

Decret...../2009, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012

La política d'habitatge es debat reiteradament entre, d'una banda, la necessitat d'oferir paràmetres d'actuació pública estables en el temps, que ofereixin un marc normatiu de continuïtat al sector productor d'habitatges i als col·lectius necessitats de protecció pública per accedir o per mantenir un habitatge, i d'una altra, la necessitat d'introduir modificacions i propostes molt més vinculades amb el curt termini com a resposta a les realitats volubles i canviants d'aquest sector.

Per aquesta raó, els plans d'habitatge que venen essent tradicionals a Catalunya des del anys vuitanta, conserven al llarg del temps unes línies d'intervenció i de regulació de l'oferta d'habitatges, amb variacions de detall per fer-les operatives en cada nova circumstància, però, alhora, van introduint noves figures i nous enfocaments vinculats clarament a l'aparició de problemàtiques noves o, a les variacions d'intensitat dels problemes existents. Trobem en el primer cas, les línies de foment de l'habitatge amb protecció oficial que avui ja s'erigeix com a figura "clàssica" de la política d'habitatge, síntesi d'una voluntat de concertació entre el sector públic i el sector privat per proveir la població d'habitatge assequible. També, en el mateix apartat de continuïtat ocupa un rang de preeminència la política de foment a la rehabilitació d'edificis i habitatges, la qual no ha parat de créixer en importància a mesura que el nostre parc esdevé més vell i les necessitats de la nostra població es fan més intensives en qualitat de vida.

Aquestes línies, estables en el temps en tant que estratègies consensuades de suport públic, s'han vist, no obstant això, obligades a adaptar-se als temps canviants, i així hem observat com en els darrers anys, la promoció d'habitatge protegit ha anat variant de rumb, accentuant les estratègies de lloguer en front de les més tradicionals de compravenda, a mesura que la població adopta modes de vida menys continuïstes o a mesura que troba serioses dificultats per poder accedir a un habitatge en propietat. També el foment de la rehabilitació ha anat ajustant els seus objectius, prioritzant aquells tipus d'obres més essencials, com són les d'adaptació dels habitatges a una població creixent pels trams de major edat, o les de millora de l'eficiència energètica, front a una rehabilitació indiscriminada d'elements probablement secundaris o de menor calat, que no justificaven plenament una aportació pública més enllà del moment inicial d'introducció de la cultura de la rehabilitació.

Però, a banda d'aquestes correccions de direcció, o d'intensitat dels instruments de la política d'habitatge més tradicionals, han aparegut, en les darreres dues legislatures, noves línies d'intervenció abans no explorades, i, molt especialment han aparegut nous marcs legislatius i de compromís social que introdueixen canvis estructurals en la política d'habitatge i obliguen a revisar postulats i moltes de les formes d'operar.

La Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge, amb els seus decrets i reglaments de desplegament i el Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, constitueixen un nou marc de referència de la màxima transcendència, dins el qual, el Pla per al dret a l'habitatge, no només n'és una emanació preceptiva, sinó que està obligat a recollir els nous requeriments.

El Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, el nou règim legal dels habitatges protegits, la durada de la qualificació dels habitatges d'acord amb l'aparició de noves reserves de sòl obligatòries per a habitatge protegit, les noves tipologies d'habitatge protegit (concertat, lloguer amb opció de compra, allotjaments col·lectius protegits), les noves formes de promoció o obtenció d'habitatges protegits (dret de superfície, copropietat, conversió d'habitatges lliures existents), els programes socials d'habitatge, les prestacions per al pagament de l'habitatge, el compromís d'atenció de les necessitats d'allotjament de les persones amb major risc d'exclusió social, garanties públiques a persones llogateres i a persones compradores d'habitatges, els compromisos de finançament del pla des de les entitats financeres que operen a Catalunya, la descentralització de la gestió dels ajuts del pla entre les oficines locals d'habitatge i les borses de mediació, són exemples més que eloqüents de les novetats que han aparegut en el panorama de la política d'habitatge a casa nostra i que justifiquen abastament la introducció de canvis en el Pla per al dret a l'habitatge vigent fins avui.

La Llei 13/2009, del 22 de juliol, crea l'Agència de l'habitatge de Catalunya i determina com a funcions generals les de gestionar, executar, coordinar i difondre els ajuts que el departament competent en matèria d'habitatge encomana a l'Agència, inclosos, entre altres, els ajuts destinats a la promoció, el foment i la compra d'habitatges amb protecció oficial, al lloguer i a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges, i a la mediació social en l'àmbit del lloguer privat. Fins que l'Agència no sigui plenament operativa es preveu un període

transitori en que la empresa pública ADIGSA col·laborarà amb la Secretaria d'habitatge en la gestió del Pla per al dret a l'habitatge.

Però, cal tenir en compte encara un element addicional a les novetats apuntades, que ve a reforçar la necessitat de modificació i de posada al dia del Pla. Després del llarg període de creixement extraordinari del sector de l'habitatge, de la demanda i dels preus, que s'ha estès des de l'any 1997 fins al 2007, no és fàcil reaccionar davant un canvi sobtat i radical de cicle econòmic - experimentat a partir de començaments de l'any 2008. Els nous paràmetres de funcionament del mercat immobiliari i la nova realitat de la situació econòmica de moltes llars que necessiten un habitatge, que l'han de pagar o que han de fer obres, exigeix que instruments que estaven pensats per a un context diferent, s'hagin de revisar, i que d'altres que, tot i seguir estant ben plantejats, resulten inefectius si no es reforcen amb mesures d'acompanyament, col·laterals. La nova situació posa en evidència la feblesa d'un sistema de provisió d'habitatge fonamentalment basat en la promoció lliure, amb finançament lliure, per fer front a les necessitats d'allotjament de la població, ja no només de capes amb ingressos molt baixos, sinó també de trams de rendes mitjanes-altes.

Per aquest motiu, tant el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 com també, l'agenda del Govern de Catalunya, estan combinant amb rigor i amb equilibri fórmules de caire transitori, clarament enfocades a donar resposta a unes problemàtiques específicament lligades a una conjuntura concreta, amb fórmules de més llarg abast, basades en el reenfocament dels instruments més contrastats en el passat i que han d'assegurar que també hi haurà respostes a mig i llarg termini.

En ús de les competències atribuïdes a la Generalitat en relació a l'habitatge i d'acord amb l'article 137 de l'Estatut d'autonomia, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. El Títol V de la Llei, relatiu a la política de protecció pública de l'habitatge, determina que els plans d'habitatge són els instruments temporals que, respectant el marc de la planificació i la programació regulada pel títol II, han d'establir el següent:

- a) La delimitació i la concreció del règim de les actuacions susceptibles d'ésser protegides, les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial i els criteris de prioritat en l'actuació pública.
- b) El finançament i els ajuts públics a càrrec de la Generalitat i la gestió dels ajuts estatals per portar a terme les actuacions.
- c) Les garanties i les condicions per accedir a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats i al finançament i els ajuts per a qualsevol de les actuacions susceptibles d'ésser protegides.
- d) El conjunt de mesures connexes i complementàries que permetin assolir els objectius dels plans en el període temporal que estableixen.

Per la seva banda, el Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, regula el Plan estatal de la Vivienda y Rehabilitación per al període 2009-2012. Per tal d'implementar i gestionar de manera urgent aquest recursos estatals, el Govern de la Generalitat va aprovar el Decret 50/2009, de 24 de març, amb la finalitat d'actualitzar el Pla 2004-2007 i establir l'aplicació d'algunes mesures immediates, per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació.

Per tot aquest conjunt de raons, es considera oportú elaborar el nou Pla per al Dret a l'Habitatge 2009-2012 que ofereixi una visió integrada de totes les normes de foment avui existents a Catalunya, amb les noves propostes que emanen del nou pla estatal i de les noves realitats esmentades. Amb un text compendi es facilita la visió global de la política d'habitatge i s'evita la desorientació dels a persones afectades i beneficiàries del Pla.

Així, en compliment del que disposa l'article 67 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i amb l'objectiu de desplegar el conjunt de línies d'actuació i de mesures que s'adopten pel Govern de la Generalitat en relació al Pla de l'Habitatge a Catalunya, per al període 2009-2012, aquest Decret regula el Pla en la seva integritat.

El Decret s'estructura en cinc capítols, cinc disposicions addicionals, set disposicions transitòries, cinc disposicions derogatòries i una disposició final.

El primer capítol del Decret, de disposicions generals, determina l'objecte, les actuacions protegibles –entre les quals introdueix com a novetats resultants dels compromisos del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016,

les modalitats de promoció per a la venda en dret de superfície i en règim de copropietat, i en lloguer en cessió d'ús-, les zones geogràfiques d'aplicació del Pla, els ingressos familiars, mesurats en termes de l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC) i les condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial. Cal precisar que els imports que resulten d'aplicar els coeficients de l'IRSC, són equivalents als que s'obtenen de l'aplicació dels coeficients de l'IPREM previstos al Real decreto 2066/2008, de 12 de desembre.

El segon capítol relatiu als habitatges amb protecció oficial, s'estructura en set seccions:

La primera defineix i estableix les tipologies dels habitatges amb protecció oficial, introdueix el lloguer amb opció de compra en quatre modalitats i determina els requisits que han de complir. En aquesta secció es determinen els preus màxims dels habitatges protegits destinats a la venda i les rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, i el preu màxim de les segones i posteriors transmissions,

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 i el visat dels contractes, com a acte administratiu de comprovació d'adequació a la legalitat.

La tercera secció regula el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial: la destinació i condicions d'ocupació, la durada del règim de la qualificació, les limitacions de disposició, les condicions de transmissió dels habitatges qualificats en règims de lloguer, les especificitats de la modalitat de cessió d'ús, i les noves modalitats de promoció d'habitatge amb protecció oficial per a la venda en dret de superfície i en règim de copropietat.

La quarta secció estableix els ajuts públics per a la promoció i l'adquisició d'habitatges amb protecció oficial, en forma de subvencions a promotors, de subsidiació dels tipus d'interès dels préstecs convinguts per afavorir als compradors i els ajuts directes, per al pagament de l'entrada.

La cinquena secció determina els ajuts públics a la promoció protegida de lloguer i del lloguer amb opció de compra, tot introduint un nou sistema de garanties públiques per als promotors, i recull el sistema d'ajuts per a la promoció d'allotjaments col·lectius protegits.

La sisena secció estableix els ajuts per a persones compradores d'habitatges existents usats i el sistema d'ajuts per a l'accés a l'habitatge existent concertat.

La setena secció regula les actuacions en matèria de sòl, en forma d'ajuts per a l'adquisició i per la urbanització de sòl, amb la finalitat de construir habitatge protegit.

El tercer capítol, relatiu als programes per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges es configura amb cinc seccions que determinen les línies d'actuació.

La primera secció, de disposicions generals, estableix les finalitats dels programes, les condicions generals d'accés als ajuts, les condicions que han de complir els promotors de les obres de rehabilitació i inclou la possibilitat d'ajuts a la rehabilitació com a modalitat d'accés protegit a un habitatge.

La segona secció determina el programa per a l'estudi i el coneixement del parc d'habitatges i estableix l'objecte, els instruments per al coneixement de l'estat de conservació i l'avaluació tècnica; el contingut bàsic i la forma d'elaboració dels estudis o informes tècnics sobre l'estat dels edificis i habitatges. En virtut de l'aplicació de l'article 28 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, es preveu que els edificis que hagin estat sotmesos a una Inspecció Tècnica obligatòria, restaran exempts de l'obligació d'aquests estudis.

La tercera secció, estableix el programa de rehabilitació general dels edificis d'ús residencial i d'habitatges, determina l'objecte, les actuacions protegibles, els criteris de legalitat i coherència tècnica, el pressupost protegible de les actuacions de rehabilitació, els aspectes relatius a l'execució de les obres, i els tipus d'ajuts en forma de subvencions, bestretes i préstecs protegits, que inclouen la modalitat de masoveria urbana, prevista en l'article 3 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

La quarta secció, estableix el programa per a la rehabilitació de conjunts d'especial interès i d'àrees, amb l'objecte de delimitar àmbits d'actuacions per a la rehabilitació d'habitatges especialment degradats o que, per les condicions socials i econòmiques de les persones ocupants, són impulsades des de les Administracions Públiques, amb la declaració i delimitació d'un conjunt d'habitatges que requereix una especial atenció.

La cinquena secció regula les obligacions de les persones destinatàries dels ajuts a la rehabilitació, les garanties, els límits, les compatibilitats dels ajuts, el procediment d'atorgament i el pagament dels ajuts.

El quart capítol relatiu als programes d'habitatges socials, s'estructura en sis seccions.

La primera secció, de disposicions generals, determina les línies d'actuació següents: els ajuts al pagament de l'habitatge, la mediació per al lloguer social, la cessió a l'Administració d'habitatges per destinar-los a lloguer social, els habitatges d'inserció i els allotjaments d'acollida, i el programa de rendibilització dels parcs de lloguer; n'estableix les finalitats, les condicions generals que han de complir els habitatges per acollir-se als programes i els que han de complir les persones o entitats destinatàries dels ajuts.

La segona secció, dels ajuts per al pagament de l'habitatge es refereix al sistema de les prestacions permanents per al pagament del lloguer, al sistema de prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials i al sistema d'ajuts implícits per al cas de persones usuàries d'habitatges dels parcs públics de lloguer o del parc d'habitatges cedit a l'administració per destinar-lo a lloguer social.

La tercera secció fa referència a la mediació per al lloguer social i a la xarxa de mediació com un sistema integrat per entitats i administracions que impulsen la posada en el mercat dels habitatges desocupats per destinar-los a lloguer social.

La quarta secció regula el sistema de cessió d'habitatges a l'administració per destinar-los a lloguer social, l'objecte, el procediment i la contraprestació per la cessió.

La cinquena secció regula la xarxa d'habitatges d'inserció i els allotjaments d'acollida, n'estableix l'objecte i les condicions que han de reunir aquests habitatges i allotjaments. Distingeix entre la xarxa d'entitats i la xarxa municipal com a dues modalitats de la xarxa d'habitatges d'inserció, i determina el sistema de gestió dels allotjaments d'acollida i els ajuts que perceben les entitats gestores.

La secció sisena conté la regulació del programa de rendibilització del parc d'habitatges de lloguer públic, i del parc d'habitatges de lloguer privat.

El cinquè capítol, regula el sistema de col·laboració i d'encàrrec de gestions per mitjà de les Oficines Locals d'Habitatge i de les Borses de Mediació per al Lloguer Social, els convenis entre el Departament competent en matèria d'habitatge i les Administracions locals per a l'establiment i manteniment d'Oficines i Borses, les condicions, funcions i el sistema de finançament per compensar, en part, la gestió encomanada.

Les cinc disposicions addicionals contempnen situacions específiques. La primera incorpora el sistema de garanties del Avalloguer al Pla del dret a l'habitatge 2009-2012. La segona faculta el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge a desenvolupar determinats aspectes del Pla. La tercera determina l'atorgament dels ajuts en funció de les limitacions pressupostàries, la quarta estableix condicions per a la gestió i la transmissió d'habitatges del parc públic i la cinquena es refereix als convenis de rehabilitació en conjunts d'especial interès subscrits en el marc del Decret 455/2004.

Les vuit disposicions transitòries es descomponen en dos grups: el primer, que inclou les disposicions primera i segona, relatives a fer front a la crisi immobiliària i del sector constructor, i el segon grup, que inclou de la disposició tercera a la setena, relatives a elements de transitorietat en l'aplicació de la present norma. Dintre del primer grup, la primera disposició fa referència a l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació provinents del RD 2066/2008, de regulació del Pla estatal d'habitatge 2009-2012. I la segona, a l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació des del Govern de la Generalitat, consistents en: a) garanties per a les promocions d'habitatges amb protecció oficial de lloguer o de lloguer amb opció de compra, b) garanties per al finançament de la compra d'habitatges protegits, mitjançant compromís de recompra dels habitatges si s'arriba a situacions de dificultat de pagament de les persones titulars i al desnonament; c) garanties de finançament per als promotors d'habitatges amb protecció oficial de lloguer amb compromís de cobertura del diferencial de costos de l'Institut Català de Finances; d) garanties d'ajuts per a les persones que passin de compradores d'habitatges a llogateres, si donen en pagament l'habitatge a l'entitat financera creditora per evitar processos d'embarcament de les quotes hipotecàries.

Dintre del segon grup, la disposició tercera fa referència a la durada de les qualificacions d'habitatges amb protecció oficial protegits amb el Pla 2004-2007; la quarta, a les actuacions que han obtingut qualificació provisional i no han obtingut préstec convingut; la cinquena es refereix a les sol·licituds de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial pendents de resolució; la sisena a la situació dels promotors que han obtingut préstec convingut durant la vigència del Decret 50/2009, de 24 de març i que podran accedir als

ajuts d'aquest Decret, la setena als plans locals d'habitatge i convenis, i la vuitena a la situació transitòria derivada de la creació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Les disposicions derogatòries determinen la finalització de la vigència dels Decrets que han regulat el Pla de l'Habitatge anterior i de disposicions referents als habitatges de protecció oficial de promoció pública.

La disposició final preveu l'entrada en vigor del Decret l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, davant la necessitat que les mesures que conté el Pla siguin aplicades amb la màxima celeritat dins l'exercici 2009.

En base a tot el que s'ha exposat, a proposta del conseller o consellera de Medi Ambient i Habitatge, i vist/d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Capítol 1. Disposicions generals

Article 1. Objecte

Aquest Decret té per objecte establir i desplegar el Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya 2009-2012, d'acord amb les previsions del Títol V de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i regular la gestió dels ajuts que preveu el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009/2012.

Article 2. Actuacions protegibles

2.1. Es consideren actuacions susceptibles de ser protegides, sempre que compleixin els requisits que determina aquest Decret, les següents:

- a) La promoció de nous habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, al lloguer, a altres formes de cessió d'ús, o a l'ús propi, inclosos els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, i els promoguts en règim de copropietat.
- b) La compra i la rehabilitació d'habitatges per a qualificar-los com habitatges amb protecció oficial i destinar-los a la venda, al lloguer, a altres formes de cessió d'ús, inclosos els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, i els promoguts en règim de copropietat.
- c) La promoció d'allotjaments col·lectius protegits per a persones especialment vulnerables i per a altres grups específics de població.
- d) La compra i la urbanització de sòl per destinar-lo a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.
- e) L'adquisició d'habitatges protegits o lliures, per a ús propi.
- f) L'oferta d'habitatges privats per a destinar-los a lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús.
- g) El lloguer d'habitatges.
- h) La mediació social en l'àmbit del lloguer.
- i) La rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges,

- j) La promoció de la millora de la qualitat i de la sostenibilitat de l'edificació i del parc residencial existent.
- k) L'establiment i manteniment d'oficines d'habitatge per gestionar les actuacions protegides previstes en el Pla.

2.2. Els habitatges obtinguts per les vies a), b), c), e), f) i h), els que es beneficien d'ajuts per la via g) i els que es qualifiquen com protegits amb l'obtenció d'ajuts per la via i) formen part del còmput d'habitatges destinats a finalitats socials previstes als articles 73 i 74, de solidaritat urbana, de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Article 3. Zones geogràfiques.

Es consideren zones geogràfiques, els àmbits territorials en què es distribueixen els municipis de Catalunya a efectes d'aplicació del Pla per al dret a l'habitatge. Els municipis inclosos en cada una de les zones geogràfiques es determinen mitjançant ordre del titular del Ministeri d'Habitatge.

S'estableixen a Catalunya quatre zones geogràfiques que es denominen A, B, C i D, les quals es corresponen als àmbits territorials de preu màxim superior que defineix l'article 11 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Pel que fa a les tipologies d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat i d'habitatges concertats de Catalunya, la zona geogràfica A es divideix en tres subzones, A1, A2 i A3. Els municipis que s'inclouen en cada subzona es determinen mitjançant ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

Article 4. Ingressos familiars

4.1. Als efectes d'aquest decret, es consideren ingressos familiars els de tots els membres de la unitat familiar tal i com es defineix en les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques, llevat dels casos en què es refereixen expressament a una unitat de convivència, entesa com a conjunt de persones que conviuen en un habitatge amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.

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

4.2. Als efectes d'atorgar un equilibri a les diverses unitats familiars o unitats de convivència que opten als ajuts, els ingressos familiars 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; i Zona D: 1.

Coeficient C (composició familiar): 1 membre:1; 2 membres: 0,98; 3 membres: 0,96; i 4 membres o més: 0,94.

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

4.4. Es considera unitat de mesura per determinar la quantia dels ingressos familiars, en la seva quantia anual, incloent-hi dues pagues extres, l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), establert per la Llei 13/2006 de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.

Article 5. Condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial

Per accedir a un habitatge amb protecció oficial s'han de complir les condicions d'ingressos que estableix l'article 7 per a cada tipologia, i també les següents:

a) Estar inscrit al el registre de sol·licitants d'habitatges protegits, d'acord amb el que es preveu a la secció 2a del capítol 4 títol V del la Llei 18/2007, de 28 de desembre i al Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

La limitació de no ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge, no és aplicable en el supòsit d'habitatges en règim de lloguer promoguts per promotors socials destinats a persones de més de 65 anys, o a 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 o de Lloguer Jove.

b) Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent.

c) En el cas d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, la persona adquirent ha d'acreditar que els ingressos familiars no són inferiors a un 5% del preu de venda o adjudicació de l'habitatge, o del cost de l'edificació més el valor del sòl en el cas de promoció per a ús propi.

Capítol 2. Programes d'habitatges protegits i de sòl per a habitatge protegit

Secció 1. Definició i tipologies d'habitatges amb protecció oficial

Article 6. Habitatges amb protecció oficial

6.1. És habitatge amb protecció oficial aquell que es subjecta a les característiques i condicions establertes en la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i que és qualificat com a tal per un acte administratiu dictat per l'òrgan competent.

6.2. Poden qualificar-se com a habitatge amb protecció oficial els habitatges de nova construcció, els que provenen de conversió d'una construcció acabada lliure, i els que provenen d'una edificació existent rehabilitada.

6.3. La promoció dels habitatges amb protecció oficial pot ser sobre sòls propis, o en sòls cedits en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, o en règim de copropietat.

6.4. Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, a l'ús propi -individual o de persones agrupades en cooperatives o comunitats de propietaris-, a la venda en dret de superfície, a la venda en copropietat, al lloguer o a d'altres formes de venda cessió d'us, o al lloguer amb opció de compra.

6.5. La qualificació d'habitatge amb protecció oficial es pot atorgar a habitatges individuals d'una promoció.

Article 7. Tipologies d'habitatges amb protecció oficial

7.1. Els habitatges amb protecció oficial destinats a la venda poden ser qualificats en qualsevol de les tipologies següents, en funció dels ingressos dels sol·licitants als quals es destinen:

a. Habitatges amb protecció oficial de règim especial: per a persones compradores amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,34 vegades l'IRSC.

b. Habitatges amb protecció oficial de règim general: per a persones compradores amb ingressos familiars ponderats que no superin 5,16 vegades l'IRSC.

c. Habitatges amb protecció oficial de preu concertat: per a persones compradores amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,10 vegades l'IRSC.

d. Habitatges concertats de Catalunya: per a persones compradores amb ingressos familiars ponderats que no superin 7 vegades l'IRSC

7.2. Els habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús, poden ser qualificats en qualsevol de les tipologies següents, en funció del període de temps de vinculació al règim de lloguer i dels ingressos dels sol·licitants als quals es destinen:

a. Habitatges amb protecció oficial de règim especial a 25 anys: per a persones llogateres amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,34 vegades l'IRSC.

b. Habitatges amb protecció oficial de règim especial a 10 anys: per a persones llogateres amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,34 vegades l'IRSC.

c. Habitatges amb protecció oficial de règim general a 25 anys: per a persones llogateres amb ingressos familiars ponderats que no superin 4,22 vegades l'IRSC.

d. Habitatges amb protecció oficial de règim general a 10 anys: per a persones llogateres amb ingressos familiars ponderats que no superin 4,22 vegades l'IRSC.

Les persones llogateres que comprin l'habitatge, havent ocupat més de cinc anys l'habitatge,, són eximides de complir amb el límit d'ingressos d'aquest apartat en el moment de l'adquisició.

7.3. Els habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer amb opció de compra poden ser qualificats en les tipologies següents:

a. Habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra de règim especial a 10 anys: per a beneficiaris amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,34 vegades l'IRSC.

b. Habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra de règim general a 10 anys: per a beneficiaris amb ingressos familiars ponderats que no superin 4,22 vegades l'IRSC.

c. Habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra de preu concertat a 10 anys: per a beneficiaris amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,10 vegades l'IRSC.

d. Habitatges concertats de Catalunya de lloguer amb opció de compra a 7 anys: per a beneficiaris amb ingressos familiars ponderats que no superin 7 vegades l'IRSC.

Les persones llogateres que exercitin l'opció de compra, havent ocupat més de cinc anys l'habitatge, són eximides de complir amb el límit d'ingressos d'aquest apartat en el moment d'exercir-la.

7.4. També tenen la consideració d'habitatges amb protecció oficial, els habitatges per a afectats urbanístics (HAUS) creats 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.

7.5. Els habitatges que es qualifiquin en les tipologies definides en les lletres a, b i c de l'article 7.1, a l'article 7.2 i a les lletres a), b) i c) de l'article 7.3, tenen la consideració d'habitatges protegits a tots els efectes que preveu el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

7.6. A l'efecte d'establir la reserva del 10% per a habitatges amb protecció oficial de preu concertat que preveu l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, es pot preveure la destinació a habitatges amb protecció oficial destinats a la venda o al lloguer, de règim general i de règim especial, i a la tipologia d'habitatge per a afectats urbanístics. A l'efecte d'establir, quan resulti d'aplicació, la reserva addicional del 10%, prevista a la disposició addicional dinovena de l'esmentat Text refós, es pot preveure la destinació a qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial

Article 8. Requisits dels habitatges amb protecció oficial

Els habitatges amb protecció oficial han de complir els requisits següents:

- a) Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit dels habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es podrà incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i podrà arribar a un màxim de 120 metres quadrats quan es destinin a famílies nombroses.
- b) Els habitatges de l'article 7.1.d i 7.3.d, han de tenir una superfície útil màxima de 80 metres quadrats.
- c) La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el que estableix el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. En el cas que l'habitatge compti amb espais exteriors d'ús privatiu, es podrà incloure, als efectes del còmput de superfície finançable dels habitatges amb protecció oficial, la meitat d'aquests espais, fins a un màxim del 10 per cent de la superfície útil interior.
- d) Han de complir amb els paràmetres d'ecoeficiència i sostenibilitat obligatoris segons la normativa vigent.
- e) Per tal de poder qualificar com habitatges amb protecció oficial habitatges existents, provinents de rehabilitació, s'ha d'acreditar que l'habitatge, un cop rehabilitat, assoleix el nivell d'habitabilitat exigible d'acord amb la normativa reguladora.

Article 9. Preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial.

9.1. El preu màxim de venda, o de referència en el cas de finançament de lloguer, s'estableix per cada tipologia d'habitatge amb protecció oficial com el resultat de multiplicar el Mòdul Bàsic Estatal (MBE), pels següents coeficients que varien segons la tipologia de l'habitatge i segons la zona geogràfica on s'ubiqui l'habitatge. El MBE, és una quantia en euros per metre quadrat de superfície útil que s'estableix per acord del Consell de Ministres.

a) Habitatges amb protecció oficial de règim especial:

Zona A: $MBE \times 1,5 \times 1,50$.
Zona B: $MBE \times 1,5 \times 1,30$.
Zona C: $MBE \times 1,5 \times 1,15$.
Zona D: $MBE \times 1,5 \times 1$.

b) Habitatges amb protecció oficial de règim general:

Zona A: $MBE \times 1,6 \times 1,60$.
Zona B: $MBE \times 1,6 \times 1,30$.
Zona C: $MBE \times 1,6 \times 1,15$.
Zona D: $MBE \times 1,6 \times 1$.

c) Habitatges amb protecció oficial de preu concertat:

Zona A1: $MBE \times 1,8 \times 2,20$.
Zona A2: $MBE \times 1,8 \times 2,20$.
Zona A3: $MBE \times 1,8 \times 2,00$.
Zona B: $MBE \times 1,8 \times 1,60$.
Zona C: $MBE \times 1,8 \times 1,30$.
Zona D: $MBE \times 1,8 \times 1$.

9.2. Els preus màxims de venda o adjudicació dels habitatges concertats de Catalunya, són els següents, establerts en euros per metre quadrat de superfície útil:

Zona A1: 4.000

Zona A2: 3.500
Zona A3: 3.200
Zona B: 2.600
Zona C: 2.100
Zona D: 1.600

9.3. El preu màxim per metre quadrat de superfície útil dels garatges i trasters vinculats registralment o venuts conjuntament amb l'habitatge, no podrà superar el 60 per cent del preu màxim de venda de l'habitatge. En el supòsit dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat, el percentatge es redueix al 50 per cent. En la tipologia d'habitatges concertats de Catalunya, el preu no pot superar el 42 per cent del preu màxim per metre quadrat de superfície útil de venda de l'habitatge en les zones A i B, i el 50 per cent en les zones C i D.

La superfície màxima computable per determinar el preu de venda dels garatges i trasters no pot superar els vint-i-cinc metres, incloent-hi la part d'elements comuns, en el cas del garatge, i els vuit metres, en el cas del traster.

9.4. Els preus de venda del sòl destinat a les promocions d'habitatges amb protecció oficial no poden superar els següents coeficients: 15% del preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de règim especial, 20% del preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de règim general.

Article 10. Renda màxima dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer

10.1. La renda anual màxima inicial dels habitatges amb protecció oficial de lloguer es determina aplicant als preus màxims de referència per metre quadrat de superfície útil, que constin en la qualificació provisional, i segons la durada del règim de lloguer, els percentatges següents:

- . 4,5 % per al lloguer de règim especial a 25 anys,
- . 5,5 % per al lloguer de règim especial a 10 anys,
- . 4,5 % per al lloguer de règim general a 25 anys,
- . 5,5 % per al lloguer de règim general a 10 anys.

10.2. Transcorregut un any des de la qualificació definitiva dels habitatges, la renda inicial màxima dels contractes que se celebren a partir d'aquella data, serà la més alta entre la corresponent a un habitatge destinat a lloguer 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 al consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el del nou contracte.

10.3. La renda inicial aplicada, es pot actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex de preus al consum (IPC).

10.4. L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi el logater i siguin satisfets per l'arrendador, així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

10.5. La renda inicial màxima dels garatges i trasters vinculats als habitatges, es determina aplicant al preu màxim de referència, els mateixos percentatges previstos a l'article 9.3.

Article 11. Renda màxima i preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra.

11.1. La renda anual màxima inicial dels habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra és la corresponent als habitatges de la mateixa categoria, establerta en l'article 10.1. En el cas d'habitatges establerts en l'article 7.3.d, la renda anual màxima serà equivalent al 3 per cent del preu màxim de venda de la zona on s'ubica l'habitatge i es pot actualitzar anualment d'acord amb l'IPC.

11.2. El preu màxim de venda dels habitatges de lloguer amb opció de compra en el moment d'exercir l'opció és:

a) en el cas dels habitatges de l'article 7.3.a, 7.3.b, i 7.3.c, el que resulta d'aplicar sobre el preu màxim de referència de la qualificació provisional, incrementat amb l'IPC del període transcorregut, un coeficient de:

- . 1,7 a la zona A1,
- . 1,6 a les zones A2 i A3
- . 1,5 a les zones B, C i D,

b) en el cas dels habitatges establerts en l'article 7.3.d, el que tingui el de la mateixa tipologia, en aquell moment.

11.3. Les persones arrendatàries dels habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra poden exercir la opció un cop transcorreguts 10 anys des de la data de qualificació definitiva, i sempre que l'hagin ocupat ininterrompudament com a mínim cinc anys. Les persones arrendatàries d'habitatges concertats de Catalunya de lloguer amb opció de compra, poden exercir l'opció durant els 7 anys següents a la data de qualificació definitiva, i sempre que l'hagin ocupat ininterrompudament com a mínim cinc anys.

11.4. Del preu de venda dels habitatges el promotor haurà de descomptar, en concepte de pagaments avançats, el següents percentatges de les rendes percebudes durant el període de lloguer:

- . Règim Especial a 10 anys: el 60%
- . Règim General a 10 anys: el 60%
- . Preu Concertat a 10 anys: el 60%
- . Concertat de Catalunya, a 7 anys: el 40%.

11.5. Les persones adquirents amb ingressos inferiors a 4,22 vegades l'IRSC, i que reuneixin, en el moment de l'adquisició, les condicions de primer accés a l'habitatge que defineix l'article 25, poden accedir als ajuts dels adquirents d'habitatges amb protecció oficial establerts en aquest decret, segons el règim en el que estiguin qualificats.

Article 12. Preu màxim de venda en segones o posteriors transmissions d'habitatges amb protecció oficial

12.1. Durant els primers deu anys de qualificació, el preu màxim de venda en segones o posteriors transmissions de tots els habitatges amb protecció oficial ha de ser el que correspon a un habitatge qualificat amb protecció oficial del mateix règim de qualificació, o del sistema que el substitueixi, en la mateixa zona, i en el mateix any que es produeixi la transmissió.

12.2. A partir del desè any comptat des de la qualificació de l'habitatge, el preu de venda de les segones o posteriors transmissions s'estableix tenint en compte l'estat de conservació de l'habitatge i de l'edifici, i d'acord amb les obres de manteniment i millora realitzades. El preu màxim és el més alt entre el corresponent a l'any de la transmissió o el que resulta d'incrementar el preu que consta en la qualificació definitiva amb la variació de l'índex de preus al consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el de la transmissió. Si s'han executat obres de manteniment, el preu resultant es pot incrementar en un 10%.

12.3. Durant el termini de vinculació al règim de lloguer, els habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer no poden ser venuts als llogaters i, un cop transcorregut aquest termini, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil serà el següent:

- En les tipologies de lloguer a 10 anys, el preu màxim és el resultat d'aplicar un coeficient d'1,5 sobre el preu màxim de referència establert en la qualificació provisional.

- En les tipologies de lloguer a 25 anys, el preu màxim és el mateix que correspongui a un habitatge del mateix règim i a la mateixa ubicació, en el moment de la transmissió.

12.4. En el cas de mantenir els habitatges en lloguer un cop transcorregut el termini de vinculació obligatori, la renda anual màxima inicial es calcula aplicant un percentatge màxim del 5,5% sobre el preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat vigent en la data del nou contracte.

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

Article 13. La qualificació provisional

13.1. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial que demanin la qualificació provisional han de presentar la sol·licitud acompanyada de la documentació següent:

- a) Acreditació de la personalitat del sol·licitant.
- b) Si la persona que signa la sol·licitud actua en nom d'altri, fotocòpia del DNI i acreditació de la representació que té.
- c) Projecte bàsic o d'execució visat pel col·legi professional corresponent.
- d) Llicència municipal d'obres, en cas de disposar-ne.
- e) Certificat de l'ajuntament de la qualificació urbanística dels terrenys, on consti expressament si es tracta de sòl qualificat per habitatge amb protecció oficial o per habitatge lliure.
- f) Certificat del registre de la propietat conforme està lliure de càrregues i gravàmens.
- g) En el cas que els promotors no siguin els titulars dels terrenys, títol acreditatiu de la disponibilitat dels terrenys per construir.

13.2. Els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, han de resoldre la sol·licitud de qualificació provisional en el termini de dos mesos des de la seva presentació.

13.3. En la qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial ha de constar la identificació del promotor, l'emplaçament de l'edifici, el nombre d'habitatges amb protecció oficial, la superfície útil dels habitatges i dels seus annexos, així com els preus màxims de venda o de lloguer, i el préstec màxim.

13.4. Si durant l'execució de les obres es produeixen modificacions substancials del projecte inicialment qualificat, o altres aspectes que afectin la qualificació provisional, s'ha de comunicar la modificació per tal d'adaptar, si s'escau, la qualificació provisional inicialment atorgada.

Article 14. La qualificació definitiva

14.1. Un cop atorgada la qualificació provisional, els promotors d'habitatges amb protecció oficial tenen un termini de 30 mesos per finalitzar les obres i sol·licitar la qualificació definitiva. Si es tracta d'una promoció per fases, disposen d'aquest termini per a la primera fase, i de 24 mesos, per a cada una de les altres fases, comptats a partir de l'inici de cadascuna de les fases.

Excepcionalment, els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge poden, a instància del promotor i amb causa justificada, prorrogar els terminis esmentats.

14.2. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial han de comunicar als serveis competents de la Secretaria d'Habitatge l'inici de les obres, mitjançant un certificat de la direcció d'obres, en el termini de 15 dies des que es produeix.

14.3. Els promotors han de fer la sol·licitud de qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial en el termini màxim d'un mes des de l'acabament de les obres, i adjuntar-hi la documentació següent:

- a) Llicència municipal d'obres en cas de no haver-la presentat.
- b) Projecte d'execució final, que haurà de recollir amb exactitud la totalitat de les obres realitzades.

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.

e) Certificat del compliment del programa de control de qualitat.

14.4. La Secretaria d'Habitatge, mitjançant el personal tècnic adscrit als serveis competents, ha d'inspeccionar les obres realitzades per tal de comprovar el compliment de la normativa aplicable i l'adequació de l'obra acabada i el projecte d'execució final.

14.5. Els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, han de resoldre la sol·licitud de qualificació definitiva en el termini de tres mesos des de la seva presentació. Transcorregut aquest termini sense dictar resolució, la qualificació definitiva es considera atorgada per silenci administratiu.

En la resolució d'atorgament de la qualificació definitiva s'ha de fer constar la identificació del promotor, l'emplaçament de l'edifici i les dades registrals; el nombre d'habitatges, la seva superfície útil i la dels seus annexos; la data de la qualificació provisional i de finalització de les obres; el període de durada del règim de protecció i les limitacions a les quals estan subjectes els habitatges; el preu de venda o renda, així com altres aspectes que hagin de constar per aplicació de les normes vigents.

El promotor dels habitatges amb protecció oficial ha d'inscriure la qualificació definitiva en el Registre de la propietat, a fi i efecte de la constància del règim jurídic a què està subjecte l'habitatge qualificat.

14.6. Les persones adquirents o adjudicatàries d'habitatges amb protecció oficial que no obtinguin la qualificació definitiva per una causa imputable al promotor poden resoldre el contracte o títol d'adjudicació, amb la devolució de les quantitats lliurades a compte, revaloritzades 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 15. El visat dels contractes

15.1. D'acord amb el que disposa l'article 85 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els contractes de transmissió i cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial i les escriptures de declaració d'obra nova, en el cas dels promotors individuals per a ús propi, han de ser visats pels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, abans que s'atorgui el document públic corresponent.

15.2. El visat és l'acte administratiu pel qual es comprova que els contractes s'ajusten a la legalitat, de conformitat amb l'article 38 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial; que els contractes contenen les clàusules d'inclusió obligatòria, que estableixen la durada i modalitat de la qualificació, que el preu de venda, renda o cànon s'ajusta a les normes aplicables i que es compleixen les condicions de destinació, i qualsevol altra que sigui exigible, en el moment de la transmissió. Tot això sens perjudici que les parts puguin pactar les que considerin oportunes respecte a aspectes no previstos en les clàusules esmentades.

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

Article 16. Destinació i ocupació dels habitatges amb protecció oficial

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

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

16.3. En tota promoció d'habitatges amb protecció oficial, s'ha de reservar per a persones amb discapacitat un 3 per cent del nombre total d'habitatges qualificats. Aquests habitatges s'han de mantenir reservats per un període màxim de sis mesos des de la qualificació definitiva, a partir del qual, si no s'han trobat persones adquirents o llogateres que compleixin aquestes condicions, poden ser adjudicats, venuts o llogats a persones no discapacitades.

16.4. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda han d'eleva a escriptura pública, en el termini de tres mesos des de la data de concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda o títols d'adjudicació formalitzats abans de la concessió de l'esmentada qualificació.

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

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

16.6. Per promoure habitatges amb protecció oficial en règim de cessió d'ús, es necessari l'establiment de conveni entre els promotors, l'ajuntament corresponent i el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge. En el conveni s'establirà el sistema d'adjudicació de les segones i posteriors ocupacions dels habitatges.

Article 17. Termini de qualificació dels habitatges amb protecció oficial

17.1. El règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial que es qualifiquin provisionalment a partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Decret té la durada següent, a comptar des de la data de concessió de la qualificació definitiva:

a. En el cas de promocions en sòl de titularitat pública o en sòl de reserva per a ésser destinat a protecció oficial, el règim jurídic es manté per tot el temps que es mantingui la qualificació de sòl per a aquesta destinació, i en cap cas pot tenir una durada inferior a 30 anys.

b. En el cas de promocions en sòls sense reserva urbanística de destinació a habitatge protegit, 30 anys.

17.2. Durant tot el període de protecció s'han de mantenir les condicions d'ús i limitació de preu màxim de transmissió establerts.

17.3. Els habitatges amb protecció oficial que es qualifiquin provisionalment a partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Decret no es podran desqualificar a petició dels propietaris en tot el període de protecció.

Article 18. Limitacions de disposició dels habitatges amb protecció oficial

18.1. Els propietaris d'habitatges amb protecció oficial qualificats amb destinació a la venda els poden transmetre, amb l'autorització prèvia dels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, d'acord amb les condicions següents:

a. Durant els deu primers anys des de la data de formalització de la compravenda, amb cancel·lació del préstec convingut que s'hagués obtingut, i devolució, si s'escau, dels ajuts econòmics directes estatals rebuts: per canvi de localitat de residència del titular de l'habitatge; en cas de subhasta i adjudicació de l'habitatge per execució judicial del préstec; per altres motius justificats a criteri del servei competent de la Secretaria d'habitatge.

b. Durant els deu primers anys des de la data de formalització de la compravenda, amb cancel·lació del préstec convingut que s'hagués obtingut: per canvi de domicili de persones de més de 65 anys; per necessitat de canvi de domicili de persones amb discapacitat, o de persones víctimes de violència; per increment de

nombre de membres de la unitat familiar en famílies nombroses o per necessitat d'un habitatge més adequat a la seva dimensió; per necessitat d'habitatge de menor dimensió.

c. Durant la resta del període de vigència del règim de protecció que estableix l'article 17.1, amb pèrdua de la condició de convingut del préstec, si escau, amb la possibilitat que l'entitat financera concedent en decideixi la resolució.

Article 19. Condicions de transmissió de les promocions d'habitatges amb protecció oficial de lloguer i de lloguer amb opció de compra

19.1. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer o a lloguer amb opció de compra poden alienar els habitatges en qualsevol moment del període de vinculació al lloguer, a preus no necessàriament coincidents amb els que estableix aquest Decret, a societats que incloguin en el seu objecte social l'arrendament d'habitatges, inclosos els fons d'inversió immobiliària, i poden retenir, si així ho acorden, la gestió de les promocions. Les persones adquirents, que estan obligades a atènyer-se a les condicions, els terminis i les rendes màximes que estableix aquest Decret, se subroguen en els drets i obligacions de la part venedora i es poden subrogar totalment o parcialment en el finançament qualificat que hagi obtingut el promotor.

19.2. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial qualificats de lloguer amb opció de compra, han d'inscriure en el Registre de la Propietat els contractes signats i visats per l'Administració, amb la finalitat de fer constar les obligacions que es deriven d'aquesta modalitat d'habitatges protegits.

Article 20. Definició i característiques de la promoció d'habitatges amb protecció oficial de venda amb dret de superfície

20.1. Als efectes d'aquest decret, la promoció d'habitatges amb protecció oficial amb dret de superfície consisteix en habilitar al promotor que ha obtingut un sòl per promoure en dret de superfície per poder transmetre la propietat superficialitària per un termini màxim de 75 anys, transcorreguts el quals l'habitatge reverteix al titular del sòl.

20.2. En el títol constitutiu del dret de superfície, es poden establir, per a tota la seva duració, les limitacions, obligacions, terminis i condicions de destí que el propietari del sòl consideri necessàries per garantir la subjecció del seu exercici a la finalitat per la qual es constitueix. Aquestes limitacions, condicions, terminis i condicions poden ser qualsevol de les que s'admeten a la normativa reguladora del dret de superfície, i són inscrivibles al Registre de la Propietat, d'acord amb allò que preveu la legislació hipotecària, com a definitòries del contingut del dret.

Tot això, sense perjudici de l'aplicació, a la persona adquirent del dret de superfície sobre l'habitatge, de les limitacions, obligacions i condicions de destí que resultin de la de la seva condició d'habitatge amb protecció oficial. La durada de les esmentades limitacions i la seva eficàcia són les previstes normativa reguladora dels habitatges amb protecció oficial..

20.3. La promoció d'habitatges amb protecció oficial duta a terme en la modalitat de dret de superfície pot desenvolupar-se sobre sòls de titularitat pública o privada i la persona beneficiària del dret pot destinar els habitatges resultants a lloguer, o pot dividir-lo i transmetre'ls en compravenda, també en dret de superfície.

20.4. En cas que els terrenys i edificacions sobre els que es constitueixi el dret de superfície formin part integrant de patrimonis públics de sòl, les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destí que s'estableixin per garantir el destí dels bens als fins propis de l'esmentat patrimoni, queden subjectes, pel que fa a la constància registral i efectes, a allò que preveu l'article 39 del Reial Decret 2/2008 de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl.

20.5. L'extinció del dret de superfície amb anterioritat a la finalització del termini de durada del règim protegit al qual estigui sotmès l'habitatge no afecta el termini, i les limitacions, obligacions, i condicions de destí que resultin de l'esmentat règim es segueixen aplicant durant tota la duració del dret.

20.6. Durant els primers quinze anys, el comprador de l'habitatge en dret de superfície pot renunciar a l'habitatge i obtenir el retorn de la part del capital que ha amortitzat, sense reduccions.

Article 21. Condicions dels habitatges amb protecció oficial amb dret de superfície.

21.1. La promoció d'habitatges amb protecció oficial mitjançant constitució d'un dret de superfície i destinada al lloguer, s'assimila a tots els efectes de règim jurídic, finançament de la promoció, preus màxims del lloguer, ajuts al promotor i característiques dels llogaters, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer de règim general a 25 anys o de règim especial a 25 anys.

21.2. La promoció d'habitatges amb protecció oficial mitjançant la constitució d'un dret de superfície, en la qual es prevegi la transmissió del dret, s'assimila a tots els efectes de règim jurídic, finançament de la promoció, preus màxims de venda i ajuts als adquirents i als promotors, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, de règim general o de règim especial.

Article 22. Definició i condicions de la promoció d'habitatges amb protecció oficial en copropietat

22.1. Als efectes d'aquest decret, la promoció en copropietat consisteix en posposar la compra de la part de l'habitatge corresponent al sòl fins al moment de l'amortització del préstec per a la compra de la part corresponent al vol. L'administració o el promotor privat, titular del sòl, manté la titularitat compartida de l'habitatge mentre la compra posposada del sòl no es perfecciona. L'ajornament de la compra de la part corresponent al sòl, en cap cas pot suposar un increment del seu cost superior a un increment percentual anual del 2 per cent.

El comprador pot procedir a la compra de la part corresponent al sòl de l'habitatge en qualsevol moment previ, i pot renunciar a la compra en el moment final, sense que això generi cap dret indemnitzatori ni compensació. En aquest cas, l'administració o el promotor obté la plena propietat de l'habitatge, i ha de concedir a l'anterior propietari la possibilitat de seguir residint en l'habitatge per un període de cinc anys.

Durant tot el període de copropietat, la persona copropietària de la part del vol es fa càrrec de totes les despeses de manteniment i ús de l'habitatge.

22.2. La promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda en règim de copropietat, pot dur-se a terme sobre sòls de titularitat pública o privada i en ambdós casos suposa per al comprador la possibilitat d'adquirir la propietat íntegra de l'habitatge en dues fases: una primera corresponent al vol, i una segona al sòl.

Article 23. Condicions dels habitatges amb protecció oficial en copropietat

23.1. La promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda en règim de copropietat s'assimila a tots els efectes de règim jurídic, finançament de la promoció, preus màxims de venda i ajuts als adquirents i als promotors, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, de règim general o de règim especial.

23.2. En el sistema de copropietat s'estableix un dret de compra preferent per a la persona copropietària en el cas que l'altra vulgui transmetre la seva part. Els preus de venda han de ser els previstos per a aquell moment i zona en el pla de l'habitatge corresponent.

23.3. Per ser beneficiaris dels ajuts, les parts copropietàries han de fer constar en l'escriptura pública que respectaran la destinació i les condicions dels habitatges, d'acord amb la qualificació definitiva corresponent.

Secció 4. Ajuts públics a la promoció i adquisició d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda

Subsecció 1. Disposicions generals

Article 24. Ajuts públics

Els ajuts públics a la promoció d'habitatges destinats a la venda, que es qualifiquin de protecció oficial, i a l'adquisició d'aquests o dels habitatges usats poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

24.1. Préstecs convinguts concedits per les entitats de crèdit en l'àmbit dels convenis subscrits pel Ministeri d'Habitatge i/o per l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

24.2. Ajuts econòmics directes atorgats pel Ministeri d'Habitatge i/o la Generalitat de Catalunya consistents en:

- . Subvencions a promotors.
- . Subsidis dels préstecs convinguts per als compradors.
- . Ajuts directes destinats al pagament de l'entrada de l'habitatge, als compradors que es trobin en situació de primer accés a l'habitatge en propietat tal com es defineix aquesta situació en l'article següent.

Article 25. Primer accés a l'habitatge en propietat

Poden acollir-se als ajuts per facilitar el primer accés a l'habitatge en propietat, aquelles persones que mai han tingut un habitatge en propietat o que han estat privades del seu ús per causes no imputables als interessats, o quan el valor de l'habitatge o del dret sobre aquest, segons el que estableix la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, no excedeixi del 25% del preu de l'habitatge que es pretengui adquirir.

Tanmateix, poden acollir-se a aquests ajuts, les persones que han accedit a un habitatge en propietat i que es troben en les situacions previstes a les lletres e), f), i) i j), de l'article 1.2 del Reial Decret 2066/2008: dones víctimes de violència de gènere, víctimes del terrorisme, famílies monoparentals, persones dependents o amb discapacitat oficialment reconeguda.

Aquestes persones poden obtenir novament ajuts, sense que hagin transcorregut deu anys des que varen obtenir finançament pel mateix tipus d'actuació, sempre que el préstec convingut hagi estat cancel·lat.

En qualsevol cas, els sol·licitants han de tenir els nivells d'ingressos següents:

- a) Ingressos familiars ponderats que no superin 4,22 vegades l'IRSC, en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de règim general.
- b) Ingressos ponderats que no superin 2,34 vegades l'IRSC, en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de règim especial.

Subsecció 2. Ajuts als promotors

Article 26. Préstecs convinguts

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, reconeixerà, mitjançant l'atorgament de la qualificació provisional, el dret a poder sol·licitar préstecs convinguts entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats financeres, en les condicions previstes en els articles 12 i 33 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Article 27. Subvencions per a garantir la cohesió social en l'habitatge amb protecció oficial de règim especial

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, concedeix una subvenció de 8.000 euros per habitatge que es qualifiqui definitivament en aquest règim en les zones A i B i de 12.000 euros, en les zones C i D.

Article 28. Subvencions a la promoció d'habitatges amb protecció oficial amb transmissió del dret de superfície.

28.1. En el supòsit de transmissió del dret de superfície, el transmissent rep una subvenció destinada a reduir en un import equivalent, la quantia a abonar per la persona adquirent com a part no finançada del preu de venda.

La quantia de la subvenció per metre quadrat de superfície útil és de :

- Zona A: 250 euros.
- Zona B: 200 euros
- Zona C: 150 euros
- Zona D: 100 euros

28.2. Aquest ajut és compatible amb els altres que pugui rebre el promotor o l'adquirent.

28.3. La persona perceptora d'aquesta subvenció ha de retornar-la juntament amb els interessos legals meritats des de la seva concessió, si transmet la titularitat del sòl abans d'haver transcorregut com a mínim 30 anys des de la concessió de la subvenció.

Article 29. Subvencions per a la qualificació energètica dels habitatges amb protecció oficial

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, a través dels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, concedeix als promotors d'habitatges amb protecció oficial les subvencions previstes a l'article 63 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Subsecció 3. Ajuts als compradors

Article 30. Préstecs convinguts

30.1. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, reconeix al comprador d'un habitatge amb protecció oficial el dret a sol·licitar els següents préstecs:

a. Préstecs convinguts entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats financeres, en les condicions previstes en els articles 12 i 42 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, per a l'adquisició d'habitatges amb protecció oficial de règim especial, de règim general i de preu concertat.

b. Préstecs preferencials, convinguts entre el Govern de la Generalitat i les entitats financeres que operen a Catalunya, per a la compra de totes les modalitats d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda previstes en aquest decret.

30.2. El dret es reconeix mitjançant resolució i visat del contracte de compravenda o adjudicació, o de l'escriptura d'obra nova en el supòsit de promoció per a ús propi.

Article 31. Subsidiació de préstecs

31.1. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, també reconeix el dret al subsidi dels préstecs convinguts als compradors d'habitatges amb protecció oficial de règim general o de règim especial, en situació de primer accés a l'habitatge en propietat, tal com es defineix a l'article 25.

31.2. La quantia del subsidi del préstec convingut, que es determina per cada 10.000 euros de préstec obtingut, serà de 100 euros anuals per compradors amb ingressos familiars menors o iguals a 2,34 vegades l'IRSC, de 80 euros anuals per compradors amb ingressos familiars entre 2,34 i 3,28 vegades l'IRSC, i de 60 euros anuals per compradors amb ingressos familiars entre 3,28 i 4,22 vegades l'IRSC .

31.3. El subsidi s'atorga per un període de 5 anys i pot ser ampliat per un altre període de la mateixa durada quan els ingressos familiars del beneficiari siguin inferiors a 4,22 vegades l'IRSC. L'ampliació ha de ser sol·licitada expressament pel beneficiari dins del cinquè any, el qual haurà d'acreditar que es mantenen les condicions que li donen dret al subsidi.

31.4. Quan es tracti d'unitats familiars amb ingressos inferiors a 2,34 vegades l'IRSC, famílies nombroses, famílies monoparentals, o famílies que incloguin persones dependents o amb discapacitat reconeguda oficialment, la quantia anual del subsidi durant els 5 primers anys del període d'amortització del préstec convingut, calculat d'acord amb l'apartat 2, s'ha d'incrementar, per cada 10.000 euros de préstec, en 55 euros anuals quan els ingressos familiars siguin inferiors a 2,34 vegades l'IRSC, i en 33 euros anuals quan els ingressos siguin superiors a 2,34 i inferiors a 4,22 vegades l'IRSC.

Article 32. Ajuts directes a l'entrada

32.1. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, reconeix l'ajut directe a l'entrada als compradors d'habitatges amb protecció oficial, de règim especial i de règim general, que compleixen les condicions de primer accés a l'habitatge en propietat, tal com les defineix l'article 25. Aquest ajut és abonat pel Ministeri d'Habitatge directament a les persones beneficiàries, mitjançant les entitats de crèdit que concedeixen els préstecs convinguts.

32.2. Les quanties de l'ajut directe a l'entrada, segons les circumstàncies personals i familiars de les persones adquirents, són les següents:

a) Per a persones compradores amb ingressos familiars fins a 2,34 vegades l'IRSC:

- Amb caràcter general: 8.000 euros.
- Joves que no superin els 35 anys: 9.000 euros.
- Famílies nombroses, famílies monoparentals, o famílies que incloguin persones dependents o amb discapacitat reconeguda oficialment: 12.000 euros.
- Dones víctimes de la violència de gènere, persones víctimes del terrorisme, persones separades o divorciades, al corrent de pagament de pensions per aliments i compensatòries: 11.000 euros.

b) Per a persones compradores amb ingressos familiars que se situïn entre més de 2,34 i 3,28 vegades l'IRSC:

- Amb caràcter general: 7.000 euros.
- Joves que no superin els 35 anys: 8.000 euros.
- Famílies nombroses, famílies monoparentals, o famílies que incloguin persones dependents o amb discapacitat reconeguda oficialment: 10.000 euros.
- Dones víctimes de la violència de gènere, persones víctimes del terrorisme, persones separades o divorciades, al corrent de pagament de pensions per aliments i compensatòries: 9.000 euros.

c) Per a persones compradores amb ingressos familiars que se situïn entre més de 3,28 i 4,22 vegades l'IRSC

- Amb caràcter general: 5.000 euros.
- Joves que no superin els 35 anys: 6.000 euros.
- Famílies nombroses, famílies monoparentals, o famílies que incloguin persones dependents o amb discapacitat reconeguda oficialment: 8.000 euros.
- Dones víctimes de la violència de gènere, persones víctimes del terrorisme, persones separades o divorciades, al corrent de pagament de pensions per aliments i compensatòries: 7.000 euros.

32.3. Quan els habitatges estiguin situats a les zones A, B o C, les quanties relacionades abans s'han d'incrementar respectivament en 1.200, 600 o 300 euros.

Article 33. Ajuts a les persones adquirents d'habitatges amb protecció oficial en règim de copropietat

33.1. L'Administració de la Generalitat, o, subsidiàriament, qualsevol administració de caràcter local o supramunicipal, adquireix la part corresponent al sòl i manté aquesta part de la propietat fins que el comprador de la part corresponent al vol l'adquireixi, d'acord amb el que estableix l'article 22.1.

33.2. Aquest ajut és compatible amb els altres que pugui rebre el promotor o l'adquirent.

Secció 5. Ajuts públics a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer i a lloguer amb opció de compra

Subsecció 1. Habitatges amb protecció oficial de lloguer i a lloguer amb opció de compra

Article 34. Ajuts públics

Els ajuts públics a la promoció d'habitatges destinats a l'arrendament i al lloguer amb opció de compra que es qualifiquin amb protecció oficial poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

- a. Préstecs convinguts concedits per les entitats de crèdit en l'àmbit dels convenis subscrits pel Ministeri d'Habitatge.
- b. Ajuts econòmics directes atorgats pel Ministeri d'Habitatge i/o la Generalitat de Catalunya consistents en:
 - b.1 Subsidis dels préstecs convinguts per als promotors.
 - b.2 Subvencions als promotors
- c. Garanties als promotors.

Article 35. Préstecs convinguts

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, , reconeix als promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer o a lloguer amb opció de compra, mitjançant l'atorgament de la qualificació provisional, el dret a sol·licitar préstecs convinguts entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats financeres, en les condicions previstes en els articles 12, en l'apartat 1 de l'article 27 i en l'apartat 1 de l'article 28 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Article 36. Subsidiació de préstecs

36.1. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, també reconeix el dret al subsidi dels préstecs convinguts als promotors d'habitatges amb protecció oficial de lloguer o de lloguer amb opció de compra, en les condicions previstes en els articles 14, en l'apartat 1 de l'article 27 i en l'apartat 1 de l'article 28 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

36.2. La quantia del subsidi dels préstecs convinguts, que es determina per cada 10.000 euros de préstec obtingut, varia segons la tipologia d'habitatge amb protecció oficial destinat a lloguer:

- Habitatges de règim especial a 25 anys i a 10 anys: 350 euros anuals.
- Habitatges de règim general a 25 anys i a 10 anys: 250 euros anuals.
- Habitatges de lloguer amb opció de compra de preu concertat a 10 anys: 100 euros anuals.

La subsidiació s'aplicarà també al període de carència fins a un total de 10 anys, previ acord de l'entitat financera concedent del préstec.

Article 37. Subvencions generals a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer i a lloguer amb opció de compra.

37.1. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, atorga subvencions a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer de règim general i de règim especial a 25 anys. La quantia de la subvenció per cada habitatge qualificat, és la següent:

- Zona A: 25.000 euros.
- Zona B: 35.000 euros.
- Zones C i D: 40.000 euros.

Dins d'aquestes quanties s'inclouen les subvencions per metre quadrat de superfície útil previstes en l'article 27 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, en la seva quantia màxima.

37.2. També reconeix, en les condicions que estableix el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, les subvencions següents per cada metre quadrat de superfície útil de l'habitatge qualificat com habitatge de lloguer o de lloguer amb opció de compra, amb protecció oficial a 10 anys:

Habitatges de règim especial

- Zona A: 310 euros
- Zona B: 280 euros
- Zona C: 265 euros
- Zona D: 250 euros

Habitatges de règim general

- Zona A: 260 euros
- Zona B: 230 euros
- Zona C: 215 euros
- Zona D: 200 euros

La superfície màxima computable, als efectes del càlcul de la subvenció, és de 70 m², amb independència que la superfície útil real de l'habitatge sigui superior.

Article 38. Subvencions per a la qualificació energètica dels habitatges amb protecció oficial.

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, concedeix als promotors d'habitatges amb protecció oficial les subvencions previstes a l'article 63 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Article 39. Garanties de l'administració envers els promotors.

39.1. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, amb la concessió de la qualificació provisional dels habitatges, reconeix el dret a percebre les subvencions d'aquesta Secció a les que tenen dret els promotors d'habitatges amb protecció oficial de lloguer i de lloguer amb opció de compra.

39.2. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge reconeix el dret als promotors d'habitatges amb protecció oficial de lloguer o de lloguer amb opció de compra a cedir-los a ADIGSA o l'entitat que la substitueixi, en les condicions establertes a l'article 85 i següents.

39.3. En el cas de promocions d'habitatges de lloguer en la modalitat de cessió d'ús, el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge reconeix el dret als promotors a cedir els habitatges a ADIGSA o l'entitat que la substitueixi, o als ajuntaments, en les condicions establertes a l'article 85 i següents.

Subsecció 2. Allotjaments col·lectius protegits

Article 40. Definició i característiques dels allotjaments col·lectius protegits

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

40.2. Existeixen dues tipologies d'allotjaments col·lectius protegits segons quines siguin les persones destinatàries,

- a. Els allotjaments per a col·lectius vulnerables,
- b. Els allotjaments per a col·lectius específics, destinats exclusivament a persones relacionades amb la comunitat docent o universitària.

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

40.4. Els allotjaments col·lectius protegits només es poden edificar sobre sols qualificats d'equipaments, tant públics com privats.

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

a) Formar part d'edificis o conjunts d'edificis que es destinin en exclusiva a la finalitat prevista.

b) Disposar d'unes superfícies útils mínimes de 15 metres quadrats per a les unitats d'allotjament que es destinin a una persona ocupant, i unes superfícies útils mínimes de 25 metres quadrats, per a les que es destinin a dues persones ocupants. En qualsevol cas, per acollir-se als ajuts financers per a la promoció, les unitats d'allotjament no podran superar els 40 metres quadrats de superfície útil. No obstant això, un màxim del 25 per cent 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 grups de persones que requereixin una superfície més gran que la determinada amb caràcter general.

c) Ajustar-se a les rendes màximes segons zones, establertes en aquest decret per a les promocions de lloguer de règim especial a 25 anys, en el cas d'allotjaments per a col·lectius especialment vulnerables o de lloguer règim general a 25 anys, en el cas d'allotjaments per a altres col·lectius. L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, un màxim del 30% de la superfície destinada a serveis comuns o assistencials, el preu de referència de la qual, per metre quadrat de superfície útil serà el del règim corresponent.

d) Ser promoguts sempre previ conveni com a mínim entre les promotores o gestores, el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, i l'ajuntament corresponent, que haurà de disposar del pla local d'habitatge que previst a l'article 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. 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 imports superiors, amb el límit màxim corresponent a l'habitatge protegit de lloguer a 25 anys, de règim concertat.

40.6. Els allotjaments protegits es qualifiquen seguint el procediment previst als articles 13 i 14. La qualificació és de caràcter permanent.

40.7. Els contractes que habilitin la ocupació dels allotjaments col·lectius protegits han de ser de caràcter temporal.

Article 41. Finançament dels allotjaments col·lectius protegits

41.1. Els promotors dels allotjaments col·lectius protegits poden acollir-se al mateix sistema de finançament que els promotors d'habitatges amb protecció oficial per a lloguer a 25 anys, de règim especial, quan es tracti d'allotjaments per a col·lectius especialment vulnerables, o de règim general, quan es tracti d'allotjaments destinats a altres col·lectius específics.

Els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, reconeixen als promotors el dret a percebre les subvencions per metre quadrat de superfície útil següents, a les quals el promotor hi té dret, tant si obté préstec convingut com si hi renuncia:

a) Per a allotjaments col·lectius protegits destinats a col·lectius vulnerables:

Zona A: 750 euros

Zona B: 875 euros

Zona C: 1.000 euros

b) Per a allotjaments col·lectius protegits destinats a col·lectius específics:

Zona A: 500 euros

Zona B: 700 euros

Zona C: 800 euros

Dins d'aquestes quanties s'inclouen les subvencions per metre quadrat de superfície útil previstes en l'article 37 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, en la seva quantia màxima. La superfície màxima computable als efectes del càlcul d'aquestes subvencions és de 40 metres quadrats útils.

41.2. Als efectes de finançament del Pla de l'habitatge, la superfície útil protegida destinada a serveis comuns o assistencials de les persones allotjades, que hauran d'estar integrades en el propi edifici o conjunt d'edificis, no podrà excedir del 30 per cent del total de la superfície útil dels allotjaments, amb independència que la superfície real sigui superior.

41.3. Als efectes de finançament, també es poden considerar protegides les places de garatge vinculades als allotjaments per normativa municipal. La superfície útil màxima i els preus màxims de referència d'aquestes places seran les mateixes que s'apliquen als habitatges amb protecció oficial de lloguer de règim especial, en el cas de col·lectius especialment vulnerables, i als habitatges amb protecció oficial de règim general, en el cas d'altres col·lectius.

Secció 6. Ajuts públics als compradors d'habitatges existents protegits

Article 42. Concepte d'habitatges existents protegits

Als efectes d'aquest decret, s'entenen com a habitatges existents protegits, els habitatges usats previstos al Reial decret 2066/2008, de regulació del Pla estatal de l'habitatge 2009-2012, i els habitatges existents concertats definits en aquest decret.

Article 43. Definició i condicions dels habitatges usats

43.1. Tenen la condició d'habitatges usats als efectes d'accedir als ajuts previstos en el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, els habitatges següents:

- a) Habitatges lliures o protegits en segona o posteriors transmissions.
- b) Habitatges protegits que s'hagin destinat abans a arrendament.
- c) Habitatges lliures de nova construcció adquirits un cop transcorreguts un any des de la data de concessió de la cèdula d'habitabilitat.

43.2. La superfície útil màxima dels habitatges usats és de 90 metres quadrats de superfície útil

43.3. El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges usats es el previst a l'article 9 pels habitatges amb protecció oficial de règim general

43.4. El preu màxim per metre quadrat de superfície útil dels garatges i trasters no podrà superar el 60% del preu màxim de venda de l'habitatge. La superfície màxima computable per determinar el preu de venda dels garatges i trasters no podrà superar els vint-i-cinc metres en el cas del garatge, i els vuit metres, en el cas del traster.

43.5. Si l'adquisició és d'un habitatge protegit, el preu màxim serà el corresponent al seu règim jurídic.

43.6. El preu màxim de venda en posteriors transmissions dels habitatges que obtinguin els ajuts que estableix aquest decret es mantindrà limitat durant un període de 15 anys des de la data de reconeixement del dret als ajuts, i es calcularà d'acord amb el que disposa l'article 20.

Article 44. Ajuts a l'adquisició d'habitatges usats

44.1. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, reconeix el dret a poder sol·licitar préstecs convinguts entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats financeres per a persones compradores

d'habitatges usats amb ingressos familiars ponderats fins a 4,22 vegades l'IRSC, en les condicions previstes en els articles 12 i 42 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

44.2. També reconeix el dret al subsidi dels préstecs convinguts i als ajuts directes a l'entrada als compradors que compleixin les condicions de primer accés a l'habitatge en propietat que defineix l'article 25, sempre que el preu de venda no superi el màxim previst a l'article 9.1.b), pels habitatges amb protecció oficial de règim general.

44.3. La quantia del subsidi i de l'ajut a la entrada serà la mateixa que la prevista pels habitatges amb protecció oficial de regim general prevista als articles 31 i 32.

Article 45. Definició i condicions dels habitatges existents concertats

45.1. Tenen la condició d'habitatges existents concertats, els següents:

a) Habitatges nous, construïts o en construcció, sobre sòls que segons el planejament urbanístic es destinen a ús residencial però sense qualificació específica que impliqui la destinació obligatòria a habitatge amb protecció oficial.

b) Habitatges usats no qualificats en cap tipologia de protecció.

45.2. El preu màxim d'adquisició dels habitatges existents concertats s'ha d'ajustar als preus màxims per metre quadrat previstos a l'article 9.2, amb un preu màxim de l'habitatge que no pot superar les quanties següents:

Zona A.1:	300.000 euros.
Zona A.2:	280.000 euros.
Zona A.3:	250.000 euros.
Zona B:	200.000 euros.
Zona C:	160.000 euros.
Zona D:	120.000 euros.

45.3. A sol·licitud dels promotors dels habitatges previstos a l'apartat 1.a) o dels compradors dels habitatges previstos a l'apartat 1.b), els òrgans competents de la Secretaria d'Habitatge declaren, si escau, que els habitatges compleixen les condicions per ser considerats habitatges existents concertats.

Article 46. Ajuts a l'adquisició d'habitatges existents concertats

46.1. Les persones adquirents dels habitatges existents concertats poden accedir al als préstecs preferencials convinguts amb aquesta finalitat entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres que operen a Catalunya. L'import del crèdit, amb caràcter general, no pot superar el 80% del preu de l'habitatge i dels annexos previstos en l'article 9. Això no obstant, aquest finançament pot ser superior en els casos i segons els criteris que estableixi cada entitat financera.

46.2. També poden accedir a préstecs preferencials de fins al 20 per cent del preu de l'habitatge i dels annexos, previstos en l'article 9, convinguts entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres que operen a Catalunya, amb la finalitat d'ajudar al pagament de l'entrada de l'habitatge. En qualsevol cas, el global dels préstecs concedits no pot ser superior al 100% del preu de l'habitatge i dels annexos

46.3. En el cas de persones adquirents amb ingressos familiars ponderats inferiors a 4,22 vegades l'IRSC que compleixin les condicions de primer accés a l'habitatge, tal com es defineixen en l'article 25, poden accedir a una subvenció a fons perdut del 2 per cent del preu de l'habitatge, per fer front a les despeses que genera la formalització de la compravenda, amb les següents limitacions:

a) Les persones adquirents dels habitatges de nova construcció previstos a l'article 45 1.a) només poden optar a la subvenció si l'habitatge ja està construït o n'ha estat sol·licitada la llicència de construcció abans de l'1 d'agost de 2008.

b) Les persones adquirents dels habitatges usats previstos a l'article 45 1.b) només poden optar a la subvenció durant els anys 2009 i 2010. El conseller o consellera competent en matèria d'habitatge pot ampliar aquest termini, si les circumstàncies del mercat immobiliari així ho aconsellen.

46.4. També poden accedir als ajuts regulats en aquest article les persones que exercitin el dret d'opció sobre un habitatge existent concertat del qual han gaudit en règim de lloguer amb opció de compra.

46.5. L'obtenció de la subvenció prevista en aquest article implica, durant un període de 15 anys a comptar des del reconeixement del dret als ajuts, la obligació de respectar en les posteriors transmissions els preus màxims de venda aplicables a l'habitatge concertat de Catalunya.

Aquesta obligació s'ha de fer constar expressament en l'escriptura de compravenda, a efectes de la inscripció en el Registre de la Propietat, on s'han de fer constar mitjançant nota marginal.

Secció 7. Actuacions en matèria de sòl

Subsecció 1. Ajuts a l'adquisició de sòl

Article 47. Ajuts per a l'adquisició de sòl per formar patrimonis de sòl amb destinació a habitatge protegit

47.1. La Secretaria d'Habitatge a través dels seus serveis competents, mitjançant convocatòries anuals, atorga subvencions per a qualsevol modalitat d'adquisició onerosa de sòl per constituir patrimonis de sòl amb destinació a habitatges amb protecció oficial o de reserves de sòl per constituir patrimonis públics de sòl i d'habitatges amb destinació a habitatges amb protecció oficial.

47.2. Són beneficiaris d'aquestes subvencions les administracions públiques, els operadors públics: persones jurídiques de dret públic o privat el capital de les quals estigui participat majoritàriament per administracions públiques o persones jurídiques de dret públic, les entitats sense ànim de lucre. També poden ser beneficiàries d'aquestes subvencions les entitats o societats privades amb o sense ànim de lucre que destinin el sòl a promoure habitatges amb protecció oficial de lloguer a 25 anys.

47.3. També poden acollir-se als ajuts els ajuntaments en llurs operacions d'exercici del dret de tempteig i retracte previst a l'article 15 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i a l'expropiació de sòl prevista en la Llei d'Urbanisme per incompliment dels terminis d'edificació d'habitatges amb protecció oficial sobre sòls de reserva urbanística amb aquesta finalitat.

47.4. Per rebre els ajuts els operadors públics municipals, caldrà que l'ajuntament hagi aprovat el pla local d'habitatge que preveu l'article 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

47.5. La construcció dels habitatges, en el cas que no s'hagi iniciat amb anterioritat a la concessió, s'ha d'iniciar dins els terminis que preveu el planejament urbanístic o, en cas que aquest no ho prevegi, dins els terminis següents, comptats des de la data de concessió de la subvenció:

a) Tres anys, si el sòl adquirit està classificat com a sòl urbà consolidat.

b) Sis anys, si el sòl adquirit està classificat com a urbà no consolidat o d'urbanitzable.

47.6. En el cas d'adquisició amb permuta de sòls també destinats a habitatge protegit, només es concedeix subvenció si amb l'operació subvencionada es genera un increment en el nombre potencial d'habitatges protegits.

47.7. La quantia de la subvenció s'estableix multiplicant el nombre d'habitatges amb protecció oficial previstos en el sòl que s'adquireix per les quantitats següents, les quals varien segons les zones i subzones geogràfiques previstes a l'article 3:

a) 3.200 euros, per als habitatges situats en les zones A1 i A2.

b) 2.470 euros, per als habitatges situats en les zones A3 i B.

c) 2.250 euros, per als habitatges situats en les zones C i D.

En cap cas la subvenció total no pot excedir el preu d'adquisició del sòl.

Aquestes quanties s'actualitzen d'acord amb la variació del MBE dels habitatges amb protecció oficial i es publiquen en la resolució de cada convocatòria.

47.8. En el cas de permuta, la subvenció només es concedeix per l'increment d'habitatges amb protecció oficial que es generi.

47.9. La subvenció que regula aquest capítol és compatible amb qualsevol altra subvenció, de qualsevol administració, que els beneficiaris puguin obtenir amb la mateixa finalitat, sempre i quan la suma de totes no superi el cost d'adquisició.

Subsecció 2. Ajuts a la urbanització de sòl

Article 48. Ajuts per a la urbanització de sòl.

48.1. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, reconeix ajuts per a la urbanització de sòl amb destí a habitatge protegit en les condicions generals que estableixen els articles 64, 65, i 66 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

48.2. A més d'aquestes condicions generals, les actuacions urbanístiques de sòl protegides i les àrees d'urbanització prioritària han de tenir alguna de les condicions urbanístiques següents:

a) Que es desenvolupin en sectors de sòl declarats d'urbanització prioritària o en procés de declaració.

b) Que es desenvolupin en sòls urbanitzables amb pla parcial aprovat.

c) Que es desenvolupin en sòls urbans previstos en el planejament general com a millora urbana, sempre que el seu objecte sigui la renovació de teixits urbans, de les edificacions o dels usos característics, i en els plans de millora urbana o polígons d'actuació que amb finalitats anàlogues s'estiguin executant per qualsevol dels sistemes d'actuació.

d) Que es desenvolupin en àmbits delimitats per a la formació de reserves de patrimoni públic de sòl.

e) Que desenvolupin les Àrees Residencials Estratègiques definides a l'article 19 del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'urbanisme.

Capítol 3. Programes de Rehabilitació

Secció 1. Disposicions generals

Article 49. Programes de rehabilitació

Els programes de rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatge, per al període 2009-2012, es configuren amb les tres línies d'actuació següents:

a) L'estudi i el coneixement del parc d'habitatges.

b) La rehabilitació general d'edificis d'ús residencial i d'habitatges.

c) La rehabilitació de conjunts d'especial interès i d'àrees de rehabilitació.

Article 50. Finalitats

Les finalitats principals dels programes de rehabilitació són:

- a) Promoure mesures per a l'estudi i la recerca en matèria de rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges per a la identificació de l'estat de conservació i el manteniment del parc d'habitatges.
- b) Facilitar informació i assessorament a la ciutadania en actuacions referides a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges.
- c) Establir línies d'ajuts a la rehabilitació per a edificis d'ús residencial i per habitatges, definit la tipologia de les actuacions protegibles i les modalitats de finançament públic.
- d) Determinar el sistema de col·laboració entre les Administracions per a la rehabilitació de conjunts d'especial interès i d'àrees de rehabilitació.

Article 51. Condicion general

51.1. Condicion dels edificis i dels habitatges

- a) Els edificis d'ús residencial i els habitatges han d'haver estat construïts abans del 31 de desembre de 1980, llevat dels casos d'intervencions urgents per risc imminent, 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.
- b) Es considera que un edifici és d'ús residencial quan el 70% de la seva superfície útil total, excloent les superfícies de la planta baixa i sota rasant no destinades a habitatge, està destinada a habitatge.
- c) Els edificis i els habitatges han de ser destinats a residència habitual i permanent, o bé destinar-se a aquests usos un cop finalitzades les actuacions de rehabilitació.
- d) Un cop finalitzades les obres de rehabilitació protegides, els habitatges hauran de disposar de les condicions d'habitabilitat necessàries per obtenir la Cèdula d'habitabilitat per habitatge usats o preexistents, d'acord amb el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

51.2. Condicion dels promotors d'obres de rehabilitació

- a) Poden ser promotors de les actuacions de rehabilitació protegides totes aquelles persones físiques, jurídiques i comunitats de propietaris d'edificis destinats a ús residencial, amb títol de domini o qualsevol altre dret que els permeti realitzar les actuacions i complir amb les obligacions que s'estableixen en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'Habitatge i en aquest Decret.
- b) També poden ser promotors d'actuacions de rehabilitació protegides, les persones llogateres o usuàries d'habitatges, quan estiguin facultades per a executar obres en els interiors dels habitatges, en subrogació o per compte de la propietat, per resolució administrativa o judicial de caràcter executiu.
- c) En el cas de persones físiques que promoguin actuacions de rehabilitació en els habitatges d'ús propi, els ingressos de la unitat familiar ponderats no poden superar 4,22 vegades l'Indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).
- d) Per accedir als ajuts per a la rehabilitació, les persones físiques propietàries d'edificis d'un habitatge en el què hi vulguin realitzar obres de rehabilitació protegides, han d'estar empadronades en el municipi de l'habitatge a rehabilitar.
- e) També poden accedir als ajuts a la rehabilitació, les persones físiques propietàries de l'habitatge a rehabilitar quan aquest hagi de constituir el seu domicili habitual un cop rehabilitat, i que no disposen de cap altre habitatge en propietat.

Secció 2. El Programa per a l'estudi i coneixement del parc d'habitatges.

Article 52. Objecte del programa

52.1. El programa per a l'estudi i el coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatges té per objecte proporcionar informació sobre la situació dels habitatges i permetre una avaluació tècnica de les necessitats dels edificis d'ús residencial i dels habitatges. També permet una programació de les obres de rehabilitació que, si escau, cal realitzar, abans d'iniciar una actuació de rehabilitació amb ajuts públics.

52.2. L'avaluació tècnica dels edificis i dels habitatges és un requisit general i obligatori previ a la sol·licitud d'ajuts públics per a obres de rehabilitació, les quals s'han d'ajustar al seu resultat. Només s'exceptuen d'aquest requisit les actuacions de rehabilitació d'elements d'un edifici amb risc greu i imminent, degudament acreditat, i les obres d'adaptació dels interiors dels habitatges per a persones amb mobilitat reduïda.

52.3. Els edificis que hagin passat la Inspecció Tècnica obligatòria prevista en l'article 28 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, resten exempts de l'obligació de l'avaluació tècnica prèvia a la sol·licitud d'ajuts per a la rehabilitació. En aquest cas, les obres de rehabilitació protegides s'hauran d'estar al què hagi dictaminat la Inspecció Tècnica obligatòria.

Article 53. Instruments

53.1. El coneixement de l'estat dels edificis d'ús residencial i dels habitatges es pot fer a través d'estudis, informes, dictàmens, tests dels edificis o certificats, elaborats per tècnics i tècniques amb titulació d'arquitecte superior o arquitecte tècnic. L'avaluació ha d'incidir especialment en aquells aspectes relatius a la seguretat estructural i solidesa constructiva, l'accessibilitat, l'adequació de les instal·lacions, i les condicions d'habitabilitat.

53.2. Els documents tècnics que es relacionen a l'apartat anterior s'han d'ajustar al model establert per la Secretaria d'Habitatge, que en farà difusió a través de la pàgina web del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge.

Article 54. Subvenció dels estudis o informes tècnics

54.1. Els documents tècnics de l'article 53.1 poden ser encarregats directament pels promotors de les obres de rehabilitació, o per les Administracions públiques que impulsen les actuacions, previ acord amb la Secretaria d'Habitatge.

54.2. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge podrà convocar, a proposta de la Secretaria d'Habitatge, subvencions per a la realització dels estudis o informes tècnics previs a les sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació, mitjançant Adigsa, empresa pública o l'entitat que la substitueixi. Es podrà comptar amb la col·laboració dels col·legis professionals d'arquitectes i d'arquitectes tècnics, amb la finalitat d'assegurar la correcta i àgil realització d'aquests informes tècnics en tot el territori.

54.3. Les Administracions públiques poden elaborar els informes previs a les sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació, per mitjà dels seus serveis tècnics o dels de l'oficina local d'habitatge que realitzi les tasques de rehabilitació.

Secció 3. El Programa de rehabilitació general d'edificis d'ús residencial i d'habitatges

Article 55. Objecte del Programa

El Programa de rehabilitació general d'edificis d'ús residencial i d'habitatges té com a objectiu fomentar les actuacions de rehabilitació quan fan referència als elements comuns dels edificis d'ús residencial o als interiors dels habitatges.

Article 56. Actuacions protegibles

56.1. En el cas d'obres de rehabilitació en d'edificis d'ús residencial, són actuacions protegibles:

a) Les obres de rehabilitació de patologies que poden incloure diversos graus, com són:

- Les patologies estructurals, o lesions que afecten l'estabilitat, la solidesa i la seguretat de l'edifici
- Les deficiències constructives que afecten o poden afectar les condicions d'habitabilitat en habitatge usat.
- Els elements puntuals d'un edifici que, pel seu grau de deteriorament, representen un risc, ja sigui per a les persones ocupants de l'edifici o per a terceres persones.

b) Les obres per millorar les condicions d'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques amb les següents variants:

- La creació d'un itinerari practicable global, que comporti la instal·lació d'un ascensor i compleixi el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat
- La instal·lació d'ascensor que s'adapti a les possibilitat d'un edifici plurifamiliar.
- La supressió de barreres arquitectòniques en els següents supòsits:

. Instal·lació de rampes, entre la via pública i l'ascensor existent, que compleixin els paràmetres del vigent Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

. Instal·lació de plataformes elevadores, en el cas d'edificis entre mitgeres de planta baixa més una planta i que tinguin un màxim de quatre habitatges a la planta superior, i per a l'ús de totes les persones usuàries dels habitatges.

c) Les obres per a l'adequació de les instal·lacions comunitàries de xarxes de sanejament, aigua, electricitat, protecció al foc i gas canalitzat, existents en l'edifici.

d) Les obres per a la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i rehabilitació energètica, següents:

- L'envolvent de l'edifici amb aïllament tèrmic i/o acústic per tal d'adaptar els elements rehabilitats energèticament als paràmetres que exigeix la normativa vigent .
- La instal·lació de sistemes d'obtenció d'energies alternatives.
- Qualsevol millora en els sistemes de les instal·lacions tèrmiques que incrementin l'eficiència energètica o la utilització d'energies renovables.

56.2. En el cas d'obres de rehabilitació d'habitatges, són protegibles:

a) Les actuacions destinades a què els habitatges puguin assolir les condicions d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent per l'habitatge usat.

b) L'adequació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, protecció al foc i sanejament de l'interior de l'habitatge a la normativa vigent.

c) L'adaptació interior dels habitatges destinada a facilitar la mobilitat de les persones usuàries que tinguin la consideració legal de persones amb mobilitat reduïda, inclòs l'accés a diferents plantes d'un mateix habitatge, sigui amb la instal·lació d'ascensors o de plataformes elevadores.

d) La millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic de l'habitatge per tal d'adaptar els elements rehabilitats energèticament als paràmetres que exigeix la normativa vigent segons els diferents graus d'intervenció.

56.3. No són protegibles les obres de rehabilitació que suposen el buidat estructural o l'enderroc de façanes, l'augment de volums, les ampliacions o subdivisions d'edificis o habitatges i les definides com a gran rehabilitació en l'article 3, h) de Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

56.4. Quan es tracta d'obres de rehabilitació en edificis unifamiliars d'ús residencial, el finançament és el corresponent a actuacions de rehabilitació d'edificis o d'habitatges, segons quina sigui l'actuació predominant.

Article 57. Criteris de legalitat i coherència tècnica

Les actuacions de rehabilitació que es vulguin acollir als ajuts regulats en aquest Decret han de disposar de la preceptiva autorització municipal i ajustar-se a la legalitat urbanística vigent.

Per acollir-se als ajuts a la rehabilitació d'habitatges és necessari que, prèviament l'edifici, tingui seguretat estructural i un funcionament correcte de les instal·lacions generals, o els 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 58. Pressupost protegible

58.1. El pressupost protegible als efectes del càlcul dels ajuts estarà constituït, en cada una de les actuacions previstes, pel pressupost d'execució material, els honoraris facultatius, el cost de les llicències o autoritzacions administratives, els tributs que gravin les actuacions, les despeses generals i el benefici industrial. També formen part del pressupost protegible els costos de les diagnosis, estudis, informes, dictàmens o certificats tècnics previs a l'elaboració del projecte.

58.2. Si en un mateix edifici es projecta executar obres de rehabilitació consistents en diverses actuacions de les previstes en aquest Decret, s'haurà de presentar el pressupost degudament separat per cada una de les actuacions. Les despeses de caràcter conjunt s'atribuiran a cada una de les actuacions en proporció a la seva quantia. En aquest cas, la subvenció global serà la resultant de l'agregació de les subvencions de cada una de les actuacions.

58.3. El pressupost d'execució material subvencionable és el de l'empresa que realitza les obres i s'ha d'ajustar a l'aprovat en la llicència municipal.

Article 59. Requisits temporals

59.1. Les obres no es poden iniciar abans que s'hagi realitzat la visita d'inspecció tècnica per a l'elaboració de l'informe previ, definit a l'article 53.

59.2. El termini d'execució de les obres no pot excedir de dos anys a comptar des de la data de notificació de resolució d'atorgament de la subvenció. Aquets termini pot ser prorrogat un any més, pels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, de forma excepcional i per causes motivades i justificades.

Article 60. Tipus d'ajuts

Les actuacions de rehabilitació protegibles poden rebre els ajuts següents:

- a) Subvencions als promotors de les actuacions de rehabilitació, amb possibilitat de bestretes o pagaments parcials.
- b) Préstecs protegits, d'acord amb les condicions establertes en els convenis subscrits entre el Govern de la Generalitat i les entitats de crèdit.

Article 61. Subvencions per a actuacions de rehabilitació en edificis d'ús residencial

61.1. La quantia de la subvenció de les actuacions en edificis d'ús residencial, s'estableix en els percentatges que s'indiquen a continuació.

- a) Les subvencions per a obres de rehabilitació de patologies es fixen en:
 - a.1) El 50 per cent del pressupost protegible, en obres de patologies estructurals.
 - a.2) El 25 per cent del pressupost protegible, en obres de deficiències constructives.
 - a.3) El 50 per cent del pressupost protegible, en a reparació d'elements en situació de risc.
- b) Les subvencions per a obres per facilitar les condicions d'accessibilitat es fixen en:
 - b.1) El 60 per cent del pressupost protegible, en la creació d'un itinerari practicable que comporti instal·lar un ascensor:
 - b.2) El 45 per cent del pressupost protegible, en la instal·lació únicament d'ascensor.

- b.3) El 45 per cent del pressupost protegible, en la supressió de barreres arquitectòniques fins l'ascensor existent, mitjançant una rampa.
- c) Les subvencions per a obres d'adequació de les instal·lacions comunitàries es fixen en el 40 per cent del pressupost protegible.
- d) Les subvencions per a obres per la millora de la sostenibilitat, eficiència i rehabilitació energètica es fixen en:
 - d.1) El 60 per cent del pressupost protegible, en obres d'intervenció en la part massissa dels tancaments exteriors a rehabilitar, més les obertures formades pel conjunt de la perfileria més els vidres.
 - d.2) El 40 per cent del pressupost protegible, en obres d'intervenció en la part massissa dels tancaments exteriors a rehabilitar.
 - d.3) El 40 per cent del pressupost protegible, en obres d'intervenció en les obertures formades pel conjunt de la perfileria més els vidres.
 - d.4) El 40 per cent del pressupost protegible, en obres d'instal·lació d'energies alternatives per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària i d'energia elèctrica.

Article 62. Subvencions per actuacions en rehabilitació d'habitatges

La quantia de les subvencions de les actuacions de rehabilitació d'habitatges s'estableix en els següents percentatges.

- a) El 40 per cent del pressupost protegible, en obres per assolir les condicions d'habitabilitat en habitatge usat.
- b) El 40 per cent del pressupost protegible, en obres d'adaptació interior de l'habitatge per a persones amb problemes de mobilitat reduïda.
- c) El 25 per cent del pressupost protegible, en obres d'adequació d'instal·lacions a la normativa vigent.
- d) Per a obres de millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic de l'habitatge:
 - d.1) El 60 per cent del pressupost protegible, en obres d'intervenció en la part massissa de l'envolvent tèrmica i/o acústica a rehabilitar, més les obertures formades pel conjunt de la perfileria més els vidres.
 - d.2) El 40 per cent del pressupost protegible, en obres d'intervenció en la part massissa de l'envolvent tèrmica i/o acústica a rehabilitar.
 - d.3.) El 40 per cent del pressupost protegible, en obres d'intervenció en les obertures formades pel conjunt de la perfileria més els vidres.

Article 63. Límit de les subvencions

L'import de les subvencions finals que resultin de l'aplicació dels percentatges màxims establerts en els dos articles anteriors tenen la limitació per habitatge o per entitat que formi part de l'edifici a rehabilitar que es determini en les bases de les convocatòries anuals.

Aquesta limitació no és d'aplicació en el supòsit d'obres d'accessibilitat en edificis amb 12 o menys entitats.

Article 64. Subvencions complementàries per a situacions específiques

64.1. Els imports de les subvencions calculats segons el que es preveu en els articles anteriors, es poden incrementar en un 10 per cent, en els següents casos:

- a) Quan el promotor de les obres de rehabilitació de l'habitatge o edifici d'un sol habitatge per a ús propi sigui una persona amb edat inferior als 35 anys.
- b) Quan els edificis o habitatges siguin rehabilitats per destinar-los a venda, lloguer o d'altres usos admesos en dret.

- c) Quan els edificis o els habitatges es trobin situats en comarca o zona de muntanya, segons la Llei 2/1983, de 9 de març d'alta muntanya.
- d) Quan els edificis i habitatges formin part d'un bé cultural d'interès nacional declarat pel govern de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb la Llei 9/93, de 30 setembre del patrimoni cultural català.
- e) Quan els ajuntaments hagin de fer obres de rehabilitació en habitatges obtinguts amb motiu d'un expedient sancionador i d'expropiació per sobreocupació. Als efectes de l'article 119.1 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, les quanties ingressades per les sancions es destinaran a la rehabilitació dels habitatges.

64.2. L'import de la subvenció també es pot incrementar en un 5 per cent, en el cas d'obres en habitatges cedits amb contractes de masoveria urbana, tal com es defineix en l'article 3,k) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, en què els propietaris cedeixin l'ús de l'habitatge a canvi que les persones cessionàries n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment, ja sigui en elements comuns de l'immoble o en elements privatis de l'habitatge.

Secció 4. El Programa per a la rehabilitació de conjunts d'especial interès i d'àrees de rehabilitació

Article 65. Objecte del Programa

Aquest Programa té per objecte impulsar i ajudar a la realització d'obres de rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'ús residencial, en àmbits territorials determinats, proposats pels ajuntaments. Aquests àmbits es poden declarar com a Conjunts d'especial interès, o com a Àrees de rehabilitació.

Article 66. Procediment de declaració dels àmbits

66.1. Per declarar un àmbit determinat com a Conjunt d'especial interès, o com a Àrea de rehabilitació, l'Administració local que impulsa l'actuació ha de presentar un programa davant els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, que justifiqui el seu caràcter especial i excepcional, amb l'elaboració d'una memòria explicativa que acrediti 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.

66.2. Per declarar Conjunts d'especial interès o Àrees de rehabilitació, els ajuntaments han de comptar amb un Pla local d'Habitatge o compromís de tenir-lo abans que es produeixi la declaració, que incideixi de forma específica, sobre els àmbits en què cal promoure la rehabilitació.

66.3. La Secretaria d'Habitatge, és qui declara un determinat àmbit com a conjunt d'especial interès o àrea de rehabilitació.

66.4. Un cop aprovada la declaració d'àmbit, cal subscriure un conveni entre l'Ajuntament i la Secretaria d'Habitatge, amb la finalitat d'establir les condicions específiques de finançament, relacionar els edificis d'ús residencial o habitatges que formaran part de l'actuació, establir el programa i el calendari d'execució dels projectes i de les obres de rehabilitació a realitzar.

66.5. En el cas de la declaració d'un àmbit territorial com Àrea de rehabilitació, la Secretaria d'habitatge proposa al Ministerio de Vivienda, la signatura de l'acord de la comissió bilateral previst a l'article 48 del Real decreto 2066/2008, als efectes d'accedir al finançament específic per a aquestes actuacions.

Article 67. Els conjunts d'especial interès

67.1. S'entenen com conjunts d'especial interès, als efectes d'aquest decret, els àmbits territorials que per raons d'urgència i seguretat, d'especial envelliment del parc i de la situació social de les persones ocupants dels seus habitatges, necessiten un complement dels ajuts previstos en la Secció 3 d'aquest capítol.

67.2. Les persones titulars dels edificis i habitatges inclosos en conjunts d'especial interès poden accedir als següents ajuts:

a) Un increment del 10 per cent dels ajuts establerts en els articles 59 i 60 del Programa general de rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges.

b) Una subvenció per cobrir el cost del projecte i la direcció d'obra, que no pot superar el 7 per cent del pressupost protegible de l'obra.

67.3. Per sol·licitar la subvenció dels projectes i de la direcció d'obres, l'Ajuntament o entitat local que coordina les actuacions ha de presentar amb la sol·licitud, el comunicat d'inici de les obres, la sol·licitud de la llicència municipal, el pressupost dels honoraris tècnics derivats de la redacció dels projectes, de les diagnosi i dels treballs previs, així com el pressupost de la direcció de les obres, en el seu cas.

67.4. En els casos de la subvenció prevista a l'apartat b) de l'article 67.2, la quantia subvencionada no pot formar part del pressupost protegible de les subvencions a les obres de rehabilitació.

67.5. El pagament de la subvenció es pot fer amb caràcter previ a la finalització de les obres, un cop finalitzat el projecte, les diagnosi i, en el seu cas, la direcció d'obres, amb la conformitat dels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge.

67.6. El pagament de la subvenció dels projectes i de la direcció d'obres es pot fer directament als tècnics o professionals que els hagin elaborat o executat, previ consentiment dels promotors de les actuacions.

Article 68. Les àrees de rehabilitació

68.1. S'entenen com a Àrees de rehabilitació, als efectes d'aquest decret, les actuacions que tenen per objecte la millora i la conservació del parc residencial de nuclis urbans i centres històrics, tal com les defineix el capítol III del RD 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

68.2. Les Àrees de rehabilitació han d'incloure un mínim de 200 habitatges amb una antiguitat superior als 30 anys.

68.3. Les Àrees de rehabilitació poden ser declarades com Àrees de rehabilitació integral, Àrees de renovació urbana, o Centres històrics.

68.4. Els ajuts per actuacions de rehabilitació d'edificis i d'habitatges situats en les Àrees de rehabilitació integral, de Renovació urbana o de Centres històrics es determinen d'acord amb el que preveu el capítol III del RD 2066/2008 i son incompatibles amb la resta d'ajuts previstos en aquest decret.

Secció 5. Obligacions, garanties, límits i compatibilitats dels ajuts a la rehabilitació

Article 69. Obligacions de les persones beneficiàries dels ajuts

69.1. Les persones beneficiàries d'ajuts a la rehabilitació s'obliguen a:

a) Realitzar les obres ajustant-se al projecte acceptat pel servei competent en l'atorgament dels ajuts, o a l'actuació protegida i als terminis d'execució previstos en aquest decret.

b) Destinar els habitatges a residència habitual i permanent.

c) No efectuar actes de transmissió onerosa o gratuïta intervius dels habitatges i entitats que formin part dels edificis rehabilitats, en el termini de cinc anys a comptar de la data de concessió dels ajuts, sense retornar a l'Administració la totalitat de l'import rebut incrementat amb els interessos devengats calculats al tipus d'interès legal corresponent.

d) Que un cop acabada la rehabilitació dels habitatges destinats a venda, es qualifiquin com a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, amb el règim jurídic establert en aquest Decret.

e) Que un cop acabada la rehabilitació dels habitatges destinats a lloguer, es mantinguin durant 10 anys en aquest règim, amb una renda màxima equivalent a la dels habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer a 10 anys. En aquests casos, cal aportar els contractes de transmissió o d'ús dels habitatges un cop acabada l'actuació de rehabilitació.

69.2. En el supòsit que les obres de rehabilitació les promogui una comunitat de propietaris dels quals menys del 70% utilitzen els habitatges com a residència habitual i permanent, el reconeixement de la subvenció es farà només per a aquests.

Article 70. Garanties i límits

70.1. Per garantir el compliment de la finalitat de l'ajut es pot exigir al beneficiari l'anotació preventiva al Registre de la propietat de la resolució de concessió, en els termes que preveu la legislació hipotecària.

70.2. Els edificis i habitatges per als quals s'hagin concedit ajuts de rehabilitació no poden rebre nous ajuts, per al mateix tipus d'actuació, fins que hagin transcorregut 10 anys, a comptar des de la data en què s'hagi emès la Resolució de concessió.

Article 71. Efectes de l'incompliment

La no realització de les obres d'acord amb la sol·licitud aprovada, la falsedat de les dades, l'incompliment de les condicions imposades als beneficiaris d'acord amb aquest decret, o la no destinació dels fons rebuts en concepte de subvenció a la seva finalitat, independentment de les accions legals que es puguin emprendre, donarà lloc, al reintegrament dels ajuts rebuts, incrementat amb els interessos legals corresponents.

Article 72. Règim de compatibilitats dels ajuts a la rehabilitació

72.1. Els ajuts a les diferents actuacions de rehabilitació protegibles que estableix aquest Decret són compatibles entre sí, amb excepció dels establerts a l'article 66, i es poden acumular, sempre i quan no superin els costos de les actuacions protegides.

72.2. Els ajuts per a la rehabilitació que estableix aquest Decret son compatibles amb els atorgats per altres administracions públiques, dins dels seus àmbits competencials, sempre i quan no superin els costos de les actuacions protegibles.

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

72.4. Per accedir als ajuts previstos en 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 protegit total.

Article 73. Procediment d'atorgament i pagament dels ajuts a la rehabilitació.

73.1. Els ajuts previstos en aquest capítol es concedeixen mitjançant convocatòries anuals, en les què s'especifiquen les condicions concretes del procediment de presentació i tramitació de les sol·licituds d'ajuts, la tipologia de les actuacions protegibles, els criteris de prioritització i valoració i el pressupost públic destinat.

73.2. Dins les convocatòries anuals, queden excloses de concurrència competitiva les actuacions de rehabilitació necessàries per evitar situacions de risc imminent, les necessàries per adaptar l'habitatge a persones amb mobilitat reduïda, les incloses en les zones previstes en l'article 67, i les que s'hagin de realitzar en habitatges que es destinin als programes de cessió i mediació previstos en aquest Decret.

73.3. Les bases reguladores de les subvencions poden preveure bestretes i pagaments parcials de la subvenció concedida, amb determinació dels imports i condicions aplicables.

73.4. Una vegada executades les obres de rehabilitació objecte de subvenció, el que s'acreditarà mitjançant la presentació de les factures o certificacions d'obra executada, degudament emeses per l'empresa que va realitzar les obres i conformades per la representació del promotor, es farà el pagament efectiu de la subvenció.

Si el promotor ha fet la cessió del dret de cobrament de la subvenció i aquesta cessió s'ha comunicat de forma fefaent a l'òrgan gestor de la subvenció mitjançant la corresponent presa de raó, el pagament es farà al titular del dret de cobrament.

73.5. En el cas que sigui l'ajuntament o un ens públic qui porti directament la gestió i coordinació de les obres de rehabilitació, a compte de les persones propietàries o usuàries dels edificis i habitatges, el pagament de la subvenció que s'hagi atorgat es podrà fer directament a l'ajuntament o ens públic, amb el consentiment previ de les persones beneficiàries.

CAPÍTOL 4 Programes Socials d'habitatge

Secció 1. Disposicions generals

Article 74. Programes socials d'habitatge

Els programes socials d'habitatge, per al període 2009-2012, es configuren amb les línies d'actuació següents:

- a) Els ajuts per al pagament de l'habitatge
- b) La mediació per al lloguer social.
- c) La cessió a l'Administració d'habitatges desocupats per destinar-los a lloguer social .
- d) Els habitatges d'inserció i els allotjaments d'acollida.
- e) La rendibilització dels parcs de lloguer.

Article 75. Finalitats

Els programes socials d'habitatge tenen per finalitat:

- a) Ajudar les persones que tenen dificultats a l'hora de pagar el lloguer o quotes hipotecàries, la qual cosa les podria situar en risc d'exclusió social residencial, o els podria dificultar el procés d'inserció social.
- b) Estimular a les persones propietàries d'habitatges buits a posar-los en el mercat de lloguer, preferentment adreçats a persones amb necessitats especials d'habitatge.
- c) Impulsar el sistema de mediació de l'Administració pública entre propietaris i llogaters per fomentar la disposició d'habitatges destinats al lloguer social.
- d) Ajudar les entitats sense ànim de lucre que gestionen habitatges d'inserció o allotjaments d'acollida, com també als serveis municipals que disposen d'habitatges o allotjaments amb aquestes finalitats.
- e) Contribuir a posar al dia el parc de lloguer existent, a aconseguir-ne una rendibilitat adequada i a donar seguretat a qui hi resideixi.

75.1. Condicions dels habitatges

Els habitatges que es poden llogar a través dels programes socials establerts en aquest Decret, poden ser nous o existents, del mercat lliure o amb protecció oficial i han de disposar de cèdula d'habitabilitat o estar en condicions per obtenir-la.

75.2. Condicions de les persones o entitats sense ànim de lucre destinatàries d'aquests programes

a) Les persones que sol·licitin els ajuts d'aquest capítol, han de tenir uns ingressos familiars inferiors a 2,34 vegades l'IRSC i han de complir els requisits i condicions que s'estableixen, en cada cas, en aquest capítol i en les convocatòries anuals que es publiquin. No serà d'aplicació aquesta limitació d'ingressos en l'accés a habitatges que formin part dels programes de mediació i de cessió.

b) Els habitatges inclosos en els programes socials d'habitatge 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, del dret a l'habitatge, excepte en el supòsit del programa d'habitatges d'inserció i d'allotjaments d'acollida.

c) Les entitats sense ànim de lucre que optin als ajuts establerts en aquest capítol han de tenir entre les seves finalitats l'atenció a les persones amb problemàtiques especials d'habitatge, i dedicar-se de forma prioritària a buscar solucions per cobrir necessitats socials relacionades amb l'habitatge.

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

Secció 2. El Programa d'ajuts per al pagament de l'habitatge

Article 76. Objecte i finalitats del programa

76.1. El Programa d'ajuts per al pagament de l'habitatge té 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 pot situar en risc d'exclusió social residencial o dificultar el procés d'inserció social.

76.2. El Programa es desenvolupa a través dels sistemes següents:

a) Sistema de prestacions permanents per al pagament del lloguer.

b) Sistema de prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials.

c) Sistema d'ajuts implícits en el cas de persones usuàries d'habitatges dels parcs públics de lloguer, o dels parcs d'habitatges cedits a l'administració per destinar-los a lloguer social.

76.3. En el sistema de prestacions permanents per al pagament del lloguer, s'entén que hi ha risc d'exclusió social quan la unitat de convivència a què pertany la persona que sol·licita l'ajut paga un lloguer superior al definit com a lloguer just. S'entén per lloguer just l'import que hauria de pagar la persona o unitat de convivència arrendatària, i que no hauria de superar el 20 % o el 30 % dels seus ingressos segons que, respectivament, aquests estiguin per sota de 0,94 vegades l'IRSC, o entre 0,94 i 2,34 vegades l'esmentat índex.

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

76.5. En el cas de problemes de pagament de les quotes hipotecàries, les prestacions poden utilitzar-se, 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 llogatera de l'habitatge.

76.6. En el sistema d'ajuts implícits a persones usuàries de parcs públics de lloguer, el risc d'exclusió social el determina l'organisme gestor, tenint en compte el cost del lloguer en relació als ingressos familiars. En el sistema d'ajuts a persones usuàries d'habitatges cedits a l'administració, s'entén que hi ha risc d'exclusió social quan la unitat de convivència a què pertany la persona beneficiària paga un lloguer superior al 30% dels seus ingressos. Els ajuts al lloguer, en aquests dos casos, es descompten directament del rebut del lloguer.

Article 77. Caràcter de les prestacions al lloguer

77.1. Les característiques de les prestacions permanents i de les prestacions d'especial urgència són les definides en l'article 72 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

77.2. Els sol·licitants d'aquestes prestacions, ho han de fer acollint-se a les convocatòries anuals que convoca el Departament competent en matèria d'habitatge.

77.3. Les persones perceptores de les prestacions previstes en l'article 76.2.b. només les poden tornar a demanar passats dos anys d'haver-ne obtingut la quantia màxima.

77.4. Les característiques dels ajuts implícits previstos en l'article 76.2.c. es determinen anualment, mitjançant acord entre la Secretaria d'Habitatge i l'entitat o l'empresa pública administradora del parc d'habitatges, en el qual s'estableix el nombre de beneficiaris anuals a incloure en el sistema, el procediment de càlcul dels ajuts, i el procediment de pagament.

Article 78. Persones beneficiàries

78.1. Poden accedir als ajuts al pagament de l'habitatge les persones físiques residents a Catalunya titulars d'un contracte de lloguer d'un l'habitatge destinat a residència habitual i permanent, o titulars d'un préstec hipotecari per la compra de l'habitatge amb la mateixa finalitat.

78.2. No poden ser beneficiàries d'ajuts al pagament de l'habitatge, les persones arrendatàries que tinguin parentiu per vincle de matrimoni o altra relació estable anàloga, per consanguinitat, adopció o afinitat, fins al segon grau amb les persones arrendatàries ni amb cap altre 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.

78.3. També resten 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, exceptuant-se els supòsits d'abandonament del domicili familiar per causa de violència de gènere identificada per qualsevol dels mitjans establerts per la normativa vigent.

Article 79. Quantia dels ajuts

79.1. La quantia de les prestacions permanents i dels ajuts implícits és determina per la diferència entre el lloguer just i el lloguer concertat o d'equilibri. S'entén per lloguer concertat o d'equilibri la renda que consta en el contracte.

79.2. La quantia de les prestacions d'especial urgència es fixa en funció del deute acreditat.

79.3. Les quanties màximes de tots els ajuts previstos en aquests articles són de 3.000 euros anuals.

Secció 3. El Programa de Mediació per al Lloguer Social

Article 80. Objecte del programa

80.1. El programa de 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 a la població amb ingressos baixos, mitjançant l'establiment d'un sistema de garanties públiques als propietaris d'habitatges desocupats.

Article 81. La Xarxa de Mediació

81.1. El programa de mediació s'articula mitjançant les borses de Mediació per al Lloguer Social i les Borses Joves d'Habitatge conveniades amb la Secretaria de Joventut, previstes en el capítol 5. El conjunt de borses de mediació per al Lloguer Social constitueix la Xarxa de mediació que dona cobertura als diversos àmbits territorials de Catalunya.

81.2. Les borses actuen com a mediadores entre els propietaris i els llogaters, donant-los confiança i garantint el cobrament i bon ús dels habitatges, negociant rendes de lloguer per sota de mercat i buscant el lloguer més adequat per a cada unitat de convivència sol·licitant d'habitatge.

81.3. Les borses han de procurar que els 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 ha de procurar que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència.

81.4. Les borses reben una retribució de 450 euros per cada contracte de lloguer que aconseguen, i de 200 euros per cada any posterior al de la signatura del contracte de lloguer, en concepte de gestió.

Article 82. Procediment d'assignació dels habitatges de les borses

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

- a) La borsa assigna l'habitatge al sol·licitant que millor s'hi adapti, per la relació entre el preu del lloguer pactat amb el propietari i els ingressos de la unitat de convivència, i per la relació entre la superfície de l'habitatge o el nombre d'habitacions i la seva composició familiar.
- b) En el cas de coincidència entre diversos sol·licitants, la borsa assigna l'habitatge per rigorós ordre d'antiguitat de les sol·licituds que ha tingut.

82.2. Els sol·licitants que rebutgin un habitatge sense justificació poden ser exclosos de la Borsa pel període d'un any. A aquests efectes, es considera justificada la renúncia a un habitatge quan la renda suposi més del 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

Article 83. Contraprestacions per als propietaris dels habitatges

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

- a) Assegurança de cobrament de les rendes, mitjançant el sistema Avalloguer regulat al 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
- b) Assegurança multirisc que inclou els desperfectes, durant tot el període de durada del contracte de lloguer.
- c) Assegurança per garantir la defensa jurídica que es produeixen en el cas d'impagaments.

83.2. Els propietaris que signen un contracte de lloguer a través de les borses poden rebre els següents ajuts:

- a) Subvenció de fins a 6.000 euros per fer obres d'habitabilitat o de condicionament dels interiors de l'habitatge, sempre que acceptin una reducció respecte del lloguer previst a l'article 85. Aquests ajuts es concedeixen sota les condicions que es determinen en les convocatòries anuals.
- b) Per a la realització d'obres d'habitabilitat o de condicionament, l'accés a préstecs conveniats entre el Departament competent en matèria d'habitatge i les entitats financeres, a aquests efectes.

Article 84. Rendes de lloguer

Les borses convenien amb els propietaris les rendes a cobrar. La renda màxima anual inicial a percebre serà:

- a) 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.

b) Si es tracta d'un habitatge lliure, una renda per sota dels estàndards del mercat.

Secció 4. El Programa de Cessió a l'Administració d'habitatges per destinar-los a lloguer social

Article 85. Objecte del Programa

El programa de Cessió té per objecte incrementar el parc d'habitatges de lloguer social gestionat per les administracions públiques per possibilitar l'accés a l'habitatge a la població amb ingressos més baixos, mitjançant l'oferta als propietaris d'habitatges de la possibilitat de cedir-los de forma remunerada a l'administració per un període acotat de temps.

Article 86. Procediment de cessió

86.1. La cessió dels habitatges es pot fer mitjançant mandat de cessió a Adigsa, o entitat que la substitueixi, o a operadors públics municipals, per un termini no inferior a sis anys.

86.2. Adigsa o l'entitat que rep un habitatge en el marc del programa de cessió, l'ha de destinar a lloguer social o a altres formes de cessió d'ús i el pot oferir als sol·licitants d'habitatge inscrits en les borses de mediació per al lloguer social o de lloguer jove, que hauran de seguir el procediment d'assignació previst a l'article 82, a les entitats gestores d'habitatges d'inserció, o a altres programes de lloguer social de la Generalitat o de l'administració local.

86.3. Adigsa o l'entitat que la substitueixi, 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, Adigsa o l'entitat que la substitueixi, o l'entitat receptora d'un habitatge estan facultades per contractar empreses administradores especialitzades.

86.4. L'administració cessionària, supedita l'admissió d'habitatges en cessió a la demanda de lloguer de la zona on estigui ubicat l'habitatge.

Article 87. Contraprestació per la cessió

Les persones propietàries que cedeixen els habitatges a l'Administració reben les contraprestacions següents:

a) Lloguer assegurat, mitjançant el cobrament d'un cànon o renda periòdica pactat amb l'Administració, durant la vigència del contracte d'arrendament. La renda serà inferior a l'establerta a l'article 84. En el cas d'habitatges cedits per promotors d'habitatges amb protecció oficial de lloguer o de lloguer amb opció de compra que s'acullin a l'article 39, el cànon a cobrar serà la renda màxima que en aquell moment correspongui als habitatges amb protecció oficial de la zona on estiguin ubicats, disminuïda en un 20 per cent.

b) Subvenció de fins a 6.000 euros, en el cas de necessitar fer obres d'habitabilitat o de condicionament dels interiors de l'habitatge, sempre que acceptin una rebaixa respecte del lloguer previst al punt anterior. Aquests ajuts es concedeixen sota les condicions que es determinen en les convocatòries anuals.

c) Accés a préstecs conveniats entre el Departament competent en matèria d'habitatge i les entitats financeres, per a la realització d'obres de rehabilitació.

Secció 5. El Programa d'habitatges d'inserció i d'allotjaments d'acollida

Article 88. Objecte del Programa

88.1. El programa d'habitatges d'inserció i d'allotjaments d'acollida té per objecte:

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

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

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

88.2. S'entén per persones que requereixen una atenció especial: les persones sense sostre, les persones immigrants en situació vulnerable, les dones afectades per la violència domèstica que han deixat el seu entorn sociofamiliar habitual, les persones arrendatàries que hagin patit un desnonament amb pràctiques abusives, les persones amb drogodependències, les persones amb trastorn mental, les persones perceptores de prestacions molt baixes i altres en situacions anàlogues que requereixen d'una especial tutela

Article 89. Condicions dels habitatges d'inserció

89.1. Els habitatges d'inserció poden ser de titularitat de l'entitat gestora, o que aquesta els hagi obtingut per cessió d'una institució pública o privada o d'un particular.

89.2. Els habitatges poden ser cedits a les persones usuàries mitjançant contractes de lloguer o mitjançant altres fórmules de cessió adaptades a les necessitats i a la temporalitat requerida. En aquest cas, les condicions de pagament i de durada del contracte seran establertes per l'entitat gestora o pels serveis socials municipals.

89.3. Les persones usuàries d'habitatges d'inserció, estan exemptes de l'obligació d'inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial.

Article 90. Condicions dels allotjaments d'acollida.

90.1. Els allotjaments d'acollida poden ser de titularitat de l'entitat gestora, o que aquesta els hagi obtingut per cessió d'una institució pública o privada o d'un particular.

90.2. La finalitat social i les condicions d'ús dels allotjaments d'acollida són proposats pels ajuntaments o per les entitats gestores i s'han de formalitzar mitjançant conveni entre l'entitat, el Departament competent en matèria d'habitatge i l'ajuntament corresponent.

90.3. Les persones usuàries d'allotjaments d'acollida, estan exemptes de l'obligació d'inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial..

Article 91. La Xarxa d'Habitatges d'Inserció.

La gestió dels habitatges d'inserció s'articula mitjançant els següents sistemes:

91.1. La Xarxa d'entitats

Està integrada per les entitats sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inserció, que han de tenir entre llurs finalitats socials, l'atenció a persones amb risc d'exclusió.

Les entitats que formen part de la Xarxa d'habitatges d'inserció tenen la consideració d'entitats gestores de programes públics de suport a l'habitatge, per a la qual cosa poden acollir-se als beneficis fiscals que, en el seu cas, els hi corresponguin.

91.2. La Xarxa municipal

Està integrada pels serveis socials dels municipis que disposen d'habitatges tutelats per atendre necessitats socials.

El funcionament de les xarxes d'habitatges d'inserció es coordina des d'Adigsa, o l'entitat que la substitueixi. En el cas de la Xarxa d'entitats, i amb la finalitat de vetllar pel bon funcionament i la implantació de la xarxa en

tot el territori de Catalunya, es poden coordinar les actuacions relatives als habitatges, mitjançant una entitat sense ànim de lucre que ha de tenir capacitat de cofinançament i una experiència degudament acreditada en el treball amb entitats sense ànim de lucre en l'àmbit de l'habitatge i en la gestió d'ajuts per a aquestes entitats.

Article 92. La gestió dels allotjaments d'acollida

Els allotjaments d'acollida poden ser gestionats per entitats sense ànim de lucre o per serveis socials municipals. Les entitats sense ànim de lucre que gestionen allotjaments d'acollida tenen la consideració d'entitats gestores de programes públics de suport a l'habitatge, per a la qual cosa poden acollir-se als beneficis fiscals que, en el seu cas, els hi corresponguin.

Article 93. Ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció o d'allotjaments d'acollida.

93.1. Els ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció o d'allotjaments d'acollida es determinen anualment, mitjançant acord entre la Secretaria d'Habitatge i les entitats o serveis socials gestors, en el qual s'estableix el nombre d'objectius anuals d'habitatges o allotjaments a incloure en el sistema i el procediment de càlcul dels ajuts.

93.2. Adigsa, o entitat que la substitueixi, fa una aportació anual, prèvia justificació de les despeses realitzades en la gestió dels habitatges o dels allotjaments, d'un mínim de 1.200 euros per cada habitatge o de cada allotjament gestionat. La forma i condicions del pagament es determinen mitjançant conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió.

93.3. Adigsa, o entitat que la substitueixi, fa una aportació anual, prèvia justificació de les despeses realitzades en la gestió dels habitatges o dels allotjaments, d'un mínim de 1.200 euros per cada habitatge d'inserció gestionat directament als serveis municipals o a les entitats socials adjudicatàries d'aquesta gestió. En aquests cas, el pagament de l'aportació es fa directament a l'ajuntament.

93.4. Les persones titulars dels habitatges d'inserció i dels allotjaments d'acollida que promoguin obres de rehabilitació per adequar-los al nivell d'habitabilitat exigible o per millorar el condicionament dels seus interiors, poden rebre subvencions de fins a 6.000 euros. Aquests ajuts es concedeixen sota les condicions que es determinen en les convocatòries anuals.

93.5. Els llogaters dels habitatges d'inserció poden, si s'escau, accedir al sistema de prestacions per al pagament de lloguers previst en aquest capítol.

Secció 6. El Programa de rendibilització dels parcs de lloguer

Article 94. Programa de rendibilització del parc de lloguer públic

94.1. El programa de rendibilització del parc públic d'habitatges de lloguer consisteix en garantir un sistema d'ajuts implícits a les persones usuàries dels parcs públics de lloguer, previstos a l'article 76.2.c, en el cas que les empreses o administracions públiques transmetin la propietat dels edificis de lloguer a societats d'inversió o de gestió immobiliària, havent-ho notificat a la Secretaria d'Habitatge.

94.2. La Secretaria d'Habitatge mantindrà els ajuts als llogaters amb ingressos inferiors a 2,34 vegades l'IRSC, que no poden fer front a la renda, i que havien estat beneficiaris dels ajuts abans de la transmissió mentre mantinguin les condicions d'atorgament. El pagament dels ajuts es farà directament a la societat d'inversió o de gestió immobiliària i aquesta l'haurà de descomptar explícitament del rebut del lloguer que paga el llogater.

94.3. Aquests ajuts es mantindran mentre les persones llogateres es trobin en les mateixes condicions i en la mateixa situació de necessitat que va fonamentar l'atorgament de l'ajut per fer front al pagament del lloguer.

94.4. La societat d'inversió o de gestió immobiliària haurà de mantenir les condicions de lloguer protegit pel temps que resti per cada habitatge de permanència en aquest règim, en cada una de les diverses modalitats de

qualificació, i haurà de respectar el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges que estableix aquest Decret.

Article 95. Programa de rendibilització del parc de lloguer privat

95.1. El programa de rendibilització del parc privat d'habitatges de lloguer consisteix en l'establiment d'acords amb els propietaris de finques amb contractes anteriors a l'any 1985, de pròrroga forçosa, per millorar la seva rendibilitat.

95.2. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge ofereix als propietaris que signin l'acord previst a l'apartat 1 d'aquest article, les línies de suport següents:

- a) Estudi dels contractes de lloguer per detectar les situacions de rendes inferiors a les d'equilibri econòmic.
- b) Establiment d'ajuts per compensar el diferencial entre el lloguer contractual i el lloguer d'equilibri.
- c) Establiment d'ajuts per a la realització d'obres de rehabilitació.
- d) Subrogació en el paper del propietari en la realització d'obres de rehabilitació si el propietari no les vol realitzar directament.

95.3. Els propietaris que formalitzin l'acord previst a l'article anterior, es comprometen a:

- a) Realitzar les obres de manteniment i millora necessàries per garantir la solidesa, sostenibilitat, habitabilitat i dignitat dels edificis i dels habitatges.
- b) Llogar els habitatges desocupats de la finca en règim de lloguer protegit, per un període mínim de 10 anys.
- c) Mantenir en condicions de dignitat les relacions amb els llogaters amb contractes de pròrroga forçosa.

95.4. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge pot subscriure convenis amb els ajuntaments per coordinar aquestes operacions i establir ajuts complementaris.

Capítol 5 Oficines Locals d'Habitatge i Borses de Mediació per al lloguer social

Article 96. Objecte

96.1. Per assegurar la màxima cobertura territorial en la prestació dels serveis i ajuts previstos en aquest decret i facilitar la màxima proximitat a la ciutadania, el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge pot subscriure convenis per a constituir oficines locals d'habitatge o borses de mediació per al lloguer social, d'àmbit municipal, supramunicipal o comarcal, amb ajuntaments o amb altres administracions locals, i també amb institucions o entitats que tinguin desplegament territorial.

Els Ajuntaments que vulguin establir o mantenir una oficina local d'habitatge mitjançant conveni amb el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge han d'aprovar un pla local d'habitatge de conformitat amb el que preveu l'article 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

96.2. Les borses de mediació poden estar integrades dins les Oficines Locals d'Habitatge

Article 97. Condicions de les Oficines i de les Borses

Les condicions per constituir o per mantenir una oficina local d'habitatge o una borsa de mediació, són les següents:

- a) L'àmbit de població susceptible de ser atesa per l'oficina o borsa ha de ser superior als 10.000 habitants.
- b) Ha de comptar amb una persona responsable per coordinar les actuacions del personal adscrit i les relacions amb els serveis de la Generalitat competents en les matèries encomanades. També ha de disposar de personal tècnic i administratiu suficient per realitzar les tasques d'atenció ciutadana i per a la gestió de tràmits i serveis als que es compromet.

c) En el cas de diverses oficines locals d'habitatge situades en una mateixa localitat o població, cal la coordinació de les actuacions que realitzin cadascuna d'elles, i la comunicació al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge dels acords que adoptin al respecte.

d) La gestió i costos d'una oficina local d'habitatge o d'una borsa, han de ser justificats a finals d'any. Per al manteniment del conveni, es valorarà el nombre de serveis prestats i d'activitats realitzades, les potencialitats de continuïtat i creixement, i també els nivells de qualitat oferta a la ciutadania.

Article 98. Funcions de les Oficines i de les Borses

98.1. Les funcions de les oficines locals d'habitatge, entre d'altres, són:

- a) La informació i l'assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, incloses les línies d'ajuts del Pla per al dret a l'habitatge.
- b) La gestió d'ajuts per a l'accés a habitatges amb qualsevol tipologia de protecció pública, i la gestió de sol·licituds per a l'accés al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial
- c) La gestió d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració i valoració dels informes tècnics previs a les sol·licituds d'ajuts, i les inspeccions tècniques.
- d) La gestió de les cèdules d'habitabilitat, que inclou també les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat i el compromís d'implementar o mantenir en l'oficina els sistemes de gestió de qualitat del procés reconegut.
- e) La gestió d'ajuts per al pagament de l'habitatge.
- f) Altres gestions relacionades amb l'habitatge que s'estableixin de comú acord, per mitjà del conveni.

98.2. Les funcions de les borses de mediació, entre d'altres són:

- a) La informació i l'assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb el lloguer d'habitatge, i els ajuts al pagament d'habitatges incloses en el Pla per al dret a l'habitatge
- b) La captació d'habitatges desocupats per posar-los en lloguer a preus per sota mercat.
- c) L'assessorament al propietari i la gestió de l'habitatge mentres estigui en el programa.
- d) L'assessorament i acompanyament al llogater en la cerca de l'habitatge i durant la durada del contracte.
- e) La mediació entre propietari i llogater i el seguiment de la bona utilització dels habitatges i el control dels pagaments dels lloguers.
- f) La gestió d'ajuts per al pagament de l'habitatge
- g) La gestió d'ajuts a propietaris.
- h) Altres gestions relacionades amb l'habitatge que s'estableixin de comú acord, per mitjà del conveni.

Article 99. Conveni i finançament de les Oficines i de les Borses

99.1. Les finalitats i finançament de les Oficines o de les Borses de Mediació s'estableixen mitjançant els convenis que preveu l'article 95.1. que han de seguir fases següents:

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

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

b) La segona fase, d'execució del conveni consisteix en la realització dels serveis i activitats al llarg de l'any, i el compromís per part de l'Administració local de prestar, com a mínim, un servei d'informació i d'atenció ciutadana per donar cobertura a la població del seu àmbit d'actuació.

La gestió de sol·licituds, l'avaluació i la inspecció tècnica son coordinades pels òrgans competents de la Secretaria d'Habitatge.

La Secretaria d'Habitatge ha d'establir el sistema de seguiment de les actuacions de les oficines locals d'habitatge a partir de la signatura dels convenis i ha de vetllar per implementar mecanismes de coordinació en els diferents àmbits territorials.

c) La tercera fase, consisteix en la justificació de l'activitat de l'oficina i es fa amb la presentació de documentació justificativa dels serveis i activitats realitzats. .

99.2. El conveni estableix també la contraprestació econòmica a càrrec del Departament competent en matèria d'habitatge, que es desglossarà en:

a) una aportació inicial per tal que les oficines puguin dur a terme les tasques d'informació i d'assessorament a la ciutadania en matèria d'habitatge.

b) unes aportacions addicionals que es faran un cop acreditades les tramitacions i activitats encomanades i realitzades en funció dels compromisos assumits mentre duri la vigència del conveni.

Disposicions addicionals

Primera. Avalloguer

S'incorpora al Pla del dret a l'Habitatge per al període 2009-2012, el sistema de garanties que s'anomena Avalloguer, com a règim de cobertures per al cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges, d'acord amb la regulació que preveu el Decret 54/2008, d'11 de març, i la modificació del Decret 171/2008, de 26 d'agost.

Segona. Bases i convocatòries.

El conseller o consellera competent en matèria d'habitatge ha d'aprovar les bases i les convocatòries de les subvencions previstes en aquest Decret, en les que han de constar les previsions de la Llei de finances públiques de Catalunya.

Tercera. Limitació pressupostària

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

Quarta. Venda d'habitatges del parc públic i gestió del parc públic d'habitatges

1. Es modifica l'article 1.1 del Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública, que queda redactat de la següent manera:

"1.1 Els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge poden autoritzar la venda a les persones arrendatàries dels habitatges qualificats de promoció pública a l'empara del Decret 3148/1978, de 10 de novembre, amb contracte vigent d'arrendament, o de cessió per qualsevol títol."

2. Es modifica l'apartat b) de l'article 2 del Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública, que queda redactat de la següent manera:

"Que el contracte d'arrendament s'hagi signat com a mínim 10 anys abans de la data de sol·licitud de la autorització de venda".

3. Les referències a la Direcció General d'Habitatge, del Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública, s'han d'entendre substituïdes per les dels serveis competents de la Secretaria d'habitatge."

4. Les operacions de venda d'habitatges del parc públic de lloguer hauran de respectar que la xifra total d'habitatges de lloguer del parc titularitat de la Generalitat o gestionat per ADIGSA, o l'entitat que la substitueixi, no disminueixi.

5. El resultat de la venda dels habitatges del parc públic es destinarà a la rehabilitació o a la remodelació de la resta d'habitatges del parc públic, o a la nova construcció d'habitatges amb protecció oficial de titularitat pública.

6. Tots els ajuntaments poden ser gestors del parc d'habitatges titularitat de la Generalitat, situats en el seu municipi, mitjançant conveni signat amb la secretaria d'habitatge. Els ajuntaments han de reservar un 10% del parc d'habitatges que administrin perquè sigui adjudicat, en segones o ulteriors ocupacions, per la Generalitat.

Cinquena. Convenis de rehabilitació en conjunts d'especial interès

Els convenis subscrits amb Ajuntaments, relatius a actuacions de rehabilitació d'especial interès i de caràcter excepcional a l'empara de l'article 18 del Decret 455/2004, mantenen la seva vigència i eficàcia per a les obres de rehabilitació dels habitatges que formen part dels respectius conjunts especials de rehabilitació, als efectes dels ajuts que preveu l'article 67, durant el període de vigència d'aquest Decret.

Disposicions transitòries

Primera. Aplicació de mesures del RD 2066/2008, de 12 de desembre, del Plan estatal de la Vivienda y Rehabilitación, per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació durant l'any 2009.

Fins al 31 de desembre de 2009, són d'aplicació les mesures següents per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació:

a) Els promotors d'habitatges lliures que haguessin obtingut la llicència d'obres abans a l'1 de setembre de 2008, podran sol·licitar la seva qualificació com a habitatges amb protecció oficial, amb destí a venda o lloguer, sempre que compleixin els requisits establerts en aquest Decret. Si són qualificats com a habitatges protegits de lloguer podran obtenir les subvencions corresponents a la promoció d'habitatge protegit de nova construcció d'aquesta naturalesa, i, si obtinguessin préstec convingut, serà subsidiat en les mateixes condicions.

b) Podran adquirir habitatges protegits qualificats com de preu concertat persones amb ingressos familiars que no excedeixin de 7 vegades l'IPREM.

c) No serà aplicable el període mínim d'un any a partir de la data de concessió de la cèdula d'habitabilitat, per considerar com a adquisició d'habitatge usat, a efectes dels ajuts a l'adquirent, la d'un habitatge lliure, quan l'esmentada concessió hagi estat anterior al dia 24 de desembre de 2008.

d) Els habitatges a què es refereix la lletra c) podran ser adquirits mitjançant una forma d'accés diferit a la propietat, en un termini màxim de 5 anys, durant el qual la part venedora de l'habitatge podrà cobrar una renda del 5,5 per cent del preu màxim d'un habitatge amb protecció oficial de preu concertat, qualificada com a tal en la mateixa ubicació i el mateix dia en què es visi el contracte de compravenda. El preu màxim de venda de l'habitatge, transcorregut el període de 5 anys, serà d'1,18 vegades l'esmentat preu màxim pres com a referència per al càlcul de la renda màxima. Almenys el 30 per cent dels lloguers satisfets es descomptaran, sense actualitzacions, del preu a fer efectiu en el moment de la compra de l'habitatge.

e) Les quanties de les subvencions a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, o a lloguer amb opció de compra, a càrrec del Ministeri d'Habitatge, així com les corresponents a la urbanització de sòl en àrees d'urbanització prioritària (AUP) que obtinguin préstec convingut amb la conformitat del Ministeri d'Habitatge, i s'acordin fins a 31 de desembre de 2009, s'incrementaran en un 20 per cent.

f) El període de tres anualitats abans de poder procedir a una interrupció del període d'amortització, a la qual es refereix l'apartat 5 de l'article 42 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, es reduirà a una anualitat per a aquells préstecs directes o subrogats concedits i conformats durant l'any 2009.

En el supòsit que la normativa estatal prorrogues més enllà del 31 de desembre de 2009 l'aplicació de les mesures conjunturals que conté, aquesta disposició s'entendrà prorrogada fins la data que s'hi determini la vigència d'aquesta disposició.

Segona. Aplicació de mesures de la Generalitat, per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació durant els anys 2009 i 2010.

a) El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, dona garantia als promotors d'habitatges de lloguer i de lloguer amb opció de compra amb protecció oficial, que obtinguin la qualificació provisional en els anys 2009 i 2010, amb el compromís d'adquisició de fins al 20 per cent dels habitatges de la promoció, si en el moment d'acabar el període de subjecció al lloguer tenen dificultats per a la venda, o si en el moment de l'exercici de l'opció de compra hi ha persones llogateres que no l'exerciten. El preu d'adquisició d'aquests habitatges per part del Departament competent en matèria d'habitatge serà, com a màxim, del 80 per cent del preu màxim de venda dels habitatges de la mateixa tipologia de la zona on es trobin ubicats.

b) El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, dona garantia als compradors d'habitatges amb protecció oficial que obtinguin un préstec convingut durant els anys 2009 i 2010, amb compromís de recompra de l'habitatge en cas d'arribar a una situació d'impossibilitat de retorn del préstec.

c) El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, dona garantia als promotors d'habitatges amb protecció oficial de lloguer, amb compromís de cobertura del diferencial de costos en què incorri l'Institut Català de Finances en els préstecs convinguts que concedeixi per a aquesta finalitat.

d) El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, podrà reconèixer el dret a la percepció sense concurrència dels ajuts al lloguer de conformitat amb l'article 76.2.a i 76.2.b, a les persones que per dificultats en el pagament de l'habitatge es trobin durant els anys 2009 i 2010 en un procés d'embargament per impagament de les quotes hipotecàries i que hagin acordat amb l'entitat creditícia la donació en pagament de l'habitatge, passant a ocupar-lo com a persones llogateres .

El conseller o consellera competent en matèria d'habitatge podrà prorrogar les mesures que conté aquesta disposició, a la vista de la situació econòmica general i de les dificultats de la conjuntura del sector de l'edificació més enllà del 2010.

Tercera. Durada de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial

La durada de la qualificació d'habitatges amb protecció oficial de 90 anys, establerta en qualificacions provisionals o definitives d'acord amb els Decrets 454/2004 i 244/2005, del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, es redueix a 30 anys, en les promocions que s'hagin promogut sobre sòl sense obligació de destinar-lo a habitatge protegit.

Quarta. Finançament de promocions qualificades abans d'aquest decret

Les actuacions de promoció d'habitatges amb protecció oficial que hagin obtingut qualificació provisional i que no hagin obtingut préstec convingut abans de la publicació d'aquest Decret, poden acollir-se al finançament, ajuts i règim jurídic d'aquest Decret, sempre que així ho sol·licitin dins el termini d'un mes des de la seva entrada en vigor.

Cinquena. Opció de nova qualificació de promocions ja qualificades provisionalment

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 es resolen per la normativa vigent en el moment de la sol·licitud. Els sol·licitants poden optar per acollir-se a les disposicions d'aquest Decret sempre que ho sol·licitin dins el termini de quinze dies des de la seva entrada en vigor.

Sisena. Qualificacions atorgades durant la vigència del Decret 50/2009, de 24 de març

Els promotors d'habitatges amb protecció oficial que hagin obtingut préstec convingut a l'empara del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre durant la vigència del Decret 50/2009, de 24 de març, poden rebre les subvencions previstes en el Capítol 2.

Setena. Els Plans locals d'habitatge i els convenis

Durant els dos primers anys de vigència d'aquest Decret, les exigències de Pla local d'habitatge previstes en aquest decret per establir convenis entre els ajuntaments i el Departament competent en matèria d'habitatge, poden ser substituïdes per l'aportació per part dels ajuntaments d'una memòria social d'habitatge, que haurà de formar part del Pla local d'habitatge que preveu la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i el compromís de tramitar

l'acord provisional, o en el seu cas, definitiu d'aprovació de l'esmentat Pla local dins del període de vigència del Pla per al Dret a l'Habitatge 2009-2012.

Vuitena. L' Agència de l'Habitatge de Catalunya

Mentre no es posi en funcionament l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, creada per la Llei 13/2009, del 22 de juliol, Adigsa, empresa pública de la Generalitat de Catalunya, col·labora amb la Secretaria d'Habitatge en la gestió dels programes i línies d'ajuts del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.

Disposicions derogatòries

Primera

Queda derogat el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, prorrogat pel Decret 288/2007, de 24 de desembre i pel Decret 262/2008, de 23 de desembre.

Segona

Queda derogat el Decret 50/2009, de 24 de març, pel qual es modifica el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i s'estableix l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació.

Tercera

Queda derogat el Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge., excepte l'apartat 2 de la disposició final, en relació a les reserves mínimes addicionals de sòl per a habitatge concertat.

Quarta

Queda derogat el Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

Cinquena

Queda derogat, l'article 8 del Decret 53/1991, de 4 de març, pel qual es regula la cessió dels habitatges de protecció oficial de promoció pública en règim d'arrendament

Disposició Final

1. Aquest Decret, llevat el que s'estableix a l'apartat 2, entra en vigor l'endemà de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. Es modifica la disposició final 3 del Decret 54/2008, d'11 de març, modificat pel Decret 171/2008, de 26 d'agost, que passa a tenir la redacció següent:

“3. Aquest Decret mantindrà la seva vigència durant tot el període de vigència del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.”

3. Es faculta el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge per tal que, mitjançant una ordre, pugui modificar els percentatges i les quanties dels ajuts que preveu aquest Decret, les condicions d'accés a aquests per part dels interessats, els preus màxims de venda i lloguer, així com la determinació dels municipis que s'inclouen en cada zona geogràfica.