÍCIES DELS CONTRACTES DE LLOGUER D'HABITATGES

Article 66. Objecte_____ 88

Article 67. Característiques del règim de cobertures_____ 88

Article 68. Requisits_____ 89

Article 69. Accés a l'Avalloguer_____ 89

Article 70. Procediment per obtenir la compensació a què dóna dret l'Avalloguer_____ 90

Article 71. Reintegrament_____ 92

SECCIÓ 3. SERVEI D'ASSESSORAMENT SOBRE EL DEUTE HIPOTECARI

Article 72. Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari_____ 93

SECCIÓ 4. MESES DE VALORACIÓ DE SITUACIONS D'EMERGÈNCIES ECONÒMIQUES I SOCIALS

Article 73. Meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials_____ 93

Article 74. La Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya_____ 94

Article 75. Consideració de situacions d'emergència econòmica i social_____ 95

Disposicions addicionals

Primera. Organisme gestor de l'Avalloguer_____ 95

Segona. Bases i convocatòries_____ 95

Tercera. Limitació pressupostària_____ 96

Quarta. Consorcis d'habitatge_____ 96

Cinquena. Preu màxim dels habitatges de protecció oficial de promoció pública_____ 97

Sisena. Zones d'escassa demanda_____ 97

Disposicions transitòries

Primera. Habitatges de compravenda pendents de transmissió	97
Segona. Habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer	98
Tercera. Sol·licituds de qualificació provisional pendents de resoldre	98
Quarta. Normativa d'aplicació a promocions qualificades provisionalment a l'empara del Decret 13/2010, de 2 de febrer	98
Cinquena. Preu del sòl destinat a habitatge protegit	99
Sisena. Zones geogràfiques	99
Setena. Preus i rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial	100
Vuitena. Rendes mensuals pactades per als contractes amb garantia Avalloguer	100
Novena. Quanties màximes de les prestacions al lloguer	100

Disposicions derogatòries

1.	101
2.	101
3.	101
4.	101

Disposicions finals

Primera	101
Segona	102
Tercera	102
Quarta	102

Annex

Àrees de demanda residencial forta i acreditada (Municipis)	104
---	-----

Índex analític

A	106
B	107
C	107
G	107
H	107
I	108
L	108
M	109
O	109
P	110
R	110
S	111
T	111
V	111
X	112
Z	112

Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge

DECRET 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
(DOGC núm. 6633 de 29/05/2014)

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge. Aquesta competència es desplega 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 als 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 al 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 en el Pla estatal i el complementava, 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 què 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 els 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 els darrers temps 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 els ciutadans és la possibilitat de perdre l'habitatge habitual per no poder respondre al seu pagament, i obliga a un canvi en la prioritització de les polítiques públiques d'habitatge.

A l'agreuement de la situació econòmica general, s'hi 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 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 aquest Decret preveu que, si s'escau, els ajuts previstos en el Pla estatal es desenvolupin directament 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 de la manera següent:

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 què 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 d'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 manera següent: cinc capítols, sis disposicions addicionals, nou disposicions transitòries, quatre disposicions derogatòries i quatre 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'ajuts que es poden obtenir i les condicions per accedir-hi, i la manera com s'encabirà dins del Pla català el Pla estatal.

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 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 despleguen 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'inserció 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'hi inclou el sistema de cessió d'habitatges desocupats a l'Administració pública per destinar-los a lloguer social, i es regula el procediment i la contraprestació per a 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; en 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 el 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-hi 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, en 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 la 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 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, se'n 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 continuar 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 en la qual s'estableixen les mesures i els ajuts del Pla.

En aquesta secció també es fixen 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 a habitatge protegit o no ho és.

Pel que fa 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 què es disposa, com és el del lloguer mitjà contractual dels contractes dipositats en el Registre de fiances de l'Institut Català del Sòl.

En la secció tercera s'ha inclòs el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial, la destinació i les 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 habitatges amb protecció oficial per raó del 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, les 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 en el 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 conegut com a Ofideute, que ja està en funcionament dins de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i en alguns ajuntaments amb els quals 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 fórmules que permetin que el ciutadà reestructuri el deute i no perdi l'habitatge.

La secció quarta regula la composició i el 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 l'acord de la Comissió de Govern Local de Catalunya i el dictamen emès pel Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya;

Per tot això, a proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat, 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. 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.

2. Els ajuts previstos en aquest Decret s'instrumenten mitjançant bases reguladores de subvencions i convocatòries periòdiques d'ajuts, subvencions o prestacions, que desenvolupen els programes que es detallen a l'article 2, llevat dels supòsits en què es preveu l'atorgament directe d'ajuts o prestacions.

3. La gestió del Pla correspon a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, als 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

Programes del Pla i actuacions susceptibles de ser protegides

1. El Pla per al dret a l'habitatge incorpora el programa social d'habitatge, el programa de foment de la rehabilitació, el programa d'habitatges amb protecció oficial i altres mesures connexes i complementàries.

2. Per assolir els objectius del Pla, aquests programes inclouen les actuacions susceptibles de ser protegides si compleixen els requisits que aquest Decret estableix.

3. El programa social d'habitatge inclou 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 o amb degradació urbana.

4. El programa de foment de la rehabilitació inclou les actuacions següents:

- 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.

5. El programa d'habitatges amb protecció oficial inclou les actuacions següents:

- a) La promoció, i la qualificació 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, l'adquisició o altres formes intermèdies d'accés als 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.

6. 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 conegut amb la denominació d'Avalloguer.

c) El servei d'assessorament sobre el deute hipotecari conegut amb la denominació d'Ofideute.

d) La Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.

Article 3

Àmbits geogràfics

1. Es consideren zones geogràfiques els àmbits territorials en què es distribueixen les comarques i els 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 en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de l'Institut Català del Sòl corresponents al darrer any natural complet de què es disposin.

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

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 variables següents: 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 s'indica a l'annex.

Article 4

Ingressos de les persones sol·licitants

1. Als efectes d'aquest Decret, els ingressos de les persones sol·licitants es computen en funció dels ingressos familiars o de la unitat de convivència.

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

Es consideren ingressos de la 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.

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.

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. 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 concedeixen d'acord amb les disponibilitats pressupostàries i poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

a) Préstecs protegits per a la promoció, l'adquisició, o la rehabilitació d'habitatges, concedits, si s'escau, 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 fomentar actuacions de rehabilitació convingudes entre administracions públiques amb propietaris i llogaters, en el marc de programes específics d'acord amb el que preveu l'article 35 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

g) Cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges.

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

Article 6

Reconeixement dels ajuts establerts en el Pla

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.

Correspon a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya aprovar aquestes bases de conformitat amb els procediments que regula la normativa de subvencions.

La resta d'ajuts i les prestacions socials que conté aquest Decret es regeixen per la normativa pròpia dels ajuts públics i de les prestacions socials de la Generalitat de Catalunya.

Article 7

Ajuts de plans estatals d'habitatge

Els ajuts que preveuen els plans estatals d'habitatge, l'aplicació dels quals s'ha de regir pel conveni que, si s'escau, han de subscriure l'Administració de l'Estat i l'Administració de la Generalitat de Catalunya, complementen les mesures que preveu aquest Decret, i es gestionen per les entitats i organismes indicats a l'article 1, de conformitat amb els procediments que s'estableixin al conveni i el que preveu 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 amb degradació urbana.

Article 9

Finalitats

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 adreçat 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.

Article 10

Condicions dels habitatges i de les persones o entitats destinatàries

1. 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.

2. Condicions de les persones o entitats sense ànim de lucre destinatàries:

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'indicador de renda de suficiència de Catalunya (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-hi els ingressos o les 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 manera 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 11

Objecte i finalitat dels ajuts

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

2. Els ajuts poden adoptar les modalitats 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 de 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 propietat o gestionat per la Generalitat de Catalunya.

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 el lloguer l'import del qual no supera el 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

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 l'habitatge o està en risc de perdre'l perquè no pot pagar el lloguer o la quota d'amortització del préstec hipotecari.

5. En el cas que sorgeixin 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.

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 propietat de Generalitat de Catalunya o gestionat per aquesta. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, com a gestora d'aquest parc, ha de determinar el pressupost destinat a aquests ajuts i els requisits per poder accedir-hi.

Aquests ajuts s'atorguen directament a les persones adjudicatàries dels habitatges, per tal d'accedir o mantenir l'habitatge adjudicat, i fins que s'exhaureixi el pressupost destinat.

7. La gestió dels ajuts per al pagament de l'habitatge ha de tenir 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 12

Caràcter de les prestacions al lloguer

1. Les característiques de les prestacions per al 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.
2. Les persones que sol·licitin les prestacions que preveu l'article 11.2.a) d'aquest Decret ho han de fer acollint-se a les convocatòries públiques periòdiques.
3. Les persones que sol·licitin les prestacions que preveu l'article 11.2.b) d'aquest Decret ho poden sol·licitar en el moment que en tinguin necessitat.

Article 13

Persones beneficiàries

1. Poden accedir als ajuts al pagament de l'habitatge les persones físiques que compleixen 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.
2. En les convocatòries d'ajuts i prestacions per al pagament del lloguer es prioritzen 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 de menys de 35 anys, especialment els joves extutelats, i persones amb risc d'exclusió social residencial que tinguin les condicions que es determinaran en les convocatòries respectives.

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

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 una 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.

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 14

Quantia dels ajuts

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 una ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

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

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 15

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'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) ponderats, mitjançant l'establiment d'un sistema de garanties públiques per als propietaris d'habitatges desocupats.

La mediació per al lloguer social es pot desenvolupar mitjançant l'oferta de llogaters als propietaris d'habitatges desocupats 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'habitatges destinats a lloguer social.

Article 16

La Xarxa de mediació per al lloguer social

1. El programa de mediació s'articula mitjançant les borses de mediació per al lloguer social que impulsen les administracions locals. El conjunt d'aquestes 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.
2. Les administracions locals, mitjançant les borses de mediació per al lloguer social, actuen com a intermediadores 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 del preu de mercat i cerquen el lloguer més adequat per a cada unitat de convivència que sol·licita l'habitatge.
3. Les borses de mediació per al lloguer social 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.
4. Les administracions locals reben una aportació per cada contracte de lloguer que aconseguen mitjançant les borses de mediació per al lloguer social, 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.
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 subvenció per cada

habitatge ofert i acceptat. El procediment de selecció dels beneficiaris s'efectuarà amb la prèvia convocatòria pública mitjançant el sistema de concurrència competitiva pública, i la concessió de les subvencions es farà en funció de les disponibilitats pressupostàries.

Article 17

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

1. Els habitatges que obtenen les borses de mediació per al lloguer social s'assignen a persones que els han sol·licitat, d'acord amb els criteris següents:

a) Les administracions locals assignen 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 de mediació per al lloguer social assigna l'habitatge per rigorós ordre d'antiguitat de les sol·licituds que ha tingut.

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

2. Les persones sol·licitants que rebutgin un habitatge sense justificació poden ser excloses de la borsa de mediació per al lloguer social 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 18

Contraprestacions per als propietaris dels habitatges

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

- a) Assegurança de cobrament de les rendes, mitjançant el sistema denominat Avalloguer de cobertura de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatge.
- b) Assegurança multirisc, que inclou els desperfectes, durant tot el període de durada del contracte de lloguer.
- c) Assegurança per garantir la defensa jurídica en el cas d'impagaments.

Article 19

Renda màxima a percebre

Les administracions locals que impulsen les borses de mediació per al lloguer social 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 ha de ser superior.
- b) Si es tracta d'un habitatge protegit, la 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.

Article 20

Reserva per a persones amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'indicador de la renda de suficiència de Catalunya

1. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot determinar en els convenis a signar amb les administracions locals que impulsen cadascuna de les borses de mediació per al lloguer social que un percentatge dels habitatges gestionats es destinin a persones amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'indicador de la renda de suficiència de Catalunya (IRSC).
2. En la convocatòria de prestacions per al pagament del lloguer previstes en la secció segona d'aquest capítol, s'hi ha 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.
3. L'import del lloguer a satisfer al propietari no pot superar l'import màxim que es determini en el conveni.
4. Per a l'adjudicació d'aquests habitatges s'ha de seguir el mateix procediment establert per a l'adjudicació d'habitatges protegits en lloguer, i per tant, es pren com a base operativa de l'adjudicació les llistes del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, per rigorós ordre d'antiguitat.

Article 21

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 desenvolupar-se, en circumstàncies específiques, també a partir d'una cessió d'habitatge a l'Administració per destinar-lo a lloguer social.

La mediació per al lloguer social mitjançant la cessió d'habitatges a l'Administració es regeix 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 en 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 se 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 22

Destinació

1. Els habitatges d'inserció es destinen a:

a) Atendre persones que presenten problemes d'inserció i que requereixen una atenció especial, i seguiment i tutela especialitzats durant un període de temps.

b) Atendre persones llogateres d'infracaritatges o d'habitatges sobreocupats.

2. S'entén per persones que requereixen una atenció especial les persones que formen part dels col·lectius següents: les 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 extutelats i altres en situacions anàlogues que requereixen una especial atenció, tutela o suport especialitzat.

Article 23

La Xarxa d'habitatges d'inserció

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 social 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.

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

Article 24

Condicions dels habitatges d'inserció

1. Els habitatges d'inserció poden ser de titularitat de l'entitat gestora o d'un tercer, públic o privat, que li'n cedeix la gestió.

2. Els habitatges d'inserció es poden cedir a les persones usuàries que requereixen una atenció especial, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació. En aquest cas, les condicions de pagament i de durada del contracte seran les que estableixi l'entitat gestora.

Article 25

Ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció

1. Els ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció es determinen 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.
2. Poden 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 22.2 d'aquest Decret.

Secció 5

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

Article 26

Definició i objecte de les actuacions

1. Les àrees de risc d'exclusió social o amb degradació urbana són aquelles que es configuren en determinades poblacions amb una elevada problemàtica social i econòmica de les persones que hi resideixen, que comporten dificultats en les relacions veïnals i per a la cohesió dels barris.
2. En àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana es poden impulsar projectes i actuacions amb les finalitats següents:
 - a) Mitjançar 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) Mitjançar per al 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 ara 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 l'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.

3. En funció de la disponibilitat pressupostària, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot aprovar convocatòries de subvencions per al desenvolupament de projectes i actuacions específiques. Els beneficiaris poden ser associacions de veïns o entitats sense ànim de lucre implantades en el territori de Catalunya.

4. Quan es requereixi la col·laboració entre les administracions per impulsar projectes de millora de les relacions veïnals amb la finalitat de reduir la conflictivitat social i per fomentar la convivència entre les persones que resideixen en barris d'habitatges protegits i amb especials dificultats, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot signar convenis amb les administracions locals d'atorgament de subvencions directes per tal de promoure actuacions de cohesió social.

Capítol 3

Programa de foment de la rehabilitació

Secció 1

Disposicions generals

Article 27

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, sens 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, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, aquest programa conté mesures específiques per 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 fomentar les actuacions de rehabilitació i conservació del parc immobiliari residencial, d'acord amb l'article 29 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 28

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 àrees de rehabilitació i o en el marc de programes específics de rehabilitació impulsats per les administracions.

Article 29

Modalitats d'ajuts del programa de foment de la rehabilitació

Els ajuts públics es determinen en la convocatòria i es concedeixen d'acord amb les disponibilitats pressupostàries, i poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

a) Préstecs protegits per a la rehabilitació d'habitatges, concedits, si s'escau, 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 fomentar actuacions de rehabilitació convingudes entre administracions públiques amb propietaris i llogaters, en el marc de programes específics d'acord amb el que preveu l'article 35 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 30

Condicions per accedir als ajuts del programa de foment de la rehabilitació

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) És edifici d'habitatges aquell en què el 70% de la seva superfície útil total, excloent-ne 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.

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, de 28 de desembre, 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

l'autorització pertinent, 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 que preveu l'article 4, no poden superar 5 vegades l'indicador de la renda de suficiència de Catalunya. En el supòsit d'adaptacions interiors dels habitatges destinades a facilitar la mobilitat de les persones, els ingressos ponderats no poden superar 6 vegades l'indicador de la renda de suficiència de Catalunya.

Article 31

criteris de legalitat i coherència tècnica

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.

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 32

Requisits temporals

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.

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

Article 33

Garanties i límits

1. En el supòsit de concessió de subvencions que s'atorguin 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 reportats 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.

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.

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 34

Règim de compatibilitats dels ajuts a la rehabilitació

1. Els ajuts a les diferents actuacions de rehabilitació protegibles que estableix aquest Decret són compatibles entre si, i es poden acumular sempre que no superin els costos de les actuacions protegides.
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.
3. En el cas que se sol·licitin ajuts a diferents administracions per al mateix tipus d'actuació, es farà constar en la presentació de la sol·licitud a quin organisme s'han demanat els ajuts i quins són els imports sol·licitats, i si s'escau, concedits.
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 35

Objecte

1. Les mesures de foment a la rehabilitació d'edificis d'habitatge s'adrecen principalment a 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.

2. Les mesures de foment a la rehabilitació d'habitatges tenen com a principal objectiu l'adequació de l'interior dels habitatges als requeriments tècnics de la normativa d'habitabilitat.

Article 36

Actuacions de caràcter prioritari i actuacions que es consideren excloses

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

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 poden suposar un risc per a les persones.

b) Les obres per a la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i la rehabilitació energètica, entenen 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.

2. En el cas d'obres de rehabilitació en l'interior dels habitatges, són prioritàries les actuacions destinades al fet 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 30.2.c) sobre els ingressos familiars dels sol·licitants d'ajuts.

3. No seran protegides les obres que impliquin el buidatge estructural o l'enderrocament 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, de 28 de desembre, 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.

4. No seran protegides les obres de rehabilitació que posin en evidència, de manera 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 de compliment obligatori per als propietaris, llevat del cas que les obres de conservació s'executin simultàniament a altres actuacions prioritàries.

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 37

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 38

Objecte

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

Article 39

Àrees de conservació i rehabilitació

1. Amb la finalitat de fomentar les actuacions de rehabilitació dels edificis i habitatges d'una àrea de conservació i rehabilitació, delimitada d'acord amb el procediment que preveu l'article 36 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els municipis i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya poden 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 formen part de l'actuació, si s'escau, i fixar el programa i el calendari d'execució de les actuacions a realitzar.
2. Per poder subscriure el conveni, tindran prioritat els municipis que hagin aprovat un pla local d'habitatge, que incideixi de manera específica sobre els àmbits en què cal promoure la rehabilitació,

i entre aquests, els que justifiquin, en la memòria explicativa que preveu l'article 36.1.a) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la dificultat tècnica de les actuacions, l'envelliment i la degradació del parc d'habitatges i les dificultats residencials de les persones que hi viuen, per les seves circumstàncies socials i econòmiques.

Article 40

Programes específics de foment de la rehabilitació

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.

2. La determinació dels ajuts dels programes específics es fixen 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'han d'acordar individualment amb els propietaris o llogaters dels habitatges afectats, mitjançant un conveni que inclogui el 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 41

Habitatges amb protecció oficial

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 a l'habitatge. Aquesta vinculació haurà de constar en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. El termini màxim de vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial és de trenta anys, sens perjudici del que s'estableix a l'article 47.

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

Article 42

Ajuts públics del programa

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

- a) Préstecs protegits per a la promoció i l'adquisició, concedits, si s'escau, 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, d'acord amb les bases reguladores i mitjançant un procediment de concurrència pública.

Article 43

Modalitats de qualificació dels habitatges amb protecció oficial

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'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) a les àrees de demanda residencial forta i acreditada i 5,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (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'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), els habitatges es poden qualificar de règim especial, per tal que les persones adquirents puguin gaudir, si s'escau, de beneficis fiscals previstos a la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'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'indicador de renda de suficiència de Catalunya (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.

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 reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.

Article 44

Característiques dels habitatges amb protecció oficial

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

a) Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit que els habitatges es destinin 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 als 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.

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

3. La superfície màxima computable dels annexos que es vinculin 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 han 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, termini, preus i rendes dels habitatges amb protecció oficial

Article 45

La qualificació provisional

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) Fotocòpia del DNI o NIF del sol·licitant en el cas que en la sol·licitud no s'autoritzi la consulta i la comprovació de les dades identificatives del sol·licitant i, si s'escau, de la representació que exerceix.
- 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 a habitatge amb protecció oficial o per a habitatge lliure.

f) Certificat del Registre de la Propietat conforme està lliure de càrregues i gravàmens que impedeixin l'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-hi.

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. Transcorregut aquest termini sense que es dicti la resolució de concessió, la qualificació provisional es considera atorgada per silenci administratiu.

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.

4. 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.

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

6. L'atorgament de la qualificació provisional no genera drets relatius a l'obtenció de subvencions o altres ajuts directes, que resten sotmesos a les disponibilitats de l'exercici pressupostari en què sigui atorgada la qualificació definitiva.

7. 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.

Article 46

La qualificació definitiva

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.

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 41, s'hi ha d'adjuntar la documentació següent:

-
- a) Fotocòpia del DNI o NIF del sol·licitant en el cas que en la sol·licitud no s'autoritzi la consulta i la comprovació de les dades identificatives del sol·licitant i, si s'escau, de la representació que exerceix.
 - b) Certificat del Registre de la Propietat acreditatiu de la titularitat dels habitatges i de la inexistència de càrregues i gravàmens que n'impedeixin l'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, que distingeixi 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.

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.

4. Els òrgans competents de l'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. Transcorregut aquest termini sense que es dicti la resolució de concessió, la qualificació definitiva es considera atorgada per silenci administratiu.

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 líndar 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.

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 47

Termini de vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial

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:

Trenta 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 redueixen 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.

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.

3. Els habitatges amb protecció oficial no es poden 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 destinació a habitatge amb protecció oficial, és d'aplicació el que preveu l'article 78.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 48

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, en 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 49

Renda màxima dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer

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 en el 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 43, es determinen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

2. La renda inicial màxima es fixa en la qualificació definitiva de l'habitatge, i es manté durant el període d'un any. Transcorregut aquest termini, els contractes que se subscriuguin 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.

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

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

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 50

Preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial

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.

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 en el 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 que preveu l'article 43, es determinen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

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

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 el 20% en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Article 51

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

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.
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 què es formalitzi l'escriptura.
3. Les persones arrendatàries dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra poden exercir l'opció en el moment que es determini en el contracte.
4. Del preu de venda dels habitatges, les persones o entitats promotores poden descomptar, en concepte de pagaments avançats, les quantitats que s'hagin determinat en el contracte de lloguer amb opció de compra.

Article 52

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

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 què es formalitzi la compravenda.

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 53

Formes de transmissió i cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial

Els habitatges amb protecció oficial poden transmetre's o cedir-ne l'ús, per qualsevol dels mitjans que preveu 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 54

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

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

a) La propietat compartida, d'acord amb la definició que conté l'article 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. Als efectes d'aquest Decret, es considera cessió d'ús la que efectua una cooperativa de cessió d'ús als seus associats.

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 percentatges següents:

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 dels 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%.

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 a 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.

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 en la zona geogràfica A i del 85 per cent en la resta de zones geogràfiques.

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

6. És d'aplicació el règim jurídic que regula l'article 71 de Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i el que prevegi el Codi Civil de Catalunya per a les diferents modalitats de tinences intermèdies d'accés a l'habitatge que s'indiquen a l'apartat 1 d'aquest article.

Article 55

Condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial

1. Per accedir a un habitatge amb protecció oficial s'han de complir les condicions d'ingressos que estableix l'article 43.1 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 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 poden accedir els titulars d'un habitatge o d'un dret sobre un habitatge que tinguin 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 en 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 el Reglament que la regula. 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.

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 qual 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 56

Destinació i ocupació dels habitatges amb protecció oficial

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.
2. Els habitatges amb protecció oficial només poden ser ocupats per persones físiques.
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 en 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 ànim 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.

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 la qualificació esmentada.

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

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 57

El visat dels contractes

1. D'acord amb el que disposa l'article 85 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

2. El visat és l'acte administratiu pel qual es comprova que els contractes contenen les determinacions que preveu l'esmentat article 85.

En els contractes s'han d'incloure les dades i clàusules d'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 es 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 58

Definició i característiques dels allotjaments col·lectius protegits

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.
2. Els allotjaments col·lectius protegits poden ser d'iniciativa pública o privada.
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 poden 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 per a l'habitatge en règim general. La persona arrendadora pot percebre,

a més de la renda inicial o revisada que correspongui a la superfície útil de l'allotjament, la que correspongui a la superfície útil destinada a serveis comuns o assistencials, fins a un màxim del 30% de la d'allotjament.

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 per als habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer de preu concertat.

4. Els allotjaments protegits es qualifiquen seguint el procediment que preveuen els articles 45 i 46. La durada del termini de qualificació és, en aquests casos, de caràcter permanent.

5. Els contractes que habilitin l'ocupació dels allotjaments col·lectius protegits han de ser de caràcter temporal.

Article 59

Ajuts a la promoció d'allotjaments col·lectius protegits

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

2. 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 són 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 60

Les oficines locals d'habitatge i les borses de mediació per al lloguer social

1. Les oficines locals d'habitatge són òrgans de les administracions locals que s'estableixen en els diferents àmbits territorials mitjançant un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb la finalitat d'aproximar gestions i serveis d'habitatge a la ciutadania.
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.
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 altres entitats locals que s'uneixin per concentrar serveis i simplificar estructures administratives.

4. Per al cas de diverses oficines locals d'habitatge en funcionament situades en un mateix municipi, cal un acord entre elles 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.

5. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'impulsar la constitució d'oficines locals d'habitatge 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 relacionats amb l'habitatge.

6. Les borses de mediació per al lloguer social 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.

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. La concreció de les condicions d'aquesta integració s'ha d'establir mitjançant un conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el departament competent en matèria de joventut.

Article 61

Condicions d'una oficina local d'habitatge o una borsa de mediació per al lloguer social

Són condicions per al funcionament d'una oficina local d'habitatge o d'una borsa de mediació per al lloguer social, 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, tret 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 prou personal tècnic i administratiu 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 hi hagi una altra oficina de l'Administració local que presti aquests serveis en la mateixa localitat.

Article 62

Modalitats de convenis

L'Agència Catalana de l'Habitatge pot subscriure convenis amb les administracions locals per a la col·laboració en matèria d'habitatge. Els convenis poden adoptar les següents modalitats:

1. Conveni de col·laboració en la informació ciutadana

Aquesta modalitat de conveni es pot formalitzar amb les administracions locals que sol·licitin el manteniment d'una oficina local d'habitatge en col·laboració amb la Generalitat per efectuar funcions d'informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i també les línies d'ajuts del Pla de l'habitatge.

S'entén que aquestes funcions són les que corresponen a una unitat d'atenció ciutadana i que inclouen: 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.

En cap cas aquestes funcions incorporen la tramitació i gestió d'expedients que siguin competència de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

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

Aquesta modalitat de conveni es pot formalitzar amb 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 anterior, les següents:

a) La gestió d'activitats i serveis d'àmbit tècnic, com són 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 són 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 en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, únicament en els casos en què l'ajuntament 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.

3. Els convenis relatius al programa de mediació per al lloguer social

Aquesta modalitat de convenis es pot formalitzar amb les administracions locals que gestionen una borsa de mediació per al lloguer social. El contingut del conveni ha d'incloure 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, conforme amb l'article 16.4 es faran d'acord amb les determinacions que s'estableixin en el conveni en funció de les disponibilitats pressupostàries de cada exercici.

Article 63

Formalització i execució dels convenis

1. Per a la formalització del conveni, l'Administració local ha de presentar una sol·licitud acompanyada d'una memòria explicativa on es justifiqui la necessitat de constitució o, si s'escau, el manteniment de l'oficina local d'habitatge, l'estructura i el personal de què 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 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per al funcionament de l'oficina i la posada en marxa de les gestions que, si s'escau, se li hagin encomanat.

2. Correspon a l'oficina local d'habitatge la realització de les activitats i la prestació dels serveis de conformitat amb el que estableix el conveni.

En tot cas, les tasques de gestió de sol·licituds, d'avaluació i d'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 locals d'habitatge i de les borses de mediació per al lloguer social en els diferents àmbits territorials, en els termes que estableix l'article 60.

3. Per a l'avaluació del compliment del que estableix el conveni i de les gestions i serveis prestats per l'oficina local d'habitatge i la borsa de mediació, s'ha de presentar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la documentació justificativa dels serveis realitzats durant la vigència del conveni i del seu cost.

Article 64

Finançament dels convenis de les oficines locals d'habitatge i de les borses de mediació

1. Els convenis de col·laboració en matèria d'informació i atenció ciutadana i els d'encàrrec de gestions han d'establir l'import màxim de la contraprestació econòmica per part de l'Agència de l'Habitatge, que s'ha de determinar en funció de les dotacions pressupostàries de cada exercici i de la previsió inicial de tasques a efectuar. Aquesta aportació màxima es farà segons les determinacions que s'estableixin en el conveni.

2. Els convenis relatius al programa de mediació per al lloguer social també han d'establir l'import màxim que es pot destinar anualment

al pagament de les quantitats esmentades a l'article 16.4. Aquesta aportació màxima només es pot incrementar en funció de les disponibilitats pressupostàries per al cas que estigui justificada una activitat de la borsa de mediació superior a la prevista inicialment.

Article 65

Control i seguiment dels convenis amb les oficines locals d'habitatge i amb les borses de mediació per al lloguer social

1. La Direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'establir el sistema de control del compliment dels convenis amb les oficines locals d'habitatge i les borses de mediació, 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 les auditories internes que es consideri oportú programar anualment.

2. Per al manteniment i la continuïtat de la col·laboració s'han de valorar 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.

En cap cas es pot renovar el conveni en el cas d'oficines locals d'habitatge i borses de mediació que no acreditin els mínims d'activitat o de serveis fixats per la Direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

3. Les queixes o les incidències en la gestió d'expedients que suposin anomalies en la tramitació, l'endarreriment en els procediments, o altres elements que posin de manifest un funcionament insatisfactori de l'oficina local d'habitatge o de la borsa de mediació, poden determinar la suspensió i, si s'escau, 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

Article 66

Objecte

Amb la denominació d'Avalloguer s'estableix un règim de cobertures per a contractes de lloguer d'habitatges situats a l'àmbit territorial de Catalunya, que compleixen les característiques i els requisits que es preveuen en els articles següents.

Article 67

Característiques del règim de cobertures

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 resoldre el contracte d'arrendament per impagament de la renda per part de la persona arrendatària, amb les condicions i els requisits establerts en aquest Decret.
2. En el supòsit d'habitatges amb protecció oficial que es destinin a lloguer, o quan els habitatges es destinin als programes de mediació, de cessió o al programa d'inserció, 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 se cedeixen a través de la propietat compartida, les quanties que s'abonin com a contraprestació econòmica per a la part no transmesa, d'acord amb el que preveu l'article 54.3, gaudeixen de la mateixa cobertura.

Article 68

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 estableixi el conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge, tenint en compte la situació dels preus en cada àmbit territorial.
- b) No haver exigit 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 69.1 i la fiança descrita a l'apartat anterior.

Article 69

Accés a l'Avalloguer

1. Per accedir a l'Avalloguer cal que, a més de complir els requisits que descriu l'article 68, la persona arrendadora i l'arrendatària 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.

2. La submissió al règim de l'Avalloguer implica que la persona arrendatària es compromet a reintegrar a l'Administració de 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.

3. L'òrgan gestor de l'Avalloguer, un cop aportada la documentació que descriu l'article 68.c), 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 68, notificarà a les persones interessades que s'ha produït l'admissió al règim de l'Avalloguer. Malgrat no se n'hagi produït la notificació, la cobertura de l'Avalloguer és operativa sempre que es compleixin els requisits i les condicions establerts.

4. L'admissió al règim de l'Avalloguer implica que la persona arrendadora i l'arrendatària autoritzen l'organisme gestor de l'Avalloguer i eventualment els organismes de recaptació per a l'accés a les seves dades de caràcter personal i a les de naturalesa tributària per a totes les actuacions derivades d'aquest Decret.

5. No correspon reconèixer l'Avalloguer quan, en un termini de quatre anys, a comptar de la data de la sol·licitud per obtenir la compensació a què dóna dret l'Avalloguer, ja s'hagi fet efectiva aquesta compensació dues vegades en un mateix habitatge.

Article 70

Procediment per obtenir la compensació a què dóna dret l'Avalloguer

1. És condició general per obtenir la compensació a què dóna dret l'Avalloguer que la persona arrendadora 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 pel 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 67.

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 i acompanyar la sol·licitud amb la informació i documentació següents:

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 la persona arrendadora, 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.

3. A partir de la presentació de la sol·licitud, amb la documentació que indica l'apartat anterior, l'òrgan gestor de l'Avalloguer ha d'abonar a la persona arrendadora propietària 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 67.

La fiança dipositada es recuperarà independentment del cobrament de l'Avalloguer d'acord amb el 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, és causa de denegació de la sol·licitud per obtenció de la compensació a què dóna 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'organisme gestor de l'Avalloguer.

4. No es fa efectiu l'import de l'Avalloguer si el seu organisme gestor comprova que l'impagament de les rendes arrendatícies s'ha produït per la negativa de la persona arrendadora a cobrar o perquè el pagament s'ha dificultat per qualsevol mitjà.

5. L'organisme gestor pot reintegrar-se dels imports abonats a la persona arrendadora quan aquest hagi reclamat de la persona arrendatària les rendes degudes objecte de cobertura per l'Avalloguer.

6. L'organisme gestor ha d'abonar l'import de la compensació a què dóna dret l'Avalloguer, de conformitat amb el crèdit disponible.

Article 71

Reintegrament

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

Article 72

Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari

1. El servei d'assessorament sobre el deute hipotecari conegut amb la denominació d'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.
2. El servei d'Ofideute és gestionat directament per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o mitjançant un conveni de col·laboració amb les administracions locals, juntament amb aquestes.
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 73

Meses de valoració de 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, si s'escau, prevegi el seu reglament intern.

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

Article 74

La Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials 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 mateixa Agència, en casos d'emergència econòmica o social. A més, pot proposar l'adjudicació de qualsevol altre habitatge quan ho demanin altres propietaris d'habitatges protegits, amb aquesta finalitat.

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

Article 75

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 social 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 a 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 de 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 del

Text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, 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 de cada exercici i, quan es convoquin amb convocatòries públiques, resten condicionats a les dotacions de cada convocatòria.

Quarta

Consortcis 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 oficial de promoció pública que preveu el 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.

Sisena

Zones d'escassa demanda

Als efectes de la disposició addicional vint-i-tresena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i mentre no s'aprovi el Pla territorial sectorial d'habitatge, es poden considerar zones d'escassa demanda aquelles que no es trobin incloses en la relació de les àrees de demanda residencial forta i acreditada que consten a l'annex.

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, poden 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 47, sempre que encara no hagin estat transmesos pel promotor i quan els adquirents ja no tinguin accés als ajuts i les subsidiacions previstos a la normativa que els era d'aplicació segons la qualificació definitiva.

Els promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda pendents de transmissió poden sol·licitar autorització per llogar-los,

en les condicions previstes en aquest Decret per als 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 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 que preveu el present Decret, tot 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 el 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 quals s'hagin aprovat inicialment instruments de gestió urbanística durant la vigència del Decret 13/2010, continuen sent els que preveu 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

Mentre no s'aprovi l'ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, que preveu la disposició final tercera, lletra b), d'aquest Decret, en la qual es determinin les adscripcions de les comarques i municipis de Catalunya a cadascuna de les zones geogràfiques, es manté la distribució de municipis que estableix l'Ordre VIV/1952/2009, de 2 de juliol, per la qual es declaren els àmbits territorials de preu màxim superior per a l'any 2009, a l'efecte 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 màximes dels habitatges amb protecció oficial

Mentre no s'aprovi l'ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge en què es determinin els preus màxims de venda i les rendes màximes de lloguer dels habitatges amb protecció oficial, es mantenen els preus màxims i les rendes màximes vigents en la data de entrada en vigor d'aquest Decret.

Vuitena

Rendes mensuals pactades per als contractes amb garantia Avalloguer

En tant no s'aprovi l'ordre per la que s'estableixi la renda mensual pactada per als contractes de lloguer d'habitatges als quals es pot aplicar la garantia de l'Avalloguer, que preveu l'article 68, segueixen vigents els límits de rendes mensuals pactades que preveu l'article 3.a) del Decret 54/2008, d'11 de març.

Novena

Quanties màximes de les prestacions al lloguer

S'estableix la vigència de les actuals quanties màximes de les prestacions al lloguer, fins que no sigui aprovada una nova ordre per part del conseller o la consellera del departament competent en matèria d'habitatge, d'acord amb l'article 72.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Disposicions derogatòries

1. Es deroguen 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, sens perjudici de la seva aplicació en els supòsits que preveuen les disposicions transitòries.

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, llevat de l'article 3.a).

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 té una vigència mínima de quatre anys i, en tot cas, 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

L'entrada en vigor de les previsions sobre les modalitats de propietat compartida i propietat temporal per a l'accés a habitatges amb protecció oficial queda diferida a l'entrada en vigor de la regulació del seu règim jurídic pel Codi civil de Catalunya, llibre V, de drets reals.

Tercera

Es faculta el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge per tal que, mitjançant una ordre, pugui:

- a) Establir els preus màxims de venda i les rendes màximes de lloguer dels habitatges amb protecció oficial a què es refereixen els articles 49 i 50.
- b) Determinar les comarques i municipis que s'adscriuen a cada una de les zones geogràfiques previstes a l'article 3.1.
- c) Modificar la relació de municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada mentre no s'aprovi el Pla territorial sectorial d'habitatge, que s'indica a l'article 3.2.
- d) Establir els preus dels habitatges de protecció oficial de promoció pública a què es refereix la disposició addicional cinquena.
- e) Establir la renda màxima dels contractes d'arrendament per poder accedir a l'Avalloguer que determina l'article 68.

Quarta

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.

Annex

Àrees de demanda residencial forta i acreditada

Municipis:

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

Índex analític

A

Actuacions susceptibles de ser protegides: art. 2 punts 4, 5 i 6

Ajuts establerts en el pla: art. 5 i DA 3

Ajuts per al pagament de l'habitatge

Caràcter de les prestacions al lloguer: art. 12

Modalitats: art. 11.2

Objecte: art. 11.1

Persones beneficiàries

En el sistema d'ajuts implícits: art. 11.6

En general: art. 13

Quantia

En les prestacions al lloguer: art. 14.1

En les prestacions d'especial urgència: art. 14.2

En els ajuts implícits: art. 14.3

Risc d'exclusió social

Prestacions al pagament al lloguer: art. 11.3 i DT 9

Prestacions d'urgència especial: art. 11.4

Ajuts de plans estatals d'habitatge: art. 7

Allotjaments col·lectius protegits

Ajuts a la promoció d'allotjaments col·lectius protegits: art. 59

Definició i característiques: art. 58

Àrees de demanda residencial forta i acreditada: art. 3.2 i annex

Definició: art. 26.1

Objecte de les actuacions: art. 26.2

Àrees de rehabilitació (Vegeu Rehabilitació d'habitatges)

Avalloguer

Característiques del règim de cobertures: art. 67

Procediment per obtenir la compensació que dóna dret a l'Avalloguer:
art. 69

Rendes mensuals per als contractes amb Avalloguer: DT 8

Reintegrament: art. 71

Requisits: art. 68 i DF 3.e)

B

Bases reguladores

Bases i convocatòries: DA 2

Instrumentització dels ajuts: art. 1.2

Limitació pressupostària: DA 3

C

Cessió d'habitatges a l'administració pública: art. 15 i art. 21

Consortis d'habitatge: DA 4

Convenis amb l'administració de l'estat: DF 4

G

Gestió del pla: art.1.3

H

Habitatges d'inserció

Ajuts a les entitats gestores: art. 25

Condicions dels habitatges d'inserció: art. 24

Destinació: art. 22

Xarxa d'habitatges d'inserció: art. 23

Habitatges amb protecció oficial

Ajuts públics del programa:art. 42

Condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial: art. 55

Destinació i ocupació dels habitatges amb protecció oficial: art. 56

Habitatges que es poden qualificar: art. 41

Modalitats de qualificació: art. 43

Preus de venda màxims

Garatges i trasters: art. 50.2

Habitatges amb protecció oficial amb opció de compra: art. 51

Habitatges amb protecció oficial en primera transmissió: art. 50 i DT 7 i DF 3)

Habitatges amb protecció oficial en segona transmissió: art. 52

Habitatges de protecció oficial de promoció pública: DA 5 i DF 3 d)

Propietat compartida, dret de superfície i cessió d'ús (vegeu tinences intermèdies)

Sòl destinat a habitatges amb protecció oficial: art. 48 i DT 5

Qualificació definitiva: art. 46

Qualificació provisional: art. 45

Pendents de resoldre: DT 3

Renda màxima

Garatges i Trasters: art. 49.5

Habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer: art. 49 DT 7 i DF 3. a)

Habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra: art. 51

Termini de vigència

Qualificació habitatges amb protecció oficial: art. 47

Habitatges de compravenda pendents de transmissió: DT 1

Habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer: DT 2

Tinences intermèdies

Propietat compartida, dret de superfície i cessió d'ús: art. 54 DF 2

Propietat temporal: DF 2

Visat dels contractes: art. 57

I

Ingressos de les persones sol·licitants: art. 4

L

Lloguer just: art. 11.3 (vegeu Ajuts al pagament al lloguer)

M

Mediació per al lloguer social

Adjudicació dels habitatges del sistema de mediació: art. 17

Contraprestacions pels propietaris dels habitatges: art. 18

Objecte: art. 15

Renda màxima a percebre: art. 19

Reserva per a persones amb ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC:
art. 20

Xarxa de mediació per al lloguer social: art. 16

Meses de valoració

De situacions d'emergències econòmiques i socials: art. 73

De situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya:
art. 74

O

Oficines locals d'habitatge i borses de mediació per al lloguer social

Borses de mediació per al lloguer social

Concepte i objectius: art. 60.2

Coordinació amb l'oficina local d'habitatge: art. 60.6

Xarxa nacional d'emancipació juvenil: art. 60.7

Oficines Locals d'Habitatge

Acord entre borses d'un mateix municipi: art.60.4

Concepte i finalitats: art. 60.1

Impuls constitució oficines: art. 60.5

Condicions d'una oficina local d'habitatge o una borsa de mediació
per al lloguer social

Condicions de funcionament: art. 61

Convenis

Agència de l'Habitatge de Catalunya: art. 60.3

Control i seguiment dels convenis amb oficines i borses: art. 65

Finançament dels convenis amb oficines i borses: art. 64

Formalització i execució dels convenis: art. 63

Modalitats de convenis

De col·laboració en la informació ciutadana: art. 62.1

De col·laboració en la informació ciutadana i d'encàrrec de gestions: art. 62.2

Relatius al programa de mediació per al lloguer social: art. 62.3

Ofideute

Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari: art. 72

Objecte i instrumentació del pla: art. 1

P

Prestacions al pagament al lloguer

Quantia (Vegeu Ajuts al pagament de l'habitatge)

Programes del pla: art. 2.1

Programes socials d'habitatge

Enumeració: art. 8

Finalitats: art. 9

Condicions dels habitatges: art. 10.1

Condicions de les persones o entitats sense ànim de lucre destinatàries: art. 10.2

Programa de foment de la rehabilitació

(Vegeu Rehabilitació d'habitatges)

Programa d'habitatges amb protecció oficial

(Vegeu Habitatges amb protecció oficial)

R

Rehabilitació d'habitatges:

Disposicions generals

Actuacions: art. 28

Condicions per accedir als ajuts: art. 30
Criteris de legalitat i coherència tècnica: art. 31
Garanties i límits: art. 33
Modalitats d'ajuts: art. 29
Objecte del programa: art. 27
Règim de compatibilitat dels ajuts: art. 34
Requisits temporals: art. 32

Àrees de Rehabilitació

Àrees de conservació i rehabilitació: art. 39
Objecte: art. 38
Programes específics de foment de la rehabilitació: art. 40

Rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges

Actuacions de caràcter prioritari i actuacions excloses: art. 36
Objecte: art. 35
Quantia i limitacions de les subvencions: art. 37

Risc d'exclusió social: art. 11.3 i art.11.4

S

Situacions d'emergència econòmica i social: art. 75 (Vegeu Meses de Valoració)

T

Tinences intermèdies: art 54 i DF 2 (vegeu Habitatges amb protecció oficial)

V

Vigència

Del Decret del Pla: DF 1

X

Xarxa d'habitatges d'inserció (Vegeu Habitatges d'inserció)

Xarxa de mediació per al lloguer social (Vegeu Mediació per al lloguer social).

Xarxa nacional d'emancipació juvenil (Vegeu Oficines Locals d'Habitatge i Borses de Mediació per al lloguer social)

Z

Zones d'escassa demanda: DA 6

Zones geogràfiques del pla: art. 3 , art. 4.2 i 4.3. DT 6 i DF 3 c)

