

18. ANNEX I. NORMATIVA

1. **CONSTITUCIÓ ESPANYOLA** (articles 47 i 148.3)
2. **ESTATUT D'AUTONOMIA DE CATALUNYA** (articles 137 i 149)
3. **LLEI 18/2007**, de 28 de desembre del dret a l'habitatge
4. **LLEI 24/2015**, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
5. **DECRET Ilei 1/2015**, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
6. **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.
7. **DECRET 75/2014**, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
8. **DECRET 67/2015**, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.
9. **DECRET 278/1993**, de 9 de novembre, sobre el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat.
10. **REGLAMENT** del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial a Lleida.
11. **Ordenances fiscals** Ajuntament de Lleida
 1. IBI (1.01)
 2. Plusvàlua (1.05)
 3. ICIO (1.04)

1. CONSTITUCIÓ ESPANYOLA de 27 de desembre de 1978

Article 47

Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics.

Article 148.3

Les Comunitats Autònomes podran assumir competències en les matèries següents:

3a. Ordenació del territori, urbanisme i habitatge.

2. DECRET 306/2006, de 20 de juliol, pel qual es dóna publicitat a la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

Article 137

Correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, que inclou en tot cas:

- a. La planificació, l'ordenació, la gestió, la inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial.
- b. L'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per a assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat.
- c. La promoció pública d'habitatges.
- d. La regulació administrativa del comerç referit a habitatges i l'establiment de mesures de protecció i disciplinàries en aquest àmbit.
- e. Les normes tècniques, la inspecció i el control sobre la qualitat de la construcció.
- f. Les normes sobre l'habitabilitat dels habitatges.
- g. La innovació tecnològica i la sostenibilitat aplicable als habitatges.
- h. La normativa sobre conservació i manteniment dels habitatges i la seva aplicació.

Article 149

1. Correspon a la Generalitat en matèria d'ordenació del territori i del paisatge la competència exclusiva, que inclou en tot cas:
 - a) L'establiment de les directrius d'ordenació i gestió del territori, del paisatge i de les actuacions que hi incideixen.
 - b) L'establiment i la regulació de les figures de planejament territorial i del procediment per a tramitar-les i aprovar-les.
 - c) L'establiment i la regulació de les figures de protecció d'espais naturals i de corredors biològics, d'acord amb el que estableix l'article 144.2.
 - d) Les previsions sobre emplaçaments de les infraestructures i els equipaments de competència de la Generalitat.
 - e) La determinació de mesures específiques de promoció de l'equilibri territorial, demogràfic, socioeconòmic i ambiental.
2. La determinació de l'emplaçament d'infraestructures i equipaments de titularitat estatal a Catalunya requereix l'informe de la Comissió Bilateral Generalitat - Estat.
3. Correspon a la Generalitat, en matèria d'ordenació del litoral, respectant el règim general del domini públic, la competència exclusiva, que inclou en tot cas:

- a) L'establiment i la regulació dels plans territorials d'ordenació i ús del litoral i de les platges, i també la regulació del procediment de tramitació i aprovació d'aquests instruments i plans.
- b) La gestió dels títols d'ocupació i ús del domini públic maritimoterrestre, especialment l'atorgament d'autoritzacions i concessions i, en tot cas, les concessions d'obres fixes a la mar, respectant les excepcions que es puguin establir per motius mediambientals en les aigües costaneres interiors i de transició.
- c) La regulació i la gestió del règim econòmic financer del domini públic maritimoterrestre, en els termes que estableix la legislació general.
- d) L'execució d'obres i actuacions al litoral català que no siguin d'interès general.

4. Corresponen a la Generalitat l'execució i la gestió de les obres d'interès general situades al litoral català, d'acord amb el que estableix l'article 148.

1. Correspon a la Generalitat, en matèria d'urbanisme, la competència exclusiva, que inclou en tot cas:

- a) La regulació del règim urbanístic del sòl, que inclou, en tot cas, la determinació dels criteris sobre els diversos tipus de sòl i els seus usos.
- b) La regulació del règim jurídic de la propietat del sòl, respectant les condicions bàsiques que l'Estat estableix per garantir la igualtat de l'exercici del dret a la propietat.
- c) L'establiment i la regulació dels instruments de planejament i gestió urbanística, i també de llur procediment de tramitació i aprovació.
- d) La política de sòl i habitatge, la regulació dels patrimonis públics de sòl i habitatge i el règim de la intervenció administrativa en l'edificació, la urbanització i l'ús del sòl i el subsòl.
- e) La protecció de la legalitat urbanística, que inclou, en tot cas, la inspecció urbanística, les ordres de suspensió d'obres i llicències, les mesures de restauració de la legalitat física alterada, i també la disciplina urbanística.

5. Correspon a la Generalitat la competència compartida en matèria de dret de reversió en les expropiacions urbanístiques en el marc de la legislació estatal.

3 LLEI 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Preàmbul

I

L'habitatge és una de les preocupacions més importants per a la ciutadania catalana, que veu com d'anys ençà els preus d'aquest bé de primera necessitat han augmentat molt pel damunt del seu salari, cosa que obliga les famílies .en el millor dels casos. a endeutar-se fins a límits que posen en perill llur capacitat de consum, amb terminis d'amortització dels préstecs cada cop més llargs i subjectes als riscos i les incerteses davant canvis futurs, ja siguin laborals, familiars o de tipus d'interès. L'oferta d'habitatges de lloguer és manifestament insuficient o no és competitiva, atès que les rendes són elevades en comparació amb les quotes hipotecàries a llarg termini. En conseqüència, cada cop més els sectors socials sensibles, com els joves, la gent gran, els immigrants i les persones en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge.

Les causes d'aquesta realitat s'han de trobar en el fracàs de les polítiques d'habitatge tradicionalment adoptades, tant a Espanya com a Catalunya; polítiques que durant anys van complir llur funció, però a partir de la segona meitat dels anys noranta es van revelar com a clarament insuficients i superades per les noves circumstàncies. Així, l'augment de la demanda en el mercat lliure, provocat per la reducció dels tipus d'interès .benefici que va ésser absorbit automàticament pels preus., i la millora general en la situació econòmica o la mateixa estabilitat social, entre moltes altres causes, van provocar que el sector de la promoció i la construcció d'habitatges dirigís els esforços a atendre un altre tipus de demanda emergent no sempre vinculada amb la necessitat vital de proveïment d'un sostre. Però davant aquest fenomen les polítiques d'habitatge no van ésser modificades i es van continuar adoptant mesures de mer foment de la construcció d'habitatges amb protecció oficial .mitjançant els plans d'habitatge estatals, desenvolupats per la Generalitat. i de foment de l'adquisició en el mercat lliure .mitjançant les desgravacions fiscals generalitzades a la compra, regulades pel legislador estatal.

Aquesta Llei del dret a l'habitatge, que amb el seu títol vol mostrar un canvi d'enfocament, vol transformar el mercat de l'habitatge de la manera més estructural possible adaptant-se a les noves realitats del mercat. La Llei aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que necessita un allotjament. Aquest parc ha d'ésser suficient per a permetre la mobilitat i l'adaptació a les necessitats canviants de les persones, i sobretot integrat, tant pel que fa a l'entorn físic com des del punt de vista social. L'anomenada .qüestió urbana., segons la qual la segregació de les persones en l'espai en funció de llurs nivells de renda és un dels perills més greus que amenacen la convivència a l'Europa occidental, és una preocupació a la qual la Llei vol donar resposta.

Per a impulsar la creació d'un parc específic d'habitatges a un preu a l'abast de les rendes baixes i mitjanes, la Llei regula de la manera més rigorosa possible l'habitatge

amb protecció oficial a Catalunya, i no només aquest, sinó també altres formes d'habitatge assequible que permetin aconseguir, a mitjà i llarg termini, l'autèntic parc específic que la societat reclama. Cal ressaltar l'objectiu que, en el termini de vint anys, el 15% dels habitatges principals existents siguin habitatges destinats a polítiques socials.

Però, més enllà de la regulació d'aquest parc específic d'habitatge assequible, una llei del nostre temps no pot renunciar a impulsar polítiques concertades amb els agents d'iniciativa social o privada que actuen sobre el mercat lliure de l'habitatge, que és el que, actualment, respon majoritàriament a les demandes i les necessitats de la ciutadania. Per aquest motiu, una gran part del text es dedica a la protecció de la part més desfavorida en les relacions que es donen en el mercat lliure i regula la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges, la qualitat i els requisits exigits als habitatges i les mesures d'intervenció administrativa en els casos d'utilització anòmala.

II

Partint de les premisses breument exposades, el títol preliminar comença ocupant-se de l'objecte, les finalitats i altres disposicions generals. Es pretén garantir el dret a l'habitatge amb el benentès que aquest dret inclou l'entorn urbà en què s'integra. El text reconeix també que hi ha connexions entre el dret a l'habitatge digne i adequat i altres drets constitucionals que no són possibles sense el primer.

Una novetat de la Llei consisteix a considerar el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials com un servei d'interès general, en la línia del pronunciament del Parlament Europeu en matèria d'habitatge social. El sector públic supera així el paper d'espectador passiu del mercat immobiliari i es compromet a adoptar mesures orientades a l'existència d'habitatges assequibles suficients i adequats per a la població, ja sigui generant-los ell mateix o bé en col·laboració amb la iniciativa privada o amb la iniciativa de caràcter social, el denominat .tercer sector., cada cop més rellevant en l'àmbit de les iniciatives per a fer assequible l'habitatge. Aquesta opció permet articular l'activitat pública dins el marc normatiu estatal i comunitari i donar més relleu al sector públic local com a proveïdor de sòl i de promoció d'habitatges amb protecció, ja sigui per iniciativa directa, mitjançant ens instrumentals, o per mitjà de convenis amb la Generalitat i els seus organismes especialitzats.

La Llei estableix també els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social de la propietat, que requereixen una reacció pública per a resoldre les situacions irregulars que es produeixen, la gravetat de les quals es mostra en termes d'afectació de drets fonamentals i del context social i urbà. Es regula la reacció pública davant situacions d'incompliment de la funció social de l'habitatge amb diversos instruments, donant sempre prioritat a les actuacions preventives, de foment i d'assistència, seguint amb les mesures clàssiques de l'acció administrativa sancionadora. La Llei opta també per introduir l'acció pública en matèria d'habitatge, per a fer un pas transcendent en la defensa dels interessos col·lectius i també dels drets individuals associats a l'habitatge.

El títol I fa referència a les competències de les diferents administracions públiques en matèria d'habitatge, incorporant els principis que han de possibilitar l'exercici de les competències dels ens locals en el marc de llur autonomia i, alhora, la coordinació imprescindible de llur actuació amb els interessos supralocals, de gran importància en aquesta matèria.

III

D'acord amb l'objecte i les finalitats de la Llei, el títol II regula els aspectes relatius a la planificació i la programació en matèria d'habitatge. Tenint present el marc jurídic vigent en l'ordenació del territori i els nous desenvolupaments europeus, es dona resposta tècnica a la necessària distribució equilibrada sobre el territori de l'habitatge en general i de l'habitatge amb protecció oficial en particular, tot permetent la salvaguarda dels interessos supralocals.

L'instrument essencial per a la planificació territorial és el Pla territorial sectorial d'habitatge, que es pot concretar i desenvolupar mitjançant plans específics d'abast territorial més reduït.

En la línia del que disposa l'article 152 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, s'estableix la possibilitat de desenvolupar programes supralocals específics d'habitatge mentre no s'aprovi el Pla territorial sectorial d'habitatge i sempre que no hi hagi hagut una concertació prèvia dels ens locals mitjançant un programa d'actuació urbanística municipal. Si no existeix aquest instrument, configurat com a opcional pel Decret legislatiu 1/2005, s'estableix que els ajuntaments que vulguin concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat han d'elaborar un pla local d'habitatge que reflecteixi el diagnòstic sobre les necessitats i les mesures que s'han d'adoptar per a aconseguir els objectius perseguits. En tot cas, atès que la modificació de la Llei d'urbanisme efectuada mitjançant la Llei 10/2004 introdueix l'obligatorietat que els plans continguin una memòria social, el contingut de la qual concreta també aquesta llei, s'estableix la coherència entre ambdós instruments.

Per a complir els objectius dels plans locals d'habitatge .que poden ésser simplificats en el cas de municipis de menys de 3.000 habitants. i complir l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials o facilitar la conservació i la rehabilitació d'edificis, entre altres causes, la Llei faculta els municipis a delimitar àrees en les quals es pugui exercir el dret de tanteig i retracte en unes condicions determinades.

També destaca l'establiment d'un seguit de directrius de planejament urbanístic que, en la línia dels articles 3 i 9 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, desenvolupen els aspectes vinculats als habitatges. Es tracta de directrius en gran part ja incorporades a la legislació vigent a Catalunya i desenvolupades per nombrosos municipis catalans que s'han compromès des de fa

anys en llur aplicació, com és el cas de la Carta de salvaguarda de drets humans a la ciutat, o d'altres que introdueixen la possibilitat de controlar el creixement urbà en funció de criteris de medi ambient, d'acord amb el contingut d'algunes sentències del Tribunal de Justícia de la Unió Europea en aquest sentit. S'incorporen alhora criteris a tenir en compte en les reserves obligatòries per a habitatge amb protecció oficial, introduïdes en la Llei d'urbanisme, que han d'ésser uniformes en els diferents àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. Amb caràcter general, es recullen els mecanismes que permeten establir qualificacions que representen una destinació total o parcial a l'edificació d'habitatges amb protecció oficial, però de manera especial es fa referència a l'establiment d'aquesta destinació en sòl urbà consolidat en operacions de nova construcció o gran rehabilitació, amb la finalitat que la generació d'aquest tipus d'habitatge no hagi de dependre únicament de la nova construcció en sòls de nous creixements o de renovació urbana integral. D'altra banda, els plans dels municipis han de qualificar terrenys per al nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, com a via realista per a fer front a les necessitats d'assistència o emancipació de col·lectius específics que es deriven de la memòria social. Es fixen també mecanismes per a evitar que les alteracions del planejament urbanístic comportin la reducció del sòl destinat a habitatge amb protecció oficial.

La ponderació pública real de les necessitats d'habitatge i de l'observança de les directrius legals es garanteix mitjançant l'emissió d'informes del departament competent en matèria d'habitatge durant el procediment d'elaboració del planejament urbanístic, d'acord amb la legislació urbanística.

IV

El títol III, que regula els aspectes referits a la qualitat del parc d'habitatges, es distribueix en tres capítols. El capítol I defineix i regula el concepte de qualitat de l'habitatge, tot fent menció de les normes i les autoritzacions orientades a aconseguir el compliment de les condicions de funcionalitat, seguretat, salubritat i sostenibilitat dels habitatges i promovent diverses accions orientades a la introducció de criteris de cohesió social, ambiental i d'eficiència ecològica en el procés d'edificació, conservació i rehabilitació del parc immobiliari. Entre els nous requeriments de qualitat que la Llei planteja convé assenyalar que, a partir de la seva entrada en vigor, tots els habitatges de nova construcció han de complir les condicions d'accessibilitat i mobilitat interior a fi de facilitar l'accés i el desplaçament per l'interior a persones amb mobilitat reduïda sense haver de fer obres de difícil execució i cost elevat.

Amb la finalitat de garantir el desenvolupament eficient d'aquests plantejaments, la Llei crea el Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge com a òrgan consultiu de caràcter tècnic amb funcions d'assessorament i proposta a l'Administració de la Generalitat en les dites matèries i amb funcions eminentment tècniques de millora de la qualitat arquitectònica relacionada amb l'habitatge i els diversos elements materials que el componen.

La Llei obre la possibilitat d'evitar la duplictat que ha existit fins avui entre la cèdula d'habitabilitat i la llicència de primera ocupació, que ha obligat els particulars a un absurd pelegrinatge entre administracions per a complir tots els requisits abans de poder ocupar un habitatge. En aquest sentit, es disposa que en els ajuntaments que ho determinin la llicència de primera ocupació porti implícit l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat.

El foment de la conservació i la rehabilitació dels habitatges s'estableix com una prioritat en les polítiques que impulsi la Generalitat, i el control periòdic de l'estat dels edificis, com una mesura imprescindible per a impedir la degradació irreversible del parc. En aquest sentit, s'estableix un sistema de control per a avaluar el compliment de les condicions d'habitabilitat dels immobles al llarg de la vida útil d'aquests per mitjà de l'acreditació pertinent. Els ajuntaments poden aprovar ordenances reguladores complementàries de les condicions d'habitabilitat establertes per la Generalitat i dels instruments de revisió periòdica dels edificis.

En compliment del mandat contingut en la legislació urbanística, el capítol II regula el deure legal de conservació i rehabilitació tot determinant quins són els límits d'aquest deure en coherència amb la legislació urbanística vigent i fent previsió que els expedients de declaració de ruïna d'un immoble continguin un pronunciament respecte a si aquesta situació ha pogut o no derivar d'un incompliment previ del deure de conservació de la propietat. Es crida així l'atenció davant els procediments incoats de manera abusiva per propietaris que de manera mal intencionada eludeixen el compliment del deure de conservació per a aconseguir l'expulsió dels ocupants legals dels habitatges, als quals es reconeix el dret de real·lotjament o retorn amb caràcter general i el dret de participar en qualsevol procediment que els afecti.

En els casos en què donar compliment al deure de conservació i rehabilitació requereix l'expropiació o l'ocupació temporal d'un element comú o d'una part no substancial d'algun element privatiu en un edifici en règim de propietat horitzontal, es permet aquesta expropiació o ocupació temporal, sempre amb justificació prèvia de la necessitat d'ocupació de l'espai corresponent i l'acreditació de la inexistència d'altres vies menys carregoses per als drets de propietat.

La Generalitat i els ens locals poden adoptar actes de declaració d'àrees específiques de conservació i rehabilitació, cosa que pot comportar la posada en marxa de diferents mesures d'actuació adaptades a les especificitats de l'àmbit. Destaca la possibilitat d'exigir un informe favorable del departament competent en matèria d'habitatge quan la propietat ha instat davant l'Administració de l'Estat l'enderroc d'immobles ocupats, com disposa la legislació d'arrendaments urbans. També mereix una menció especial la possibilitat de declarar l'obligació d'incorporar al mercat els immobles desocupats.

Amb caràcter general, les ordres d'execució són la mesura d'intervenció administrativa que ha de permetre dur a terme les actuacions necessàries per a garantir l'adequat estat de conservació de l'edifici. S'estableix que l'incompliment d'aquestes ordres pugui

comportar, en especial, la inclusió de l'immoble en el Registre Municipal de Solars sense Edificar als efectes establerts per la legislació urbanística, i també l'execució subsidiària o la imposició de multes coercitives orientades a aconseguir el compliment de l'ordre, ja que no tenen caràcter sancionador.

Una novetat significativa de la Llei són els convenis de rehabilitació, configurats com a mecanisme per a acordar amb els particulars el finiment de qualsevol procés iniciat per al compliment del deure de conservació i rehabilitació. Amb aquests convenis ha d'ésser possible pactar un programa d'actuacions de conservació i rehabilitació, els ajuts econòmics de l'Administració quan siguin exigibles i la forma de recuperació d'aquests si es produeix una transmissió onerosa de l'immoble, la subjecció a tanteig i retracte o la destinació a habitatge amb protecció oficial de tota l'operació o una part d'aquesta.

Un cop exhaurides les vies de foment i les coercitives, la Llei disposa que, en els àmbits qualificats pel Pla territorial sectorial d'habitatge com d'una forta i acreditada demanda residencial, l'administració competent pugui acordar l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació quan això comporti un risc per a la seguretat de les persones.

El capítol III dota les administracions actuants d'instruments per a aconseguir que els habitatges desocupats injustificadament, en àmbits d'acreditada necessitat d'habitatges, s'incorporin al mercat immobiliari per mitjà de tècniques de foment, però també de tècniques d'intervenció administrativa. Així mateix, regula la sobreocupació dels habitatges i l'infrahabitatge i posa les bases per a lluitar contra l'activitat empresarial i lucrativa de convertir il·legalment els habitatges en allotjaments turístics, precaris, sobreocupats i sotmesos a preus abusius.

V

La Llei presta una atenció especial a tot el que signifiqui una protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en un mercat immobiliari que massa sovint es mou per estímuls i criteris aliens a aquesta protecció.

Interessa esmentar especialment la igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge, que reconeix el títol IV. Es parteix del dret a la igualtat reconegut pels articles 14 i 9.2 de la Constitució i altres disposicions, entre les quals destaquen la Directiva 2000/78/CE del Consell, del 27 de novembre de 2000, relativa a l'establiment d'un marc general per a la igualtat de tractament en el treball i l'ocupació, i sobretot la Directiva 2000/43/CE del Consell, del 29 de juny de 2000, on s'estableix el principi d'igualtat de tracte de les persones independentment de llur origen racial o ètnic, que fa referència explícita a l'habitatge. Aquestes dues directives europees han estat objecte de transposició en els articles 27 a 43 de la Llei de l'Estat 62/2003, del 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social. Amb aquest enfocament, s'estableix l'adopció de mesures per a lluitar contra la discriminació, algunes de les quals són ja directament

impulsades per la norma, com en el cas de la inversió de la càrrega de la prova, ja establerta, per exemple, per l'article 20 de la Llei de l'Estat 51/2003, del 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat.

També s'introdueixen criteris de transparència en el mercat immobiliari amb l'establiment dels requeriments a què s'han de subjectar les activitats dels diferents agents que intervenen en la promoció, construcció i transacció immobiliària, sols en allò que afecta directament els objectius i els procediments d'aquesta llei i sense pretendre, per tant, la regulació de professions titulades o no. Així, als efectes d'aquesta llei són agents immobiliaris les persones que es dediquen a prestar serveis relacionats amb la transacció, i s'exigeix que l'exercici d'aquesta activitat se subjecti als mínims requisits que han de permetre que l'adquisició o el lloguer d'un habitatge deixin de produir-se en un context de desprotecció excessiva en comparació de la compra o l'ús de qualssevol altres béns. A aquests efectes, es disposa la creació de registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge, registres que es configuren com a obligatoris o com a voluntaris segons els col·lectius que afecten i han de funcionar com a garantia de responsabilitat davant els consumidors en tant que es potencien la seriositat i la professionalitat en el sector.

Aquest títol també aborda els problemes de la freqüent manca d'informació als consumidors sobre allò de què se'ls fa oferta i publicitat i de la manca de requisits legals i lliurament de documentació en el moment de subscriure el contracte corresponent, ja que aquests problemes incideixen directament sobre les possibilitats d'èxit de les reclamacions que facin, sigui per a reclamar el compliment exacte d'allò pactat, sigui per a demanar la resolució del contracte per incompliment dels professionals.

VI

El títol V es dedica a la protecció pública de l'habitatge, que inclou tant les polítiques orientades a l'obtenció d'habitatge amb protecció oficial com altres actuacions susceptibles d'ésser protegides, regulades totes de manera més detallada pels plans d'habitatge, instruments de caràcter temporal que concreten les prioritats del Govern, sens perjudici de les adaptacions necessàries per a coordinar l'actuació pública catalana amb les mesures adoptades per l'Administració de l'Estat.

Entre les actuacions susceptibles d'ésser protegides destaquen les relatives a la mediació en l'àmbit del lloguer social per a potenciar l'aportació d'habitatges privats cap a aquest objectiu, la possibilitat de signar contractes de copropietat entre l'Administració i els particulars com a nova fórmula d'accés a l'habitatge i la introducció d'un dels instruments bàsics dels estats del benestar en matèria d'habitatge, com és l'ajut directe a les famílies per a fer front al cost de l'habitatge de lloguer. S'afavoreix així la inserció social i s'eviten desnonaments socialment no acceptables.

En aquest títol s'introdueix l'objectiu d'aconseguir un parc mínim del 15% d'habitatges destinats a polítiques socials a Catalunya en un termini de vint anys, amb l'establiment d'un fons de suport financer del Govern per als municipis que presentin majors dificultats per a aconseguir el dit objectiu i la implementació de figures de concertació i col·laboració amb altres municipis i entitats supramunicipals.

El règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, tant pel que fa a la modalitat de compra com pel que fa a la de lloguer, s'ha d'establir per reglament atenent les diferents tipologies de relació entre el tipus d'ajuts percebuts, el caràcter públic o privat dels immobles o terrenys destinats a habitatge amb protecció oficial i la naturalesa pública, social o privada dels promotors de l'habitatge de promoció oficial. En tot cas, la qualificació pública d'un habitatge no pot ésser inferior a trenta anys. Així s'aprofundeix en la idea d'aconseguir, en paral·lel, un mercat lliure d'habitatges i un mercat d'habitatges amb protecció oficial, en el qual la possibilitat de patrimonialització de les plusvàlues resta configurada normativament per a garantir l'existència d'un parc immobiliari permanent a un preu assequible, al qual puguin accedir els sectors de la població exclosos del mercat lliure i que no estigui orientat a la inversió immobiliària sinó a garantir el dret a l'habitatge.

En aquesta línia, s'estableixen també les formes de transmissió i cessió dels habitatges amb protecció oficial amb una gran amplitud i flexibilitat. Destaca la referència a la possibilitat de transmetre els habitatges amb protecció oficial mitjançant la figura de la venda a carta de gràcia, regulada pel dret català com un instrument de promoció d'habitatges de tipus social. Pel que fa als habitatges construïts sobre sòls públics obtinguts per compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic, s'estableix la preferència de constituir-hi drets de superfície i no transmetre'n la propietat plena.

La Llei regula el preu màxim de transmissió dels habitatges amb protecció oficial atenent la finalitat que, si bé aquesta transmissió ha d'ésser possible, alhora ha d'estar desproveïda de temptacions especulatives. Per aquest motiu s'introdueix una referència a les millores en els habitatges amb protecció oficial, inexistent fins ara en l'ordenament jurídic català, la finalitat de la qual és protegir els interessos dels transmissors i alhora evitar que, amb l'excusa de les dites millores, es desvirtuï totalment el preu normativament taxat, característic dels habitatges amb protecció oficial.

Així mateix, es regula per primera vegada a Catalunya la prohibició de sobrepreu en les transmissions d'habitatges amb protecció oficial i, com a element important, es posa fi als problemes derivats de la contradictòria jurisprudència dictada per la Sala Civil del Tribunal Suprem respecte de la nul·litat o no de les clàusules contractuals que estableixin el sobrepreu en la transmissió d'habitatges amb protecció oficial. La nova regulació declara la nul·litat de ple dret de les estipulacions referides al sobrepreu, d'acord amb l'article 6.3 del Codi civil d'àmbit estatal, sens perjudici que aquesta actuació pugui, a més, constituir una infracció administrativa. La mateixa previsió es fa

per al cas de sobrepreu en la renda de lloguer, en la línia del que ja estableix l'apartat cinquè de la disposició addicional de la Llei de l'Estat 29/1994, del 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Aquesta Llei s'ocupa de l'adjudicació del parc d'habitatges amb protecció oficial, amb la qual cosa se supera l'absència en l'ordenament jurídic català d'una regulació amb rang de llei d'aspectes tan significatius per als drets de la ciutadania. Se cerca corregir diverses disfuncions detectades en el funcionament del sistema fins ara vigent ampliant l'abast del control públic sobre l'adjudicació de l'habitatge amb protecció oficial i inclou-hi les promocions d'iniciativa pública i privada. I s'estableixen paràmetres per als futurs reglaments de desplegament, amb l'objectiu de racionalitzar el sistema dotant-lo de la necessària transparència en benefici de tota la ciutadania de Catalunya.

La regulació s'articula mitjançant el disseny del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i els procediments d'adjudicació. El Registre té la funció de proporcionar informació, afavorir la transparència i ajudar en l'adequada adjudicació dels habitatges amb protecció oficial. Els ajuntaments poden establir registres propis i, per als que no ho facin, la Generalitat, subsidiàriament, n'ha d'establir un de general. Les administracions locals supramunicipals poden crear i gestionar registres de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial per a donar servei a municipis que no puguin o no vulguin crear el seu propi registre. Es parteix de la constatació que l'existència d'habitatge suficient amb protecció oficial, distribuït sobre el territori de manera equilibrada i adequadament adjudicat, és un interès supralocal. Per això, es tracta de la creació de registres municipals o supramunicipals que s'agreguin al que estableixi la Generalitat, en els quals cal inscriure's per a poder optar a un habitatge amb protecció oficial per qualsevol títol. Els ciutadans que ho sol·licitin i compleixin els requisits legals han d'ésser inscrits en els registres municipals o de la Generalitat, tot i que l'adjudicació efectiva d'un habitatge amb protecció oficial depèn, en última instància, de l'aplicació dels mecanismes de selecció dissenyats per la Llei i en cada promoció concreta. Fora del sistema d'adjudicació mitjançant el Registre resten només els casos en què els sol·licitants no compleixen els requisits d'ingressos mínims o no tenen capacitat d'obrar per a optar a l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial, situacions que s'han de vehicular mitjançant els serveis socials i els habitatges amb protecció oficial que, fora del parc assignat mitjançant el Registre, siguin establerts per a situacions de necessitat.

Els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial es desenvolupen fent ús de les dades contingudes en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. D'aquesta manera, els habitatges resultants d'una promoció d'iniciativa pública han d'ésser adjudicats per l'administració promotora respectant el procediment i els criteris establerts per la Llei, la qual cosa ha de permetre posar fi a la dispersió fins avui existent, que fomenta l'opacitat. La regulació es fonamenta en un elevat nivell de publicitat, concurrència pública i transparència gràcies a l'ús de les dades ofertes pel Registre. Pel que fa als criteris i al sistema de selecció de les persones adjudicatàries, la regulació estableix una distinció entre els contingents

especials i el contingent general. Formen part dels primers les reserves d'habitatges en les promocions públiques per a necessitats específiques de certs grups vulnerables, mereixedors d'accions positives en els termes que estableixen l'article 42.2 de l'Estatut d'autonomia, l'article 9.2 de la Constitució i aquesta llei. Els percentatges d'habitatges destinats a cada contingent especial es formulen com un mínim específic només en el cas de persones amb mobilitat reduïda, d'acord amb el que ja estableix la legislació específica. En el cas d'altres contingents, és l'acord d'inici del procediment d'adjudicació el que estableix la necessitat i la manera de fer-ho, sempre que no es redueixi el percentatge global del 10% respecte del total d'habitatges de la promoció. Aquesta flexibilitat ha de permetre adequar l'oferta en general i, de nou, respectar les apreciacions i necessitats locals en cada cas.

La regulació, a més, afronta un altre aspecte delicat sobre el qual el Síndic de Greuges ha cridat l'atenció, que és el referent a la tensió entre l'exigència d'empadronament en un municipi concret i la lliure circulació dels ciutadans, exigència que provoca, a més, greuges en determinats col·lectius de persones. La solució que es dóna és equilibrada i respectuosa amb el nivell local, ja que, d'una banda, per a la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial és suficient tenir la residència i trobar-se empadronat a Catalunya, sense demanar cap termini, i d'altra banda, per a poder optar a un habitatge amb protecció oficial en una promoció específica en un municipi concret no caldrà estar empadronat sempre i en tot cas en aquest municipi, llevat que l'administració promotora decideixi introduir aquest requisit expressament, cosa que pot fer sense superar un determinat percentatge d'habitatges i sense exigir més de tres anys d'antiguitat per als sol·licitants d'habitatge de lloguer, justificant la raó de la dita reserva. La norma introdueix un mecanisme que flexibilitza el conjunt i alhora garanteix la compensació de l'oferta d'habitatge amb protecció oficial entre municipis, remetent al Pla territorial sectorial d'habitatge la concreció, si s'escau, d'una reserva màxima pel que fa a persones empadronades.

Pel que fa al sistema de selecció de les persones adjudicatàries, es distingeix entre els habitatges dels contingents especials, on se cerca tenir en compte les circumstàncies específiques dels sol·licitants, i els habitatges dels contingents generals, on el sistema és sempre el sorteig. Pel que fa als primers, no es regula en detall el barem de puntuació, tasca de caire eminentment reglamentari, però no es renuncia a establir l'arquitectura legal mínima d'aquest, en connexió amb els principis constitucionals i les finalitats legals descrites. En tots dos casos, amb barem de puntuació o amb pur sorteig, es considera que els sistemes de selecció han de garantir la diversitat social a fi d'evitar la segregació urbana.

Les promocions d'habitatge amb protecció oficial d'iniciativa privada han d'ésser atribuïdes per l'entitat promotora, sens perjudici que aquesta pugui sol·licitar que l'agent adjudicador sigui l'Administració. En el cas dels habitatges construïts en sòls la qualificació urbanística dels quals imposa la destinació a habitatge amb protecció oficial, l'adjudicació s'ha de fer respectant els preceptes establerts per als contingents generals en les promocions d'iniciativa pública. La resta de promocions privades s'han d'adjudicar de manera lliure però amb una supervisió pública que garanteix els

principis inspiradors del sistema. La Llei estableix un règim molt semblant, encara que amb necessaris matisos, per al cas de promocions privades d'habitatges amb protecció oficial promogudes per cooperatives d'habitatges, en què l'adjudicació s'ha d'adequar a les seves especificitats, o per entitats sense ànim de lucre la naturalesa de les quals determini que els habitatges hagin d'ésser assignats als socis o partícips. Aquí la necessitat de publicitat i transparència s'articula amb referència a la captació de nous socis per a les entitats de nova constitució i, per al cas de fases o promocions d'entitats ja existents amb llistes de preinscripcions, la disposició transitòria esmenta la possibilitat que la cooperativa comuniqui les preinscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial per a llur inscripció. L'adjudicació final dels habitatges, en aquests casos, resta limitada als socis ja inscrits inicialment.

El capítol IV es dedica als drets d'adquisició preferent de les administracions públiques catalanes amb relació als habitatges amb protecció oficial i a les garanties establertes per al correcte exercici dels dits drets. Amb aquesta finalitat, la Llei regula de manera innovadora els drets d'adquisició preferent i retracte en les segones transmissions i les successives, tot explicitant que la contraprestació que ha d'abonar l'Administració no pot superar el preu màxim normativament establert. I, atès que la finalitat última del sistema és evitar transmissions fraudulentas i permetre recuperar i ampliar el parc d'habitatge amb protecció oficial per a fer front a les necessitats existents, la nova regulació admet la possibilitat que l'Administració exerceixi els drets en benefici de tercers, ja sigui un ens instrumental, una entitat sense ànim de lucre dedicada a l'allotjament social o una persona inscrita en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. També s'explicita que la subjecció als drets d'adquisició preferent i de retracte es manté al llarg de tot el termini de qualificació de l'habitatge com a protegit. Finalment, en relació amb les persones ocupants dels habitatges protegits, el capítol V estableix l'especificitat del desnonament administratiu com a instrument eficient d'actuació davant determinades conductes anòmales.

VII

El règim sancionador és objecte de regulació en el títol VI, que estableix que, amb caràcter general, les funcions inspectores de l'Administració s'han de poder dur a terme amb garanties i reconeix el valor probatori de l'actuació dels agents dedicats a aquesta funció, que han de poder tenir accés als immobles per a fer les actuacions que els corresponen.

Les mesures sancionadores aplicables no es redueixen a la tradicional multa, sinó que també inclouen la possibilitat de clausurar un immoble, inhabilitar els infractors o suspendre la inscripció dels agents immobiliaris en el registre creat a aquest efecte. A més, es regula la possibilitat d'adoptar mesures provisionals que permetin assegurar l'eficàcia de la resolució final de l'expedient sancionador.

Les infraccions es classifiquen en molt greus, greus i lleus, i per a cadascun d'aquests graus s'estableix una llista de conductes que han de permetre aconseguir un major rigor en l'actuació dels particulars en matèria d'habitatge.

VIII

La Llei dedica una atenció especial a la col·laboració necessària de professionals de notaries i registres de la propietat, en compliment de llurs funcions públiques i en garantia de l'exercici correcte dels drets i les obligacions establerts per la Llei. Per a facilitar la tasca d'aquestes persones, el títol VII fa una relació dels supòsits en què és especialment necessari llur coneixement i control per a evitar que es produeixin transmissions o cessions d'ús que no respectin els preceptes legals i es facin al marge del control administratiu establert en defensa de l'interès general.

Entre les disposicions addicionals, cal destacar la relativa a la necessitat que l'Estat adopti mesures que contribueixin a complir millor els objectius i les finalitats de la Llei; mesures que van des de la regulació de l'activitat professional dels agents vinculats amb l'habitatge fins a aspectes de fiscalitat, que es consideren necessaris per a potenciar el paper de l'habitatge amb protecció oficial i la rehabilitació dels habitatges, i també la plena assumpció per aquesta llei, en el seu àmbit específic d'aplicació, de les mesures de foment de les cooperatives a què fan referència tant la seva legislació específica com altres disposicions, d'acord amb el mandat d'adequació legislativa i de foment de les dites societats que estableixen l'article 129.2 de la Constitució i l'article 124 de l'Estatut d'autonomia. Així mateix, es compromet la creació d'un observatori de l'hàbitat i la segregació urbana com a espai d'anàlisi i valoració de la realitat social i econòmica en matèria d'habitatge.

Les disposicions transitòries incideixen en qüestions com els llindars de sobreocupació aplicables mentre no hi hagi un desplegament reglamentari específic, el règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial ja qualificats, les especificitats en les promocions de cooperatives o les normes transitòries aplicables al procediment sancionador.

Títol preliminar

Disposicions generals

Article 1

Objecte

L'objecte d'aquesta llei és regular el dret a l'habitatge, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional. Amb vista a regular aquest dret constitucional i estatutari, i amb l'objecte de garantir-ne una major efectivitat, aquesta llei:

- a) Estableix el conjunt d'actuacions, drets i obligacions dels agents públics, privats i socials implicats en el sector de l'habitatge i assigna competències en aquesta matèria.
- b) Defineix les polítiques d'habitatge i els instruments de planificació i programació per a aplicar-les.

- c) Fixa els paràmetres de qualitat i d'accessibilitat dels habitatges i les mesures per a garantir-ne el bon ús, la conservació i la rehabilitació.
- d) Estableix mesures per a assegurar la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges i la transparència del mercat immobiliari.
- e) Defineix, amb referència a la matèria objecte d'aquesta llei, els drets, els deures i els criteris que han d'ésser respectats en l'exercici de les activitats de promoció, construcció, transacció i administració d'habitatges.
- f) Estableix el règim jurídic i les condicions d'adjudicació, gestió i control dels habitatges amb protecció oficial, tant privats com públics, i en regula el proveïment i altres actuacions susceptibles de protecció.
- g) Estableix mesures d'intervenció administrativa i el règim sancionador.

Article 2

Finalitats

Les finalitats d'aquesta llei són:

- a) Fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, establert per la Constitució i per l'Estatut, i la resta de drets constitucionals connexos.
- b) Establir criteris per a assegurar la coherència de les actuacions públiques i privades de promoció i rehabilitació d'habitatges amb les polítiques públiques de desenvolupament econòmic, social i urbanístic.
- c) Garantir que els habitatges i els elements comuns dels edificis de què formen part compleixen els requisits de qualitat pertinents, fixar els criteris per a establir els requisits que han de complir les edificacions amb ús residencial amb relació a la cohesió social i al respecte al medi ambient i vetllar perquè l'entorn urbà en què s'integren sigui digne i adequat.
- d) Impulsar la conservació, la rehabilitació, la reforma i la renovació del parc d'habitatges.
- e) Protegir els drets dels consumidors i usuaris d'habitatges fixant les regles que han de complir els agents que intervenen en la promoció, l'edificació, el manteniment, la reforma i la rehabilitació dels habitatges i dels edificis i establint les normes a què s'han de sotmetre les parts en les relacions jurídiques de transmissió, ús i tinença dels habitatges.
- f) Promoure l'eradicació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret a l'habitatge, per mitjà de l'establiment de mesures d'acció positiva en favor de col·lectius vulnerables i de la penalització de conductes discriminatòries en l'accés a l'habitatge.

- g) Assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge.
- h) Promoure la diversitat i la cohesió socials en els barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles, com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà, i prevenir fenòmens de segregació, exclusió, discriminació o assetjament per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altra mena.
- i) Delimitar el contingut de la funció social de la propietat dels habitatges i identificar i corregir les situacions d'incompliment d'aquesta funció social.
- j) Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges.

Article 3

Definicions

Als efectes del que disposa aquesta llei, s'entén per:

- a) Habitatge: tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desplegui i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació.
- b) Habitatge principal: l'habitatge que consta com a domicili en el padró municipal.
- c) Habitatge secundari o de segona residència: l'habitatge emprat de manera intermitent o en estades temporals.
- d) Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

- e) **Habitatge sobreocupat:** l'habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.
- f) **Infrahabitatge:** l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge.
- g) **Rehabilitació:** el conjunt d'obres de caràcter general que, sense modificar la configuració arquitectònica global d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.
- h) **Gran rehabilitació:** el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament d'un edifici salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura o l'ús general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat.
- i) **Habitatge d'inserció:** l'habitatge gestionat per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre que, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació, es destina a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- j) **Habitatge dotacional públic:** l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests habitatges és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.
- k) **Masoveria urbana:** el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- l) **Habitatge amb activitats econòmiques:** l'habitatge que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.
- m) **Sense llar:** la persona o la unitat de convivència amb manca manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en

un espai no apte com a habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte d'un procés de desnonament motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer.

- n) **Cohesió social**, des de la perspectiva de l'habitatge: el conjunt de condicions constructives i d'atribució dels habitatges que permeten la diversitat social sobre el territori, mitjançant l'existència d'un parc d'habitatges a preu assequible suficient per a tots els segments de població i la fixació de criteris d'adjudicació dels habitatges protegits que evitin la segregació espacial. La cohesió social comporta la barreja de l'ús residencial amb altres usos urbanístics i la barreja dels habitatges amb protecció oficial amb els altres habitatges, tant en els nous desenvolupaments urbanístics com en els processos de renovació urbana. Si l'habitatge és en un nucli de població, és també condició de cohesió social que tingui un entorn urbanitzat, accessible per a tothom, independentment de la diversitat de capacitats funcionals, i equipat, en els termes i amb les condicions que estableixen la legislació i la planificació territorials i urbanístiques. Aquest entorn ha de fer possible la mobilitat, les relacions socials i laborals i l'accés als serveis bàsics per a garantir l'efectivitat dels drets i deures constitucionals i estatutaris.
- o) **Sostenibilitat**: el conjunt de condicions que faciliten l'ús eficient de materials en l'edificació; l'estalvi; l'ús eficient de les energies i els recursos; la minimització i la gestió dels residus domèstics i de les emissions, i, en general, totes les mesures orientades a l'ecoeficiència dels habitatges, els edificis d'habitatges, les estances i els espais comuns que els integren i les seves instal·lacions.

Article 4

Servei d'interès general

1. El conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.
2. Als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tenen la condició d'habitatges socials els habitatges que aquesta llei defineix com a destinats a polítiques socials, tant si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació com si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació i cessió.

Article 5

Compliment de la funció social

1. L'exercici del dret de propietat ha de complir la seva funció social.
2. Hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges en el supòsit que:

1. Els propietaris incompleixin el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, sempre que això comporti un risc per a la seguretat de les persones i se'ls hagi garantit, si en demostren la necessitat, els ajuts públics suficients per a afrontar el cost de la conservació o la rehabilitació de l'habitatge.
 2. L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada.
 3. L'habitatge estigui sobreocupat.
 4. No es destini, si és un habitatge amb protecció oficial, a residència habitual i permanent dels propietaris.
 5. Després de l'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o de la signatura de compravendes d'habitatge que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari per part del prestatari, no es formuli una proposta de lloguer social en els termes establerts per l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
 6. Després de l'inici d'un procediment d'execució hipotecària o d'un desnonament per impagament de lloguer per part de les persones jurídiques que tinguin la condició de grans tenidors d'habitatge, no es formuli una proposta de lloguer social en els termes establerts per l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
 7. Després de l'inici d'un procediment de d'execució hipotecària o d'un desnonament per impagament de lloguer per part de persones jurídiques que hagin adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari, no es formuli una proposta de lloguer social en els termes establerts per l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
-
3. Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació a què fa referència el títol III, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment.
 4. El departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament en la delimitació i la declaració dels àmbits o les situacions aïllades en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.

Article 6

Acció pública

Tots els ciutadans, en exercici de l'acció pública en matèria d'habitatge, poden exigir davant els òrgans administratius i davant la jurisdicció contenciosa administrativa el compliment de la legislació en matèria d'habitatge i de les disposicions i les mesures establertes pel planejament urbanístic referides a l'habitatge.

Títol I

De les competències en matèria d'habitatge

Article 7

Competències de la Generalitat

1. L'Administració de la Generalitat ha de contribuir a garantir el dret a l'habitatge. Amb aquesta finalitat, exerceix les competències que permeten assegurar la preservació efectiva dels interessos generals en matèria d'habitatge, la coordinació amb l'actuació dels ens locals, amb respecte pel principi de subsidiarietat, i la concertació i la col·laboració amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.
2. L'Administració de la Generalitat, mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, exerceix les competències pròpies en aquest àmbit, fomenta l'acció dels ens locals, coopera en l'exercici de llurs competències i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, subroga l'exercici de les facultats corresponents d'acord amb el que estableix la legislació de règim local. Tot això ho fa sens perjudici de les competències que aquesta llei reconeix a altres departaments de la Generalitat.
3. L'exercici proporcionat de les competències en matèria d'habitatge exigeix que la participació dels ens locals sigui suficient i que llurs interessos en els processos de presa de decisions es ponderin d'una manera objectiva i acurada.

Article 8

Competències locals

1. Els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió de llurs interessos, exerceixen les competències d'habitatge d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i aquesta llei, sens perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions amb altres administracions i agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.
2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableixen aquesta llei i la legislació urbanística, i poden demanar la

creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.

3. Els ens locals que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències en matèria d'habitatge poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.

4. Els ens locals la dimensió dels quals els dificulti l'exercici eficient de les competències que aquesta llei els atribueix sobre el control de la qualitat del parc immobiliari, sobre la igualtat en l'accés i l'ocupació dels habitatges i sobre les activitats de control i sanció poden encarregar a un altre ens local o al departament competent en matèria d'habitatge que faci les gestions vinculades a aquestes competències, d'acord amb el que estableix l'article 15 de la Llei de l'Estat 30/1992, del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 9

El Consell Assessor de l'Habitatge

1. El Consell Assessor de l'Habitatge és l'organisme consultiu i assessor de la Generalitat en matèria d'habitatge. És adscrit al departament competent en matèria d'habitatge. Li corresponen les funcions següents:

- a) Fer propostes i suggeriments sobre qualsevol assumpte en matèria d'habitatge.
- b) Elaborar els informes i els dictàmens que li sol·liciti el conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge sobre els instruments de planificació i programació i sobre els projectes de llei i els projectes de plans en matèria d'habitatge.
- c) Les que li atribueixi la normativa d'habitatge.

2. Als efectes del que estableix l'article 64 de la Llei 13/1989, del 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, els projectes de disposició general en matèria d'habitatge s'han de sotmetre a informació pública o a audiència del Consell Assessor de l'Habitatge.

3. El Govern, a proposta del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge, ha de determinar la composició i el funcionament del Consell Assessor de l'Habitatge, el qual ha de posar en coneixement del Govern els acords rellevants en matèria d'habitatge.

4. En el Consell Assessor de l'Habitatge hi han d'estar representats: l'Administració de la Generalitat i l'Administració local; els consumidors i usuaris; el Consell Nacional de la Joventut de Catalunya; els agents socials sindicals i empresarials; les associacions de veïns; els col·lectius professionals d'arquitectes, aparelladors, enginyers i enginyers tècnics industrials, entre altres; els col·lectius empresarials vinculats a la construcció i la promoció d'habitatges i els agents vinculats al sector de l'habitatge; les associacions de promotors públics d'habitatges; la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, i les organitzacions sense ànim de lucre que es dediquin principalment a la promoció del dret a l'habitatge de col·lectius desfavorits.

4 bis. El conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge pot resoldre la creació dins del Consell Assessor de l'Habitatge de grups de treball específics per al tractament de temes concrets, i determinar-ne la composició, que pot

incloure persones o entitats que no formin part del Consell Assessor, en funció de la matèria que es tracti.

5. En la composició del Consell Assessor de l'Habitatge s'ha de tendir a la paritat de gènere.

6. El president o presidenta del Consell Assessor de l'Habitatge és el conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge.

Títol II

De la planificació territorial i la programació en matèria d'habitatge

Capítol I

Disposicions generals

Article 10

Concepte

1. La planificació i la programació d'habitatge s'orienten a la determinació dels continguts socials de l'ús residencial del sòl en el marc del planejament territorial general i parcial, identificant i preservant els interessos generals relacionats amb l'habitatge i cercant el desenvolupament sostenible econòmic, ambiental i social, per a corregir els desequilibris que el mercat produeix en implantar usos sobre el territori i per a millorar la qualitat de vida del conjunt de la població.

2. La planificació i la programació d'habitatge poden ésser elaborades per l'Administració de la Generalitat, mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, o pels ens locals, que les han de concertar prèviament amb el dit departament.

Article 11

Instruments de planificació i programació d'habitatge

1. Els instruments de planificació i programació d'habitatge han de concretar, dins de l'àmbit que els correspongui, l'aplicació de l'objecte i les finalitats d'aquesta llei, establint directrius, objectius temporals, propostes operatives, indicadors de control, límits de sostenibilitat, recomanacions i normes d'aplicació directa.

2. Els instruments de planificació i programació d'habitatge són els següents:

a) El Pla territorial sectorial d'habitatge i els seus instruments de desenvolupament parcial.

b) Els programes supralocals d'habitatge.

c) Els plans locals d'habitatge.

3. Si no es compleix el que estableixen els plans i els programes a què fa referència l'apartat 2, el conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge, amb el requeriment i la declaració d'incompliment previs d'acord amb la legislació local aplicable, els pot subrogar, adoptant les mesures necessàries per al compliment de l'obligació, en substitució dels ens locals. Si s'incompleix l'aplicació d'actuacions

urbanístiques, el departament competent en matèria d'habitatge ha d'instar el departament competent en matèria urbanística perquè els subrogui.

Article 12

El Pla territorial sectorial d'habitatge

1. El Pla territorial sectorial d'habitatge constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques que estableix aquesta llei. Aquest pla ha de desplegar el Pla territorial general de Catalunya, ha d'ésser coherent amb els plans territorials parcials i els plans directors territorials per a facilitar-ne el compliment i ha de justificar expressament el seu grau d'adequació.

2. El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de contenir una estimació de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en matèria d'habitatge. En aquest sentit, aquest pla ha d'incloure, entre d'altres, les dades següents:

a) La quantificació del sòl residencial en què es poden fer nous desenvolupaments.

b) La quantificació del sòl residencial creat els darrers deu anys.

c) La quantificació, identificació de la tipologia i determinació de la situació sobre el territori dels habitatges amb protecció oficial.

d) La quantificació de les diverses modalitats d'ús dels habitatges (principal, secundari i buit) i de les respectives evolucions previsibles.

e) La quantificació dels sòls i els edificis d'administracions o empreses públiques desocupats que es poden destinar a habitatge vinculat a polítiques d'habitatge social.

f) L'anàlisi de les dades demogràfiques bàsiques relacionades amb l'habitatge, especialment amb relació als col·lectius vulnerables, que inclouen els joves majors d'edat empadronats amb els pares, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants i els sense llar, i també, singularment, amb relació a la prevenció de la segregació espacial de la població amb discapacitats.

g) L'anàlisi de les dades sobre l'estat del parc edificat i de les necessitats de manteniment, millorament o substitució, amb una atenció especial per les situacions i els processos d'infrahabitatge.

3. Amb relació a les dades a què fa referència l'apartat 2, el Pla territorial sectorial d'habitatge ha d'incloure, entre d'altres, les previsions següents:

a) Les necessitats de sostre dels diversos tipus d'habitatge destinats a polítiques socials.

b) Les necessitats de sostre d'habitatge amb protecció oficial.

c) Les necessitats d'habitatge dotacional públic.

d) Els criteris per a fer el seguiment de l'aplicació del Pla i per a modificar-lo i revisar-lo.

4. [No vigent].

5. El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de delimitar les àrees del territori que poden contenir àmbits susceptibles d'ésser declarades pel mateix Pla o bé pels plans locals d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada, als efectes de l'aplicació del que estableix l'article 73.1. Per a la determinació d'aquestes àrees, el Pla

territorial sectorial d'habitatge ha de tenir en compte els criteris següents: la proporció de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i la quantitat d'habitatges disponibles i de sòl urbanitzable disponible, la densitat demogràfica de la zona, la necessitat d'habitatge derivada de les característiques geogràfiques o econòmiques i els preus dels lloguers a la zona.

6. [No vigent].

7. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'elaborar el Pla territorial sectorial d'habitatge amb la col·laboració dels altres departaments de la Generalitat amb competències relacionades, especialment del departament competent en matèria de política territorial, el qual ha d'emetre un informe preceptiu. El procediment d'elaboració ha de comptar amb la participació de la ciutadania i els ens locals perquè es puguin conèixer i ponderar els interessos privats i públics relacionats. L'aprovació inicial i la provisional són competència del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge. Correspon al Govern, un cop escoltat el Consell Assessor de l'Habitatge i rebut el dictamen del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, aprovar el Pla i donar-ne compte al Parlament.

8. El Pla territorial sectorial d'habitatge pot establir determinacions perquè siguin executades directament o desenvolupades per mitjà de planejament urbanístic.

9. El Pla territorial sectorial d'habitatge es pot concretar i desenvolupar parcialment mitjançant plans específics, d'acord amb el que determini el mateix pla.

10. El Govern pot establir una línia de finançament específica que concreti la inversió de la Generalitat per fer efectives les mesures i per atendre els requeriments amb càrrega econòmica que determini el Pla territorial sectorial d'habitatge.

Article 13

Els programes supralocals específics d'habitatge

1. El conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge pot programar actuacions en matèria de gestió residencial del sòl i d'habitatge que afectin interessos supralocals, conjuntament amb el departament competent en matèria de política territorial, si no s'ha aprovat el Pla territorial sectorial d'habitatge i no hi ha un acord local previ mitjançant un pla local d'habitatge, regulat per l'article 14, o un programa d'actuació urbanística municipal, un pla urbanístic plurimunicipal o un pla director urbanístic, regulats per la legislació urbanística. Les operacions s'han de programar per a un temps determinat. Els dits departaments han de procurar formalitzar convenis amb els ens locals corresponents.

2. L'Administració de la Generalitat pot adquirir terrenys, en qualsevol classe de sòl, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística.

3. El Govern ha d'establir una línia de finançament específica, en forma de memòria econòmica, que assegurï i concreti la inversió de la Generalitat per fer efectives les mesures i per atendre els requeriments amb càrrega econòmica que determinin els programes supralocals específics d'habitatge.

Article 14

Els plans locals d'habitatge

1. Els ajuntaments amb plans locals d'habitatge aprovats o amb un programa d'actuació urbanística municipal amb un contingut equiparable han de tenir un tracte preferent a l'hora de concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat quan comportin que aquesta aportï recursos econòmics.
2. Els plans locals d'habitatge determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat.
3. Els plans locals d'habitatge han de contenir els apartats següents:
 - a) L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.
 - b) Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.
 - c) L'avaluació economicofinancera de les actuacions.
4. Els plans locals d'habitatge tenen una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.
5. En l'apartat d'anàlisi i diagnosi, els plans locals d'habitatge han de contenir:
 - a) L'anàlisi i les previsions demogràfiques i la diagnosi de les necessitats d'habitatge de la població, amb la identificació dels segments de població amb dificultats d'accés o precarietat en la tinença, i l'anàlisi de la situació dels sense llar.
 - b) L'anàlisi del mercat d'habitatge, amb l'estudi de l'evolució i les tendències de la construcció d'habitatges al municipi i dels preus de mercat en les modalitats de compra de primera mà, compra de segona mà i lloguer, i la diagnosi de la població que resta exclosa del mercat per raó dels seus ingressos.
 - c) L'anàlisi del planejament urbanístic i del seu potencial d'oferta d'habitatges, amb la determinació de la quantitat, les modalitats, el règim d'accés i la iniciativa pública o privada de les reserves de sostre per a habitatge amb protecció oficial, i de sòl qualificat o reservat destinat al sistema d'habitatge dotacional que estableix la legislació urbanística, i la diagnosi del grau de cobertura de les necessitats d'habitatge de la població.
 - d) L'anàlisi del parc d'habitatges, la diagnosi de les situacions d'infrahabitatge i d'utilització anòmla dels habitatges, i la diagnosi dels edificis d'habitatges i dels habitatges que no compleixen les condicions de qualitat que estableix aquesta llei.
 - e) L'anàlisi del potencial d'habitatges dirigits a polítiques socials, en el cas dels municipis subjectes al mandat de solidaritat urbana que estableix l'article 73.
 - f) L'anàlisi dels recursos i dels instruments municipals que es fan servir per a dur a terme les polítiques d'habitatge, i la diagnosi de la necessitat de millorar-los o ampliar-los.
6. En l'apartat d'objectius i de programes i estratègies d'actuació, els plans locals d'habitatge han d'incloure:
 - a) Les línies d'actuació vinculades a la utilització dels instruments de política de sòl i habitatge que estableix la legislació urbanística, amb una referència especial a la concreció o l'augment de les reserves per a habitatge protegit, la qualificació o la

reserva de terrenys destinats al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals; a la utilització dels instruments d'intervenció sobre l'edificació i l'ús del sòl, i a la utilització i la gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge.

b) Les línies d'actuació no vinculades a la política de sòl però sí a la qualitat del parc construït i a la rehabilitació, la utilització i l'ocupació del parc d'habitatges, incloent-hi la definició de les possibles àrees de conservació i rehabilitació a les quals fa referència l'article 36.

c) La definició de les possibles àrees subjectes als drets de tanteig i retracte a què fa referència l'article 15.

d) Els ajuts adreçats a grups de població amb dificultats d'allotjament especials per a lluitar contra l'exclusió social.

e) La definició i la programació de les actuacions concretes que s'han de dur a terme en els sis anys de vigència del pla, que ha d'establir les característiques tècniques i econòmiques, els beneficiaris, els agents gestors i la programació temporal.

f) Les previsions de quantificació dels habitatges destinats a polítiques socials d'acord amb la tipologia que estableix l'article 74 per a l'acompliment quinquennal del mandat de solidaritat urbana, en el cas dels municipis que hi estiguin subjectes, i la justificació de la coherència amb relació a l'objectiu final de l'article 73.1.

7. [No vigent].

8. En l'apartat d'avaluació economicofinancera, els plans locals d'habitatge han d'establir els mecanismes següents:

a) Els que permetin articular la gestió del pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles. Pel que fa al finançament públic, s'han de proposar els compromisos financers que requereixen un concert amb l'Administració de la Generalitat.

b) Els de seguiment i avaluació del desplegament del pla i els d'establiment d'indicadors de qualitat de la gestió.

9. Si hi ha la memòria social que regulen la legislació urbanística i l'article 20, el pla local d'habitatge hi ha d'ésser coherent.

10. La tramitació i l'aprovació dels plans locals d'habitatge s'han d'ajustar al que la legislació de règim local estableix respecte al règim de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana. L'aprovació correspon al ple de l'ajuntament.

11. Per a concertar polítiques d'habitatge amb el Govern, l'ajuntament ha de comunicar l'acord d'aprovació del pla local d'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge i li n'ha de trametre un exemplar. El dit departament pot requerir a l'ajuntament, de manera motivada, que amplii la documentació aportada o que modifiqui el pla atenent el compliment de la legalitat, les disponibilitats pressupostàries i la protecció d'interessos supralocals.

12. Els municipis de menys de tres mil habitants poden complir la finalitat a què fa referència l'apartat 1 aprovant un pla local d'habitatge simplificat, en el qual s'han d'analitzar i diagnosticar les necessitats d'habitatge de la població, especialment les dels col·lectius amb dificultat d'accés, i s'han de proposar els objectius i les línies

d'actuació per a atendre-les, tenint en compte els instruments que estableix la legislació urbanística i els ajuts i els altres instruments que estableix aquesta llei.

13. Els ajuntaments, per a coordinar les polítiques d'habitatge, poden formular plans locals d'habitatge d'abast supramunicipal, que han de complir les directrius següents:

a) La formulació d'un pla local d'habitatge supramunicipal requereix l'acord unànim dels ajuntaments interessats. L'acord de formulació ha de determinar l'organisme que l'ha de redactar i les condicions que en regulen la redacció.

b) Les determinacions d'un pla local d'habitatge supramunicipal han de respectar les competències i les atribucions pròpies dels ens locals, d'acord amb les legislacions sectorials i de règim local.

c) La tramitació d'un pla local d'habitatge supramunicipal s'ha d'adequar al que estableix l'apartat 10. L'aprovació requereix l'acord unànim dels ajuntaments afectats.

14. El Govern ha d'establir una línia de finançament específica per a atendre situacions de dificultat justificada amb relació a l'elaboració dels plans locals d'habitatge i ha de fomentar la redacció de plans supramunicipals.

Article 15

Declaració d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte amb relació als objectius dels plans locals d'habitatge

1. Els municipis, per a complir els objectius dels plans locals d'habitatge i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials que estableix l'article 73, per a facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius, poden delimitar àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge i àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre habitatges concrets. Aquests drets de tanteig i retracte s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'algun dels dits edificis o habitatges.

2. El Pla territorial sectorial d'habitatge, en funció de la importància de l'activitat immobiliària o de necessitats socials especials, pot proposar una delimitació d'àrees de tanteig i retracte per a les finalitats a què fa referència l'apartat 1 o pot delimitar-les directament, d'acord amb els municipis afectats.

Als efectes de la transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, les àrees de tanteig i retracte poden coincidir amb les àrees de demanda residencial forta i acreditada delimitades en els plans locals d'habitatge, en el Pla territorial sectorial d'habitatge o, mentre aquestes no estiguin delimitades, amb les que preveu l'annex del Pla per al dret a l'habitatge.

3. Per a definir les possibles àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, el municipi, o el Pla territorial sectorial d'habitatge, n'ha de justificar adequadament les raons. Els plans locals d'habitatge poden contenir la definició de les dites àrees.

4. Els drets de tanteig i retracte poden ésser exercits per l'Administració pública sia per compte propi, sia a favor dels promotors a què fa referència l'article 51, sia a favor dels subjectes a què fa referència l'article 87.3.

5. L'Administració, si exerceix el dret de tanteig a favor de tercers, pot fixar unes condicions respecte a l'ús i la dedicació de l'immoble que assegurin que la seva destinació estigui vinculada a les polítiques socials d'habitatge del municipi. Aquestes condicions poden consistir a exigir que una part de l'immoble es destini a habitatges amb protecció oficial o vinculats a polítiques socials, més enllà dels percentatges màxims de reserva que estableixen l'article 17 i el Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

6. En les àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, no es poden fer transmissions a cap títol si l'immoble que es pretén transmetre es destina a habitatge o, en el cas d'edificis sencers, a un ús principal d'habitatge i no compleix ni pot complir, amb les obres de rehabilitació pertinents, les condicions d'habitabilitat exigides legalment.

7. Si els ens locals afectats no actuen, el departament competent en matèria d'habitatge ha de subrogar les tasques municipals a què fa referència aquest article, sens perjudici que altres departaments i organismes de la Generalitat competents en matèria d'urbanisme i política de sòl, en funció dels plans i programes d'actuació corresponents, assumeixin també, en tot o en part, les accions empreses. Els immobles obtinguts per mitjà de l'exercici dels drets de tanteig i retracte s'han de posar al servei de les polítiques locals d'habitatge.

8. La delimitació de les àrees, les garanties i el procediment s'han de regir pel que estableix la legislació urbanística general, sens perjudici, si convé, de la possibilitat d'establir una única pròrroga, per un màxim de sis anys, en el termini de durada dels drets de tanteig i retracte que estableixi la dita legislació, si les circumstàncies, que s'han d'acreditar en l'expedient, ho aconsellen.

9. Si la delimitació de l'àrea subjecta als drets de tanteig i retracte coincideix amb tot el terme municipal, no cal que constin en l'expedient la relació de les finques afectades i de llurs propietaris ni la indicació dels carrers, polígons, sectors i paratges afectats.

Capítol II

L'habitatge en el planejament urbanístic

Article 16

Directrius per al planejament urbanístic respecte als habitatges

1. El planejament urbanístic ha d'ésser coherent amb les determinacions de la planificació i la programació en matèria d'habitatge.

2. En la qualificació del sòl com a residencial s'han d'aplicar els principis de respecte al medi ambient, els de mobilitat sostenible que estableix la Llei 9/2003, del 13 de juny,

de la mobilitat, i els d'integració de l'habitatge en l'entorn, per a la qual cosa s'han de complir les directrius següents:

- a) L'elecció dels emplaçaments i l'ordenació han de tenir en compte les condicions geogràfiques i climàtiques que poden influir en l'estalvi energètic i en el manteniment dels habitatges.
- b) La fixació de les condicions d'edificació s'ha de fonamentar en els tipus d'habitatge que la nova ordenació prevegi.
- c) Les parcel·les edificables s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà i s'ha d'evitar que l'ordenació generi dispersió en el territori i exclusió social.
- d) S'ha de vetllar per garantir el dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat que afavoreixin la cohesió social i per assegurar en cada nucli la coexistència de l'ús residencial amb altres usos i la diversitat de tipus d'habitatge.
- e) L'ordenació, com a criteri general, ha de procurar evitar que els àmbits o sectors residencials que es desenvolupin es configurin com a urbanitzacions amb elements que les tanquin.

Article 17

La destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial

1. Correspon als plans urbanístics establir la destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial, mitjançant la determinació de reserves i la qualificació del sòl, d'acord amb el que estableixen l'article 6 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, i la resta de la legislació urbanística.
2. [No vigent].
3. La qualificació urbanística de sòl que efectui el planejament general pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents, però ha de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui degut a una operació de substitució amb real·lotjament dels mateixos residents. Els plans que continguin aquestes determinacions han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla.
4. [No vigent].
5. Les revisions dels plans d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de les reserves que s'hagin de fer sobre el sostre de nova implantació, han de garantir i justificar que, en el conjunt del pla, no es redueix el total de sostre qualificat anteriorment destinat a habitatge amb protecció oficial que resulta de l'aplicació de les reserves que, amb aquesta finalitat, estableix la legislació urbanística, llevat que es justifiqui adequadament que s'han produït canvis estructurals en la demanda d'habitatge que permetin reconsiderar les qualificacions amb aquesta destinació. En tot cas, aquest darrer supòsit té caràcter excepcional i sempre s'ha de respectar la durada de la subjecció al règim jurídic de protecció establerta en la qualificació dels habitatges amb protecció oficial que hi estiguin edificats.

6. Les modificacions puntuals del planejament urbanístic general que afectin la qualificació urbanística del sòl d'habitatge amb protecció pública o d'habitatge objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible tenen caràcter excepcional i s'han de justificar adequadament prenent com a base els canvis estructurals en la demanda d'habitatge o la creació de sistemes urbanístics de titularitat pública. En tot cas, aquestes modificacions han de respectar la durada de la subjecció al règim jurídic de protecció establerta en la qualificació dels habitatges amb protecció oficial.
7. Els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a i b poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.
8. Els promotors socials a què fa referència l'article 51.2 poden optar a l'alienació de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials, mitjançant concursos restringits.

Article 18

Els habitatges dotacionals públics

1. Els municipis que estan obligats segons la legislació urbanística a fer reserves per a la construcció d'habitatges amb protecció pública també han de qualificar terrenys i preveure reserves destinades al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix la dita legislació, per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació que resultin de la memòria social.
2. El sistema d'habitatge dotacional públic requereix que la titularitat del sòl sigui pública. Tant els ajuntaments com l'Administració de la Generalitat, mitjançant l'Institut Català del Sòl, poden ésser titulars de sòls qualificats com a sistema d'habitatge dotacional públic.
3. En aplicació de la legislació urbanística, els ajuntaments poden obtenir sòl de titularitat privada destinat al sistema d'habitatge dotacional públic per cessió obligatòria i gratuïta, per expropiació o per cessió onerosa acordada amb el propietari o propietària. En aquest darrer cas, com a contraprestació de la cessió, s'ha de constituir un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per a construir i explotar els habitatges dotacionals per un termini de cinquanta anys. L'Administració de la Generalitat pot adquirir, per expropiació forçosa i en execució del planejament urbanístic, sòls amb destinació al sistema d'habitatge dotacional públic, els quals queden incorporats directament al patrimoni propi de l'Institut Català del Sòl.
4. L'Institut Català del Sòl pot adquirir béns a títol oneros i pot rebre terrenys per cessió gratuïta directament d'altres administracions públiques per al seu patrimoni propi, els quals s'han de destinar al sistema d'habitatge dotacional públic per a construir i explotar habitatges dotacionals.
5. Els habitatges dotacionals públics es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

6. L'administració o l'ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els habitatges dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin.

Article 19

Habitatges amb activitats econòmiques

1. Els habitatges amb activitats econòmiques, definits per l'article 3.I, han de disposar dels títols habilitants corresponents al tipus d'activitat. La manca d'aquests títols pot donar lloc a l'adopció de les mesures d'intervenció o sancionadores que estableixin les ordenances municipals o la normativa sectorial corresponent.

2. Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a evitar la utilització il·legal d'habitatges amb activitats econòmiques. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar perquè aquests habitatges tinguin els títols habilitants corresponents.

Article 20

La memòria social

1. La memòria social que estableix la legislació urbanística és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial adoptat i ha de justificar el compliment de les directrius que estableix l'article 16 i el desplegament dels instruments de política de sòl i habitatge. El contingut de la memòria social és establert pel reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005.

2. Si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre a llur contingut, sempre que compreguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005 estableix. Si no hi ha cap programa d'actuació urbanística municipal ni cap pla local d'habitatge, la memòria social, sempre que tingui el contingut que estableix el dit reglament, pot tenir els mateixos efectes sobre la concertació de les polítiques d'habitatge amb la Generalitat a què fa referència l'article 14.

Article 21

Informe preceptiu del departament competent en matèria d'habitatge

[No vigent]

Títol III

De la qualitat del parc immobiliari d'habitatges

Capítol I

Qualitat del parc immobiliari i requisits exigibles als habitatges

Article 22

Qualitat del parc immobiliari

1. S'entén per qualitat d'un habitatge el conjunt de característiques i prestacions que un habitatge ha de tenir per a complir eficientment la seva funció social, les quals s'han d'adaptar als estàndards de seguretat i confort adequats en cada moment.

2. Els habitatges d'obra nova i els que resultin de la reconversió d'un edifici antic o d'obres de gran rehabilitació han de complir les condicions de qualitat relatives a la funcionalitat, la seguretat, la salubritat i la sostenibilitat. Els edificis en què s'integrin aquests habitatges han de complir les condicions de solidesa estructural, seguretat, accessibilitat i disseny per a tothom que estableix la Llei de l'Estat 51/2003, del 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat, i les de sostenibilitat i integració en l'entorn urbà, tal com les defineixen la legislació d'ordenació de l'edificació, els codis tècnics i aquesta llei. Totes aquestes condicions es poden concretar per reglament en la normativa d'habitabilitat.

3. Els edificis plurifamiliars de nova construcció han de tenir ascensor si no són directament accessibles per a les persones amb mobilitat reduïda, excepte en els casos d'impossibilitat tècnica o econòmica regulats per reglament. A aquests efectes, per a determinar la condició d'edifici plurifamiliar no es computen els habitatges de la planta d'accés.

4. Els habitatges dels edificis plurifamiliars de nova construcció han de permetre a les persones amb mobilitat reduïda d'utilitzar-los i de desplaçar-s'hi i han de complir les condicions d'accessibilitat i mobilitat que estableix la normativa d'habitabilitat. Els nous habitatges han de tenir un grau de flexibilitat suficient perquè es puguin adaptar sense haver de fer obres cares i difícils d'executar, en el cas que els seus ocupants pateixin una disminució de mobilitat.

5. La normativa d'habitabilitat ha de determinar els nivells de qualitat exigibles al parc d'habitatges i el procés gradual que aquest parc ha de seguir per a adaptar les condicions de qualitat originàries a les exigències tecnològiques i de confort de la societat.

6. Els ens locals poden aprovar normes de qualitat més exigents que les normes d'habitabilitat a què fan referència els apartats de l'1 al 5.

7. A més de les normes a què fa referència aquest article, per a aconseguir uns nivells elevats de qualitat del parc immobiliari residencial, el departament competent en matèria d'habitatge ha de promoure les accions següents:

a) Adoptar mesures per a incrementar la professionalitat i la transparència del sector immobiliari.

b) Fomentar l'excel·lència en tot el procés, mitjançant el reconeixement de distintius de qualitat.

- c) Difondre la informació que fomenti la qualitat en els processos, mitjançant guies complementàries de la normativa i bases de dades de distintius de productes, serveis i edificis.
- d) Establir un sistema d'avaluació i de distintius dels edificis d'habitatges que pugui ésser reconegut oficialment.
- e) Establir uns programes d'inspecció tècnica dels edificis d'habitatges.

Article 23

Requisits exigibles als habitatges

1. En el procés d'edificació i en la conservació i la rehabilitació del parc immobiliari residencial, s'ha de vetllar per garantir la cohesió social, l'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles, la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere, mitjançant:

- a) La promoció i el foment de la construcció de nous models d'habitatge, adequats a la variabilitat i la diversitat de la composició de les unitats familiars o de convivència i a les necessitats de grups específics de població.
- b) La preservació del medi ambient, mitjançant un ús adequat del terreny, la gestió dels residus generats, la prevenció d'emissions i contaminació, i les altres mesures d'ecoeficiència que estableixi la legislació aplicable.
- c) L'aplicació de les mesures arquitectòniques i tecnològiques, viables econòmicament i socialment, que assegurin l'estalvi de recursos naturals, de materials i d'energia, que facilitin la reducció i gestió dels residus i que fomentin l'eficiència energètica dels edificis.
- d) La innovació en la concepció i el disseny de l'habitatge, que ha de permetre la flexibilitat en la utilització dels elements per a facilitar el treball domèstic i per a adequar-se als nous rols de gènere, i que ha de permetre també fer transformacions dins de l'habitatge per a adaptar-lo a les variacions en l'estructura familiar, si s'escauen. La dita innovació, en termes de perfeccionament, ha de facilitar la introducció de noves tecnologies.

2. Els requisits que estableix l'apartat 1 s'han d'incorporar progressivament a les condicions de qualitat que s'exigeixen als habitatges i als edificis i que regula la normativa d'habitabilitat, d'acord amb el que estableix l'article 22.2.

Article 24

El Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge

1. Per a garantir que els plantejaments a què fan referència els articles 22 i 23 es desenvolupin eficientment, el Govern ha de crear per decret el Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge, com a òrgan consultiu de caràcter tècnic amb funcions d'assessorament i proposta a l'Administració de la Generalitat i amb funcions eminentment tècniques de millorament de la qualitat arquitectònica de l'habitatge i dels diversos elements materials que el componen.

2. El Govern, a proposta del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, ha de determinar la composició i el funcionament del Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge. Hi han d'ésser representats l'Administració de la Generalitat i els col·legis professionals i les associacions professionals i empresarials relacionats amb la construcció d'habitatges.

3. El Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge ha de vetllar especialment per incrementar el nivell de qualitat dels projectes de construcció i rehabilitació d'habitatges i dels visats dels col·legis professionals, com a garante que els projectes compleixen les condicions d'habitabilitat establertes.

4. La composició del Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge ha de tendir a la paritat de gènere.

Article 25

Llibre de l'edifici

1. El llibre de l'edifici, que és l'instrument d'informació de la vida de l'edifici, ha d'incloure els aspectes següents:

a) Les característiques de l'edifici, de les instal·lacions i els serveis comuns i dels altres elements i materials, i també les qualitats i les garanties.

b) Els agents responsables del procés d'edificació i de la qualitat de l'edifici.

c) Les autoritzacions administratives d'ús o ocupació i les condicions dels subministraments i les instal·lacions permesos.

d) Les instruccions de conservació o manteniment i les exigències tècniques, ajustades a la normativa.

e) Les limitacions de l'ús, els riscos, les necessitats d'assegurança i les responsabilitats.

f) Les obres de millorament que es facin per a adaptar els habitatges a les exigències tecnològiques i de confort a què fa referència l'article 22.

g) Les actuacions arquitectòniques per a garantir la cohesió social, la sostenibilitat, l'ecoeficiència i la innovació, d'acord amb el que estableix l'article 23.

2. El model i el contingut del llibre de l'edifici, sens perjudici dels mínims que fixa aquesta llei, s'han d'establir per reglament. El llibre s'ha d'estructurar en apartats oberts en què s'ha de classificar, inscriure i arxivar tota la documentació gràfica i escrita de l'edifici, des del projecte de les obres fins al final de la vida útil de l'edifici. El llibre ha d'incloure, com a mínim, la documentació següent:

a) La documentació bàsica d'identificació de l'edifici i del règim legal, i també les modificacions successives.

b) La documentació final de l'obra executada i de les successives obres de reforma o canvi d'ús que s'executin.

c) La documentació relativa a la conservació, l'ús i el manteniment i la que generin la gestió de l'edifici i els controls tècnics periòdics obligatoris.

3. Els promotors han de lliurar el llibre de l'edifici a la persona adquirent si aquesta n'és propietària única. En posteriors transmissions, el llibre s'ha de lliurar sempre als nous

adquirents. En cas d'una comunitat de propietaris, s'ha de lliurar el llibre al president o presidenta, el qual ha de fer saber als propietaris que el tenen a llur disposició.

4. El promotor o promotora o el propietari o propietària únic de l'edifici ha de dipositar una còpia del llibre de l'edifici a l'oficina del Registre de la Propietat on estigui inscrit l'edifici. El compliment d'aquesta obligació s'ha de fer constar d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària. La còpia del llibre de l'edifici es pot presentar en suport informàtic i resta arxivada en el Registre de la Propietat durant la vida útil de l'edifici.

5. En el cas dels edificis existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei que no tinguin llibre de l'edifici, aquest és exigible en els supòsits i amb el contingut que s'estableixi per reglament.

6. Els registradors poden expedir, en paper o en suport informàtic, a petició dels interessats que acreditin un interès legítim, certificats dels llibres de l'edifici que tinguin a l'arxiu, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària.

Article 26

La cèdula d'habitabilitat

1. La cèdula d'habitabilitat i, en el cas dels habitatges amb protecció oficial, la qualificació definitiva són els documents específics que acrediten que un habitatge compleix les condicions de qualitat que estableix l'article 22 i que, en conseqüència, és apte per a ésser destinat a residència. Per a ocupar un habitatge, cal haver-ne obtingut prèviament aquesta acreditació.

2. En qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i successives transmissions, cal acreditar que l'habitatge compleix les condicions de qualitat, mitjançant el lliurament o la disposició de la cèdula d'habitabilitat vigent, de la qual presentació es pot exonerar en els supòsits i amb les condicions que estableix l'article 132.a.

3. La cèdula d'habitabilitat és el document que han d'exigir les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas, telecomunicacions i altres serveis, per a la contractació de serveis i subministraments a l'habitatge. En el cas d'habitatges amb protecció oficial destinats a primera ocupació, el document exigible és la qualificació definitiva.

4. La cèdula d'habitabilitat ha de distingir els nivells d'exigència segons que els habitatges siguin de nova construcció o preexistents. La vigència d'aquests nivells s'ha de determinar per reglament, mitjançant el decret d'habitabilitat corresponent.

5. La cèdula d'habitabilitat és atorgada pel departament competent en matèria d'habitatge, sens perjudici que en pugui delegar l'atorgament en els ens locals. En cap cas no es pot atorgar la cèdula d'habitabilitat si no es compleixen les condicions tècniques legalment exigides per la normativa d'habitabilitat.

5 bis. L'atorgament de la cèdula d'habitabilitat implica exclusivament que l'habitatge compleix els requisits tècnics d'habitabilitat de la normativa vigent i no suposa la legalització de les construccions pel que fa a l'adequació de l'ús d'habitatge a la legalitat urbanística. Per a protegir els drets dels adquirents, quan en la tramitació de la sol·licitud de la cèdula d'habitabilitat es posi de manifest que l'ús d'un immoble com a habitatge pot no adequar-se a la legalitat urbanística, s'ha de fer constar aquesta

circumstància en el document d'atorgament de la cèdula, i el fedatari públic ho ha de posar en coneixement de l'adquirent en el moment d'autoritzar el document de transmissió.

6. La pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat que estableixen aquesta llei i els reglaments que la despleguen comporta la revocació de la cèdula d'habitabilitat, sens perjudici de les mesures dirigides a la conservació i la rehabilitació de l'immoble i del règim sancionador que sigui aplicable.

7. Els habitatges amb activitats econòmiques es consideren habitatges a efectes de l'exigència de la cèdula d'habitabilitat.

Article 27

La llicència d'obres d'edificació i les condicions de qualitat del parc immobiliari

La llicència d'obres d'edificació garanteix que el projecte compleix les condicions de qualitat de l'habitatge i de l'edifici d'habitatges que estableix l'article 22.

Article 28

La inspecció tècnica dels edificis d'habitatges

1. Sens perjudici del que aquest capítol estableix amb relació al control de qualitat dels habitatges, l'adequació dels edificis d'habitatges als nivells de qualitat exigibles en cada moment s'ha d'acreditar mitjançant inspeccions tècniques que ha de promoure el departament competent en matèria d'habitatge, en coordinació amb els ens locals.

2. La inspecció tècnica d'un edifici és obligatòria si ho determinen el programa d'inspeccions de la Generalitat o els programes o les ordenances locals, i si l'edifici o els habitatges de l'edifici s'han d'acollir a programes públics de foment de la rehabilitació.

3. Els continguts i la vigència de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges s'han de determinar per reglament.

4. Per a acreditar l'estat de l'edifici, cal un informe signat per un tècnic o tècnica competent. L'Administració de la Generalitat pot contractar les tasques de control periòdic dels edificis amb els col·legis o les associacions professionals vinculats a l'edificació.

5. Els informes d'inspecció s'han de lliurar a l'Administració perquè aquesta determini, mitjançant el certificat d'aptitud i amb la col·laboració del col·legi professional corresponent, si l'edifici és apte per a ésser usat com a habitatge.

6. Les mancances respecte a les condicions exigibles comporten l'adopció de mesures correctores, que poden arribar, en situacions extremes de manca de seguretat per a les persones, al desallotjament i la clausura, sens perjudici de l'aplicació del que estableix l'article 35.3.

7. Les actuacions a què fan referència els apartats de l'1 al 6 s'han de fer sens perjudici dels altres controls en matèria de seguretat industrial que s'hagin de fer en un habitatge.

8. El Govern, en els plans i programes d'habitatges, ha d'establir línies d'ajut excepcionals per a propietaris d'edificis d'habitatges que tinguin dificultats importants per a assumir el cost de les inspeccions tècniques obligatòries.

Capítol II

Conservació i rehabilitació del parc immobiliari residencial

Secció Primera

Disposicions generals

Article 29

La conservació i la rehabilitació com a instruments per a garantir el dret a l'habitatge

El foment de la conservació, la rehabilitació i la gran rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial és objecte de l'actuació prioritària de la Generalitat i els ens locals per a garantir el dret a un habitatge digne i adequat.

Article 30

El deure de conservació i rehabilitació dels immobles

1. Els propietaris dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme.

2. Els arrendataris legals dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han d'usar d'una manera adequada i convenient.

3. Perquè els propietaris puguin complir el deure de conservació, els arrendataris dels habitatges els han de facilitar informació sobre l'estat de l'habitatge i la forma d'utilització i de manteniment quan els ho requereixin. Els contractes d'arrendament poden incorporar un calendari de visites del propietari o propietària per a comprovar l'estat de l'habitatge. El programa de visites s'ha d'adaptar a les necessitats de l'arrendatari o arrendatària i ha de mantenir l'equilibri entre el respecte degut a la seva intimitat i les necessitats d'informació del propietari o propietària.

4. Les obres en edificis existents d'ús residencial en les quals sigui exigible un projecte tècnic o una direcció tècnica per a obtenir la llicència no es poden autoritzar si no es preveu que, un cop executades, l'immoble complirà les condicions de qualitat que estableix l'article 22.

5. Per a assegurar el compliment del deure de conservació i rehabilitació, s'han d'adoptar les mesures de foment i d'intervenció administrativa que estableixen les seccions segona i tercera, i, si escau, les mesures sancionadores que estableix el títol VI. Si un incompliment es justifica objectivament per causes d'impossibilitat econòmica o, en el cas de propietaris d'habitatges de lloguer amb baixa rendibilitat, perquè

perceben rendes antigues provinents de contractes anteriors al 9 de maig de 1985, l'Administració ha d'intentar signar un conveni de rehabilitació d'acord amb el que estableix l'article 35.3.

6. S'entén que el propietari o propietària compleix el deure de conservació i rehabilitació si té vigent el certificat d'aptitud a què fa referència l'article 28.5.

Article 31

Els límits del deure de conservació i rehabilitació

1. El deure de conservació i rehabilitació no és exigible al propietari o propietària en els supòsits que la normativa urbanística estableix amb relació a la declaració de ruïna.

2. Les declaracions de ruïna han de contenir un pronunciament respecte a si la situació ha pogut derivar o no d'un incompliment previ del deure de conservació de l'edifici.

3. Si la situació de ruïna deriva d'un incompliment del deure de conservació i rehabilitació, s'ha d'incoar l'expedient sancionador corresponent, d'acord amb el que estableixen els articles 123 i 124. Una vegada transcorreguts dos anys des del moment de la resolució administrativa de declaració de ruïna sense que s'hagi substituït o rehabilitat l'edifici, sense causa justificada, l'Administració competent el pot incloure en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, amb les conseqüències que la normativa urbanística estableix per a aquest cas.

Article 32

L'expropiació o l'ocupació temporal en edificis en règim de propietat horitzontal

1. Si les obres, les instal·lacions o la implantació d'usos que s'han de fer en immobles en règim de propietat horitzontal per a complir el deure de conservació i rehabilitació fan necessària l'expropiació o l'ocupació temporal d'elements privatis o comuns d'ús privat, els interessats poden instar l'Administració competent a incoar un expedient amb aquesta finalitat.

2. El projecte que inclou la previsió de l'expropiació ha de contenir un informe tècnic i una memòria que acreditin i concretin la necessitat d'ocupació definitiva o temporal i que analitzin les vies d'actuació possibles i la justificació que no hi ha una alternativa menys carregosa per als drets de propietat. L'aprovació del projecte porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets afectats. La tramitació de l'expedient s'ha d'ajustar al procediment que estableixen la legislació urbanística i d'expropiació forçosa.

Article 33

Declaració d'inhabitabilitat

En els casos en què la utilització de l'habitatge comporti un perill per a la seguretat o la salut de les persones, sens perjudici de les mesures urgents de desallotjament que s'hagin d'adoptar, l'Administració competent pot declarar inhabitable l'edifici afectat. La declaració es pot fer amb caràcter provisional i cautelar, mentre s'esbrina l'abast del deteriorament, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu. En funció de la gravetat del deteriorament i de la consegüent possibilitat de rehabilitació, l'Administració ha d'adoptar les mesures d'intervenció establertes per aquest títol que siguin més adequades.

Article 34

Dret general d'informació i retorn dels ocupants

1. En els procediments administratius instruïts per a adoptar resolucions que obliguin o habilitin a executar obres per a conservar o rehabilitar els edificis, s'ha de donar audiència als ocupants legals i s'han de determinar les repercussions que el procediment pot tenir sobre la situació d'ocupació.
2. Amb caràcter general, els ocupants legals que tinguin llur residència habitual en edificis objecte de conservació i rehabilitació o en edificis declarats en ruïna per una resolució administrativa, si no són responsables del deteriorament, tenen el dret de retorn, que va a càrrec del propietari o propietària de l'immoble, d'acord amb el que estableix, si escau, la legislació urbanística, hipotecària i d'arrendaments urbans.

Secció segona

Foment de la conservació i de la rehabilitació

Article 35

Plans de foment de la rehabilitació

1. En els plans d'habitatge, el Govern ha d'incloure subvencions directes, avantatges fiscals o actuacions convingudes amb propietaris i llogaters, entre altres programes o mesures específics per a fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges i d'edificis d'habitatges.
2. El pla de rehabilitació d'habitatges, que s'ha d'aprovar per decret, és l'instrument vertebrador de les polítiques dirigides a la conservació i la rehabilitació del parc d'habitatges i ha d'establir el sistema i el calendari perquè sigui revisat i actualitzat. Aquest pla es pot integrar en el conjunt d'instruments de planejament sectorial que estableixen l'article 11 i els que hi concordin.
3. El pla de rehabilitació d'habitatges ha d'incloure actuacions per a rendibilitzar el parc privat d'habitatges de lloguer amb baixa rendibilitat a causa de l'existència de contractes anteriors al 9 de maig de 1985, de pròrroga forçosa. Aquestes actuacions han de consistir en l'establiment de convenis entre l'administració competent i els propietaris. Els convenis poden establir, amb l'estudi econòmic previ de la finca, ajuts per a compensar els diferencials entre els lloguers percebuts i els lloguers que assegurarien l'equilibri econòmic. Els propietaris que estableixin un conveni amb el departament competent en matèria d'habitatge s'han de comprometre a llogar els habitatges desocupats de la finca, si n'hi ha, en règim de lloguer protegit i a respectar als llogaters amb contractes de pròrroga forçosa el dret de romandre en l'habitatge.

Article 36

Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació

1. Els municipis, per a promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per a evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social, poden delimitar àrees de conservació i rehabilitació, amb un tràmit previ d'informació pública i d'audiència a les altres administracions concernides. La documentació de la delimitació ha d'incloure:

a) Una memòria explicativa i justificativa, que ha d'incorporar les dades urbanístiques de l'àrea i una explicació de l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles.

b) Els plànols d'informació i de delimitació de l'àrea.

c) La relació de les propietats afectades, d'acord amb la informació que consti en el cadastre i en el Registre de la Propietat.

2. La declaració d'àrea de conservació i rehabilitació porta implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats als fins d'expropiació i d'imposició de servituds o d'ocupació temporal dels terrenys, si les necessitats, els mitjans economicofinancers de què hom disposa, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies concurrents justifiquen la conveniència del mecanisme expropiatori.

3. L'acord de declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació ha d'establir, expressament, els drets i deures del propietari o propietària i dels ocupants legals i les habilitacions de les administracions públiques, en el marc del que estableix l'article 37.

4. Si la declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació comporta l'obtenció de finançament procedent del Govern de la Generalitat o del Govern de l'Estat mitjançant els plans d'habitatge convinguts, la delimitació s'ha de fer d'acord amb el departament competent en matèria d'habitatge o de política territorial.

5. La delimitació que afecti més d'un terme municipal pot ésser promoguda pels municipis interessats o pels departaments competents, que han de consultar prèviament els municipis. Els corresponents òrgans urbanístics de la Generalitat, d'acord amb les directrius del departament competent i seguint el procediment que estableix la legislació urbanística, tramiten la delimitació.

6. Per decret del Govern, si l'ens o els ens locals afectats no actuen, el departament que ha fet la declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot aprovar-ne la delimitació i subrogar les tasques municipals a què fa referència aquest article.

7. La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació es pot adoptar en el marc de les polítiques dirigides a la rehabilitació i la promoció específiques de barris i àrees urbanes que requereixin una atenció especial a què fa referència la Llei 2/2004, del 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial. Així mateix, s'inclouen en aquest concepte les àrees de rehabilitació integral i les àrees de rehabilitació de centres històrics que s'hagin delimitat i declarat prenent com a base marcs de la política d'habitatge anteriors, si no se n'ha completat el programa d'actuacions.

Article 37

Abast de la declaració

La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot comportar:

a) L'aprovació de normes, plans i programes de conservació i rehabilitació d'habitatges que especifiquin justificadament el deure de conservació i rehabilitació de tots o alguns immobles concrets inclosos en l'àrea delimitada.

b) L'adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació. Si el cost de les obres supera el límit del deure imputable als propietaris,

la Generalitat o els ens locals poden sufragar, a sol·licitud dels propietaris, la part d'excés i suspendre, si escau, els procediments de declaració de ruïna iniciats.

c) La incorporació del que estableix l'article 15 amb relació a l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

d) L'exigència que qualsevol procediment iniciat davant l'Administració de l'Estat a l'empara de la legislació d'arrendaments urbans per a obtenir l'autorització per a enderrocar immobles ocupats hagi de tenir un informe favorable del departament competent en matèria d'habitatge que ponderi la necessitat d'incrementar d'una manera immediata el parc residencial.

e) La creació d'un òrgan administratiu o un ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació, mobilitzi els sectors concernits i assessori i protegeixi els drets dels ocupants legals dels immobles residencials, especialment si pateixen situacions de pressió per a fer-los abandonar els immobles.

f) La subscripció de convenis de rehabilitació, d'acord amb l'article 39, que es poden dotar amb un fons econòmic específic.

g) L'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i d'acord amb el que estableixi la mateixa declaració.

Secció tercera

Mesures d'intervenció administrativa

Article 38

Ordres d'execució

1. La Generalitat i els ens locals, per a fer complir els deures que estableix aquest títol, poden ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament d'ús que calguin. Les ordres d'execució han d'ésser motivades, i s'han de concretar els defectes que ha d'esmenar el destinatari o destinatària.

2. Les ordres d'execució s'han d'ajustar al que estableix aquesta llei i han de complir el principi de proporcionalitat administrativa. Així mateix, s'ha de donar audiència a les persones interessades.

3. L'incompliment injustificat d'una ordre d'execució habilita l'Administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents, sens perjudici del que estableixen els articles 39 i 40:

a) L'execució subsidiària, amb la valoració prèvia per l'Administració del cost de les actuacions d'execució. L'import de la valoració es pot liquidar provisionalment, a reserva de la liquidació definitiva.

b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 113.

Article 39

Convenis de rehabilitació

1. Les mesures d'intervenció administrativa dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació, i també les declaracions d'àrees de conservació i rehabilitació a què fa referència l'article 36, poden donar lloc a un conveni de rehabilitació entre l'Administració i les persones interessades en el procediment.

2. El conveni de rehabilitació ha d'incloure el programa d'actuacions de conservació i rehabilitació que s'han d'executar, especificant si són subvencionades o a fons perdut, i les obligacions concretes que assumeix cadascuna de les parts. En tot cas, el propietari o propietària s'ha de comprometre a executar immediatament les obres dirigides a garantir les condicions bàsiques de seguretat.
3. Els plans de rehabilitació d'habitatges que aprovi el Govern han d'establir una línia específica d'ajuts per a atendre els convenis de rehabilitació.
4. Els ajuts que comprometi l'Administració poden comportar que l'immoble o una part d'aquest es destini a habitatge amb protecció oficial. També es poden fixar mecanismes de recuperació dels ajuts per al cas en què es produeixi una transmissió onerosa de l'immoble, d'acord amb el que estableixin els plans de rehabilitació.
5. Els continguts del conveni de rehabilitació han d'ésser una condició especial de la llicència d'obres corresponent.
6. El conveni de rehabilitació pot contenir una clàusula de subjecció al dret de tanteig i retracte de les transmissions que es produeixin després d'haver-se subscrit, si no s'ha delimitat prèviament una àrea amb aquests efectes.
7. L'incompliment del conveni de rehabilitació dóna lloc a la seva resolució i pot comportar la prohibició temporal de l'ús residencial, multes coercitives, l'execució subsidiària a càrrec dels obligats i la inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar. La resolució del conveni no deixa sense efectes, en cap cas, la destinació dels habitatges amb protecció oficial previstos.
8. Els pactes amb transcendència real s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat.

Article 40

Expropiació per incompliment del deure de conservació i rehabilitació

1. Un cop exhaurides les vies de foment i coercitives que estableix aquest títol, en els àmbits qualificats pel Pla territorial sectorial d'habitatge com d'una forta i acreditada demanda residencial, l'administració competent pot acordar l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació si aquest incompliment comporta un risc per a la seguretat de les persones, sempre que s'hagin garantit, als propietaris que en demostrin la necessitat, els ajuts públics suficients per a fer front al cost del deure de rehabilitació de llur habitatge.
2. Per a exercir la potestat expropiatòria, s'ha d'instruir prèviament el corresponent expedient de declaració d'incompliment de la funció social de la propietat.
3. En l'execució de les mesures que estableixen els apartats 1 i 2, el departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament.

Capítol III

Utilització anòmla dels habitatges

Article 41

Detecció d'utilitzacions i situacions anòmlas dels habitatges

1. Són utilitzacions anòmlas d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges:
 - a) La desocupació permanent, que defineix l'article 3.d.

- b) La sobreocupació, que defineix l'article 3.e.
2. L'infrahabitatge, que defineix l'article 3.f, és una situació anòmala.
3. L'administració competent, si té constància que un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitza d'una manera anòmala o que un immoble està en una situació anòmala, ha d'obrir l'expedient administratiu pertinent per a fer els actes d'instrucció necessaris per a determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals ha de dictar la resolució.
4. En la detecció de les utilitzacions i les situacions anòmales dels habitatges, s'han de tenir en compte especialment:
- a) Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.
 - b) Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.
 - c) La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar les comprovacions de l'Administració si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.
 - d) Els anuncis publicitaris.
5. Un cop detectada la utilització o situació anòmala, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, l'administració competent pot sol·licitar informació relativa a:
- a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
 - b) Els consums anormals d'aigua, gas i electricitat.
6. Amb la finalitat a què fa referència l'apartat 5, els responsables dels registres públics i les companyies subministradores han de facilitar les dades requerides.

Article 42

Actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges

1. La Generalitat, en coordinació amb les administracions locals, ha d'impulsar polítiques de foment per a potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, ha de vetllar per a evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i ha d'aprovar els programes d'inspecció corresponents.
2. S'han de donar garanties als propietaris dels habitatges buits o permanentment desocupats sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.
3. S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.
4. Els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió, dins de programes específicament destinats a aquesta finalitat en els plans d'habitatge.

5. L'Administració pot adoptar mesures altres que les que estableixen els apartats de l'1 al 4, entre les quals les de caràcter fiscal, amb els mateixos objectius d'incentivar l'ocupació dels habitatges i penalitzar-ne la desocupació injustificada.

6. [No vigent].

7. [No vigent].

Article 43

Actuacions per a evitar la sobreocupació dels habitatges

1. La Generalitat i els ens locals han d'impulsar polítiques orientades a eradicar les situacions de sobreocupació dels habitatges i han d'actuar sobre els responsables directes i les causes d'aquestes situacions. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar per evitar que els habitatges siguin sobreocupats.

2. En el cas de zones amb una alta concentració d'habitatges sobreocupats, les administracions competents les poden delimitar i declarar àrees de tanteig i retracte, d'acord amb el que estableix l'article 15, i les poden declarar àrees de conservació i rehabilitació, d'acord amb el que estableixen els articles 36 i 37.

3. La constatació de situacions de sobreocupació pot comportar la imposició als responsables de les sancions que estableix aquesta llei. En tot cas, s'ha de donar audiència prèvia al propietari o propietària si s'acredita que ha consentit expressament la sobreocupació. Sens perjudici d'això, les administracions poden expropiar temporalment l'usdefruit dels habitatges sobreocupats per a llogar-los posteriorment en les condicions adequades.

4. Amb els efectes a què fan referència els apartats de l'1 al 3, per a emprendre accions correctores de la situació, els propietaris d'habitatges presumptament sobreocupats poden demanar l'ajut de l'administració competent, la qual, en el procés de comprovació corresponent, d'acord amb el que estableix l'article 41.5, pot obtenir del padró d'habitants la informació pertinent sobre les persones empadronades.

5. Per a controlar millor les situacions de sobreocupació, es poden establir acords de col·laboració amb les associacions i els col·legis professionals que actüin en el mercat immobiliari.

6. En les actuacions per a corregir situacions de sobreocupació, les administracions públiques han de preveure les mesures adequades per a acollir les persones afectades per aquesta circumstància en la mesura que puguin i que ho permetin els recursos disponibles. Amb aquesta finalitat, han d'establir els programes i acords de cooperació i de col·laboració pertinents amb els serveis d'atenció social competents i els serveis de mediació a què fa referència l'article 69.

7. Si cal restituir l'estat d'habitabilitat exigible dels habitatges sobreocupats, l'Administració local, directament o amb el suport de la Generalitat, pot executar subsidiàriament les obres de reparació necessàries.

Article 44

Actuacions per a evitar les situacions d'infrahabitatge

1. Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a eradicar les situacions d'infrahabitatge. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar per evitar que immobles en situació d'infrahabitatge siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges.

2. En el cas de zones amb una alta concentració d'infrahabitatges, les administracions competents les poden delimitar i declarar àrees de conservació i rehabilitació, d'acord amb el que estableixen els articles 36 i 37.

3. La declaració d'infrahabitatge s'ha d'acordar, tramitant-ne prèviament l'expedient contradictori, d'acord amb el procediment que estableix la legislació de procediment administratiu. Aquesta declaració es pot inscriure en el Registre de la Propietat. Si implica una prohibició de disposar de l'habitatge en els termes de l'apartat 1, té el mateix règim legal que les que estableix l'article 26.1 de la Llei hipotecària de l'Estat i s'ha de fer constar en el Registre de la Propietat d'acord amb el que estableixi la norma sectorial aplicable.

4. Per a controlar millor les situacions d'infrahabitatge, es poden establir acords de col·laboració amb les associacions i els col·legis professionals que actuen en el mercat immobiliari.

5. En les actuacions per a corregir situacions d'infrahabitatge, les administracions públiques han de preveure les mesures adequades per a acollir les persones que ocupen aquests immobles amb contractes de lloguer o amb cessió d'ús. Amb aquesta finalitat, han d'establir els programes i acords de cooperació i de col·laboració pertinents amb els serveis d'atenció social competents.

Títol IV

De la protecció dels consumidors i els usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari

Capítol I

Disposicions generals

Article 45

Igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge

1. Totes les persones han de poder accedir a un habitatge i ocupar-lo, sempre que compleixin els requeriments legals i contractuals aplicables a cada relació jurídica, sense patir discriminacions, directes o indirectes, ni assetjament.

2. En compliment del precepte a què fa referència l'apartat 1, les administracions públiques han d'adoptar les mesures pertinents, aplicables a totes les persones i a tots els agents, tant del sector públic com del sector privat.

3. Són objecte específic de l'acció protectora a què fa referència l'apartat 2 les situacions i les actuacions següents:

a) La discriminació directa, que es produeix quan una persona rep, en algun aspecte relacionat amb l'habitatge, un tracte diferent del rebut per una altra persona en una situació anàloga, sempre que la diferència de tracte no tingui una finalitat legítima que la justifiqui objectivament i raonablement i els mitjans emprats per a assolir aquesta finalitat siguin adequats i necessaris.

b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, un

criteri o una pràctica aparentment neutres ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge. No hi ha discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement i els mitjans emprats per a assolir aquesta finalitat són adequats i necessaris.

c) L'assetjament immobiliari, entès com tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatícia és indicatiu d'assetjament immobiliari.

d) La utilització d'un infrahabitatge com a residència, la sobreocupació i qualsevol forma d'allotjament il·legal.

Article 46

Acció protectora de les administracions

1. Les mesures protectores que han d'adoptar les administracions públiques poden consistir en l'adopció d'accions positives en favor de col·lectius i persones vulnerables, la prohibició de conductes discriminatòries i l'exigència de l'eliminació d'obstacles i restriccions a l'exercici del dret a l'habitatge i d'ajustaments raonables per a garantir el dret a l'habitatge.

2. S'entén per ajustaments raonables les mesures dirigides a atendre les necessitats singulars de determinades persones per a facilitar-los, sense imposar una càrrega desproporcionada, la inclusió social i el gaudi del dret a l'habitatge en igualtat de condicions amb la resta de persones.

3. Per a establir si una càrrega és proporcionada o no ho és, les administracions públiques han de tenir en compte el cost de les mesures, els efectes discriminatoris que comporti no adoptar-les, les característiques de la persona física o jurídica, l'entitat o l'organització que les ha de posar en pràctica i la possibilitat d'obtenir finançament oficial o qualsevol altre ajut.

4. Les administracions públiques competents poden establir un règim d'ajuts públics per a contribuir a finançar les despeses derivades de l'obligació d'aplicar els ajustaments raonables a què fa referència aquest article.

Article 47

Càrrega de la prova

En els procediments de denúncia de discriminació en l'exercici del dret a l'habitatge en què la part denunciada o demandant al·lega fets i aporta indicis que permeten presumir l'existència de discriminació, l'òrgan competent, després d'apreciar-los, tenint en compte la disponibilitat i la facilitat probatòria que correspon a cada una de les parts i el principi d'igualtat de les parts, ha d'exigir a la part denunciada o demandada que aporti una justificació objectiva i raonable que provi suficientment que en la seva actuació o com a conseqüència de la seva inactivitat no s'ha infringit el dret a l'igualtat.

Article 48

Legitimació

A fi de fer efectius els drets establerts per aquest títol, sens perjudici de la legitimació individual de les persones afectades, les persones jurídiques habilitades legalment per a defensar els drets i els interessos legítims col·lectius poden actuar en nom i en interès de les persones que els ho autoritzin en un procés determinat.

Capítol II

Activitats professionals vinculades amb l'habitatge

Secció primera

Agents que intervenen en el procés d'edificació i rehabilitació d'habitatges

Article 49

Agents que intervenen en l'edificació i la rehabilitació. Règim jurídic

1. Els agents que intervenen en el procés d'edificació i rehabilitació d'habitatges són els que estableixen la normativa d'ordenació de l'edificació i aquesta llei.
2. Els agents que intervenen en el procés d'edificació i rehabilitació d'habitatges estan subjectes al règim jurídic i a les obligacions que estableixen la Llei de l'Estat 38/1999, del 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, aquesta llei, la normativa sectorial específica, la normativa en matèria de prevenció de riscos laborals i el contracte que n'origina la intervenció.

Article 50

Els promotors d'habitatges

1. Són promotors d'habitatges les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que, individualment o col·lectivament, decideixen, impulsen, programen i financen, encara que sigui ocasionalment, amb recursos propis o aliens, obres d'edificació o rehabilitació d'habitatges, tant si són per a ús propi com si són per a fer-ne posteriorment la transmissió, el lliurament o la cessió a tercers per qualsevol títol.
2. Són obligacions dels promotors d'habitatges:
 - a) Tenir sobre el solar on s'ha de construir o sobre l'immoble que s'ha de rehabilitar la titularitat d'un dret que els faculti per a fer les obres corresponents.
 - b) Disposar del projecte tècnic de l'obra i obtenir les llicències d'edificació i les autoritzacions administratives preceptives.
 - c) Lliurar als adquirents dels habitatges la documentació i la informació exigibles, en els termes que estableix aquesta llei. En el cas dels autopromotors, l'obligació correspon als constructors.
 - d) Subscriure les assegurances i les garanties que siguin establertes per l'ordenament jurídic. Aquesta obligació no és exigible als autopromotors individuals d'un únic habitatge unifamiliar per a ús propi. Tanmateix, si l'habitatge és objecte de transmissió entre vius en el termini de deu anys, els autopromotors estan obligats a contractar les assegurances i les garanties pel temps que resti per completar els deu anys, llevat que els adquirents els n'exonerin expressament.
 - e) Subscriure una pòlissa d'assegurança o un aval que garanteixi la devolució de les quantitats rebudes a compte del preu total convingut, ja siguin qualificades amb el nom

d'arres, senyal o reserva o amb qualsevol altra denominació, en el cas que s'incompleixi l'obligació de lliurar l'habitatge en les condicions pactades; en el cas que les obres no comencin o acabin, sigui per la causa que sigui, en el termini convingut; en el cas que no s'obtingui la cèdula d'habitabilitat; en el cas que hi hagi hagut una doble venda, o en el cas que l'habitatge s'hagi transmès a tercers protegits per la publicitat registral.

3. La devolució a què fa referència l'apartat 2.e ha de comprendre no només la quantitat lliurada a compte, sinó també els interessos moratoris que s'acreditin des de la data en què es va cobrar fins al moment en què es faci efectiva la devolució, sens perjudici de les indemnitzacions que puguin correspondre als adquirents per l'incompliment dels venedors.

4. En el cas de promocions en règim de comunitat de propietaris o de societat cooperativa constituïda legalment, s'ha de garantir la devolució de les quantitats destinades a l'adquisició del sòl on s'hagin d'emplaçar els habitatges que s'hagin percebut de les persones físiques integrades en la comunitat o la societat corresponents.

Article 51

Els promotors socials d'habitatges

1. Als efectes d'aquesta llei, són promotors socials d'habitatges els promotors que, complint els requisits establerts per l'article 50, porten a terme promocions d'obra nova o de rehabilitació d'habitatges que, a l'empara dels plans d'habitatge, s'orienten a incrementar l'oferta d'habitatges amb protecció oficial a Catalunya, de manera principal, habitual, estable en el temps i concertada amb el Govern.

2. Tenen la condició de promotors socials d'habitatges:

a) L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.

b) Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos.

c) Els promotors privats d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, sempre que compleixin els criteris d'homologació que siguin establerts per reglament.

3. El Govern, a proposta del departament competent en matèria d'habitatge, ha d'establir el procediment d'homologació dels promotors socials d'habitatges, que no poden haver estat sancionats per incompliment greu o molt greu de la normativa en matèria de seguretat i salut en el treball.

4. L'homologació a què fa referència l'apartat 3 requereix, en el cas de les cooperatives d'habitatges, l'informe emès per la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya.

5. Els promotors d'habitatges destinats a lloguer han de garantir, com a mínim, per a obtenir l'homologació a què fa referència l'apartat 3:

a) La capacitat organitzativa suficient, destinada específicament a gestionar el lloguer dels habitatges.

b) La capacitat econòmica suficient, en forma de recursos propis que en garanteixin la solvència econòmica a llarg termini.

6. Els promotors d'habitatges de compravenda han de complir com a mínim, per a obtenir l'homologació a què fa referència l'apartat 3, les condicions següents:

a) Fer constar als estatuts la dedicació a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.

b) Haver-se dedicat amb preponderància, dins el conjunt d'habitatges que hagin promogut els vint anys anteriors, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.

7. Els promotors socials d'habitatges han de convenir amb el departament competent en matèria d'habitatge les promocions d'habitatges amb protecció oficial i el sistema de finançament per a portar-les a terme i han de convenir amb l'Institut Català del Sòl l'obtenció del sòl necessari.

Article 52

Els constructors d'habitatges

1. Als efectes d'aquesta llei, són constructors d'habitatges les persones físiques o jurídiques que assumeixen contractualment davant els promotors d'habitatges el compromís d'executar amb mitjans humans i materials, propis o aliens, obres totals o parcials d'edificació o rehabilitació d'habitatges, amb subjecció al projecte i al contracte corresponents.

2. Les funcions dels promotors d'habitatges i dels constructors d'habitatges poden ésser assumides per una mateixa persona, física o jurídica.

3. El Govern, a fi d'afavorir la transparència en el sector de l'habitatge i la protecció dels consumidors, ha de promoure la creació d'un registre de constructors d'habitatges, en els termes que estableix l'article 56.

4. Els constructors d'habitatges que s'inscriuen en el registre a què fa referència l'apartat 3 han d'assumir un triple compromís: han de documentar les obres que hagin de fer, prestar una atenció especial a la prevenció de riscos laborals i establir un sistema d'atenció al consumidor.

5. Són obligacions dels constructors d'habitatges:

a) Executar l'obra amb subjecció al projecte, al pla de seguretat, a la legislació aplicable i a les instruccions del director o directora d'obra, del director o directora d'execució de l'obra i del coordinador o coordinadora en matèria de seguretat i salut en el treball, a fi d'obtenir la qualitat exigida en el projecte i la qualitat derivada de la responsabilitat social.

b) Tenir la titulació o la capaciació professional requerides per a complir les condicions exigibles legalment per a actuar com a constructors.

- c) Designar el cap o la cap d'obra, que assumeix la representació tècnica dels constructors en l'obra i que ha de tenir la titulació i l'experiència adequades a les característiques i la complexitat de l'obra.
- d) Assignar a l'obra els mitjans humans i materials requerits.
- e) Formalitzar les subcontractacions de determinades parts o instal·lacions de l'obra dins els límits establerts en el contracte i a la normativa aplicable.
- f) Facilitar al director o directora d'execució de l'obra les dades i els documents necessaris per al control de qualitat.
- g) Signar l'acta de replantejament o de començament de l'obra i l'acta de recepció de l'obra.
- h) Facilitar al director o directora de l'obra les dades necessàries per a l'elaboració de la documentació de l'obra executada.
- i) Subscriure les assegurances i les garanties que siguin establertes per l'ordenament jurídic.
- j) Respondre directament davant els promotors de l'adequació de l'obra al projecte i al contracte, amb relació a l'actuació de les persones físiques o jurídiques amb les que subcontracti determinades parts o instal·lacions.
- k) Estar inscrits en el Registre d'Empreses Acreditades, creat per la Llei de l'Estat 32/2006, del 18 d'octubre, reguladora de la subcontractació en el sector de la construcció.

Secció segona

Agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris

Article 53

Agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris. Règim jurídic

1. Als efectes d'aquesta llei, els agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris són els administradors de finques i els agents immobiliaris.
2. Els agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris estan subjectes al règim jurídic i a les obligacions que estableix aquesta llei, sens perjudici del que determina la normativa sectorial específica.

Article 54

Els administradors de finques

1. Als efectes d'aquesta llei i de les activitats que regula, són administradors de finques les persones físiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda a prestar serveis d'administració i d'assessorament als titulars de béns immobles i a les comunitats de propietaris d'habitatges.
2. Els administradors de finques, per a exercir llur activitat, han de tenir la capacitació professional requerida i han de complir les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles, amb el benentès que la pertinença al col·legi professional corresponent els habilita per a exercir la professió.
3. Els administradors de finques que compatibilitzen llur activitat amb la prestació de serveis de transacció immobiliària d'operacions de compravenda, permuta o cessió de

béns immobles altres que el traspàs o l'arrendament dels béns que administren tenen la condició d'agents immobiliaris, als efectes d'aquesta llei, i han de complir els requisits que estableix l'article 55.

4. Els administradors de finques que presten serveis de mediació en operacions d'arrendament respecte als béns sobre els quals tenen encomanada l'administració no estan subjectes al compliment dels requisits que estableix l'article 55.

5. Els administradors de finques, en el desenvolupament de llur activitat professional, han d'actuar amb eficàcia, diligència, responsabilitat i independència professionals, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis ètics establerts en el sector, amb una consideració especial envers la protecció dels drets dels consumidors establerts per aquest títol.

6. Per a garantir els drets dels consumidors, els administradors de finques han de subscriure una assegurança de responsabilitat civil, que poden constituir per mitjà del col·legi o associació professional corresponent.

Article 55

Els agents immobiliaris

1. Als efectes d'aquesta llei i de les activitats que regula, són agents immobiliaris les persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda, dins el territori de Catalunya, a prestar serveis de mediació, assessorament i gestió en transaccions immobiliàries amb relació a operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i dels drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.

2. Poden exercir com a agents immobiliaris:

a) Els agents de la propietat immobiliària que compleixen els requisits de qualificació professional que estableixen llur normativa específica i aquesta llei.

b) Totes les persones físiques o jurídiques que tinguin la capacitació professional requerida i compleixin les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles.

3. Els agents immobiliaris, per a poder exercir, han de:

a) Disposar d'un establiment obert al públic a aquest efecte, llevat que la comercialització dels serveis immobiliaris s'efectuï a distància per via electrònica o telemàtica, en el qual cas cal acreditar una adreça física de l'agent responsable.

b) Estar en possessió de la capacitació professional que se'ls exigeixi legalment. En cas de tractar-se de persones jurídiques, la capacitació és exigible als administradors o, si s'escau, als membres del consell d'administració.

c) Constituir i mantenir una garantia, amb vigència permanent, que els permeti respondre de les quantitats que rebin en l'exercici de llur activitat medidora mentre no les posin a disposició dels destinataris. Per a determinar l'import de la garantia cal tenir en compte el nombre d'establiments que cada agent mantingui oberts al públic.

Per reglament es poden establir les modalitats que pot adoptar i els criteris de fixació del risc que ha de cobrir la dita garantia. En el cas dels agents col·legiats o associats, la garantia es pot constituir per mitjà del col·legi o l'associació professional a què pertanyin.

d) Constituir i mantenir una pòlissa de responsabilitat civil, amb vigència permanent, que els permeti respondre de l'exercici de l'activitat medidora. El capital que ha d'assegurar la pòlissa s'ha de determinar per reglament, tenint en compte el nombre d'establiments que cada agent mantingui oberts al públic. La pòlissa d'assegurança pot ésser individual o bé, en el cas dels agents col·legiats o associats, la pòlissa col·lectiva que tingui concertada el col·legi o l'associació professional a què pertanyin.

4. El Govern, a fi d'afavorir la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció dels consumidors, ha de crear un registre obligatori d'agents immobiliaris, en els termes que estableix l'article 56.

5. Són obligacions dels agents immobiliaris:

a) Actuar amb diligència, responsabilitat i independència professionals, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis ètics establerts en el sector i amb una consideració especial envers la protecció dels drets dels consumidors i usuaris d'habitatges, i no fer referències ni emprar noms, en cap cas, que induïxin o puguin induir els consumidors o usuaris a error respecte a la veritable naturalesa de l'empresa o l'establiment o dels serveis que presten.

b) Abans d'iniciar una oferta d'un immoble, subscriure amb els propietaris d'habitatges que els encomanin la transacció d'un habitatge una nota d'encàrrec que els habiliti per a fer-ne oferta i publicitat, per a percebre quantitats o per a formalitzar amb tercers qualsevol precontracte o contracte.

6. Els agents immobiliaris no poden fer oferta ni publicitat d'immobles de tercers si no han subscrit abans la nota d'encàrrec a què fa referència l'apartat 5.b, en la qual han de constar necessàriament les dades següents:

a) La identitat de l'agent i el número d'inscripció en el registre d'agents immobiliaris.

b) La identitat dels propietaris de l'immoble i, si s'escau, la de llur representant.

c) El termini de durada de l'encàrrec.

d) La descripció de l'operació encomanada.

e) La identificació de la finca o de les finques, amb especificació de les dades registrals, les càrregues, els gravàmens i les de qualsevol naturalesa.

f) El règim de protecció de l'habitatge, si s'escau.

g) El preu de l'oferta.

h) Els aspectes jurídics que afectin l'immoble d'una manera rellevant, que la persona que encarrega la transacció ha de posar de manifest, sota la seva responsabilitat, sobretot pel que fa a procediments judicials pendents per qüestions relacionades amb l'immoble.

i) La retribució de l'agent i la forma de pagament. La retribució de l'agent ha de consistir en un percentatge del preu o en un import fix i en cap cas no es pot percebre retribució de les dues parts que intervenen en la transacció per la mateixa operació, llevat que hi hagi un acord exprés en aquest sentit.

j) Els drets i les obligacions de les parts, amb indicació de les facultats concedides a l'agent.

7. Els agents immobiliaris, abans de subscriure amb tercers qualsevol document relatiu a la transacció d'un immoble, han d'haver verificat les dades facilitades pels propietaris mandants i la titularitat, les càrregues i els gravàmens registrals del bé.

8. D'acord amb el que disposa la normativa reguladora dels fulls de reclamació i denúncia als establiments comercials i en l'activitat de prestació de serveis, els agents immobiliaris no col·legiats han de tenir a disposició dels consumidors fulls oficials de reclamació i denúncia, i han de tenir en un lloc visible de llurs establiments un cartell informador de l'existència dels fulls.

Capítol III

Registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge

Article 56

Caràcter dels registres

1. Es poden crear registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge. Les característiques i el desenvolupament d'aquests registres s'ha de determinar per reglament, de manera concertada amb els col·legis professionals vinculats i tenint en compte els estatuts i la reglamentació dels dits col·legis.

2. Els registres d'homologació poden ésser de caràcter voluntari o obligatori i responen a la tipologia dels agents. Els de caràcter obligatori són registres administratius adscrits al departament competent en matèria d'habitatge.

3. La inscripció dels agents en els registres s'ha d'efectuar en els termes i segons el procediment que s'aprovi per reglament. Per a inscriure-s'hi, els agents han d'acreditar que llur activitat s'ajusta als requisits i les qualificacions establerts per aquesta llei i als que s'estableixin per reglament.

4. La manca d'inscripció en els registres d'homologació no afecta la validesa dels contractes ni la resta d'actuacions que s'hagin pogut efectuar amb la intervenció de l'agent.

5. El reglament dels registres ha de concretar les condicions i el procediment per a la comprovació dels assentaments, la renovació i la resolució d'aquests i la resta d'aspectes de funcionament.

Article 57

Distintiu d'inscripció als registres

Els titulars dels registres han de crear un distintiu i una placa amb un format i unes característiques específiques que ha d'ésser col·locada en un lloc visible per al públic en cada un dels locals dels agents inscrits, i també en el paper comercial i en la publicitat dels agents. En el dit distintiu ha de constar el número d'inscripció dels agents en el registre corresponent. Els professionals col·legiats en exercici que exerceixen estatutàriament les funcions descrites pel capítol II poden compartir el distintiu del registre amb el distintiu col·legial i el número de col·legiat.

Capítol IV

Publicitat de l'habitatge

Article 58

La publicitat i el seu caràcter vinculant

1. Tots els agents que intervenen en l'edificació i la rehabilitació d'habitatges i la prestació de serveis immobiliaris que tenen algun dret per a la transmissió, l'arrendament i la cessió dels habitatges, com ara els promotors, els propietaris, els agents immobiliaris i els administradors de finques, s'han de subjectar a la normativa que prohibeix la utilització de publicitat il·lícita i, especialment, a les normes reguladores de la publicitat que estableix aquesta llei.

2. S'entén per publicitat tota forma de comunicació adreçada als consumidors o al públic en general amb la finalitat de promoure de manera directa o indirecta la transmissió, l'arrendament i qualsevol altra forma de cessió d'habitatges a títol oneros.

3. L'oferta, la promoció i la publicitat adreçades a la venda o l'arrendament d'habitatges s'han d'ajustar als principis de veracitat, de manera que no ocultin dades fonamentals dels objectes a què es refereixen i no induïxin o puguin induir els destinataris a cap error amb repercussions econòmiques.

4. Les dades, les característiques i les condicions relatives a la construcció, la situació, els serveis, les instal·lacions, l'adquisició, la utilització i el pagament dels habitatges que s'inclouen en l'oferta, la promoció i la publicitat són exigibles ulteriorment pel comprador, encara que no figurin expressament en el contracte de transmissió.

5. Es prohibeix expressament la comercialització i la publicitat d'immobles per compte d'altre sense tenir prèviament la nota d'encàrrec corresponent.

Article 59

Mencions obligatòries

En tota publicitat, l'agent ha de fer constar necessàriament:

- a) La localització de l'habitatge.
- b) L'estat de l'habitatge ofert, i si ja és acabat, en fase de construcció o només projectat, en cas d'obra nova.
- c) El número i la data de caducitat de la llicència d'obres, en el cas de la primera transmissió d'habitatges en edificis acabats o en obres.
- d) La superfície útil i la superfície construïda, en el cas d'habitatges de nova construcció. En cas d'annexos, la superfície d'aquests s'ha de fer constar de manera diferenciada.
- e) El número de referència del registre d'homologació, el distintiu col·legial i el número de col·legiació de l'agent, si s'escau.
- f) El responsable de la comercialització de la promoció, amb l'adreça i el telèfon de contacte, en cas d'obra nova.

Capítol V

Oferta de l'habitatge

Article 60

Oferta per a la venda

1. Tots els agents que intervenen en l'edificació, la rehabilitació i la prestació de serveis immobiliaris s'han de subjectar a les normes reguladores de l'oferta que estableix aquesta llei.

2. La persona interessada a adquirir un habitatge ha de rebre una informació suficient sobre les condicions essencials del que se li ofereix. Abans d'avançar qualsevol quantitat a compte del preu final, li ha d'ésser lliurada per escrit la informació mínima següent:

- a) La identificació de l'agent que intervé en la transacció.
- b) La identificació de l'habitatge, amb l'expressió de la superfície útil d'aquest i la dels annexos.
- c) La referència de la inscripció registral.
- d) El preu total de la transmissió, amb la indicació dels impostos que la graven i que legalment corresponen al comprador i de les altres despeses inherents al contracte que li són imputables.
- e) Els terminis d'inici de les obres i de lliurament de l'habitatge, si es tracta d'una oferta de transmissió d'habitatges en projecte o construcció.
- f) La indicació del règim de protecció i el pla d'habitatge al qual es troba acollit, si es tracta d'una oferta d'habitatge amb protecció oficial.

3. Si la quantitat que s'ha de lliurar a compte supera l'1% del preu fixat per a la transmissió, la informació mínima establerta per l'apartat 2 s'ha de complementar amb la següent:

- a) La descripció de les característiques essencials de l'habitatge, com ara els materials emprats en la construcció, l'orientació principal, el grau d'aïllament tèrmic i acústic, les mesures d'estalvi energètic, els serveis i les instal·lacions de què disposa, tant individuals com comuns de l'edifici o complex immobiliari de què forma part, i el número de llicència d'obres i les condicions generals i específiques per a la seva concessió, en el cas de la primera transmissió.
- b) L'antiguitat de l'edifici, els serveis i les instal·lacions de què disposa, tant individuals com comuns, i l'estat d'ocupació de l'habitatge, en el cas de la segona transmissió i les successives.
- c) La identificació registral de la finca, amb la referència de les càrregues, els gravàmens i les de qualsevol naturalesa i la quota de participació fixada en el títol de propietat, si s'escau.
- d) L'import de les quotes i les derrames comunitàries, i també el de les despeses comunitàries pendents de pagament, en el cas de la segona transmissió i les successives d'habitatges en règim de propietat horitzontal.
- e) Les condicions econòmiques i financeres de la transmissió, especialment la forma i els terminis de pagament, amb indicació de si s'exigeix o no una entrada inicial, si s'escau, i els interessos que s'acreditin i la forma d'aplicar-los.
- f) En el cas d'una oferta de transmissió d'habitatges en projecte o construcció, informació sobre la llicència d'obres i, si les obres s'han acabat, una còpia de la llicència de primera ocupació.
- g) En el cas d'una oferta d'habitatge amb protecció oficial, la indicació de la data de la qualificació provisional o definitiva i el règim de drets i deures, amb l'expressió de les limitacions per als adquirents i els usuaris de l'habitatge.

4. Es considera informació vàlida i suficient sobre les condicions físiques de l'habitatge la continguda en la cèdula d'habitabilitat o en la qualificació definitiva, en el cas d'habitatges amb protecció oficial.

Article 61

Oferta per a l'arrendament

1. En les ofertes d'arrendament s'ha de proporcionar als destinataris una informació suficient sobre les condicions essencials de l'habitatge, i també de les condicions bàsiques del contracte. Aquesta informació s'ha de lliurar abans de rebre qualsevol quantitat a compte.

2. La informació mínima d'una oferta d'arrendament ha de contenir les dades següents:

a) La descripció i les condicions físiques de l'habitatge, amb la indicació de la superfície útil i dels serveis, les instal·lacions i els subministraments d'aquest.

b) El preu total de la renda, amb el desglossament i el detall dels serveis accessoris i les altres quantitats que siguin assumides pels arrendataris, tot indicant la periodicitat de la liquidació.

c) El termini de l'arrendament.

d) La forma d'actualització del preu al llarg del termini de l'arrendament.

e) La fiança i les altres garanties que s'exigeixen als arrendataris.

3. Es considera informació vàlida i suficient sobre les condicions físiques de l'habitatge la continguda en la cèdula d'habitabilitat o en la qualificació definitiva, en el cas d'habitatges amb protecció oficial.

Capítol VI

Transmissió i arrendament de l'habitatge

Article 62

Principis contractuals en la transmissió i l'arrendament d'habitatges

1. Les clàusules dels contractes de transmissió de la propietat o de cessió d'ús formalitzats en el marc d'una activitat empresarial o professional han de complir els requisits següents:

a) Concreció, claredat i senzillesa en la redacció, amb possibilitat de comprensió directa i sense referències a textos o documents que no hagin estat facilitats prèviament o simultàniament a la formalització del contracte.

b) Bona fe i just equilibri entre els drets i les obligacions de les parts, amb exclusió de clàusules abusives, segons la definició establerta per la legislació per a la defensa dels consumidors i els usuaris. Es consideren en tot cas abusives totes les estipulacions no negociades que, en contra de la bona fe, estableixen un desequilibri important entre els drets i les obligacions de les parts en perjudici dels consumidors, i també les clàusules que vinculen el contracte només a la voluntat dels empresaris o professionals, les que comporten privació de drets bàsics dels consumidors i les que comporten manca de reciprocitat.

c) En cas de dubte sobre el sentit d'una clàusula, preval la interpretació més favorable als consumidors.

2. La transmissió i l'arrendament d'habitatges només es pot portar a terme quan s'assoleixin o es puguin assolir els requeriments exigits pel capítol I del títol III. El compliment d'aquesta prescripció s'ha de documentar mitjançant la cèdula d'habitabilitat o la qualificació definitiva en el cas d'habitatges amb protecció oficial. En el supòsit de transmissions d'habitatges que no siguin de nova construcció, es pot prescindir de la presentació de la cèdula d'habitabilitat en els termes indicats per l'article 132.a.

Article 63

Requisits per a transmetre habitatges en construcció o rebre'n quantitats a compte

Són requisits previs per a poder subscriure un contracte de transmissió d'un habitatge en construcció o per a rebre'n qualsevol quantitat a compte:

- a) Tenir una llicència d'edificació que descrigui l'immoble objecte de la transmissió.
- b) Tenir la titularitat d'un dret sobre la finca que faculti per a construir-hi o rehabilitar-la i per a transmetre-la. S'ha de fer una indicació expressa de les càrregues i els gravàmens que afecten tant l'habitatge com els elements comuns de l'edifici del qual forma part.
- c) Tenir atorgades les garanties i les assegurances legalment exigibles.
- d) Individualitzar el crèdit hipotecari per a cada finca registral, si s'escau.

Article 64

Requisits per a transmetre habitatges acabats de nova construcció o rebre'n quantitats a compte

1. Són requisits previs per a poder subscriure un contracte de transmissió d'un habitatge acabat de nova construcció o per a rebre'n qualsevol quantitat a compte:

- a) Tenir una llicència d'edificació que descrigui com a habitatge l'immoble que és objecte de transmissió.
- b) Disposar de la connexió a la xarxa general de subministraments de manera individualitzada per a cada habitatge de l'edifici, quan el tipus de subministrament ho permeti, d'acord amb la legislació vigent.
- c) Tenir atorgades les garanties i les assegurances legalment exigibles.
- d) Haver formalitzat el llibre de l'edifici corresponent.
- e) Haver estat dividit el crèdit hipotecari, si s'escau, entre totes les entitats registrals de l'immoble.

2. Els habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació, definit per l'article 3.h, s'equiparen als de nova construcció als efectes d'aquest article.

Article 65

Documentació que cal lliurar als adquirents

1. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges nous, els transmissors han de lliurar als adquirents la documentació següent:

- a) El plànol de situació de l'edifici.
 - b) El plànol de l'habitatge, amb l'especificació de la superfície útil i de la construïda, en cas d'habitatges de nova construcció, amb els mesuraments acreditats per tècnics competents. Si hi ha annexos, els mesuraments han d'ésser diferenciats.
 - c) La memòria de qualitats.
 - d) La cèdula d'habitabilitat, o la cèdula de qualificació definitiva en el cas d'un habitatge amb protecció oficial.
 - e) El certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica de l'edifici.
 - f) Una nota simple informativa del Registre de la Propietat, actualitzada.
 - g) La documentació relativa a les garanties de l'habitatge, amb l'especificació dels garants, els titulars de la garantia, els drets dels titulars i el termini de durada.
 - h) La documentació relativa a la hipoteca, si s'ha constituït.
 - i) L'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, i dels estatuts de la comunitat de propietaris, si ja han estat atorgats, si s'escau.
 - j) La documentació necessària per a contractar els serveis i els subministraments de l'habitatge.
2. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges de segona transmissió o de les successives transmissions, cal lliurar als adquirents els documents assenyalats per les lletres *d*, *e*, *h* i *i* de l'apartat 1.

En el cas d'un habitatge en règim de propietat horitzontal, el representant o administrador de la comunitat ha de facilitar al transmissor els documents següents: el certificat relatiu a l'estat de deutes dels transmissors amb la comunitat, en el qual han de constar, a més, les despeses ordinàries aprovades pendents de repartir, i una còpia de l'informe de la inspecció tècnica per al cas que l'edifici estigui obligat a passar aquesta inspecció, amb la finalitat que pugui ésser lliurat a l'adquirent, juntament amb la resta de documentació que s'indica en aquest apartat.

3. Pel que fa a la presentació de la cèdula d'habitabilitat, regeix el que disposa l'article 62.2.

4. Les despeses derivades de l'obtenció de la documentació esmentada pels apartats 1 i 2 no han d'anar a càrrec dels adquirents.

Article 66

Requisits per a l'arrendament d'habitatges

- 1. El lliurament de la documentació acreditativa de la informació requerida en l'oferta d'un arrendament, d'acord amb el que estableix l'article 61, és requisit per a la subscripció del contracte.
- 2. Els ocupants tenen dret al lliurament de la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent amb la subscripció del contracte.

3. En la formalització dels contractes de lloguer de finques urbanes és obligatòria la prestació d'una fiança en els termes establerts per la legislació sobre arrendaments urbans. Aquesta fiança s'ha de dipositar en el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, en el qual s'han d'inscriure les dades corresponents als contractes subscrits entre els arrendadors i els arrendataris referents als immobles situats a Catalunya, d'acord amb el que disposa la Llei 13/1996, del 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.

4. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir les fórmules de coordinació i cooperació entre el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes i el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, per a permetre el control eficaç sobre la concurrència dels requisits legals exigibles en el lloguer d'habitatges protegits i per al tractament coordinat de les bases de dades.

Títol V

De la política de protecció pública de l'habitatge

Capítol I

Àmbits i formes de l'actuació pública

Article 67

Els plans d'habitatge

1. Els plans d'habitatge aprovats pel Govern són els instruments temporals que, respectant el marc de la planificació i la programació regulada pel títol II, han d'establir:

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 a portar a terme les actuacions.

c) Les garanties i les condicions per a 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.

2. El Govern té l'obligació de promulgar plans d'habitatge d'una durada mínima de quatre anys, tot garantint que la vigència dels dits plans asseguri que no hi hagi períodes en què no sigui aplicable un pla.

Article 68

Actuacions susceptibles d'ésser protegides

1. Es consideren actuacions susceptibles d'ésser protegides en matèria d'habitatge les que tenen com a finalitat donar allotjament a persones o unitats de convivència amb necessitats d'habitatge, actuacions que poden ésser, entre d'altres, les següents:

a) La compra o la urbanització de sòl per a destinar-lo a habitatge protegit.

b) La promoció de nous habitatges amb protecció oficial.

- c) Els contractes de copropietat.
- d) L'adquisició d'habitatges lliures o protegits per a ús propi o per a destinar-los a lloguer.
- e) L'oferta i la posada en el mercat d'habitatges privats per a destinar-los a lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús.
- f) La rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges.
- g) Les altres que determinin els plans d'habitatge.

2. Tenen la condició d'actuacions susceptibles d'ésser protegides, a més de les que estableix l'apartat 1, la mediació social en l'àmbit del lloguer i la gestió d'habitatges d'inserció, entre d'altres accions adreçades a evitar l'exclusió social residencial.

Article 69

Mediació social en el lloguer d'habitatges

1. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir un sistema de concertació pública i privada per a estimular els propietaris i els inversors privats a posar en el mercat de lloguer habitatges adreçats a les persones i les unitats de convivència amb dificultats de tot ordre per a accedir al mercat de l'habitatge.
2. Els estímuls als propietaris i els inversors poden consistir en garanties i avals per al cobrament i en ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat.
3. El sistema ha d'ésser gestionat per una xarxa de mediació social subvencionada pel Govern, que pot ésser integrada per administracions públiques locals, entitats sense ànim de lucre o agents vinculats amb l'habitatge que se subjectin a les condicions i al sistema de control que s'ha d'establir per reglament.
4. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir un sistema voluntari d'obtenció d'habitatges privats, en especial els desocupats, per a posar-los a lloguer, mitjançant la cessió dels dits habitatges pels propietaris a l'Administració pública a canvi de garantir-ne el manteniment i el cobrament dels lloguers.
5. Els habitatges obtinguts pels sistemes a què es refereix aquest article poden ésser oferts a persones grans en el cas que llurs habitatges no s'adaptin a llurs condicions físiques o econòmiques. Quan l'habitatge previ de la persona beneficiària sigui de propietat, s'han d'establir fórmules perquè pugui ésser utilitzat temporalment o permanentment per l'Administració dins els altres programes de lloguer social esmentats per aquest article.
6. Els sol·licitants d'habitatges obtinguts pel sistema de mediació o pel sistema de cessió han d'estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial establert per l'article 92.
7. L'adjudicació dels habitatges del sistema de mediació i del sistema de cessió ha de seguir un procediment específic que s'ha de regular per reglament.

Article 70

Habitatges d'inserció

1. El Govern ha de vetllar perquè les entitats sense ànim de lucre i els serveis socials municipals que porten a terme activitats i programes d'inserció social puguin disposar

d'un volum d'habitatges d'inserció, tal com són definits per l'article 3.i, suficient per a atendre les necessitats d'aquest tipus que es detectin a cada municipi.

2. En el marc dels programes socials d'integració i en els termes que determina la normativa vigent en matèria de serveis socials, les administracions competents han d'adoptar actuacions específiques de dotació d'habitatges d'inserció per als sense llar.

3. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir ajuts per a subvenir als costos de gestió dels habitatges d'inserció gestionats per entitats sense ànim de lucre o pels serveis socials municipals.

4. Els habitatges obtinguts pels sistemes que estableix l'article 69 poden ésser oferts a entitats sense ànim de lucre o als serveis socials municipals perquè els puguin utilitzar com a habitatges d'inserció.

Article 71

Propietat compartida

1. Als efectes d'aquesta llei, s'entén per propietat compartida cadascuna de les formes d'accés a l'habitatge protegit intermèdies entre el lloguer i la propietat que impliquen la transmissió a l'adquirent del domini d'una part de l'habitatge i la retenció de la resta per part d'una tercera persona.

2. La figura de la propietat compartida pot implicar o no la transmissió futura o progressiva i per fases a l'adquirent del ple domini sobre l'habitatge.

3. A la part de l'habitatge no transmesa es poden aplicar els corresponents ajuts protegits per al lloguer, segons el que estableixin les disposicions reguladores dels ajuts per a aquestes tipologies d'habitatge.

4. Les administracions públiques poden participar en l'adquisició de propietats compartides.

Article 72

Sistema de prestacions per al pagament del lloguer

1. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir un sistema de prestacions per al pagament del lloguer per a les persones i les unitats de convivència residents a Catalunya amb ingressos baixos i moderats a les quals el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial o dificultar el procés d'inserció social.

2. El sistema és integrat per dos tipus de prestacions:

a) Prestacions per al pagament del lloguer.

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

3. Les prestacions per al pagament del lloguer establertes per l'apartat 2.a tenen el caràcter de prestacions econòmiques de dret de concurrència i es regeixen supletòriament per la legislació vigent en matèria de prestacions socials de caràcter econòmic. Aquestes prestacions s'atorguen per un any i són prorrogables per

anualitats successives en funció de les dotacions pressupostàries de cada exercici, mentre les persones beneficiàries mantinguin les condicions d'elegibilitat. Aquestes prestacions són compatibles amb altres ajuts que els beneficiaris puguin rebre per conceptes diferents dels establerts per aquest article.

4. Les prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer i de quotes d'amortització establertes per l'apartat 2.b tenen el caràcter de prestacions econòmiques d'urgència social, s'atorguen sense concurrència, sempre que es tingui l'informe favorable dels serveis socials d'atenció primària o especialitzada, i són compatibles amb d'altres ajuts i prestacions que els beneficiaris puguin rebre per conceptes diferents dels establerts per aquest article.

5. El conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir les condicions de les prestacions a què es refereix aquest article, la situació de necessitat a protegir, els requisits de la persona beneficiària, la quantia o forma d'establir la prestació, el caràcter i la forma de la prestació i les causes específiques d'extinció.

6. Les prestacions a què es refereix aquest article es poden abonar directament a la persona beneficiària o indirectament, si s'estableix expressament, a la que presta un servei o a una altra persona.

7. El pagament s'ha de fer expressament per mitjà d'una entitat financera, la qual resta obligada a retornar les quantitats aportades en excés i en dipòsit als comptes dels beneficiaris a partir del mes següent a la data d'extinció del dret de prestació.

8. Són causes d'extinció, com a mínim, la mort de la persona beneficiària, la millora de la seva situació econòmica, la desaparició de la situació de necessitat i l'engany en l'acreditació dels requisits.

9. Les actuacions susceptibles d'ésser protegides de conformitat amb l'article 68 que tinguin per finalitat l'allotjament, en règim d'arrendament, de persones o unitats de convivència amb necessitats d'habitatge es poden beneficiar del sistema de prestacions que regula el present article i, a més, d'altres tipus d'ajuts adreçats a les persones amb dificultats en el pagament del lloguer, de conformitat amb les disposicions i el finançament dels plans d'habitatge.

10. Per a accedir a les prestacions establertes per l'apartat 2.a tenen prioritat els col·lectius amb risc d'exclusió social, que s'han de determinar a cada convocatòria, a més de les persones que viuen de lloguer en habitatges obtinguts mitjançant els programes de mediació per al lloguer social, els joves, la gent gran, i les persones que han patit un procés de desnonament amb anterioritat.

Capítol II

Solidaritat urbana

Article 73

Objectiu de solidaritat urbana

1. Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament.
2. El creixement del nombre d'habitatges que estableix l'apartat 1 obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició no pot ésser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.
3. Els municipis poden mancomunar-se per a aconseguir els objectius fixats i han de procurar que la nova aportació d'habitatges amb protecció oficial resti repartida de manera equivalent entre tots.
4. Els percentatges establerts per aquest article poden ésser modificats per decret del Govern, per a determinats municipis, atenent les circumstàncies locals marcades pel Pla territorial sectorial d'habitatge.

Article 74

Definició d'habitatges destinats a polítiques socials

Als efectes del que estableix l'article 73, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Article 75

Seguiment i control de l'objectiu de solidaritat urbana

1. El sistema de determinació dels parcs d'habitatges destinats a polítiques socials, la metodologia de quantificació i els procediments de control s'han d'establir per reglament.
2. Els municipis obligats per l'article 73 han d'elaborar un cens dels habitatges que integren llurs parcs d'habitatges destinats a polítiques socials, d'acord amb la metodologia que s'estableixi. Aquest cens ha d'estar permanentment actualitzat per a poder constatar el compliment del mandat de solidaritat urbana.

Article 76

El Fons de solidaritat urbana

1. La Generalitat ha de crear un fons econòmic específic de solidaritat urbana, gestionat pel departament competent en matèria d'habitatge, per a donar suport als municipis que acreditin dificultats especials per a l'assoliment dels objectius fixats.
2. El fons de solidaritat urbana, a més dels recursos pressupostaris específics que hi destini el departament competent en matèria d'habitatge, ha d'integrar també les quantitats que generin les sancions establertes pels articles 123.3, 124.3 i 125.3.
3. El fons de solidaritat urbana s'ha de finançar també amb les quantitats econòmiques que han d'aportar els ajuntaments que no compleixin les obligacions quinquennals de construcció establertes per l'article 73. Aquestes quantitats són fixes per cada unitat d'habitatge no construït. S'han d'establir per decret la forma i les condicions en què s'ha d'efectuar l'aportació i la quantia d'aquesta.
4. El fons de solidaritat urbana pot ésser utilitzat, subsidiàriament, per a atendre les despeses derivades de l'exercici dels drets de tanteig i retracte a què es refereix l'article 15, quan el comprador final sigui l'Administració pública.
5. Els criteris de distribució del fons de solidaritat urbana s'han de determinar per reglament. En qualsevol cas, s'ha de garantir que els fons que el municipi obtingui com a resultat d'aquesta distribució no siguin mai inferiors a les quantitats que hi hagi aportat en virtut del que estableix l'apartat 3.

Capítol III

Règim general de l'habitatge amb protecció oficial

Article 77

Definició d'habitatge amb protecció oficial

1. És habitatge amb protecció oficial l'habitatge que se subjecta a les característiques i les condicions que estableixen aquesta llei, els reglaments que la despleguin i els plans d'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament. La protecció oficial es pot estendre a garatges, annexos, trasters i altres elements diferents de l'habitatge però que hi estiguin vinculats. Aquesta extensió de la protecció oficial s'ha de regular per reglament.
2. Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Els habitatges amb protecció oficial destinats a la venda es diferencien pels preus màxims de venda i pels ingressos dels destinataris. Els habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer o a altres formes de cessió d'ús es diferencien pel període de vinculació al règim de cessió i pels ingressos dels sol·licitants. Aquestes diferències donen lloc a diverses modalitats d'habitatge amb protecció oficial, que s'han de concretar en els plans i els programes corresponents.

Article 78

Règim jurídic comú

1. Els habitatges qualificats com a protegits a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei se subjecten, durant el termini de qualificació, al règim jurídic que estableixen els apartats del 2 al 9.

2. Els habitatges amb protecció oficial s'han de destinar a residència habitual dels propietaris o ocupants. En cap cas no es poden destinar a segona residència o a altres usos incompatibles amb l'habitatge. Es considera que un habitatge no es destina a domicili habitual i permanent si els titulars de l'obligació estan tres mesos seguits a l'any sense ocupar-lo i no hi ha una causa que ho justifiqui. L'incompliment d'aquesta condició és un incompliment de la funció social i, sens perjudici de les sancions aplicables, legitima l'Administració per a exercir l'acció expropiatòria d'una manera immediata.
3. Els habitatges amb protecció oficial no es poden rellogar o llogar parcialment, llevat que siguin propietat d'administracions públiques, de llurs ens instrumentals o d'entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial.
4. Els habitatges amb protecció oficial se subjecten als drets d'adquisició preferent de l'Administració que regulen els articles del 87 al 91.
5. Els habitatges amb protecció oficial no es poden desqualificar per interès del propietari o propietària adquirent de l'habitatge. La desqualificació només és possible, en sòls no qualificats urbanísticament per a ésser destinats a protecció oficial, per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge, prèviament justificades i aprovades pel departament competent en matèria d'habitatge, amb el reintegrament previ dels ajuts percebuts i amb els interessos legals que corresponguin.
6. No es pot gaudir de l'ús dels habitatges amb protecció oficial ni del d'elements annexos protegits abans d'haver formalitzat el corresponent contracte de compravenda o cessió d'ús, per qualsevol títol.
7. Els adjudicataris i els usuaris dels habitatges amb protecció oficial els han d'ocupar efectivament en el termini que el Govern fixi per reglament. Per a fer efectiva aquesta obligació, l'Administració pot imposar multes coercitives, per un import equivalent a l'1% del valor de l'habitatge, que es poden reiterar per períodes mensuals.
8. Els usuaris dels habitatges amb protecció oficial els han de mantenir en estat d'ésser utilitzats per a llur finalitat i hi han de fer les reparacions pertinents, d'acord, en el cas dels habitatges llogats, amb el que estableix la legislació d'arrendaments urbans.
9. L'adjudicació i la transmissió dels habitatges amb protecció oficial s'ha de subjectar específicament al que estableix el títol V.
10. No es poden fer actes translatius del domini o de l'ús d'habitatges amb protecció oficial construïts sobre sòl destinat a aquesta finalitat sense que se n'hagi obtingut la qualificació definitiva. Els actes que infringeixin aquesta prohibició són nuls.
11. En cas de compravenda d'habitatges amb protecció oficial, com a requisit de validesa, s'ha d'inscriure llur qualificació definitiva en el Registre de la Propietat.
12. En operacions públiques de substitució d'habitatges i en actuacions d'execució del planejament urbanístic, s'han de regular per reglament les singularitats del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de realotjament.

Article 79

Termini de qualificació

En la reglamentació sobre els habitatges amb protecció oficial, el Govern ha de ponderar, adequar i distingir el termini de qualificació i les possibilitats de desqualificació atenent la importància i el tipus dels ajuts percebuts i el fet que els terrenys o els immobles hagin estat reservats o no pel planejament urbanístic per a ésser destinats a habitatge amb protecció oficial.

Article 80

Promoció d'habitatges amb protecció oficial

1. Es poden promoure habitatges amb protecció oficial, amb ajuts públics o sense, mitjançant la construcció, la rehabilitació, el canvi d'ús, l'adquisició, la constitució de drets reals o la concessió administrativa sobre béns immobles destinats a habitatge. Es pot fer autopromoció d'habitatges amb protecció oficial a instància dels propietaris, que obtenen ajuts o finançament qualificat per a construir un habitatge o per a rehabilitar la residència habitual i permanent. Poden ésser promotors d'habitatges amb protecció oficial les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, amb ànim de lucre o sense.

2. Promouen habitatges amb protecció oficial d'iniciativa pública:

a) Les administracions públiques i les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia vinculades a les administracions públiques o que en depenen.

b) Les societats mercantils en les quals administracions públiques o entitats de dret públic participen majoritàriament, o de les quals financen majoritàriament l'activitat o nomenen més de la meitat dels membres dels òrgans d'administració, direcció o vigilància.

c) Les persones juridicoprivades constituïdes o integrades majoritàriament per administracions públiques o entitats de dret públic i les persones juridicoprivades l'activitat de les quals és finançada majoritàriament per administracions públiques o entitats de dret públic.

3. Promouen habitatges amb protecció pública d'iniciativa privada les persones físiques o jurídiques diferents d'aquelles a les quals fa referència l'apartat 2.

4. Es poden qualificar promocions en les quals coexisteixin diversos tipus d'habitatges amb protecció oficial.

5. En terrenys qualificats de reserva per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial, els ajuntaments no poden concedir cap llicència d'obres que no tingui la qualificació provisional pertinent.

6. La constitució i la transmissió de drets de superfície, el lloguer a llarg termini i la concessió administrativa són instruments d'interès especial, en el marc d'aquesta llei, per a promoure habitatges amb protecció oficial en sòl de titularitat pública obtingut pel compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic o en sòl públic. Les promocions fetes amb aquests instruments han de tenir un tractament favorable en la política de subvencions dels plans d'habitatge.

7. Els habitatges promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús, si compleixen els requisits que fixa la normativa per als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, són considerats com aquests en els plans d'habitatge, sens perjudici que la dita normativa reconegui les diverses formes de cessió d'ús com a règim específic.

Article 81

Els titulars d'habitatges amb protecció oficial

1. Les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, poden ésser propietàries d'habitatges amb protecció oficial, titulars del dret real de superfície sobre la finca en què s'ha construït l'habitatge amb protecció oficial o, en el cas dels habitatges dotacionals en sòl de domini públic, titulars d'autoritacions i concessions.

2. Els llogaters i els ocupants per un títol legítim diferent dels títols als quals fa referència l'apartat 1 han d'ésser persones físiques, llevat del cas d'administracions públiques o entitats públiques o privades sense ànim de lucre dedicades a l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial.

3. Els beneficiaris d'habitatges amb protecció oficial han de complir els requisits de nivells màxims i mínims d'ingressos que en cada moment determinin els plans d'habitatge, i no disposar d'altres habitatges en propietat amb les excepcions i les condicions excepcionals que estableixin els plans d'habitatge per als col·lectius de persones que necessiten una protecció especial.

4. Els propietaris d'habitatges amb protecció oficial no en poden adquirir d'altres en el termini de cinc anys des de l'adquisició de l'habitatge protegit, encara que no els destinin a residència habitual o permanent.

5. S'exceptua del que estableix l'apartat 4 l'adquisició gratuïta de l'habitatge, com a conseqüència de l'acceptació d'una herència o d'un acte de liberalitat de qualsevol tipus, i l'adquisició en casos justificats per canvis en la situació familiar, per raons de mobilitat laboral o per circumstàncies excepcionals que ho justifiquin.

Article 82

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

1. Es pot transmetre la propietat plena dels habitatges amb protecció oficial, o bé formalitzar drets de superfície, venda a carta de gràcia o altres drets reals, i també cedir-los en arrendament o mitjançant altres modalitats que permetin l'ocupació i ús o l'accés diferit a la propietat. En la venda a carta de gràcia, la redempció es pot exercir al llarg de tot el període de qualificació de l'habitatge com a protegit.

2. Els propietaris i superficiaris d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer poden transmetre llurs drets sobre els habitatges, per promocions completes i sense cap tipus de limitació en el preu, en qualsevol moment del període de vinculació al règim de lloguer, a societats que incloguin en llur objecte social l'arrendament d'habitatges, inclosos els fons d'inversió immobiliària, sempre que els adquirents subroguin els drets i les obligacions dels venedors.

3. Els habitatges promoguts a iniciativa pública es poden adjudicar excepcionalment i justificadament a títol precari, sense que els precaristes puguin cedir l'ús de l'habitatge en cap cas.

4. Excepcionalment es pot autoritzar els propietaris d'habitatges amb protecció oficial a posar l'habitatge a lloguer o a cedir-ne l'ús d'una altra manera, en casos expressament motivats per l'administració pública competent i amb les condicions que aquesta fixi.

5. L'elecció de les formes de transmissió i cessió d'ús depèn de les necessitats específiques a què ha de respondre la promoció. S'ha de procurar, si és compatible amb les finalitats de la promoció, diversificar l'elecció per a aconseguir la mixtura social dels ocupants dels habitatges.

Article 83

Preu màxim i condicions de la transmissió dels habitatges amb protecció oficial

1. La venda, el lloguer o les altres formes de cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial s'han de fer pel preu que es determini per reglament. Aquesta regulació, pel que fa a segones i successives transmissions, ha de ponderar el temps transcorregut entre la qualificació definitiva i la venda, els índexs públics i objectius de preus de consum, l'estat de conservació i, si escau, les millores realitzades, per a garantir un increment de valor adequat o, si escau, la manca de conservació que pugui implicar una minusvaloració.

2. En sòl que s'hagi obtingut gratuïtament o que s'hagi obtingut sense cost en virtut d'una subvenció pública per a l'adquisició, les promocions d'habitatges amb protecció oficial poden tenir un preu específic que tingui en compte estrictament el cost de l'edificació i la gestió.

3. Per a afavorir la temporalitat exigida i la rotació necessària en els habitatges amb protecció oficial de lloguer, a partir del finiment del primer període de contracte establert d'acord amb la Llei de l'Estat 29/1994, del 24 de novembre, d'arrendaments urbans, excepcionalment, es pot aplicar una renda superior a la del primer període. Aquesta renda i les circumstàncies excepcionals en què es pot aplicar s'han d'establir per reglament. En cap cas no es pot aplicar a contractes de persones grans i de persones amb ingressos per sota de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional.

Article 84

Prohibició de sobrepreu

1. En la transmissió o la cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial per qualsevol títol, es prohibeix el sobrepreu, la prima o la percepció de qualsevol quantitat que alteri el preu, la renda o el cànon que correspongui, d'acord amb les normes aplicables.

2. Són nul·les de ple dret les clàusules i les estipulacions que estableixin preus superiors als màxims que autoritzen les normes aplicables. En aquests casos, s'entén que la transmissió s'ha fet pel preu màxim normativament permès. La resta del contracte és vàlida si es compleixen els altres requisits per a la transmissió o la cessió d'ús de l'habitatge amb protecció oficial. Si l'adquirent o l'ocupant ha abonat quantitats indegudament, vulnerant la norma, té dret a reclamar-ne el reintegrament.

3. El que estableix aquest article s'entén sens perjudici de la responsabilitat que correspongui per la comissió de les infraccions que tipifica el títol VI.

Article 85

Obligació de sotmetre els actes i els contractes a visat públic

1. Els actes i els contractes de transmissió i cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial han d'ésser visats pel departament competent en matèria d'habitatge abans que s'atorgui el document públic corresponent, per a comprovar que s'ajusten a la legalitat; que els adquirents o els ocupants compleixen els requisits generals d'accés, especialment la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial; que contenen les clàusules d'inserció obligatòria; que estableixen la durada i la modalitat de la qualificació, i que el preu de venda, renda o cànon s'ajusta a les normes aplicables. En cas de transmissió, el visat s'ha d'atorgar si prèviament s'han complert les formalitats que estableixen els articles del 87 al 91.
2. En les promocions d'habitatges amb protecció oficial per a ús propi, les escriptures de declaració d'obra nova s'han de visar.
3. Per a obtenir visat en les segones i successives transmissions, s'ha d'acreditar que l'habitatge es conserva en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableix el capítol II del títol III.
4. El termini per a dictar i notificar la resolució sobre el visat és d'un mes des de l'entrada de la sol·licitud corresponent en el registre de l'òrgan competent per a tramitar-la. Si venç aquest termini sense que s'hagi dictat cap resolució expressa, s'entén que s'ha concedit el visat per silenci administratiu i, a petició de la persona interessada, s'ha d'expedir la documentació que ho justifiqui.
5. Són nul·les les transmissions i les cessions d'ús d'habitatges amb protecció oficial per qualsevol títol sense haver obtingut el visat preceptiu. En cas de nul·litat, l'Administració ha d'exercir l'acció de rescissió.

Capítol IV

Adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Secció primera

El control públic en l'adjudicació i la transmissió de l'habitatge amb protecció oficial

Article 86

Principis i instruments de control

1. Els principis de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i de la mixtura social i lluita contra l'exclusió social han d'inspirar l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
2. Per a aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una gestió adequada del parc conjunt d'habitatges amb protecció oficial, públics i privats, les administracions públiques competents han de controlar l'adjudicació i la transmissió dels habitatges amb protecció oficial d'acord amb els procediments i els termes que estableix aquesta secció i mitjançant les fórmules següents:
 - a) El dret d'opció de l'Administració.
 - b) El deure de notificació de les transmissions d'habitatges.
 - c) El dret de retracte de l'Administració.

- d) La creació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- e) La regulació del sistema d'adjudicació dels habitatges que es promoguin.

Article 87

Els drets d'adquisició a favor de l'Administració

1. La qualificació d'un habitatge com a protegit comporta la subjecció als drets d'opció i de retracte que estableix aquesta llei, a favor de l'Administració de la Generalitat, mentre sigui vigent aquesta qualificació, com a forma de control de les transmissions.
2. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatge amb protecció oficial s'han de fer constar expressament la subjecció als drets d'adquisició preferent i les notificacions a què fa referència l'article 89.
3. L'Administració de la Generalitat exerceix els drets d'adquisició en benefici propi, del municipi o dels promotors públics a què fa referència l'article 80.2, i també a favor d'entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial, o a favor de persones físiques inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, que han de subrogar la posició de l'Administració. En aquest darrer cas, la persona beneficiària del dret d'adquisició és la que sigui seleccionada en el procés d'adjudicació que aquesta llei estableix per a l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial.
4. La contraprestació que s'ha de pagar com a conseqüència de l'exercici dels drets d'adquisició no pot superar en cap cas el preu màxim de transmissió fixat normativament. En el cas dels procediments d'execució patrimonial, s'han de pagar els interessos i les costes d'acord amb la legislació hipotecària.
5. En tot allò que no estableixen aquesta llei ni les condicions contractuals d'adjudicació o venda de les finques de què es tracti, s'aplica la legislació civil de Catalunya.

Article 88

El dret d'opció de l'Administració

1. En els processos de transmissió d'habitatges amb protecció oficial l'Administració de la Generalitat es reserva un dret d'opció legal.
2. L'exercici del dret d'opció s'ha de fonamentar en la necessitat de l'administració que l'exerceixi o de l'ens beneficiari de tenir un parc d'habitatges vinculats amb polítiques socials suficient i d'atendre situacions de necessitats socialment peremptòries.
3. L'Administració no ha d'exercir el dret d'adquisició en cas de transmissions gratuïtes entre vius a favor d'ascendents i descendents, del cònjuge o la cònjuge o de la parella de fet i en cas de transmissions per causa de mort, sens perjudici que l'habitatge continuï subjecte al règim de protecció oficial durant el termini de qualificació i que el nou titular l'hagi de destinar a residència habitual i permanent. En les mateixes condicions, s'exceptuen les transmissions que es produeixen en procediments judicials, tot i que els receptors dels habitatges han de complir els requisits exigits per a ésser beneficiaris d'un habitatge amb protecció oficial. En aquests supòsits, la notificació que estableix l'article 89 és suficient per a formalitzar la transmissió.
4. En les promocions que facin societats cooperatives d'habitatges i en les situades en sòl no qualificat urbanísticament destinat a habitatge protegit, la primera transmissió

que facin els promotors s'exclou del dret d'opció de l'Administració, llevat que ambdues parts ho hagin pactat altrament.

Article 89

El deure de notificació de la decisió de transmetre

1. Un cop s'hagi obtingut la qualificació provisional d'un habitatge amb protecció oficial, la decisió de transmetre'l s'ha de notificar al departament competent en matèria d'habitatge.

2. La notificació ha d'incloure, com a mínim, les dades següents, que una ordre del conseller o consellera competent pot concretar:

a) La identificació indubtable, tant física com jurídica, de la promoció o de l'immoble objecte de la transmissió.

b) El títol que es té sobre l'immoble.

c) Les fórmules jurídiques de transmissió previstes.

d) Les condicions de la transmissió.

3. En el supòsit de segones transmissions, la notificació ha d'incloure, a més dels continguts que estableix l'apartat 2, els següents:

a) La cèdula d'habitabilitat o una certificació equivalent.

b) La causa al·legada per a la transmissió.

c) En els supòsits a què fa referència l'article 88.3 i 4, la identificació de l'adquirent i de la causa d'excepció.

4. Les notificacions a què fa referència l'apartat 3 s'han de tramitar d'acord amb les normes del procediment administratiu, amb les especificitats que estableix aquest article.

Article 90

Exercici del dret d'opció

1. Un cop rebuda la notificació i esmenats els seus eventuais defectes, el departament competent en matèria d'habitatge, després de fer una consulta a l'ajuntament on hi ha l'immoble objecte de transmissió, s'ha de pronunciar sobre l'exercici del dret d'adquisició preferent a què fa referència l'article 87. El departament ha de prendre la decisió en un marc de col·laboració i coordinació amb l'ajuntament implicat, en el qual s'han de concretar els interessos públics d'ambdues administracions sobre l'immoble que es transmet i sobre les decisions que cadascuna ha de prendre.

2. Si, en el termini de dos mesos des de la notificació de la voluntat de transmissió de l'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge, aquest no exerceix el dret d'adquisició preferent o no proporciona un adquirent o una adquirent, el propietari o propietària pot cercar-ne un directament, sempre que compleixi l'obligació d'estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

3. Si, havent-se proposat al propietari o propietària la persona adjudicatària de l'habitatge que es vol transmetre, transcorren dos mesos, comptats des de l'endemà de la proposta, sense que s'hagi transmès, els efectes de la notificació caduquen i el propietari o propietària ha de complir novament l'obligació de notificació si el vol

transmetre posteriorment. Si el responsable o la responsable que no s'hagi transmès és l'adquirent, l'Administració n'ha de proposar un altre en el termini que fixa l'apartat 2. A l'adquirent que és responsable que no s'hagi transmès l'habitatge, se li ha d'aplicar el que estableix l'article 96.1.c.

4. El termini de dos mesos que fixa l'apartat 2 s'amplia quinze dies en les segones transmissions de la propietat d'habitatges amb protecció oficial, perquè l'Administració pugui examinar les condicions físiques de l'habitatge i les circumstàncies i les condicions que calguin per a fixar el preu corresponent i les condicions de venda, d'acord amb el que estableix l'article 83. L'Administració ha de comunicar la decisió, en forma de proposta de resolució, a la persona interessada. L'acceptació de la proposta habilita l'Administració per a adjudicar l'habitatge d'acord amb la legislació i amb les condicions que fixen els apartats de l'1 al 3.

5. El que estableix aquest article no s'aplica en el cas de les primeres transmissions de promocions situades en sòl no qualificat urbanísticament com a destinat a habitatges amb protecció oficial, llevat que ambdues parts hagin pactat d'aplicar-ho.

Article 91

Exercici del dret de retracte

1. L'Administració de la Generalitat pot exercir el dret de retracte en els casos d'habitatges amb protecció oficial transmesos infringint els instruments de control que estableix l'article 86 i en els casos següents:

- a) Si, havent-se fet les notificacions de la transmissió legalment exigides, s'hi ha omès qualsevol dels requisits legals.
- b) Si la transmissió s'ha produït abans que venci el termini per a exercir el dret d'opció.
- c) Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les fixades per la notificació.

2. El dret de retracte s'ha d'exercir en un marc de col·laboració i coordinació, en el qual s'han de concretar els interessos públics de les administracions implicades sobre l'immoble que es transmet i sobre les decisions que cadascuna ha de prendre.

3. L'Administració ha de dictar una resolució sobre si hi ha una causa suficient per a l'exercici del dret de retracte en el termini de trenta dies a comptar del dia en què hagi pres coneixement de la transmissió efectuada i de les seves condicions. En el termini d'un mes a comptar de la determinació administrativa de l'existència d'una causa suficient per a l'exercici del retracte, l'Administració, un cop examinades les condicions físiques de l'habitatge i les circumstàncies i les condicions que calguin, ha de fixar el preu corresponent i les condicions d'adquisició, d'acord amb el que estableix l'article 83. L'Administració ha de comunicar la decisió a la persona interessada i ha d'adjudicar l'habitatge en els termes i amb les condicions que s'aprovin, en compliment i execució del que estableix aquesta llei. És beneficiària del retracte la persona que resulti adjudicatària, la qual ha de complir les condicions econòmiques i de qualsevol altre tipus establertes per a la transmissió. Entre la data de la resolució sobre l'existència d'una causa de retracte i l'exercici efectiu del dret, no poden transcórrer més de tres mesos.

Secció segona

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial

Article 92

Caràcter del Registre

1. Es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial com a registre administratiu que té per finalitat millorar la prestació del servei d'interès general que constitueix la política pública d'habitatge amb protecció oficial.
2. Per accedir a un habitatge amb protecció oficial s'ha d'estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. S'exceptuen d'aquest requisit les adjudicacions destinades a fer front a les situacions d'emergència en el marc de les prestacions que corresponen als serveis d'assistència i benestar socials.
3. Un reglament del Govern ha de determinar els mecanismes de funcionament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, el sistema de gestió, els requisits dels aspirants a inscriure-s'hi i les causes de baixa. Els criteris generals d'aquest reglament s'han de subjectar al que estableixen els articles del 93 al 96.

Article 93

Àmbit i gestió del Registre

1. El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial és un registre públic, compost pels registres dels ajuntaments que en tinguin i, pel que fa als altres municipis, pel registre que subsidiàriament estableixi el departament competent en matèria d'habitatge.
2. La gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial correspon al departament competent en matèria d'habitatge de manera coordinada amb els municipis. Aquesta gestió es duu a terme directament o mitjançant organismes públics específics creats amb aquesta finalitat.
3. Els municipis que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin crear o gestionar llur registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació de l'assistència necessària.

Article 94

Funcions

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial compleix les funcions següents:

- a) Proporcionar informació a les administracions sobre les necessitats reals i la distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial. Aquesta informació s'ha d'emprar en la planificació territorial d'habitatge.
- b) Proporcionar informació útil i fiable per a establir indicadors de gènere.
- c) Proporcionar informació als usuaris sobre el parc existent d'habitatges amb protecció oficial i promoure la transparència en la gestió.
- d) Constituir la base operativa per a adjudicar els habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, sigui en primeres o posteriors adjudicacions d'habitatges protegits amb aquest règim.

Article 95

Requisits dels sol·licitants

1. Les persones que, individualment o com a unitat de convivència, compleixen els requisits que fixen aquesta llei i els reglaments que la despleguen tenen dret a inscriure's en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

2. Són unitats de convivència, als efectes de poder ésser inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, el conjunt de persones que acrediten que conviuen efectivament en el mateix domicili o que es comprometen a aquesta convivència efectiva futura. Es presumeix la convivència efectiva en el cas dels matrimonis, les unions estables de parella i les parelles de fet inscrites. En el Registre només s'ha d'inscriure un dels membres de la unitat de convivència.

3. Per a tenir dret a ésser inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i, en tot cas, per a resultar adjudicatari o adjudicatària d'un habitatge amb protecció oficial, s'han de complir els procediments i els requisits que s'estableixin per reglament. En tot cas, la persona sol·licitant ha de complir, com a mínim, els requisits següents:

a) Residir en un municipi de Catalunya i acreditar-ho mitjançant el certificat d'empadronament corresponent, o bé haver presentat la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada, d'acord amb la Llei 25/2002, del 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents, i de segona modificació de la Llei 18/1996.

b) Acreditar que els futurs titulars de l'habitatge, o la unitat de convivència, compleixen uns determinats límits d'ingressos, d'acord amb el que s'estableixi per reglament. En el cas de l'habitatge de lloguer, el fet que el reglament no exigeixi uns ingressos mínims al sol·licitant o la sol·licitant d'un habitatge per a inscriure's en el Registre no implica que no se li puguin exigir en el moment d'adjudicar-l'hi.

4. Per a tenir dret a ésser inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, s'ha d'acreditar la necessitat d'habitatge. Hi ha necessitat d'habitatge si els sol·licitants, o els membres de la unitat de convivència, no disposen de manera efectiva d'un habitatge adequat en propietat, amb dret de superfície o en usdefruit, o bé si llur patrimoni no els permet d'accedir-hi, en la data de sol·licitud de la inscripció en el Registre, i en la resta de supòsits que s'estableixin per reglament.

5. El reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial ha d'establir les fórmules de cessió de l'habitatge inadequat a l'Administració com a requisit per a accedir a un habitatge amb protecció oficial.

6. Les demandes d'habitatge amb protecció oficial efectuades per persones o unitats de convivència que no tinguin els ingressos mínims exigits o no compleixin els requisits de capacitat necessaris que estableixi la legislació vigent en cada moment, s'han de gestionar en coordinació amb els serveis socials corresponents.

7. Les persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial tenen dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial segons les condicions específiques que es determinin per a cada promoció i d'acord amb els

principis, els procediments i els criteris que estableix aquesta llei. La inscripció, per si mateixa, no dóna lloc a cap altre dret ni comporta l'adjudicació automàtica de cap habitatge amb protecció oficial.

8. El reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial ha de regular les singularitats respecte als requisits d'accés a un habitatge amb protecció oficial que han de complir les persones amb dret de real·lotjament en les operacions públiques de substitució d'habitatges o en actuacions d'execució del planejament urbanístic.

Article 96

Baixa del Registre

1. Són causes de baixa del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, entre d'altres:

a) La voluntat expressa del sol·licitant o la sol·licitant. En el cas de les unitats de convivència, han de signar la sol·licitud de baixa totes les persones majors d'edat que les formen.

b) L'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial.

c) La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, sense una causa raonable justificada, per dues vegades. Les causes raonables que justifiquen la renúncia s'han d'establir per reglament.

d) L'incompliment sobrevingut de les condicions establertes per a poder ésser inscrit en el Registre.

e) La revocació de la inscripció per constatació posterior de l'incompliment originari de les condicions d'accés al Registre.

2. En els supòsits de l'apartat 1.c i e, els interessats no es poden tornar a donar d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia o de la revocació.

Article 97

Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit

1. Es crea la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit. La seva composició i el seu funcionament s'han d'establir per reglament.

2. El recurs d'alçada i el recurs potestatiu de reposició contra els actes que derivin del funcionament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial són substituïts per la impugnació davant la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit, les resolucions de la qual posen fi a la via administrativa.

Secció tercera

Els procediments d'adjudicació d'habitatges

Article 98

Òrgans competents

1. En les adjudicacions corresponents a la Generalitat i als seus organismes i entitats, el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge ha de designar l'òrgan competent per a resoldre el procediment d'adjudicació.
2. En les adjudicacions que corresponen a les administracions locals i a llurs organismes i entitats, l'òrgan competent per a resoldre el procediment d'adjudicació és l'òrgan al qual correspongui d'acord amb la legislació de règim local, amb la intervenció prèvia en el procediment del departament competent en matèria d'habitatge, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i el reglament que la desplega.
3. El departament competent en matèria d'habitatge pot delegar en els ens locals el procés d'adjudicació, que s'ha de dur a terme d'acord amb els criteris legalment establerts.

Article 99

Contingents especials de reserva

1. Per a garantir a les persones amb mobilitat reduïda l'accés a un habitatge, en totes les promocions s'ha de reservar un percentatge no inferior al 3% del volum total per a destinar-lo a satisfer la demanda d'habitatge per a aquest col·lectiu.
2. Les resolucions d'inici dels procediments d'adjudicació en promocions d'iniciativa pública han d'establir una reserva sobre el nombre total d'habitatges de les promocions per a destinar-la a contingents especials de conformitat amb les necessitats de cada municipi i dur a terme accions positives respecte a les persones i els col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social.
3. [No vigent].
4. [No vigent].
5. En l'establiment dels contingents especials de reserva, s'ha de vetllar per garantir l'accés a l'habitatge a les dones que estan en una situació de violència o que en surten i a les que estan en situació de precarietat econòmica a causa d'aquesta violència o necessiten un habitatge per a sortir d'aquesta situació.
6. En un mateix municipi, la reserva de cada promoció, justificadament, es pot substituir per un programa d'actuació que destini un nombre equivalent d'habitatges als col·lectius a què fan referència els apartats 1, 2 i 5.

Article 100

Contingent general

1. Les persones que hagin manifestat interès per participar en l'adjudicació d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial i que no siguin objecte d'atenció dins dels contingents especials de reserva a què fa referència l'article 99 formen el contingent general.
2. Per a garantir la compensació entre municipis de l'oferta d'habitatges amb protecció oficial, el Pla territorial sectorial d'habitatge ha d'establir, si escau, el percentatge de reserva màxima que els municipis han de respectar en el contingent general pel que fa a persones empadronades en el municipi.

3. Per a garantir una mixtura social efectiva en les promocions d'habitatges amb protecció oficial, les condicions d'adjudicació concretes a cada promoció han d'establir sistemes que assegurin que la composició final dels adjudicatariis sigui la més semblant a la de l'estructura social del municipi, el districte o la zona, tant pel que a fa al nivell d'ingressos com al lloc de naixement, i que evitin la concentració excessiva de col·lectius que puguin posar la promoció en risc d'aïllament social.

4. L'antiguitat mínima d'empadronament exigible als sol·licitants d'habitatges de lloguer no pot superar els tres anys.

Article 101

Procediment d'adjudicació

1. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial gestionen el procés d'adjudicació per compte propi i d'acord amb els principis de concurrència, transparència i objectivitat. En el cas d'habitatges protegits en règim de lloguer o en segones i posteriors transmissions, els promotors han de prendre inicialment com a base per a l'adjudicació la llista de sol·licitants que proporcioni el Registre i, si hi ha vacants o renúncies, poden adjudicar els habitatges a altres interessats, d'acord amb els principis de publicitat i transparència.

2. Els promotors han de donar publicitat al procediment d'adjudicació, mitjançant un anunci que ha de recollir, com a mínim, els aspectes següents:

a) El nombre i l'emplaçament dels habitatges.

b) L'àmbit geogràfic de la demanda que s'ha de satisfer.

c) Els contingents especials de reserva d'habitatges per a finalitats específiques, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

d) La superfície útil dels habitatges.

e) Les condicions generals relatives al règim econòmic, al finançament i a qualsevol altra circumstància que s'hagi de tenir en compte en l'adjudicació.

f) L'especificació de si es transmet la propietat de l'habitatge; si es lloga, amb opció de compra o sense; si se'n cedeix l'ús, concretant la modalitat de cessió, o si es transmet qualsevol altre dret sobre l'habitatge, d'acord amb el que estableix l'article 80.

3. Els promotors han de comunicar al departament competent en matèria d'habitatge, prèviament a l'inici del procés, les condicions específiques de cada promoció, amb la finalitat que l'Administració pugui fer les comprovacions relatives a la publicitat i la transparència del procediment. Aquesta comunicació també s'ha de fer a l'ajuntament corresponent, perquè en tingui coneixement.

4. Els promotors han de comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial les adjudicacions fetes sobre la base de les condicions i els requeriments específics de cada promoció.

5. El sistema de selecció dels adjudicatariis és el següent:

a) Els habitatges inclosos en el contingent general que estableix l'article 100 s'han d'adjudicar mitjançant un sistema de concurrència, transparència i objectivitat.

b) Els habitatges inclosos en els contingents especials de reserva que estableix l'article 99 s'han d'adjudicar d'acord amb les circumstàncies personals i de la unitat de convivència.

6. En zones d'escassa demanda o de necessitat d'atenció a col·lectius determinats, amb l'acreditació prèvia d'aquesta situació, l'Administració local, d'acord amb el departament competent en matèria d'habitatge, pot autoritzar que els habitatges s'adjudiquin d'acord amb el procediment que estableix l'article 103.

Article 102

Habitatges amb protecció oficial promoguts per societats cooperatives d'habitatges

1. Les societats cooperatives d'habitatges han d'adjudicar els habitatges amb protecció oficial que promoguin, tant si se'n transmet la propietat com si se'n cedeix el dret d'ús sota qualsevol modalitat, entre llurs socis inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. L'adjudicació ha de respectar els principis de transparència i objectivitat.

2. Les societats cooperatives d'habitatges han de comunicar a l'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial la llista de socis inscrits a la promoció o la fase als quals es pretén adjudicar els habitatges. La relació de socis ha d'estar ordenada per a establir amb claredat la preferència en l'adjudicació de l'habitatge. Els socis han de constar com a inscrits en el Registre.

3. La llista que la societat cooperativa d'habitatges comunica a l'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, per a garantir la transparència i la publicitat, s'ha d'acompanyar amb la informació de les circumstàncies següents de la promoció o la fase:

a) El nombre i l'emplaçament dels habitatges.

b) El percentatge del contingent establert, si escau.

c) La superfície útil mitjana dels habitatges.

d) El règim econòmic de la promoció.

e) El dret que es transmet amb l'habitatge.

f) Les altres circumstàncies significatives que s'hagin de tenir en compte per a l'adjudicació.

4. L'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial ha de verificar que els integrants de la llista consten inscrits en el Registre. En el termini de dos mesos a comptar de la data d'entrada de la llista en el Registre, aquest s'ha de pronunciar de manera expressa. Si no ho fa, s'entén que el silenci és positiu i que la llista presentada és vàlida a l'efecte de la posterior adjudicació.

5. La societat cooperativa d'habitatges ha de comunicar per escrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial l'adjudicació de l'habitatge al soci o sòcia cooperativista, mitjançant l'escriptura pública corresponent. El Registre ha de donar de baixa les persones a les quals s'ha adjudicat un habitatge.

6. Les persones que siguin donades de baixa de la societat cooperativa d'habitatges per qualsevol de les causes que estableix la Llei 18/2002, del 5 de juliol, de cooperatives, només es poden substituir seguint l'ordre de la llista de reserves de què disposi la cooperativa.

7. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot formalitzar convenis de col·laboració amb les societats cooperatives d'habitatges, per a concretar les modalitats de promoció i fer compatibles els criteris i els procediments d'adjudicació dels habitatges que estableixi el Govern, amb els principis i les disposicions de la Llei 18/2002.

Article 103

Promocions voluntàries d'habitatges amb protecció oficial

Els habitatges amb protecció oficial promoguts sense que la qualificació urbanística del sòl imposi aquesta destinació són adjudicats pels promotors pel procediment que lliurement escullin, respectant en tot cas els requisits que siguin exigits per reglament per a accedir a habitatges amb protecció oficial. Així mateix, cal respectar els criteris següents:

- a) Els adjudicataris han d'ésser persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- b) Els promotors han de comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial la llista definitiva de persones a les quals es pretén adjudicar els habitatges.
- c) L'adjudicació d'un habitatge comporta la baixa dels adjudicataris en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, un cop comprovada la correcció de llur inscripció en el Registre.

Article 104

Supòsits en què no s'apliquen els procediments d'adjudicació

Els procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial no s'apliquen en els supòsits següents:

- a) Els habitatges de promocions finalistes que tenen per objecte el reallotjament de les persones afectades per operacions de remodelació o per altres actuacions urbanístiques. El procediment d'adjudicació, en aquests casos, s'ha d'ajustar al que s'estableixi específicament per reglament.
- b) Els habitatges amb protecció oficial de lloguer, en qualsevol de llurs modalitats, que hagin estat llogats amb una clàusula de dret preferent de compra a favor del llogater o llogatera en el moment que s'exhaureix l'obligació de vinculació al lloguer. El comprador o compradora ha d'ésser automàticament el mateix llogater o llogatera signant del contracte.
- c) Els habitatges amb protecció oficial de lloguer, en qualsevol de llurs modalitats, amb un llogater o llogatera que fa més de cinc anys que hi resideix. El llogater o llogatera té dret preferent de compra.

d) Els habitatges que resten sense adjudicar un cop s'han desenvolupat els procediments que estableix aquesta llei. S'han d'adjudicar tenint en compte la llista d'espera que resulta de la primera adjudicació.

e) Els habitatges de promoció pública la titularitat dels quals recupera l'Administració per via administrativa o civil. Es poden adjudicar en segones transmissions d'acord amb el procediment que aquesta llei estableix per a les adjudicacions públiques, tenint en compte les llistes d'espera.

f) Els habitatges que l'Administració obté per cessió o per altres vies singulars, o que provenen de programes especials dels plans d'habitatge o de programes municipals. S'han d'adjudicar per procediments que s'han d'establir per reglament i s'han d'adaptar a les circumstàncies específiques dels plans o els programes.

g) Els habitatges de promocions d'empreses que les duguin a terme, en tot o en part, per a donar allotjament a llurs treballadors. En aquest cas, només cal que els treballadors estiguin donats d'alta en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i que, un cop adjudicats els habitatges, els promotors n'informin el Registre perquè els en doni de baixa.

h) Els habitatges que siguin en zones d'escassa demanda o de necessitat d'atenció a col·lectius determinats, en les quals l'Administració, acreditant prèviament aquesta situació, pot autoritzar que s'adjudiquin els habitatges sense subjectar-se al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

i) Els habitatges destinats a real·lotjar els ocupants residents dins la mateixa promoció.

Capítol V

Desnonament administratiu d'habitatges amb protecció oficial

Article 105

Supòsits de desnonament administratiu

És procedent el desnonament administratiu dels beneficiaris, arrendataris o ocupants dels habitatges amb protecció oficial que siguin de titularitat pública per les causes següents:

a) Si no paguen les rendes fixades en el contracte d'arrendament de l'habitatge, els imports que siguin exigibles per serveis o despeses comunes o qualsevol altra aportació dinerària que estableixi la legislació vigent.

b) Si destinen l'habitatge o un local o una edificació complementaris a un ús indegut o no autoritzat.

c) Si no disposen d'un títol legal que els autoritzi a ocupar l'habitatge, les seves zones comunes o els locals o l'edificació complementaris.

d) Si han estat sancionats mitjançant resolució ferma per qualsevol de les següents infraccions tipificades per aquesta llei:

Primera. No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent sense haver obtingut la preceptiva autorització administrativa.

Segona. El titular de l'obligació d'ocupar l'habitatge, cedir-lo totalment o parcialment per qualsevol títol, sense autorització.

Tercera. Falsejar les dades exigides per accedir a un habitatge amb protecció oficial.

Article 106

Procediment de desnonament administratiu

El procediment de desnonament administratiu s'ha d'ajustar al que disposa la normativa de procediment administratiu que hi sigui aplicable, sens perjudici de la regulació específica que es pugui establir per reglament.

Capítol VI

Administració dels habitatges amb protecció oficial

Article 107

Administració dels habitatges

1. Correspon als promotors, als promotors socials i als administradors de finques fer-se càrrec de l'administració dels habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o en una altra forma de cessió d'ús, si no l'exerceix directament l'Administració pública.
2. El Govern pot crear un registre en què puguin inscriure's, si compleixen els requisits exigits per aquesta llei, els promotors, els promotors socials i els administradors de finques habilitats per a fer-se càrrec de l'administració dels habitatges a què fa referència l'apartat 1.
3. En els edificis d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o en una altra forma de cessió d'ús, els veïns titulars d'un habitatge o d'un local han de constituir juntes administradores, integrades per tots i cadascun d'ells, amb l'objectiu de vetllar per la conservació i el manteniment adequats dels espais i els serveis comuns, i d'afavorir una millor convivència veïnal.

Títol VI

Del règim de control i del règim sancionador

Capítol I

Disposicions generals

Secció primera

Inspecció i mesures aplicables

Article 108

Inspecció

El personal tècnic al servei de les administracions públiques competents al qual s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en matèria d'habitatge té la condició d'agent de l'autoritat. Els fets que constaten els agents, formalitzats en actes d'inspecció, gaudeixen de la presumpció de certesa a efectes probatoris. A aquests efectes, dins les exigències que estableix l'ordenament jurídic, aquests agents poden realitzar totes les actuacions imprescindibles per a comprovar el compliment d'aquesta llei.

Article 109

Mesures aplicables

1. Totes les conductes que presumptament comportin una vulneració de les disposicions d'aquesta llei subjectes a sanció han de donar lloc a l'inici de diligències

dirigides a esbrinar la identitat de les persones presumptament responsables, els fets i les circumstàncies del cas concret per a determinar si són constitutives d'infracció administrativa. Un cop instruïdes les diligències, l'òrgan competent pot resoldre l'arxivament, l'adopció de mesures o, si escau, la incoació de l'expedient sancionador.

2. Són mesures provisionals:

a) Les mesures de cautela en promocions d'obra nova o en actuacions de rehabilitació.

b) La clausura d'immobles.

3. Són mesures de reconducció:

a) L'exigència d'obres als promotors.

b) Les multes coercitives no sancionadores.

c) El retorn de l'import del sobrepreu.

4. Són mesures sancionadores:

a) La inhabilitació dels infractors per a participar en promocions d'habitatge amb protecció oficial o en actuacions d'edificació o rehabilitació amb finançament públic.

b) La suspensió, si escau, de la inscripció en el Registre d'homologació.

c) La imposició de sancions.

5. Si la infracció genera danys i perjudicis a l'Administració, s'ha d'acompanyar l'expedient sancionador de la determinació d'aquests danys i perjudicis, per tal d'obtenir-ne el rescabament a càrrec dels responsables de l'actuació sancionada.

Secció segona

Mesures provisionals

Article 110

Mesures de cautela

1. En el cas d'una nova promoció d'habitatges o d'una actuació de rehabilitació, l'autoritat competent de la Generalitat o de l'ens local pot acordar, un cop fet el requeriment previ als promotors, algunes de les següents mesures de caràcter provisional, dirigides a assegurar l'eficàcia de la resolució final:

a) Suspendre les obres d'edificació d'habitatges que es facin incomplint la normativa sobre materials de construcció i sobre instal·lacions o que impliquin la utilització de materials i productes que infringeixen disposicions sobre la salut i la seguretat dels usuaris.

b) Retirar els materials o la maquinària utilitzats a l'obra.

c) Impedir l'allotjament de persones, en cas de manca de seguretat.

d) Precintar el local o l'obra.

e) Interrompre els subministraments d'energia elèctrica, aigua o gas als espais que siguin objecte d'utilització il·legal.

2. La mesura de suspendre les obres comporta la interrupció parcial o total d'aquestes i s'acorda si, una vegada transcorregut, si escau, el termini atorgat en el requeriment

als promotors perquè compleixin la normativa sobre materials i instal·lacions, aquests no ho han fet.

3. La suspensió de les obres s'aixeca quan es garanteix el compliment de la normativa que la va motivar. Per mitjà de reglament es poden establir les diverses formes de garantia acceptables.

Article 111

Clausura d'immobles

1. L'autoritat competent de la Generalitat o de l'ens local pot ordenar la clausura d'un immoble si se'n comprova la manca de seguretat per a l'ús de residència de persones.

2. La mesura de clausura d'immobles només s'ha d'adoptar amb l'avertiment previ a la propietat i amb l'audiència als ocupants legítims, excepte en cas de perill imminent, i després d'haver utilitzat les ordres d'execució previstes per a aconseguir-ne la rehabilitació i l'adequació a les condicions d'habitabilitat, sempre que aquesta sigui possible.

3. En el cas que hi hagi ocupants als immobles, la resolució de clausura ha de preveure'n el real·lotjament, provisional o definitiu, i ha de determinar a qui correspon assumir-ne la càrrega, segons els diferents supòsits regulats per aquesta llei i la legislació aplicable.

Article 112

Obres de reparació exigibles als promotors

1. Si en l'exercici de les tasques d'inspecció, dutes a terme pel personal a què fa referència l'article 108, s'acredita la comissió de les infraccions tipificades pels articles 123.1.a i 124.1.a, el departament competent en matèria d'habitatge pot ordenar als promotors que duguin a terme les obres necessàries de reparació o de reconstrucció. Aquesta mesura s'aplica a les primeres transmissions d'habitatge resultants d'obra nova o rehabilitació i independentment que la cèdula d'habitabilitat hagi estat atorgada.

2. No es pot incoar cap expedient sancionador o s'ha d'arxivar sense cap altre tràmit l'expedient incoat per les infraccions tipificades pels articles 123.1.a i 124.1.a si les obres ordenades es fan en el termini atorgat a aquest efecte per l'Administració. La notificació de l'adopció d'aquesta mesura interromp el termini de prescripció de la infracció.

3. Si es tracta d'obres relacionades amb els acabats o d'obres de reparació de menys importància, no incloses en l'apartat 1, les atribucions a què fa referència aquest article són exercides pel departament competent en matèria de consum.

4. La intervenció administrativa a què fan referència els apartats de l'1 al 3 no pot tenir lloc en el cas que els promotors i la resta de parts privades afectades decideixin resoldre llurs eventuais controvèrsies per via judicial o per mitjà d'arbitratge.

Article 113

Multes coercitives no sancionadores

1. L'Administració competent, amb independència de l'acció sancionadora, pot imposar de forma reiterada i consecutiva multes coercitives, fins a un màxim de tres, quan transcorrin els terminis assenyalats per a dur a terme una acció o omissió prèviament requerida.

2. Les multes relacionades amb l'incompliment en l'execució d'unes obres es poden imposar amb una periodicitat mínima d'un mes i l'import màxim ha d'ésser del 30% del cost estimat de les obres per a cadascuna d'elles. En altres supòsits, la quantia de cadascuna de les multes no ha de superar el 20% de la multa sancionadora establerta per al tipus d'infracció comesa.

3. L'import de les multes coercitives resta inicialment afectat al pagament de les despeses que generi la possible execució subsidiària de l'ordre incompleta, sens perjudici de la repercussió del cost total de les obres a qui ho incompleixi.

Article 114

Retorn de l'import del sobrepreu

En els procediments sancionadors instruïts per infraccions relatives a la transmissió o la cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial per qualsevol títol que alteri el preu, la renda o el cànon que hi correspongui d'acord amb les normes aplicables, es pot establir com a obligació complementària el pagament, amb els interessos legals pertinents, de les quantitats percebudes per damunt de les que corresponguin legalment. Aquest deute es considera de dret públic en favor de creditors privats, per interès social. Aquestes quantitats s'han de retornar als adquirents o als usuaris dels habitatges amb protecció oficial, quan acreditin haver obrat de bona fe. En cas que no hi hagi pagament voluntari, s'ha d'aplicar el procediment de recaptació en matèria tributària.

Secció tercera

Mesures sancionadores

Article 115

Inhabilitació dels infractors

1. En els supòsits d'infracció molt greu, tenint en compte els criteris de gradació a què es refereix l'article 117, es pot imposar com a sanció accessòria la inhabilitació dels infractors, durant un termini d'un a tres anys, per a participar en promocions d'habitatge amb protecció oficial o en actuacions d'edificació o rehabilitació amb finançament públic.

2. Si la infracció a què fa referència l'apartat 1 té el caràcter de greu, el termini d'inhabilitació ha d'ésser d'un any com a màxim.

3. El termini d'un any es computa des que la sanció és ferma en via administrativa.

4. Es pot aixecar la inhabilitació en el cas que els infractors hagin reparat la infracció objecte de la resolució sancionadora.

Article 116

Suspensió de la inscripció en el registre d'homologació d'agents immobiliaris

1. Els agents immobiliaris inscrits en el registre d'homologació que siguin sancionats com a responsables de la comissió d'una infracció molt greu o greu causen baixa en el dit registre pel temps que dura la inhabilitació.

2. La resolució sancionadora ferma que comporti la suspensió de la inscripció en el registre d'homologació és pública.

Article 117

Criteris per a la gradació de les sancions

En la imposició de les sancions administratives per l'incompliment de les obligacions establertes per aquesta llei s'ha de guardar la deguda adequació entre la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció aplicada. S'han de tenir en compte especialment els criteris següents:

- a) Si hi ha intencionalitat.
- b) La naturalesa o la transcendència dels perjudicis causats, tant a l'Administració com als usuaris dels habitatges.
- c) La reincidència per la comissió en el termini d'un any de més d'una infracció, si així ha estat declarat per resolució ferma en via administrativa o judicial.
- d) La transcendència de la infracció quant a l'afectació d'elements estructurals de l'edifici i la salut dels seus usuaris.
- e) Els beneficis econòmics obtinguts com a conseqüència de la infracció.
- f) La repercussió social dels fets.
- g) La generalització de la infracció.
- h) El grau de participació en la comissió o en l'omissió.

Article 118

Quantia de les sancions

1. Les infraccions molt greus se sancionen amb una multa de fins a 900.000 euros.
2. Les infraccions greus se sancionen amb una multa de fins a 90.000 euros.
3. Les infraccions lleus se sancionen amb una multa de fins a 9.000 euros.
4. En cap cas no es poden imposar multes inferiors a 3.000 euros.
5. Si el benefici que resulta de la comissió d'una infracció és superior a l'import de la multa que li correspon, l'import de la multa pot ésser incrementat fins a la quantia equivalent al benefici obtingut.
6. Les quanties fixades en els apartats de l'1 al 4 poden ésser revisades i actualitzades pel Govern, d'acord amb l'evolució de les circumstàncies socioeconòmiques.
7. Les multes fixades per aquest article es condonen fins al 80% de l'import corresponent en el cas que els infractors hagin reparat la infracció objecte de la resolució sancionadora.

Article 119

Destinació de les multes imposades

1. Les quantitats que s'ingressin com a conseqüència de les multes imposades amb caràcter sancionador s'han de destinar al finançament de polítiques públiques destinades a garantir el dret a l'habitatge.
2. Els imports derivats de les sancions en matèria de disciplina del mercat i defensa dels consumidors i usuaris imposades per la vulneració dels preceptes d'aquesta llei s'han de destinar íntegrament a actuacions de defensa dels consumidors i usuaris.

Article 120

Publicitat de les mesures administratives

1. Les mesures administratives que siguin adoptades de conformitat amb el que estableix aquest capítol poden ésser objecte d'anotació en el llibre de l'edifici.
2. Les resolucions administratives que impliquen la suspensió o l'execució subsidiària de les obres poden ésser anotades en el Registre de la Propietat al marge de la inscripció de la finca, als efectes de publicitat i per un termini de quatre anys.

Article 121

Instrucció de causa penal

1. La instrucció de causa penal davant els tribunals de justícia pels mateixos fets tipificats com a infracció per aquesta llei suspèn la tramitació dels expedients sancionadors que s'hagin incoat.
2. Si en la tramitació d'un expedient sancionador hi ha indicis de la possible comissió d'un delictes o d'una falta, l'instructor o instructora de l'expedient ho ha de posar en coneixement de l'òrgan judicial competent o del Ministeri Fiscal i ha de suspendre la tramitació de l'expedient administratiu sancionador, un cop l'autoritat judicial hagi incoat el procés penal que correspongui, si hi ha identitat de subjecte, fet i fonament. Aquesta suspensió s'ha de mantenir fins que l'autoritat judicial dicti sentència o resolució que posi fi al procediment. En el cas que es conclouï que no hi ha cap delictes, el procediment sancionador ha de continuar amb subjecció al fetes que el tribunal hagi declarat provats.

Capítol II

Tipificació de les infraccions

Article 122

Infraccions

Són infraccions en matèria d'habitatge totes les accions o les omissions tipificades com a tals per aquesta llei, sens perjudici de les especificacions que es puguin fer per reglament, dins els límits establerts per la legislació vigent en matèria sancionadora.

Article 123

Infraccions molt greus

1. Són infraccions molt greus en matèria de qualitat del parc immobiliari:
 - a) Vulnerar les normes d'habitabilitat de la Generalitat o la normativa tècnica de compliment obligat, si la vulneració afecta la seguretat dels edificis o els habitatges.
 - b) Transmetre, llogar o cedir l'ús d'habitatges que no compleixen les condicions bàsiques de qualitat relatives a la seguretat.
 - c) Transmetre, llogar o cedir l'ús com a habitatges d'immobles que no poden obtenir la cèdula d'habitabilitat.
 - d) La inexactitud o irregularitat en els documents, les certificacions o els informes tècnics necessaris per a sol·licitar el reconeixement de drets econòmics, de protecció, d'habitabilitat o d'acreditació de l'estat de conservació dels edificis, emesos pels facultatius tècnics, promotors, constructors o qualsevol altra persona física o jurídica,

per obtenir un acte favorable als infractors o a tercers, contrari a la normativa tècnica o a qualsevol altra que sigui aplicable.

e) Construir nous habitatges sense preveure els accessos i la mobilitat interior de les persones amb mobilitat reduïda i disminució sensorial, d'acord amb el que disposen aquesta llei i la normativa sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i de comunicació.

f) Incomplir el deure de conservació i rehabilitació, si comporta un risc per a la seguretat de les persones o un incompliment d'un programa previ de rehabilitació forçós.

g) Incomplir les ordres d'execució dirigides a la reparació i la reconstrucció d'habitatges establertes per l'article 38.

h) Mantenir la desocupació d'un habitatge, després que l'Administració hagi adoptat les mesures establertes pels apartats de l'1 al 5 de l'article 42.

i) Ésser promotor i responsable de la sobreocupació d'un habitatge que posi en risc la seguretat de les persones.

j) Explotar econòmicament immobles considerats infrahabitatges en els termes establerts per aquesta llei.

k) Dedicar un allotjament turístic a ús com a habitatge, llevat de la modalitat de turisme rural.

2. Són infraccions molt greus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari:

a) Portar a terme accions o omissions que comportin assetjament o discriminació, segons el que estableix aquesta llei.

b) Incomplir les obligacions o els requisits establerts per a exercir l'activitat dels agents vinculats amb l'habitatge determinats per aquesta llei, si l'incompliment ha causat perjudicis econòmics als consumidors per un valor superior a 12.000 euros.

3. Són infraccions molt greus en matèria d'habitatge amb protecció oficial:

a) No destinar l'habitatge a residència habitual i permanent dels propietaris o dels titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.

a *bis*) No adoptar, una persona jurídica, en el transcurs d'un any natural a comptar de l'adquisició de l'habitatge, cap de les mesures tendents al compliment efectiu i legal de l'obligació de destinar-lo a residència habitual i permanent de persones físiques.

b) Els propietaris o els titulars de l'obligació d'ocupar l'habitatge, cedir-lo per qualsevol títol, sense autorització.

c) Fer ús o ésser titular de més d'un habitatge amb protecció oficial.

d) No obtenir, els promotors, la qualificació definitiva, dins els terminis fixats o en les pròrrogues que es puguin obtenir.

e) No obtenir, els promotors, la qualificació definitiva perquè la construcció no s'ajusta al projecte aprovat en la qualificació provisional.

f) Transmetre, llogar o cedir l'ús de l'habitatge a persones que no compleixin els requisits per a accedir-hi.

- f *bis*) La percepció de qualsevol sobrepreu en el lloguer o venda de l'habitatge protegit.
- g) [No vigent].
- h) Destinar els ajuts percebuts a finalitats diferents de les que en van motivar l'atorgament.
- i) Incomplir la destinació a la promoció d'habitatges protegits dels terrenys qualificats o reservats totalment o parcialment pel planejament urbanístic a aquesta finalitat.
- j) Incomplir la destinació dels béns del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge que obligatòriament s'han de destinar a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat per mitjà d'un règim de protecció pública.

Article 124

Infraccions greus

1. Són infraccions greus en matèria de qualitat del parc immobiliari:

- a) Vulnerar les normes d'habitabilitat de la Generalitat o la normativa tècnica de compliment obligat, si la vulneració no afecta la seguretat dels edificis o els habitatges.
- b) Transmetre, llogar o cedir l'ús d'habitatges que no compleixen les condicions d'habitabilitat relatives a la seguretat.
- c) Incomplir el deure de conservació i de rehabilitació, si comporta una afectació greu de les condicions d'habitabilitat dels edificis, amb notificació prèvia.
- d) No lliurar el llibre de l'edifici.
- e) Prestar subministraments d'aigua, gas, electricitat o altres energies alternatives si no s'ha obtingut la cèdula d'habitabilitat.
- f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, incomplir les obligacions de comunicació veraç de les dades que han de ser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.
- g) No disposar de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici en els supòsits en què sigui exigible.
- h) Promoure la sobreocupació d'un habitatge.
- i) Destinar un habitatge a una activitat econòmica sense disposar del títol habilitant pertinent.
- j) Incomplir l'obligació del titular d'habitatges buits de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el nombre i la relació d'habitatges desocupats a Catalunya.

2. Són infraccions greus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari:

- a) Incomplir les obligacions establertes o no complir els requisits establerts per a exercir l'activitat dels agents vinculats amb l'habitatge, si l'incompliment causa

perjudicis econòmics als consumidors per un import superior a 6.000 euros i inferior a 12.000 euros.

b) Exercir l'activitat d'agent immobiliari sense complir els requisits establerts per aquesta llei.

c) No lliurar als adquirents d'un habitatge la documentació establerta com a obligatòria per aquesta llei.

d) No subscriure les assegurances i les garanties exigides pels articles 54.6 i 55.3.d.

e) No aportar la garantia exigida per l'article 55.3.c.

f) Fer publicitat o ofertes d'habitatges sense haver subscrit la corresponent nota d'encàrrec i sense ajustar-se al que estableix l'article 58.3.

g) No lliurar als interessats a adquirir o llogar un habitatge, abans de rebre qualsevol quantitat a compte del preu final, la informació sobre les condicions de transmissió que estableixen els articles 60 i 61.

h) No constituir la fiança exigida per l'article 66.3.

i) No formular la proposta obligatòria de lloguer social en els supòsits en què l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica ho requereix.

j) Incomplir en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social els requisits que estableix la definició del lloguer social de l'article 5.7 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

3. Són infraccions greus en matèria d'habitatge amb protecció oficial:

a) Incomplir els procediments establerts per a adjudicar habitatges amb protecció oficial.

b) Subministrar a l'Administració, els particulars, dades inexactes per a accedir a un habitatge amb protecció oficial o per a obtenir el finançament qualificat.

c) Cedir parcialment l'ús d'un habitatge amb protecció oficial, amb caràcter oneros.

d) No comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, en promocions sobre sòl no reservat a habitatges amb protecció oficial, la llista provisional de persones inscrites en el registre a les quals s'ha assignat un habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

e) Transmetre o cedir l'ús de l'habitatge incomplint l'obligació de notificar la decisió a l'Administració, per tal que aquesta determini qui ha d'ésser l'adjudicatari en cas de segones i successives transmissions.

f) No fer les notificacions legalment exigides quan es volen transmetre habitatges amb protecció oficial.

g) Subministrar a l'Administració, els particulars, dades inexactes per a ésser inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

h) Incomplir els terminis establerts pel planejament urbanístic per a l'inici i l'acabament de les promocions d'habitatge protegit sobre sòls reservats o qualificats per a aquesta finalitat.

i) Incomplir els terminis establerts pel planejament urbanístic per a la destinació del béns del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge que obligatòriament s'han de destinar a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat per mitjà d'un règim de protecció pública.

Article 125

Infraccions lleus

1. Són infraccions lleus en matèria de qualitat del parc immobiliari:

a) No facilitar les instruccions d'ús i manteniment dels productes de construcció subministrats, i també les garanties de qualitat corresponents, per a incloure-les en la documentació de l'obra executada.

b) Negar informació, els ocupants, sobre l'estat de l'habitatge i la manera d'utilitzar-lo i mantenir-lo, en els casos en què els propietaris vulguin complir el deure de conservació en un immoble ocupat.

2. Són infraccions lleus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari:

a) Incomplir les obligacions o els requisits establerts per a exercir l'activitat dels agents vinculats amb l'habitatge, si l'incompliment no causa cap perjudici econòmic o aquest és inferior a 6.000 euros.

b) Incomplir els requisits establerts per l'article 62.1 per a formalitzar els contractes.

c) Fer publicitat d'habitatges sense fer-hi constar les dades obligatòries que estableix aquesta llei.

d) Incomplir l'obligació de formalitzar de forma correcta i completa el llibre de l'edifici.

3. Són infraccions lleus en matèria d'habitatge amb protecció oficial:

a) Incomplir, els adquirents o usuaris dels habitatges, l'obligació de mantenir-los en estat d'ésser utilitzats per a la finalitat que tenen, i no fer les reparacions que necessitin.

b) No sotmetre al tràmit de visat del departament competent en matèria d'habitatge els contractes de la primera i successives transmissions o cessions d'ús.

c) No incloure les clàusules d'inserció obligatòria en els actes i contractes de transmissió i cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial.

d) No ocupar de manera efectiva i en els terminis establerts els habitatges amb protecció oficial.

e) Ocupar els habitatges amb protecció oficial abans que siguin qualificats de manera definitiva, sense l'autorització de l'Administració.

Article 126

Responsabilitat de les infraccions

1. Són responsables de les infraccions tipificades per aquesta llei i per les normes que la despleguin les persones físiques o jurídiques que, per acció o omissió, hagin comès els fets constitutius de la infracció.
2. Si el compliment de les obligacions imposades per les disposicions legals en matèria d'habitatge correspon a diverses persones físiques o jurídiques conjuntament, responen de manera solidària de les infraccions que cometin i de les sancions que se'ls imposin.
3. Si en la instrucció d'un expedient sancionador no és possible delimitar les responsabilitats individuals, aquestes s'han de determinar solidàriament.
4. Si la infracció administrativa s'imputa a una persona jurídica, poden ésser considerades responsables les persones físiques que integren els organismes rectors o de direcció corresponents, d'acord amb el que estableixi el règim jurídic corresponent.

Capítol III

Prescripcions i caducitat

Article 127

Prescripció de les infraccions

1. Els terminis de prescripció de les infraccions administratives tipificades per aquesta llei són de quatre anys per a les molt greus, de tres anys per a les greus i de dos anys per a les lleus. Aquests terminis comencen a comptar des que la infracció s'ha comès. En el cas que es tracti d'infraccions continuades, el còmput del termini de prescripció s'inicia quan ha finalitzat l'últim acte amb què es consuma la infracció. En el cas de les infraccions tipificades pels articles 123.1.a i 124.1.a es considera comesa la infracció en la data del certificat final d'obra i habitabilitat.
2. Els terminis s'interrompen:
 - a) Si es porta a terme qualsevol actuació administrativa que condueixi a la iniciació, tramitació o resolució del procediment sancionador, realitzada amb coneixement formal de l'inculpat o encaminada a esbrinar-ne la identitat o el domicili, i que es practiqui amb projecció externa a la dependència en què s'origini. No interromp la prescripció la notificació de les actuacions administratives amb caràcter exclusivament recordatori, que no tingui per finalitat impulsar el procediment per a imposar la sanció administrativa.
 - b) Si els inculpats interposen reclamacions o recursos de qualsevol classe.

Article 128

Prescripció de les sancions

1. El termini de prescripció de les sancions administratives imposades d'acord amb el que estableix aquesta llei és de quatre anys per a les molt greus, de tres anys per a les greus i de dos anys per a les lleus. Aquests terminis comencen a comptar des que la sanció administrativa és ferma.
2. Els terminis a què fa referència l'apartat 1 s'interrompen:

a) Si es porta a terme una actuació administrativa dirigida a executar la sanció administrativa, amb el coneixement formal dels sancionats o encaminada a esbrinar-ne la identitat o el domicili i que es practiqui amb projecció externa a la dependència en què s'origini. No interromp la prescripció la notificació de les actuacions administratives amb caràcter recordatori, que no tingui per finalitat impulsar el procediment per a executar la sanció administrativa.

b) Si els sancionats interposen reclamacions o recursos de qualsevol classe.

Article 129

Caducitat

1. Els expedients sancionadors en matèria d'habitatge caduquen si, un cop transcorregut el termini de sis mesos des de la incoació, no s'ha dictat i notificat cap resolució. Aquest fet no impedeix incoar un nou expedient si encara no s'ha produït la prescripció de la infracció, tot i que els expedients caducats no interrompen el termini d'aquesta prescripció.

2. El termini establert per l'apartat 1 resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per a fer les notificacions per mitjà d'edictes, si escau.

Capítol IV

Competències en el procediment sancionador

Article 130

Administracions competents

1. Corresponen, en l'àmbit de les respectives competències, a l'Administració de la Generalitat, per mitjà dels departaments competents en matèria d'habitatge i de consum, i als ens locals les atribucions per a iniciar, tramitar i imposar amb caràcter general les sancions administratives establertes per aquesta llei. En el cas de l'Administració de la Generalitat, els òrgans o unitats administratius competents per a iniciar, instruir i imposar les sancions han d'ésser determinats per ordre dels consellers dels departaments competents. En el cas dels ens locals s'ha de complir el que en disposa la legislació específica.

2. En els termes establerts per la Llei 1/1990, del 8 de gener, sobre la disciplina del mercat i de defensa dels consumidors i dels usuaris, i per la Llei 3/1993, del 5 de març, de l'estatut del consumidor, són infraccions administratives en matèria de disciplina de mercat i defensa dels consumidors i usuaris les conductes dels professionals vinculats amb l'habitatge a què fa referència el títol IV que vulnerin les prescripcions que s'hi estableixen, amb relació als aspectes següents: la subscripció d'assegurances, pòlisses de responsabilitat civil i garanties de qualsevol tipus; la presentació i el lliurament de la documentació i la informació exigides per aquesta llei en la transmissió i l'arrendament d'habitatges, i el compliment dels requisits relatius a les ofertes i a la publicitat.

3. És competent per a imposar sancions que es derivin dels incompliments a què fa referència l'apartat 2 el departament competent en matèria de consum.

4. Amb independència de l'Administració competent, les sancions que comportin la inhabilitació dels infractors han d'ésser comunicades al departament competent en matèria d'habitatge, el qual ha de portar al dia un registre oficial a aquest efecte.

5. En l'exercici de la competència sancionadora, les relacions interadministratives han de respondre, en termes generals, al principi de subsidiarietat. En el cas que els municipis no disposin dels mitjans materials i humans necessaris per a dur a terme aquestes competències, el departament competent en pot assumir l'exercici.

6. La inactivitat sancionadora d'un ens local també pot donar lloc a la subrogació del departament competent en matèria d'habitatge o de consum, en funció de la naturalesa de la sanció.

Article 131

Òrgans competents

1. Els òrgans competents per a imposar sancions són:

a) El Govern, si la multa proposada supera els 500.000 euros.

b) El conseller o consellera competent en aquesta matèria, i els municipis amb més de 100.000 habitants, si la multa supera els 250.000 euros i no supera els 500.000 euros, i per a acordar l'expropiació, el desnonament o la pèrdua del dret d'ús.

c) El director o directora general competent en aquesta matèria, i els municipis de més de 5.000 habitants, si la multa supera els 25.000 euros i no supera els 250.000 euros.

d) El cap o la cap del servei competent en aquesta matèria, i els municipis de fins a 5.000 habitants, si es tracta de multes d'un import no superior a 25.000 euros.

2. L'òrgan municipal competent per a imposar les sancions ha d'ésser el que determini la legislació de règim local. Els expedients sancionadors tramitats pels ens locals la resolució dels quals, per raó de la quantia de la sanció, correspongui a un òrgan de la Generalitat han d'ésser tramesos a aquest un cop instruïts, amb la proposta de la sanció de què es tracti. La resolució que finalment es dicti pot acceptar íntegrament els termes de la proposta o bé apartar-se'n amb l'audiència prèvia, en aquest últim cas, de l'ajuntament afectat.

Títol VII

De la col·laboració dels notaris i els registradors en l'aplicació de la Llei

Article 132

Requisits per a transmetre o cedir l'ús d'habitatges

Els notaris, abans d'autoritzar la subscripció d'un acte de transmissió o cessió de l'ús d'habitatges, han d'exigir el compliment de les disposicions d'aquesta llei, especialment les següents:

a) L'habitatge ha de disposar de cèdula d'habitabilitat vigent o, en el cas d'habitatges amb protecció oficial, de la qualificació definitiva. Aquests documents s'han de lliurar als adquirents o usuaris. En el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de

nova construcció, els adquirents poden exonerar de manera expressa d'aquesta obligació dels transmissors en els supòsits següents:

Primer. Quan l'habitatge usat o preexistent hagi d'ésser objecte de rehabilitació o d'enderrocament. En el supòsit de rehabilitació, l'exoneració comporta l'obligació de presentar al fedatari públic autoritzant un informe emès per un tècnic competent en què s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat un cop executades les obres de rehabilitació necessàries per a complir la normativa tècnica d'habitabilitat.

Segon. Quan el destí de l'immoble o entitat objecte de transmissió no sigui el de l'ús com a habitatge, si el transmissor i l'adquirent ho reconeixen de manera expressa.

Tercer. Quan es compleixi qualsevol altre supòsit d'exoneració que es determini per reglament.

b) L'edifici ha de disposar del llibre de l'edifici, llevat dels casos d'edificis ja existents que encara no hagin estat sotmesos a aquesta obligació.

c) Els autopromotors que transmeten l'habitatge abans del termini de deu anys establert per aquesta llei han d'aportar les assegurances i les garanties pel termini que resti fins a completar els deu anys, llevat que els adquirents els exonerin de manera expressa.

d) Els transmissors han de manifestar que han complert els requisits i han posat a disposició dels adquirents la informació i la documentació exigits en el capítol VI del títol IV.

Article 133

Requisits en la transmissió o cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial

1. En l'atorgament de documents de transmissió o cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial s'han de complir els requisits següents:

a) En la transmissió de sòl qualificat com a residencial amb destinació a habitatge amb protecció oficial, en qualsevol de les seves modalitats, ha de constar expressament aquesta qualificació urbanística.

b) S'han de respectar els preus màxims de venda i les condicions a les quals se subjecta la transmissió dels habitatges amb protecció oficial.

c) L'adjudicació ha de respectar els procediments que estableix el capítol IV del títol V i els adjudicataris han d'estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

d) S'ha d'obtenir i s'ha de lliurar als adquirents o als usuaris la qualificació definitiva dels habitatges protegits o, en el cas de segones i successives transmissions, el visat corresponent.

2. Els requisits a què es refereix l'apartat 1 s'han d'acreditar per mitjà del corresponent visat, regulat per l'article 85, que s'ha de protocol·litzar en l'escriptura pública.

Article 134

Garanties per a exercir els drets d'adquisició preferent de les administracions

1. Els drets d'adquisició preferent s'han d'ajustar al que estableixen l'article 87 i els que hi concorden, i, en el que no hi estigui regulat, per la legislació civil de Catalunya.
2. Perquè l'Administració de la Generalitat pugui fer ús dels drets d'adquisició preferent en la transmissió d'habitatges amb protecció oficial, regulats per l'article 87 i els que hi concorden, abans d'autoritzar l'atorgament d'escriptures que acreditin la transmissió d'habitatges amb protecció oficial, els notaris han d'exigir que s'acrediti la correcta execució de les notificacions establertes, que s'han de testimoniar en la corresponent escriptura.
3. En el cas que els drets d'adquisició preferent s'exerceixen en favor d'una de les entitats o persones a què es refereix l'article 87, l'escriptura pública s'ha de formalitzar directament entre els transmissors de l'habitatge i els adquirents seleccionats per l'Administració.
4. Les garanties establertes per aquest article són aplicables a les prescripcions de l'article 15 amb relació a la declaració d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte.

Article 135

Requisits per a la inscripció registral

1. Els registradors no poden inscriure en el Registre de la Propietat escriptures que no hagin complert el que estableixen els articles del 132 al 134, relacionades amb els deures i les obligacions que s'hi estableixen.
2. Les limitacions establertes per la regulació dels drets d'adquisició preferent de l'Administració pública, i les garanties de l'exercici d'aquests drets, s'han de consignar expressament en la corresponent inscripció registral, en els termes establerts per aquesta llei i per la legislació hipotecària.
3. L'acte administratiu d'exercici dels drets d'adquisició preferent és títol suficient perquè l'Administració pública corresponent faci la inscripció de l'adquisició.
4. No es poden inscriure en el Registre de la Propietat les transmissions d'habitatges amb protecció oficial efectuades si no s'acredita que s'han fet les notificacions establertes per aquesta llei.
5. En els supòsits a què fa referència l'apartat primer de l'article 132.a, els registradors han de fer constar, en una nota marginal en la inscripció, que l'habitatge transmès resta subjecte a l'execució de les obres de rehabilitació o d'enderrocament. Aquesta nota marginal es cancel·la amb la presentació de la cèdula d'habitabilitat, un cop finalitzades les obres de rehabilitació, o amb la certificació municipal acreditativa de l'enderrocament realitzat.

Article 136

Constància registral d'actuacions administratives

1. Són inscriptibles en el Registre de la Propietat els actes administratius que, en execució d'aquesta llei, tinguin transcendència real sobre el domini o altres drets reals o afectin el règim jurídic de l'immoble.

2. El tipus d'assentament registral és determinat per la naturalesa temporal o definitiva, principal o accessòria, d'acord amb la legislació hipotecària.
3. Els registradors han de fer constar en una nota marginal l'existència en dipòsit del llibre de l'edifici. Si els promotors no aporten el llibre de l'edifici, els registradors de la propietat ho han de comunicar a l'administració competent perquè els el requereixi.
4. Els actes administratius, excepte en els casos en què la legislació ho estableixi altrament, es poden inscriure per mitjà d'una certificació administrativa expedida per l'òrgan competent, en la qual han de constar, en la forma exigida per la legislació hipotecària, les circumstàncies relatives a les persones, els drets i les finques a què afecti l'acte dictat.
5. Són objecte de constància registral especialment els actes administratius següents:
 - a) La declaració d'infrahabitatge, d'acord amb el que estableix l'article 44.
 - b) La declaració d'àrea de conservació i rehabilitació, regulada pels articles 36 i 37.
 - c) La declaració d'àrea subjecta a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, establerta per l'article 15.
6. Poden ésser objecte del corresponent assentament en el Registre de la Propietat amb la durada i les característiques establertes per la Llei hipotecària els actes següents:
 - a) Les resolucions que impliquin la concessió d'un ajut a l'habitatge.
 - b) Les resolucions que dictin l'execució forçosa d'una ordre d'execució incompleta.
 - c) Les mesures provisionals adoptades en un expedient sancionador.
 - d) La incoació d'un expedient sancionador.
 - e) La resolució definitiva d'un expedient sancionador.

Disposicions addicionals

Disposició addicional primera

Pla territorial sectorial d'habitatge

El Pla territorial sectorial d'habitatge ha d'ésser aprovat pel Govern en el termini d'un any a partir de la data de publicació d'aquesta Llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Disposició addicional segona

Memòria econòmica anual

El Govern ha de presentar cada any una memòria econòmica que ha d'ésser inclosa en el projecte de Llei de pressupostos de la Generalitat. Aquesta memòria econòmica ha de contenir tota la inversió del Govern en matèria d'habitatge que estableix aquesta llei.

Disposició addicional tercera

Compliment del Pla territorial sectorial d'habitatge

El Govern ha de presentar cada any, coincidint amb la presentació en seu parlamentària de la liquidació del pressupost de l'any anterior, una auditoria que analitzi l'estat de compliment del Pla territorial sectorial d'habitatge, i també d'altres plans vinculats que en matèria d'habitatge estableix aquesta llei.

Disposició addicional quarta

Habitatges buits o permanentment desocupats

El Govern de la Generalitat ha d'impulsar les actuacions necessàries perquè el Govern de l'Estat aprovi el reglament que permeti fer efectiva la disposició de la Llei de l'Estat 39/1988, reguladora de les hisendes locals, pel que fa a l'establiment pels ajuntaments d'un possible recàrrec de l'impost sobre béns immobles sobre els habitatges buits o permanentment desocupats en els municipis respectius. També es poden fer bonificacions als propietaris d'habitatges buits que els posin a disposició del mercat de lloguer.

Disposició addicional cinquena

Reserva urbanística per a habitatges amb protecció oficial

[No vigent]

Disposició addicional sisena

Aplicació de la destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat

[No vigent].

Disposició addicional setena

Creació de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana

1. Amb la finalitat de conèixer la situació en termes quantitius i qualitius de l'habitatge en general i de l'habitatge amb protecció oficial en particular, la distribució territorial i la inserció en els respectius teixits urbans, i també per a mesurar, d'acord amb els indicadors que s'estableixin per reglament, la segregació urbana existent, el Govern ha de crear l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana, dependent del departament competent en matèria d'habitatge. Aquest observatori ha de portar a terme les tasques que s'estableixin per reglament, i ha de servir de plataforma per a planificar, estudiar i analitzar l'entorn i la realitat social i econòmica catalana en el sector de l'habitatge i col·laborar així en les tasques que acompleixi el Consell Assessor de l'Habitatge i qualsevol altre organisme públic.

2. Poden formar part de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana totes les organitzacions socials i empresarials representatives de col·lectius i agents de l'àmbit

de l'habitatge que estatutàriament tinguin reconegut un paper actiu en aquest àmbit i que manifestin interès a col·laborar en les tasques que s'estableixin.

3. L'Observatori s'ha de crear dins els sis mesos posteriors a la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Disposició addicional vuitena

Consell de la Qualitat, la Sostenibilitat i la Innovació

El Consell de la Qualitat, la Sostenibilitat i la Innovació, creat per l'article 24, s'ha de constituir dins els sis mesos posteriors a la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Disposició addicional novena

Llibre de l'edifici

El Govern ha d'aprovar el reglament del llibre de l'edifici, que estableix l'article 25.2, dins els sis mesos posteriors a la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Disposició addicional desena

Cèdula d'habitabilitat i inspecció tècnica dels edificis

El Govern ha d'actualitzar i adaptar el Decret de condicions d'habitabilitat a les exigències d'aquesta llei pel que fa als criteris de qualitat i als continguts de la cèdula d'habitabilitat, dins els tres mesos posteriors a la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i ha de determinar els continguts i programes de la inspecció tècnica dels edificis a què es fa referència en el títol III, dins l'any posterior a aquesta data.

Disposició addicional onzena

Habitatges desocupats

El Govern ha d'impulsar les actuacions necessàries perquè l'Administració de l'Estat modifiqui la Llei de l'Estat 1/2000, del 7 de gener, d'enjudiciament civil, per agilitar els processos de desnonament en casos de llogaters responsables de situacions de sobreocupació d'habitatges, hi hagi o no hi hagi subarrendaments inconstitucionals.

Disposició addicional dotzena

Promotors socials

1. Els habitatges destinats a beneficiaris amb ingressos més baixos, als efectes del que disposa l'article 51.2, són els que estableix el Decret 244/2005 com a habitatges amb protecció oficial de règim especial o els que determinin com a equivalents els successius decrets de desenvolupament dels plans d'habitatge.

2. El Govern ha d'establir el procediment d'homologació dels promotors socials a què fa referència l'article 51.3 en el termini de sis mesos des de la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Disposició addicional tretzena

Registres d'agents immobiliaris i de constructors

1. El Govern ha de crear el registre d'agents immobiliaris, establert per l'article 55.4, en el termini de tres mesos des de la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2. El Govern ha de regular per reglament les condicions per les quals s'ha de regir el registre voluntari de constructors, establert per l'article 52.3, en el termini de tres mesos des de la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. El Govern ha d'impulsar les actuacions necessàries perquè l'Administració de l'Estat elabori i aprovi normes de formació mínima i de capacitació professional dels agents immobiliaris, amb la finalitat de millorar la protecció dels consumidors en l'exercici d'aquestes activitats.

Disposició addicional catorzena

Sistema de prestacions per al pagament del lloguer

El conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir el sistema de prestacions per al pagament del lloguer per a les persones i les unitats de convivència residents a Catalunya amb ingressos baixos i moderats, establert per l'article 72, en el termini de sis mesos des de la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Disposició addicional quinzena

Fons de solidaritat urbana

El Govern ha de determinar els criteris per a avaluar el compliment del manament de solidaritat urbana que estableix el capítol II del títol V i ha de crear el Fons de solidaritat urbana que estableix l'article 76 en el termini d'un any des de la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Disposició addicional setzena

Habitatges amb protecció oficial

Els habitatges amb protecció oficial anteriors al Decret 454/2004, del 14 de desembre de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, es regeixen per la normativa específica corresponent, llevat del règim sancionador, que és l'establert per aquesta llei.

Disposició addicional dissetena

Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial

El Govern ha de posar en funcionament el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, per mitjà de l'aprovació del Reglament corresponent, establert per l'article 92, en el termini de tres mesos des de la data de publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Disposició addicional divuitena

Promoció cooperativa

1. Són aplicables a les cooperatives totes les mesures de promoció i foment que estableix el capítol II del títol III de la Llei 18/2002, del 5 de juliol, de cooperatives, que es puguin referir o estar relacionades amb l'objecte i les finalitats d'aquesta llei.
2. Les administracions públiques o els ens que en depenen i les societats cooperatives d'habitatges o la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya poden establir qualsevol de les modalitats de col·laboració a què fa referència la Llei 18/2002, per tal de complir amb l'objecte i les finalitats de la present llei, incloent-hi el foment de noves formes de cessió d'ús d'habitatges destinats a polítiques socials.

Disposició addicional dinovena

Contractes de copropietat

El Govern ha de crear un fons econòmic específic, gestionat pel departament competent en matèria d'habitatge, per a signar els contractes de copropietat que estableix l'article 71.

Disposició addicional vintena

Catàleg d'incentius a l'ecoeficiència

El Govern, per a impulsar el compliment efectiu de les mesures d'ecoeficiència establertes per aquesta llei i l'altra legislació sectorial, ha de crear el Catàleg d'incentius a l'ecoeficiència per a nous i antics habitatges, i l'ha de dotar d'un fons econòmic específic, gestionat pel departament competent en matèria d'habitatge.

Disposició addicional vint-i-unena

Cessió de sòl de propietat del Govern de l'Estat a Catalunya

El Govern de la Generalitat ha de negociar amb el Govern de l'Estat la cessió de tot el sòl propietat del Govern de l'Estat a Catalunya que ja no es destina a fins d'utilitat pública per construir-hi habitatge públic, bàsicament de lloguer.

Disposició addicional vint-i-dosena

Règim especial del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial del municipi de Barcelona

Correspon al Consorci de l'Habitatge de Barcelona regular mitjançant reglament el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de la ciutat, d'acord amb el que estableix l'article 85.5 de la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona.

Disposició addicional vint-i-tresena

Suspensió temporal d'obligacions derivades de la qualificació d'habitatges amb protecció oficial

1. En zones d'escassa demanda o de necessitats d'atenció a col·lectius determinats, amb l'acreditació prèvia d'aquesta situació pel departament competent en matèria d'habitatge, l'Administració de la Generalitat pot suspendre, de manera transitòria i puntual, l'obligació de destinar l'habitatge a residència habitual i permanent i el compliment dels requisits d'accés als habitatges amb protecció oficial que es troben vacants per manca de sol·licitants, en els supòsits següents:

Primer. Si es procedeix a arrendar-lo, amb la condició que el preu màxim del lloguer no sigui superior al que estableix la normativa de la protecció oficial en la zona concreta i que el contracte de lloguer sigui validat pel departament competent en matèria d'habitatge.

Segon. Si es procedeix a transmetre'l, amb les condicions següents:

a) Que el preu de venda màxim de l'habitatge sigui el que estableixi la normativa de la protecció oficial en la zona concreta, i que el contracte de compravenda sigui validat pel departament competent en matèria d'habitatge.

b) Que, si l'habitatge, un cop adquirit, es destina a lloguer, el preu màxim del lloguer no sigui superior al que estableix la normativa de la protecció oficial en la zona concreta, i que el contracte de lloguer sigui validat pel departament competent en matèria d'habitatge.

c) Que la segona transmissió de l'habitatge, o les transmissions ulteriors, se sotmetin al control de l'Administració de la Generalitat, d'acord amb la normativa vigent per a la protecció oficial en el moment de la transmissió.

2. La suspensió de les condicions és aplicable als contractes autoritzats i formalitzats en un termini de quatre anys, sens perjudici de la pròrroga de la dita suspensió si s'acredita que es mantenen les condicions descrites en l'apartat 1. Un cop aixecada la suspensió, és exigible als nous contractes el compliment de les condicions subjectives dels adquirents pel que fa a requisits d'accés i destinació d'habitatge permanent i habitual, d'acord amb la normativa vigent per a la protecció oficial en el moment de l'atorgament.

3. El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya ha de tenir en compte el supòsit dels solars reservats i dels habitatges existents sotmesos a diferents règims de protecció en zones d'escassa demanda als efectes del que estableixen els articles 2.b i 11 de la Llei 18/2007.

Disposició Addicional Vint-i-quatrena

El Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

1. Es crea el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el qual han de ser objecte d'inscripció els habitatges que s'indiquin per reglament i en tot cas els habitatges següents:

Els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació.

La inscripció es durà a terme en la forma i terminis que determini el reglament que reguli el funcionament del Registre.

2. Les persones titulars d'habitatges buits o d'habitatges ocupats sense títol habilitant objecte d'inscripció han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el nombre i la relació d'habitatges de què siguin titulars a Catalunya, on han de fer constar les dades relatives a la situació dels habitatges desocupats o ocupats sense títol habilitant, la titularitat, la ubicació, la superfície, si disposen de cèdula d'habitabilitat i altres dades que permetin determinar les condicions de conservació i manteniment de l'immoble, en els termes i en la forma que es determinin per reglament.

Així mateix, les persones titulars dels habitatges descrits a l'apartat primer també hauran de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sense que calgui el consentiment de les persones afectades a efectes d'inscripció en el Registre, l'adjudicació a favor seu o d'un tercer de l'habitatge, especificant, a banda de les dades previstes al paràgraf anterior, la identificació de l'anterior titular, l'import amb què s'ha adjudicat, i la data, si s'escau, del llançament o la desocupació.

Els titulars dels habitatges inscrits hauran de comunicar igualment les circumstàncies i condicions en què cessi la condició de desocupació, l'execució d'obres de rehabilitació o reforma que justifiquin la desocupació temporal, així com les dades relatives a la transmissió, per qualsevol títol, dels habitatges objecte d'inscripció.

L'Administració competent en matèria d'habitatge pot, en qualsevol moment, requerir als obligats a la inscripció l'acreditació de dades.

Disposicions transitòries

Disposició transitòria primera

Llindars d'ocupació

Mentre no s'aprovi el reglament que fixi els llindars d'ocupació dels habitatges, s'aplica el que estableix, pel que fa al nombre màxim de persones per metre quadrat, el Decret 259/2003, del 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

Disposició transitòria segona

Inspecció tècnica dels edificis

Mentre no estigui establert el sistema d'inspecció tècnica dels edificis, o mentre els edificis no hagin estat sotmesos encara a la inspecció preceptiva, en els casos d'edificis d'habitatges i habitatges que vulguin acollir-se a programes de foment de la rehabilitació o reforma establerts per l'article 28.2., les inspeccions tècniques obligatòries dels edificis s'han de portar a terme segons els continguts d'inspecció equivalents que determinin els decrets de desplegament dels plans d'habitatge en curs.

Disposició transitòria tercera

Règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial

Els habitatges qualificats com a protegits abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei s'han de subjectar al règim jurídic vigent en el moment d'ésser qualificats.

Disposició transitòria quarta

Habitatges adaptats

L'exigència de l'article 99.1 d'adaptar un 3% dels habitatges amb protecció oficial per a persones amb mobilitat reduïda ha d'ésser revisada en el moment que el Decret de condicions d'habitabilitat de Catalunya disposi que els nous habitatges amb protecció oficial hagin d'ésser adaptables de manera general.

Disposició transitòria cinquena

Control públic en l'adjudicació i la transmissió de l'habitatge amb protecció oficial

El sistema d'adjudicació en les primeres i segones transmissions dels habitatges regulats en el títol V és aplicable als habitatges amb protecció oficial qualificats a l'empara dels decrets 454/2004 i 244/2005.

Disposició transitòria sisena

Consell Assessor de l'Habitatge

Fins que no es constitueixi el Consell Assessor de l'Habitatge, creat per aquesta llei, continua en vigor el Consell creat per la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge.

Disposició transitòria setena

Òrgans competents en la tramitació d'expedients sancionadors

Mentre els consellers dels departaments competents no determinin els òrgans o les unitats administratives competents en la tramitació dels expedients sancionadors, segons estableix l'article 130, les normes aplicables són les establertes per al procediment sancionador aplicable en l'Administració de la Generalitat.

Disposició transitòria vuitena

Els plans locals d'habitatge

1. Els plans locals d'habitatge elaborats abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que poden servir de base per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, als efectes del que estableix l'article 14, han de complir necessàriament els requisits següents:

a) No tenir una antiguitat superior als tres anys en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

b) El contingut mínim del Pla local d'habitatge és el que determina l'article 14.3.

c) El document ha d'haver estat sotmès a un tràmit d'informació pública pel termini d'un mes.

d) El document definitiu ha d'haver estat aprovat definitivament pel ple de l'ajuntament respectiu.

e) L'acord d'aprovació definitiva s'ha de comunicar a la Direcció General d'Habitatge, la qual pot requerir l'ajuntament, de forma motivada, l'ampliació de la documentació aportada o la modificació del Pla per raó del compliment de la legalitat, de les disponibilitats pressupostàries o de la protecció d'interessos supralocals.

2. En el supòsit determinat per l'apartat 1, si els plans locals d'habitatge no compleixen tots els requisits exposats, els ajuntaments disposen d'un termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei per a adequar-los als dits requeriments.

Disposició transitòria novena

Termini de protecció

Mentre no s'aprovi el reglament que desplegui el règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, el termini de qualificació dels habitatges que es qualifiquin provisionalment a partir de la data d'entrada en vigor d'aquesta llei és de trenta anys o el que estableixi la reglamentació vigent en matèria d'ajuts i finançament per a la promoció. El termini es compta a partir de la data de qualificació definitiva.

Disposició derogatòria

Es deroga la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge.

Disposició final

Aquesta llei entra en vigor al cap de tres mesos d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. L'obligació de lliurar el certificat d'aptitud de l'edifici en els actes de transmissió d'habitatges, d'acord amb el que estableixen l'article 65.1.e i l'article 65.2, no és exigible fins l'1 de gener de 2016.

4.- LLEI 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Preàmbul

I

Catalunya és, entre les comunitats autònomes de l'Estat espanyol, una de les més afectades per la crisi econòmica. Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, més de 200.000 llars tenen tots els membres a l'atur, i 95.000 d'aquestes llars no perceben cap ingrés.

Aquesta situació d'emergència social és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge. I el sobreendeutament hipotecari és, de fet, una de les problemàtiques més punyents. Catalunya s'ha convertit en una de les comunitats autònomes amb major nombre d'execucions hipotecàries i de desnonaments. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, entre el 2008 i el 2013 es van iniciar a Catalunya 98.040 procediments d'execucions hipotecàries. En molts casos, aquests procediments comporten no només la pèrdua de l'habitatge habitual, sinó també l'adquisició d'un deute exorbitant amb les entitats financeres. A la problemàtica de les execucions hipotecàries s'hi afegeixen les dificultats per a afrontar el pagament del lloguer: segons dades judicials, un 67% dels 16.008 desnonaments que es van produir el 2013 a Catalunya van estar relacionats amb l'impagament del lloguer.

Alhora, resulta alarmant el creixement de la pobresa energètica, entesa com la dificultat per a afrontar les factures dels subministraments bàsics d'electricitat, gas i aigua. Els preus d'accés a aquests subministraments han esdevingut inassequibles per a la població. Des del 2008, la llum ha pujat un 60% i l'aigua una mitjana del 66%. El Síndic de Greuges, a l'Informe sobre la pobresa energètica a Catalunya, de l'octubre de 2013, documenta els impactes socials, sanitaris i mediambientals de la pobresa energètica, i denuncia el sobreesforç que implica l'acumulació de deutes vinculats al pagament de factures de la llar. El mateix informe recorda que, segons l'Enquesta de condicions de vida corresponent al 2011, a Catalunya hi ha 193.000 llars –un 6,9% del total– que no poden assumir la despesa de mantenir l'habitatge a una temperatura adequada.

Segons dades de l'Associació Espanyola de Ciències Ambientals, només a l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'ha passat de 27.359 expedients de suspensió del subministrament d'aigua el 2011 a 72.039 el 2012. Les dificultats per a afrontar el pagament de l'habitatge i la pobresa energètica comporten, fins i tot, la pèrdua de vides humanes. A més, l'informe «Emergència habitacional a Catalunya. Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants» posava en evidència les conseqüències en la salut i en la infància.

L'empitjorament d'aquesta situació d'emergència social i l'escassetat dels ajuts que reben les persones afectades contrasten amb els ingents beneficis obtinguts per entitats financeres i empreses de subministraments. Les cinc entitats financeres més grans de l'Estat espanyol –Santander, BBVA, Caixabank, Popular i Sabadell– van tancar l'any 2013 amb un benefici de 7.674 milions d'euros. Cal recordar, igualment, que des de l'inici de la crisi les administracions públiques han transferit vora 165.000 milions d'euros a les entitats financeres. L'informe «Emergència habitacional en el Estado español», de l'Observatori DESC i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), feia palès que algunes de les entitats que més desnonen són precisament les

que han concentrat la major part d'ajudes públiques. El Departament de Territori i Sostenibilitat ha xifrat en 80.000 els pisos nous per estrenar que resten buits a Catalunya.

Aquest diagnòstic es pot estendre també a les empreses de subministrament energètic. Durant els tres primers trimestres del 2013, l'oligopoli elèctric que opera a l'Estat espanyol (Endesa, Gas Natural Fenosa, Iberdrola, EON Espanya i EDP) va obtenir un benefici de 7.638 milions d'euros, el doble que el de les elèctriques europees. La principal empresa distribuïdora de llum a Catalunya, Endesa, va declarar un benefici de 1.879 de milions d'euros l'any 2013.

II

La manca de satisfacció de necessitats d'habitatge i energètiques bàsiques contradiu nombrosos compromisos internacionals assumits per l'Estat espanyol i per la Generalitat de Catalunya.

En congruència amb la Declaració universal dels drets humans, l'article 11 del Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals (PIDESC) reconeix el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a ella mateixa i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge, i també a una millora constant de les seves condicions de vida.

Segons l'Observació general número 4 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides al PIDESC, el contingut del dret a l'habitatge comprèn l'accés permanent a recursos naturals i comuns, a aigua potable i a energia per a la cuina, la calefacció i la llum, i el dret a l'aigua i al sanejament són reconeguts per l'Observació general número 15, mentre que l'Observació general número 7 incorpora com a contingut del dret a l'habitatge la protecció contra els desnonaments forçosos i l'obligació dels poders públics de garantir el real·lotjament adequat de les persones sense recursos afectades per un desnonament.

Aquests drets específics generen diferents tipus d'obligacions per a les administracions públiques. En aquest sentit, l'Observació general número 3 afirma que han de fer tots els esforços, fins al màxim de recursos disponibles, per a satisfer aquests drets, atorgant prioritat als col·lectius més vulnerables, i que han d'assegurar-los no només enfront de l'Administració, sinó també enfront dels abusos que puguin cometre particulars.

Molts d'aquests drets i d'aquestes obligacions es troben emparats també per la Constitució espanyola i per l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

La Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i adequat i el vincula a l'obligació dels poders públics d'impedir l'especulació (article 47), imposa també als poders públics el deure de garantir que el dret de propietat no s'exerceixi de manera antisocial (article 33) i subordina tota la riquesa, sigui quina en sigui la titularitat, a l'interès general (article 128). Aquesta obligació és especialment rellevant en el cas de les entitats financeres i empreses que presten serveis econòmics d'interès general, sobretot si han estat beneficiàries d'ajuts i subvencions de caràcter públic.

Així mateix, l'article 5 de l'Estatut disposa que totes les persones tenen dret a viure lliures de situacions d'explotació i maltractaments, com les que, *de facto*, comporten la manca d'un habitatge digne, el sobreendeutament o la impossibilitat d'accés a

subministraments bàsics d'aigua, llum i gas. L'article 30, de fet, determina que totes les persones tenen dret a accedir en condicions d'igualtat als serveis d'interès general. D'altra banda, i en els mateixos termes que el Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals, l'article 42.3 de l'Estatut obliga els poders públics a vetllar per la dignitat, la seguretat i la protecció integral de les persones, especialment de les més vulnerables. En aquest sentit, l'article 148.1.3 de la Constitució atorga a les comunitats autònomes la potestat d'assumir competències en matèria d'habitatge, i efectivament l'article 137 de l'Estatut atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en aquesta matèria, com també li atribueix, per mitjà de l'article 123, la competència exclusiva en matèria de consum.

Ja en el marc de la legislació catalana, la protecció del dret a l'habitatge i l'obligació d'eradicar-ne els usos anòmals, incloent-hi els habitatges buits, són objecte de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'article 4 de la qual determina que el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configuri com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans. Finalment, els articles 251 i 252 del Codi de consum emparen també aquests drets amb relació als subministraments bàsics.

Article 1. Mesures contra el sobreendeutament relacionat amb l'habitatge habitual

1. Les mesures que regula aquest article tenen per objecte establir mecanismes destinats a resoldre les situacions de sobreendeutament de persones físiques i de famílies, per causes sobrevingudes, especialment pel que fa als deutes derivats de l'habitatge habitual, per mitjà de la regulació d'un procediment extrajudicial i, si escau, d'un procediment judicial. La regulació es basa en el fet que el dret dels consumidors té caràcter de dret bàsic i és objecte d'una especial protecció, de conformitat amb l'article 121-1 de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, i s'aplica sens perjudici del que estableix la legislació hipotecària i concursal.

2. Als efectes del que disposa aquesta llei, tenen la condició de consumidors les persones físiques que compleixen les condicions que determina l'article 111-2.a del Codi de consum.

3. Els consumidors que es trobin o es puguin trobar en una situació d'insolvència derivada del pagament de l'habitatge poden iniciar els procediments que regulen els articles 2 i 3, que són aplicables a totes les persones físiques residents a Catalunya.

Article 2. Procediment extrajudicial per a la resolució de situacions de sobreendeutament

1. Els consumidors que es trobin en una situació de sobreendeutament derivada d'una relació de consum, i també qualsevol de llurs creditors, poden sol·licitar un procediment extrajudicial per a la resolució d'aquesta situació de sobreendeutament, llevat que es trobin immersos en un procediment judicial concursal.

2. Els procediments extrajudicials per a la resolució de situacions de sobreendeutament són gestionats per comissions de sobreendeutament, que actuen amb subjecció al procediment administratiu, amb àmplies facultats de decisió, incloent-hi la capacitat d'establir un pla de pagaments o un pla de reestructuració del deute.

Les resolucions de les comissions de sobreendeutament resten subjectes a la revisió del jutge competent.

3. Si durant la tramitació d'un procediment extrajudicial per a la resolució d'una situació de sobreendeutament s'inicia un procediment judicial concursal, el deutor ho ha de comunicar a la comissió de sobreendeutament, que ha de cloure el procediment extrajudicial.

4. El procediment a què fa referència aquest article és un procediment de mediació en els termes en què l'estableix el llibre segon del Codi de consum.

Article 3. Procediment judicial per a la resolució de situacions de sobreendeutament

1. Si la via del procediment extrajudicial a què fa referència l'article 2 per a la resolució d'una situació de sobreendeutament es clou sense haver arribat a un acord, el consumidor afectat pot sol·licitar l'obertura del procediment judicial simplificat corresponent, amb l'objectiu de cercar les fórmules adequades per a la satisfacció dels deutes derivats d'una relació de consum, inclosos els que es deriven de l'habitatge habitual.

2. El jutge, un cop analitzades les circumstàncies del sobreendeutament i les raons de la manca d'acord en el procediment extrajudicial, ha de dictar una resolució que inclogui necessàriament un pla de pagament de compliment obligat.

3. En cas d'incompliment del pla de pagament, la part creditora pot sol·licitar que s'iniciï la liquidació d'actius per a afrontar els deutes, amb l'exclusió, en aquesta liquidació, dels béns inembargables. En cas que quedin imports insatisfets després d'aquesta liquidació, el jutge, a la vista de les circumstàncies personals del consumidor, pot acordar la cancel·lació dels imports no satisfets.

Article 4. Extensió de la cancel·lació del passiu

En el cas que el consumidor deutor s'aculli als procediments establerts pels articles 2 i 3 i gaudeixi de la cancel·lació del passiu no satisfet, el fiador també en pot gaudir, sempre que tingui amb el deutor una relació de parentiu per consanguinitat o afinitat de fins al tercer grau.

Article 5. Mesures per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge

1. Abans d'adquirir un habitatge resultant de l'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o abans de la signatura de la compravenda d'un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari, l'adquirent ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si l'adquisició o la compravenda afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei. El deure de comprovar aquestes circumstàncies recau sobre l'adquirent, que ha de requerir prèviament la informació als afectats.

2. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer, el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei, la qual cosa ha de comprovar el mateix demandant, que ha de requerir prèviament la informació als afectats, i sempre que es doni un dels dos supòsits següents:

a) Que el demandant sigui persona jurídica que tingui la condició de gran tenidor d'habitatge.

b) Que el demandant sigui persona jurídica que hagi adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari.

3. Una vegada verificada la situació de risc d'exclusió residencial, d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2, i una vegada formulada l'oferta de lloguer social, en els termes de l'apartat 7, si els afectats la rebutgen, el demandant pot iniciar el procediment judicial.

4. La realització de l'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats 1 i 2 s'ha de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la realització de l'oferta, a l'ajuntament del municipi en què es troba situat l'habitatge.

5. Les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que no puguin afrontar el pagament del lloguer de l'habitatge habitual tenen dret a gaudir d'ajuts que evitin el llançament.

6. Les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el reallotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament. El mecanisme de garantiment del reallotjament l'ha d'acordar la Generalitat amb l'Administració local per als casos que les mesures de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, tramitin com a emergències econòmiques i socials.

7. Als efectes del que estableixen els apartats 1 i 2, perquè la proposta pugui ésser considerada de lloguer social ha de complir els requisits següents:

a) Ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.

b) Ha d'oferir preferentment l'habitatge afectat pel procediment o, alternativament, un habitatge situat dins el mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.

c) Ha d'ésser per a un període de com a mínim tres anys.

8. Les persones o unitats familiars que s'acullin a un lloguer social han de sol·licitar la inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatge. La denegació de la inscripció en el Registre per part de l'Administració o el fet de causar-hi baixa per haver rebutjat propostes formulades per l'Administració deslliura el propietari de l'obligació de mantenir el contracte.

9. Als efectes d'aquesta llei, s'entén que són *grans tenidors d'habitatges* les persones jurídiques següents:

a) Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.

b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars d'una superfície habitable de més de 1.250m², amb les excepcions següents:

1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

10 Als efectes d'aquesta llei, s'entén que les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència. En el cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 vegades l'IRSC, cal un informe dels serveis socials que acrediti el risc d'exclusió residencial.

11. Excepcionalment, les mesures vinculades amb la definició que estableix l'apartat 10 poden beneficiar persones i unitats familiars que superin els límits d'ingressos que s'hi fixen, sempre que disposin d'un informe dels serveis socials que acrediti que estan sotmeses a un risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposen d'alternativa d'habitatge pròpia.

12. Per a la determinació de les situacions de risc d'exclusió residencial, els ingressos familiars s'han de ponderar d'acord amb els coeficients que siguin establerts pel Pla per al dret a l'habitatge vigent.

13. Per als supòsits de pobresa energètica, les mesures de protecció regulades per aquesta llei s'apliquen també a les llars en què, malgrat que la unitat familiar no compleixi els requisits que estableix l'apartat 10, hi visqui alguna persona afectada per dependència energètica, com en el cas de les persones que per a sobreviure necessiten màquines assistides.

Article 6. Mesures per a evitar la pobresa energètica

1. Les administracions públiques han de garantir el dret d'accés als subministraments bàsics d'aigua potable, de gas i d'electricitat a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial, d'acord amb l'article 5.10, mentre duri aquesta situació. En el cas del gas, el dret d'accés únicament es garanteix si l'edifici afectat disposa d'aquest tipus de subministrament.

2. S'ha d'establir, com a principi de precaució, un protocol obligat de comunicació als serveis socials i d'intervenció d'aquests serveis prèviament a la concessió dels ajuts necessaris per a evitar els talls de subministrament, en els casos d'impagament per manca de recursos econòmics de les famílies afectades.

3. Les administracions públiques han d'establir els acords o convenis necessaris amb les companyies de subministrament d'aigua potable, de gas i d'electricitat per a garantir que concedeixin ajuts a fons perdut a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial o els apliquin descomptes molt notables en el cost dels consums mínims.

4. Per tal que s'apliqui el principi de precaució establert per l'apartat 2, quan l'empresa subministradora hagi de fer un tall de subministrament ha de sol·licitar prèviament un informe als serveis socials municipals per a determinar si la persona o la unitat familiar es troba en una de les situacions de risc d'exclusió residencial determinades per l'article 5.10. En cas que es compleixin aquests requisits s'han de garantir els subministraments bàsics d'acord amb el que estableix l'apartat 1 i s'han d'aplicar els ajuts necessaris establerts per l'apartat 3 per tal de no generar un deute a la persona o la unitat familiar.

5. L'empresa subministradora ha d'informar, en qualsevol avís o comunicació que faci referència a la manca de pagament del servei, dels drets relatius a la pobresa energètica establerts per aquesta llei, d'acord amb el que estableix l'article 17.6 de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

Article 7. Mesures per a garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer

1. L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatges, per un període de tres anys, per a incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:

a) Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, d'acord amb el que estableix la Llei que regula aquest impost.

b) Que aquest subjecte passiu disposi d'habitatges buits en un municipi en què hi hagi, com a mínim, una unitat familiar en una de les situacions de risc d'exclusió residencial definides per aquesta llei sense solució pel que fa a l'habitatge.

2. En el cas de subjectes passius que compleixin els requisits establerts per l'apartat 1 i disposin d'habitatges buits als municipis de Catalunya que no estiguin situats en zones de forta i acreditada demanda residencial, també els és aplicable la cessió obligatòria d'aquests habitatges.

3. La declaració de cessió obligatòria es fa per mitjà d'un procediment contradictori, de conformitat amb el que estableix la legislació sobre procediment administratiu, en què s'ha d'acreditar la concurrència de tots els requisits necessaris, l'existència al municipi de com a mínim una unitat familiar en situació de risc d'exclusió residencial, i també les condicions en què es durà a terme la cessió. En aquest cas, la cessió de l'habitatge a l'Administració s'ha de dur a terme en les condicions econòmiques establertes per l'article 5 d'aquesta llei.

4. En el cas que per a satisfer una situació de risc d'exclusió residencial hi hagi habitatges de diferents subjectes passius que compleixin les condicions establertes pels apartats 1 i 2, es prioritza l'aplicació de la cessió obligatòria als subjectes passius que gaudeixen de menys bonificacions en l'impost sobre els habitatges buits.

Article 8. Llímit màxim de despeses destinades a habitatge habitual i a subministraments bàsics

El Govern ha de garantir que en els supòsits de vulnerabilitat a què fan referència els articles 5 i 6 les despeses en habitatge i en subministraments bàsics no comportin més d'un 30% dels ingressos disponibles de la unitat familiar, sempre que les despeses de lloguer i de subministraments siguin inferiors als topalls màxims que siguin establerts per reglament en funció de la zona geogràfica de residència de les persones o unitats familiars beneficiàries.

Article 9. Terminis

1. La sol·licitud d'un informe als serveis socials per a determinar si una unitat familiar es troba en una de les situacions de risc d'exclusió residencial a què fa referència l'article 5.10 obliga l'Administració a emetre l'informe en un termini de quinze dies. Si transcorre aquest termini i no s'ha emès l'informe, s'entén que la unitat familiar es troba efectivament en situació de risc d'exclusió residencial.

2. L'Administració, als efectes del que estableix l'article 5.5, disposa d'un termini de tres mesos per a resoldre la sol·licitud de la concessió d'ajuts. Si un cop transcorregut aquest termini no s'ha dictat resolució expressa, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada per silenci negatiu.

3. L'Administració, als efectes del que estableix l'article 5.6, disposa d'un termini de tres mesos per a resoldre la sol·licitud de real·lotjament adequat. Si un cop transcorregut aquest termini no s'ha dictat resolució expressa, s'entén que la sol·licitud ha estat estimada per silenci positiu.

4. La sol·licitud d'un informe als serveis socials per a determinar si una unitat familiar es troba en una de les situacions de risc d'exclusió residencial determinades per l'article 6.4 obliga l'Administració a emetre l'informe en un termini de quinze dies. Si transcorre aquest termini i no s'ha emès l'informe, s'entén que la unitat familiar es troba efectivament en situació de risc d'exclusió residencial.

5. Els terminis d'aplicació en la tramitació del procediment establert per l'article 7 són els que estableix la legislació sobre procediment administratiu.

6. La Generalitat, als efectes del que estableix l'article 7.4, disposa d'un termini de set dies hàbils, des que un ajuntament ho sol·licita, per a comunicar-li quins habitatges han obtingut bonificacions en el pagament de l'impost d'habitatges buits.

Disposició addicional. Cessió de crèdits garantits amb l'habitatge

En la cessió de crèdits, el creditor pot cedir el seu crèdit contra el deutor si el crèdit ha estat garantit amb l'habitatge del deutor i aquest és un consumidor. Si la cessió és a títol oneros, el deutor resta alliberat del deute abonant al cessionari el preu que aquest ha pagat més els interessos legals i les despeses que li ha causat la reclamació del deute.

Disposicions transitòries

Primera. Aplicació de garanties

Les garanties establertes per l'article 5.6 i l'article 8 s'apliquen en funció de les disponibilitats pressupostàries, amb prioritjació, en qualsevol cas, de les unitats de convivència de tres o més membres, en primer terme; de les de dos membres, en segon terme, i de les integrades per un sol membre, en darrer terme.

Segona. Obligació d'oferir un lloguer social

1. En tots els procediments d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer que estiguin en tràmit de substanciació o d'execució en el moment d'entrada en vigor d'aquesta llei que tinguin per objecte habitatges propietat de les persones jurídiques a què fan referència les lletres *a* i *b* de l'article 5.2, el demandant o l'executant té l'obligació d'oferir, abans d'adquirir el domini de l'habitatge, un lloguer social, en els termes establerts per l'article 5.2.

2. En els casos de procediments d'execució hipotecària o desnonament per impagament de lloguer que estiguin en tràmit de substanciació o d'execució en el moment d'entrada en vigor d'aquesta llei i que no estiguin inclosos en el supòsit a què fa referència l'apartat 1, són aplicables les mesures establertes per l'article 5.6 i per l'article 7.

Tercera. Termini per als mecanismes de garantiment del reallojament adequat

La Generalitat ha de proposar a l'Administració local, en un termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els mecanismes per a garantir el reallojament adequat que regula l'article 5.6.

Disposicions finals

Primera. Aplicació del principi de subsidiarietat de la Llei 18/2007

En les mesures sancionadores i d'intervenció establertes per l'article 7 i per l'apartat 2 de la disposició final tercera, s'ha d'aplicar el mateix principi de subsidiarietat a què fa referència l'article 130.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. La Generalitat ha de facilitar als ajuntaments, en el termini de set dies hàbils a comptar del dia que li sigui requerida, la informació que necessitin per a executar aquestes mesures.

Segona. Regulació de les comissions de sobreendeutament

El Govern ha de regular per reglament, en el termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els procediments extrajudicials i el funcionament de les comissions de sobreendeutament a què fa referència l'article 2.

Tercera. Modificació de la Llei 18/2007

1. S'afegeixen tres lletres, e, f i g, a l'article 5.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

e) Després de l'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o de la signatura de compravendes d'habitatge que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari per part del prestatari, no es formuli una proposta de lloguer social en els termes establerts per l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

f) Després de l'inici d'un procediment d'execució hipotecària o d'un desnonament per impagament de lloguer per part de les persones jurídiques que tinguin la condició de grans tenidors d'habitatge, no es formuli una proposta de lloguer social en els termes establerts per l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

g) Després de l'inici d'un procediment de d'execució hipotecària o d'un desnonament per impagament de lloguer per part de persones jurídiques que hagin adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari, no es formuli una proposta de lloguer social en els termes establerts per l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.»

2. S'afegeixen dues lletres, i i j, a l'article 124.2 de la Llei 18/2007, amb el text següent:

i) No formular la proposta obligatòria de lloguer social en els supòsits en què l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica ho requereix.

j) Incomplir en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social els requisits que estableix la definició del lloguer social de l'article 5.7 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.»

Quarta. Presentació d'un projecte de llei de modificació de la Llei 18/2007 i d'un projecte de llei de refosa i millora de les disposicions legals vigents en matèria del dret a l'habitatge i de lluita contra la pobresa energètica

1. El Govern ha de presentar, si escau, al Parlament, en el termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, un projecte de llei de modificació de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que contingui les modificacions

necessàries per a garantir l'aplicació efectiva de totes les mesures establertes per la llei present.

2. El Govern, en el termini d'un any a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha de presentar al Parlament un projecte de llei de refosa i millora de les disposicions legals vigents a Catalunya en matèria de dret a l'habitatge, del fons social de l'habitatge, de mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, de lluita contra la pobresa energètica i de garantia de subministraments bàsics i de les altres normes legals que incideixen en el dret a un habitatge digne.

Cinquena. Modificació de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya

S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 132-4 de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, amb el text següent:

«4. En situacions de sobreendeutament derivat de relacions de consum, la mediació correspon a les comissions de sobreendeutament, regulades per llur legislació específica. Si les comissions de sobreendeutament no aconseguen un acord entre el consumidor i els creditors, resta oberta la via judicial corresponent per tal de fer efectiu el que disposen aquest codi i la legislació complementària.»

Sisena. Projecte de llei de modificació del Codi de consum

El Govern ha de presentar al Parlament, en el termini d'un any a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, un projecte de llei de modificació de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que desenvolupi les mesures contra el sobreendeutament dels consumidors relacionat amb l'habitatge habitual a què fan referència els articles 1, 2, 3 i 4 i de conformitat amb els principis definits per aquests articles.

Setena. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, llevat de les mesures que comportin un augment de crèdits o una disminució d'ingressos amb relació al pressupost vigent, que no entraran en vigor, en la part que comporti aquesta afectació pressupostària, fins a l'exercici pressupostari següent al de l'entrada en vigor.

5. DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

Preàmbul

La crisi econòmica iniciada l'any 2007, combinada amb el que s'ha anomenat l'esclat de la bombolla immobiliària, ha provocat un impacte enorme en tot l'àmbit del sector de l'habitatge del nostre país. En pocs mesos aquesta crisi va fer canviar les prioritats de les polítiques d'habitatge que es desenvolupaven des de l'Administració pública. Així, els programes socials per tal que les famílies poguessin mantenir el seu habitatge van passar davant dels que tenien com a únic objectiu facilitar l'accés a un habitatge. L'impacte, però, ha anat adoptant diverses formes i ha afectat amb diferents intensitats diversos col·lectius al llarg de tots aquests anys.

En un primer moment van quedar afectats els habitatges dels promotors, en no poder-se comercialitzar edificis en construcció o ja finalitzats que, en molts casos, s'han acabat adjudicant a les entitats financeres que en tenien la garantia hipotecària. Molts dels habitatges d'aquests blocs, situats en àmbits territorials d'escassa densitat i demanda residencial, i allunyats del que podríem considerar conurbacions metropolitanes, encara continuen buits, i probablement continuaran així per molts anys, i en una situació que farà difícil que compleixin la funció social per a la qual van ser construïts.

L'existència d'habitatges en municipis que no presenten cap mena de demanda residencial i que a més es troben en una situació de regressió demogràfica, fa que no haguem de considerar com a indispensable la seva mobilització immediata per a les polítiques d'habitatge, perquè la seva ubicació, i la disponibilitat d'habitatge existent i prevista ho fan innecessari.

No obstant això, també s'ha evidenciat l'existència d'habitatges de nova construcció buits situats en municipis amb demanda residencial forta i acreditada, on els principals obstacles per a l'ocupació efectiva dels habitatges és el règim d'accés previst i el seu preu. Durant els primers anys de la crisi, aquests habitatges, promoguts exclusivament en règim de compravenda, seguien mantenint uns preus establerts en plena fase expansiva, i la majoria de vegades no s'ajustaven a les condicions de les persones demandants que veien com les condicions per accedir a un finançament per a l'adquisició d'un habitatge havien canviat radicalment i que, a més, amb el nou context econòmic, i en base al que s'acaba d'exposar, disposaven d'una renda més baixa que no els permetia accedir a un habitatge si no era en règim de lloguer.

Mesures legislatives com l'impost sobre els habitatges buits, actualment en tramitació parlamentària, intenten respondre a aquesta problemàtica propiciant que aquests habitatges puguin ocupar-se bàsicament en lloguer i adoptant mesures que incentivin al màxim el seu destí com a lloguer social i/o assequible.

De manera paral·lela al desenvolupament de la crisi, s'ha anat evidenciant, però, una altra problemàtica derivada dels processos d'execucions hipotecàries, que han afectat bàsicament les famílies sobreendeutades com a conseqüència de la crisi. Diverses dades, encara que no suficientment segregades tant pel que fa a l'objecte com al subjecte del procés afectat, han anat confirmant la dimensió d'aquest problema. Així, les dades del Consell General del Poder Judicial ens indiquen que en el període 2007-2013 s'han iniciat a Catalunya 102.578 execucions hipotecàries sobre tot tipus de béns

immobles. D'altra banda, la recent estadística de l'INE sobre aquesta matèria, indica que el 2014 el nombre d'execucions corresponents a habitatge iniciades a Catalunya ha estat de 14.230, incloent-hi tant les realitzades contra persones físiques com jurídiques. També ho confirmen les mateixes dades d'Ofideute, servei que ha atès, des del seu origen i a partir del 2011, un total de més de 10.000 famílies amb problemes de pagament de la hipoteca del seu habitatge.

La constància i regularitat del nombre d'execucions hipotecàries des del 2008 ha comportat de manera progressiva que les entitats financeres hagin anat adquirint milers de productes immobiliaris, en bona part habitatges de persones jurídiques i físiques, per la via de l'adjudicació judicial, però també a través de mecanismes convencionals com la dació en pagament del deute. A diferència del parc de nova construcció buit, al qual ens hem referit abans, aquests milers d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries es troben dispersos en el territori, però moltes vegades concentrats en barris amb dificultats de cohesió social on la crisi, d'altra banda, ha tingut un impacte més important i on precisament l'existència d'aquests habitatges agreuja aquestes problemàtiques.

Igualment, a diferència dels habitatges de nova construcció, aquests habitatges, propietat de les entitats financeres i també de la Sareb, es troben en una multiplicitat de situacions que fan més difícil abordar la problemàtica que generen. Alguns encara estan ocupats pels antics propietaris que no han estat objecte de llançament com a conseqüència del procés d'execució hipotecària, però que no disposen de cap títol jurídic que empari mantenir de la seva ocupació; d'altres han estat objecte d'algun tipus d'ocupació irregular; altres ja han estat llogats per les entitats financeres; i d'altres, senzillament estan buits.

També hi ha molts d'aquests habitatges, propietat d'entitats financeres, que estan buits, però no poden ocupar-se ja que en molts casos són necessàries obres de rehabilitació i d'adequació als requeriments mínims que estableix el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, que ha aprovat el Govern. També els mateixos col·legis oficials d'administradors de finques han palesat, amb la seva queixa, l'incompliment de les obligacions de la propietat dels habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària respecte de les comunitats de propietaris.

Aquests habitatges, els derivats dels processos d'execució hipotecària i en la multiplicitat de situacions en què es troben, segons s'ha explicat, són, principalment, els habitatges que constitueixen l'objecte del present Decret llei, que pretén coadjuvar en la mobilització del parc desocupat d'habitatges per causa de la manca de condicions d'habitabilitat i afavorir-ne l'ocupació.

Hi ha, però, dues circumstàncies que fan imprescindible adoptar mesures extraordinàries i urgents respecte d'aquests habitatges per tal de poder fer front als objectius de governabilitat en matèria d'habitatge. D'una banda, el fet que algunes entitats financeres i societats vinculades han començat a vendre part de la seva cartera hipotecària, o fins i tot aquests habitatges, a fons d'inversió internacionals, que en la seva majoria persegueixen la materialització de beneficis a curt termini mitjançant diferents mecanismes que inclouen la possible nova venda dels habitatges a altres inversors. Cal dir que molts d'aquests habitatges o carteres hipotecàries venudes en paquets s'estan transmetent amb uns descomptes sobre els preus molt importants. Es tracta d'operacions que poden acabar suposant milers d'habitatges en mans d'aquests

fons d'inversió, que poden suposar una greu afectació del mercat si no es prenen mesures que afavoreixin la mobilització d'aquests habitatges prioritàriament en lloguer i impedeixin també una nova dinàmica especulativa al seu voltant.

L'altre element que obliga a prendre mesures immediates és la constatació del nombre d'habitatges propietat d'entitats financeres o la Sareb que, en aquests moments, no poden mobilitzar-se perquè requereixen obres d'adequació a l'habitabilitat vigent. La Generalitat ha pogut inspeccionar un total de 1.258 habitatges propietat de les entitats financeres, i de les inspeccions efectuades en aquests habitatges resulta que en un 65% dels casos dels habitatges que es constata que estan efectivament buits, és necessari dur a terme obres d'adequació a les condicions i als requisits d'habitabilitat. La no-execució d'aquestes obres està suposant un obstacle molt important per a la mobilització d'aquests habitatges i en aquests moments la posició dels grans tenidors d'habitatges és la de no executar aquestes obres, fet que genera un increment exponencial del problema quan aquests tenidors van adquirint més i més habitatges.

Davant, doncs, d'aquesta situació, el present Decret llei adopta una sèrie de mesures que pretenen, en el marc de les competències de la Generalitat de Catalunya, mobilitzar directament els parcs d'habitatges sotmesos a processos d'execució hipotecària, sens perjudici que aquestes mesures afavoreixin a més l'interès i la funció social d'aquests habitatges i tendeixin a possibilitar que les famílies residents en aquests habitatges puguin romandre-hi en règim de lloguer. Així, davant l'eventualitat que es puguin produir vendes massives d'aquests habitatges per les entitats financeres, s'estableix un dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració, del qual també podran ser-ne beneficiaris els municipis i altres entitats, i que garanteix que l'Administració pública pugui beneficiar-se dels baixos preus d'aquestes transaccions per incrementar el seu parc d'habitatge social.

Finalment, i no menys important, davant d'aquesta problemàtica la Generalitat ha de disposar de dades sobre aquests habitatges per poder fer-ne el seguiment i, eventualment, a més, atendre a les famílies que hi resideixen quan sigui necessari.

Les principals mesures adoptades mitjançant el present Decret llei són, doncs, les següents:

Sotmetre al dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, en el conjunt de tots i cada un dels municipis considerats com de demanda residencial forta i acreditada pel PTSH o, si no, pel Pla per al dret a l'habitatge.

Tipificar una nova infracció greu en matèria de qualitat del parc immobiliari, consistent en la no-execució de les obres necessàries per al compliment dels requisits d'habitabilitat exigits als habitatges provinents d'execucions hipotecàries o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària. Aquesta mesura serà efectiva a partir dels 6 mesos següents a l'entrada en vigor del Decret llei, temps suficient per tal que els propietaris puguin realitzar aquestes obres.

S'estableix també un nou instrument en favor de l'Administració per tal de poder forçar l'execució de les obres de rehabilitació necessàries en aquests habitatges per tal que compleixin les condicions i els requisits d'habitabilitat i no restin fora d'opció de ser ocupats, quan es trobin en un municipi considerat de demanda residencial forta i acreditada. Es tracta de l'expropiació temporal de l'usdefruit en el marc d'una execució

forçosa subsidiària per part de l'Administració i a càrrec del titular de l'habitatge, per un termini màxim de 10 anys, per aquells supòsits de negativa en el compliment de l'obligació per part del titular. La disposició de l'usdefruit per part de l'Administració li permet per una banda el rescabament del cost de les obres, sens perjudici que també li permet un ús social de l'habitatge amb caràcter temporal. En aquests casos, es preveu que l'Administració dedueixi de la indemnització a abonar al propietari l'import de les obres que s'han previst executar per dotar l'habitatge de condicions d'habitabilitat.

Finalment, també s'inclou en el Decret llei el deure de comunicació a la Generalitat dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària, tant si l'habitatge està buit com si l'habitatge està ocupat sense títol habilitant. Les dades sobre aquests habitatges s'integren en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges sense títol habilitant, que es crea mitjançant el Decret llei, i així també es dona compliment al que preveu la Moció 93/X del Parlament de Catalunya, aprovada en la sessió de 27 de març de 2014, sense perjudici de l'ampliació dels habitatges objecte d'inscripció i del seu desenvolupament en seu reglamentària.

En virtut del que preveu l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la Presidència de la Generalitat i del Govern.

Per tot això, en ús de l'autorització concedida a l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, a proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article 1

Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

U. S'afegeix un segon paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15, amb la redacció següent:

“2. Als efectes de la transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, les àrees de tanteig i retracte poden coincidir amb les àrees de demanda residencial forta i acreditada delimitades en els plans locals d'habitatge, en el Pla territorial sectorial d'habitatge o, mentre aquestes no estiguin delimitades, amb les que preveu l'annex del Pla per al dret a l'habitatge.”

Dos. Es modifica la lletra f) de l'article 124.1, que queda amb la redacció següent:

“f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, incomplir les obligacions de comunicació veraç de les dades que han de ser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.”

Tres. S'afegeix una nova disposició addicional 24, amb la redacció següent:

“Disposició addicional vint-i-quatrena.

”El Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

”1. Es crea el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el qual han de ser objecte d'inscripció els habitatges que s'indiquin per reglament i en tot cas els habitatges següents:

”Els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació.

”La inscripció es durà a terme en la forma i terminis que determini el reglament que reguli el funcionament del Registre.

”2. Les persones titulars d'habitatges buits o d'habitatges ocupats sense títol habilitant objecte d'inscripció han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el nombre i la relació d'habitatges de què siguin titulars a Catalunya, on han de fer constar les dades relatives a la situació dels habitatges desocupats o ocupats sense títol habilitant, la titularitat, la ubicació, la superfície, si disposen de cèdula d'habitabilitat i altres dades que permetin determinar les condicions de conservació i manteniment de l'immoble, en els termes i en la forma que es determinin per reglament.

”Així mateix, les persones titulars dels habitatges descrits a l'apartat primer també hauran de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sense que calgui el consentiment de les persones afectades a efectes d'inscripció en el Registre, l'adjudicació a favor seu o d'un tercer de l'habitatge, especificant, a banda de les dades previstes al paràgraf anterior, la identificació de l'anterior titular, l'import amb què s'ha adjudicat, i la data, si s'escau, del llançament o la desocupació.

”Els titulars dels habitatges inscrits hauran de comunicar igualment les circumstàncies i condicions en què cessi la condició de desocupació, l'execució d'obres de rehabilitació o reforma que justifiquin la desocupació temporal, així com les dades relatives a la transmissió, per qualsevol títol, dels habitatges objecte d'inscripció.

”L'Administració competent en matèria d'habitatge pot, en qualsevol moment, requerir als obligats a la inscripció l'acreditació de dades.”

Article 2

Drets de tanteig i retracte

1. La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que estiguin situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat.

2. L'exercici dels drets de tanteig i retracte es durà a terme de conformitat amb els procediments i en els termes que estableixen els articles 87 al 91 i els articles 134 al 136 de la Llei esmentada, per a l'exercici dels drets d'adquisició a favor de l'Administració sobre la transmissió dels habitatges amb protecció oficial amb les particularitats següents:

a) Els drets de tanteig i retracte els pot exercir l'Administració de la Generalitat, directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, d'altres entitats vinculades que en depenen, de societats mercantils de capital íntegrament públic, o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció o que tinguin la consideració de promotors socials d'acord amb el que estableix l'article 51.2.b) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, caldrà que manifestin expressament la voluntat d'adquirir els habitatges provinents d'aquests processos.

b) La decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar per part del titular transmissor a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La notificació ha d'incloure la informació que estableix l'article 89.2 i 89.3.a) i b), de la dita Llei, el preu de venda previst, una declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'habitatge, així com la valoració justificada sobre el seu estat de conservació.

c) Un cop notificada la decisió de transmetre, el titular està obligat a mostrar l'habitatge a l'Administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici del dret de tanteig fins a la data del seu compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

d) Transcorregut el termini d'exercici del dret de tanteig sense que l'Administració hagi notificat la seva voluntat d'exercir-lo, s'entendrà que renuncia a exercir el dret en relació amb aquesta transmissió.

e) El dret de retracte es pot exercir d'acord amb el que preveu l'article 91 de la dita Llei, però pel mateix preu i en les mateixes condicions d'adquisició en què efectivament s'hagi produït la transmissió.

f) Es prioritzarà l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre els habitatges en bon estat de conservació, situats en barris subjectes a una especial degradació social i que tinguin un preu inferior al del mercat.

També serà prioritari l'exercici del dret de tanteig i retracte en el cas d'habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

Article 3

Infracció greu en matèria de qualitat de parc immobiliari

En el cas d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, es considera una infracció greu en matèria de qualitat del parc immobiliari, sancionable amb una quantia mínima de 3.000 euros i màxima de 90.000 euros, no realitzar les obres necessàries per al compliment dels requisits d'habitabilitat exigits als habitatges.

Article 4

Execució forçosa de les obres necessàries per al compliment dels requisits d'habitabilitat dels habitatges

1. Els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària han de complir i mantenir els requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges.

2. L'Administració pot ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per complir els requisits a què es refereix l'apartat 1. Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa vigent, amb l'audiència prèvia de les persones interessades.

3. En el marc d'un procediment d'execució forçosa mitjançant execució subsidiària a càrrec del titular, l'Administració pot acordar l'expropiació temporal, per un termini mínim de quatre anys i màxim de deu anys, de l'usdefruit d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, que estiguin desocupats per causa de manca de les condicions i dels requisits d'habitabilitat, i que estiguin situats en municipis considerats àrees de demanda residencial forta i acreditada, declarades en el Pla territorial sectorial d'habitatge o en el Pla per al dret a l'habitatge, amb l'objectiu d'executar les obres necessàries que en permetin l'ús i l'ocupació.

No serà procedent acordar l'execució forçosa quan la persona propietària cedeixi l'usdefruit a l'Administració per tal que aquesta executi les obres i disposi de l'habitatge pel període pactat, o quan la persona propietària doni compliment a la resolució de l'Administració i efectui les obres necessàries per garantir l'habitabilitat dels habitatges en el termini de sis mesos des de la seva notificació.

L'Administració ha de notificar a la persona propietària la resolució a executar amb l'avertiment que el seu incompliment comportarà l'execució subsidiària per part de l'Administració i l'inici de l'expedient expropiatori de l'usdefruit de l'habitatge per causa d'interès social.

4. El procediment d'expropiació i la determinació del preu just s'han d'ajustar al que preveu la legislació urbanística i d'expropiació forçosa.

L'expedient d'expropiació temporal s'inicia d'ofici, transcorregut el termini de sis mesos establert en la resolució sense que el propietari hagi posat en coneixement de l'Administració la fi de les obres i l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

La resolució d'inici de l'expedient d'expropiació porta implícita la declaració d'urgent ocupació als efectes previstos a l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa.

Per a la determinació del preu a satisfer s'han de deduir del preu just les despeses previstes per l'Administració per executar les obres d'adequació a l'habitabilitat de l'habitatge.

La resolució que posa fi al procediment ha de determinar la manera com els propietaris poden recuperar l'usdefruit de l'habitatge, una vegada transcorregut el termini d'expropiació temporal.

Disposicions addicionals

Primera

Es crea el fitxer de dades de caràcter personal del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

Nom del fitxer: fitxer del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

Finalitat del fitxer i usos previstos: la finalitat del fitxer és disposar d'un sistema d'informació sobre els habitatges buits i ocupats sense títol habilitant inscrits en el Registre.

Els usos previstos són la gestió d'informació i anàlisi de dades. Les dades també es poden utilitzar per a la realització d'estadístiques.

Persones o col·lectius afectats: les persones físiques titulars, adjudicatàries, terceres adquirents o que ostentin la condició d'antics titulars d'habitatges buits o d'habitatges ocupats sense títol habilitant, els seus representants també persones físiques i les persones físiques representants de persones jurídiques titulars, adjudicatàries, terceres adquirents o que ostentin la condició d'antics titulars d'habitatges buits o d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

Procediment de recollida de dades: mitjançant formularis, denúncies, actes d'inspecció, comunicacions, notes simples, certificats registrals o altres documents en suport de paper o en suport electrònic.

Procedència de les dades: dades obtingudes directament de la persona titular de l'habitatge buit o de l'habitatge ocupat sense títol habilitant, del personal inspector de l'Administració de la Generalitat, dels ens o administracions locals, dels registres públics o de les empreses subministradores de serveis als habitatges.

Estructura bàsica del fitxer i descripció del tipus de dades: dades de caràcter identificatiu: nom i cognoms, DNI/NIF/NIE i adreça postal/electrònica, el telèfon i la signatura.

Sistema de tractament: parcialment automatitzat.

Cessions previstes: es preveu la cessió de dades a altres administracions públiques per a l'exercici de competències i funcions anàlogues.

Transferències internacionals: no es preveu la transferència de dades a països tercers.

Responsable del fitxer:

Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Unitat administrativa davant la qual es poden exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició:

Agència de l'Habitatge de Catalunya, carrer Diputació, 92, 08015 Barcelona, protdades.ahc@gencat.cat

Nivell de seguretat: nivell bàsic.

Segona

Companyies subministradores

Les companyies subministradores de serveis a l'habitatge han de col·laborar amb l'Administració i proporcionar, sense que calgui el consentiment de les persones afectades, la informació que es requereixi per a la identificació i el control dels habitatges buits, especialment quan els habitatges es trobin en àrees de demanda residencial forta i acreditada.

Disposició transitòria única

1. Les persones titulars dels habitatges que es trobin en els supòsits que preveu la nova disposició addicional 24 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, a l'entrada en vigor del decret llei, han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, la informació prevista en aquella disposició addicional.

2. Mentre no s'aprovi el Reglament que ha de desplegar el funcionament del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, les persones titulars dels habitatges que es trobin en els supòsits que preveu la nova disposició addicional 24 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, han de fer la comunicació prevista en aquella disposició addicional en el termini màxim de quinze dies des de la data d'adquisició de l'habitatge.

Disposicions finals

Primera

Les mesures d'intervenció previstes en els articles 2 i 4 s'estableixen amb caràcter temporal i es limita el seu exercici als 6 anys següents a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

La vigència de la mesura sancionadora prevista a l'article 3 també s'estableix amb un caràcter temporal màxim de sis anys des de l'endemà de la publicació del Decret llei.

Segona

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, llevat de l'article 3, que entrarà en vigor al cap de sis mesos des que es publiqui.

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.

Per tal de fer efectius els drets en l'àmbit de l'habitatge proclamats a l'article 26 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, tot donant compliment al mandat contingut a l'article 47, el Parlament de Catalunya, en ús de les competències contingudes a l'article 137 d'aquest Estatut, va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la disposició addicional dissetena de la qual encomana al Govern la posada en funcionament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, per mitjà de l'aprovació del Reglament corresponent, establert al seu article 92. En execució del mandat indicat, el present Decret regula l'estructura i funcionament de l'esmentat Registre, alhora que concreta la composició i règim de funcionament de la Comissió de Reclamacions, creada per la Llei 18/2007 al seu article 97, i estableix uns procediments generals d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial. En el marc que la Llei 18/2007 estableix, el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya es presenta com un registre públic, compost pels registres dels ajuntaments que en tinguin i, pel que fa als altres municipis, pel registre que subsidiàriament constitueix l'Administració de la Generalitat. Aquesta circumstància obliga a l'establiment d'uns criteris comuns i una actuació coordinada i homologada que garanteixi una adequada gestió del parc d'habitatges protegits i un control públic rigorós en la seva adjudicació i transmissió, i alhora impedeixi pèrdues d'informació i l'eventual inscripció fraudulenta d'una mateixa persona en més d'un municipi.

La present regulació recull aquests nous postulats de la Llei 18/2007, tot procurant el major equilibri entre les exigències que reclama aquesta necessària coordinació i homogeneïtat a tot el territori de Catalunya, i l'autonomia de gestió dels ens locals. Amb aquesta finalitat es prescriu que els registres municipals i el registre de l'Administració de la Generalitat compartiran un fitxer mínim comú, l'aplicació informàtica de suport del qual serà facilitada pel Departament competent en matèria d'habitatge. Al fitxer mínim comú s'hauran d'incorporar les dades imprescindibles per tal de garantir l'acompliment eficaç de les funcions que els articles 94 i 86 de la Llei 18/2007 encomanen al Registre, com a eina fonamental d'informació i control públic en l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial. A banda d'aquest fitxer mínim comú, el Decret que s'aprova crea també el fitxer corresponent al registre de l'Administració de la Generalitat, d'utilització subsidiària per a aquells municipis que no en tinguin. El Decret regula igualment un procediment d'inscripció al Registre, d'aplicació obligatòria per als municipis que utilitzin el registre de l'Administració de la Generalitat, i d'aplicació subsidiària per als que comptin amb un registre propi. Recull també el Decret la composició i règim de funcionament de la Comissió de Reclamacions sobre habitatge protegit, creada a l'article 97 de la Llei 18/2007, procurant també en aquest cas l'adequat equilibri entre els diversos interessos en joc. Els experts que integren aquesta Comissió representen la Generalitat, el món local, els consumidors, les cooperatives i els promotors d'habitatges amb protecció oficial, i conformen un grup reduït, per tal de garantir el funcionament eficaç de l'òrgan. La Llei 18/2007 representa també una profunda modificació dels sistemes seguits per a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, tal com evidencia el contingut dels

articles 101 i següents, relatius als procediments d'adjudicació. D'acord amb les seves prescripcions el Decret distingeix entre els habitatges promoguts sobre sòls públics o sobre sòls la qualificació urbanística dels quals imposa que siguin destinats a habitatges amb protecció oficial, i els habitatges promoguts sobre sòls lliures, regulant per a cada cas un procediment general que, en els termes de respecte a l'autonomia de gestió dels ens locals que defensa, només serà d'aplicació directa a les promocions efectuades en municipis que no disposin de registre de sol·licitants propi i d'aplicació subsidiària i en defecte de regulació específica, a les que es duguin a terme en municipis amb registre propi. Les segones i successives transmissions també són objecte de regulació en aquest Decret d'acord amb les directrius generals establertes a la Llei 18/2007.

Aquesta nova regulació dels procediments d'adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial, d'acord amb els nous postulats de la Llei 18/2007, representa la posada al dia de la vigent ordenació, recollida als decrets 195/2001, de 10 de juliol, i 79/2007, de 27 de març, que queden derogats. Vist el dictamen del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya; D'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora; A proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge i d'acord amb el Govern, Decreto:

Capítol I

El Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya

Article 1

Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya

1. El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya és un registre públic, administratiu, compost pels registres de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial dels ajuntaments que en tinguin i pel registre de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
2. Per poder ser persona adjudicatària d'un habitatge amb protecció oficial, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya en la modalitat de demanda corresponent. Únicament s'exceptuen d'aquest requisit les persones o unitats de convivència en situacions d'emergència, així considerades des dels àmbits d'assistència i de benestar social i acreditades pels organismes de la Generalitat i de les administracions locals competents en matèria d'assistència i protecció social.
3. No és exigible la inscripció a les entitats sense ànim de lucre en les seves necessitats/sol·licituds d'habitatges amb protecció oficial, la destinació dels quals sigui fer front a situacions d'emergència, en el marc de les prestacions que corresponen als serveis d'assistència i benestar socials.
4. La inscripció en el Registre dóna dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb els procediments establerts en aquest Decret, però no dóna lloc a cap altre dret, ni suposa, en particular, l'adjudicació automàtica de cap habitatge.
5. Per tal de ser persona adjudicatària d'un habitatge, cal trobar-se inscrit al Registre abans de l'inici del procediment d'adjudicació de què es tracti.

Article 2

Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Administració de la Generalitat de Catalunya

1. Es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i el seu corresponent fitxer, el qual s'ha d'adequar a les especificacions que conté l'annex 2 d'aquest Decret. Aquest Registre és d'aplicació subsidiària en aquells municipis en què manqui.
2. El fitxer adopta amb caràcter general les mesures de seguretat de nivell mitjà referides a l'article 81 del Reglament de desenvolupament de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, aprovat pel Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre. Singularment, ha d'adoptar les mesures de seguretat de nivell alt en el tractament de les dades de caràcter personal derivades d'actes de violència de gènere, d'acord amb la prescripció recollida a l'apartat 3 c) de l'article indicat.

Article 3

Registres municipals

1. Els acords municipals de creació de registres propis de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial i d'aprovació dels processos d'inscripció corresponents han de ser publicats en la forma prevista a la normativa d'aplicació.
2. Els ajuntaments poden associar-se per a la creació de registres d'àmbit supralocal. L'acord de creació ha de concretar l'òrgan competent per resoldre les inscripcions al registre.

Article 4

Fitxer mínim comú

1. Als efectes d'assegurar un eficient control públic de les inscripcions en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, es crea un fitxer mínim comú als registres municipals i al registre de l'Administració de la Generalitat, d'acord amb les especificacions que conté l'annex 1. Aquest fitxer ha d'adoptar les mateixes mesures de seguretat que les establertes a l'article 2.2 per al fitxer del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
2. En els termes establerts a la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades, el fitxer mínim comú es regeix per les normes següents:
 - a) La Secretaria d'Habitatge és la responsable del fitxer mínim comú i, en aquesta condició, li correspon la seva posada en marxa, manteniment, gestió i control. La Secretaria d'Habitatge exerceix aquestes tasques de manera coordinada amb els municipis.
 - b) Els ajuntaments que disposen de registre propi tenen el caràcter d'encarregats del tractament. i, en aquesta condició, incorporen al fitxer mínim comú les dades indicades a l'annex 1.
3. La Secretaria d'Habitatge facilita als ajuntaments l'aplicació informàtica de suport del fitxer mínim comú. Els registres municipals de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial han de reunir els requisits tècnics necessaris per al correcte funcionament d'aquest fitxer.

4. Els ajuntaments que no disposen de registre propi, als quals els és aplicable el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Administració de la Generalitat, són igualment òrgans administratius encarregats del tractament de les dades a incorporar al fitxer mínim comú, llevat que, per encàrrec seu, s'ocupi d'aquesta gestió la Secretaria d'Habitatge.

Article 5

Seu electrònica

1. El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya disposa d'una seu electrònica compartida per tots els Registres.

2. Correspon al departament competent en matèria d'habitatge la titularitat de la seu electrònica del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya, així com la seva gestió i administració, sens perjudici de l'exercici d'aquestes tasques de manera coordinada amb els ens locals.

3. La informació i serveis que ofereix la seu electrònica es regeixen per la normativa vigent en matèria d'accés electrònic als serveis públics.

4. Per mitjà de la seu electrònica es facilita informació al públic dels procediments d'inscripció, de les inscripcions en el registre i dels processos d'adjudicació d'habitatges. Aquesta seu incorpora també, de forma exhaustiva i de fàcil lectura, els diferents aspectes generals que s'hagin de tenir en compte per a la inscripció: impresos tipus, requisits subjectius i objectius, informació de suport per a l'emplenament de dades, etc.

Article 6

Persones que es poden inscriure en el Registre

1. Es poden inscriure en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya les persones individuals i les representants de les unitats de convivència.

2. Les unitats de convivència es regeixen per les següents especificacions:

a) Són unitat de convivència, aquells grups de persones físiques que acrediten conviure efectivament en un mateix domicili o es comprometen a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre si. Es presumeix la convivència efectiva en els supòsits recollits a l'article 95.2 de la Llei 18/2007.

b) La persona sol·licitant de la inscripció es considera, a tots els efectes, representant de la unitat de convivència i és inscrita al Registre en aquesta condició. Com a tal representant està obligada a subministrar les dades indicades a l'annex 2 d'aquest Reglament, relatives als diversos membres integrants de la unitat de convivència.

c) Si la persona sol·licitant deixa de ser membre de la unitat de convivència aquesta es dóna de baixa, i si escau es passa a efectuar una nova alta amb el nou representant de la unitat modificada.

d) Una mateixa persona no pot formar part de dues o més unitats de convivència alhora, ni aparèixer al mateix temps en més d'una sol·licitud d'inscripció. En cas de més d'una inscripció, sempre es té en compte la darrera efectuada.

e) Les persones que puguin formar part d'una unitat de convivència per raó de parentiu amb el sol·licitant de l'habitatge i es trobin en procés de reagrupament familiar, si tenen dret a obtenir permís de residència a Catalunya i poden acreditar l'inici dels

tràmits per a l'exercici d'aquest dret, també es consideren a tots els efectes, com a membres de la unitat de convivència.

f) Els cònjuges i els membres integrants de parelles estables s'inscriuen formant part de la mateixa unitat de convivència.

3. Les persones o unitats de convivència que siguin o hagin estat beneficiàries d'habitatge amb protecció oficial en arrendament poden inscriure's en el Registre per sol·licitar altres modalitats d'habitatge amb protecció oficial, transcorregut un període mínim de tres anys des de l'adjudicació de l'habitatge de lloguer.

Article 7

Requisits dels sol·licitants

1. Per poder ser inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya s'han de complir els següents requisits:

a) Ser major d'edat o emancipat.

b) Tenir necessitat d'habitatge, d'acord amb el que preveu l'article 8.

c) Residir en un municipi de Catalunya; la residència s'acredita mitjançant l'empadronament en un municipi de Catalunya i és exigible, com a mínim, a la persona sol·licitant de la inscripció. Aquest requisit no s'exigeix a les persones originàries de Catalunya o antigues residents, que acreditin tenir presentada la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada d'acord amb la Llei 25/2002, de 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents.

d) Complir el límit d'ingressos màxims i mínims que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial per a les persones adjudicatàries d'habitatges amb protecció oficial, segons la modalitat de sol·licitud per la qual s'opti.

e) No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió previstes en aquest Decret.

f) No trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment. Les persones que es troben en aquesta situació són substituïdes per qui n'ostenti la representació legal, amb l'autorització judicial quan correspongui.

2. Els requisits exigits per ser inscrit al Registre s'han de complir efectivament en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el seu període de vigència.

3. L'acreditació documental d'aquest compliment s'exigeix, amb caràcter general, un cop portats a terme els diversos processos d'adjudicació d'habitatges, a les persones que resultin adjudicatàries i a les que conformin les llistes d'espera, dins els terminis que s'estableixen en aquest Decret. Això no obstant, els ajuntaments poden demanar aquesta acreditació de manera anticipada.

Article 8

Necessitat d'habitatge

1. La persona o unitat de convivència que s'inscriu en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya han de tenir necessitat d'habitatge, bé per no disposar-ne o per no disposar-ne d'un d'adequat.

2. S'entén que no es disposa d'habitatge o que aquest no és a disposició de la persona sol·licitant quan la persona o un dels membres de la unitat de convivència es troba en

alguna de les circumstàncies següents:

a) Que no disposi d'habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit.

b) Que, malgrat que disposi d'un habitatge en propietat, es trobi en algun dels supòsits d'excepció que preveu la regulació de les condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial, en el pla del dret a l'habitatge vigent en el moment de la inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya.

3. S'entén que no es disposa d'habitatge adequat o que aquest no es troba a disposició del sol·licitant, quan es dona alguna de les circumstàncies següents:

a) Els habitatges fora d'ordenació urbanística segons l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005, d'aprovació del Text refós de la Llei d'urbanisme o declarats en estat ruïnós respecte dels quals s'hagi acordat la demolició. Aquests supòsits s'acrediten mitjançant certificació municipal acreditativa de les esmentades circumstàncies.

b) Els habitatges inclosos en una relació definitiva de béns i drets afectats per un expedient expropiatori. El supòsit s'acredita amb la presentació de l'esmentada relació. No és d'aplicació aquesta prescripció quan l'expropiació té causa en qualsevol dels supòsits expropiatoris previstos en la Llei 18/2007.

c) Els immobles declarats infrahabitatge d'acord amb el que preveu l'article 44 de la Llei 18/2007.

d) Els habitatges que, en procediment de nul·litat, separació o divorci, s'hagin designat judicialment com a domicili de l'altre cònjuge, sempre que el sol·licitant no disposi d'un altre habitatge adequat i a la seva disposició conforme a aquest Decret.

e) Els habitatges a disposició dels sol·licitants en els casos d'abandonament del domicili familiar, com a conseqüència de maltractaments produïts en l'àmbit familiar i formalment denunciats davant les autoritats competents.

f) Els habitatges ubicats en un edifici que no compleixi les determinacions relatives a accessos i aparells elevadors, contingudes a la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que no resulti possible un ajust raonable i que algun membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

g) Els habitatges ocupats per unitats de convivència amb ràtios de superfície per persona inferiors a les establertes per la normativa de condicions d'habitabilitat. El nombre de membres de la unitat de convivència s'acredita mitjançant certificació d'empadronament de tots ells en el mateix domicili durant el termini mínim d'un any anterior a la data de publicació de la resolució d'inici del procediment d'adjudicació.

h) Els habitatges que hagin estat o siguin domicili habitual d'algun dels membres de la unitat de convivència i no estiguin situats en l'àmbit comarcal de demanda en el qual se sol·liciti l'habitatge, quan el sol·licitant acrediti raons de mobilitat laboral, de dependència física o de qualsevol altra mena que justifiquin suficientment el canvi de domicili.

4. En els supòsits previstos en les lletres f), g) i h) del punt anterior, per tal d'evitar que les persones sol·licitants que hagin resultat adjudicatàries d'un habitatge protegit puguin gaudir simultàniament de dos habitatges, han d'acreditar la transmissió de l'habitatge anterior per poder obtenir el corresponent visat.

5. En els mateixos supòsits indicats a l'apartat anterior, i per tal de facilitar la transmissió de l'habitatge previ, els respectius titulars poden posar-lo a disposició de l'ajuntament, o en el cas que aquest no ho consideri oportú, a disposició de la Generalitat, amb les formalitats jurídiques que siguin del cas, per al seu lloguer o venda a tercers, en condicions d'habitatge amb protecció oficial. El preu o renda de l'habitatge posat a disposició de l'administració es lliura al titular de l'habitatge,

deduïdes les despeses de gestió ocasionades.

6. La disponibilitat d'un habitatge en lloguer o la disponibilitat d'ús d'un habitatge conjugal per part de persones separades o divorciades, no és obstacle per a la inscripció en el Registre sempre que es donin la resta de requisits exigits.

7. En el supòsit previst en la lletra c) del punt 3, l'Administració ha d'adoptar les mesures que resultin més procedents per tal d'impedir la utilització posterior de l'infrahabitatge com a allotjament d'altres persones.

Article 9

Ingressos dels sol·licitants

1. El càlcul dels ingressos del sol·licitant s'efectua a partir de la declaració presentada del impost de la renda de les persones físiques, i el període impositiu és aquell que, vençut el termini de presentació de la declaració, és immediatament anterior a la data de la presentació de la sol·licitud.

2. Si el sol·licitant no ha de presentar la declaració, per no estar-hi obligat, l'acreditació dels seus ingressos s'efectua mitjançant la declaració responsable de l'aportació de la documentació acreditativa dels ingressos i retencions, sense perjudici de la possible comprovació administrativa. A aquesta documentació s'ha d'afegir el corresponent certificat de l'Agència Tributària sobre la no-presentació de la declaració de renda.

3. Excepcionalment, i amb caràcter complementari a la presentació de la declaració a què es refereix el punt 1, l'Administració pot admetre l'aportació d'altra documentació acreditativa d'ingressos quan, amb motiu de canvis substancials, aquesta declaració no representi la situació econòmica actual i real de la unitat de convivència.

4. Els ingressos d'una unitat de convivència són la suma dels percebuts per totes les persones que la conformen. En el cas que la unitat de convivència estigui formada per varies unitats familiars, segons definició de les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques, els ingressos a considerar són els que corresponguin a cada unitat familiar.

A les situacions indicades en aquest apartat els són d'aplicació les determinacions dels dos números anteriors d'aquest article.

Article 10

Comunicació de variació de dades

1. Les persones inscrites han de comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya qualsevol modificació de les dades inscrites al fitxer mínim comú. L'incompliment del deure establert en aquest apartat pot donar lloc, si escau, a la baixa de la inscripció de la persona o unitat de convivència, prèvia l'oportuna notificació.

2. L'eventual variació en els ingressos de la unitat familiar només ha de ser comunicada en el cas que representi el 10% del total.

Article 11

Baixes de les inscripcions

1. Les persones o unitats de convivència causen baixa en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya per les causes següents:
 - a) No-renovació de la sol·licitud en els terminis que a l'efecte estableixin els corresponents registres.
 - b) Voluntat expressa del sol·licitant. En cas d'unitats de convivència, la sol·licitud de baixa ha de ser signada per totes les persones majors d'edat i menors d'edat emancipades que la formen.
 - c) Adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, llevat del cas que preveu l'article 8.4, en el qual la baixa es perfecciona amb l'efectiva possessió de l'habitatge.
 - d) Renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i/o renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, sense causa raonable justificada, per dues vegades.
 - e) No transmissió de l'habitatge per causa imputable a l'adquirent, en el supòsit que preveu l'article 90.3 de la Llei 18/2007, en condicions anàlogues a les indicades al paràgraf precedent.
 - f) Incompliment sobrevingut de les condicions establertes per poder ésser inscrit en el Registre, llevat que l'incompliment es refereixi a la incapacitació per obligar-se contractualment i aquesta incapacitació sigui suplerta amb la corresponent representació legal o autorització judicial substitutòria.
 - g) Revocació de la inscripció per constatació posterior de l'incompliment originari de les condicions d'accés al Registre.
 - h) Incompliment del deure de comunicació de les modificacions produïdes en relació amb les dades inscrites, en els termes indicats a l'article 10.
2. En els supòsits dels apartats d), e) i g), les persones interessades no poden tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia o de la revocació.
3. Es consideren causes raonables justificades, als efectes previstos als apartats d) i e) del punt 1 anterior, les següents:
 - a) L'adjudicació d'un habitatge a una unitat de convivència amb una ràtio de superfície resultant inferior a l'establerta a la normativa d'aplicació.
 - b) Circumstàncies imprevistes, d'ordre laboral o personal, sobrevingudes un cop iniciat el procediment d'adjudicació, que comportin un canvi substancial en algun dels requisits exigits per ser inscrit al Registre o per prendre part en la convocatòria de què es tracti.
4. La baixa és resolta pel mateix òrgan que va acordar la inscripció, prèvia notificació a la persona interessada de la corresponent proposta de resolució i l'obertura d'un termini de quinze dies per a la presentació d'al·legacions. La proposta de resolució ha de contenir les causes de la baixa i totes les consideracions a valorar a efectes de la decisió que s'adopti. En els supòsits previstos a l'apartat 1, lletres a), b) i c) d'aquest article, és suficient la notificació de la baixa a la persona interessada.

Article 12

Protecció de dades

1. Les dades dels fitxers, amb caràcter general, i en especial les relatives a les circumstàncies personals, considerades especialment protegides, únicament poden ser tractades en l'àmbit restringit d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i dels corresponents processos d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, per part de les administracions i entitats directament implicades i per a l'exclusiu compliment de les finalitats indicades en aquest Decret. En tot cas la utilització de dades del Registre es subjecta a allò establert en aquest Decret i en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal.
2. Sempre que la finalitat perseguida amb el tractament de les dades ho permeti, s'aplica el procediment de dissociació, de manera que la informació que s'obtingui no pugui associar-se a persona identificable.
3. Les publicacions a la seu electrònica a què es refereix l'article 5 no poden contenir més dades que les generals de tipus identificatiu. La publicació només afecta aquelles dades que resultin necessàries per assolir la finalitat que la justifiqui.

Capítol II

Procediment d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de l'Administració de la Generalitat de Catalunya

Article 13

Principis generals

El procés i requeriments de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Administració de la Generalitat de Catalunya es regeix pel que es disposa en aquest capítol, el qual és d'aplicació preceptiva en les inscripcions que realitzen els municipis que no disposen d'un registre propi i d'aplicació subsidiària en el cas de municipis que gestionen el seu propi registre.

Article 14

Inscripcions

1. Correspon als ajuntaments la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de les persones residents en llur municipi que vulguin optar a un habitatge de protecció oficial i compleixin els requisits exigits per ser inscrits com a potencials persones adjudicatàries. Igualment els correspon l'actualització i cancel·lació de les dades relatives a les persones inscrites.
2. En l'exercici de les funcions indicades al punt anterior, els ajuntaments tenen la condició d'òrgans encarregats del tractament. Els municipis que per llur dimensió o per manca de recursos no puguin portar a terme aquestes funcions, poden sol·licitar a les Administracions d'àmbit territorial superior o a la Secretaria d'Habitatge la prestació de l'assistència necessària.

Article 15

Sol·licitud d'inscripció

1. Les sol·licituds d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Administració de la Generalitat de Catalunya es formalitzen en el model oficial que s'adjunta a aquest Decret i es presenten en qualsevol moment en l'Ajuntament on resideixi la persona o unitat de convivència o, si escau, en les oficines locals d'habitatge i dependències del Departament competent en matèria d'habitatge. Només s'admet una sol·licitud per persona o unitat de convivència. El model d'inscripció es posa a disposició de les persones interessades a les oficines locals d'habitatge, a les dependències municipals, a les oficines i centres del Departament de Medi Ambient i Habitatge i a la seu electrònica del Registre. El model pot ser modificat per ordre del titular del Departament competent en matèria d'Habitatge.

2. El model de sol·licitud integra les dades bàsiques següents:

- a) Dades personals de la persona sol·licitant de la inscripció i de la unitat de convivència: identificació dels membres de la unitat i dels seus vincles de relació.
- b) Dades domiciliàries, referides al lloc d'empadronament: adreces postal, telefòniques i electròniques si escau. Aquestes dades es complementen amb les del lloc de treball del sol·licitant quan es troba en un altre municipi.
- c) Dades relatives a situacions personals: indicació de l'existència de minusvalideses o altre tipus de condicions o circumstàncies, que puguin resultar rellevants en la determinació de la tipologia d'habitatge amb protecció al qual optar, o en l'adscripció a reserves específiques per a la seva adjudicació.
- d) Dades econòmiques generals: ingressos de la unitat de convivència.
- e) Dades relatives a la necessitat d'habitatge.
- f) Dades relatives a la demanda d'habitatge: règim de tinença al qual s'opta.
- g) Manifestació, si s'escau, de trobar-se dins el supòsit de persona retornada recollit a l'article 7.1.c).
- h) Àmbits territorials de demanda, i es pot indicar en aquest respecte fins a un màxim de tres municipis.

3. El model incorpora, així mateix, una declaració responsable de la veracitat de totes les informacions, i la pertinent autorització a les administracions, en els termes i amb les garanties legals, per a la gestió de les dades aportades.

Article 16

Documentació

1. Els sol·licitants de la inscripció al Registre han d'aportar la següent documentació, acreditativa del compliment dels requisits exigits, referida, si s'escau, als diversos membres de la unitat de convivència:

- a) Còpia del document nacional d'identitat o targeta d'identificació d'estranger.
- b) Certificat municipal d'empadronament, amb indicació de la data d'alta. En el cas previst a l'article 7.1.c), acreditació del període de residència fora de Catalunya.
- c) Còpia del llibre de família o document equivalent que acrediti la convivència d'acord amb la normativa de la Generalitat sobre parelles estables o, en el cas d'unitats familiars futures, compromís de constitució de la unitat de convivència en termini que no excedeixi de tres mesos des del lliurament de l'habitatge i concreció del nombre de

persones.

d) Justificació de la disminució psíquica, física, incapacitat o malaltia, en el cas que fos al·legada, així com de qualsevol altra circumstància que justifiqui el dret a ser inclòs com a possible persona adjudicatària en els contingents especials de reserva.

e) Si escau, acreditació de l'exercici de l'activitat laboral en municipi diferent al de residència

f) Si escau, documentació acreditativa de la necessitat d'habitatge. La informació de caràcter general sobre la carència d'habitatge en propietat és obtinguda d'ofici per la Secretaria d'Habitatge, mitjançant l'oportú conveni amb el Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils de Espanya.

g) Documentació acreditativa dels ingressos de la unitat de convivència

h) Documentació acreditativa del divorci, separació matrimonial o extinció de la parella estable, si escau.

i) Còpia del contracte de compravenda o arrendament de l'habitatge actual, si escau.

2. Els ajuntaments que exerceixen com a òrgans administratius encarregats del tractament de les dades del Registre, o la Secretaria d'Habitatge si escau, poden sol·licitar tots els documents complementaris que estimin necessaris per a la comprovació de les circumstàncies al·legades. L'aportació de documentació acreditativa per part de les persones interessades no serà necessària respecte de les dades que estiguin disponibles de forma telemàtica en el .Catàleg de dades i documents electrònics. creat per Acord de Govern de 27 de novembre de 2007 i les obtingudes d'altres administracions per qualsevol altre mitjà, en virtut del consentiment obtingut en aquests supòsits.

3. La manca d'acreditació documental dins el terminis que correspongui, segons allò indicat a l'article 7.3, s'entén com a constatació posterior de l'incompliment de les condicions d'accés al Registre i comporta la incoació del procediment pertinent per a la revocació de la inscripció i l'adopció de les altres mesures associades que resultin pertinents.

Article 17

Procediment d'inscripció i alta

1. Els ajuntaments que actuen com a òrgans administratius encarregats del tractament de les dades del Registre són responsables de tot el procediment d'inscripció. En el seu defecte, el procediment és portat a terme de forma subsidiària per la Secretaria d'Habitatge o per una administració d'àmbit territorial superior en els termes indicats a l'article 14.2.

2. Si la sol·licitud no reuneix els requisits exigits per aquest Decret s'ha de notificar a la persona interessada i requerir-li que, en el termini de deu dies, esmeni la falta o porti els documents preceptius, amb indicació que, si no ho fa, es procedirà a l'arxiu de la seva sol·licitud, sens perjudici del seu dret de tornar a presentar-ne una de nova. Transcorregut el termini esmentat sense que la persona interessada hagi atès el requeriment, l'òrgan competent li ha de notificar la resolució per la qual es declara el desistiment i es procedeix a l'arxiu, amb indicació del fet produït i les normes aplicables.

3. La Resolució d'inscripció al Registre ha de ser notificada a la persona interessada i comporta la incorporació al Fitxer Mínim Comú de totes les dades que han de formar-hi part i que es recullen a l'annex 1. El termini màxim per notificar la resolució de la

inscripció és de tres mesos a comptar de la data en què la sol·licitud hagi tingut entrada al registre de l'òrgan competent per a la tramitació. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat resolució expressa, la persona interessada pot entendre estimada per silenci administratiu la seva sol·licitud.

4. L'alta en el Registre, la seva denegació o, si escau, l'arxiu de la sol·licitud d'inscripció poden acordar-se mitjançant una sola resolució per a diverses persones interessades, en el cas de tramitacions corresponents a socis de cooperatives.

Article 18

Vigència de les inscripcions

1. La inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de l'Administració de la Generalitat de Catalunya té una durada de tres anys des de la resolució administrativa d'inscripció, en la qual ha de figurar expressament la data d'acabament de l'esmentat termini. Si abans de l'esmentada data el sol·licitant no renova la sol·licitud, i aporta en temps i forma la documentació exigible d'acord amb el que s'estableix en aquest Decret, s'entén caducat el seu dret a estar inscrit en el Registre i la persona o la unitat de convivència és donada de baixa. Abans de la data de caducitat de la inscripció, es comunica aquest fet a la persona interessada, als efectes que pugui procedir a la seva renovació si s'escau. Cas que no manifesti la seva voluntat de renovar la inscripció en el termini de deu dies des de la data de caducitat, s'entén com a baixa definitiva d'acord amb l'article 11.1.a). Les renovacions s'acorden pel mateix temps de vigència de la inscripció inicial.

2. Les persones sol·licitants d'inscripció en el Registre poden verificar la seva inscripció i les dades corresponents, en qualsevol moment, per mitjà de la seu electrònica, prèvia identificació que assegurï que només les persones titulars de les dades poden accedir-hi.

Capítol III

La Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit

Article 19

Substitució dels recursos d'alçada i potestatiu de reposició

1. El recurs d'alçada i el recurs potestatiu de reposició contra els actes que derivin del funcionament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya són substituïts per la impugnació davant la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit, les resolucions de la qual posen fi a la via administrativa.

2. El termini d'interposició de les reclamacions o impugnacions davant la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit és d'un mes, si l'acte és exprés. Si no ho és, el termini és de tres mesos i es compta per al sol·licitant i altres possibles persones interessades, a partir de l'endemà del dia que es produeixin els efectes del silenci administratiu. Les resolucions objecte de reclamació o impugnació han de ser informades per les unitats administratives corresponents de l'Administració recorreguda. La interposició d'aquestes reclamacions o impugnacions no suspèn l'eficàcia de les resolucions impugnades.

Article 20

Composició de la Comissió de Reclamacions

1. La Comissió es compon d'un president, amb vot de qualitat, sis vocals i un secretari, que actua amb veu i sense vot.
2. El president i els vocals, juntament amb els respectius suplents, són nomenats pel titular del Departament competent en matèria d'habitatge, en la forma i d'acord amb la procedència i perfils següents:
 - a) El president i suplent respectiu, d'entre els alts càrrecs del Departament competent en matèria d'habitatge.
 - b) Tres vocals i els suplents corresponents:
 - Un, d'entre els cossos de funcionaris del grup A de l'Administració de la Generalitat, amb destinació al Departament competent en matèria d'habitatge.
 - Dos, d'entre els cossos de funcionaris del grup A en servei actiu a una administració local de Catalunya. Aquests funcionaris seran proposats per la Federació de Municipis de Catalunya i per l'Associació Catalana de Municipis.
 - c) Tres vocals experts en matèria d'habitatge i els respectius suplents:
 - Un, a proposta de les associacions de consumidors.
 - Un, a proposta de la Federació de cooperatives d'habitatges de Catalunya.
 - Un, a proposta de les organitzacions empresarials de promotors immobiliaris.
3. El secretari és nomenat i separat pel president de la Comissió, entre els funcionaris de carrera de cossos del grup A de l'administració de la Generalitat.

Article 21

Nomenament i cessament

1. El nomenament i el cessament del president, els vocals i el secretari, i també dels seus suplents s'efectua per ordre del titular del Departament competent en matèria d'habitatge.
2. El mandat del president, dels vocals i dels seus suplents té una durada de cinc anys. Aquest mandat pot ser renovat per altres cinc anys per només una vegada.
3. El cessament del president i dels vocals només pot produir-se per transcurs del termini, renúncia, pèrdua de les condicions requerides per al seu nomenament o notori incompliment de les seves obligacions apreciat per la majoria simple dels membres de la Comissió a iniciativa del seu president o d'una cinquena part dels seus membres.

Article 22

Independència

1. La Comissió es troba adscrita orgànicament al Departament competent en matèria d'habitatge i actua amb independència funcional, sense estar sotmesa a cap instrucció jeràrquica.
2. Els membres de la Comissió no perceben cap retribució, sens perjudici de les indemnitzacions i les dietes que puguin percebre per assistència a les sessions, que les fixarà el Govern.

Article 23

Règim de funcionament de la Comissió

1. La Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit estableix les seves pròpies normes de funcionament. Les unitats administratives competents de l'Administració de la Generalitat, en funció de l'afer del qual es tracti, assisteixen a la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit en les matèries pròpies de la seva competència.
2. La Comissió celebra sessions amb caràcter ordinari almenys un cop al mes i, amb caràcter extraordinari, a iniciativa del seu president o quan ho sol·licitin, almenys, tres dels seus membres. Per a la vàlida celebració de les sessions de la Comissió de Reclamacions es requereix, en primera convocatòria, l'assistència del president, del secretari i de quatre vocals. En segona convocatòria n'hi ha prou amb l'assistència del president, del secretari i de tres vocals. A les deliberacions de la Comissió pot intervenir el secretari amb veu però sense vot.
3. Els acords de la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit s'adopten per majoria de vots. El secretari de la Comissió aixeca les actes de les sessions oportunes, que han de contenir els acords i els vots particulars que puguin efectuar-se.
4. Quan per la naturalesa dels afers a tractar s'estimi convenient, poden assistir a les reunions de la Comissió, mitjançant convocatòria expressa del seu president, altres experts en matèria d'habitatge o en matèries connexes l'opinió dels quals pogués resultar rellevant per a l'adequada formació de la voluntat de la Comissió.
5. La Comissió pot crear ponències tècniques amb la composició, el règim de funcionament i les funcions que es determinin a l'acord de constitució. En tot cas, la resolució de les reclamacions que es plantegin correspon a la pròpia Comissió.
6. Fins que la Comissió no estableixi les seves pròpies normes de funcionament li és d'aplicació el règim previst al capítol VI de la Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el que es preceptua al seu article 27.

Article 24

Procediment

1. El procediment s'inicia mitjançant l'escrit de la persona interessada. La Comissió de Reclamacions pot requerir la pràctica de proves i l'aportació de documents, ajudar les persones interessades a obtenir-los i, en tot cas, practicar proves d'ofici i tots els actes d'instrucció necessaris per a la resolució de les reclamacions que tracti.
2. Acabada la tramitació, l'Administració afectada ha d'informar la reclamació amb caràcter previ a la resolució de la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit. La Comissió resol conforme a dret.
3. Les resolucions de la Comissió de Reclamacions es notifiquen a la persona interessada i a l'Administració afectada.
4. El termini màxim per dictar i notificar la resolució és d'un mes. Transcorregut aquest termini, la persona interessada pot entendre desestimada la reclamació o impugnació, sens perjudici del que s'estableix en l'article 43.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Capítol IV

Adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Secció primera

Tipus de promocions i règim competencial

Article 25

Habitatges de promoció sobre sòls públics o sobre sòls la qualificació urbanística dels quals imposa el seu destí a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

1. Els habitatges amb protecció oficial construïts sobre sòls públics o sobre sòls la qualificació urbanística dels quals imposa la seva destinació a la construcció d'habitatges amb protecció oficial, poden ser adjudicats pel promotor, o per l'Administració actuant per encàrrec d'aquell, d'acord amb el procediment general establert a la secció segona.
2. En cas que aquestes promocions es duguin a terme per cooperatives d'habitatge, l'adscripció dels habitatges als socis la fa el corresponent consell rector, d'acord amb el procediment establert a l'article 102 de la Llei 18/2007. Els socis han d'estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. La cooperativa d'habitatge que, amb anterioritat a la qualificació provisional de la promoció no compti amb socis suficients per a proveir la totalitat dels habitatges, ha de sol·licitar del corresponent Registre de Sol·licitants la relació dels inscrits per tal d'oferir-los la possibilitat d'incorporar-se com a nous socis fins al nombre necessari. Entre les persones inscrites interessades, la selecció, la fa la cooperativa, mitjançant sorteig públic.

Article 26

Habitatges de promoció sobre sòls lliures

Els habitatges amb protecció oficial promoguts a iniciativa privada sobre altres sòls que els indicats a l'article 25.1 són adjudicats pel promotor mitjançant el procediment que lliurement esculli. L'adjudicació lliure es porta a terme en la forma prevista a la secció tercera.

Article 27

Competències per a l'adjudicació

1. En els municipis que disposen de registre de sol·licitants propi, l'administració actuant en les adjudicacions és la municipal. En el cas de promocions dutes a terme per la Generalitat, els requeriments concrets de l'adjudicació són concertats entre l'ajuntament i la Generalitat.
2. En els municipis que no disposen de registre de sol·licitants propi, l'administració actuant en les adjudicacions és la Generalitat, la qual ha de concertar amb l'ajuntament els requeriments de cada cas concret.
3. En el supòsit previst a l'article 25.1, quan es tracti de promocions d'iniciativa privada en les quals el promotor renunciï a gestionar pel seu compte el procés d'adjudicació, la competència correspon a l'Administració titular del corresponent registre. En el cas que el promotor privat decideixi efectuar l'adjudicació pel seu compte, el titular del registre

corresponent li subministra a aquests efectes la llista de sol·licitants, d'acord amb les previsions establertes a l'article 30.2.b).

4. El procediment d'adjudicació es porta a terme en tot cas d'acord amb les prescripcions establertes en aquest Decret i, respecte els supòsits indicats als apartats 1 i 2 anteriors, en els termes consensuats amb l'Ajuntament respectiu.

5. En les adjudicacions corresponents a la Generalitat i als seus organismes i entitats, l'òrgan competent per resoldre el procediment d'adjudicació és el que designa la persona titular del Departament competent en matèria d'habitatge. En les adjudicacions que corresponen a les administracions locals i als seus organismes i entitats, aquest òrgan és el que es determini d'acord amb la legislació de règim local, en els termes establerts a l'article 98 de la Llei 18/2007. En el cas de registres supralocals, l'òrgan competent per resoldre el procediment d'adjudicació és el que es concreti al corresponent acord de creació.

Article 28

Les reserves especials

1. En totes les promocions s'ha de reservar un mínim del 3% dels habitatges amb destinació a persones amb mobilitat reduïda. En el cas de promocions dutes a terme per promotors públics, aquest percentatge ha d'ampliar-se fins a un mínim del 10% del total d'habitatges de la promoció per a la seva destinació a persones i col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social. Si de l'aplicació del percentatge no resultés un nombre enter, s'ha d'arrodonir la xifra fins el nombre enter superior. Quan el contingent de reserves fixat excedeix la demanda existent, el diferencial sobrant s'incorpora al contingent general.

2. La resolució administrativa que acordi l'inici del procediment d'adjudicació fixa el percentatge concret del contingent especial de reserves d'habitatge per a necessitats específiques, prèvia ponderació objectiva de les circumstàncies de la concreta promoció i amb motivació de les raons que fonamentin la decisió.

3. En un mateix municipi, el contingent especial de reserves pot ser substituït per programes d'actuació específics, destinats a proveir d'habitatge els col·lectius beneficiaris, en els termes previstos a la Llei 18/2007.

Secció segona

Procediment general d'adjudicació

Article 29

Aplicació del procediment general

1. El procediment general regulat a continuació és d'aplicació a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial promoguts en municipis que no disposen de registre de sol·licitants propi per les administracions públiques i els seus organismes i empreses, així com a la dels habitatges de promoció a iniciativa privada previstos a l'article 25.1, l'adjudicació dels quals li encomani el promotor.

2. Els ajuntaments amb registre propi poden establir els seus propis procediments dins les prescripcions establertes en aquest respecte a la Llei 18/2007. En defecte de norma local específica, és d'aplicació el procediment regulat en aquesta secció.

Article 30

Actuacions del promotor privat

1. Un cop atorgada la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial la transmissió dels quals es pretén, i sempre abans de la data prevista per a la finalització de les obres, el promotor ha de comunicar a l'Administració actuant la seva voluntat d'iniciar el procediment de selecció de les persones per a la cessió dels habitatges en el règim jurídic d'adjudicació previst.

2. El promotor privat, en la seva comunicació de la decisió de transmetre els habitatges, ha d'aportar les dades indicades als paràgrafs b), d) i e) de l'apartat 2 de l'article següent, i ha de manifestar, de manera expressa, la seva opció unívoca i irrevocable de si gestiona el procés d'adjudicació per compte propi, amb la intervenció d'un fedatari o fedatària pública, prenent com a base la llista de sol·licitants que els ha de facilitar el Registre de Sol·licitants d'Habitatge, o sol·licita a l'Administració actuant que ho faci. En els termes indicats a l'article 101.1 de la Llei 18/2007, també ha de manifestar si es reserva el 30% dels habitatges de la promoció per adjudicar-los pel procediment que lliurement esculli; en aquest cas, s'aplica el que preveu la secció tercera.

a) En cas que opti per sol·licitar a l'Administració que faci l'adjudicació, ha de signar amb aquesta un conveni per regular les seves relacions durant tot el procés.

b) En cas que opti per adjudicar els habitatges per compte propi, l'Administració actuant li ha de facilitar la llista de sol·licitants en un termini màxim de dos mesos. Als efectes del còmput d'aquest termini, s'entén com a notificació al promotor la publicació a la seu electrònica de la resolució aprovatòria del llistat definitiu de participants a què es refereix l'article 33.3. A partir del coneixement de la llista, el promotor es responsabilitza de totes les fases restants del procés, d'acord amb les prescripcions establertes en aquesta secció. L'Administració actuant col·labora activament amb el promotor, publicant els anuncis que porti en la seu electrònica del Registre i en les Oficines d'Habitatge i valorant amb ell la documentació aportada per les persones adjudicatàries provisionals, acreditativa del compliment dels requisits exigits per prendre part en la convocatòria i ser persones adjudicatàries de l'habitatge corresponent.

Article 31

Resolució d'inici del procediment d'adjudicació

1. Un cop adoptada pel promotor públic la decisió de la transmissió o rebuda del promotor privat de la comunicació de la seva voluntat en aquest sentit i esmenats els seus eventuals defectes, l'Administració competent aprova la Resolució d'inici del procediment d'adjudicació corresponent. En el cas que el procés d'adjudicació sigui dut a terme per l'administració, en l'oferta d'habitatges es pot incloure el conjunt dels habitatges amb protecció oficial disponibles en el municipi, susceptibles de ser adjudicats en el mateix procés.

2. La Resolució d'inici del procediment d'adjudicació ha de contenir les dades següents:

a) Àmbit geogràfic de demanda, segons article 100.2 de la Llei 18/2007.

b) Identificació, tant física com jurídica, dels habitatges i immobles de la promoció i dels títols que s'ostenten sobre aquests. Nombre i emplaçament dels habitatges i

superfície

útil.

c) Contingent de reserves de la promoció. Requisits d'accés i barem d'adjudicació. Si s'escau, forma d'acumulació de les reserves l'adjudicació de les quals quedi deserta.

d) Si s'escau, determinació per grups (en funció de les tipologies, dels règims de tinença previstos, dels requisits d'accés exigibles) dels habitatges objecte d'adjudicació.

e) Drets objecte de transmissió segons les previsions contingudes a l'article 82 de la Llei 18/2007 i condicions generals econòmiques i de finançament.

f) Condicions particulars de la promoció: antiguitat en l'empadronament segons les exigències establertes a l'article 100.4 de la Llei 17/2008, límit d'ingressos, edat, eventual obertura de la promoció a persones que treballen en el municipi sense residir-hi, a persones que volen retornar a Catalunya, previsió de subdivisions en blocs segons trams d'ingressos, i la resta de condicions que puguin garantir una mixtura social efectiva, en els termes establerts a l'article 100.3 de la Llei 17/2008.

g) Determinació del sistema de sorteig per a la selecció de persones adjudicatàries i assignació d'habitatges.

h) Inclusió, si s'escau, d'altres habitatges amb protecció oficial susceptibles d'adjudicació en el mateix procés, en els termes del punt 1 anterior.

i) Identificació del promotor o Administració que ha de gestionar el procés.

j) Indicació dels mitjans de comunicació on s'efectuaran les successives notificacions de la convocatòria, d'acord amb els plantejaments recollits a l'article 33.

k) Lloc de presentació de la documentació i documentació específica a presentar, demostrativa del compliment dels requisits exigits per a accedir a la promoció i per ser inscrit en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, amb indicació del moment en què ha de ser presentada, d'acord amb l'establert a l'article 7.3.

3. La resolució d'inici del procediment d'adjudicació es publica en la seu electrònica del Registre i al tauler d'anuncis de l'ajuntament o ajuntaments de l'àmbit on es trobi ubicada la promoció. També cal publicar un resum informatiu en un dels dos diaris de més divulgació del municipi i/o comarca on es trobi la promoció.

4. El procediment d'adjudicació s'entén iniciat el següent dia hàbil de la publicació a la seu electrònica del Registre.

Article 32

Relació de persones amb dret a participar

1. La relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció de les persones adjudicatàries està integrada per totes aquelles que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades facilitades pels sol·licitants, consten inscrites al Registre, en la tipologia d'habitatges amb protecció oficial a adjudicar, amb data d'efecte de la inscripció referida al dia anterior a l'inici del procediment d'adjudicació.

2. En el supòsit que en el procediment d'adjudicació s'incloguin habitatges a adjudicar per a contingents especials, la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció de les persones adjudicatàries ha de diferenciar, en llistes separades, les que participen en el contingent general de les que participen en cadascun dels contingents especials, si s'escau.

3. L'administració actuant publica a la seu electrònica del corresponent registre la relació provisional de les persones amb dret a participar en el corresponent procés de

selecció de persones adjudicatàries. Contra aquesta relació, les persones interessades poden presentar al·legacions, dins del termini de deu dies hàbils comptats a partir del l'endemà de la publicació a la seu electrònica. Transcorregut aquest termini, l'administració actuant, en el termini màxim de vint dies hàbils, les resol i aprova definitivament la relació o relacions, si s'escau, de les persones amb dret a participar en el procés de selecció.

Article 33

Notificacions

1. Al llarg de tot el procés d'adjudicació, les notificacions dels diversos actes i tràmits que es prescriuen en aquest Decret, es porten a terme mitjançant la corresponent publicació a la seu electrònica del Registre. Tota convocatòria relativa a habitatges amb protecció oficial ha de ser anunciada en la seu electrònica en els termes previstos en aquest Decret i d'acord amb les prescripcions establertes en aquest respecte a la Llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als serveis públics.
2. En el cas de promocions a iniciativa privada de l'article 25 en què el promotor hagi optat per portar a terme per si mateix el procés de selecció, les publicacions que es puguin efectuar en altres mitjans de comunicació són sempre subsidiàries de la publicació a la seu electrònica, a la qual no poden substituir en cap cas.
3. La publicació a la seu electrònica substitueix la notificació individual en els termes previstos a l'article 59-6-b) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i ha de complir els requisits establerts a l'article 60 de la mateixa norma. Específicament, en el supòsit previst a l'article 30.2, en què l'Administració porti a terme l'adjudicació per encàrrec del promotor, la publicació en la seu electrònica de la relació de persones adjudicatàries s'entén com a notificació a aquest als efectes indicats a l'article 101.6.b) de la Llei 18/2007.

Article 34

Gestió dels contingents especials de reserva

1. Per als contingents especials de reserva de les promocions a iniciativa pública, els habitatges protegits es distribueixen per trams diversos de renda, procurant afavorir la diversitat econòmica en cada contingent, i tenint en compte les circumstàncies personals i de la unitat de convivència. Un cop determinats els habitatges de cada tram del contingent especial que corresponguin als sol·licitants de cada tram de renda, l'adjudicació es fa preferentment i de forma ordinària mitjançant sorteig.
2. Excepcionalment, la Resolució que aprovi la convocatòria pot preveure que l'adjudicació es faci d'acord amb un barem de puntuació, el qual ha de concretar. El barem de puntuació que en el seu cas s'apliqui, s'ha de determinar d'acord amb el principi d'objectivitat i sota els criteris de promoció de la diversitat social i de desenvolupament d'accions positives que promoguin la igualtat real i efectiva dels grups i persones en situació d'específica dificultat en l'accés a un habitatge digne i adequat.
3. Els habitatges dels contingents de reserva l'adjudicació dels quals hagi quedat deserta s'acumulen en la forma que es determini a la Resolució d'inici. En defecte de

determinació específica, s'incorporen al contingent general per a la seva adjudicació per sorteig, o assignació a la llista d'espera, d'acord amb el que es disposa a l'article 28.1.

Article 35

Gestió del contingent general

1. Per tal de garantir una efectiva mixtura social, els habitatges inclosos en el contingent general s'adjudiquen mitjançant sorteig.
2. Les condicions d'adjudicació de cada promoció poden preveure subdivisions en blocs conformats per sol·licitants situats en diversos trams d'ingressos, o en diversos grups d'interès, que assegurin que la composició final de les persones adjudicatàries sigui la més semblant a la de l'estructura social del municipi, districte o zona, tant pel que fa al nivell d'ingressos com al lloc de naixement, evitant concentració excessiva de col·lectius que puguin posar la promoció en risc d'aïllament social. També es pot tenir en compte el temps que fa que estan inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
3. La Resolució d'inici del procediment d'adjudicació pot preveure l'accés, pel contingent general, de les persones retornades a què es refereix l'article 7.1.c). De la mateixa forma es pot preveure l'accés de les persones no empadronades al municipi, però que hi tinguin el seu lloc de treball.
4. En relació amb les persones no empadronades al municipi però que hi treballin, es pot establir el nombre màxim d'adjudicacions possibles a efectuar en la promoció. Igualment, la Resolució corresponent pot acordar l'accés a sol·licitants procedents d'altres municipis amb els quals el municipi de la promoció tingui pactes de reciprocitat.
5. Els habitatges del contingent general son adjudicats per sorteig entre els sol·licitants admesos. En l'acte del sorteig, que és públic i, en el cas d'adjudicació per promotor privat s'ha de celebrar davant de notari, s'inclouen tots els habitatges del contingent. En els termes del punt 3 de l'article anterior, també s'hi poden incorporar les reserves de la promoció l'adjudicació de les quals hagi quedat deserta.

Article 36

Sorteig dels habitatges

1. Dins els tres dies hàbils posteriors a l'aprovació definitiva de la relació o relacions a què fa referència l'article 32.3, l'administració actuant fixa el dia, hora i lloc del sorteig, si s'escau, i les seves bases, amb indicació del fedatari públic que hi intervindrà.
2. Efectuat el sorteig en els termes indicats, la relació provisional dels seleccionats, ordenats numèricament, es publica de la manera prevista a l'article 33.

Article 37

Adjudicacions

1. Els integrants de la llista provisional de seleccionats no són, per aquest simple fet, persones adjudicatàries dels habitatges, ni tenen cap dret en relació amb aquests fins que no acreditin, en el termini de deu dies a comptar des del requeriment fefaent que se'ls faci a aquest efecte, que compleixen els requisits i que tenen interès per ser

persones adjudicatàries de l'habitatge concret que els hagi tocat en sort. El requeriment esmentat s'efectua en el termini màxim dels quinze dies posteriors a la publicació de la llista provisional dels seleccionats. Transcorregut el termini indicat sense haver-se procedit a l'acreditació oportuna, s'entén que la persona interessada renuncia a l'adjudicació.

2. Els habitatges són adjudicats seguint l'ordre de la llista i en la forma que es determini en la convocatòria a aquells que acrediten, dins del termini establert al paràgraf anterior, complir els requisits exigits.

3. A partir de la darrera persona de la llista que resulti efectivament adjudicatària d'un habitatge integrant de la convocatòria es configura una llista d'espera, els membres de la qual proveiran les baixes que eventualment es produeixin fins a la total contractació i lliurament de la possessió de tots els habitatges de la convocatòria. Els que hi constin han de ser cridats per l'ordre que figurin a la llista, en cas de disponibilitat sobrevinguda d'un habitatge de la convocatòria.

4. El mateix sistema s'aplica, si s'escau, per a les llistes dels contingents especials.

5. Un cop perfeccionats els contractes de tots els habitatges de la convocatòria, la llista d'espera queda vigent fins a la propera convocatòria d'habitatges de la mateixa o mateixes tipologies, amb un límit màxim de tres anys, data en la qual resta automàticament extingida a tots els efectes.

6. L'adjudicació d'un habitatge comporta la baixa de les persones adjudicatàries en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Article 38

Formalització del contracte de la transmissió

1. Un cop finalitzat el procediment d'adjudicació, el promotor i les persones adjudicatàries formalitzen els corresponents contractes de transmissió dels drets de què es tracti i presenten a la Secretaria d'Habitatge la documentació pertinent per a l'emissió del visat a què es refereix l'article 85 de la Llei 18/2007. El visat incorpora les dades següents:

a) Submissió prèvia de la transmissió a l'exercici del dret d'adquisició preferent de l'Administració, sense que aquesta hagi fet ús de tal dret, en els casos en què aquest existeixi.

b) Identificació de l'expedient en què s'hagi qualificat l'habitatge objecte de transmissió; modalitat de la qualificació i indicació de la data d'aprovació d'aquesta i de la seva durada.

c) Identificació de cada habitatge de la promoció en relació amb la persona concreta adjudicatària i manifestació sobre l'acompliment per aquesta dels requisits exigits en aquest respecte.

d) Preu de venda, renda o cànon.

e) Altres dades que es puguin exigir en normativa específica.

2. En el cas de transmissió de drets de propietat i sempre que resulti procedent l'atorgament d'escriptura pública, el promotor i les persones adjudicatàries han de presentar a aquests efectes, davant el corresponent fedatari públic, els contractes privats, juntament amb els visats i la Resolució sobre la qualificació definitiva dels habitatges.

3. Les regles per a la formalització de la transmissió que s'indiquen als apartats precedents són també d'aplicació a la resta de transmissions a què es refereixen les

seccions tercera, quarta i cinquena d'aquest capítol, sobre habitatges de lliure adjudicació, habitatges sobrants i habitatges procedents de segones i successives transmissions.

Article 39

Ocupació dels habitatges adjudicats

1. El termini per a l'ocupació efectiva dels habitatges és de tres mesos. Aquest termini es compta des de l'endemà de la data de lliurament de claus i pot ser prorrogat per l'ens titular de la promoció per motius justificats.
2. La no-ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats o l'ocupació de l'habitatge per una unitat de convivència diferent de la que consti al Registre donen lloc a la instrucció del corresponent expedient sancionador, amb les conseqüències previstes a la Llei 18/2007.

Article 40

Titularitat de l'habitatge

1. La titularitat dels habitatges protegits correspon a les persones adjudicatàries inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya.
2. En el cas d'unitats de convivència, la titularitat s'atribueix de la manera següent:
 - a) Si l'adjudicació és en règim de lloguer, al sol·licitant o als diversos membres de la unitat de convivència.
 - b) Si l'adjudicació és en règim de dret d'ús i habitació, a tots els membres de la unitat de convivència.
 - c) Si l'adjudicació és en règim de propietat o dret de superfície, és atribuïda, en principi, al sol·licitant, sens perjudici que, per acord unànimе entre els membres majors d'edat i menors d'edat emancipats de la unitat de convivència, pugui ser atribuïda a un altre membre d'aquesta o a tots en règim de comunitat de béns.
3. Els cònjuges o els membre integrants de parelles estables, independentment de a qui correspongui la titularitat de l'habitatge, no poden sol·licitar un nou habitatge protegit llevat de nul·litat, separació, divorci o dissolució de la parella.

Article 41

Excepcions

1. Els promotors privats poden prescindir del procediment d'adjudicació previst en aquesta secció i actuar de conformitat amb les prescripcions contingudes a la secció tercera, en els casos següents:
 - a) Quan el procés d'adjudicació sigui directament gestionat pel promotor i transcorrin més de dos mesos des del seu inici sense que l'administració hagi publicat el llistat definitiu de participants.
 - b) Quan el procés sigui gestionat per l'Administració i transcorrin més de dos mesos des del seu inici sense que hagi publicat la relació definitiva de persones adjudicatàries o si aquestes són menys que els habitatges disponibles.
 - c) Quan siguin expressament autoritzats per l'Administració local competent d'acord amb la Secretaria d'Habitatge en zones d'escassa demanda o de necessitat d'atenció

a col·lectius determinats, prèvia acreditació d'aquests extrems.
2. En qualsevol d'aquests supòsits, el promotor inicia el procediment d'adjudicació lliure exempt d'obligacions o càrregues que puguin generar-se amb l'actuació prèvia de l'administració.

Secció tercera

Adjudicació lliure

Article 42

Procediment

1. Els promotors a què fa referència l'article 26 han de posar en coneixement de l'Administració competent les dades de les potencials persones adjudicatàries, les quals han de ser persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial abans de la data indicada a l'article 32.1.

2. La comunicació indicada a l'apartat anterior s'ha d'acompanyar de la documentació següent:

a) Identificació del promotor.

b) Identificació, tant física com jurídica, dels habitatges i immobles de la promoció i dels títols que s'ostenten sobre aquests.

c) Drets objecte de transmissió segons les previsions contingudes a l'article 82 de la Llei 18/2007, i condicions generals econòmiques i de finançament.

d) Condicions específiques de la promoció, si s'escau, o de l'habitatge en el cas d'adjudicació individual.

3. En el cas que les potencials persones adjudicatàries estiguin empadronades en municipis diferents d'aquell en el què s'ubiqui la promoció, el promotor o la Secretaria d'Habitatge han de posar-ho en coneixement de l'ajuntament corresponent.

4. Una vegada constatat documentalment l'acompliment dels requisits exigits a les persones adjudicatàries per a la seva inscripció al Registre i comprovada la seva efectiva inscripció en temps i forma, l'Administració competent publica a la web del Registre la relació de persones adjudicatàries.

5. En relació amb la reserva del 30% dels habitatges de la promoció a què es refereix l'article 30.2, quan el promotor decideixi la seva lliure adjudicació ha de respectar el procediment establert en aquest article.

6. La formalització dels contractes de les transmissions s'efectua en els termes previstos a l'article 38.

Secció quarta

Altres procediments

Article 43

Procediments singulars

1. El sistema d'adjudicació general previst en el present Decret no és d'aplicació als habitatges amb protecció oficial següents:

a) Els habitatges amb protecció oficial, adjudicats en règim de lloguer en qualsevol modalitat, que hagin estat llogats amb una clàusula de dret preferent de compra a favor del llogater o llogatera. El comprador o compradora ha de ser automàticament el

- mateix llogater o llogatera signant del contracte.
- b) Els habitatges amb protecció oficial de lloguer, en qualsevol de llurs modalitats, amb un llogater o llogatera que fa més de cinc anys que hi resideix. En el supòsit de venda d'aquest habitatge, el llogater o llogatera té dret preferent de compra.
 - c) Els habitatges de promoció pública la titularitat dels quals recupera l'Administració per via administrativa o civil. Es poden adjudicar en segones transmissions d'acord amb el procediment que la Llei 18/2007 i aquest Decret estableixen per a les adjudicacions públiques, tenint en compte les llistes d'espera.
 - d) Els habitatges que l'Administració obté per cessió o per altres vies singulars, o que provenen de programes especials dels plans d'habitatge.
 - e) Habitatges amb protecció oficial promoguts per les empreses per donar allotjament als seus treballadors.
 - f) Habitatges amb protecció oficial que siguin sol·licitats per entitats sense finalitat de lucre, la destinació dels quals sigui fer front a situacions d'emergència, en el marc de les prestacions que corresponen als serveis d'assistència i benestar socials.
 - g) Habitatges amb protecció oficial promoguts per entitats sense finalitat de lucre per destinar-los a allotjament de persones a les quals presten serveis de tutela i/o acompanyament social.
 - h) Habitatges per a afectats per actuacions urbanístiques que tinguin reconegut el dret al real·lotjament, en les operacions públiques de substitució d'habitatges o en actuacions d'execució del planejament urbanístic. Les singularitats i els requisits exigibles per a l'accés a aquests habitatges són objecte de regulació reglamentària específica.
2. Els habitatges amb protecció oficial relacionats a l'apartat anterior resten, en el seu cas, sotmesos a les normes concretes d'adjudicació que s'estableixin en les respectives promocions o processos específics d'adquisició.

Article 44

Adjudicació d'habitatges amb protecció oficial sobrants

1. S'entenen per habitatges amb protecció oficial sobrants els habitatges procedents de les promocions a que fa referència l'article 25, que no resultin adjudicats d'acord amb el procediment general d'adjudicació, per qualsevol circumstància.
2. En els termes dels apartats d) i e) de l'article 104 de la Llei 18/2007, els habitatges indicats a l'apartat anterior son adjudicats tenint en compte les llistes d'espera resultants de la primera adjudicació.
3. En defecte de membres integrants de la llista d'espera, o transcorregut el seu període de vigència, i en el supòsit d'habitatges que, havent estat ocupats per qualsevol títol, deixin d'estar-ho per qualsevol causa, la Secretaria d'Habitatge, en un marc de col·laboració i coordinació amb els ens locals competents, pot efectuar una convocatòria agrupada d'aquests habitatges i integrar-hi els pertanyents a diversos àmbits territorials de demanda. També es poden incorporar a un procediment general d'adjudicació, en els termes recollits a l'article 31.

Secció cinquena

Segones transmissions

Article 45

Segones transmissions

1. S'entenen per segones i successives transmissions d'habitatges amb protecció oficial les produïdes dins el període de qualificació d'aquests, quan, després de la primera adjudicació en els termes dels articles anteriors, s'hagi de procedir a una nova adjudicació de l'habitatge.
2. Qualsevol habitatge amb protecció oficial, la disponibilitat sobre el qual hagi passat a una Administració actuant per qualsevol títol, pot ser adjudicat per aquesta per mitjà del mecanisme de les llistes d'espera previst a l'article 37.3, prèvia la seva adscripció a la tipologia que correspongui. En l'adscripció de l'habitatge a una determinada tipologia s'han de tenir en compte les seves característiques i la demanda social existent a la zona.
3. L'Administració actuant també pot portar a terme les segones adjudicacions mitjançant la incorporació dels corresponents habitatges a un procediment general d'adjudicació en els termes recollits a l'article 31.
4. Les cooperatives gaudeixen d'un dret preferent de tanteig per poder oferir als socis expectants els habitatges que promouen i que són objecte de segones o successives transmissions. Aquest dret s'exerceix dins els terminis i condicions establerts a l'article 109.1 de la Llei 18/2002, de cooperatives.

Article 46

Exercici del dret d'opció

1. Quan el titular legítim d'un dret real sobre l'habitatge amb protecció oficial vulgui transmetre'l, ha de comunicar formalment al Departament competent en matèria d'habitatge el seu interès, i acompanyar aquesta comunicació de la documentació següent:
 - a) Identificació del titular del dret a transmetre, si s'escau.
 - b) Dret objecte de transmissió.
 - c) Adreça i identificació, tant física com jurídica, de l'immoble sobre el que s'ostenta el dret.
 - d) Condicions econòmiques i jurídiques proposades per a la transmissió.
 - e) Cèdula d'habitabilitat o certificació equivalent, acreditativa del fet que l'habitatge es conserva en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb les prescripcions legals reguladores del deure de conservació i rehabilitació.
2. Dins el termini màxim de dos mesos des de la comunicació indicada al paràgraf anterior, el Departament competent en matèria d'habitatge ha d'iniciar les consultes interadministratives previstes a l'article 90 de la Llei 18/2007 per tal de concretar els interessos públics de l'ens local i de l'Administració de la Generalitat en relació amb l'eventual exercici del dret d'adquisició preferent sobre l'habitatge objecte de transmissió. En el mateix termini màxim, examina la documentació aportada, les condicions físiques de l'habitatge i totes les circumstàncies i condicions que es considerin adequades per fixar el preu de transmissió del dret i les condicions de venda, amb ponderació del temps transcorregut entre la qualificació definitiva i la

venta, els índexs públics i objectius de preus de consum, l'estat de conservació i, si s'escau, les millores realitzades o la manca de conservació que puguin implicar un increment o una disminució del valor.

3. Finalitzada la tramitació indicada a l'apartat precedent, el Departament competent comunica a la persona interessada les condicions d'autorització de la transmissió, l'acceptació de les quals l'habilita per procedir a la transmissió del dret de què es tracti. A partir d'aquesta acceptació, l'Administració disposa d'un mes per exercir el dret d'opció o, si s'escau, autoritzar la transmissió i incloure l'habitatge en un procediment general d'adjudicació, en qualsevol dels termes indicats a l'article 45, o, si s'escau, en la convocatòria agrupada prevista a l'article 44.3, i prosseguir la tramitació segons les prescripcions establertes en aquest Decret fins l'adjudicació final.

4. Transcorregut aquest termini sense que l'administració hagi ofert un comprador al titular de l'habitatge que el vol transmetre, aquest pot vendre'l lliurement a alguna persona que estigui inscrita en el Registre.

5. S'exceptuen del procediment establert en aquest article, en els termes recollits a l'article 88.3 de la Llei 18/2007:

- a) Les transmissions gratuïtes inter vivos a favor d'ascendents i descendents, del cònjuge o la cònjuge, o entre els membres de la parella estable.
- b) Les transmissions per causa de mort
- c) Les transmissions produïdes en procediments judicials.

En els casos indicats, és suficient per a autoritzar la transmissió la comunicació, amb la seva documentació adjunta, prevista a l'apartat primer d'aquest article, a la qual caldrà afegir la causa al·legada per a la transmissió.

Article 47

Retracte

1. El Departament competent en matèria d'habitatge exerceix el dret de retracte en els casos de transmissions d'habitatges de protecció oficial, efectuats amb conculcació dels instruments de control relacionats a l'article 86 de la Llei 18/2007, i en els casos previstos a l'article 91.1 de la mateixa norma.

2. Un cop fixats el preu de l'habitatge i les condicions d'adquisició en els termes de l'apartat segon de l'article anterior, l'Administració comunica a la persona interessada la seva decisió i incorpora l'habitatge a un procés d'adjudicació, en els termes establerts a l'apartat 3 de l'article precedent. La persona que resulti adjudicatària és la beneficiària del retracte i a ella correspon el compliment de les condicions econòmiques i de qualsevol altre tipus establertes per a la transmissió.

Disposicions addicionals

Primera

Fitxers

1. Els fitxers corresponents al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya se subjecten a la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, i al Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament que la desenvolupa, a la Llei 5/2002, de 19 d'abril, de l'Agència Catalana de Protecció de Dades, i a la resta de normativa

d'aplicació.

2. La Secretaria d'Habitatge és la responsable del fitxer del registre de l'Administració de la Generalitat i del fitxer mínim comú, i ha d'adoptar les mesures tècniques, de gestió i organitzatives necessàries per tal de garantir la confidencialitat, la seguretat i la integritat de les dades, així com totes les mesures necessàries destinades a fer efectius els drets de les persones afectades reconeguts a la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, i la resta de normativa d'aplicació.

3. Amb anterioritat a la data d'inici d'activitats del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, la Secretaria d'Habitatge, com a responsable dels fitxers indicats, realitza les oportunes gestions davant l'Agència Catalana de Protecció de Dades per a la seva inscripció, d'acord amb les prescripcions establertes a l'apartat primer d'aquesta disposició.

Segona

Constitució de la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit

La Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit prevista a l'article 97 de la Llei del dret a l'habitatge es constituirà en el termini d'un mes a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret. Amb aquesta finalitat i prèvies les consultes pertinents, la persona titular del Departament competent en matèria d'habitatge procedirà al nomenament del president, vocals i secretari i dels respectius suplents. La Secretaria d'Habitatge assignarà a la Comissió els mitjans materials i personals necessaris per al seu adequat funcionament.

Tercera

Inici d'activitats del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya

Mitjançant ordre de la persona titular del Departament competent en matèria d'habitatge es fixarà la data d'inici d'activitats del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, la qual coincidirà amb la del Registre de Sol·licitants de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. L'Ordre relacionarà els Registres Municipals de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial existents en aquesta data.

Disposició transitòria única

Promocions pendents d'adjudicació

1. Els procediments d'adjudicació pendents de resolució abans de la data d'inici d'activitats del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya continuaran regint-se per la normativa anterior que els sigui d'aplicació. Els convenis signats pels corresponents organismes de la Generalitat o per les seves empreses públiques seguiran en vigor fins la seva total execució.
2. Als efectes previstos al punt anterior, s'entendran per procediments d'adjudicació pendents els relatius a promocions que hagin obtingut la seva qualificació provisional

abans de l'entrada en vigor del present Decret i no hagin estat adjudicats en aquesta data.

Disposició derogatòria única

Queden derogades totes les disposicions de rang igual o inferior a aquest Decret que s'oposin a les prescripcions que conté. En particular, resten derogats el Decret 195/2001, de 10 de juliol, sobre el procediment d'adjudicació d'habitatges promoguts per la Generalitat de Catalunya, i el Decret 79/2007, de 27 de març, sobre adjudicació d'habitatges promoguts per la Generalitat de Catalunya i qualificats de promoció pública, en segones i posteriors adjudicacions

Disposició final única

Entrada en vigor

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

DECRET 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

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

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

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

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

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

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

A l'agreujament de la situació econòmica general, s'hi ha d'afegir un canvi en el marc legal de la política d'habitatge estatal que redueix les línies clàssiques de foment compartides amb les comunitats autònomes. Així, el Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, que regula el Pla estatal de foment al lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016, no preveu línies de foment

de l'habitatge protegit de nova construcció, ni cap sistema de finançament de la rehabilitació d'habitatges, i es redueixen els àmbits i les previsions pressupostàries d'altres línies com la rehabilitació o els ajuts a llogaters a la mínima expressió. Per aquesta raó aquest Decret preveu que, si s'escau, els ajuts previstos en el Pla estatal es desenvolupin directament i independentment dels que es regulen aquí, d'acord amb els termes que s'estableixin en el necessari conveni interadministratiu de col·laboració.

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

Priorització dels programes socials

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

Dos grans eixos d'actuació

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

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

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

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

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

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

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

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

La segona secció es refereix al programa d'ajuts per al pagament de l'habitatge, que es desplega per mitjà del sistema de les prestacions per al pagament del lloguer, del sistema de prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials i del sistema d'ajuts implícits per al cas de persones usuàries d'habitatges del parc públic de lloguer de la Generalitat de Catalunya.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La segona secció regula el procediment de qualificació dels habitatges amb protecció oficial, en la fase inicial de qualificació provisional i en la fase final de qualificació definitiva. Amb la finalitat de desplegar el mandat de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que preveu regular el sistema de les qualificacions dels habitatges protegits i de respectar el principi de seguretat jurídica en la tramitació de les qualificacions, s'ha optat per continuar amb el sistema habitual dels plans d'habitatge on s'ha regulat el procediment per a l'atorgament de qualificacions provisionals i definitives en la mateixa disposició en la qual s'estableixen les mesures i els ajuts del Pla.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vist l'acord de la Comissió de Govern Local de Catalunya i el dictamen emès pel Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya;

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

Decreto:

Capítol 1

Disposicions generals

Article 1

Objecte i instrumentació del Pla

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

2. Els ajuts previstos en aquest Decret s'instrumenten mitjançant bases reguladores de subvencions i convocatòries periòdiques d'ajuts, subvencions o prestacions, que

desenvolupen els programes que es detallen a l'article 2, llevat dels supòsits en què es preveu l'atorgament directe d'ajuts o prestacions.

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

Article 2

Programes del Pla i actuacions susceptibles de ser protegides

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

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

3. El programa social d'habitatge inclou les actuacions següents:

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

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

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

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

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

6. Altres mesures connexes i complementàries:

- a) Suport a les oficines locals d'habitatge i borses de mediació per al lloguer social.
- b) Règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges conegut amb la denominació d'Avalloguer.
- c) El servei d'assessorament sobre el deute hipotecari conegut amb la denominació d'Ofideute.
- d) La Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.

Article 3

Àmbits geogràfics

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

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

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

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

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

La relació dels municipis inclosos en aquestes àrees s'indica a l'annex.

Article 4

Ingressos de les persones sol·licitants

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

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

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

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

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

Coeficient U (ubicació)

Zona A: 0,75.

Zona B: 0,80.

Zona C: 0,85.

Zona D: 1.

Coeficient C (composició unitat)

1 membre: 1.

2 membres: 0,97.

3 membres: 0,93.

4 membres o més: 0,90.

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

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

Article 5

Els ajuts establerts en el Pla

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 6

Reconeixement dels ajuts establerts en el Pla

El procediment per a l'atorgament de les subvencions que estableix aquest Pla és determinarà en les bases reguladores que han de desplegar i concretar les línies que preveu aquest Decret.

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

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

Article 7

Ajuts de plans estatals d'habitatge

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

Capítol 2

Els programes socials d'habitatge

Secció 1

Disposicions generals

Article 8

Els programes socials d'habitatge

Els programes socials d'habitatge inclouen les actuacions següents:

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

Article 9

Finalitats

Els programes socials d'habitatge tenen per finalitat:

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

Article 10

Condicions dels habitatges i de les persones o entitats destinatàries

1. Els habitatges als quals es pot accedir a través dels programes socials que estableix aquest capítol poden ser nous o existents, del mercat lliure o amb protecció oficial i han de tenir cèdula d'habitabilitat o estar en condicions d'obtenir-la.
2. Condicions de les persones o entitats sense ànim de lucre destinatàries:
 - a) Les persones que sol·licitin els ajuts d'aquests programes han de tenir els ingressos, els requisits i les condicions específiques que s'estableixen en les diferents convocatòries. En qualsevol cas, no poden tenir ingressos superiors a 2,35 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), excepte en el programa de mediació en el lloguer social.
 - b) Als efectes de l'atorgament d'aquests ajuts, als ingressos que s'estableixen a l'article 4 d'aquest Decret caldrà afegir-hi els ingressos o les pensions exempts de tributació que pugui tenir la persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència.
 - c) Les entitats sense ànim de lucre i les cooperatives que tenen reconeguda la condició d'entitat sense ànim de lucre que optin als ajuts establerts en aquest capítol han de tenir entre les seves finalitats l'atenció a les persones amb problemàtiques especials d'habitatge, i dedicar-se de manera prioritària a buscar solucions per cobrir necessitats socials relacionades amb l'habitatge.
 - d) S'entén per persones amb problemàtiques especials d'habitatge les que es troben en situació de risc d'exclusió social per una possible pèrdua de l'habitatge que ocupen a causa de greus dificultats en el pagament de l'habitatge o amb dificultat d'accés al mercat residencial per motius de salut, socials o econòmics.
 - e) Els habitatges destinats a la mediació per al lloguer social s'assignen a persones que estan inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial d'acord amb el que preveu l'article 69.6 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Secció 2

Els ajuts per al pagament de l'habitatge

Article 11

Objecte i finalitat dels ajuts

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

2. Els ajuts poden adoptar les modalitats següents:

a) Prestacions per al pagament del lloguer.

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

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

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

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

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

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

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

7. La gestió dels ajuts per al pagament de l'habitatge ha de tenir en compte la perspectiva de gènere i els drets de les dones, així com les dificultats específiques d'accés a l'habitatge de les persones joves.

Article 12

Caràcter de les prestacions al lloguer

1. Les característiques de les prestacions per al pagament del lloguer i de les prestacions d'urgència especial són les que defineix l'article 72 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
2. Les persones que sol·licitin les prestacions que preveu l'article 11.2.a) d'aquest Decret ho han de fer arollint-se a les convocatòries públiques periòdiques.
3. Les persones que sol·licitin les prestacions que preveu l'article 11.2.b) d'aquest Decret ho poden sol·licitar en el moment que en tinguin necessitat.

Article 13

Persones beneficiàries

1. Poden accedir als ajuts al pagament de l'habitatge les persones físiques que compleixen els requisits establerts a la normativa reguladora de les prestacions socials, titulars d'un contracte de lloguer d'un habitatge destinat a residència habitual i permanent, o d'un préstec hipotecari sobre l'habitatge destinat a la mateixa finalitat.
2. En les convocatòries d'ajuts i prestacions per al pagament del lloguer es prioritzen les situacions següents:
 - a) Persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un desnonament o d'una execució hipotecària.
 - b) Persones que viuen en habitatges obtinguts mitjançant les borses de mediació per al lloguer social.
 - c) Persones amb més de 65 anys, famílies nombroses i monoparentals degudament acreditades amb el corresponent títol, les dones víctimes de violència familiar i masclista, joves de menys de 35 anys, especialment els joves extutelats, i persones amb risc d'exclusió social residencial que tinguin les condicions que es determinaran en les convocatòries respectives.
3. Igualment la convocatòria pot preveure ajuts al pagament del lloguer a persones adjudicatàries d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, incloent-hi els de titularitat d'entitats públiques no arollides als ajuts implícits, i que tinguin qualificació vigent.
4. No poden ser beneficiàries d'ajuts al pagament de l'habitatge les persones arrendatàries que tinguin parentiu amb les persones arrendadores, per vincle de matrimoni o una altra relació estable anàloga, per consanguinitat, adopció o afinitat, fins al segon grau. Aquesta prohibició es fa extensiva a qualsevol membre de la unitat de convivència. Aquest mateix criteri s'aplica a la relació entre la persona arrendadora i la persona arrendatària, quan la primera sigui una persona jurídica, respecte de qualsevol dels socis o partícips.
5. També estan excloses de les prestacions i dels ajuts al pagament del lloguer les persones que siguin propietàries d'un habitatge, llevat que no en disposin de l'ús i gaudi, excepte en els supòsits d'abandonament del domicili familiar per causa de violència masclista identificada per qualsevol dels mitjans que estableix la normativa vigent.

Article 14

Quantia dels ajuts

1. La quantia de les prestacions al lloguer es determina per la diferència entre el lloguer just i la renda de lloguer que s'està abonant, amb el límit màxim establert per una ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.
2. La quantia de la prestació d'urgència es determina en funció del deute acreditat amb el límit màxim establert per una resolució del president de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
3. La dotació i les característiques dels ajuts implícits es determinen per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Secció 3

La mediació per al lloguer social

Article 15

Objecte

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

La mediació per al lloguer social es pot desenvolupar mitjançant l'oferta de llogaters als propietaris d'habitatges desocupats i mitjançant el programa de cessió d'habitatges a l'Administració pública que és qui el lloga al destinatari final.

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

Article 16

La Xarxa de mediació per al lloguer social

1. El programa de mediació s'articula mitjançant les borses de mediació per al lloguer social que impulsen les administracions locals. El conjunt d'aquestes borses de mediació per al lloguer social constitueix la Xarxa de mediació per al lloguer social que dóna cobertura als diversos àmbits territorials de Catalunya.
2. Les administracions locals, mitjançant les borses de mediació per al lloguer social, actuen com a intermediadores entre les persones físiques o jurídiques propietàries i les llogateres, els donen confiança i garanteixen el cobrament i bon ús dels habitatges, negocien rendes de lloguer per sota del preu de mercat i cerquen el lloguer més adequat per a cada unitat de convivència que sol·licita l'habitatge.

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

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

5. Amb l'objectiu d'incrementar el nombre d'habitatges destinats a lloguer social, els professionals inscrits en el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya poden subministrar habitatges de propietat privada a la Xarxa de mediació, i rebre una subvenció per cada habitatge ofert i acceptat. El procediment de selecció dels beneficiaris s'efectuarà amb la prèvia convocatòria pública mitjançant el sistema de concurrència competitiva pública, i la concessió de les subvencions es farà en funció de les disponibilitats pressupostàries.

Article 17

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

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

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

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

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

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

Article 18

Contraprestacions per als propietaris dels habitatges

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

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

Article 19

Renda màxima a percebre

Les administracions locals que impulsen les borses de mediació per al lloguer social convenen amb els propietaris les rendes a cobrar. La renda màxima anual inicial a percebre serà:

- a) Si es tracta d'un habitatge lliure destinat a la mediació per al lloguer social, una renda per sota del preu de mercat. Si es tracta d'un habitatge cedit a l'Administració, la reducció de la renda ha de ser superior.
- b) Si es tracta d'un habitatge protegit, la que correspon al seu règim de protecció en la data del contracte i en la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i sempre sota els estàndards del mercat.

Article 20

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

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

Article 21

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

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

La mediació per al lloguer social mitjançant la cessió d'habitatges a l'Administració es regeix per les disposicions generals de la mediació per al lloguer social, amb les especialitats següents:

- a) El propietari cedeix amb un document de mandat l'administració de l'habitatge a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o a les borses, per un termini mínim equivalent al període mínim de durada del contracte d'arrendament establert en la legislació d'arrendaments urbans vigent, més un any.
- b) L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, o l'entitat que rep un habitatge en el marc del programa de cessió, pot cobrar un percentatge del cànon o renda pactat en concepte de despeses de gestió. Per a l'administració dels habitatges, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, o l'entitat receptora d'un habitatge, estan facultades per contractar empreses administradores especialitzades.
- c) No se satisfarà la renda mentre l'habitatge no estigui arrendat.
- d) L'Administració cessionària supedita l'admissió d'habitatges en cessió a la demanda de lloguer de la zona on estigui ubicat l'habitatge i al seu estat de conservació.

Secció 4

Els habitatges d'inserció

Article 22

Destinació

1. Els habitatges d'inserció es destinen a:

- a) Atendre persones que presenten problemes d'inserció i que requereixen una atenció especial, i seguiment i tutela especialitzats durant un període de temps.
- b) Atendre persones llogateres d'infrahabitatges o d'habitatges sobreocupats.

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

Article 23

La Xarxa d'habitatges d'inserció

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

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

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

Article 24

Condicions dels habitatges d'inserció

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

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

Article 25

Ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció

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

2. Poden accedir als mateixos ajuts els habitatges propietat d'entitats o empreses públiques, i que es destinin a persones que compleixin els requisits de l'article 22.2 d'aquest Decret.

Secció 5

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

Article 26

Definició i objecte de les actuacions

1. Les àrees de risc d'exclusió social o amb degradació urbana són aquelles que es configuren en determinades poblacions amb una elevada problemàtica social i

econòmica de les persones que hi resideixen, que comporten dificultats en les relacions veïnals i per a la cohesió dels barris.

2. En àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana es poden impulsar projectes i actuacions amb les finalitats següents:

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

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

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

Capítol 3

Programa de foment de la rehabilitació

Secció 1

Disposicions generals

Article 27

El programa de foment de la rehabilitació

El programa de foment de la rehabilitació té per objecte establir les actuacions susceptibles de rebre ajuts per al seu finançament, les modalitats dels ajuts, i les condicions i requisits per accedir-hi, sens perjudici de la concreció del procediment de concessió en les bases reguladores i en les convocatòries corresponents.

De conformitat amb l'article 35.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, aquest programa conté mesures específiques per fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges i d'edificis d'habitatges, per al període de vigència d'aquest Decret.

També incorpora el sistema de col·laboració entre les administracions per fomentar les actuacions de rehabilitació i conservació del parc immobiliari residencial, d'acord amb l'article 29 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 28

Actuacions

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

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

Article 29

Modalitats d'ajuts del programa de foment de la rehabilitació

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

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

Article 30

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

1. Condicions dels edificis d'habitatges i dels habitatges:

a) Els edificis d'habitatges i els habitatges han de tenir un mínim de 25 anys antiguitat, llevat dels casos d'intervencions urgents per risc imminent que afecti l'estabilitat global de l'edifici, les de millora de les condicions d'accessibilitat, la supressió de barreres arquitectòniques, l'adaptació interior dels habitatges per a persones amb mobilitat reduïda, o les de millora de la sostenibilitat i de l'eficiència energètica. La data de construcció s'acredita amb el certificat final d'obra, o qualsevol altre document que justifiqui l'antiguitat de l'edificació.

b) És edifici d'habitatges aquell en què el 70% de la seva superfície útil total, excloent-ne les superfícies de la planta baixa i sota rasant no destinades a habitatge, està destinada a habitatge.

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

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

a) Poden ser persones o entitats promotores de les actuacions de rehabilitació protegides totes les persones físiques, jurídiques i comunitats de propietaris d'edificis d'habitatges, amb títol de domini o qualsevol altre dret que els permeti realitzar les actuacions i complir les obligacions que estableixen la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i aquest Decret.

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

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

Article 31

Criteris de legalitat i coherència tècnica

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

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

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

Article 32

Requisits temporals

1. En la convocatòria dels ajuts s'ha de fixar el termini d'inici i d'execució de les obres protegides, així com el règim de pròrroga d'aquests terminis.
2. El termini d'execució de les obres no pot excedir els dos anys a comptar de la data de notificació de la resolució d'atorgament de la subvenció, llevat de les pròrrogues que es puguin atorgar de manera excepcional i per motius degudament justificats, amb caràcter previ al venciment.

Article 33

Garanties i límits

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

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

2. En cada convocatòria de subvencions es determinarà, si s'escau, si els habitatges d'un edifici que es rehabilita amb l'ajut públic s'han de destinar a domicili habitual i permanent, en quin percentatge i la forma d'acreditar-ho.
3. Els edificis i habitatges per als quals s'han concedit ajuts de rehabilitació no poden rebre nous ajuts per al mateix tipus d'actuació protegida, fins que hagin transcorregut 10 anys, a comptar a partir de la data de la resolució de concessió.

Article 34

Règim de compatibilitats dels ajuts a la rehabilitació

1. Els ajuts a les diferents actuacions de rehabilitació protegibles que estableix aquest Decret són compatibles entre si, i es poden acumular sempre que no superin els costos de les actuacions protegides.
2. Els ajuts per a la rehabilitació que estableix aquest Decret són compatibles amb els atorgats per altres administracions públiques dins dels seus àmbits competencials, sempre que no superin els costos de les actuacions protegides.

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

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

Secció 2

Mesures de foment a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges

Article 35

Objecte

1. Les mesures de foment a la rehabilitació d'edificis d'habitatge s'adrecen principalment a la rehabilitació de les patologies estructurals dels elements comuns dels edificis, la millora de la sostenibilitat i de l'eficiència energètica i de les condicions d'accessibilitat.

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

Article 36

Actuacions de caràcter prioritari i actuacions que es consideren excloses

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

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

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

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

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

Aquestes actuacions estan sotmeses al que estableix l'article 30.2.c) sobre els ingressos familiars dels sol·licitants d'ajuts.

3. No seran protegides les obres que impliquin el buidatge estructural o l'enderrocament de façanes, l'augment de volums, les ampliacions o subdivisions d'edificis o habitatges i les definides com a gran rehabilitació a l'article 3.h) de Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a més de les actuacions de rehabilitació que s'efectuïn conjuntament amb aquestes, llevat que un programa específic ho prevegi.

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

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

Article 37

Quantia i limitacions de les subvencions

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

Secció 3

Mesures de foment a la rehabilitació en les àrees de rehabilitació

Article 38

Objecte

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

Article 39

Àrees de conservació i rehabilitació

1. Amb la finalitat de fomentar les actuacions de rehabilitació dels edificis i habitatges d'una àrea de conservació i rehabilitació, delimitada d'acord amb el procediment que preveu l'article 36 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els municipis i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya poden subscriure convenis de

col·laboració amb la finalitat d'establir les condicions específiques de finançament i ajuts, així com els destinataris finals d'aquests, detallar els edificis d'habitatges i d'habitatges que formen part de l'actuació, si s'escau, i fixar el programa i el calendari d'execució de les actuacions a realitzar.

2. Per poder subscriure el conveni, tindran prioritat els municipis que hagin aprovat un pla local d'habitatge, que incideixi de manera específica sobre els àmbits en què cal promoure la rehabilitació, i entre aquests, els que justifiquin, en la memòria explicativa que preveu l'article 36.1.a) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la dificultat tècnica de les actuacions, l'envelliment i la degradació del parc d'habitatges i les dificultats residencials de les persones que hi viuen, per les seves circumstàncies socials i econòmiques.

Article 40

Programes específics de foment de la rehabilitació

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

2. La determinació dels ajuts dels programes específics es fixen en funció de les disponibilitats pressupostàries de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les dotacions per fer front als programes de foment de la rehabilitació. Aquests programes s'han d'acordar individualment amb els propietaris o llogaters dels habitatges afectats, mitjançant un conveni que inclogui el compromís de realitzar les obres de rehabilitació necessàries que permetin adaptar els seus habitatges a la normativa d'habitabilitat vigent.

Capítol 4

Programa d'habitatges amb protecció oficial

Secció 1

Els habitatges amb protecció oficial

Article 41

Habitatges amb protecció oficial

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

- a) Habitatges de nova construcció.
- b) Habitatges lliures acabats i no ocupats.
- c) Habitatges que provenen d'una edificació existent rehabilitada.

- d) Habitatges existents que compleixin les condicions previstes a l'article 44.
 - e) Places d'aparcament i trasters, com a annexos que es vinculen a l'habitatge. Aquesta vinculació haurà de constar en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.
2. El termini màxim de vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial és de trenta anys, sens perjudici del que s'estableix a l'article 47.
 3. La qualificació d'habitatge amb protecció oficial es pot atorgar a tots els habitatges o a habitatges individuals d'una edificació.

Article 42

Ajuts públics del programa

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

- a) Préstecs protegits per a la promoció i l'adquisició, concedits, si s'escau, per les entitats de crèdit en l'àmbit de convenis de col·laboració subscrits entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres.
- b) Subsidis de préstecs lliures o protegits amb entitats de crèdit que s'adhereixen al Pla, per a les persones o entitats promotores, o per a les persones compradores d'habitatges amb protecció oficial.
- c) Subvencions a les persones o entitats promotores, o a les persones compradores d'habitatges amb protecció oficial, d'acord amb les bases reguladores i mitjançant un procediment de concurrència pública.

Article 43

Modalitats de qualificació dels habitatges amb protecció oficial

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

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

Quan els habitatges es destinin a ser cedits en venda a persones amb ingressos familiars inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), els habitatges es poden qualificar de règim especial, per tal que les persones adquirents puguin gaudir, si s'escau, de beneficis fiscals previstos a la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.

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

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

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

Article 44

Característiques dels habitatges amb protecció oficial

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

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

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

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

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

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

3. La superfície màxima computable dels annexos que es vinculin a l'habitatge serà la següent:

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

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

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

Secció 2

Procediment de qualificació, termini, preus i rendes dels habitatges amb protecció oficial

Article 45

La qualificació provisional

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

- a) Acreditació de la personalitat de la persona o entitat promotora.
- b) Fotocòpia del DNI o NIF del sol·licitant en el cas que en la sol·licitud no s'autoritzi la consulta i la comprovació de les dades identificatives del sol·licitant i, si s'escau, de la representació que exerceix.
- c) Projecte bàsic, preferentment en format digital.
- d) Llicència municipal d'obres, en cas que en tingui.
- e) Certificat de l'ajuntament de la qualificació urbanística dels terrenys, on consti expressament si es tracta de sòl qualificat per a habitatge amb protecció oficial o per a habitatge lliure.
- f) Certificat del Registre de la Propietat conforme està lliure de càrregues i gravàmens que impedeixin l'edificació.
- g) En el cas que les persones o entitats promotores no siguin els propietaris o les propietàries del sòl, document acreditatiu de la disponibilitat dels terrenys per construir-hi.

2. Els òrgans competents de la Agència de l'Habitatge de Catalunya han d'emetre resolució sobre la sol·licitud de qualificació provisional en el termini de 30 dies hàbils des de la presentació, sempre que s'hagi presentat la documentació necessària. Transcorregut aquest termini sense que es dicti la resolució de concessió, la qualificació provisional es considera atorgada per silenci administratiu.

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

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

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

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

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

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

Article 46

La qualificació definitiva

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

- a) Llicència municipal d'obres, en cas de no haver-la presentat prèviament.
- b) Projecte d'execució final, que haurà de recollir amb exactitud totes les obres realitzades, preferentment en format digital.
- c) Certificat final d'obra i habitabilitat.
- d) Justificació d'haver inscrit l'escriptura de declaració d'obra nova en el Registre de la Propietat.

2. En el supòsit de sol·licitud de qualificació amb protecció oficial d'habitatges existents amb cèdula d'habitabilitat vigent d'acord amb la previsió de les lletres b), c) i d) de l'article 41, s'hi ha d'adjuntar la documentació següent:

- a) Fotocòpia del DNI o NIF del sol·licitant en el cas que en la sol·licitud no s'autoritzi la consulta i la comprovació de les dades identificatives del sol·licitant i, si s'escau, de la representació que exerceix.
- b) Certificat del Registre de la Propietat acreditatiu de la titularitat dels habitatges i de la inexistència de càrregues i gravàmens que n'impedeixin l'ús.
- c) Número d'identificació de les cèdules d'habitabilitat.
- d) Informe tècnic que acrediti la solidesa i el funcionament correcte de les instal·lacions generals de l'edifici on està ubicat l'habitatge.
- e) Informe tècnic que acrediti la superfície útil dels habitatges, que distingeixi la interior de l'exterior; de les habitacions i dels annexos.
- f) Plànol de la distribució interior dels habitatges, i de la planta d'accés.
- g) Fotografia de la façana.

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

4. Els òrgans competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya han de resoldre sobre la sol·licitud de qualificació definitiva en el termini de 30 dies hàbils des de la presentació, sempre que s'hagi presentat la documentació necessària. Transcorregut aquest termini sense que es dicti la resolució de concessió, la qualificació definitiva es considera atorgada per silenci administratiu.

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

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

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

Article 47

Termini de vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial

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

Trenta anys en el cas de promocions en sòl de reserva urbanística de destinació a habitatge protegit i si s'obtenen ajuts directes.

Deu anys en el cas de promocions en sòls sense reserva urbanística de destinació a habitatge protegit i sense obtenir ajuts directes.

Vint anys en la resta de supòsits.

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

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

3. Els habitatges amb protecció oficial no es poden desqualificar a petició dels propietaris adquirents dels habitatges en tot el període de protecció. En el supòsit de promocions executades en sòls no qualificats urbanísticament amb destinació a

habitatge amb protecció oficial, és d'aplicació el que preveu l'article 78.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 48

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

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

Article 49

Renda màxima dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer

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

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

El coeficient reductor a aplicar, i la concreció de les quanties de les rendes inicials màximes per metre quadrat de superfície útil, per a cadascuna de les modalitats previstes a l'article 43, es determinen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

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

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

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

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

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

Article 50

Preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial

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

El percentatge a aplicar, i la concreció dels preus màxims de venda per metre quadrat de superfície útil, per a cadascuna de les modalitats que preveu l'article 43, es determinen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

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

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

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

Article 51

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

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

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

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

Article 52

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

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

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

Secció 3

Règim jurídic i condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Article 53

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

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

Article 54

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

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

a) La propietat compartida, d'acord amb la definició que conté l'article 71 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

b) El dret de superfície i altres tipus de propietat de caràcter temporal.

c) La cessió d'ús. Als efectes d'aquest Decret, es considera cessió d'ús la que efectua una cooperativa de cessió d'ús als seus associats.

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

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

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

b) Si l'habitatge està qualificat de preu concertat, l'increment serà del 15%.

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

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

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

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

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

Article 55

Condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial

1. Per accedir a un habitatge amb protecció oficial s'han de complir les condicions d'ingressos que estableix l'article 43.1 per a cada modalitat, i també les següents:

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

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

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

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

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

Article 56

Destinació i ocupació dels habitatges amb protecció oficial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 57

El visat dels contractes

1. D'acord amb el que disposa l'article 85 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els actes i els contractes de transmissió i cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial i les escriptures de declaració d'obra nova, en el cas de les persones o entitats promotores per a ús propi, han de ser visats pels òrgans competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

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

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

El número d'expedient de concessió de la protecció oficial, la modalitat de protecció, i el termini de durada de la qualificació.

El preu de venda, la renda inicial màxima o el cànon previst.

Que es compleixen o es compliran les condicions de destinació, i qualsevol altra que sigui exigible, en el moment de la transmissió.

La prohibició de llogar o rellogar l'habitatge, excepte en els supòsits expressament establerts per la normativa vigent.

En el supòsit de transmissió de la propietat, s'ha d'indicar la subjecció als drets d'adquisició preferent de l'Administració.

En el supòsit de transmissió de la propietat, s'ha d'establir com a requisit de validesa del contracte la inscripció de la qualificació definitiva en el Registre de la Propietat.

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

Secció 4

Allotjaments col·lectius protegits

Article 58

Definició i característiques dels allotjaments col·lectius protegits

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

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

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

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

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

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

d) Ser promoguts sempre amb un conveni previ, que s'haurà de concertar entre les promotores o gestores, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'ajuntament corresponent. En el conveni es determinaran les condicions d'accés, règim d'ús, durada dels contractes de lloguer, i els criteris, sistema i control de l'adjudicació dels

allotjaments. En el conveni es pot establir que per a la prestació de serveis especials o assistencials es puguin cobrar quanties addicionals a la renda, sense que en cap cas la quantia total a abonar per l'usuari superi la renda inicial màxima prevista per als habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer de preu concertat.

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

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

Article 59

Ajuts a la promoció d'allotjaments col·lectius protegits

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

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

Capítol 5

Altres mesures connexes i complementàries

Secció 1

La col·laboració de les oficines locals d'habitatge i de les borses de mediació per al lloguer social

Article 60

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

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

2. Les borses de mediació per al lloguer social són serveis que es presten des de les administracions locals en el marc dels programes socials d'habitatge i tenen com a objectiu principal l'increment del lloguer social mitjançant la disposició d'habitatges desocupats per destinar-los a aquesta finalitat.

3. Per assegurar la màxima cobertura territorial en la prestació dels serveis i ajuts que preveu aquest Decret, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot subscriure convenis relatius a les oficines locals d'habitatge d'àmbit municipal, supramunicipal o comarcal,

amb els ajuntaments, consorcis municipals, consells comarcals o altres entitats locals que s'uneixin per concentrar serveis i simplificar estructures administratives.

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

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

6. Les borses de mediació per al lloguer social s'han de coordinar amb els serveis de l'oficina local d'habitatge de la mateixa localitat, amb la finalitat de facilitar la integració dels serveis d'habitatge en una sola estructura organitzativa per racionalitzar la despesa i evitar duplicitats.

7. Els serveis de mediació en l'habitatge per a joves de la Xarxa nacional d'emancipació juvenil han de prestar-se juntament amb els de les borses de mediació. La concreció de les condicions d'aquesta integració s'ha d'establir mitjançant un conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el departament competent en matèria de joventut.

Article 61

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

Són condicions per al funcionament d'una oficina local d'habitatge o d'una borsa de mediació per al lloguer social, en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, les següents:

a) Donar servei a un àmbit d'actuació que disposi d'una població superior als 10.000 habitants, tret que estigui situada en una capital de comarca o en una localitat allunyada dels serveis territorials de l'Agència de l'Habitatge en més de 75 kilòmetres.

b) Designar una persona responsable per coordinar les actuacions del personal adscrit a l'oficina i les relacions amb els serveis de la Generalitat competents en les matèries encomanades. També cal disposar de prou personal tècnic i administratiu per realitzar les tasques d'atenció ciutadana i per a la gestió de tràmits i serveis.

c) Justificar la necessitat i l'oportunitat de constituir l'oficina, sobre la base d'una demanda real dels serveis d'habitatge i del desenvolupament dels programes del Pla que regula aquest Decret, en la localitat i àmbit d'actuació.

d) No es pot formalitzar un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per iniciar una nova oficina local d'habitatge o borsa de mediació, quan ja hi hagi una altra oficina de l'Administració local que presti aquests serveis en la mateixa localitat.

Article 62

Modalitats de convenis

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

1. Conveni de col·laboració en la informació ciutadana

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

S'entén que aquestes funcions són les que corresponen a una unitat d'atenció ciutadana i que inclouen: el registre d'entrada de les sol·licituds relatives als programes i línies d'ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya; la comprovació i revisió de la documentació i la informació als sol·licitants dels requeriments o deficiències documentals; el trasllat de les sol·licituds i documents als serveis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya; l'atenció ciutadana en les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial; l'assessorament en el deute hipotecari i altres problemàtiques generades per la pèrdua de l'habitatge.

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

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

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

Les funcions principals que inclou aquest conveni són, a més de les que s'enumeren a l'apartat anterior, les següents:

a) La gestió d'activitats i serveis d'àmbit tècnic, com són la tramitació de sol·licituds i la inspecció tècnica d'expedients de cèdules d'habitabilitat; el seguiment dels informes tècnics per al coneixement de l'estat d'edificis d'ús residencial i d'habitatges; la gestió de sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, i d'altres derivats dels programes per a la rehabilitació i la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges.

b) La gestió d'activitats i serveis d'àmbit social, com són la tramitació d'expedients de prestacions de caràcter especial i urgent per al pagament de l'habitatge; la tramitació de prestacions per al pagament de lloguers, i d'altres derivats dels programes socials d'habitatge.

c) Les inscripcions en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, únicament en els casos en què l'ajuntament disposi d'un Registre d'habitatges

protegits, propi i reconegut; i d'altres derivats dels programes per a la promoció i l'accés als habitatges amb protecció oficial.

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

Aquesta modalitat de convenis es pot formalitzar amb les administracions locals que gestionen una borsa de mediació per al lloguer social. El contingut del conveni ha d'incloure els ajuts dels programes de mediació que es regulen al capítol 2, amb la finalitat de fomentar les actuacions relatives a la gestió i tràmits que comporta la mediació per al lloguer social d'habitatges.

Les aportacions per gestionar els expedients de mediació que finalitzin amb la contractació d'un lloguer social, conforme amb l'article 16.4 es faran d'acord amb les determinacions que s'estableixin en el conveni en funció de les disponibilitats pressupostàries de cada exercici.

Article 63

Formalització i execució dels convenis

1. Per a la formalització del conveni, l'Administració local ha de presentar una sol·licitud acompanyada d'una memòria explicativa on es justifiqui la necessitat de constitució o, si s'escau, el manteniment de l'oficina local d'habitatge, l'estructura i el personal de què disposa, així com els serveis i activitats que assumirà, per tal de poder valorar-ne l'oportunitat.

La signatura del conveni suposa el compromís de col·laboració entre l'Administració local i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per al funcionament de l'oficina i la posada en marxa de les gestions que, si s'escau, se li hagin encomanat.

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

En tot cas, les tasques de gestió de sol·licituds, d'avaluació i d'inspecció tècnica han de ser coordinades pels òrgans competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La Direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'establir el sistema de seguiment de les actuacions de les oficines locals d'habitatge i ha de vetllar per implementar mecanismes de coordinació i de seguiment de l'activitat de les oficines locals d'habitatge i de les borses de mediació per al lloguer social en els diferents àmbits territorials, en els termes que estableix l'article 60.

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

Article 64

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

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

2. Els convenis relatius al programa de mediació per al lloguer social també han d'establir l'import màxim que es pot destinar anualment al pagament de les quantitats esmentades a l'article 16.4. Aquesta aportació màxima només es pot incrementar en funció de les disponibilitats pressupostàries per al cas que estigui justificada una activitat de la borsa de mediació superior a la prevista inicialment.

Article 65

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

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

2. Per al manteniment i la continuïtat de la col·laboració s'han de valorar el nombre de serveis prestats i les activitats realitzades, les potencialitats de continuïtat i creixement, i també els nivells de qualitat oferta a la ciutadania.

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

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

Secció 2

Règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges

Article 66

Objecte

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

Article 67

Característiques del règim de cobertures

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

2. En el supòsit d'habitatges amb protecció oficial que es destinin a lloguer, o quan els habitatges es destinin als programes de mediació, de cessió o al programa d'inserció, la cobertura de tres mesos s'amplia fins als sis mesos, i dins de la cobertura es poden incloure mensualitats de renda impagades abans de la interposició de la demanda.

En el supòsit d'habitatges amb protecció oficial que se cedeixen a través de la propietat compartida, les quanties que s'abonin com a contraprestació econòmica per a la part no transmesa, d'acord amb el que preveu l'article 54.3, gaudeixen de la mateixa cobertura.

Article 68

Requisits

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

a) Que la renda mensual pactada no superi la quantia màxima que estableixi el conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge, tenint en compte la situació dels preus en cada àmbit territorial.

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

c) Haver dipositat, en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes, dins del termini que fixa l'article 3.1 de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes, el contracte íntegre de lloguer amb els seus annexos, el document de compromís que s'esmenta a l'article 69.1 i la fiança descrita a l'apartat anterior.

Article 69

Accés a l'Avalloguer

1. Per accedir a l'Avalloguer cal que, a més de complir els requisits que descriu l'article 68, la persona arrendadora i l'arrendatària subscriuguin el document de compromís d'acord amb el model que es facilitarà al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i al web de l'Institut Català del Sòl.
2. La submissió al règim de l'Avalloguer implica que la persona arrendatària es compromet a reintegrar a l'Administració de la Generalitat de Catalunya, en els termes i les condicions que preveu la normativa de recaptació, les quantitats que aquesta eventualment hagi satisfet a la persona arrendadora.
3. L'òrgan gestor de l'Avalloguer, un cop aportada la documentació que descriu l'article 68.c), inscrit el contracte en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes, i comprovat que compleix els requisits que preveuen els apartats a) i b) de l'article 68, notificarà a les persones interessades que s'ha produït l'admissió al règim de l'Avalloguer. Malgrat no se n'hagi produït la notificació, la cobertura de l'Avalloguer és operativa sempre que es compleixin els requisits i les condicions establerts.
4. L'admissió al règim de l'Avalloguer implica que la persona arrendadora i l'arrendatària autoritzen l'organisme gestor de l'Avalloguer i eventualment els organismes de recaptació per a l'accés a les seves dades de caràcter personal i a les de naturalesa tributària per a totes les actuacions derivades d'aquest Decret.
5. No correspon reconèixer l'Avalloguer quan, en un termini de quatre anys, a comptar de la data de la sol·licitud per obtenir la compensació a què dóna dret l'Avalloguer, ja s'hagi fet efectiva aquesta compensació dues vegades en un mateix habitatge.

Article 70

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

1. És condició general per obtenir la compensació a què dóna dret l'Avalloguer que la persona arrendadora hagi instat i obtingut una sentència judicial de resolució de contracte i recuperació de l'habitatge, per manca de pagament de la renda. En el cas que tot i haver presentat aquesta demanda les parts arribin a un acord extrajudicial que comporti la recuperació de la possessió de l'habitatge pel propietari, l'Avalloguer també serà operatiu, com en el supòsit anterior, per les mensualitats impagades des de l'inici de l'acció judicial amb el límit de l'article 67.
2. La persona arrendadora que es trobi en la situació que descriu l'apartat anterior pot sol·licitar, en el termini màxim de sis mesos des de l'obtenció de la sentència o de l'acord extrajudicial, el cobrament de l'Avalloguer i acompanyar la sol·licitud amb la informació i documentació següents:
 - a) Número de registre del contracte de lloguer en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes.
 - b) Sentència de desnonament o acord extrajudicial aportat en el procediment judicial de desnonament per manca de pagament. que preveu l'apartat 1 d'aquest article, amb

l'acreditació que l'habitatge ha quedat lliure i a disposició de la persona arrendadora, per mitjà de diligència judicial.

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

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

3. A partir de la presentació de la sol·licitud, amb la documentació que indica l'apartat anterior, l'òrgan gestor de l'Avalloguer ha d'abonar a la persona arrendadora propietària la quantitat equivalent a l'import de les rendes no cobrades des de l'inici de l'acció judicial, amb el límit de l'article 67.

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

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

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

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

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

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

Article 71

Reintegrament

L'organisme gestor pot exercir les accions necessàries per al reintegrament dels imports que s'hagin abonat en concepte d'Avalloguer d'acord amb el que estableix aquest Decret, en els termes que preveu la normativa que regula el reintegrament d'imports deguts a l'Administració pública, atesa la naturalesa de deutes i crèdits de dret públic, amb la possibilitat d'ajornar o fraccionar el seu reintegrament.

Secció 3

Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari

Article 72

Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari

1. El servei d'assessorament sobre el deute hipotecari conegut amb la denominació d'Ofideute té com a finalitat donar suport i assessorament a les famílies amb problemes de pagament dels préstecs hipotecaris dels seus habitatges habituals i permanents, amb la finalitat de negociar una opció que permeti evitar l'exclusió residencial.
2. El servei d'Ofideute és gestionat directament per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o mitjançant un conveni de col·laboració amb les administracions locals, juntament amb aquestes.
3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya coordina el servei facilitant la formació, l'eina informàtica, la metodologia i la presentació de propostes a les entitats financeres per facilitar l'acord envers el ciutadà.

Secció 4

Meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials

Article 73

Meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials

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

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

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

Article 74

La Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya

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

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

Article 75

Consideració de situacions d'emergència econòmica i social

Es consideren situacions d'emergències econòmiques i socials els casos de risc de pèrdua de l'habitatge imminent o de risc d'exclusió residencial i, en concret, les situacions de persones sense llar d'acord amb l'article 3.m) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, les de dones que pateixen situacions de violència masclista, les de víctimes d'assetjament immobiliari, les persones amb discapacitats sobrevingudes, els canvis d'habitatge del mateix parc públic per necessitats econòmiques i socials, i els casos derivats d'entitats de la Xarxa d'habitatges d'inserció social o les demandes de les administracions locals en virtut de les disposicions dels articles 95.6 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Disposicions addicionals

Primera

Organisme gestor de l'Avalloguer

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

Segona

Bases i convocatòries

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'aprovar les bases de les subvencions i les convocatòries d'ajuts, subvencions i prestacions que preveu aquest Decret, en les quals han de constar les previsions del Text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, i la normativa bàsica estatal.

Tercera

Limitació pressupostària

Els ajuts que preveu aquest Decret s'atorguen en funció dels límits que imposin les disponibilitats pressupostàries de cada exercici i, quan es convoquin amb convocatòries públiques, resten condicionats a les dotacions de cada convocatòria.

Quarta

Consorcis d'habitatge

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

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

Cinquena

Preu màxim dels habitatges de protecció oficial de promoció pública

El preu màxim de venda dels habitatges de protecció oficial de promoció pública que preveu el capítol tercer del Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, es manté en la quantia de 758 euros per metre quadrat de superfície útil.

Sisena

Zones d'escassa demanda

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

Disposicions transitòries

Primera

Habitatges de compravenda pendents de transmissió

Els promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, poden sol·licitar modificar els terminis de durada de la protecció dels habitatges establerts a la qualificació definitiva, per adaptar-los a les previsions de l'article 47, sempre que encara no hagin estat transmesos pel promotor i quan els adquirents ja no tinguin accés als ajuts i les subsidiacions previstos a la normativa que els era d'aplicació segons la qualificació definitiva.

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

Segona

Habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer

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

Tercera

Sol·licituds de qualificació provisional pendents de resoldre

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

Quarta

Normativa d'aplicació a promocions qualificades provisionalment a l'emparedat del Decret 13/2010, de 2 de febrer

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

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

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

Cinquena

Preu del sòl destinat a habitatge protegit

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

Sisena

Zones geogràfiques

Mentre no s'aprovi l'ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, que preveu la disposició final tercera, lletra b), d'aquest Decret, en la qual es determinin les adscripcions de les comarques i municipis de Catalunya a cadascuna de les zones geogràfiques, es manté la distribució de municipis que estableix l'Ordre VIV/1952/2009, de 2 de juliol, per la qual es declaren els àmbits territorials de preu màxim superior per a l'any 2009, a l'efecte del Reial decret 2066/2009, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012.

Setena

Preus i rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial

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

Vuitena

Rendes mensuals pactades per als contractes amb garantia Avalloguer

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

Novena

Quanties màximes de les prestacions al lloguer

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

Disposicions derogatòries

1. Es deroguen el Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, i el Decret 171/2012, de 27 de desembre, pel qual es prorroga la seva vigència, sens perjudici de la seva aplicació en els supòsits que preveuen les disposicions transitòries.

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

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

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

Disposicions finals

Primera

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

Segona

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

Tercera

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

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

e) Establir la renda màxima dels contractes d'arrendament per poder accedir a l'Avalloguer que determina l'article 68.

Quarta

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

Annex

Àrees de demanda residencial forta i acreditada

Municipis

Badalona

Banyoles

Barberà del Vallès

Barcelona

Bisbal d'Empordà, la

Blanes

Calella

Cambrils

Canonja, la

Canovelles

Castellar del Vallès

Castelldefels

Castelló d'Empúries

Cerdanyola del Vallès

Cornellà de Llobregat

Esplugues de Llobregat

Figueres

Franqueses del Vallès, les

Gavà

Girona

Granollers

Hospitalet de Llobregat, l'
Igualada
Lleida
Lloret de Mar
Manlleu
Manresa
Martorell
Masnou, el
Mataró
Mollet del Vallès
Montcada i Reixac
Montgat
Montmeló
Montornès del Vallès
Olesa de Montserrat
Olot
Palafrugell
Parets del Vallès
Pineda de Mar
Prat de Llobregat, el
Reus
Ripollet
Roses
Rubí
Sabadell
Salou
Salt
Sant Adrià de Besòs
Sant Andreu de la Barca
Sant Boi de Llobregat
Sant Cugat del Vallès
Sant Feliu de Guíxols
Sant Feliu de Llobregat
Sant Joan Despí
Sant Just Desvern

Sant Pere de Ribes
Sant Quirze del Vallès
Sant Vicenç dels Horts
Santa Coloma de Gramenet
Santa Perpètua de Mogoda
Sitges
Tarragona
Terrassa
Tortosa
Valls
Vic
Viladecans
Vilafranca del Penedès
Vilanova i la Geltrú
Vilassar de Mar
Vila-seca

DECRET 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.

Preàmbul

L'apartat 1 de l'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge. En efecte, la lletra a) li atribueix la planificació, l'ordenació, la gestió, la inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial; la lletra b), l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat; la lletra f) li atribueix les normes sobre l'habitabilitat dels habitatges, i la lletra h), la normativa sobre conservació i manteniment dels habitatges i la seva aplicació.

El dret a un habitatge digne i adequat requereix la voluntat de conservar els edificis d'habitatges, i l'aplicació dels coneixements tècnics de què disposen els professionals per a aquesta finalitat. La intervenció de l'Administració no pot substituir l'activitat dels propietaris dels immobles que, segons el que prescriu l'article 30 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, han de conservar i rehabilitar els habitatges de manera que estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

Amb aquesta finalitat, la Llei del dret a l'habitatge regula la inspecció tècnica dels edificis d'habitatge i el llibre de l'edifici.

En relació amb la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, la Llei preveu que els informes d'inspecció s'han de lliurar a l'Administració per acreditar el compliment del deure d'haver passat la inspecció tècnica obligatòria i determinar si l'edifici és apte per a l'ús d'habitatge, i estableix l'obligació de lliurar als compradors el certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi de passar la inspecció tècnica. A més, la Llei considera com a infracció greu el fet de no disposar de l'informe tècnic quan aquest sigui exigible.

La Llei defineix el llibre de l'edifici com l'instrument d'informació de la vida de l'edifici que incorpora les característiques tècniques de les instal·lacions, dels serveis comuns, les qualitats i garanties, a més de les instruccions necessàries per a la conservació i el manteniment, i també les actuacions de rehabilitació o millora que cal tenir en compte per adaptar l'edifici i els habitatges a la normativa. D'acord amb la disposició addicional novena d'aquesta Llei, el Govern ha d'aprovar el Reglament del llibre de l'edifici.

Aquest Decret té com a principal objectiu fomentar la cultura del manteniment dels edificis d'habitatges i facilitar el coneixement de l'estat en què es troben, per tal que les persones propietàries i, en el seu cas, les comunitats de propietaris, puguin programar les actuacions i acordar l'aportació dels fons necessaris que cal adoptar, a curt i mitjà termini, per a la rehabilitació, la conservació i l'adequació dels habitatges als requeriments tècnics que regula la normativa vigent.

El Decret pren en consideració el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el seu desplegament reglamentari, en relació amb el deure de les persones propietàries de la conservació i la rehabilitació de les edificacions, i amb la competència dels ajuntaments per dictar ordres d'execució per fer complir el deure legal de conservació i rehabilitació.

El Decret també té en compte les disposicions de la Llei de l'Estat 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, sense per això oblidar que el marc competencial estatutari atorga aquestes competències a la Generalitat. És per això que alguns dels requisits del Decret són més exigents que el marc estatal, com per exemple, la caducitat de les inspeccions, o contràriament, tenen més flexibilitat, per no exigir en el moment de fer la inspecció tècnica de l'edifici la certificació energètica.

Una altra de les novetats del Decret és la inclusió dels habitatges unifamiliars, atès que s'ha evidenciat que aquesta tipologia d'habitatges té un nivell d'incidències alt en els nuclis antics.

Amb aquest Decret, l'Administració posa a disposició de les persones que tenen l'obligació de mantenir els edificis d'habitatges els instruments que n'han de facilitar el manteniment adequat. En concret, es regula la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges i la programació d'aquestes inspeccions. També es regula el llibre de l'edifici, que s'inicia amb els documents de què disposa l'edifici quan finalitza l'obra de construcció dels habitatges i que es va ampliant, al llarg de la vida de l'edifici, amb la informació que s'obté de les diverses intervencions o actuacions per al manteniment i la millora de l'habitabilitat.

La derogació del Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, i del Decret 206/1992, d'1 de setembre, que regula el contingut del llibre de l'edifici per als habitatges de nova construcció, es justifica per la necessitat d'actualitzar ambdues normatives, adaptar-les a les darreres modificacions de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i per desplegar les actuals exigències que requereix la conservació dels edificis d'habitatges, amb la col·laboració de les diverses administracions públiques que han de sumar esforços per a una mateixa finalitat, la de vetllar pel parc d'habitatges amb mesures que ajudin els propietaris individuals i les comunitats de propietaris a complir el deure de conservació i manteniment dels habitatges.

Aquest Decret s'estructura en cinc capítols, vint-i-set articles, quatre disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria, cinc disposicions finals i dos annexos.

El primer capítol conté les disposicions generals relatives a l'objecte, les definicions i l'àmbit d'aplicació.

El segon capítol regula la inspecció tècnica obligatòria dels edificis d'habitatges, els supòsits d'obligatorietat de la inspecció tècnica, les persones subjectes al deure de realitzar la inspecció tècnica, les conseqüències de l'incompliment del deure d'inspecció, la inspecció tècnica i el personal inspector, l'informe de la inspecció tècnica, la qualificació de les deficiències, les obligacions de la propietat posteriors a la recepció de l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges i la presentació a l'Administració de l'informe i de la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud.

El tercer capítol regula el certificat d'aptitud, l'emissió, la competència per a l'atorgament, la vigència i el lliurament a les persones adquirents.

El quart capítol regula la col·laboració i coordinació interadministrativa i amb les corporacions professionals de dret públic.

El cinquè capítol regula el llibre de l'edifici i s'estructura en dues seccions. La primera, regula el llibre de l'edifici dels habitatges de nova construcció que també s'aplica als

edificis d'habitatges que són el resultat d'una gran rehabilitació. La segona, regula el llibre de l'edifici dels habitatges existents, que s'inicia amb el document de la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) que regula aquest Decret.

El Decret conté quatre disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria dels decrets anteriors relatius a les inspeccions tècniques dels edificis i al llibre de l'edifici, cinc disposicions finals que estableixen la relació entre la cèdula d'habitabilitat i la inspecció tècnica dels edificis; la relació entre la cèdula d'habitabilitat dels habitatges i la inspecció tècnica dels edificis; la relació entre l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici (IITE) i altres informes normatius equivalents; l'actualització del llibre de l'edifici dels edificis que ja en disposen; facultats de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i competències dels ens locals per a la declaració de zones d'atenció especial.

Finalment, incorpora l'annex 1, que conté el Programa d'inspeccions tècniques dels edificis plurifamiliars i unifamiliars, i l'annex 2, que recull les prescripcions tècniques i l'estructura del llibre de l'edifici.

Vist el dictamen del Consell de Treball Econòmic i Social de Catalunya;

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

Decreto:

Capítol 1

Disposicions generals

Article 1

Objecte

Aquest Decret té per objecte fomentar la conservació, el manteniment i la rehabilitació i l'adequació funcional dels edificis d'habitatges mitjançant la regulació de la inspecció tècnica, l'aprovació del Programa d'inspeccions obligatòries i l'establiment del contingut del llibre de l'edifici, per als edificis d'habitatges d'obra nova o resultants d'una gran rehabilitació i per als edificis d'habitatges existents.

Article 2

Definicions

1. Inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (ITE): Acció d'examinar l'edifici, que duen a terme els professionals tècnics competents a qui els ha estat encarregada per la propietat de l'immoble, i que dóna lloc a l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges.

2. Informe de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (IITE): document que descriu les característiques generals de l'edifici, on s'ha de fer constar el seu estat de conservació, i les possibles deficiències aparents constructives o funcionals que poden afectar els elements comuns que s'indiquen en el model normalitzat d'informe, tot i que s'hi hagi d'accedir per zones d'ús privatiu, i la seva qualificació. També conté les propostes que s'aconsellen tècnicament per a la millora de la sostenibilitat, l'ecoeficiència, la funcionalitat i les condicions d'accessibilitat de l'edifici.

3. Certificat d'aptitud: document que emet l'Administració sobre la base de l'informe ITE presentat. En cap cas el certificat d'aptitud pressuposa l'adequació dels habitatges de l'edifici inspeccionat a la legalitat d'usos urbanístics ni al compliment de les condicions d'habitabilitat. El certificat d'aptitud haurà d'identificar l'edifici, indicar el període de vigència i les condicions que s'estableixen sobre aquesta segons les disposicions del present Decret.

4. Llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges: conjunt de documents o fitxers, sigui quin sigui el seu format, que donen informació sobre les característiques de l'edifici i doten la propietat de les instruccions d'ús i manteniment necessàries per allargar la vida útil de l'edifici i evitar-ne la degradació.

5. Zones d'atenció especial: àmbits d'un terme municipal que, per les característiques del subsòl, de l'entorn o de la tipologia de l'edificació segons el període constructiu, així com per les deficiències constructives generalitzades del parc d'habitatge construït, han de ser objecte d'un seguiment més exhaustiu per part de l'Administració.

Article 3

Àmbit d'aplicació

1. Aquest Decret és d'aplicació als edificis unifamiliars o plurifamiliars, on existeixi l'ús d'habitatge, sens perjudici que puguin contenir també altres usos diferents del residencial.

2. Aquest Decret no és d'aplicació als edificis unifamiliars on la seva edificació principal, excloses construccions auxiliars d'escassa entitat constructiva, estigui separada 1,5 metres o més de la via pública, de zones d'us públic i de les finques adjacents.

Capítol 2

La inspecció tècnica dels edificis d'habitatges

Article 4

Supòsits d'obligatorietat de la inspecció tècnica

1. La inspecció tècnica és obligatòria en la tipologia d'edificis descrita a l'article 3, i sempre que es compleixin qualssevol dels supòsits següents:

a) Si ho determina el Programa d'inspeccions tècniques obligatòries que consta en l'annex.

b) Si ho determinen els programes o les ordenances locals, que han de respectar com a mínim el que estableix aquest Decret, sens perjudici que puguin establir obligacions més estrictes. En aquests programes, els ens locals poden incloure zones d'atenció especial per a les quals sigui aconsellable establir uns terminis o condicions més exigents per passar les inspeccions tècniques obligatòries que es determinen a l'annex 1.

c) Si l'edifici o els habitatges de l'edifici s'han d'acollir a programes públics d'ajuts per al foment de la rehabilitació.

2. Resten exclosos de l'obligació d'inspecció tècnica els edificis d'habitatges sobre els quals s'hagi iniciat l'expedient de declaració de ruïna.

Article 5

Persones subjectes al deure de realitzar la inspecció tècnica

1. L'obligació de sotmetre els edificis d'habitatges a inspecció tècnica correspon a la propietat. També en els supòsits de propietat temporal o compartida. En el cas d'edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, aquesta obligació correspon a la comunitat de propietaris.

2. Les persones propietàries i les persones ocupants han de facilitar l'accés als habitatges i a les altres entitats de l'edifici en el moment de la inspecció, amb la finalitat de possibilitar la inspecció de l'edifici, segons les exigències que estableix l'ordenament jurídic.

3. El cost econòmic derivat de la inspecció tècnica és a càrrec de les persones obligades a la realització de la inspecció.

Article 6

Conseqüències de l'incompliment del deure d'inspecció

El fet de no disposar de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici en els supòsits en què sigui exigible pot comportar la imposició de multes coercitives i de sancions a les persones responsables segons el que preveu la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Article 7

La inspecció tècnica i el personal inspector

1. La inspecció tècnica dels edificis d'habitatges té per objecte determinar l'estat de l'edifici en el moment de la inspecció i orientar la propietat en les actuacions a realitzar per complir el deure de conservació, manteniment i rehabilitació. En cap cas té per objecte detectar vicis ocults.
2. La inspecció tècnica és visual i es fa, almenys, de les parts que consten en el model d'informe normalitzat, facilitat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb el contingut que determina el present Decret.
3. Cal dur a terme una inspecció tècnica per a cada edifici d'habitatges. En el cas d'immobles subjectes a un règim de propietat horitzontal complexa, es poden dur a terme tantes inspeccions tècniques com subcomunitats hi hagi, sempre que el conjunt d'inspeccions tècniques abasti tot l'edifici i els elements i les instal·lacions comunes entre edificis que conformen el conjunt complex. Els elements compartits amb les diferents subcomunitats han de constar en els informes de la inspecció de totes aquestes.
4. La inspecció tècnica dels edificis d'habitatges s'ha de dur a terme per una persona amb titulació habilitant acadèmica i professional com a projectista, director/a d'obra o director/a d'execució de l'obra en edificació residencial d'habitatges, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, que hagi contret i tingui en vigor l'assegurança de responsabilitat civil corresponent, i que no incorri en cap incompatibilitat, prohibició o inhabilitació per a l'exercici professional.
5. Els professionals tècnics de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i dels ens o administracions locals o d'altres administracions públiques que tinguin la titulació habilitant poden dur a terme la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges titularitat de les respectives administracions, sens perjudici que puguin realitzar inspeccions tècniques en altres edificis, d'acord amb les seves competències.

Article 8

L'informe de la inspecció tècnica

1. L'informe de la inspecció tècnica s'elabora d'acord amb el model normalitzat i el format que aprova l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquest model es pot obtenir al web corporatiu de la Generalitat de Catalunya i al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de facilitar l'elaboració dels informes i posar a disposició dels tècnics redactors les eines telemàtiques per a la confecció dels informes de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges d'acord amb els continguts que estableix aquest Decret.

2. El professional tècnic que emet l'informe de la inspecció tècnica s'ha d'ajustar als principis d'imparcialitat, objectivitat, independència i veracitat de les manifestacions que s'hi contenen.
3. L'informe de la inspecció tècnica ha de contenir les següents dades bàsiques:
 - a) La identificació de l'edifici.

- b) La identificació del personal tècnic.
 - c) Les característiques generals de l'edifici.
 - d) L'estat de conservació de l'edifici:
 - d.1) L'apreciació de les deficiències detectades.
 - d.2) La qualificació de les deficiències segons la classificació que preveu l'apartat 1 de l'article 9 i, en el cas de deficiències greus o molt greus, també ha d'incorporar el que preveu l'apartat 2 del mateix precepte.
4. L'informe també ha d'incloure amb caràcter obligatori:
- a) Les recomanacions necessàries per facilitar a la propietat el coneixement de les accions que, segons el parer dels tècnics, cal dur a terme per a un manteniment i conservació correctes de l'edifici, així com la periodicitat d'aquestes accions. Aquestes recomanacions han de formar part de les instruccions que conté el llibre de l'edifici.
 - b) Les recomanacions tècniques per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoeficiència de l'edifici, especialment quan aquestes puguin anar associades a la reparació de deficiències detectades durant la inspecció. Aquestes recomanacions no són substitutòries de l'obligació de disposar de la certificació energètica de l'edifici quan aquesta sigui preceptiva.
 - c) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, que identifiquin i recomanin les intervencions tècnicament viables que permetin assolir la millor adequació possible d'aquestes condicions, especialment quan les propostes puguin anar associades a la reparació de deficiències detectades durant la inspecció.
 - d) La declaració responsable del personal tècnic conforme té la qualificació professional exigible i sobre la veracitat de les dades que conté l'informe.
 - e) La declaració responsable conforme la persona tècnica que elabora l'informe disposa de l'assegurança de responsabilitat civil i que la manté vigent, i que no incorre en cap incompatibilitat, prohibició o inhabilitació per a l'exercici professional.
5. L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de quatre mesos a comptar de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Un cop finalitzat, es produeix la seva caducitat.

Article 9

Qualificació de les deficiències

1. L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges ha de detallar les deficiències detectades en l'edifici, i les ha de qualificar de la manera següent:
 - a) Deficiències molt greus: són les que, pel seu abast i gravetat, representen un risc imminent i generalitzat per a l'estabilitat de l'edifici i la seguretat de les persones i béns, i requereixen una intervenció immediata consistent en el desallotjament de l'edifici o l'adopció d'altres mesures de caràcter urgent i cautelar, que poden incloure l'execució d'obres o, en el seu cas, la declaració de ruïna de l'edifici.

b) Deficiències greus: són les que, per la seva incidència, representen un risc imminent per a l'estabilitat o la seguretat de determinats elements de l'edifici o greus problemes de salubritat, que pressuposin un risc per a la seguretat de les persones o béns, i que requereixen en una primera fase l'adopció de mesures cautelars i en una segona fase l'execució de les obres per a l'esmena d'aquestes deficiències.

c) Deficiències importants: són les que, tot i no representar en un principi un risc imminent ni per a l'estabilitat de l'edifici ni per a la seguretat de les persones, n'afecten la salubritat i funcionalitat, en haver-se constatat un procés gradual de pèrdua de les prestacions bàsiques originàries, que fa necessària una intervenció correctora que no pot quedar relegada a treballs de manteniment.

d) Deficiències lleus: són aquelles no incloses en els apartats anteriors, que fan necessària la realització de treballs de manteniment preventiu i/o corrector per evitar el seu agreujament, així com que puguin provocar l'aparició de noves deficiències.

2. En els casos en què el personal tècnic que fa la inspecció detecti l'existència de deficiències qualificades com a greus o molt greus, cal que comuniqui de manera immediata tant a la propietat com a l'ajuntament del municipi on es trobi l'edifici la situació de risc imminent, i en el seu cas, la proposta de mesures de seguretat cautelars i urgents a adoptar amb caràcter previ a l'execució de les obres, i el termini orientatiu per esmenar les deficiències. En el supòsit d'adopció de mesures urgents per risc imminent, la comunicació per part del personal tècnic a l'Administració no necessitarà el consentiment de la propietat.

3. Les deficiències greus i molt greus tenen la consideració de situacions de risc imminent per a la salut i la seguretat de les persones i les coses, i queden sotmeses també al que disposa la legislació urbanística.

En aquests casos, l'informe de la inspecció tècnica ha d'indicar si les mesures cautelars relatives a la seguretat de l'edifici han estat executades.

Article 10

Obligacions de la propietat posteriors a la recepció de l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges

Són obligacions de la propietat posteriors a la recepció de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici d'habitatges:

a) Presentar, directament o mitjançant un representant autoritzat, l'informe de la inspecció tècnica davant de l'Administració competent, d'acord amb el que preveu l'article 11.

b) Executar, de manera immediata i urgent, l'adopció de les mesures cautelars requerides en l'informe en el supòsit que no s'hagin executat anteriorment.

c) Aprovar un programa de rehabilitació en el termini màxim d'un any, quan aquest hagi recollit l'existència de deficiències en l'edifici. Constituir un fons de reserva específic per respondre a les despeses que es derivin de l'execució de les obres previstes en el programa, i executar les obres de rehabilitació previstes en el programa, que es podran realitzar per fases, prioritzant la reparació de les deficiències segons el grau de gravetat. Quan les deficiències apreciades tinguin la qualificació de greus o molt greus, el termini màxim per aprovar el programa de rehabilitació és de sis mesos.

Aquest programa de rehabilitació requereix la supervisió per part de professionals tècnics amb la capacitat i habilitació descrita a l'article 7.4, els quals faran les recomanacions oportunes.

d) Lliurar, a requeriment de les administracions, la documentació acreditativa de l'elaboració i la presentació de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici, així com de l'aprovació del programa de rehabilitació i el seu compliment.

Article 11

Presentació a l'Administració de l'informe de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges i la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud. El fitxer comú de les inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges.

1. L'informe de la inspecció tècnica de l'edifici junt amb la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud s'han de presentar davant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o de les administracions locals que hagin decidit emetre certificats d'aptitud, d'acord amb el que preveu l'article 13, preferentment per via telemàtica i, en el cas de l'informe, en el format que s'estableixi d'acord amb la disposició final quarta.

2. Als efectes de poder tenir coneixement de l'estat del parc d'habitatges i fer-ne el seguiment i d'assegurar un control públic eficient de les inspeccions tècniques, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de mantenir el fitxer comú d'inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges i facilitar-ne l'accés a les administracions locals.

Les dades de caràcter personal obtingudes han de ser tractades d'acord amb el que estableix la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, i la normativa de desplegament.

El fitxer comú dels informes d'inspecció tècnica també incorpora els certificats d'aptitud atorgats i la seva vigència.

Capítol 3

El certificat d'aptitud

Article 12

Emissió del certificat d'aptitud

1. El certificat d'aptitud s'emet un cop presentat l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici junt amb la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud i, un cop realitzada la revisió

administrativa de l'informe, s'emetrà el certificat d'aptitud. La notificació del certificat es farà a l'adreça que a aquests efectes s'indiqui en la sol·licitud.

L'Administració competent resoldrà la sol·licitud en el termini màxim de tres mesos des de la data de presentació amb l'emissió del certificat d'aptitud de l'edifici. En funció de les deficiències que constin en l'informe de la inspecció tècnica, el certificat d'aptitud s'emet com a:

- a) "Apte", si l'edifici no presenta deficiències.
- b) "Apte", si l'edifici presenta deficiències qualificades com a lleus.
- c) "Apte provisional", si l'edifici presenta deficiències qualificades com a importants.
- d) "Apte cautelament", si l'edifici presenta deficiències qualificades com a greus o molt greus, si bé amb les mesures cautelars executades que hagin resolt provisionalment les situacions de risc per a les persones i els béns.

- e) "Resolució denegatòria d'aptitud", si l'edifici presenta deficiències qualificades com a greus o molt greus sense les mesures cautelars executades. En aquest supòsit caldrà presentar una nova sol·licitud que acompanyi un nou IITE que acrediti que s'han executat les mesures cautelars, o l'execució de les obres per obtenir el certificat d'aptitud.

2. Si, en el termini de tres mesos des de la presentació de la sol·licitud amb l'informe de la inspecció tècnica degudament complimentat, no s'ha notificat una resolució expressa, la persona interessada pot entendre obtingut el certificat d'aptitud per silenci administratiu positiu, segons regula la normativa del procediment administratiu.

3. El certificat d'aptitud atorgat determina que l'edifici és apte per ser usat com a habitatge.

Així mateix, amb el certificat d'aptitud vigent el propietari o propietària pot acreditar que compleix el deure de conservació i rehabilitació dels supòsits previstos als apartats 1.a) i 1.b).

En els supòsits previstos a l'apartat 1.c) i 1.d), el certificat d'aptitud només acredita que la propietat compleix el deure de conservació i rehabilitació quan s'hagin realitzat les obres necessàries que hagin fet desaparèixer les deficiències qualificades com a greus, molt greus o importants. El certificat d'aptitud ha de contenir els advertiments necessaris per a l'execució de les obres, el compliment del deure de conservació, així com sobre la possible pèrdua de vigència del certificat.

4. En els supòsits d'informes de la inspecció tècnica que indiquin l'existència de deficiències greus o molt greus a l'edifici, per a l'emissió del certificat d'aptitud es

podrà requerir l'audiència prèvia de l'ajuntament corresponent, per un termini de dos mesos. Si transcorre aquest termini sense que l'Ajuntament hagi manifestat la seva oposició, s'entén que està conforme amb l'informe tècnic pel que fa a l'execució de les mesures cautelars. El tràmit d'audiència s'ha de fer telemàticament.

5. El certificat d'aptitud s'emet basat en la presumpció de veracitat de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici.

Article 13

Competència per atorgar el certificat d'aptitud

Són competents per atorgar el certificat d'aptitud:

1. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant els seus serveis d'habitatge en les diferents demarcacions del territori.
2. Les administracions locals en els supòsits que hagin aprovat programes o ordenances locals de conformitat amb l'article 28.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 14

Vigència del certificat d'aptitud

1. La data d'emissió de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici fixa l'inici del còmput de la vigència del certificat d'aptitud, que s'estableix d'acord amb els terminis següents:

En edificis d'habitatges sense deficiències o amb deficiències lleus és de deu anys.

En edificis d'habitatges amb deficiències importants és de sis anys, sens perjudici del compliment de les condicions establertes a l'apartat 2 d'aquest article.

En edificis d'habitatges amb deficiències greus o molt greus amb mesures cautelars executades, és de tres anys, sempre que aquestes mesures hagin resolt provisionalment les situacions de risc per a les persones i els béns i la propietat compleixi les condicions establertes a l'apartat 3.

2. En el supòsit de deficiències importants, la vigència del certificat d'aptitud queda condicionada al fet que cada dos anys s'efectuï una verificació tècnica que inclogui la visita d'un professional tècnic a l'edifici per examinar els elements amb deficiències importants i l'elaboració d'un informe per fer constar que aquelles deficiències no han passat a la qualificació de greu o molt greu, llevat del supòsit en què s'hagin iniciat les obres per reparar-les.

Si l'informe de verificació determina que les deficiències han passat a tenir la qualificació de greu o molt greu, el certificat d'aptitud perd la seva vigència i queda sense efecte. En aquests casos els tècnics han de procedir segons disposa l'apartat 2 de l'article 9. Si l'informe de verificació manté la qualificació de les deficiències com a importants, la propietat ha d'incorporar l'informe de verificació en el llibre de l'edifici, el qual podrà ser requerit per les administracions competents per comprovar-ne el compliment.

3 En el supòsit de deficiències greus o molt greus amb les mesures cautelars executades, la vigència del certificat d'aptitud queda condicionada a la verificació tècnica que preveu l'apartat anterior, que s'ha d'efectuar en els terminis fixats en l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici, o, com a mínim, cada dotze mesos, als efectes de comprovar que les mesures executades en l'edifici es mantenen en bon estat i l'estat de l'edifici es manté sense risc per a les persones i els béns.

Si l'informe de verificació determina que, malgrat les mesures cautelars executades, l'estat de l'edifici o dels seus elements presenta un risc per a les persones i els béns, el certificat d'aptitud perd la seva vigència i queda sense efecte. En aquests casos, els tècnics han de procedir segons el que disposa l'apartat 2 de l'article 9. Si l'informe de verificació determina que les mesures cautelars executades mantenen l'estat de l'edifici sense risc per a les persones i els béns, la propietat incorporarà l'informe de verificació en el llibre de l'edifici.

4. L'informe de verificació s'ha d'elaborar segons el model normalitzat aprovat per l'Agència d'Habitatge de Catalunya i pot servir per acreditar l'estat de les deficiències a verificar com també per fer constar que s'han reparat. La propietat de l'edifici ha d'adjuntar aquest informe amb el certificat d'aptitud, per tal d'acreditar la seva vigència quan sigui exigible d'acord amb els apartats anteriors.

Article 15

Lliurament a les persones adquirents

1. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges entre vius, les persones transmissents han de lliurar a les adquirents, en el cas que l'edifici estigui obligat a passar la inspecció tècnica, una còpia de l'informe de la inspecció tècnica realitzada i del certificat d'aptitud.

2. Si el certificat d'aptitud s'ha obtingut per silenci administratiu positiu o si no es pot obtenir aquest certificat perquè, d'acord amb l'informe de la inspecció tècnica, s'han apreciat deficiències greus o molt greus i les mesures cautelars no han estat executades, les persones transmissents han de lliurar una còpia de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici amb l'acreditació de la data de presentació davant de l'Administració.

3. En el cas que la persona transmissent d'un habitatge no pugui disposar del certificat d'aptitud i de l'informe tècnic de l'edifici per causes que hauran de quedar degudament justificades davant del fedatari públic que autoritzi la transmissió, la persona adquirent podrà exonerar la persona transmissent de manera expressa de l'obligació de lliurar aquests documents en l'acte de transmissió.

4. Els notaris i els registradors han d'informar d'aquestes obligacions i fer constar, si s'escau, l'exoneració en els actes de transmissió. En aquest cas, la transmissió de l'habitatge queda subjecta a les obligacions que determina la normativa d'habitabilitat vigent.

Capítol 4

La col·laboració interadministrativa i amb les associacions professionals i corporacions professionals de dret públic.

Article 16

Col·laboració i coordinació entre administracions

1. La Generalitat i les administracions locals han d'establir mecanismes de col·laboració per a la implementació de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges, del llibre de l'edifici i de qualsevol altre instrument facilitador de la conservació, el manteniment i la rehabilitació del parc d'edificis d'habitatges.

2. A aquests efectes, correspon a l'Administració de la Generalitat l'impuls i el foment de les inspeccions tècniques, la implementació d'un sistema d'informació per al manteniment del fitxer comú d'inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges de l'Agència d'Habitatge de Catalunya, la recepció de les inspeccions realitzades i l'atorgament dels certificats d'aptitud, sens perjudici del que indica l'article 13, així com el control del parc inspeccionat i la renovació de les inspeccions.

Les administracions locals podran disposar, mitjançant la consulta al fitxer comú d'inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges, de la informació sobre les inspeccions tècniques d'edificis presentades en el seu corresponent àmbit territorial, per poder fer el seguiment de l'estat de conservació del parc d'edificis d'habitatges del seu àmbit.

En el supòsit que preveu l'apartat 2 de l'article 13, les administracions locals han de mantenir comunicació per via telemàtica amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya perquè aquesta pugui disposar d'informació actualitzada sobre l'estat de tramitació dels informes de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges i dels certificats d'aptitud, a fi de mantenir el seguiment de la qualitat del parc d'edificis de Catalunya.

3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les administracions locals han d'establir plans de control i inspeccions aleatòries per garantir la veracitat i la qualitat dels informes d'inspecció tècnica presentats, i el compliment de les obligacions dels propietaris envers el deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges i el llibre de l'edifici.

4. En el cas que les administracions locals assumeixin l'atorgament del certificat d'aptitud, segons el que preveu l'article 13.2, s'entén que exerceixen les funcions de control relatives a les inspeccions i sancions.

Article 17

Col·laboració i coordinació amb les associacions professionals i les corporacions professionals de dret públic

L'Administració pot establir convenis de col·laboració amb els col·legis i les associacions professionals vinculats amb l'edificació d'habitatges per tal d'impulsar i vetllar pel contingut i la qualitat dels informes, així com l'acreditació de la corresponent assegurança de responsabilitat civil del personal tècnic competent, i el compliment de qualsevol altre requisit que garanteixi la professionalitat de les inspeccions tècniques.

Capítol 5

El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges

Article 18

El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació i en edificis d'habitatges existents

1. El llibre de l'edifici és l'instrument d'informació de la vida de l'edifici.

2. El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ha d'incloure com a mínim els aspectes i la documentació que indiquen l'article 25.1 i 25.2 de la Llei esmentada, la secció primera d'aquest capítol i l'annex 2.

3. El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges ja existents és exigible en els supòsits que preveu l'article 22 i d'acord amb el contingut previst a l'article 23.

Secció primera

El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació

Article 19

El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació

1. La formalització del llibre de l'edifici ha de ser prèvia a la formalització de la primera venda o transmissió dels habitatges de l'edifici des de la construcció o de la gran rehabilitació.

2. En el llibre s'hi ha de fer constar, a més de la documentació bàsica d'identificació de l'edifici i del seu règim legal, la documentació final de l'obra executada; la relativa a la conservació, l'ús i el manteniment de l'edifici; així com la identificació dels agents intervinents en el procés d'edificació, i la declaració de l'obra nova en construcció o, en el seu cas, de l'obra nova acabada.

3. El contingut del llibre de l'edifici s'ha d'actualitzar amb la documentació de les possibles modificacions del seu règim legal, la que derivi de les successives obres de reforma o canvi d'ús que s'executin, la que generi la gestió de l'edifici i els controls tècnics i periòdics obligatoris i, en el seu cas, amb l'acta notarial declarativa del final d'obra.

4. També complementa la documentació que conté el llibre de l'edifici la que es deriva de les inspeccions tècniques a què s'hagi de sotmetre l'edifici.

Article 20

Manual de l'habitatge

Els propietaris de cada habitatge de l'edifici, de manera individualitzada, han de poder conèixer, a més de les dades del conjunt de l'edifici, les que corresponen al seu habitatge, amb el contingut següent:

a) Un plànol a escala mínima 1:50 de l'habitatge amb l'especificació de la seva superfície útil i construïda i amb els mesuraments acreditats per tècnics competents. Si hi ha annexos, els mesuraments han de ser diferenciats. Hi han de figurar grafiats els punts de tall dels serveis de què disposa l'habitatge i els esquemes de pas de les instal·lacions.

b) Plànols a escala mínima 1:100 de les plantes on estiguin els elements privatis, com garatges, trasters o altres dependències vinculades a l'habitatge.

c) Instruccions d'ús i funcionament de l'habitatge on s'indiquin les operacions de manteniment i revisió que siguin obligatòries i aquelles que raonablement siguin recomanables per assolir i allargar la vida útil de l'habitatge.

d) Les garanties i manuals de funcionament dels equips individuals de què gaudeix l'habitatge.

Els encarregats de la custòdia del llibre de l'edifici facilitaran una còpia del manual de l'habitatge a cadascun dels propietaris. Per a successives transmissions o canvis d'ocupants de l'habitatge, caldrà facilitar una còpia del manual als posteriors adquirents o usuaris.

Article 21

Publicitat del llibre de l'edifici

1. El llibre de l'edifici ha d'estar a disposició de tots els copropietaris de l'edifici i dels representants de l'Administració que han de vetllar pel compliment de les disposicions que el regulen. En el cas de comunitats de propietaris, els representants o administradors de la finca han de facilitar el coneixement del llibre de l'edifici a les persones adquirents.

2. El llibre de l'edifici s'ha de depositar inicialment, abans de la transmissió dels habitatges, en el Registre de la Propietat que correspongui segons la situació i la ubicació de l'edifici. Les persones interessades que acreditin interès legítim poden adreçar-se al Registre de la Propietat, per poder conèixer el contingut del llibre de l'edifici dipositat.

Secció segona

El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents

Article 22

El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents

1. L'obligatorietat de la formalització del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents correspon a la persona propietària o a la comunitat de propietaris, en el cas d'edificis amb règim de propietat horitzontal, i es constitueix a partir de la data de recepció de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici que preveu aquest Decret.

2. El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents està format pel conjunt de documents que acrediten l'estat de conservació, i conté les instruccions o recomanacions d'ús i de manteniment que permetran allargar-ne la vida útil i evitar-ne la degradació.

Article 23

Contingut del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents

El llibre de l'edifici ha de contenir:

- a) Les instruccions o recomanacions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions.
- b) L'arxiu de documents.

c) El registre d'incidències, del qual formen part els documents que preveu l'annex 2, apartat quart.

Article 24

Instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions

Les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions són la documentació que indica a les persones obligades a la conservació d'un edifici d'habitatges les condicions d'ús de l'immoble i els seus habitatges, així com les instruccions de manteniment per assolir i allargar la vida útil de l'edifici i les seves instal·lacions.

Les instruccions d'ús i manteniment han d'especificar:

- a) L'ús i el funcionament dels components singulars de l'edifici.
- b) Les operacions de manteniment i revisió que, raonablement, siguin necessàries per conservar l'edifici en bon estat, amb inclusió de la seva periodicitat.
- c) Els documents que substitueixin, modifiquin o ampliin les instruccions d'ús i manteniment com a resultat d'incidències produïdes en l'edifici.

Article 25

Arxiu de documents del llibre de l'edifici d'habitatges existents

1. La propietat ha de tenir al seu càrrec la custòdia dels documents que formen part del llibre de l'edifici i és responsable de la seva actualització, mitjançant les oportunes inscripcions, i de l'arxiu de la documentació, quan correspongui. La propietat pot delegar aquesta custòdia i arxiu en un/a administrador/a, sempre que hi consti el document d'autorització d'aquesta delegació.

2. L'arxiu de documents ha de contenir els documents següents:

L'informe d'inspecció tècnica obligatòria (IITE) sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges.

El document acreditatiu del lliurament a l'Administració de les dades bàsiques de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici d'habitatges, degudament registrat.

El comunicat a l'ens local del municipi al qual pertany l'edifici en cas de situació de risc per a les persones, degudament registrat, i si s'escau.

El programa de rehabilitació que adopti les mesures correctores necessàries per esmenar les deficiències en el termini que estableixi l'informe d'inspecció tècnica, amb el corresponent acord de la Junta d'aprovació del programa i el seu finançament a través del fons de reserva específic.

Els certificats de final d'obra de totes les obres que s'executin en l'edifici.

El certificat d'aptitud, si en disposa.

El certificat d'eficiència energètica de l'edifici, quan se'n disposi.

Les instruccions o recomanacions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions.

Els documents que justifiquin la realització d'operacions de reparació, manteniment i rehabilitació de caràcter obligatori, així com la identificació de les empreses o professionals que les han realitzades i les garanties que s'han donat. No s'admetran els documents que no siguin factures amb tots els requisits legalment exigibles a aquestes.

Els pressupostos i contractes d'obres, manteniments i honoraris professionals.

Els certificats d'inscripció en el Registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya de les instal·lacions comunes de l'edifici de baixa tensió, gasos combustibles, instal·lacions petrolíferes, instal·lacions tèrmiques i d'ascensors que s'hagin realitzat.

Els certificats d'inspeccions tècniques de les instal·lacions comunes sotmeses a reglamentació de seguretat industrial.

Tota la documentació que sigui rellevant per al coneixement de l'estat de l'edifici i tota la documentació de què ja es disposi sobre l'edifici.

Article 26

Formalització del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents

1. Un cop rebut l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici (IITE) per part de la propietat, aquesta ha de formalitzar el llibre de l'edifici que inicialment ha d'estar format, com a mínim, per l'informe d'inspecció tècnica i el document acreditatiu de lliurament a l'Administració. Si s'escau, cal incloure els comunicats de les situacions anòmales d'habitatge i, en el seu cas, el comunicat de situacions de risc.

2. Les inscripcions d'incidències i d'operacions de manteniment han de fer-se dins del termini d'un mes després d'haver-se produït o executat.

Article 27

Accés i publicitat del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents

El llibre de l'edifici està sotmès a la custòdia dels propietaris o de la persona que presideix la comunitat de propietaris. Quan ho acordi expressament la comunitat, podrà ser custodiat pel secretari o secretària, o bé per l'administrador o administradora de la finca. El llibre ha d'estar a disposició de tots els copropietaris de l'edifici i dels representants de l'Administració que han de vetllar pel compliment de les disposicions que el regulen. S'admetran els formats electrònics del llibre d'edifici.

Disposicions addicionals

Primera

Relació entre les persones propietàries i les companyies d'assegurances

Les obligacions que aquest Decret estableix per a la conservació dels edificis d'habitatges no afecten les relacions, subjectes al dret privat, entre les persones propietàries i les companyies asseguradores.

Segona

Mesures per incentivar les inspeccions i la qualitat dels informes tècnics

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant la Direcció de Qualitat i Rehabilitació de l'Habitatge, pot adoptar les següents mesures per incentivar les inspeccions i la qualitat dels informes tècnics:

- a) Fer el seguiment i la difusió, d'acord amb les dades de què disposa l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de la informació de les zones de risc geològic i sísmic, així com de les dades sobre altres riscos col·lectius de què disposa la Direcció General de Protecció Civil i que poden afectar els edificis d'habitatges.
- b) Promoure un llibre d'estil per a la redacció dels informes de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges amb la col·laboració dels agents del sector, que contingui els mínims exigibles per a la realització de les inspeccions i exemples, als efectes d'homogeneïtzar i orientar els criteris per a la seva elaboració.
- c) Promoure accions de formació, foment i difusió, en col·laboració amb els col·legis i les associacions de professionals.
- d) Promoure, en una base de dades oberta, mitjançant el portal Dades obertes gencat, de la Generalitat de Catalunya, l'anàlisi del contingut tècnic dels informes de les inspeccions tècniques dels edificis.
- e) Efectuar inspeccions aleatòries de control per tal de vetllar per la qualitat del contingut dels informes d'inspeccions tècniques dels edificis d'habitatge i verificar l'actualització i el manteniment del llibre de l'edifici.

Tercera

Ajuts excepcionals

De conformitat amb les disponibilitats pressupostàries de cada exercici i en funció de les dotacions del Programa de foment de la rehabilitació del Pla per al dret a l'habitatge, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya podrà convocar subvencions amb caràcter excepcional amb la finalitat d'ajudar les persones o comunitats de propietaris amb especials dificultats econòmiques, per al finançament d'obres d'urgència i de reparació dels elements de l'edifici que, segons l'informe tècnic d'inspecció (ITE), tinguin la consideració de greus o molt greus, i també per fomentar les actuacions de rehabilitació en les zones d'atenció especial que preveu l'article 4.1.b).

Quarta

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona i el Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

a) El Consorci de l'Habitatge de Barcelona té les competències en matèria d'habitatge que li atribueixen la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona i els Estatuts vigents. Entre d'altres, correspon a aquest Consorci exercir l'activitat de foment en matèria de rehabilitació d'habitatges de Barcelona.

b) El Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona actua amb les competències que li atribueixen els seus Estatuts, d'entre les quals, el foment de la rehabilitació d'habitatges en l'Àrea Metropolitana.

c) Els consorcis d'Habitatge de Barcelona i de l'Àrea Metropolitana col·laboren amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en la implementació dels programes d'inspecció tècnica que estableix aquest Decret fent el seguiment dels informes tècnics obligatoris i, en el seu cas, les inspeccions dels edificis d'habitatges que siguin acordades en els respectius àmbits competencials.

Disposició transitòria

Les inspeccions tècniques realitzades a l'empara del Decret 187/2010, de 23 de novembre, i les sol·licituds del certificat d'aptitud

1. Aquells edificis que a l'entrada en vigor del Decret hagin estat sotmesos a l'informe de la inspecció tècnica del Decret 187/2010, de 23 de novembre, poden emprar vàlidament aquell informe per acollir-se a programes públics de foment de la rehabilitació, en les condicions que estableixi cada convocatòria.

2. Les sol·licituds de certificats d'aptitud presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret i encara no resoltes, es resoldran de conformitat amb el que preveu el Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis, llevat que els sol·licitants manifestin expressament la voluntat que s'apliqui el règim jurídic establert en el nou Decret. En aquest cas caldrà complementar la documentació de la inspecció tècnica ja realitzada amb un informe tècnic que qualifiqui les deficiències d'acord amb aquest Decret.

En el supòsit que s'hagi requerit l'esmena de deficiències, o bé s'hagi denegat la sol·licitud sobre la base de l'article 9.3 del Decret 187/2010, el termini màxim per acreditar l'esmena de deficiències greus serà de dos anys a partir de l'entrada en vigor del present Decret. Acabat aquest termini, caldrà efectuar una nova ITE per obtenir el certificat d'aptitud.

3. Les persones propietàries d'edificis d'habitatges que disposin de l'informe de la inspecció tècnica emès a l'empara del Decret 187/2010, de 23 de novembre, i que es trobi pendent de presentació per trobar-se en el supòsit que preveu l'apartat 3 de l'article 9 d'aquell Decret, disposen d'un termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret per presentar aquest informe a l'Administració. La no-presentació de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici dins d'aquest termini comporta la seva caducitat i ineficàcia per poder justificar el compliment de l'obligació d'haver passat la inspecció tècnica obligatòria. La seva resolució s'efectuarà segons el que s'estableix a l'apartat 2 anterior. El termini màxim per acreditar l'esmena de deficiències greus també serà de dos anys a partir de l'entrada en vigor del present Decret. Acabat aquest termini, caldrà efectuar una nova ITE per obtenir el certificat d'aptitud.

4. En referència amb els dos apartats anteriors, l'acreditació d'esmena de les deficiències greus es realitzarà amb el corresponent certificat de finalització de les obres que posi de manifest de forma expressa i clara que s'han resolt totes les deficiències greus que constaven a l'informe. En aquests supòsits s'atorgarà el certificat d'aptitud per al període de 10 anys. Tanmateix, tots els certificats d'aptitud s'atorgaran comptabilitzant el període de 10 anys a partir de la data d'emissió de l'informe d'inspecció tècnica.

Disposició derogatòria

Queden derogats el Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el llibre de l'edifici, i el Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, i totes les disposicions del mateix rang o de rang inferior que s'oposin al que estableix aquest Decret.

Disposicions finals

Primera

Relació entre la cèdula d'habitabilitat dels habitatges i la inspecció tècnica de l'edifici

Si hi ha cap discrepància entre la cèdula d'habitabilitat atorgada als habitatges i l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici, prevaldrà aquest informe per acreditar l'estat d'ús i conservació dels elements comuns, i la cèdula d'habitabilitat per acreditar els requisits tècnics d'habitabilitat dels habitatges.

Segona

Relació entre l'informe d'inspecció tècnica d'edificis (IITE) i altres informes equivalents o complementaris

Quan, per motiu de programes d'ajuts públics a la rehabilitació, siguin exigibles informes més amplis que el descrit en el present Decret, aquest darrer es podrà complementar amb la documentació que exigeixin les bases de les convocatòries d'aquells ajuts.

Tercera

Actualització del llibre de l'edifici dels edificis i habitatges que ja en disposen, a l'empara del Decret 206/1992, d'1 de setembre

Els edificis d'habitatges que disposin del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges a l'empara del que preveu el Decret 206/1992, d'1 de setembre, l'actualitzaran amb la documentació relativa a l'edifici que es generi a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret, i de conformitat amb el que preveu la secció segona del capítol V.

Quarta

Facultats de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Es faculta el director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per:

- a) Aprovar i actualitzar, en el seu cas, el model normalitzat de l'informe de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, el model de comunicat de situacions de risc imminent per a les persones i els béns, i el model d'informe de verificació, així com tots els altres necessaris per al desplegament del Decret. Tots els models es facilitaran en format editable.
- b) Prendre les mesures de desplegament necessàries per a l'aplicació d'aquest Decret, incloses les millores en el procediment per a la implementació telemàtica.
- c) Establir mecanismes per a la formació específica dels professionals tècnics que han de realitzar l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici en les zones d'atenció especial.

Cinquena

Competències dels ens locals en relació amb la declaració de zones d'atenció especial

Els ens locals poden declarar en els seus municipis zones d'atenció especial les que requereixin un més gran control del manteniment i la conservació dels edificis d'habitatges.

La declaració de zones d'atenció especial s'ha de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya acompanyada d'un fitxer electrònic on constin les referències cadastrals i l'adreça de les finques incloses, així com una breu memòria justificativa de la proposta.

Barcelona, 5 de maig de 2015

Artur Mas i Gavarró
President de la Generalitat de Catalunya

Santi Vila i Vicente
Conseller de Territori i Sostenibilitat

Annex 1

El Programa d'inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges

Tots els edificis d'habitatges s'han de sotmetre a inspecció tècnica abans dels 45 anys d'antiguitat, prenent com a data per determinar-ne l'antiguitat la que consta en el cadastre. Per al cas que no hi consti, es pot acreditar l'antiguitat per altres mitjans admesos d'acord amb el dret.

Per acreditar el compliment d'aquesta obligació cal presentar a l'Administració l'informe de la inspecció tècnica del l'edifici d'habitatges abans que es compleixin els 45 anys d'antiguitat, amb les excepcions següents:

1. Per als edificis d'habitatges plurifamiliars amb una antiguitat posterior al 1950, s'estableix la següent programació per passar la inspecció tècnica de l'edifici:

Antiguitat edifici	Termini per passar la inspecció ITE
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2015
Entre 1961 i 1971	Fins al 31 de desembre de 2016
A partir de 1971	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat

2. Per als edificis d'habitatges unifamiliars:

Antiguitat edifici	Termini per passar la inspecció ITE
Anteriors a 1900	Fins al 31 de desembre de 2016
Entre 1901 i 1930	Fins al 31 de desembre de 2017

Entre 1931 i 1950	Fins al 31 de desembre de 2018
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2019
Entre 1961 i 1975	Fins al 31 de desembre de 2020
A partir de 1975	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat

Els edificis d'habitatges unifamiliars que disposin de cèdula d'habitabilitat vigent en el moment d'assolir els terminis fixats en aquest calendari no tenen l'obligació de presentar l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici fins a la data en què caduqui aquesta cèdula d'habitabilitat.

3. En el cas dels edificis d'habitatges que duguin a terme rehabilitacions integrals i hagin obtingut la llicència municipal de primera ocupació, o en el seu cas, hagin efectuat la comunicació prèvia que preveu la normativa d'urbanisme vigent un cop finalitzades les obres, el termini d'antiguitat de 45 anys de l'obligació de passar la inspecció tècnica s'inicia a partir de la data de finalització de les obres de rehabilitació integral que fixi el certificat de final d'obres.

4. Tots els edificis s'han de sotmetre a una nova inspecció tècnica i presentar el seu informe a l'Administració abans de la fi de la vigència del seu certificat d'aptitud.

5. Excepcionalment, en aquells edificis d'habitatges que, malgrat no tenir l'antiguitat requerida per passar la inspecció tècnica obligatòria, i quan l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o l'ajuntament del municipi on estigui ubicat l'edifici constatin l'existència de deficiències tècniques, es podrà exigir aquesta inspecció a la propietat de l'edifici.

L'obligació de passar la inspecció tècnica de l'edifici s'haurà de comunicar a la propietat a través d'un requeriment de l'Administració actuant, on quedin degudament justificades les causes objectives i el termini per poder efectuar la inspecció tècnica, el qual no podrà ser inferior a tres mesos.

Annex 2

Prescripcions tècniques i estructura del llibre de l'edifici

Primer

El llibre de l'edifici recull tota la documentació gràfica i escrita de l'edifici des de la fase de projecte de les obres fins al final de la vida útil de l'edifici. S'estructura en els apartats següents:

- a) Quadern de registre de dades.
- b) Documents d'especificacions tècniques.
- c) Manuals dels habitatges.
- d) Arxiu de documents del qual formen part tots els documents relatius al quadern de registre i tots els documents d'especificacions tècniques.

Segon

El quadern de registre de dades està configurat per un document amb diversos capítols d'acord amb la divisió següent:

- a) Dades inicials de l'edifici.
- b) Registre d'incidències.
- c) Registre d'operacions de manteniment i reparacions.

Tercer

1. Són dades d'identificació de la construcció de l'edifici:

- a) L'adreça de l'edifici, la seva denominació, si escau, i el número de referència cadastral.
- b) El plànol d'emplaçament, on es reproduirà a escala l'emplaçament de l'edifici en relació amb els carrers o elements immediats, acotant el plànol amb referències clares i fixes del seu entorn, si l'edifici no té assignat un número de vial.
- c) La fotografia de la façana.
- d) Les dates de construcció. S'hi ha de fer constar les dates d'inici i acabament de les obres de construcció, així com la data de l'acta de recepció de l'obra.

2. Són dades dels agents de l'edificació participants en el procés d'edificació:

- a) Promotor/a. S'hi ha de fer constar el nom o la raó social, el número d'identificació fiscal i el domicili del promotor de l'edifici.
- b) Projectista. S'hi ha de fer constar el nom dels autors del/dels projecte/s i la seva titulació. I en el cas de persona jurídica, es farà constar també la raó social i el número d'identificació fiscal.
- c) Constructor/a. S'hi ha de fer constar el nom o la raó social, el número d'identificació fiscal i el domicili del constructor de l'edifici.
- d) Director/a de l'obra. S'hi ha de fer constar el nom i la seva titulació. I en el cas de persona jurídica, es farà constar també la raó social i el número d'identificació fiscal.
- e) Director/a de l'execució de l'obra. S'ha de fer constar el nom i la seva titulació. I en el cas de persona jurídica, es farà constar també la raó social i el número d'identificació fiscal.
- f) Laboratoris de control de qualitat de l'edificació. S'hi ha de fer constar el nom o raó social i el número d'identificació fiscal.
- g) Entitats de control de qualitat de l'edificació. S'hi ha de fer constar el nom o raó social, el número d'identificació fiscal i el seu domicili social.
- h) Els subministradors de productes i els industrials intervinents. S'hi ha de fer constar el nom o raó social, el número d'identificació fiscal i el seu domicili social.

3. Són dades referents a la llicència, la declaració d'obra nova i el règim jurídic de l'edifici:

a) Llicència. S'hi han de fer constar les llicències en què s'empara la construcció de l'edifici i els documents que faculden l'ocupació general de l'edifici, amb la comunicació prèvia que, en el seu cas, s'hagi presentat a l'Ajuntament, així com les llicències relatives a instal·lacions comunes amb especificació de la data de concessió o sol·licitud.

b) Declaració d'obra nova. S'hi han de fer constar el nom dels fedataris públics que han atorgat l'escriptura de declaració d'obra nova, el número de protocol i la data; també es faran constar les dades d'inscripció en el Registre de l'escriptura de declaració d'obra nova.

c) Règim de propietat. S'hi ha de fer constar el règim de propietat de l'edifici i, si escau, les dades de les escriptures de divisió en propietat horitzontal. També es farà constar la data d'aprovació dels estatuts de la propietat; així mateix cal fer constar els règims especials de protecció oficial que, si escau, tingui l'edifici, amb expressió del document acreditatiu.

d) Càrregues reals. S'hi han de fer constar les càrregues que, si escau, suporta l'edifici i les seves entitats jurídiques amb expressió dels documents que les acrediten.

e) Relació d'entitats jurídiques. En aquest apartat es detallaran les diferents entitats jurídiques que formen l'edifici, amb expressió de les corresponents superfícies i de la seva destinació i, si escau, de la quota de participació amb relació al valor total de l'immoble que els correspon.

4. Són dades referents a les garanties:

a) La garantia atorgada pels promotors que cobreixi la reparació dels defectes de la construcció i dels danys que en deriven directament sobre l'edifici d'habitatges, quan aquesta sigui exigible. En aquest apartat s'han de detallar el venciment i la referència de la pòlissa o altre document acreditatiu de l'atorgament de la garantia.

b) Les garanties específiques de les instal·lacions. En aquest apartat s'han de detallar aquelles instal·lacions d'elements comuns de l'edifici que tenen una garantia, amb expressió del seu venciment i el nom del garant.

5. Les observacions.

En aquest apartat es pot expressar tot allò que, a criteri dels promotors, es consideri rellevant per a un millor coneixement de l'edifici.

Quart

El registre d'incidències del llibre de l'edifici

1. El registre d'incidències del llibre de l'edifici és el segon dels capítols que s'integren en el quadern de registre de dades; detalla les incidències administratives i tècniques que afecten l'edifici íntegrament o més d'una entitat, i el seu correcte ús i funcionament.

2. En aquest registre d'incidències hi han de constar els fets i dades següents:

a) L'acta de lliurament del llibre de l'edifici dels promotors als adquirents de l'edifici o, si escau, al president o presidenta de la comunitat de propietaris.

- b) Els canvis de titularitat de la propietat de l'edifici, si aquest és en règim de propietat vertical. Si està constituït en règim de propietat horitzontal, els canvis en els òrgans de la comunitat de propietaris.
- c) Les reformes, les rehabilitacions i els canvis d'ús de destinació fets a l'edifici que afectin el seu estat original.
- d) Totes aquelles que modifiquin les dades inicials que s'hagin consignat en el llibre de l'edifici, com també les que pugin complementar la informació facilitada pels promotors en el capítol de dades inicials.
- e) Els ajuts i beneficis que s'atorguin a l'edifici, amb especificació de les seves característiques.
- f) Les assegurances contractades que afectin la totalitat de l'edifici o les parts comunes.
- g) En cada incidència s'haurà de fer un breu enunciat de l'assumpte tractat, la data i la seva descripció.

Cinquè

El registre d'operacions de manteniment i de reparació és el tercer dels capítols que s'integren en el quadern de registre de dades, detalla les operacions que es realitzin a l'edifici, la data de la seva execució i les dades referents a les empreses que dugin a terme aquestes operacions. Així mateix, incorpora les dades dels agents de l'edificació que intervinguin en obres posteriors de rehabilitació, millora o manteniment de l'edifici.

En el registre d'operacions de manteniment i de reparació s'hi ha de fer constar:

- a) Les operacions de manteniment i de revisió reglamentàriament establertes amb caràcter obligatori.
- b) Les operacions de reparació fetes per esmenar vicis i defectes de la construcció i les instal·lacions comunes.
- c) Les obres de millora que es facin per adaptar els edificis a les exigències tecnològiques i de confort.
- d) Les actuacions arquitectòniques per garantir la cohesió social, l'accessibilitat la sostenibilitat, l'ecoeficiència i la innovació.

Sisè

Els documents d'especificacions tècniques (DET) del llibre de l'edifici contenen la informació gràfica i escrita sobre l'edifici, els esquemes de les instal·lacions, els materials emprats, i les instruccions d'ús i manteniment.

Els documents d'especificacions tècniques de l'edifici (DET), elaborats i signats per la direcció d'obra, han d'incloure els punts següents:

- a) Plànols a escala, com a mínim 1:100, de les plantes, els alçats i les seccions de l'estat final de l'edifici, amb el detall exigít al projecte d'execució final.
- b) Plànols de la fonamentació i de l'estructura, com a mínim a escala 1:100, amb els corresponents detalls constructius. S'hi ha d'expressar també l'estat de càrregues

considerat en el càlcul de l'estructura de l'edifici, el tipus de fonamentació i la tensió de treball considerada pel terreny.

c) Esquemes de les xarxes d'instal·lacions i dels sistemes de seguretat existents, amb el detall propi que consta en el projecte d'execució final, tant les corresponents a cada habitatge com les comunitàries.

d) Descripció dels productes, equips i sistemes, així com les solucions emprades en la construcció.

e) Instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions amb èmfasi especial de l'estructura, la coberta, els tancaments exteriors, el sistema d'evacuació i les instal·lacions i els elements d'accessibilitat. Les instruccions indicaran: a) l'ús i el funcionament dels components singulars de l'edifici, i b) les operacions de manteniment i revisió que, raonablement, siguin necessàries o recomanables per conservar l'edifici en bon estat, amb inclusió de la seva periodicitat. Igualment, s'hi ha de fer constar que els usos incorrectes i la no-realització de les operacions de manteniment i de revisió podran implicar la pèrdua de garanties atorgades a l'edificació.

f) Els documents que substitueixin, modifiquin o ampliin el DET, com a resultat d'incidències produïdes.

g) Les recomanacions genèriques per a emergències en cas d'incendi, fuga d'aigua, i fuga de gas, i també les específiques conforme als diferents equips, sistemes i instal·lacions de protecció contra incendis disponibles a l'edifici.

La documentació del DET ha d'estar continguda en suport de paper o pot ser substituïda per arxius informàtics emesos amb signatura electrònica reconeguda.

Setè

L'arxiu de documents del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació és el conjunt de documents relatius al quadern de registre, tots els documents d'especificacions tècniques i tota aquella documentació justificativa del compliment del deure de conservació i rehabilitació.

A l'arxiu hi han de constar els documents següents:

a) Les llicències preceptives.

b) El certificat de final d'obra i els seus annexos pertinents segons el CTE, inclosos aquells certificats o declaracions obligatòries referides a les instal·lacions de l'edifici.

c) L'acta de recepció definitiva de l'obra.

d) L'escriptura pública de declaració d'obra nova, d'acord amb la LOE.

e) Els documents acreditatius de la garantia atorgada pels promotors que cobreixi la reparació dels defectes de la construcció i els danys que en deriven directament sobre l'habitatge.

f) Els documents de la garantia d'instal·lacions de les parts comunes de l'edifici.

g) La certificació energètica de l'edifici de l'obra acabada.

- h) Les pòlisses d'assegurances que afectin la globalitat de l'edifici o les seves parts comunes.
- i) L'escriptura de divisió en règim de propietat horitzontal i els estatus de la comunitat de propietaris, si escau.
- j) Les cèdules de declaració de règims jurídics especials o les qualificacions d'habitatges protegits amb protecció oficial, en el seu cas.
- k) Els documents on constin les càrregues reals existents en l'edifici, si escau.
- l) Els documents que complementin dades que hagin de figurar en el quadern de registres i que, per la seva complexitat, és millor que es detallin independentment.
- m) Els documents acreditatius dels ajuts i beneficis atorgats a l'edifici.
- n) Els documents que justifiquin la realització d'operacions de reparació, manteniment i rehabilitació, obres de millora o de qualsevol altre tipus, de caràcter obligatori o voluntari, on caldrà fer-hi constar el nom o raó social dels treballadors o de l'empresa que les ha realitzat, la identificació fiscal i el domicili, així com les llicències o autoritzacions municipals necessàries per dur a terme les intervencions, i el projecte o la documentació tècnica corresponent, els plànols de l'estat final de cada intervenció realitzada i altres documents que defineixin les operacions o obres realitzades.
- o) Els certificats final d'obra de les instal·lacions comunes de l'edifici de baixa tensió, gasos combustibles, productes petrolífers o instal·lacions tèrmiques realitzades.
- p) Les declaracions CE que reconeixen la conformitat dels ascensors instal·lats. Els documents que figurin a l'arxiu de documents han de ser originals o còpies reconegudes dels originals.

Vuitè

1. El llibre de l'edifici d'habitatges de nova construcció o d'habitatges resultants d'una gran rehabilitació l'ha de formalitzar i signar el/la promotor/a.
2. Els promotors han de lliurar el llibre de l'edifici a la persona adquirent en l'acte de transmissió de la propietat quan aquesta sigui unipersonal, i si es tracta de propietat en règim horitzontal, quan es constitueixi la comunitat de propietaris es lliurarà al/la president/a, que signarà la seva recepció. La formalització del llibre de l'edifici ha d'estar completament actualitzada en el moment de fer-se aquest lliurament
Quan l'edifici queda com a propietat dels mateixos promotors, la formalització s'ha de fer abans de transcórrer tres mesos des de l'acabament de les obres de construcció i s'ha de consignar en el certificat final d'obra.
3. A partir del moment del lliurament, la persona adquirent o el/la president/a de la comunitat de propietaris o, quan així ho designi la comunitat, el/la secretari/ària o l'administrador/a, tindrà al seu càrrec el llibre de l'edifici i serà el/la responsable de portar-lo al dia, mitjançant les oportunes inscripcions i l'arxiu de la documentació que correspongui.
4. Totes les inscripcions en el quadern de registre i les incorporacions de documentació a l'arxiu de documents han d'estar signades per la persona propietària de l'edifici o, si escau, pel/per la president/a de la comunitat de propietaris o pel secretari/ària o per l'administrador/a.

5. Les inscripcions d'incidències i d'operacions de manteniment en el quadern de registre s'han de fer dins del termini d'un mes després d'haver-se produït o executat. Igualment, la inclusió en l'arxiu de documents de la documentació s'ha de fer dins del mateix termini.

DECRET 278/1993, de 9 de novembre, sobre el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat.

La Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, estableix al títol 9 els principis de l'exercici de la potestat sancionadora i del procediment sancionador.

D'altra banda, la disposició addicional 3 de l'esmentada Llei preveu l'adequació a aquest text legal de les normes reguladores dels diferents procediments administratius, adequació que en el cas dels procediments sancionadors té una rellevància especial atesa la singularitat del seu objecte.

Així mateix, la derogació que efectua aquesta Llei del procediment sancionador establert a la LPA fa necessari que s'aprovi un procediment sancionador que hauran d'aplicar els òrgans de l'Administració de la Generalitat en aquells àmbits o sectors materials en relació als quals la Generalitat té competències normatives i que alhora tindrà caràcter supletori respecte de les disposicions sectorials que siguin aplicables.

D'altra banda, es preveu que aquest procediment sigui d'aplicació supletòria dels ens locals a Catalunya en defecte de procediments sancionadors específics que es prevegin en l'ordenament sectorial o en les ordenances locals.

Quant al contingut del procediment sancionador que preveu el Decret, cal dir que aquest estableix una tramitació àgil sense que per això suposi una minva de les garanties del presumpte responsable. Així mateix, es preveu un procediment abreujat per a supòsits taxats que el mateix Decret estableix i que per tant tampoc suposa cap minva de garanties.

En conseqüència, vistos l'informe de la Comissió de govern local de Catalunya i el dictamen de la Comissió jurídica assessora, d'acord amb el Govern de la Generalitat,

Decreto:

Capítol 1

Disposicions generals

Article 1

Objecte i àmbit d'aplicació

1.1 El present Decret estableix el procediment administratiu sancionador que han d'aplicar els òrgans de l'Administració de la Generalitat de Catalunya,

d'acord amb els principis que estableix el títol 9 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i té caràcter supletori respecte de les disposicions de naturalesa sectorial de competències de la Generalitat que siguin aplicables.

1.2 Aquest Decret serà d'aplicació supletoria dels ens locals de Catalunya en defecte total o parcial dels procediments sancionadors específics previstos en l'ordenament sectorial o en les ordenances locals, llevat de les matèries en les quals l'Estat té competència normativa plena.

1.3 Aquest reglament és aplicable directament als ens locals en els procediments sancionadors sobre matèries de competència de la Generalitat, l'exercici de la qual se'ls ha delegat.

1.4 Queden exclosos de l'aplicació del present Decret els procediments de l'exercici de la potestat sancionadora en matèria tributària i els procediments per a la imposició de sancions per infraccions en l'ordre social.

1.5 Aquest Decret tampoc no és d'aplicació a l'exercici de la potestat sancionadora en matèria de règim disciplinari de personal i dels que estan vinculats per una relació contractual que es regirà per les seves normes específiques.

Article 2

Òrgans competents

2.1 Són òrgans competents per acordar la incoació del procediment sancionador o, si s'escau, l'arxiu de les actuacions a què fa referència l'article 7 d'aquest Decret els delegats o caps dels serveis territorials dels departaments i els directors generals o els òrgans que en cada cas estableixi la normativa vigent.

2.2 Són òrgans competents per a la imposició de sancions o per acordar, si s'escau, el sobreseïment els assenyalats en la normativa sectorial corresponent. Si no hi ha previsió expressa, seran òrgans competents per a la imposició de sancions els que resultin de les normes sobre atribució i exercici de competències que estableix el capítol 1 del títol 2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

2.3 En els ens locals són òrgans competents per a la resolució dels procediments sancionadors els presidents de les entitats locals, llevat que les corresponents normes d'atribució de competències les atribueixin a altres òrgans.

2.4 Mitjançant la corresponent disposició de caràcter general, els presidents dels ens locals poden desconcentrar en els membres de la corporació i els òrgans plenaris en els presidents, en les comissions de govern, si s'escau, i els membres corporatius, les competències sancionadores que tinguin respectivament atribuïdes. L'esmentada disposició

haurà de ser publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al Butlletí Oficial de la província i al tauler d'anuncis de l'entitat local o en altres mitjans de publicació adients.

En cap cas els òrgans als quals s'hagin desconcentrat competències sancionadores no les poden, al seu torn, desconcentrar.

2.5 En tot cas, no es podran atribuir a un mateix òrgan competències d'instrucció i resolució.

Article 3

Prescripció

La prescripció d'infraccions i sancions es regeix per les lleis que les estableixen i, si no n'hi ha, pel que estableix l'article 132 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 4

Mesures cautelars

4.1 En qualsevol moment del procediment, l'òrgan competent per iniciar l'expedient pot adoptar, mitjançant acord motivat que s'ha de notificar als interessats, les mesures cautelars de caràcter provisional que assegurin l'eficàcia de la resolució final que pugui recaure. Durant la tramitació del procediment s'han d'aixecar aquestes mesures si han desaparegut les causes que van motivar-ne l'adopció.

4.2 Les mesures cautelars s'ajustaran a la intensitat i a la proporcionalitat, i seran adequades als objectius que es pretengui garantir en cada supòsit.

Article 5

Apreciació de delictes o falta

5.1 Si durant la substanciació del procediment sancionador s'aprecia la possible qualificació dels fets perseguits com a constituents de delictes o falta s'ha de passar el tant de culpa al Ministeri Fiscal, i s'ha de suspendre el procediment administratiu un cop l'autoritat judicial hagi incoat el procés penal que correspongui, si hi ha identitat de subjecte, fet i fonament. Així mateix, si l'Administració té coneixement per qualsevol mitjà que s'està seguint un procediment respecte del mateix fet, subjecte i fonament, suspendrà la tramitació del procediment sancionador.

5.2 L'Administració no pot continuar el procediment i ha de declarar-ne la conclusió i la no-exigència de responsabilitat, si la resolució judicial estima l'existència de delictes o falta, i s'hi aprecia identitat de subjecte, fet i fonament.

5.3 En qualsevol cas, els fets declarats provats per resolució judicial penal ferma vinculen els òrgans administratius respecte dels procediments sancionadors que substancien. L'Administració revisarà d'ofici les resolucions administratives fonamentades en fets contradictoris amb els declarats provats en la resolució penal, d'acord amb les normes que regulin els procediments de revisió d'ofici.

5.4 La substanciació del procés penal no impedeix el manteniment de les mesures cautelars, ni tampoc l'adopció d'aquelles altres que siguin imprescindibles per al restabliment de la situació física alterada o que tendeixen

a impedir nous riscos per a les persones o danys en els béns o medi protegits. En aquest últim supòsit es farà saber a l'autoritat judicial responsable del procediment penal.

Capítol 2

Tramitació del procediment sancionador

secció 1

Iniciació del procediment

Article 6

Formes d'iniciació

El procediment s'inicia d'ofici com a conseqüència de la iniciativa de l'òrgan competent per ordre superior, per petició raonada d'altres òrgans a partir de les actes esteses pels serveis d'inspecció o per denúncia presentada per qualsevol persona.

Article 7

Període d'informació prèvia

Abans de l'acord d'inici de l'expedient, l'òrgan competent pot obrir o ordenar un període d'informació prèvia amb la finalitat d'esbrinar les circumstàncies dels fets i els subjectes responsables.

Article 8

Presa de mostres

Si hi ha presa de mostres les diligències adreçades a l'esbrinament dels fets finalitzen després que s'hagi practicat l'anàlisi inicial. La sol·licitud de la pràctica

d'anàlisi contradictòria, com també, si s'escau, l'acord pel qual es decideix la pràctica d'anàlisi diriment, determinen la suspensió dels terminis de caducitat fins al moment en què l'Administració té coneixement dels resultats.

Article 9

Iniciació

9.1 A l'acord d'iniciació de l'expedient es nomena un instructor i, si s'escau, un secretari.

9.2 El nomenament d'instructor en els ens locals també pot recaure en funcionaris d'una altra corporació local i excepcionalment en funcionaris de la Generalitat de Catalunya, per qualsevol dels mecanismes previstos en la normativa sobre assistència.

secció 2

Instrucció del procediment

Article 10

Instrucció i plec de càrrecs

10.1 L'instructor ordena d'ofici, si s'escau, la pràctica de les proves i actuacions que conduixin a la determinació dels fets i responsabilitats susceptibles de sanció i, a la vista de les actuacions practicades, formula el plec de càrrecs amb el contingut següent:

La identificació de les persones o entitats presumptament responsables.

L'exposició dels fets imputats.

La infracció o infraccions que aquests fets puguin constituir, amb indicació de la seva normativa reguladora.

Les sancions aplicables.

L'autoritat competent per imposar la sanció i la norma que li atribueix la competència.

Si s'escau, l'exposició dels danys i perjudicis que es puguin haver ocasionat.

Les mesures de caràcter provisional que, si s'escau, s'adoptin.

10.2 No es formularà plec de càrrecs i s'ordenarà el sobreseïment de l'expedient i l'arxiu de les actuacions quan de les diligències i de les proves practicades, en resulti acreditada la inexistència d'infracció o responsabilitat. Aquesta resolució es notificarà als interessats.

10.3 El plec de càrrecs, juntament amb l'acord d'iniciació de l'expedient sancionador, s'ha de notificar als interessats, atorgant-los un termini com a mínim de 10 dies per formular al·legacions i proposar les proves de les quals intentin valer-se per a la defensa dels seus drets o interessos.

Article 11

Renúncia de l'infractor

Si l'inculpat reconeix voluntàriament la seva responsabilitat, l'instructor eleva l'expedient a l'òrgan competent per resoldre, sens perjudici que pugui continuar la seva tramitació si hi ha indicis raonables de frau o encobriment d'altres persones o entitats.

Article 12

Pràctica de la prova

12.1 L'instructor, si s'escau, ordena la pràctica de la prova o proves proposades, les despeses derivades de les quals aniran a càrrec de qui les proposa.

12.2 L'instructor només pot declarar improcedents les proves proposades quan no puguin alterar la resolució final a favor del presumpte responsable. La declaració d'improcedència de la prova haurà de ser motivada.

Article 13

Proposta de resolució

Transcorregut el termini assenyalat a l'article 10.3, i després de l'eventual pràctica de la prova, l'instructor formula la corresponent proposta de resolució, que ha de tenir el contingut següent:

Els fets que s'imputen a l'expedientat.

La qualificació de la infracció o infraccions que constitueixen aquests fets i la seva normativa reguladora.

La sanció o sancions a imposar, amb indicació de la seva quantia si consisteixen en multes, i els preceptes que les estableixin.

Si s'escau, els pronunciaments relatius a l'existència i reparació dels danys i perjudicis que hagin resultat acreditats.

L'òrgan competent per imposar la sanció i la normativa que li atorga la competència.

Article 14

Tràmit d'audiència i elevació de la proposta de resolució

14.1 La proposta de resolució s'ha de notificar als interessats perquè en el termini de 10 dies puguin presentar-hi al·legacions.

14.2 Un cop complerts els tràmits anteriors, l'instructor eleva l'expedient a l'òrgan competent per resoldre.

secció 3

Resolució de l'expedient

Article 15

Resolució

15.1 L'òrgan competent dictarà la resolució de l'expedient, que haurà de ser motivada, i decidirà sobre totes les qüestions que plantegin els interessats i les que derivin de l'expedient.

15.2 En la resolució no es podran acceptar fets diferents dels determinats en la fase d'instrucció del procediment, amb independència de la seva diferent valoració jurídica.

15.3 La resolució, a més d'incloure els elements exigits legalment per a aquests tipus d'actes, haurà de contenir els fets, la persona o persones responsables, la infracció o infraccions comeses, la sanció o sancions que s'imposen, l'òrgan competent per imposar-les i la normativa aplicable en cada cas. Així mateix, es farà referència, si s'escau, als pronunciaments necessaris sobre l'exigència a l'infractor per a la reposició de la situació alterada al seu estat originari i sobre l'eventual indemnització pels danys i perjudicis causats.

Article 16

Caducitat de l'expedient

Si no recau cap resolució expressa transcorreguts sis mesos des de l'inici de l'expedient, s'iniciarà el còmput del termini de caducitat que estableix l'article 43.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, excepte en els supòsits en què el procediment s'hagi paralitzat per causes imputables als interessats o quan es donin les circumstàncies previstes a l'article 5 d'aquest Decret.

Article 17

Efectes de la resolució

17.1 Les resolucions que posin fi a la via administrativa són executives i contra aquestes no es pot interposar recurs administratiu ordinari.

17.2 Les resolucions que no posin fi a la via administrativa no seran executives fins que no hagi recaigut resolució del recurs ordinari o hagi transcorregut el termini per a la seva interposició sense que aquesta s'hagi produït.

En aquests supòsits les resolucions podran adoptar les disposicions cautelars necessàries per garantir la seva eficàcia mentre no siguin executives.

Capítol 3

Procediment abreujat

Article 18

Instrucció del procediment

18.1 En el cas d'infraccions que s'hagin de qualificar com a lleus o quan els correspongui una sanció pecuniària inferior a 100.000 pessetes es pot seguir, per instruir l'expedient sancionador, el procediment abreujat a què es refereix aquest article, si es tracta d'una infracció flagrant i els fets han estat recollits a l'acta corresponent o bé a la denúncia de l'autoritat competent.

18.2 Un cop dictat l'acord d'iniciació, l'instructor, a la vista de les actuacions practicades, formula proposta de resolució.

18.3 La proposta de resolució on s'han d'exposar els fets imputats a l'expedientat, les infraccions que aquests puguin constituir, les sancions aplicables, l'autoritat competent per resoldre i la normativa que li atorga la competència, es notifica als interessats, juntament amb l'acord d'iniciació i la indicació que es tracta d'un procediment abreujat, per tal que en el termini de 10 dies puguin proposar les proves de les quals intentin valer-se i al·legar el que considerin convenient en defensa dels seus drets o interessos.

18.4 Transcorregut el termini anterior, i després de l'eventual pràctica de la prova, l'instructor, sense cap altre tràmit, eleva l'expedient a l'òrgan competent per resoldre.

18.5 En tot cas, l'òrgan competent podrà proposar o acordar que se segueixi el procediment ordinari.

Capítol 4

Acabament del procediment

Article 19

Classes d'acabament

El procediment sancionador acaba:

- a) Per resolució sancionadora, que ha de contenir els punts que indica l'article 15.
- b) Per resolució motivada per la qual s'acordi el sobreseïment.
- c) Per caducitat del procediment.

Article 20

Acabament per sobreseïment

20.1 És procedent el sobreseïment:

- a) Quan els fets no són constitutius d'infracció administrativa.
- b) Quan no hi ha indicis racionals d'haver-se produït els fets que han estat la causa de la iniciació del procediment.
- c) Quan no s'ha acreditat l'existència de responsabilitat, o bé s'ha produït l'extinció d'aquesta. Si el procediment es dirigeix contra una pluralitat de persones, la resolució de sobreseïment només afecta aquelles en qui concorren les esmentades circumstàncies.

20.2 Als efectes del que estableix l'apartat anterior, l'extinció de la responsabilitat es produeix, en tot cas, per la prescripció de la infracció.

Disposició transitòria

Els expedients sancionadors que estiguin en tramitació en el moment de l'entrada en vigor del present Decret s'adequaran a les seves disposicions pel que fa als tràmits posteriors.

Disposició final

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

REGLAMENT DEL REGISTRE DE SOL-LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL A LLEIDA

ÍNDEX

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS

Article 1: Caràcter i àmbit del Registre.

Article 2: Funcions.

Article 3: Persones que es poden inscriure en el Registre.

Article 4: Estructura del Registre.

Article 5: Gestió del Registre.

CAPÍTOL II : INSCRIPCIONS AL REGISTRE

Article 6: Inscripcions.

Article 7: Requisits dels sol·licitants.

Article 8: Necessitat d'habitatge.

Article 9: Ingressos dels sol·licitants.

Article 10: Sol·licitud d'inscripció.

Article 11: Documentació.

Article 12: Procés d'inscripció i recursos.

Article 13: Efectes de la inscripció al Registre

Article 14: Alta i vigència de les inscripcions.

Article 15: Modificacions de les inscripcions.

Article 16: Baixes de les inscripcions.

Article 17: Protecció de dades.

CAPÍTOL III : ADJUDICACIÓ D'HABITATGES

SECCIÓ PRIMERA: TIPUS DE PROMOCIONS I RÈGIM COMPETENCIAL

Article 18: Habitatges de promoció sobre sòls públics o la qualificació urbanística dels quals imposa el seu destí a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

Article 19: Habitatges de promoció sobre sòls lliures.

Article 20: Competències per a l'adjudicació.

Article 21: Reserves especials.

SECCIÓ SEGONA. PROCEDIMENT GENERAL D'ADJUDICACIÓ

Article 22: Aplicació del procediment general.

Article 23: Inici del procediment d'adjudicació d'habitatges.

Article 24: Notificacions.

Article 25: Acord definitiu.

Article 26: Gestió dels contingents especials de reserva.

Article 27: Gestió del contingent general.

Article 28: Sorteig dels habitatges.

Article 29: Adjudicacions.

Article 30: Ocupació dels habitatges adjudicats.

Article 31: Titularitat de l'habitatge.

SECCIÓ TERCERA. ADJUDICACIÓ LLIURE

Article 32: Procediment.

SECCIÓ QUARTA. ALTRES PROCEDIMENTS

Article 33: Procediments singulars.

SECCIÓ CINQUENA. SEGONES TRANSMISSIONS

Article 34: Segones i successives transmissions.

Article 35: Principis generals d'actuació.

Article 36: Actuacions a instància de part.

Article 37: Actuacions d'ofici.

CAPITOL IV . HABITATGES DESTINATS A SITUACIONS SOCIALS GREUS I EMERGÈNCIES SOCIALS

Article 38: Fons d'habitatge de lloguer social.

Article 39: Situacions socials greus. Definició.

Article 40: Situacions d'emergència social. Definició.

Article 41: Règim d'adjudicació i renda màxima.

Article 42: Sol·licituds.

Article 43: Sistema d'adjudicació.

Article 44: Criteris de valoració.

Article 45: Resolució.

Article 46: Mesa de valoració per l'adjudicació d'habitatges per emergències socials.

Article 47: Règim de recursos

Disposició addicional.

Primera.

Disposicions transitòries.

Primera.

Segona.

Disposició derogatòria.

Capítol I Disposicions Generals

Article 1

Caràcter i àmbit del Registre

1. Es crea el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, com a registre administratiu que té per finalitat la millor prestació del servei d'interès general que constitueix la provisió d'habitatges amb protecció oficial a la població amb dificultats per accedir-hi.
2. El Registre es un instrument legal per aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una adequada gestió del parc d'habitatges amb protecció oficial, mitjançant un control públic eficient en la seva adjudicació i transmissió.
3. El Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial és un registre públic, amb abast a tot el municipi. Aquest registre forma part del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya, conjuntament amb d'altres registres d'administracions locals que en tinguin i el propi de l'administració de la Generalitat de Catalunya.
4. El registre de sol·licitants d'HPO a Lleida compartirà un fitxer mínim comú d'acord amb el que disposa el Decret 106/2009, de 19 de maig pel qual es regula el Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya, per tal de facilitar la informació i evitar l'eventual inscripció fraudulenta d'una mateixa persona en més d'un municipi. Aquest fitxer ha d'adoptar les mesures de seguretat establertes a la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades.

Article 2

Funcions

El Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial té les funcions següents:

- a) Proporcionar informació a l'Ajuntament de Lleida sobre les necessitats d'habitatge amb protecció oficial dels veïns de la ciutat,
- b) Proporcionar informació útil i fiable per establir indicadors de gènere, edat, procedència i característiques de les llars.
- c) Proporcionar informació dels usuaris del parc existent d'habitatges amb protecció oficial a la ciutat.
- d) Permetre la transparència en la gestió dels parcs d'habitatge amb protecció oficial a la ciutat.
- e) Constituir la base operativa per a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial al municipi, establertes a la normativa vigent

Article 3

Persones que es poden inscriure en el Registre

1. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial a la ciutat de Lleida, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre en la modalitat de demanda corresponent.

S'exceptuen d'aquest requisit:

a) Les persones o unitats de convivència que tinguin dret a real·lotjament per estar afectades per operacions de remodelació o per altres situacions urbanístiques.

b) Les persones o unitats de convivència en situacions d'emergència així considerades des dels àmbits d'assistència i de benestar social, que hauran de ser ateses directament pels serveis socials municipals.

2. Són objecte d'inscripció en el Registre de sol·licitants d'HPO de Lleida, les persones individuals i les unitats de convivència, d'acord amb les següents especificacions:

a. Constituiran unitat de convivència aquells grups de persones físiques que acreditin convida efectivament en un mateix domicili o es comprometin a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.

b. En totes les sol·licituds d'inscripció es presumirà com a representant de la unitat de convivència a la persona que figuri com a sol·licitant. Si el sol·licitant deixa de ser membre de la unitat de convivència es donarà aquesta de baixa, procedint en el seu cas a efectuar una nova alta amb el nou representant de la unitat modificada.

c. Una mateixa persona no podrà formar part de dues o més unitats de convivència alhora, ni aparèixer al mateix temps en més d'una sol·licitud d'inscripció. En els casos que el representant de la unitat de convivència o un dels seus membres pretengui la seva inscripció posterior mitjançant una altra sol·licitud en unitat de convivència diferent, quedarà inscrit en el Registre d'acord amb l'última sol·licitud presentada.

d. Les persones que puguin formar part d'una unitat de convivència per raó de parentiu amb el sol·licitant de l'habitatge i es trobin en procés de reagrupament familiar, si tenen dret a obtenir permís de residència i poden acreditar l'inici dels tràmits per a l'exercici d'aquest dret, també es consideraran a tots els efectes, com a membres de la unitat de convivència.

e. Els cònjuges i els membres integrants de parelles estables s'inscriuran formant part de la mateixa unitat de convivència. En cas de matrimoni, només podran inscriure's com a persones individuals a partir del moment que esdevingui ferma una eventual sentència de nul·litat, separació o divorci. En cas de parelles estables caldrà acreditar documentalment l'extinció d'aquesta situació, per inscriure's de forma individual.

3. Les persones inscrites en el Registre tindran dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb els procediments establerts en aquest reglament. La inscripció, per sí mateixa, no dona lloc a cap altre dret ni suposa, en particular, l'adjudicació automàtica de cap habitatge.

Article 4

Estructura del Registre

1. Estructuralment, el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Lleida es conforma com un inventari públic, informatitzat, on s'inscriuen totes les persones que complint els requisits generals i específics per a accedir a un habitatge d'HPO a la ciutat de Lleida, sol·licitin la inscripció, mitjançant la utilització de l'aplicació informàtica de suport i el corresponent fitxer que el departament competent en matèria d'habitatge posi a disposició dels municipis; garantint-se així la unicitat necessària de la base de dades i la homogeneïtat de tractament dels aspectes comuns. L'estructura del registre podrà ser adaptada i modificada per l'òrgan gestor del registre per tal

d'aconseguir la seva plena operativitat i adaptar-se als requeriments relacionats amb el fitxer mínim comú i la seva aplicació informàtica.

Article 5

Gestió del Registre

1. El Registre depèn de l'Ajuntament de Lleida qui ho gestionarà a través de l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida SL (EMU DE LLEIDA SL).
2. Correspon a l'òrgan gestor del registre la posada en marxa, manteniment, gestió i control del Registre i de la seva base de dades informatitzada.
3. El Registre integrarà una pàgina web en la qual es recolliran de forma exhaustiva i de fàcil lectura els diferents aspectes generals que s'hagin de tenir en compte per a la inscripció: impresos tipus, requisits subjectius i objectius, informació de suport per a la complimentació de dades, etc.

CAPÍTOL II : INSCRIPCIONS AL REGISTRE

Article 6

Inscripcions

1. Correspon a l'òrgan gestor la inscripció de les persones o unitats de convivència residents a la ciutat que vulguin optar a un habitatge de protecció oficial i compleixin els requisits exigits en la legislació vigent en matèria d'habitatge i en aquest Reglament per a ser inscrits com a potencials adjudicataris. Igualment correspon l'actualització i cancel·lació de les dades relatives a les persones inscrites.
2. Les sol·licituds es formalitzaran en el model oficial, i es presentaran a l'Oficina Local d'Habitatge de la ciutat. Totes les dades de la sol·licitud hauran de ser complimentades d'acord amb les indicacions d'aquest model oficial. La manca d'emplenament o l'emplenament erroni comportaran la inadmissió de la seva sol·licitud i la denegació de la inscripció en el registre, si no s'esmena el defecte en el termini de deu dies que s'atorgarà a l'efecte.
3. Només s'admetrà una sol·licitud per unitat de convivència.
4. Els sol·licitants, independentment que es tracti d'una sol·licitud individual o d'una unitat de convivència, podran optar per una o més de les tipologies genèriques d'habitatge d'acord amb el que s'indiqui en el model oficial de sol·licitud: en règim de lloguer i en règim de propietat (compra venda).

Article 7

Requisits dels sol·licitants

1. Per poder ser inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial i, en tot cas, per resultar beneficiari d'un habitatge protegit, hauran de complir-se els següents requisits:
 - a) Ser major d'edat o emancipat.
 - b) Tenir necessitat d'habitatge, d'acord amb el que preveu l'article 8 d'aquest Reglament.

c) Residir i estar empadronat, o bé treballar a la ciutat de Lleida. Aquest requisit és exigible, com a mínim, al sol·licitant de la inscripció.

Aquest requisit no s'exigirà a les persones emigrades que siguin originàries de Lleida o que hi hagin residit en els dos anys immediatament anteriors a la sortida de la ciutat, si acrediten tenir presentada la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada d'acord amb la Llei 25/2002, de 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents.

Tampoc s'exigirà a les persones que per qualsevol altre motiu han establert la seva residència a un altra localitat i desitgen retornar al municipi, sempre i quan acreditin haver estat inscrits en el padró municipal els dos anys immediatament anteriors a la seva sortida.

En cas de sol·licitants que no tinguin la nacionalitat espanyola o la d'un país de la UE hauran d'acreditar, a més, estar en possessió del permís de residència i mantenir-lo vigent durant tota la durada de la inscripció en el Registre i, si s'escau, del procés d'adjudicació dels habitatges. La residència haurà de tenir el caràcter permanent.

d) No superar el límit d'ingressos màxims que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial pels adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial, segons la modalitat de sol·licitud per la qual opti en el moment de la sol·licitud.

En cas d'optar a una tipologia d'habitatge diferent de la de lloguer, acreditar uns ingressos mínims no inferiors a l'IRSC (Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya).

e) No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió previstes en aquest Reglament.

f) No trobar-se incapacitat per a obligar-se contractualment segons el dret civil de Catalunya.

2. Els requisits exigits per a ser inscrit al Registre s'hauran de complir efectivament en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el seu període de vigència.

3. L'acreditació documental d'aquest compliment s'exigirà, amb caràcter general, un cop portats a terme els diversos processos d'adjudicació d'habitatges, als qui resultin adjudicataris i als qui conformin les corresponents llistes d'espera, dins els terminis que s'estableixen en aquest Reglament. Això no obstant, es podrà demanar aquesta acreditació de forma anticipada.

4. Les persones o unitats de convivència que siguin o hagin estat beneficiàries d'habitatge amb protecció oficial en arrendament podran inscriure's en el Registre per sol·licitar altres modalitats d'habitatge amb protecció oficial. També es podran inscriure les persones beneficiàries d'un habitatge en propietat quan, per circumstàncies sobrevingudes no imputables a l'adjudicatari, aquest habitatge esdevingui inadequat en els termes establerts a l'article 8-4.

Article 8

Necessitat d'habitatge

1. La persona individual o unitat de convivència que s'inscriui en el Registre haurà de tenir necessitat d'habitatge, bé per no disposar-ne o per no disposar d'un d'adequat.

2. S'entén que no existeix necessitat d'habitatge quan un dels membres de la unitat de convivència es troba en alguna de les circumstàncies següents:

a) Disposar de manera efectiva d'un habitatge adequat en propietat, en ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, dret de superfície o usdefruit sobre un habitatge amb protecció oficial o sobre un habitatge lliure, quan el seu valor, referit a m²/sostre de superfície útil, calculat segons les regles de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, excedeix en més del 50% el preu bàsic per m²/sostre dels habitatges amb protecció oficial vigent.

b) Ser titular d'aquests mateixos drets, sobre altres béns immobles de naturalesa rústica o urbana, subjectes a l'impost sobre béns immobles, que tinguin un valor, referit a m²/sostre de superfície útil, si és de naturalesa urbana, o m²/sòl, si és de naturalesa rústega, calculat segons les regles de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats superior al doble del preu bàsic per m²/sostre dels habitatges amb protecció oficial.

c) Ser cotitular d'aquests mateixos drets sobre els immobles indicats als apartats anteriors, quan la quota de participació sigui el 50% o superior.

3. La disponibilitat d'un habitatge en lloguer no serà obstacle per a la inscripció en el Registre, sempre que es donin la resta de requisits exigits.

4. No es consideren habitatges adequats o a disposició del sol·licitant, i es tindran per tant com a supòsits de necessitat d'habitatge, els següents:

a) Els habitatges fora d'ordenació urbanística o declarats en estat ruïnós respecte dels quals s'hagi acordat la seva demolició. Aquests supòsits s'acreditaran mitjançant certificació municipal acreditativa de les esmentades circumstàncies.

b) Els habitatges inclosos en una relació definitiva de bens i drets afectats per algun expedient expropiatori. El supòsits s'acreditaran amb la presentació de l'esmentada relació. Aquesta prescripció no serà d'aplicació, quan l'expropiació tingui causa en qualsevol dels supòsits expropiatoris previstos en la Llei del Dret a l'Habitatge.

c) Els habitatges que no reuneixin les condicions mínimes d'habitabilitat establertes en la normativa vigent, sense que es pugui considerar que les deficiències existents admeten solucions constructives. Aquesta circumstància s'acreditarà amb l'aportació d'informe emès per tècnic competent en aquest respecte. En tot cas existirà la possibilitat d'emissió, per part dels serveis tècnics que gestioni el Registre, d'informe contradictori, que tindrà caràcter vinculant.

d) Els habitatges que, en procediment de nul·litat, separació o divorci, o altres situacions anàlogues, s'hagin assignat judicialment com domicili de l'altre cònjuge parella sempre que el sol·licitant manqui d'un altre habitatge adequat i a la seva disposició conforme a aquest Reglament.

e) S'entendrà també que existeix necessitat d'habitatge en els casos d'abandonament del domicili familiar com a conseqüència de maltractaments, formalment denunciats.

f) Els habitatges ubicats en un edifici que no compleixi les determinacions relatives a accessos i aparells elevadors, contingudes a la normativa sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que es donin les següents circumstàncies:

- que no resulti possible un ajust raonable, acreditat mitjançant un informe emès per tècnic competent.

- que algun membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent

g) Els habitatges ocupats per unitats de convivència amb ràtio de superfície per persona inferiors a les establertes per la normativa de condicions d'habitabilitat.

h) Els habitatges ocupats per persones que puguin optar a un habitatge en règim de lloguer promogut per promotors públics destinats a persones de més de 65 anys, o per persones amb mobilitat reduïda que no puguin adaptar el seu habitatge.

5. En els supòsits previstos en les lletres e) i f) del punt anterior, si el regim de tinença del bé immoble és a títol de propietat, usdefruit o dret de superfície, per tal d'evitar que els qui es trobin en situació de necessitat d'habitatge puguin arribar a gaudir simultàniament de dos habitatges, els sol·licitants que hagin resultat adjudicatari d'un habitatge protegit hauran de cedir a l'òrgan gestor els drets sobre l'habitatge inadequat, amb caràcter previ a l'atorgament de l'escriptura de compravenda o la subscripció del contracte d'arrendament de l'habitatge protegit per la seva venda o arrendament a tercers, en condicions d'habitatge amb protecció oficial. El preu de venda o els imports mensuals de la renda de l'habitatge posat a disposició es lliuraran al cedent, deduïdes les despeses de reparació i gestió ocasionades.

6. En el supòsit previst en la lletra c) del punt 3, l'Administració ha d'adoptar les mesures que resultin més procedents per tal d'impedir la utilització posterior de l'infrahabitatge com a allotjament d'altres persones.

Article 9

Ingressos dels sol·licitants

1. Als efectes del que disposa aquest Reglament, s'entén per ingressos d'una unitat de convivència la suma dels percebuts per totes les persones que la conformen. El seu càlcul s'efectuarà a partir de les declaracions presentades per cada un dels membres de la unitat respecte l'Impost sobre la Renda de las Personas Físiques, i el període impositiu serà aquell que, vençut el termini de presentació de la declaració, sigui immediatament anterior a la data de la presentació de la sol·licitud.

2. Si algun dels membres de la unitat no hagués presentat declaració, per no estar-hi obligat l'acreditació dels seus ingressos s'efectuarà mitjançant declaració responsable i l'aportació de la documentació acreditativa d'ingressos i retencions, sense perjudici de la possible comprovació administrativa. A aquesta documentació s'afegirà el corresponent certificat de l'agència Tributaria sobre la no presentació de la Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

Article 10

Sol·licitud d'inscripció

1.- Les sol·licituds de inscripció al Registre de sol·licitants d'HPO de Lleida es formalitzaran en el model oficial aprovat a tal efecte. Aquest model estarà a disposició dels interessats en l'Oficina Local d'Habitatge de Lleida, en les dependències municipals i en la pàgina web del Registre de Sol·licitants.

El model podrà ser modificat per acord de l'òrgan gestor, respectant els elements que conformen el fitxer mínim comú que es determina en el reglament del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya.

2.- El model de sol·licitud integra les dades bàsiques següents:

- a) Dades personals del sol·licitant de la inscripció i de la unitat de convivència, si s'escau: Identificació dels membres de la unitat i dels seus vincles de relació.
- b) Dades domiciliàries: adreces postal, telefòniques i electròniques si escau.
- c) Per al cas que estigui empadronat a un altre municipi, dades corresponents al lloc de treball a la ciutat de Lleida.
- d) Dades relatives a situacions personals:
 - Indicació de l'existència de discapacitats
 - Formar part d'una família nombrosa o monoparental
 - Patir o haver patit situacions de violència de gènere
 - Estar en situació de precarietat a causa d'aquesta violència o necessitar per sortir d'aquesta situació
 - Altre tipus de condicions o circumstàncies, que puguin resultar rellevants en la determinació de la tipologia d'habitatge amb protecció al qual optar, o en la adscripció a reserves específiques per a la seva adjudicació.

- e) Dades econòmiques generals: Ingressos bruts de la unitat de convivència.
 - f) Dades relatives a la necessitat d'habitatge.
 - g) Dades relatives a la demanda d'habitatge: Règim de tinença al qual s'opta (propietat, lloguer, lloguer per a joves, lloguer o us i habitació per a gent gran).
- 3.- El model incorpora, així mateix, una declaració responsable de la veracitat de totes les informacions, i la pertinent autorització a l'òrgan gestor, en els termes i amb les garanties legals, per a la gestió de les dades aportades.

Article 11

Documentació

1. Els sol·licitants de la inscripció al Registre hauran d'aportar la següent documentació, acreditativa del compliment dels requisits exigits, referida als diversos membres de la unitat de convivència:

- a) Còpia del document nacional d'identitat o targeta d'identificació d'estranger.
- b) Còpia del llibre de família o document equivalent que acrediti la convivència. Per a les futures unitats familiars o de convivència, es presumirà que hi ha el compromís de constitució d'aquesta unitat de convivència pel fet que aquestes persones constin inscrites en una mateixa sol·licitud.
- c) Justificació de la disminució psíquica, física, incapacitat, malaltia o patir violència de gènere conforme al previst a l'article 33 de la Llei 5/2008 de 24 d'abril, del Dret de les Dones a eradicar la violència masclista, en el cas que fos al·legada, així com de qualsevol altra circumstància que justifiqui el dret a ser inclòs com a possible adjudicatari en els contingents especials de reserva.
- d) Documentació acreditativa de la necessitat d'habitatge.
- e) Documentació acreditativa dels ingressos de la unitat de convivència
- f) Documentació acreditativa de la nul·litat, separació, divorci o extinció de la unió estable de parella, en el seu cas.
- g) Còpia del contracte de compravenda o arrendament de l'habitatge actual, en el seu cas.
- h) En cas de no estar empadronat a la ciutat de Lleida, contracte laboral o certificat d'empresa que acrediti que treballa a la ciutat de Lleida.

3. El gestor del Registre, podrà sol·licitar tots els documents complementaris que estimin necessaris per a la comprovació de les circumstàncies al·legades. L'aportació de documentació acreditativa per part dels interessats no serà necessària respecte les dades obtingudes d'altres administracions en virtut de les autoritzacions concedides en aquest respecte.

4. La manca d'acreditació documental dins el terminis que correspongui, segons allò indicat a l'article 7.3, s'entendrà com a constatació posterior de l'incompliment de les condicions d'accés al Registre i comportarà obrir el procediment pertinent per la revocació de la inscripció i l'adopció de les altres mesures associades que resultin pertinents.

Article 12

Procés d'inscripció i recursos

1. L'òrgan gestor del Registre serà responsable de tot el procediment d'inscripció.
2. Si la sol·licitud no reuneix els requisits exigits per aquest Reglament s'ha de notificar l'interessat requerint-lo perquè, en el termini de deu dies, esmeni la falta o aporti els documents preceptius, amb indicació que, si no ho fa, es procedirà a l'arxiu de la seva sol·licitud, sens perjudici del seu dret de tornar a presentar-ne una de nova. Transcorregut el termini esmentat sense que l'interessat hagi atès el requeriment, l'òrgan gestor li ha de notificar la resolució per la qual es declara el desistiment i es procedeix a l'arxiu, amb indicació del fet produït i les normes aplicables.
3. Si la sol·licitud presentada no té deficiències a esmenar, l'òrgan competent del gestor emetrà, en el termini màxim de tres mesos comptadors des de l'endemà de la data de presentació de la sol·licitud, acord exprés sobre la inscripció en el Registre de Sol·licitants en la tipologia o tipologies d'habitatge amb Protecció Oficial per les quals hagi optat, o la seva denegació.
4. La data de la inscripció en el Registre de sol·licitants d'HPO de Lleida i els seus efectes s'entendrà referida sempre al dia de l'acord exprés d'inscripció en el Registre o en el seu cas i com a màxim, quant es compleixin tres mesos des de la sol·licitud, si aquesta no ha estat denegada.
5. En cas de que s'hagi de requerir al sol·licitant per esmenar les deficiències i l'aportació de documents o altres elements de judici necessaris, el termini del acord es suspèn pel temps compres entre la notificació del requeriment i llur compliment efectiu per l'interessat o, en defecte de compliment, pel transcurs del termini atorgat dels deu dies a que es refereix l'apartat 2.
6. L'alta en el registre, la seva denegació o, en el seu cas, l'arxiu de la sol·licitud d'inscripció podran acordar-se mitjançant un sol acord per a diversos interessats, en el cas de tramitacions corresponents a cooperatives o similars.
7. Les comunicacions i acords es notificaran al sol·licitant en el domicili que figuri a la sol·licitud d'inscripció.

Article 13

Efectes de la inscripció al Registre

1. La inscripció en el Registre dóna dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb les convocatòries concretes que, a l'efecte s'aprovin, i d'acord amb els procediments establerts en aquest Reglament.
2. La inscripció, per si mateixa, no dóna lloc a cap altre dret, ni suposa, en particular, l'adjudicació automàtica, de cap habitatge.
3. Per tal de ser adjudicatari d'un habitatge, caldrà trobar-se inscrit al Registre de Sol·licitants abans de l'inici del procediment d'adjudicació de que es tracti.

Article 14

Alta i vigència de les inscripcions

1. La inscripció en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Lleida tindrà una durada de tres anys des de l'acord d'inscripció en la qual haurà de figurar expressament la data d'acabament de l'esmentat termini. Si abans de l'esmentada data el sol·licitant no renova la sol·licitud, aportant en temps i forma la documentació exigible d'acord amb el què s'estableix en aquest Reglament, s'entendrà que renúncia a estar inscrit en el Registre i la unitat de convivència serà donada de baixa. Les renovacions s'acordaran pel mateix temps de vigència de la inscripció inicial

2. Els sol·licitants d'inscripció en el Registre podran verificar la seva inscripció i les dades corresponents, en qualsevol moment, per mitjà de la pàgina web del registre, prèvia identificació que asseguri que només els titulars de les dades puguin accedir-hi.

Article 15

Modificacions de les inscripcions

1.- Els inscrits hauran de comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge, qualsevol modificació de les dades presentades. L'incompliment del deure establert en aquest apartat podrà donar lloc, en el seu cas, a la baixa de la inscripció de la persona o unitat de convivència, previ el tràmit d'audiència perceptiu de quinze dies per al·legar i presentar els documents i justificacions que creguin escaients.

2.- L'eventual variació en els ingressos de l'unitat familiar, només ha de ser comunicada en el cas que representi el 10% del total.

Article 16

Baixes de les inscripcions

1. Les persones o unitats de convivència causaran baixa en el Registre per les causes següents:

a) No renovar la sol·licitud en els termes contemplats a l'anterior article 14.

b) La voluntat expressa del sol·licitant. En cas d'unitats de convivència, la sol·licitud de baixa haurà de ser signada per totes les persones majors d'edat i menors emancipats que la formen.

c) L'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, llevat el cas contemplat l'article 7-4

d) La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, sense causa raonable justificada, per dues vegades.

e) L'incompliment sobrevingut de les condicions establertes per a poder ésser inscrit en el Registre.

f) La revocació de la inscripció per constatació posterior de l'incompliment originari de les condicions d'accés al Registre.

2. En els supòsits dels apartats d) i f), els interessats no podran tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia o de la revocació.

3. Es consideren causes raonables justificades, als efectes previstos als apartats d) i f) del punt 1 anterior, les següents:

a) L'adjudicació d'un habitatge a una unitat de convivència amb una ràtio de superfície resultant inferior a l'establerta a la normativa d'aplicació.

b) Circumstàncies imprevistes, d'ordre laboral o personal, sobrevingudes un cop iniciat el procediment d'adjudicació, que comportin un canvi substancial en algun dels requisits exigits per a ser inscrit al Registre o per a prendre part en la convocatòria de què es tracti.

Article 17 Protecció de dades

1. Les dades incloses al Registre seran les aportades voluntàriament pel sol·licitant i les obtingudes d'ofici per l'òrgan gestor, en virtut de les autoritzacions donades amb aquesta finalitat pels interessats.

2. Les dades del Registre seran utilitzades per l'òrgan gestor del Registre i els procediments d'adjudicació, amb aquesta finalitat i afectant la utilització únicament als sol·licitants interessats en l'esmentat procés d'adjudicació. En tot cas la utilització de dades del Registre de Sol·licitants d'Habitatge protegit tindrà lloc, conforme a allò establert en aquest Reglament, i en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal.

3. L'òrgan responsable del fitxer és l'Ajuntament de Lleida a través de l'EMU DE LLEIDA SL que es constitueix en gestora del servei, davant del qual els interessats poden exercir els drets d'accés, rectificació i cancel·lació de les dades personals. L'exercici del dret de cancel·lació de les dades personals comportarà la baixa de la persona o unitat de convivència del Registre com a sol·licitant d'habitatge.

4. Les mesures de seguretat del Registre són les corresponents al nivell alt, conforme a allò establert al Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

5. En el moment de la sol·licitud els sol·licitants hauran d'autoritzar la cessió de les dades de caràcter personal als promotors d'HPO, als efectes de la seva intervenció, si s'escau, en els processos d'adjudicació dels habitatges.

CAPÍTOL III : ADJUDICACIÓ D'HABITATGES

SECCIÓ PRIMERA: TIPUS DE PROMOCIONS I RÈGIM COMPETENCIAL

Article 18

Habitatges de promoció sobre sòls públics o la qualificació urbanística dels quals imposa el seu destí a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

1. Els habitatges amb protecció oficial construïts sobre sòls públics o sobre aquells, la qualificació urbanística dels quals imposa aquest destí, així com els dotacionals públics construïts d'acord amb la prescripció continguda a l'article 18 de la Llei del Dret a l'Habitatge, podran ser adjudicats pel promotor o per l'òrgan gestor per encàrrec d'aquell, d'acord amb el Procediment General establert a la Secció Segona per l'adjudicació d'habitatges de promoció a iniciativa pública.

Igualment podran adjudicar-se d'acord amb el procediment general, altres habitatges de titularitat pública que no estiguin subjectes a cap règim de protecció, especialment en els casos d'habitatges destinats a lloguer social.

2. En cas que aquestes promocions es duguin a terme per cooperatives o similars, llur l'adjudicació serà feta per l'òrgan gestor de la cooperativa entre llurs socis inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Lleida, de conformitat amb el que es disposa a l'article 102 de la Llei del Dret a l'Habitatge. A banda dels convenis a què es refereix l'apartat 7è de l'article esmentat, l'òrgan gestor establirà convenis específics amb les cooperatives de nova formació i amb aquelles altres amb manca de socis, per tal de determinar el procediment de selecció dels adjudicataris.

Article 19

Habitatges de promoció sobre sòls lliures

1. Els habitatges amb protecció oficial promoguts a iniciativa privada sense que la qualificació urbanística del sòl imposi aquest destí o sense provenir de la reserva facultativa prevista a la Llei del Dret a l'Habitatge, seran adjudicats pel promotor mitjançant un procediment lliure, en la forma contemplada a la Secció Tercera.
2. En cas que el promotor encarregui a l'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'HPO de Lleida l'adjudicació d'aquests habitatges, es procedirà d'acord amb allò previst per al procediment general a la secció segona, i serà necessària la signatura d'un conveni previ en el que s'estableixen els drets, deures i obligacions d'ambdues parts, així com la contraprestació econòmica, si s'escau, que el promotor haurà de fer efectiva a l'òrgan gestor per tal de rescabalar-lo de les despeses suportades durant el procés d'adjudicació.

Article 20

Competències per a l'adjudicació

1. L'òrgan competent per adoptar tots els acords relatius a l'adjudicació dels habitatges a què es refereix aquest Reglament, és la gerència o en el seu defecte qui ostenti aquestes funcions, de l'òrgan gestor.

2. En el supòsit contemplat a l'article 18.1, quant es tracti de promocions d'iniciativa privada en les quals el promotor renunciï a gestionar pel seu compte el procés d'adjudicació, la competència correspondrà a l'òrgan gestor del Registre. En el cas que el promotor privat decideixi efectuar l'adjudicació pel seu compte, l'òrgan gestor del Registre li subministrarà a aquests efectes la llista de sol·licitants, d'acord amb les previsions establertes a l'article 32.

Article 21

Reserves especials

1. En totes les promocions es reservarà un mínim del 3% dels habitatges amb destinació a persones amb mobilitat reduïda. En el cas de promocions dutes a terme per promotors públics, aquest percentatge podrà ampliar-se fins un mínim del 10% del total d'habitatges de la promoció per a la seva destinació a persones i col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social.

Quan el contingent de reserves fixat excedeixi la demanda existent, el diferencial sobrant s'incorporarà al contingent general.

2. L'acord que es prengui a l'inici del procediment d'adjudicació fixarà el percentatge concret del contingent especial de reserves d'habitatge per a necessitats específiques, prèvia ponderació objectiva de les circumstàncies de la concreta promoció i amb motivació de les raons que fonamentin la decisió.

3. El contingent especial de reserves podrà ser substituït per programes d'actuació específics, destinats a proveir d'habitatge els col·lectius beneficiaris.

SECCIÓ SEGONA. PROCEDIMENT GENERAL D'ADJUDICACIÓ

Article 22

Aplicació del procediment general

El procediment general regulat a continuació serà d'aplicació a l'adjudicació dels habitatges de promoció d'iniciativa pública i de promoció d'iniciativa privada contemplats a l'art. 18

Article 23

Inici del procediment d'adjudicació d'habitatges

1. Un cop atorgada la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial la transmissió dels quals es pretén, i sempre abans de la data prevista per a la finalització de les obres, el promotor ha de comunicar a l'Administració actuant la seva voluntat d'iniciar el procediment de selecció de les persones per a la cessió dels habitatges en el règim jurídic d'adjudicació previst.

2. La decisió de transmetre els habitatges de la promoció haurà de contenir les dades següents:

a) Identificació, tant física com jurídica, dels habitatges i immobles de la promoció i dels títols que s'ostenten sobre aquests.

b) Determinació per grups (en funció de les tipologies, dels règims de tinença previstos, dels requisits d'accés exigibles) dels habitatges objecte d'adjudicació.

c) Drets objecte de transmissió segons previsions contingudes a l'article 82 de la Llei del Dret a l'Habitatge, i condicions generals econòmiques i de finançament.

d) Acreditació d'haver notificat al departament competent en matèria d'habitatge, en els termes establerts a contingent de reserves de la promoció

e) La decisió de transmetre'ls, conforme L'art.89 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

3. El promotor privat, en la seva comunicació de la decisió de transmetre els habitatges, a més de les dades indicades a l'apartat 2 anterior, haurà de manifestar, de manera expressa, la seva opció unívoca i irrevocable de si gestiona el procés d'adjudicació per compte propi, amb la intervenció d'un fedatari o fedatària pública, prenent com a base la llista de sol·licitants que els ha de facilitar el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Lleida, o bé sol·licita a l'òrgan gestor que ho faci.

a) En cas que opti per sol·licitar a l'òrgan gestor que faci l'adjudicació, signarà amb aquest un conveni per regular les seves relacions durant tot el procés. En els termes indicats a l'article 101-1 de la Llei del Dret a l'Habitatge, també haurà de manifestar si es reserva el 30% dels habitatges de la promoció per adjudicar-los directament. En aquest cas, el promotor aportarà la corresponent relació de potencials adjudicataris, els quals, en tot cas, hauran de trobar-se inscrits en el Registre de Sol·licitants dins el termini establert en l'apartat 5 d'aquest article.

b) En cas que opti per adjudicar els habitatges per compte propi, l'òrgan gestor l'hi haurà de facilitar la llista de sol·licitants en un termini màxim de dos mesos, en la forma indicada a l'article 25.2 d'aquest Reglament. A partir del coneixement de la llista, el promotor es responsabilitzarà de totes les fases restants del procés, d'acord amb les prescripcions establertes en aquesta secció. L'òrgan gestor col·laborarà activament amb el promotor, publicant els anuncis que aporti en la pàgina web del Registre i a l'Oficina Local d'Habitatge, valorant amb ell la documentació aportada pels adjudicataris provisionals, acreditativa del compliment dels requisits exigits per prendre part en la convocatòria i ésser adjudicataris de l'habitatge corresponent.

4. Un cop adoptada pel promotor públic la decisió de la transmissió o rebuda del promotor privat la comunicació de la seva voluntat en aquest sentit i esmenats els seus eventuals defectes, la gerència o en el seu defecte qui ostenti aquestes funcions, de l'òrgan gestor adoptarà l'acord d'inici del procediment d'adjudicació que contindrà, així mateix, la convocatòria per a l'adjudicació, amb l'aprovació de les bases de la mateixa i de la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció d'adjudicataris. En l'oferta d'habitatges es podrà incloure el conjunt d'habitatges d'HPO disponibles de ser adjudicats en el mateix procés.

5. La relació provisional de les persones que tenen dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris estarà integrada per totes aquelles que, complint els requisits de la convocatòria, segons les dades facilitades pels sol·licitants, constin inscrites al Registre, en la tipologia d'habitatges amb protecció oficial a adjudicar, amb data d'efecte de la inscripció referida al dia anterior a l'inici del procediment d'adjudicació.

6. En el supòsit que en el procediment d'adjudicació s'inclouin habitatges a adjudicar per a contingents especials, la relació provisional de les persones amb dret a participar

en el procés de selecció dels adjudicataris discriminarà, en llistes separades, les que participaran en el contingent general de les que participaran en cadascú dels contingents especials, si s'escau.

7. L'acord d'inici del procediment d'adjudicació serà publicada en la pàgina web del Registre i al taulell d'anuncis de l'Oficina Local d'Habitatge, així com al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Lleida (OMAC)

8. L'acord d'inici del procediment d'adjudicació concretarà, com a mínim, els següents aspectes:

a. Tots els indicats en l'apartat 2 d'aquest article

b. Inclusió, en el seu cas, d'altres habitatges amb protecció oficial susceptibles d'adjudicació en el mateix procés, en els termes del punt 4 anterior.

c. Identificació del promotor o òrgan que haurà de gestionar el procés.

9. El procediment d'adjudicació s'entendrà iniciat al següent dia hàbil de la corresponent publicació a la seu electrònica del Registre a la que es refereix l'article 23 d'aquest Reglament.

10. Contra la relació provisional de les persones amb dret a participar en el procés de selecció d'adjudicataris, els interessats podran presentar reclamacions, davant l'òrgan gestor, dins del termini de deu dies hàbils comptats a partir del l'endemà de la última publicació a què fa referència l'article 24 d'aquest Reglament. Transcorregut aquest termini l'òrgan gestor, en el termini màxim de vint dies hàbils, les resoldrà i aprovarà definitivament la relació o relacions, si s'escau, de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris.

Article 24

Notificacions

1. Al llarg de tot el procés d'adjudicació, les notificacions dels diversos acords i tràmits que es prescriuen en aquest Reglament, es portarà a terme mitjançant la corresponent publicació a la seu electrònica del Registre que es podrà consultar per l'interessat a través de la pàgina web de l'Oficina Local d'Habitatge i del propi Registre. També s'exposarà a l'Oficina Local d'Habitatge i, si s'escau, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Lleida (OMAC).

2. En el cas de promocions a iniciativa privada de l'article 19 en què el promotor hagi optat per portar a terme per si mateix el procés de selecció, les publicacions que es puguin efectuar en altres mitjans de comunicació, seran sempre subsidiàries de la publicació a la seu electrònica del Registre, a la qual no podran substituir en cap cas.

3. La publicació a la pàgina web substituirà les notificacions individuals tenint els mateixos efectes, per d'allò que estableix l'article 59.6.b) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, atès que es tracta d'un procediment selectiu.

Article 25

Acord definitiu

1. Transcorregut el termini dels deu dies hàbils atorgat per a eventuais reclamacions comptats a partir de l'endemà de la publicació a la seu electrònica de la relació provisional, l'òrgan gestor, en el termini màxim de vint dies hàbils, les resoldrà i aprovarà definitivament la relació o relacions, si s'escau, de les persones amb dret a participar en el procés de selecció dels adjudicataris.

2. La publicació de l'acord per la qual s'aprova la relació definitiva de les persones amb dret a participar en el procés de selecció té el caràcter de notificació de la mateixa al promotor, a tots els efectes legals, especialment en relació amb la prescripció continguda a l'article 101.6.a) de la Llei del Dret a l'Habitatge

Article 26

Gestió dels contingents especials de reserva.

1. Per als contingents especials de reserva de les promocions a iniciativa pública, els habitatges protegits es distribuïran per trams diversos de renda, procurant afavorir la diversitat econòmica en cada contingent, i tenint en compte les circumstàncies personals i de la unitat de convivència. Un cop determinats els habitatges de cada tram del contingent especial que corresponguin als sol·licitants de cada tram de renda, es procedirà a l'adjudicació, la qual es farà preferentment mitjançant sorteig. També es podrà fer mitjançant barem de puntuació. La modalitat concreta de selecció es determinarà en la convocatòria. En el supòsit que l'adjudicació es faci per barem de puntuació, l'acord d'aprovació de la convocatòria contindrà els elements necessaris per a la seva aplicació.

2. Els habitatges dels contingents de reserva, l'adjudicació dels quals hagi quedat deserta, s'acumularan en la forma que es determini a la Resolució d'inici. En defecte de determinació específica, s'incorporen automàticament al contingent general, bé sigui per a la seva assignació directa a la llista d'espera o, en defecte d'aquesta, per a la seva adjudicació per sorteig en el marc d'un nou procediment d'adjudicació.

Article 27

Gestió del Contingent General

1. Per tal de garantir una efectiva mixticitat social, els habitatges inclosos en el contingent general s'adjudicaran mitjançant sorteig.

2. Les condicions d'adjudicació de cada promoció podran preveure subdivisions en blocs conformatos per sol·licitants situats en diversos trams d'ingressos o d'altres aspectes d'interès, que assegurin que la composició final dels adjudicataris sigui la més semblant a la de l'estructura social del municipi, districte o zona, evitant concentració excessiva de col·lectius que puguin posar la promoció en risc d'aïllament social.

3. Els habitatges del contingent general seran adjudicats per sorteig entre els inscrits en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Lleida, que constin a la relació o les relacions definitivament aprovades de les persones amb dret a participar en el procés concret de

selecció dels adjudicataris. En l'acte del sorteig, que serà públic i, davant de fedatari o fedatària públic, s'inclouran tots els habitatges del contingent general. En els termes del punt 2 de l'article anterior, també es podran incorporar les reserves de la promoció, l'adjudicació de les quals hagi quedat deserta.

Article 28

Sorteig dels habitatges

1. En el termini mínim dels tres dies hàbils posteriors a l'aprovació definitiva de la relació o relacions a què fa referència l'article 25, l'òrgan gestor fixarà el dia, hora i lloc del sorteig, si s'escau, i les bases del mateix, amb indicació del fedatari públic que intervindrà.
2. Efectuat el sorteig en els termes indicats, la relació provisional dels seleccionats, ordenats numèricament, es publicarà de la forma prevista a l'article 24.

Article 29

Adjudicacions

1. Els integrants de la llista provisional de seleccionats no seran, per aquest simple fet, adjudicataris dels habitatges, ni tindran cap dret en relació amb els mateixos, fins que no acreditin, en el termini de deu dies hàbils a comptar des del requeriment fefaent que a l'efecte se'ls faci, que continuen complint els requisits per la seva inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Lleida per a prendre part en el procés de selecció i, si s'escau, ésser adjudicataris de l'habitatge concret que els hagi tocat en sort.
2. Els habitatges seran adjudicats seguint l'ordre de la llista a aquells que acreditin, dins del termini establert al paràgraf anterior, complir els requisits exigits en la convocatòria corresponent.
3. A partir de la darrera persona de la llista que resulti efectivament adjudicatària d'un habitatge integrant de la convocatòria es configurarà una llista d'espera. Els que hi constin seran cridats per l'ordre que figurin a la llista, en cas de disponibilitat sobrevinguda d'un habitatge de la convocatòria.
4. El mateix sistema s'aplicarà, si s'escau, per a les llistes dels contingents especials.
5. Un cop perfeccionats els contractes de tots els habitatges de la convocatòria, la llista d'espera quedarà vigent fins a la propera convocatòria d'habitatges de la mateixa o mateixes tipologies, amb un límit màxim d'un any, data en la qual restarà automàticament extingida a tots els efectes.
5. L'adjudicació d'un habitatge comporta la baixa dels adjudicataris en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
6. En el supòsit previst a l'article 23-3-a), el promotor que hagi optat per reservar el 30% dels habitatges de la promoció per a la seva adjudicació directa, determinarà lliurement les persones adjudicatàries per tal reserva, les quals, en tot cas, hauran de trobar-se inscrites al Registre.

Article 30

Ocupació dels habitatges adjudicats

1. El termini per a l'ocupació efectiva dels habitatges serà, com a màxim, de tres mesos. Aquest termini es comptarà des de l'endemà de la data de lliurament de claus i pot ser prorrogat per l'ens titular de la promoció, per motius justificats. La susdita prorroga, en el seu cas, a d'esser explícita i de durada limitada a allò que el titular estimi es justifica.
2. La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats serà causa suficient per deixar sense efecte l'adjudicació i procedir a l'anul·lació dels actes administratius i contractuals generats.
3. Així mateix, serà causa suficient per a deixar sense efecte l'adjudicació quan l'ocupació de l'habitatge es dugui a terme per unitat de convivència diferent de la manifestada en la sol·licitud.

Article 31

Titularitat de l'habitatge

1. La titularitat dels habitatges protegits correspondrà als adjudicataris inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO de Lleida.
2. En el cas d'unitats de convivència, la titularitat s'atribuirà de la manera següent: a) Si l'adjudicació és en règim de lloguer, al sol·licitant.
b) Si l'adjudicació és en règim de dret d'ús i habitació, a tots els membres de la unitat de convivència.
c) Si l'adjudicació és en règim de compravenda o dret de superfície, serà atribuïda, en principi, al sol·licitant, sense perjudici de què, per acord unànimе entre els membres majors d'edat de la unitat de convivència pugui ésser atribuïda a una altre membre de la mateixa o a tots en règim de comunitat de béns.
3. Els cònjuges o els integrants de unions estables de parella inscrites que formin unitat de convivència, independentment de a qui correspongui la titularitat de l'habitatge, no podran sol·licitar un nou habitatge protegit llevat de nul·litat, separació, divorci o, tractant-se de parelles de fet inscrites, ruptura de la parella de fet.

SECCIÓ TERCERA. ADJUDICACIÓ LLIURE

Article 32

Procediment

1. Els promotors a que fa referència l'article 19 posaran en coneixement de l'òrgan gestor la llista de potencials adjudicataris, els quals hauran de ser persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Lleida abans de la data indicada a l'article 23.5 d'aquest Reglament.
2. La comunicació indicada a l'apartat anterior s'acompanyarà de la documentació següent:
 - a) Identificació del promotor

b) Identificació, tant física com jurídica, dels habitatges i immobles de la promoció i dels títols que s'ostenten sobre aquests

c) Drets objecte de transmissió segons previsions contingudes a l'article 82 de la Llei del Dret a l'Habitatge, i condicions generals econòmiques i de finançament.

d) Condicions específiques de la promoció, en el seu cas

3. Una vegada constatat documentalment l'acompliment dels requisits exigits als adjudicataris per a la seva inscripció al Registre i comprovada la seva efectiva inscripció en temps i forma, l'òrgan gestor publicarà a la web del Registre la relació d'adjudicataris.

4. La formalització dels contractes de les transmissions s'efectuarà en els termes previstos a l'article 31.

SECCIÓ QUARTA. ALTRES PROCEDIMENTS

Article 33

Procediments singulars

1. El present Reglament no és d'aplicació als habitatges amb protecció oficial següents, tal com disposa l'article 104 de la Llei del Dret a l'Habitatge:

a) Els habitatges de promocions finalistes que tenen per objecte el real·lotjament de les persones afectades per operacions de remodelació o per altres actuacions urbanístiques.

b) Els habitatges amb protecció oficial, adjudicats en règim de lloguer en qualsevol modalitat, que hagin estat llogats amb una clàusula de dret preferent de compra a favor del llogater o llogatera. El comprador o compradora ha d'ésser automàticament el mateix llogater o llogatera signant del contracte.

c) Els habitatges amb protecció oficial de lloguer, en qualsevol de llurs modalitats, amb un llogater o llogatera que fa més de cinc anys que hi resideix. En el supòsit de venda d'aquest habitatge, el llogater o llogatera té dret preferent de compra.

d) Els habitatges de promoció pública la titularitat dels quals recupera l'Administració per via administrativa o civil. Es poden adjudicar en segones transmissions d'acord amb el procediment que la Llei i aquest reglament estableixen per a les adjudicacions públiques, tenint en compte les llistes d'espera.

e) Els habitatges que l'Administració obté per cessió o per altres vies singulars, o que provenen de programes especials dels plans d'habitatge.

f) Els habitatges destinats a real·lotjar els ocupants residents dins la mateixa promoció.

g) Els habitatges que estiguin a disposició dels serveis socials municipals o d'entitats sense finalitat de lucre, la destinació dels quals sigui fer front a situacions d'emergència, en el marc de les prestacions que corresponen als serveis d'assistència i benestar social.

h) Habitatges amb protecció oficial promoguts per les empreses per donar allotjament als seus treballadors. En aquest cas, només cal que els treballadors estiguin donats d'alta en el Registre i que, un cop adjudicats els habitatges, els promotors n'informin al Registre perquè els doni de baixa.

i) Qualsevol altre supòsit previst a la Llei del Dret a l'Habitatge.

SECCIÓ CINQUENA: SEGONES TRANSMISSIONS

Article 34

Segones i successives transmissions

S'entenen per segones i successives transmissions d'habitatges amb protecció oficial, les produïdes dins el període de qualificació d'aquests, quan, després de la primera adjudicació en els termes dels articles anteriors, s'hagi de procedir a una nova adjudicació de l'habitatge.

Article 35

Principis generals d'actuació

1. Qualsevol habitatge amb Protecció Oficial, la disponibilitat sobre el qual hagi passat a l'EMU de Lleida SL per qualsevol títol, podrà ser adjudicat per aquest per mitjà del mecanisme de les llistes d'espera previst a l'article 29, prèvia la seva adscripció a la tipologia que correspongui.

En defecte de membres integrants de la llista d'espera per a la tipologia i règim de l'habitatge de que es tracti, o transcorregut el seu termini de vigència, s'incorporaran a un nou procediment general d'adjudicació.

2. L'EMU de Lleida SL també podrà portar a terme les segones adjudicacions a través de la incorporació dels corresponents habitatges a un procediment general d'adjudicació en els termes recollits a la secció segona d'aquest reglament.

Article 36

Exercici del dret d'opció.

1.- Quan el titular legítim d'un dret real sobre l'habitatge amb protecció oficial vulgui transmetre'l, haurà de comunicar formalment a l'Ajuntament el seu interès, tot acompanyant aquesta comunicació de la següent documentació:

- a. Identificació del titular del dret a transmetre, si s'escau.
- b. Dret objecte de transmissió
- c. Adreça i identificació, tant física com jurídica, de l'immoble sobre el que s'ostenta el dret.
- d. Condicions econòmiques i jurídiques proposades per a la transmissió.
- e. Cèdula d'habitabilitat o certificació equivalent, acreditativa de que l'habitatge es conserva en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb les prescripcions legals reguladores del deure de conservació i rehabilitació

2.- Dins el termini màxim de dos mesos des de la comunicació indicada al paràgraf anterior, l'Ajuntament iniciarà les consultes interadministratives previstes a l'article 90 de la Llei del Dret a l'Habitatge per tal de concretar els interessos públics que tutela i els de l'Administració de la Generalitat en relació amb l'eventual exercici del dret d'adquisició preferent sobre l'habitatge objecte de transmissió. En el mateix termini

màxim, examinarà la documentació aportada, les condicions físiques de l'habitatge i quantes circumstàncies i condicions es considerin adequades per fixar el preu de transmissió del dret i les condicions de venda, tot ponderant el temps transcorregut entre la qualificació definitiva i la venda, els índexs públics i objectius de preus de consum, l'estat de conservació i, en el seu cas, les millores realitzades o la manca de conservació que puguin implicar un increment o una disminució del valor.

3.- Finalitzada la tramitació indicada a l'apartat precedent, l'Ajuntament comunicarà a l'interessat les condicions d'autorització de la transmissió, l'acceptació de les quals l'habilitarà per procedir a la transmissió del dret de què es tracti. A partir d'aquesta acceptació, l'Administració interessada disposarà d'un mes per exercir el dret d'opció. En altre cas, l'EMU de Lleida SL autoritzarà la transmissió i inclourà l'habitatge en un procediment general d'adjudicació en qualsevol dels termes indicats a l'article anterior, prosseguint la tramitació segons les prescripcions establertes en aquest reglament fins l'adjudicació final.

4.- La gestió, tramitació i comunicacions a que fan referència els paràgrafs anteriors podran ser efectuats per l'EMU de Lleida SL.

5.- S'exceptuen del procediment establert en aquest article , en els termes contemplats a l'article 88-3 de la Llei del Dret a l'Habitatge:

- a) Les transmissions gratuïtes inter vius a favor d'ascendents i descendents
- b) Les transmissions per causa de mort
- c) Les transmissions produïdes en procediments judicials.

En els casos indicats, serà suficient per a autoritzar la transmissió, la comunicació, amb la seva documentació adjunta, prevista al paràgraf anterior, a la qual caldrà afegir la causa al·legada per a la transmissió.

Article 37

Actuacions d'ofici

1.- En aquells supòsits que es produeixin transmissions d'habitatges amb protecció oficial infringint els instruments de control regulats en la Llei del dret a l'habitatge, l'administració a qui correspongui podrà exercir els seu dret d'adquisició preferent.

2.- L'exercici del dret d'adquisició preferent per part de l'administració es realitzarà atenent al que s'hagi pactat en el títol públic de transmissió i, subsidiàriament, en cas que aquest no estigui estipulat, s'aplicarà el que disposa l'article 91 de la Llei pel dret a l'habitatge per el retracte, independentment de la forma de transmissió de la propietat en que s'hagi formalitzat.

3.- L'exercici d'aquest dret podrà ser realitzat per l'ens públic promotor de l'habitatge quant així estigui previst en l'escriptura publica de transmissió.

CAPITOL IV . HABITATGES DESTINATS A SITUACIONS SOCIALS GREUS I EMERGÈNCIES SOCIALS

Article 38

Fons d'habitatge de lloguer social

1. Es crea un fons d'Habitatge social destinat prioritàriament a cobrir les situacions socials greus i les emergències socials en matèria d'habitatge a Lleida.
2. Aquest fons podrà estar integrat pels immobles següents:
 - a) Per habitatges propietat de l'Ajuntament o de les seves empreses promotores d'habitatge, incloses les participades i que així es decideixi.
 - b) Pels habitatges de lloguer amb protecció oficial de nova construcció promoguts pels promotors públics a que es refereix el paràgraf anterior en sòl no dotacional, que es decideixin en cada promoció atenent la necessitat existent i la idoneïtat de la seva ubicació.
 - c) Qualsevol altre habitatge que l'Ajuntament o les seves empreses promotores d'habitatge pugui obtenir per cessió, donació, conveni, lloguer o compra, amb aquesta destinació i ús.

Article 39

Situacions socials greus. Definició

- 1.- Podran ésser adjudicatariis d'un habitatge del fons d'habitatges per a emergències social, les persones o unitats de convivència, amb una residència mínima continuada a Lleida d'un any immediatament anterior a la data de la sol·licitud, acreditada mitjançant el padró municipal, que no tinguin cap bé immoble en propietat o usdefruit, que els seus recursos econòmics son iguals o inferiors a l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC) i es trobin en alguna de les situacions següents:
 - a) Que a l'habitatge hi visquin menors d'edat en condicions higièniques sanitàries o de seguretat tan precàries, comprovades pels serveis socials de l'Ajuntament de Lleida, que siguin d'entitat suficient per possibilitar la intervenció de la Direcció General d'Atenció a la Infància i l'Adolescència (DGAIA) del Departament d'Acció Social i Ciutadania de la Generalitat de Catalunya envers l'eventual retirada de la custòdia dels menors.
 - b) Que el sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència estigui afectat per greus problemes de salut relacionats i agreujats per les condicions higièniques deficitàries de l'habitatge, realitat que haurà d'ésser comprovada pels Serveis Socials de l'Ajuntament de Lleida.
 - c) Que el sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència sigui discapacitat, amb un grau de disminució física, amb caràcter definitiu, reconeguda oficialment igual o superior al 65% i que superi el barem oficial de mobilitat reduïda, si l'adjudicació d'un habitatge del fons d'habitatges per emergència social millora la seva mobilitat i qualitat de vida.
- 2.- Només podrà sol·licitar l'adjudicació de l'habitatge un dels membre de la unitat de convivència, però caldrà que a la sol·licitud hi figurin totes les persones que aniran a conviure a l'habitatge que es sol·licita.

Article 40

Situacions d'emergència social. Definició

1.- Podran ésser adjudicataris d'un habitatge del fons d'habitatges per a emergències social, les persones o unitats de convivència que en forma sobrevinguda, es troben en alguna de les situacions següents:

a) Que es vegin privades de l'habitatge on viuen per sentència judicial ferma. S'exclouen però, les sentències següents:

-Les dictades en processos de desnonament per manca de pagament de les rendes, llevat que es tracti de persones o unitats de convivència de recursos econòmics tan minsos que resulti plenament acreditada la impossibilitat de pagar aquell lloguer. Es presumeix aquesta impossibilitat quant la renda no pagada superi el 30% dels ingressos mensuals de la persona o unitat de convivència.

-Les dictades en processos de desnonament en precari.

b) Les persones o unitats de convivència que es vegin obligades a abandonar el seu habitatge per raons de violència de gènere o per adjudicació judicial de l'habitatge a la parella en els casos de ruptura de convivència.

c) Les persones que es vegin privades del seu habitatge habitual legal degut a les males condicions estructurals de l'edifici on viuen i que hagin estat desallotjades del immoble per l'autoritat competent, per perill imminent, sempre i quant no sigui possible jurídicament l'exigència del real·lotjament i dret de retorn dels ocupants legals a càrrec de la propietat de l'immoble, d'acord amb l'article 34 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.

2. Només podrà sol·licitar l'adjudicació de l'habitatge un dels membres de la unitat de convivència, però caldrà que a la sol·licitud hi figurin totes les persones que aniran a conviure a l'habitatge que es sol·licita.

Article 41

Règim d'adjudicació i renda màxima

1. El règim d'adjudicació serà sempre en lloguer i/o en règim d'ús i habitació quant es tracti de persones soles o parelles ambdues majors de 65 anys.

2. La renda o cànon màxim dels habitatges adjudicats per emergència social no pot superar el 30% dels ingressos nets de la unitat de convivència de l'adjudicatari.

3. La durada del contracte serà conforme la legislació vigent, adaptant-se a les particularitats de cada adjudicatari.

Article 42

Sol·licituds

1. Les sol·licituds es presentaran a l'Oficina Local d'Habitatge de Lleida acompanyades dels documents següents:

a) Resolució judicial, en els supòsits regulats a l'article 38.1. a) i e)

- b) Historial clínic en el supòsit regulat a l'article 38.1.c)
 - c) Qualificació oficial de la discapacitat en el supòsit regulat a l'article 38.1.d)
 - d) Principi de prova, acompanyada de declaració responsable, en la resta dels supòsits.
 - e) Ingressos de tots els membres de la unitat de convivència
 - f) Certificat del cadastre, respecte a tots els membres de la unitat de convivència, de que no son propietaris ni titulars d'altres drets reals d'ús o gaudi de cap bé immoble.
 - g) Certificat d'empadronament i de convivència.
 - h) Qualsevol altre documentació que es pugui considerar necessària per a la correcta comprovació que es reuneixen els requisits establerts.
2. Si la sol·licitud no reuneix els requisits establerts, l'Oficina d'Habitatge receptora requerirà al sol·licitant per què subsani el defecte o acompanyi els documents preceptius en el termini de 10 dies, amb l'advertiment de que si no ho fa se'l tindrà per desistit de la sol·licitud.

Article 43

Sistema d'adjudicació

- 1.- L'adjudicació d'un habitatge del Fons d'habitatge per emergències socials serà directa als sol·licitants que compleixin els requisits establerts.
- 2.- L'adjudicació, però, estarà condicionada a l'existència d'habitatges disponibles adequats a les necessitats del sol·licitant.
- 3.- L'Oficina d'Habitatge, en col·laboració amb els Serveis Socials de l'Ajuntament, comprovaran la documentació aportada, faran els requeriments a que hagi lloc i sol·licitaran els informes i indagacions que creguin escaients per a la comprovació de la concurrència de la situació d'emergència social al·legada i emetran, en el termini màxim de 20 dies, informe en el que valoraran la situació al·legada pel o la sol·licitant.
- 4.- L'expedient instruït i valorat serà remès a la mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials, la qual farà una proposta de resolució sobre l'adjudicació d'un habitatge o la seva denegació.

Article 44

Criteris de valoració.

1. Per valorar la insuficiència greu de recursos econòmics per llogar un habitatge en el mercat immobiliari es tindran en compte les circumstàncies següents:
 - a) En cas de persones que visquin soles, la percepció d'uns ingressos mensual iguals o inferiors a l'Indicador Públic de Rendes d'Efectes Múltiples (IPREM).
 - b) En el cas d'unitats de convivència, la percepció d'ingressos mensuals ponderats segons els coeficients de ponderació aplicables en els processos d'adjudicació d'HPO, en quantia igual o inferior a 2 vegades l'import de l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC).

c) Les dificultats d'inserció en el mercat laboral en funció de l'edat o altres circumstàncies del sol·licitant o dels altres membres de la unitat de convivència.

2. La insuficiència greu de recursos econòmics s'acreditarà mitjançant informe motivat i documentat dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Lleida.

Article 45

Resolució

Serà competent per resoldre, a proposta de la Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials, el Gerent o en el seu defecte qui ostenti aquestes funcions, de l'òrgan gestor en relació motivada en la qual hauran de quedar degudament acreditats els fonaments de l'adjudicació, si s'escau.

Article 46

Mesa de valoració per l'adjudicació d'habitatges per emergències socials

1. Es crea la Mesa de valoració per l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials, que es configurarà com a un òrgan col·legiat i estarà integrada pels membres següents:

a) President: el Gerent o en el seu defecte qui ostenti aquestes funcions, del l'òrgan gestor o persona en qui delegui.

b) Secretari: Tècnic que designi el President

c) Vocals:

Un representant dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Lleida

Un representant de la Secretaria d'Habitatge/ADIGSA de la Generalitat de Catalunya.

2. La Mesa es reunirà quan la convoqui el President, amb una antelació mínima de deu dies.

La tasca de la Mesa serà la de prioritzar entre totes les sol·licituds rebudes i formular la proposta d'adjudicació o denegació de les mateixes. La composició de la Mesa es podrà modificar per acord de l'òrgan gestor.

CAPITOL V . RÈGIM DE RECURSOS

Article 47

Substitució dels recursos d'alçada i potestatiu de reposició

3. Els recursos d'alçada i potestatiu de reposició contra els actes dels òrgans que tinguin atribuïda la competència en relació amb el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, seran substituïts per la reclamació o impugnació davant la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit de Catalunya.

4. Les reclamacions o impugnacions que hagi de conèixer la Comissió de Reclamacions, es podran interposar dins el termini d'un mes des de les dates de notificació o, en el seu cas, de publicació de l'acte de què es tracti i seran informades per les unitats administratives corresponents a l'òrgan gestor. La interposició

d'aquestes reclamacions o impugnacions no suspendrà l'eficàcia de les resolucions impugnades. Les resolucions de la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit posen fi a la via administrativa d'acord amb el que s'estableix a la normativa bàsica de règim jurídic de les Administracions Públiques.

Disposició Addicional

Primera. En allò no regulat en aquest reglament serà d'aplicació supletòria el Reglament de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial aprovat pel Govern de la Generalitat de Catalunya.

Disposicions transitòries.

Primera. Els procediments d'adjudicació pendents de resolució abans de l'aprovació del present reglament continuaran regint-se per la normativa anterior que els sigui d'aplicació.

Segona. Als efectes previstos en el punt anterior, s'entendran per procediments d'adjudicació pendents els relatius a promocions que hagin obtingut la seva qualificació provisional abans de la data d'inici d'activitats del Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Catalunya, i no hagin estat adjudicats en aquesta data; sense perjudici de que l'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'HPO de Lleida pugui acordar de forma expressa l'inici del procés d'adjudicació d'aquests habitatges en el marc del registre i d'acord amb allò previst en el present Reglament.

Disposició derogatòria

Amb efectes de la data d'aprovació del present reglament quedarà derogat l'anterior Reglament pel qual es creava el Registre de sol·licitants d'HPO de Lleida, aprovat en data 30 de març de 2007.

12. ORDENANCES FISCALS DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA 2016

- a) ORDENANÇA FISCAL 1.1. IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES.
- b) ORDENANÇA FISCAL 1.04 PLUSVÀLUA
- c) ORDENANÇA FISCAL 1.05 ICIO