

DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE

Concepte	Euros
Maletes i animals	
T-2	0,76
T-1	0,64
Sortida estació FFCC	0,79

T-2: s'aplicarà els dies feiners de 6 h a 22 h.
T-1: s'aplicarà els dies feiners de 22 h a 6 h, dis-
sabtes, diumenges i festius.

Contra els acords de la Comissió de Preus de Catalunya es pot interposar recurs d'alçada davant el conseller de Comerç, Turisme i Consum en el termini d'un mes a comptar de la data de la publicació d'aquest Edicte.

Barcelona, 8 de novembre de 2004

BELÉN MANZANO LAHOZ
Secretària de la Comissió de Preus
de Catalunya

(04.321.102)



DECRET

454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

L'estructura actual del sector de l'habitatge i del mercat immobiliari a Catalunya no permet donar solució adequada a les necessitats d'allotjament de les capes de població amb rendes mitjanes o baixes, o amb característiques i problemàtiques específiques que les allunyen dels mecanismes d'oferta de mercat. Ni tan sols l'opció del lloguer és avui una solució per a aquestes llars ja que l'oferta de lloguer és molt reduïda i, a més, es veu marcada pel procés inflacionari general del mercat.

L'experiència ha demostrat que des de la seua meitat dels anys noranta no ha funcionat la promoció d'habitatges de protecció oficial. Els percentatges de compliment dels objectius previstos i convinguts amb el Ministeri de Foment han estat reiteradament baixos en l'àmbit de la promoció protegida, malgrat que els objectius s'han anat reduint continuadament. I la valoració global dels plans tan sols s'ha salvat per l'amplíssima acceptació d'expedients de rehabilitació d'habitatges, que han més que cobert els dèficits en les altres línies de conveni.

El Consell Executiu de la Generalitat de Catalunya en la seva sessió del dia 13 d'abril de 2004 va prendre coneixement de les línies mestres del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. D'altra banda, el Ministeri d'Habitatge ha aprovat amb data 23 de juliol de 2004 el Reial decret 1721/2004 que modifica diversos aspectes del Reial decret 1/2002, d'11 de gener, i crea noves línies d'actuacions protegides per fomentar el lloguer d'habitatges, dins de l'anomenat "Pla de xoc en matèria d'habitatge".

El Pla per al dret a l'habitatge per al període 2004-2007 sorgeix com a un objectiu polític de donar resposta a les necessitats de la població i amb la voluntat decidida d'assumir des de Catalunya l'exercici efectiu de la competència exclusiva en matèria d'habitatge que ens atorguen la Constitució i l'Estatut d'autonomia, amb aportació dels recursos organitzatius, legals i pressupostaris necessaris per estructurar un esquema coherent i operatiu que integri totes les mesures de foment de l'habitatge a Catalunya, coordinat però no subordinat als objectius del pla impulsat pel govern central, i als recursos, necessaris, però sempre complementaris, que s'obtinguin de l'Administració central.

Els ajuntaments també han de jugar un rol decisiu. La importància de l'habitatge en relació amb les polítiques urbanes, socials i de desenvolupament, fa que els municipis se sentin cada cop més responsables i que, per tant, sollicitin instruments per a la seva actuació en camps com ara el de la immigració, el de l'habitatge jove o el de l'atenció a la gent gran. Per això, el nou Pla per al dret a l'habitatge proposa una decidida participació local, i un decidit suport a les iniciatives locals, mitjançant la fórmula de convenis Generalitat-ajuntaments, amb aportació important de recursos per ambdues parts.

També, en els darrers anys, el tercer sector i les entitats socials sense ànim de lucre especialitzades en mediació per a l'accés a l'habitatge han desenvolupat una tasca important en la línia de donar suport a l'accés a l'habitatge a determinats col·lectius socials que, per diverses

raons, tenen dificultats en aquest àmbit. Aquestes entitats en col·laboració amb les diferents administracions juguen un paper clau per a la creació d'un parc d'habitatge i d'allotjament social a Catalunya. El Decret incorpora l'activitat desenvolupada per aquestes entitats com a base operativa dels programes de caràcter més social, i posa al seu abast ajuts de suport financer i de funcionament.

El compromís de posar en marxa el Pla dins de l'exercici 2004 exigeix que totes les mesures que no requereixen tractament de llei siguin abordades en tràmit d'urgència, amb nova regulació, amb modificació del Decret 157/2002, d'11 de juny, avui vigent, i amb regulació de la gestió a Catalunya del Reial decret 1721/2004, de 23 de juliol.

Aquest Decret té com a objectius establir un conjunt de mesures de reforç i de foment de les diverses figures d'habitatge assequible a Catalunya, protegit i concertat, de prevenció de l'exclusió social residencial, de mediació en el mercat del lloguer social, de mobilització del parc desocupat, i de rendibilització del parc de lloguer existent, per incrementar l'oferta de lloguer.

El primer capítol del Decret, de disposicions generals, dibuixa el marc operatiu amb els nous ajuts, les noves figures d'habitatges amb protecció oficial, i les noves fórmules de promoció del lloguer protegit, i assenjala les connexions entre aquestes noves figures i les avui ja existents i amb els procediments de qualificació establerts en el Decret 157/2002, d'11 de juny, que establia el règim dels habitatges amb protecció oficial, determinava els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i de l'Administració central incloses al Reial decret 1/2002, d'11 de gener.

En el segon capítol, el Decret estableix ajuts per fomentar els patrimonis de sòl destinats a habitatge protegit per ajudar els municipis a donar compliment a les indicacions en aquest sentit de la normativa urbanística de Catalunya.

En el tercer capítol, el Decret estableix mesures de recolzament de l'oferta d'habitatge protegit, de venda però més especialment de lloguer, per fer-lo viable en les zones on la limitació dels preus màxims de venda els situa fora dels valors de mercat del sòl. Aquestes mesures es vinculen amb objectius de cohesió social, de viabilitat econòmica, de sostenibilitat i d'accessibilitat i mobilitat en l'interior dels habitatges per a persones amb minusvalideses, bo i definint cada un d'aquests criteris. Adapta Catalunya i determina la gestió dels ajuts per a la compra d'habitatge lliure per destinar-lo a lloguer protegit, prevista al Reial decret 1721/2004. També estableix línies de finançament complementàries a les regulades al Reial decret 1/2002, d'11 de gener, per a la compra d'habitatge protegit, concretament per donar cobertura financera al pagament de l'entrada dels habitatges de protecció oficial. Fixa els nous preus màxims de venda i renda dels habitatges protegits segons la ubicació dels habitatges, d'acord amb les noves bases de càlcul del Reial decret 1721/2004, que reconeixen la necessitat d'una pujada substancial respecte de la massa modesta actualització del preu bàsic, i aplega tots els municipis de Catalunya en tres grans grups que, per les seves característiques immobiliàries, han de tenir

preus més elevats que els preus bàsics de referència del conjunt de l'Estat.

En el quart capítol es defineix la nova figura de l'habitatge de preu concertat com una línia d'oferta protegida, amb preu intermedi entre l'habitatge protegit i els preus mitjans dels habitatges del mercat lliure, adreçat especialment a capes de població que no poden ser beneficiàries de la protecció oficial, però que tenen especials dificultats econòmiques per accedir als preus dels habitatges del mercat lliure; en descriu la manera de determinar els preus màxims segons zones; estableix l'origen de les formes de promoció d'aquesta modalitat, i la vincula, en el cas d'obra nova, amb les reserves de sòl que amb la mateixa finalitat preveu la normativa urbanística de Catalunya, i a la modalitat de lloguer a deu anys sobre sòls lliures. També estableix subvencions per a la promoció d'aquests habitatges sobre sòls lliures, i línies de finançament convingudes entre el Govern de la Generalitat i les entitats financeres que operen a Catalunya per a l'accés a aquests habitatges.

En el capítol cinquè s'estableix un nou règim legal per a tots els habitatges amb protecció oficial per donar resposta a la necessitat de preservar els nous habitatges protegits –de compra i de lloguer– de la temptació especulativa, a la necessitat de vetllar perquè els accedents als nous habitatges siguin les persones o llars que els necessiten més justificadament, i a la necessitat de reduir al mínim la pèrdua de control de les administracions públiques sobre els sòls de titularitat pròpia. En aquest sentit, el Decret allarga la durada del règim de protecció a 90 anys per a totes les promocions d'habitatges amb protecció oficial qualificades a partir del moment de la seva entrada en vigor, amb prohibició de desqualificació a petició dels propietaris; estableix les condicions d'accés als habitatges protegits i els mecanismes de control de les transmissions dels habitatges que s'hauran de seguir a partir del moment que el Departament de Medi Ambient i Habitatge creï l'organisme que tindrà aquesta finalitat, distingint entre la construcció sobre sòls la qualificació urbanística dels quals obligui a destinar-los a alguna modalitat de protecció i sobre sòls lliures. Estableix un sistema de dret de tempteig i retracte en favor de l'Administració pública i les condicions i els preus de trànsit del règim de lloguer a propietat, depenent també dels tipus de sòls sobre els quals s'hauran edificat, i de la durada del sistema de lloguer. També assenta les bases per aclarir la situació especial dels habitatges protegits que són fruit de processos de remodelació o d'altres operacions urbanístiques, permetent uns terminis de qualificació inferiors als previstos inicialment però sense possibilitat de desqualificació.

El capítol sisè introdueix unes noves línies d'actuació per a la prevenció de l'exclusió social per causa residencial, en forma d'ajuts al pagament del lloguer als col·lectius amb més dificultats econòmiques. La línia parteix de la base que unes determinades franges de població de Catalunya, que es troben allotjades o que haurien d'allotjar-se en habitatges de lloguer, tenen dificultats importants per poder fer front al pagament mensual dels lloguers, tant de mercat, com fins i tot dels habitatges protegits. Aquesta dificultat té conseqüències socials negatives en els següents aspectes:

Posa en situació de risc de desnonament a una part d'aquesta població i, molt sovint, la posa en risc d'exclusió social.

Impedeix una veritable actualització de les rendes per a tots els propietaris d'habitatges que compten amb arrendataris amb ingressos baixos.

Desestimula la nova construcció d'habitatges per a lloguer social.

Contribueix a la pèrdua continuada de parc de lloguer i, molt especialment, d'aquella part del parc que hauria de donar allotjament a la població més desassistida.

Posa en situació de precarietat una població que té l'habitatge com a element bàsic d'inserció.

La línia establerta parteix de la convicció que, sense aquests ajuts no és possible de mantenir un parc de lloguer social àmpliament inclusiu. La necessitat d'equilibri econòmic per a tots els agents que es dediquen al lloguer sense ànim de lucre comporta uns lloguers que la població d'aquestes característiques no pot satisfer, i per tant, exigeix un esforç de la col·lectivitat per compensar el diferencial.

Dins d'aquest mateix capítol d'ajuts al lloguer, el Decret regula la gestió a Catalunya dels ajuts per al pagament del lloguer, primordialment dels joves en procés d'emancipació, previst al Reial decret 1721/2004, de juliol, mitjançant l'establiment de les condicions dels beneficiaris, el sistema de control d'aquestes condicions i el procediment d'obtenció dels ajuts.

El sistema d'ajuts al pagament del lloguer és nou al nostre país, es desconeix l'abast real de demanda que pot tenir –per més que estudis diversos en permeten una aproximació– i si no es dota d'un important cos administratiu de control corre el risc de ser objecte d'abusos que cal prevenir per mor de la preservació de la màxima eficiència social en la despesa i la intervenció pública. Per aquestes raons, atès el fet de l'elevat cost pressupostari que implicaria una implantació generalista del sistema i per tal de dotar-lo del màxim rigor pel que fa a atendre les necessitats més peremptòries que avui té la societat catalana, es planteja una introducció gradual tal com s'ha fet en la majoria de països europeus, bo i atenent en un primer estadi la població amb ingressos més baixos, per sota de 2 vegades l'IPREM i en circumstàncies personals i familiars específiques. L'experiència que oferirà aquest primer estadi permetrà, un cop vistes les conseqüències, l'abast de demanda i la funcionalitat del sistema, adaptar-lo, millorar-lo i avançar cap a la seva extensió a altres capes de població amb les màximes garanties d'encertar en el doble objectiu d'atendre les demandes socials, essent alhora curosos al màxim amb el control de la despesa pública.

En el capítol setè, el Decret estableix el sistema per a la constitució de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i per a la mobilització del parc desocupat.

Els objectius del capítol són:

Racionalitzar els processos de connexió entre demanda i oferta d'habitatge social per atendre coordinadament les necessitats bàsiques de l'accés a un habitatge digne per a tota la població amb recursos escassos.

Impulsar a Catalunya la mediació social en el mercat de lloguer, tant públic com privat, i reforçar i ampliar les experiències realitzades per ajuntaments i altres administracions locals amb entitats socials no lucratives especialitzades.

Establir un sistema de convenis amb propietaris de finques amb contractes de lloguer de pròrroga forçosa per assegurar la permanència d'aquest parc de lloguer i la seva millora i manteniment en bones condicions d'ús, a canvi de garantir-ne la rendibilitat econòmica.

Contribuir a la creació d'un sector social sense ànim de lucre especialitzat en la intermediació social per a l'accés a l'habitatge.

Establir convenis de col·laboració amb les entitats i els agents acreditats i especialitzats en la mediació i l'acompanyament social per a l'accés a l'habitatge.

Optimitzar els habitatges disponibles i els potencialment disponibles, i generar o incrementar els recursos locals des de la Generalitat de Catalunya que fins ara han estat inexistent, com són: el sistema d'aval i garanties als propietaris i els incentius als gestors sense ànim de lucre.

Ampliar a tot el territori de Catalunya l'existència de borses d'habitatge de lloguer, base de funcionament de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social.

En el capítol vuitè, el Decret assenta les bases per iniciar un procés de sanejament econòmic dels parcs de lloguer protegit, públics i privats, amb la doble finalitat de fer més atractiva la inversió en noves promocions en aquest àmbit, i de fer aquests parcs solvents de cara a les societats inversores que volen operar en el mercat immobiliari, amb l'objectiu de permetre la capitalització de les empreses propietàries. El sistema pretén acabar amb l'actual contradicció d'unes empreses públiques que, o bé són deficitàries, o bé no poden respondre en la seva totalitat a l'objectiu social de donar habitatge als col·lectius amb menys recursos. L'establiment d'ajuts explícits permet aclarir els objectius socials i sanejar els comptes de cara a poder entrar en el mercat financer i poder obtenir així fons de recapitalització per assumir més promocions. El sistema es basa en garantir el cobrament dels necessaris lloguers d'equilibri per a un correcte funcionament econòmic de les empreses, bo i substituïnt els déficits avui encoberts, amb subvencions explícites des de l'Administració de la Generalitat. El flux financer que aquestes mesures suposen per al parc públic és essencialment el mateix que actualment es cobreix per la via de l'endeutament de les empreses, però ofereix el doble avantatge d'assegurar que en aquests parcs hi tinguin cabuda tots els col·lectius socials amb rendes baixes, sense exclusió de ningú per raons econòmiques, i, alhora, sanejar els comptes de les empreses fent-les atractives per al mercat financer.

Finalment, el Decret, en el capítol 9, estableix la necessitat de signatura de convenis del Departament de Medi Ambient i Habitatge amb administracions locals, amb els mediadors del mercat immobiliari, amb entitats financeres, amb col·legis de registradors i notaris, per tal de poder fer efectius els mecanismes de coordinació, finançament i control de totes les mesures dissenyades.

CAPÍTOL 1

Disposicions generals

Article 1

Objecte

Aquest Decret té per objecte desplegar el Pla per al dret a l'habitatge i, a aquest efecte, regula

ajuts públics a càrrec de la Generalitat de Catalunya i la gestió dels ajuts previstos al Reial decret 1721/2004, de 23 de juliol, per:

a) Reforçar i ampliar el finançament previst en el Decret 157/2002, d'11 de juny, d'actuacions protegibles en matèria de compra de sòl i promoció d'habitatge.

b) Establir un sistema de viabilització econòmica de l'oferta de lloguer protegit i de protecció dels llogaters.

Article 2

Actuacions protegibles

A efectes del que disposa aquest Decret es consideren protegibles, a més de les previstes en l'article 2 del Decret 157/2002, d'11 de juny, les actuacions següents:

a) La compra de sòl per part d'administracions, d'operadors públics, i d'entitats sense ànim de lucre, per destinar-lo a habitatges amb protecció oficial.

b) La transmissió d'habitatges amb protecció oficial, amb dret de superfície.

c) La promoció d'habitatges de preu concertat.

d) L'adquisició d'habitatges de preu concertat.

e) La compra d'habitatges lliures per destinar-los a lloguer protegit.

f) L'oferta d'habitatges per destinar-los a lloguer protegit.

Article 3

Habitatges amb protecció oficial

Són habitatges amb protecció oficial, a més dels que compleixen els requisits establerts en el Decret 157/2002, d'11 de juny, els que compleixen els requisits establerts en aquest Decret i siguin així qualificats per la Direcció General d'Habitatge.

Article 4

Condicions dels habitatges amb protecció oficial, dels seus promotors, dels compradors i dels arrendataris

4.1 Les condicions de superfície, destinació i ocupació i de procediment de qualificació dels habitatges, així com les condicions que han de reunir els promotors, els compradors i els arrendataris són les establertes en els articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 16 del Decret 157/2002, d'11 de juny, sens perjudici de les excepcions que s'estableixen en aquest Decret.

4.2 L'article 9.3 del Decret 157/2002, d'11 de juny, queda redactat de la manera següent:

“9.3 La qualificació d'habitatge amb protecció oficial podrà atorgar-se a habitatges individuals d'una promoció.”

4.3 L'article 16.1.b) del Decret 157/2002, d'11 de juny, no és d'aplicació en el supòsit d'adjudicació d'habitatges en règim de lloguer promoguts per promotors públics, a persones de més de 65 anys, sempre que l'habitatge del qual siguin propietaris sigui ofert a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social en les condicions previstes en l'article 43 d'aquest Decret.

4.4 L'article 16.1.f) del Decret 157/2002, d'11 de juny, queda redactat de la manera següent:

“Que els adquirents, adjudicatari i promotors per a ús propi acreditin que els seus ingressos familiars no són inferiors a un cinc per cent del preu de venda o adjudicació de l'habitatge, o del cost de l'edificació més el valor del sòl en el cas de promotors per a ús propi.”

CAPÍTOL 2

Foment de patrimoni de sòl per a habitatge protegit

Article 5

Ajuts per a l'adquisició de sòl per formar patrimoni de sòl amb destinació a habitatge protegit

5.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge atorgarà subvencions per a qualsevol modalitat d'adquisició onerosa de sòl per constituir patrimoni de sòl amb destinació a la construcció d'habitatges amb protecció oficial. En el cas d'adquisició amb permuta de sòls també destinats a habitatge protegit, només es concedirà subvenció si amb l'operació subvencionada es genera un increment en el nombre potencial d'habitatges protegits.

5.2 Seran beneficiaris d'aquestes subvencions les administracions públiques, els operadors públics (persones jurídiques de dret públic o privat, el capital de les quals estigui participat majoritàriament per administracions públiques o persones jurídiques de dret públic) i les entitats sense ànim de lucre.

5.3 La construcció dels habitatges s'haurà d'iniciar dins dels terminis previstos en el planejament urbanístic o, en cas que aquest no ho prevegi, dins dels següents terminis, comptats des de la data de concessió de la subvenció:

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

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

c) Vuit anys, si el sòl adquirit està qualificat com a no urbanitzable.

5.4 Només se subvencionaran adquisicions realitzades amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret.

Article 6

Quantia de les subvencions

6.1 La quantia de les subvencions per habitatge amb protecció oficial a construir en les diferents zones que preveu l'annex 2, és la següent:

a) 2.850 euros, per als habitatges situats en les zones 1 i 2.

b) 2.200 euros, per als habitatges situats en les zones 3 i 4.

c) 2.000 euros, per als habitatges situats en les zones 5 i 6.

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

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

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

Article 7

Sol·licitud de les subvencions

La sol·licitud de subvenció, segons imprès normalitzat, s'ha d'adreçar a la Direcció General d'Habitatge, acompanyada de la següent documentació:

a) Acord de l'òrgan competent de l'Administració local o dels operadors sol·licitants, en el qual consti:

L'aprovació de l'adquisició onerosa de sòl amb destinació a la construcció d'habitatges amb protecció oficial i la modalitat d'adquisició.

El nombre d'habitatges amb protecció oficial que s'hi preveu construir.

El termini en el qual es preveu començar les obres de construcció i el termini aproximat del seu acabament.

El règim d'ús al qual es preveu destinar els habitatges.

b) Certificat urbanístic en el qual consti la qualificació urbanística del sòl, serveis urbanístics de què disposa, i, en el seu cas, terminis previstos de construcció i nombre d'habitatges que s'hi poden construir.

c) Escritura pública d'adquisició del sòl, en cas de disposar-ne, contracte d'opció de compra, o document equivalent.

Article 8

Resolució i pagament de les subvencions

8.1 El servei competent de la Direcció General d'Habitatge, un cop analitzada la documentació, dicta resolució que, en el cas de ser aprovatòria, ha de contenir:

a) La identificació del sol·licitant de la subvenció.

b) La descripció dels terrenys adquirits, incloent-hi la qualificació urbanística en el moment de l'adquisició.

c) La data de l'adquisició.

d) Els habitatges que es preveuen construir, indicant el tipus d'habitatge i el seu destinació.

e) L'import de la subvenció atorgada.

f) El termini d'inici i acabament de les obres.

8.2 La documentació que acrediti l'adquisició del domini s'ha de presentar en el termini màxim de sis mesos comptats des de la data de concessió de la subvenció. La no-presentació comporta la revocació de la subvenció.

8.3 El pagament de la subvenció es tramita a partir de la concessió de la subvenció, en cas que s'hagi aportat l'escritura pública, i en cas que no s'hagi aportat a partir de la presentació d'aquesta d'acord amb l'article 8.2. Per al pagament no s'exigeix la prestació de garantia.

Article 9

Condicions de les subvencions

9.1 L'incompliment de l'obligació de construir en el termini fixat en la resolució de concessió per qualsevol causa és causa de revocació total o parcial de la subvenció, amb l'obligació de retornar la quantitat percebuda, incrementada amb els interessos que estableix la Llei de finances públiques de Catalunya.

9.2 La construcció de menys habitatges dels inicialment previstos és causa de revocació parcial la subvenció, amb l'obligació de retornar la quantitat percebuda en excés, incrementada amb els interessos que estableix la Llei de finances públiques de Catalunya.

CAPÍTOL 3

Reforç de l'oferta de l'habitatge de protecció pública

Article 10

Cohesió social en l'habitatge amb protecció oficial de règim especial

El Departament de Medi Ambient i Habitatge reforçarà la cohesió social fent més viable la

promoció d'habitatges amb protecció oficial de règim especial. Amb aquest objectiu es modifica l'apartat 2 de l'article 25 del Decret 157/2002, d'11 de juny, que queda redactat de la manera següent:

“25.2 La quantia de la subvenció serà del 10% del preu màxim de venda dels habitatges que estiguin situats en municipis de la zona A; i del 15% del preu màxim de venda dels habitatges que estiguin situats en municipis de les zones B, C i D.”

Article 11

Cohesió social en la promoció l'habitatge amb protecció oficial destinats a lloguer

11.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge reforçarà la cohesió social mitjançant l'estimulació de la promoció de lloguer a llarg termini. Amb aquest objectiu es concedirà una subvenció de 8.000 euros, addicional als ajuts previstos en l'article 26 del Decret 150/2002, d'11 de juny, en els següents casos:

a) En les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, destinats a unitats familiars amb ingressos familiars ponderats inferiors a 2,5 vegades l'IPREM.

b) En les promocions d'allotjaments declarats protegits, d'acord amb l'article 1.2 del Reial decret 1/2002, d'11 de gener, destinats a ocupants amb circumstàncies específiques, tals com joves, persones grans, famílies monoparentals, dones que es troben o surten d'una situació de violència, persones en risc d'exclusió social, immigrants, persones amb minusvalideses o altres, tots ells amb ingressos familiars ponderats inferiors a 2,5 vegades l'IPREM.

11.2 Els promotors que rebien les subvencions que preveu aquest article, hauran de mantenir els habitatges o allotjaments en règim de lloguer durant un període mínim de trenta anys, sens perjudici de la durada del règim de protecció prevista en l'article 24.

11.3 La superfície dels esmentats habitatges o allotjaments no podrà superar els 70 m² útils.

11.4 La renda dels esmentats habitatges o allotjaments no podrà excedir del 3% del preu màxim de venda, calculat en la forma prevista en l'article 27.1 del Decret 157/2002, d'11 de juny.

11.5 La subvenció que preveu aquest article és compatible amb la prevista en l'article 15 d'aquest Decret, sempre que es compleixin les condicions establertes en els punts anteriors.

Article 12

Viabilitat econòmica de l'habitatge amb protecció oficial

S'estableix una línia d'ajuts per fer viable la promoció d'habitatge amb protecció oficial destinats a lloguer i a la venda. Amb aquesta finalitat, el Departament de Medi Ambient i Habitatge concedirà subvencions als promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer i a la venda.

12.1 En el cas de promocions d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer en les modalitats a 25 anys i a 30 anys, es concediran subvencions addicionals a les establertes en l'article 26 del Decret 157/2002, d'11 de juny, de les següents quanties, segons la zona geogrà-

fica, de les previstes a l'annex 1, on s'ubiqui l'habitatge:

- 2.000 euros, en municipis de la zona A.
- 8.000 euros, en municipis de la zona B.
- 12.000 euros, en municipis de la zona C.
- 14.000 euros, en municipis de la zona D.

12.2 En el cas que la promoció d'habitatges destinats a lloguer en les modalitats a 25 anys i a 30 anys es construeixi sobre sòl cedit en dret de superfície, la quantia de la subvenció prevista en l'apartat anterior s'incrementarà per habitatge qualificat, fins a la quantia següent:

- 2.500 euros, en municipis de la zona A.
- 10.000 euros, en municipis de la zona B.
- 15.000 euros, en municipis de la zona C.
- 17.500 euros, en municipis de la zona D.

12.3 En el cas de promoció d'habitatge amb protecció oficial destinat a la venda es concediran subvencions als promotors que construeixin en les zones A i B. La subvenció serà equivalent al cinc per cent del preu màxim de venda corresponent a la zona on estigui situat l'habitatge. Per ser beneficiaris d'aquesta subvenció, els habitatges hauran de reunir les condicions següents:

- La superfície no excedirà de 70 metres quadrats útils.
- Hauran de ser construïts sobre sòl lliure, no destinat a habitatge protegit ni procedent de cessions obligatòries corresponents a l'aprofitament mitjà.

12.4 La promoció d'habitatges amb protecció oficial sobre sòls cedits amb dret de superfície en els quals es prevegi la venda de la propietat superficiària, s'assimila a tots els efectes de règim jurídic, finançament de la promoció, preus màxims de venda i ajuts als adquirents i als promotors, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda.

Article 13

Condició de les promocions d'habitatges amb protecció oficial amb dret de superfície

Per ser beneficiaris de les subvencions previstes en els apartats 2 i 4 de l'article 12, el propietari del sòl i el superficiari han de fer constar en l'escriptura pública de constitució del dret de superfície:

a) Que el sòl es destinarà a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

b) Que la durada del dret de superfície no serà inferior al temps que s'estableixi en la qualificació dels habitatges o, que, en el cas que es pactés un termini inferior o que s'extingís el dret de superfície per qualsevol causa diferent al transcurs del termini pactat, el propietari del sòl en el moment que es produeixi l'extinció del dret de superfície respectarà la destinació i les condicions dels habitatges, d'acord amb la qualificació definitiva corresponent.

Article 14

Sostenibilitat en l'habitatge amb protecció oficial

14.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge concedirà subvencions als promotors d'habitatges amb protecció oficial per a aquelles promocions en les quals els projectes i les edificacions introdueixin tots els paràmetres següents:

- Disposar de mecanismes estalviadors del consum d'aigua als aparells sanitaris (banyeres, dutxes, bidets, lavabos i inodors), i a les aigüeres de la cuina de cada habitatge.

b) Disposar d'un sistema de producció d'aigua sanitària calenta que utilitza per al seu funcionament ordinari una part de l'energia proveïnt d'una font d'energia renovable.

c) Preveure dintre de l'habitatge, o dintre d'espais comunitaris de l'edifici, espais per a l'emmagatzematge per separat de les escombraries. Com a mínim han de permetre separar les fraccions següents: vidre, paper i cartró, plàstic i metall, i rebuig.

d) Utilitzar vidres dobles en els forats de façanes orientades al nord (+/- 45°).

14.2 La quantia de la subvenció és de 1.500 euros per habitatge qualificat.

14.3 Aquesta subvenció és incompatible amb la que preveu l'article 24 del Decret 157/2002, d'11 de juny.

14.4 L'article 24.2 del Decret 157/2002, d'11 de juny, queda redactat de la manera següent:

“24.2 La quantia de la subvenció és de 2.500 euros per habitatge”.

14.5 L'article 24.3 del Decret 157/2002, d'11 de juny, queda redactat de la manera següent:

“24.3 El pagament de la subvenció es tramita a partir de l'atorgament de la qualificació definitiva”.

Article 15

Mobilitat interior dels habitatges amb protecció oficial

15.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge concedirà una subvenció als promotors d'habitatges amb protecció oficial a aquelles promocions en les quals tots els habitatges disposin d'un itinerari practicable que uneixi la via pública amb l'entrada a cada habitatge, d'acord amb l'apartat 2.3 de l'annex del Decret 135/1995, de supressió de barreres arquitectòniques, i que introdueixin els següents paràmetres de mobilitat interior dels habitatges:

a) Que en el rebedor, sala d'estar, cuina i, al menys, en un dormitori i un bany, hi hagi un espai lliure que no sigui escombrat per l'obertura de les portes, i en el qual sigui inscrivible un cercle d'1,20 m de diàmetre.

b) Que les portes d'aquests espais tinguin una amplada mínima de 0,80 m, i els passadissos que els uneixin entre si tinguin una amplada mínima d'un metre.

15.2 La quantia de la subvenció serà de 1.000 euros per habitatge qualificat.

Article 16

Ajuts a la compra d'habitatge lliure per destinar-lo a lloguer protegit

16.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge reconeixerà el dret de les entitats sense ànim de lucre, organismes públics i empreses que incloguin entre les seves activitats l'arrendament d'habitatges, a rebre préstecs subsidiats i subvencions per a l'adquisició d'habitatges existents, del mercat lliure, per destinar-los a lloguer protegit, en les condicions generals dels habitatges de protecció pública de lloguer del Decret 157/2002, d'11 de juny.

16.2 El preu màxim d'adquisició d'aquests habitatges haurà de ser el dels habitatges amb protecció oficial de la zona on es trobi l'habitatge.

16.3 La subsidiació dels préstecs qualificats obtinguts pels adquirents d'habitatges existents per cedir-los en arrendament serà la següent:

Durada del període d'amortització (anys)	25		10	
Subsidiació de la quota (%)	40	31	24	16
Durada de la subsidiació (anys)	5 primers	6è a 20è	5 primers	6è a 10è

16.4 La subvenció serà del 12% del preu de compra, en el cas de comptar amb finançament a deu anys, i del 16% del preu de compra, en el cas de finançament a vint-i-cinc anys.

Article 17

Condicions de les subvencions a la promoció d'habitatge amb protecció oficial

17.1 Les subvencions d'aquest capítol són acumulables, si es compleixen els diversos requisits descrits per cada una.

17.2 La no-realització de l'activitat subvencionada amb les condicions previstes en aquest capítol comporta la revocació de la subvenció.

17.3 El pagament de les subvencions previstes en aquest capítol es tramita un cop obtinguda la qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial.

Article 18

Préstecs per al pagament de l'entrada dels habitatges amb protecció oficial

18.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge reconeixerà el dret a obtenir préstecs preferents, convinguts entre el Govern de la Generalitat i les entitats financeres que operen a Catalunya, als compradors d'habitatges de protecció pública per satisfer el pagament de l'entrada, complementaris als préstecs previstos al Reial decret 1/2002, d'11 de gener.

18.2 Els préstecs seran concedits per les entitats de crèdit signants dels convenis als quals es refereix l'article 51 d'aquest Decret, dintre de l'àmbit i les condicions que els convenis estableixin.

18.3 Els préstecs tindran com a finalitat el pagament de l'entrada, equivalent al 20% del preu d'adquisició dels habitatges.

18.4 Si l'adquirent és beneficiari d'un ajut directe a l'entrada previst al Reial decret 1/2002, d'11 de gener, l'import de l'ajut es destinarà a amortitzar el préstec previst en aquest article.

Article 19

Preus de venda de l'habitatge de protecció pública i municipis singulars

19.1 Les zones geogràfiques de preus dels habitatges de protecció pública inclouen els municipis que es detallen en l'annex 1 d'aquest Decret.

19.2 Es modifiquen els apartats 2 i 3 de l'article 19 del Decret 157/2002, d'11 de juny, que queden redactats de la manera següent:

"19.2 El preu màxim de venda o adjudicació per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial, es determinarà de la manera següent:

"Zona A: Preu bàsic x 1,56 x 1,55

"Zona B: Preu bàsic x 1,56 x 1,20

"Zona C: Preu bàsic x 1,56 x 1,10

"Zona D: Preu bàsic x 1,56 x 1,00

"19.3 El preu màxim de venda o adjudicació per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial en règim especial, es determinarà de la manera següent:

"Zona A: Preu bàsic x 1,125 x 1,55.

"Zona B: Preu bàsic x 1,125 x 1,20.

"Zona C: Preu bàsic x 1,125 x 1,10.
"Zona D: Preu bàsic x 1,125 x 1,00."

CAPÍTOL 4

L'habitatge de preu concertat

Article 20

Concepte d'habitatge amb protecció oficial de preu concertat

20.1 Es crea la figura de l'habitatge amb protecció oficial de preu concertat, entenent com a tal el que s'adapti als preus màxims de venda fixats pel Govern de la Generalitat amb aquesta finalitat, i es destini a persones o unitats familiars amb ingressos familiars ponderats no superiors a 6,5 vegades l'IPREM.

20.2 Els habitatges de preu concertat poden tenir els següents orígens:

a) Habitatges construïts sobre sòls que el planejament destini a aquesta finalitat.

b) Habitatges resultants d'escreixos d'edificabilitat o d'altres pactes de concert entre l'Administració autonòmica o local i els promotors.

c) Habitatges construïts sobre sòls lliures.

d) Habitatges lliures existents.

e) Habitatges qualificats de protecció oficial de lloguer, un cop vençut el termini de subjecció al lloguer corresponent.

f) Habitatges provinents de rehabilitació protegida.

20.3 La superfície màxima dels habitatges de preu concertat serà de 90 m² útils.

20.4 Els habitatges de preu concertat seran qualificats com a habitatges amb protecció oficial per part de la Direcció General d'Habitatge.

Article 21

Preu de venda de l'habitatge amb protecció oficial de preu concertat

21.1 Les zones geogràfiques de preus de l'habitatge de preu concertat inclouen els municipis que es detallen en l'annex 2 d'aquest Decret.

21.2 Els preus màxims de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges de preu concertat seran fixats anualment, per resolució del conseller de Medi Ambient i Habitatge, segons l'evolució del mercat immobiliari. Els preus per l'any 2005 són els següents:

Zona 1: 2.300 euros.

Zona 2: 2.120 euros.

Zona 3: 1.950 euros.

Zona 4: 1.500 euros.

Zona 5: 1.350 euros.

Zona 6: 1.200 euros.

21.3 El preu màxim dels garatges i trasters no podrà superar el 45% del preu màxim per metre quadrat de superfície útil de venda de l'habitatge. La superfície màxima computable per determinar el preu de venda dels garatges i trasters no podrà superar els vint-i-cinc metres, en el cas del garatge, i els vuit metres en el cas del traster. Aquest preu màxim s'estableix amb independència de què els garatges estiguin o no vinculats als habitatges.

21.4 Per a les segones transmissions dels habitatges de preu concertat, el preu de venda es podrà determinar com el més alt entre el corresponent a l'any de la transmissió, o el que resulti d'incrementar el preu que consti en la qualificació definitiva dels habitatges amb la variació de l'índex de preus al consum (IPC) entre l'any inicial i el de la transmissió. El mateix procediment de determinació del preu de venda s'aplicarà a les primeres transmissions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer previstes en l'article 20.2.e).

Article 22

Finançament de l'adquisició de l'habitatge de preu concertat

El Departament de Medi Ambient i Habitatge reconeixerà als compradors d'habitatges de preu concertat el dret a accedir a préstecs preferencials, convinguts entre el Govern de la Generalitat i les entitats financeres que operen a Catalunya, per a la compra d'habitatges de preu concertat.

Article 23

Subvencions al preu concertat

23.1 Els promotors o venedors d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat que es construeixin en les zones 1, 2 i 3 de l'annex 2 podran obtenir una subvenció en la quantia i les condicions previstes en l'article 12.3.

23.2 Els promotors d'habitatges de preu concertat que introdueixin en les seves promocions els paràmetres de sostenibilitat i de mobilitat interior descrits en els articles 14 i 15 d'aquest Decret, tindran dret a rebre les subvencions previstes en els punts 14.2 i 15.2, respectivament.

23.3 Les subvencions previstes en aquest article són compatibles entre si.

CAPÍTOL 5

Règim jurídic i condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Article 24

Règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial

24.1 El règim jurídic de tots els habitatges amb protecció oficial que es qualifiquin provisionalment a partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Decret té una durada de noranta anys a comptar de la qualificació definitiva de l'habitatge.

24.2 Durant tot el període de protecció s'han de mantenir les condicions d'ús i preu màxim de transmissió establertes.

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

24.4 Les condicions establertes en els punts anteriors seran d'aplicació als casos d'adquisició dels habitatges que ocupen els llogaters dels parcs públics d'habitatges.

24.5 Les condicions establertes en els punts anteriors seran d'aplicació als habitatges qualificats amb protecció oficial amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret, que l'Administració pública o els operadors públics obtinguin en exercici dels drets de tèmpteig i retracte o altra figura amb el mateix efecte.

Article 25*Condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial*

25.1 Els propietaris d'habitatges amb protecció oficial qualificats amb destinació a la venda podran transmetre'ls en qualsevol moment. Durant els deu primers anys des de la formalització del préstec qualificat, regulat al Reial decret 1/2002, d'11 de gener, la transmissió interviu o la cessió de l'ús dels habitatges comporta que s'hagi de procedir a la cancel·lació del préstec i al retorn dels ajuts directes que s'haguessin obtingut, incrementats amb els interessos legals des de la data de la seva percepció.

25.2 Durant els primers deu anys de qualificació, el preu màxim de venda en segones o posteriors transmissions de tots els habitatges amb protecció oficial ha de ser el que correspon a un habitatge qualificat amb protecció oficial del mateix règim de qualificació, o del sistema que el substitueixi, en la mateixa zona, i en el mateix any que es produeixi la transmissió sense perjudici del que estableix l'article 21.4 per als habitatges de preu concertat.

25.3 A partir del desè any comptat des de la qualificació de l'habitatge, el preu de venda de les segones o posteriors transmissions s'establirà tenint en compte l'estat de conservació de l'habitatge i de l'edifici, i d'acord amb les obres de manteniment i millora realitzades, les quals, en el seu cas, hauran de constar en el Llibre de l'edifici.

25.4 Les transmissions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer es regiran per les següents condicions:

a) Els promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer podran alienar els habitatges, individualitzadament o per promocions completes, en qualsevol moment del període de vinculació a aquest règim, a nous titulars, incloses societats o fons d'inversió immobiliària, i podran retenir, si així ho acorden, la gestió de les promocions. Els adquirents, que estaran obligats a atènyer-se a les condicions, els terminis i les rendes màximes establerts en aquest Decret, se subrogaran en els drets i obligacions del venedor i podran subrogar-se totalment o parcialment en el finançament qualificat que hagués obtingut el promotor.

b) Durant el termini de vinculació al règim de lloguer, tots els habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer no podran ser venuts als llogaters, i un cop transcorregut aquest termini, el preu màxim de venda serà el dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat definits en l'article 21 d'aquest Decret o del sistema que el substitueixi.

25.5 Tant les primeres com les segones o posteriors transmissions dels habitatges amb protecció oficial que es construeixin sobre sòls públics o privats, la qualificació urbanística dels quals obligui a destinar-los a habitatge protegit, s'hauran de realitzar a través del registre de sol·licitants d'habitatges protegits que creï la Generalitat de Catalunya, i hauran d'adaptar-se als procediments de transmissió que es determinin.

25.6 Les primeres transmissions dels habitatges amb protecció oficial que es promoguin per cooperatives d'habitatge, per empreses amb destinació als seus treballadors i en els casos de promoció per a ús propi, o les que es construïxin sobre sòls, públics o privats, la qualificació urbanística dels quals no obligui a destinar-los a habitatge amb protecció, s'hauran de visar

per la Direcció General d'Habitatge i de notificar, per aquesta, a l'organisme de control de les transmissions d'habitatges protegits que creï el Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Les segones i posteriors transmissions dels habitatges, sempre que s'exerceixi el dret de tempteig i retracte per l'entitat promotora i aquest dret consti expressament en l'escriptura de la primera adjudicació de l'habitatge, s'hauran de visar per la Direcció General d'Habitatge i notificar, per aquesta, a l'organisme de control de les transmissions d'habitatges protegits. De no exercir-se o no figurar el dret de tempteig i retracte a favor de l'entitat promotora en l'escriptura de la primera transmissió, serà d'aplicació el previst en el paràgraf 25.5.

25.7 Les transmissions d'habitatges amb protecció oficial per herència i les transmissions interviu a títol gratuït a persones amb vincles de consanguinitat fins a segon grau en línia directa només s'han de notificar a l'organisme de control de les transmissions d'habitatges protegits que creï el Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Article 26*Règim jurídic dels habitatges protegits en operacions de remodelació*

26.1 En el cas dels habitatges qualificats com a habitatges de protecció pública o de preu concertat que tinguin per objecte el real·lotjament de persones afectades per actuacions urbanístiques, totes de caràcter i iniciativa públics, podrà establir-se a petició del promotor de l'actuació una durada inferior de la qualificació dels habitatges a l'establerta en els articles precedents, sense que aquesta pugui ser inferior als 20 anys.

26.2 Aquests habitatges no podran ser desqualificats durant tot el període de vigència de la qualificació.

Article 27*Condicions de permanència en els parcs públics de lloguer*

27.1 Durant el cinquè any des de la signatura del contracte, els llogaters dels parcs públics d'habitatges han de justificar els ingressos de la unitat familiar obtinguts en l'any natural anterior, i en el cas que els ingressos familiars ponderats superin 5,5 vegades l'IPREM, no procedirà la prorroga del contracte de lloguer.

27.2 El que disposa l'apartat anterior es pot aplicar als contractes de lloguer que hagin estat formalitzats amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

27.3 El que disposen els dos apartats anteriors s'entén sense perjudici de la possibilitat de resolució del contracte per les causes previstes en la Llei d'arrendaments urbans, o que puguin constar en el contracte d'arrendament.

Article 28*Drets de tempteig i retracte*

28.1 L'Administració de la Generalitat de Catalunya podrà exercitar els drets de tempteig i retracte en les transmissions dels habitatges amb protecció oficial o de preu concertat durant tot el període de qualificació.

28.2 Per a l'exercici del dret de tempteig el transmetent de l'habitatge ha de comunicar a l'Administració de la Generalitat la intenció d'alienar l'habitatge, explicitant la persona adquirent, el preu de la transmissió, la forma de

pagament i les altres condicions essencials que s'hagin pactat. L'Administració de la Generalitat pot exercitar el dret de tempteig en el termini de trenta dies naturals comptats a partir de l'endemà de la notificació de la decisió d'alienar l'habitatge.

En l'escriptura pública d'alienació s'ha de fer constar que s'ha efectuat la comunicació abans esmentada, i s'ha d'acreditar davant el notari que han transcorregut els trenta dies des de la notificació o aportar la comunicació de l'Administració de renúncia al dret de tempteig.

La comunicació a l'Administració de la Generalitat per tal que pugui exercitar el dret de tempteig caduca als sis mesos. Transcorregut aquest termini, en cas de voler-se alienar l'habitatge s'haurà de fer nova comunicació.

28.3 L'Administració de la Generalitat podrà exercitar el dret de retracte sobre la transmissió dels habitatges assenyalats en l'apartat primer, en el cas que no s'hagi produït la comunicació prevista en l'apartat 2, que la transmissió s'hagi efectuat sense complir els requisits previstos per l'exercici del dret de tempteig o que hagi caducat la comunicació.

El termini per a l'exercici del dret de retracte és de trenta dies naturals comptats des que l'Administració de la Generalitat té coneixement fefaent de la transmissió.

28.4 Els drets de tempteig i retracte s'hauran de fer constar tant en els documents privats com en les escriptures públiques d'alienació, a més de la notificació prevista en l'apartat 2 del present article.

Article 29*Efectes per incompliment*

29.1 Les condicions dels articles d'aquest capítol hauran de constar expressament en les escriptures de compravenda o d'adjudicació, o en la declaració d'obra nova en el supòsit de promoció per a ús propi, i en les escriptures de formalització dels préstecs hipotecaris, i hauran de constar amb nota marginal en el Registre de la propietat.

29.2 Amb aquesta finalitat, el Departament de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant conveni amb els col·legis de notaris i registradors de Catalunya, notificarà d'ofici les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial.

29.3 L'incompliment de les condicions establertesobre la possibilitat d'exercir el dret de retracte per part del Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través de l'organisme que es creï per al control de les transmissions d'habitatges protegits, al preu màxim establert en els articles 16 i 21 d'aquest Decret, segons la tipologia de l'habitatge.

29.4 L'incompliment de qualsevol de les condicions establertes en els articles d'aquest capítol, podrà donar lloc a la pèrdua de les subvencions previstes en aquest Decret i la corresponent devolució incrementada amb els interessos meritats des de la data de la percepció, calculats al tipus d'interès corresponent.

CAPÍTOL 6*Prevençió de l'exclusió social residencial***Article 30***Subvenció al lloguer de col·lectius amb dificultats*

30.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge concedirà o reconeixerà el dret a

brebre subvencions per ajudar a pagar el lloguer a arrendataris amb dificultats, amb la finalitat de prevenir l'exclusió social residencial. Els arrendataris beneficiaris d'aquestes subvencions hauran de tenir ingressos familiars ponderats no superiors a 2 vegades l'IPREM i trobar-se en alguna de les següents circumstàncies:

a) Ser persones de més de 65 anys, titulars de contractes de lloguer amb pròrroga forçosa.

b) Ser arrendataris d'habitatges administrats per la Generalitat de Catalunya a través d'ADIGSA, per administracions o empreses d'àmbit local, o per entitats sense ànim de lucre, amb excepció dels habitatges d'edificis construïts sobre sòls d'equipaments.

c) Ser persones o unitats de convivència titulars d'un contracte de lloguer, obtingut a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social de la Generalitat de Catalunya, regulada en el capítol 7 d'aquest Decret que es trobin en condicions especials: famílies monoparentals, dones que es troben o surten d'una situació de violència, persones en risc d'exclusió social, persones immigrades amb menys de cinc anys de residència a Catalunya, persones de més de 65 anys, persones afectades per assetjament immobiliari, persones en situació d'atur, persones amb incapacitat superior al 33% declarades com a tals per l'ICASS, i d'altres en situacions anàlogues que es considerin amb risc d'exclusió a criteri dels operadors de la Xarxa i d'entitats col·laboradores que signin conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge amb aquesta finalitat.

d) Ser joves de fins a 35 anys d'edat, amb ingressos anuals mínims de 6.500 euros, que hagin signat un contracte de lloguer a partir de l'1 de gener de 2004, a través de les borses d'habitatge jove convingudes amb la Secretaria General de Joventut, a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, o a través de les entitats col·laboradores que signin conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge.

30.2 S'entendran per ingressos familiars en tots els casos del punt anterior, els de tots els ocupants de l'habitatge, tant si existeix entre ells relació de parentiu com si no.

30.3 En cap cas es concediran subvencions al lloguer en contractes signats entre persones que tinguin relació de parentiu fins a segon grau de consanguinitat o afinitat.

30.4 Tots els llogaters beneficiaris de les subvencions hauran d'acceptar les condicions de seguiment per part de les entitats col·laboradores pel que fa a l'ús i gaudi de l'habitatge i al pagament de les rendes, així com les decisions i conseqüències fruit de la mediació de les entitats ja sigui entre l'arrendatari i el propietari, o amb la comunitat de veïns, quan sigui necessària.

Article 31

Càlcul de les subvencions al lloguer

31.1 Les subvencions previstes en aquest capítol tenen com a objectiu que la renda a satisfer per l'arrendatari no excedeixi del trenta per cent dels seus ingressos familiars, en el cas que aquests estiguin entre 1 i 2 vegades l'IPREM, i que no excedeixi del vint-i-cinc per cent dels ingressos familiars en el cas que aquests estiguin per sota d'1 vegada l'IPREM, i se subvenciona la diferència que resulti entre aquests ingressos i el lloguer que cobri el propietari, amb la limitació que s'estableix en el punt 4 d'aquest article.

31.2 Per al càlcul del lloguer a pagar pel llogater –"Lloguer Just"–, els ingressos familiars es ponderaran d'acord amb el nombre de membres de la unitat de convivència, multiplicant els ingressos familiars acreditats pels següents coeficients:

1 per una persona sola.

0,93 per unitats de convivència de dos membres.

0,83 per unitats de convivència de tres membres.

0,77 per unitats de convivència de quatre membres.

0,70 per unitats de convivència de cinc o més membres.

L'import màxim que haurà de satisfer el llogater serà el 30% o el 25% del resultat d'aquest càlcul, d'acord amb el que es preveu en l'apartat 1 d'aquest article. El lloguer mínim que haurà de satisfer el llogater directament serà de 90 euros.

31.3 El lloguer màxim a cobrar pel propietari –"Lloguer Concertat o d'Equilibri"– no ha de superar els llindars següents, que han de ser acreditats davant la Direcció General d'Habitatge:

a) En el cas de contractes de pròrroga forçosa, el lloguer establert en el contracte, amb les actualitzacions anuals previstes en la Llei d'arrendaments urbans, amb un límit màxim de 630 euros mensuals.

b) En el cas de contractes de lloguer d'habitatges protegits administrats pel Govern de la Generalitat, administracions locals o empreses sense ànim de lucre, un lloguer que no podrà ser superior al 4% del preu teòric de venda dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer de cada zona on s'ubiqui l'habitatge, i que es modularà, d'acord amb els ingressos dels llogaters.

c) En el cas de contractes signats a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, a través de les borses d'habitatge jove convingudes amb la Secretaria General de Joventut, o a través de les entitats col·laboradores signants de convenis de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge, un lloguer màxim de 9 euros per metre quadrat en els habitatges situats a la ciutat de Barcelona; de 8 euros per metre quadrat en els habitatges situats en la resta de la zona A; de 7 euros per metre quadrat en els habitatges situats en la zona B, i de 6 euros per metre quadrat en els habitatges situats a les zones C i D de l'annex 1. La superfície màxima computable per al càlcul del lloguer màxim es limita a 70 m² útils independentment que la superfície real de l'habitatge sigui superior. En qualsevol cas el lloguer màxim no podrà superar els 630 euros mensuals.

31.4 El muntant de la subvenció serà la resultant de la diferència entre les quanties previstes en els apartats 31.3 i 31.2 d'aquest article, sense superar en cap cas un màxim absolut de 2.880 euros anuals.

Article 32

Sol·licitud de les subvencions al lloguer

Les subvencions al lloguer descrites en l'article anterior s'han de sol·licitar a la Direcció General d'Habitatge a través dels següents circuits:

En el supòsit a) de l'article 30, les sol·licituds les pot presentar el llogater davant la Direcció General d'Habitatge o davant qualsevol de les

entitats col·laboradores que hagin signat conveni.

En el supòsit b) de l'article 30, se signaran convenis globals entre la Direcció General d'Habitatge i cada un dels promotors o operadors públics per al conjunt de llogaters que reuneixin les condicions que els fan susceptibles de ser beneficiaris dels ajuts.

En els supòsits c) i d) de l'article 30, les sol·licituds s'hauran de fer a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, les borses d'habitatge jove o de les entitats col·laboradores signants de convenis.

Article 33

Documentació per sol·licitar les subvencions al lloguer

Els llogaters o, quan calgui, mitjançant les entitats col·laboradores o mediadores descrites, han de presentar davant els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge la sol·licitud de conveni per cada un dels habitatges pels quals volen rebre subvenció, amb la següent documentació:

a) Sol·licitud del llogater, d'acord amb model oficial.

b) Sol·licitud de conveni, d'acord amb model oficial.

c) Contracte de lloguer.

d) Acreditació dels ingressos familiars del llogater, prevists en l'article 31.2.

e) Acreditació de la composició de la unitat de convivència del llogater.

Article 34

Concessió i pagament de les subvencions al lloguer

34.1 Les subvencions previstes en aquest capítol són concedides per la Direcció General d'Habitatge a la persona titular del contracte de lloguer.

34.2 Les subvencions d'aquest capítol seran pagades per la Direcció General d'Habitatge als llogaters mensualment, amb l'acreditació prèvia d'haver abonat el lloguer, amb els següents procediments:

En el cas de llogaters del supòsit a) de l'article 30, la Direcció General d'Habitatge pagarà directament als llogaters, amb l'acreditació prèvia d'haver abonat el lloguer a través d'ingrés en entitat bancària o en la forma que es pugui establir en la resolució de concessió.

En el cas de llogaters del supòsit b) de l'article 30, les subvencions seran pagades als llogaters, mitjançant els promotors o operadors públics, els quals, actuant com a entitats col·laboradores, rebran fons de la Direcció General d'Habitatge a la bestreta i hauran de justificar a la Direcció General d'Habitatge els pagaments efectuats.

En el cas de llogaters dels supòsits c) i d) de l'article 30, les subvencions seran pagades mitjançant les entitats operadores de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, les borses d'habitatge jove i altres entitats amb conveni, les quals actuant com a entitats col·laboradores rebran fons de la Direcció General d'Habitatge a la bestreta i hauran de justificar a la Direcció General d'Habitatge els pagaments efectuats.

34.3 Anualment es comprovarà el manteniment de les condicions dels beneficiaris. Amb aquest fi, abans del mes de març de cada any, els llogaters hauran de presentar davant els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge, a través dels circuits descrits en l'article 32,

l'actualització dels documents d) i e) de l'article 33, per tal de verificar els ingressos familiars i la composició de la unitat de convivència dels beneficiaris.

Article 35

Entitats col·laboradores

La Direcció General d'Habitatge subscriurà convenis de col·laboració amb entitats o organismes l'activitat habitual dels quals és la mediació en el lloguer residencial, perquè donin suport a llogaters que tenen dificultats per gestionar les subvencions al lloguer, i perquè tramitin, gestionin i, si s'escau, abonin, els ajuts previstos en aquest capítol, segons disposi la convocatòria aprovada pel conseller de Medi Ambient i Habitatge.

CAPÍTOL 7

Mediació per a l'habitatge de lloguer social i el parc desocupat

Article 36

Xarxa de Mediació per al Lloguer Social

36.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge crea un sistema de mediació en el mercat del lloguer social d'habitatge, anomenat Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats per atendre les necessitats de la població amb ingressos més baixos.

36.2 La Xarxa de Mediació per al Lloguer Social té com a objectiu crear o recolzar, en col·laboració amb les administracions locals corresponents, borses d'habitatge de lloguer locals o supralocals, o d'entitats socials sense ànim de lucre especialitzades en mediació d'habitatge, que treballin per a l'arrendament d'habitatge a preus moderats.

36.3 La Xarxa de Mediació per al Lloguer Social serà gestionada i coordinada per ADIGSA o per l'operador públic competent en matèria d'habitatge que es creï, el qual vetllarà per assegurar la mediació real en tot el territori de Catalunya.

36.4 Les tasques de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social s'establiran en conveni que signarà el Departament de Medi Ambient i Habitatge i ADIGSA amb les borses locals d'habitatge.

Article 37

Beneficiaris de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social

37.1 Per poder optar a ser llogater a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social cal reunir els requisits següents:

- Comptar amb plena capacitat per contractar i obligar-se.
- Tenir uns ingressos per unitat arrendatària iguals o inferiors a 2,7 vegades l'IPREM ponderat.
- Poder demostrar ingressos regulars encara que provinquin de rendes diferents a les de treball (pensions, subsidis, etc.).
- No tenir cap habitatge en propietat, cap dels membres de la unitat arrendatària, a l'Estat espanyol, sens perjudici del que disposa l'article 4.3.

37.2 Els aspirants a un habitatge de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social hauran d'estar inscrits en el registre unitari de sol·licitants d'habitatge, a partir del moment en què el Depar-

tament de Medi Ambient i Habitatge el posi en marxa a través d'ADIGSA, o de l'operador públic que es creï.

37.3 Els llogaters de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social hauran d'acceptar les condicions de seguiment per part de les entitats gestores pel que fa a l'ús i gaudi de l'habitatge i al pagament de les rendes, així com les decisions i conseqüències fruit de la mediació de les entitats ja sigui entre l'arrendatari i el propietari, o amb la comunitat de veïns, quan sigui necessària.

37.4 Als efectes d'aquest Decret, s'entén per unitat arrendatària la formada per totes les persones que conviuen amb l'arrendatari amb independència de si tenen o no parentiu entre si.

Article 38

Característiques dels habitatges

38.1 Els habitatges que es poden llogar a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social han de ser nous o existents, del mercat lliure. La superfície màxima dels habitatges ha de ser de 120 m².

38.2 Els habitatges han de disposar de cèdula d'habitabilitat, o bé han de tenir les condicions per obtenir-la.

38.3 S'ha de vetllar per tal que el lloguer convingut es mantingui per sota els estàndards de preu del mercat lliure.

Article 39

Funcionament de la Xarxa

39.1 ADIGSA pot establir convenis amb ajuntaments i altres administracions locals per constituir borses de lloguer social municipals que poden ser gestionades sota les modalitats següents:

- Amb gestió directa de l'Administració local.
- Mitjançant una entitat municipal o supramunicipal.
- Amb promoció per part de l'Administració local d'una entitat gestora de la borsa, amb participació pròpia.
- Mitjançant la contractació per part de l'Administració local d'una entitat gestora.

39.2 Les entitats gestores de borses es comprometen als següents objectius:

- Informar dels objectius i avantatges de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social a propietaris i llars sol·licitants d'habitatge.
- Buscar habitatges.
- Comprovar la situació dels sol·licitants dels habitatges.
- Tramitar els contractes de lloguer.
- Fer el seguiment de la bona utilització de l'habitatge i el control dels pagaments dels lloguers.

39.3 ADIGSA pot subscriure convenis de col·laboració amb altres entitats socials sense ànim de lucre, amb la finalitat de donar recolzament a la xarxa i contribuir a aconseguir els seus objectius.

39.4 ADIGSA ha d'establir un sistema de seguiment i de valoració de la qualitat de la gestió, elaborar-ne informes periòdics sobre la marxa i el funcionament de la Xarxa i fer difusió de les bones pràctiques de treball de les diferents borses d'habitatge de lloguer.

39.5 ADIGSA ha de realitzar periòdicament reunions amb les borses d'habitatge de lloguer, per tal d'avaluar resultats i impulsar noves propostes.

39.6 ADIGSA ha de crear un Comitè de Pilotatge de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social amb la finalitat de verificar el funcionament de la xarxa, avaluar i difondre les bones pràctiques de treball, avaluar resultats i realitzar noves propostes de funcionament.

Article 40

Ajuts a la Xarxa

A. Als propietaris

40.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge establirà un sistema d'aval, fons de garantia o caució per als habitatges que es lloguin a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i que garanteixi als propietaris el cobrament del lloguer, les despeses jurídiques en el cas d'impagament i l'assegurança multirisca que inclogui els desperfectes, durant un període de dos anys.

40.2 Els propietaris que aportin a la Xarxa habitatges lliures desocupats i amb obres de posada al dia realitzades en els sis mesos abans del contracte degudament acreditades i, si s'escau, amb contracte d'assegurança, podran rebre una subvenció de fins a 6.000 euros per habitatge.

40.3 En el cas d'habitatges amb necessitat d'obres de rehabilitació per disposar dels mínims d'habitabilitat, si el propietari no recorre a la sol·licitud d'ajuts per a la realització de les obres, d'acord amb les condicions del Decret 455/2004, de 14 de desembre, del Pla de rehabilitació, i no les vol realitzar directament, se'n podran fer càrrec els ens gestors de les borses de lloguer social o ADIGSA. L'import de les obres es descomptarà de les rendes de lloguer a cobrar pel propietari, d'acord amb el sistema que es convingui.

40.4 Si els habitatges necessitats de rehabilitació són habitatges lliures i han estat desocupats en els dotze mesos anteriors a l'oferta, els 6.000 euros inicials de les obres no es descomptaran del lloguer.

40.5 Per a la realització de les obres de rehabilitació, les organitzacions de la Xarxa i d'ADIGSA podran subscriure convenis amb entitats d'inserció sociolaboral.

B. A les borses d'habitatge de lloguer

40.6 El Departament de Medi Ambient i Habitatge a través d'ADIGSA concedirà a les borses d'habitatges de lloguer de la Xarxa una quantia de 450 euros per habitatge llogat sempre que es compleixin els requisits següents:

- Que hagi transcorregut un mínim de tres mesos de vigència del contracte.
- Que l'arrendatari estigui al corrent de les rendes de lloguer o, en el seu defecte, tingui un acord amb el propietari.
- Que no s'hagin executat les pòlisses d'assegurança.
- Que s'acrediti per part de la Borsa el seguiment del compliment del contracte i la resta de normes generals de convivència per part del llogater.

40.7 La subvenció del punt anterior també es podrà concedir a les borses d'habitatge jove sempre que es compleixin les condicions dels articles 37 i 38 d'aquest Decret.

C. Als llogaters

40.8 Els llogaters amb ingressos familiars ponderats inferiors a dues vegades l'IPREM, per als quals el lloguer suposi un esforç superior al vint-i-cinc o trenta per cent dels seus ingressos, podran sol·licitar els ajuts descrits en el capítol 6 d'aquest Decret, sempre que les

condicions del lloguer siguin també les descrites en el capítol 6.

Article 41

Assignació dels habitatges de la Xarxa

41.1 ADIGSA, d'acord amb les borses d'habitatge de lloguer, i d'acord amb les administracions locals, determinarà criteris per a l'assignació dels habitatges als sol·licitants d'habitatge, depenent de les necessitats detectades, la realitat de l'entorn i les característiques dels habitatges i dels usuaris.

41.2 L'assignació d'aquests habitatges de la Xarxa s'haurà de notificar al registre de sol·licitants d'habitatge protegit que creï la Generalitat de Catalunya.

Article 42

Programa de cessió d'habitatges desocupats

42.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través d'ADIGSA, posa en marxa un programa específic de mobilització d'habitatges lliures desocupats dins del territori de Catalunya, mitjançant la cessió per part dels propietaris a ADIGSA o als ens gestors de les borses de lloguer social, i la posterior assignació dels habitatges per part d'ADIGSA o als ens gestors de les borses de lloguer social als arrendataris.

42.2 Els habitatges que es podran acollir a aquest programa hauran de complir els requisits següents:

- Que la superfície útil no superi els 120 m².
- Que disposi de cèdula d'habitabilitat o sigui susceptible de tenir-la.
- Que el lloguer convingut mensual no superi vuit euros per metre quadrat en els habitatges situats en zona A, set euros en habitatges situats en zona B i sis euros en habitatges situats en zones C i D, amb una superfície de còmput màxima de 70 m².
- Que l'habitatge no hagi estat ocupat o llogat durant els dotze mesos anteriors a la sol·licitud d'inclusió en el programa.
- Que es tracti d'un habitatge lliure, és a dir, sense cap qualificació de protecció.

42.3 Per admetre en el programa habitatges desocupats es tindrà en compte la demanda de lloguer de la zona on està ubicat l'habitatge que es pretén inscriure.

Article 43

Procediment de cessió dels habitatges

43.1 La posada en el mercat dels habitatges de l'article anterior es realitzarà mitjançant cessió voluntària del dret d'ús i gaudi i administració dels habitatges per part dels propietaris, directament o a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, a ADIGSA o als ens gestors de les borses de lloguer social, a través de qualsevol títol vàlid en dret i per un termini no inferior a sis anys, amb la finalitat que ADIGSA o els ens gestors de les borses de lloguer social puguin, posteriorment, oferir-los en lloguer en els termes d'aquest Decret.

43.2 La Direcció General d'Habitatge inspeccionarà els habitatges desocupats oferts a la Xarxa, per tal de verificar el seu estat de conservació.

Article 44

Contraprestació per la cessió

Els propietaris que cedeixin l'ús dels habitatges desocupats a favor d'ADIGSA o dels ens gestors de les borses de lloguer social per al seu

posterior lloguer a tercers beneficiaris del programa i en els termes i condicions que s'estableixen en les disposicions anteriors, rebran les següents contraprestacions:

- Un cànon o renda periòdica que no superi el lloguer especificat en l'article 42.2.c).
- En el cas d'haver posat al dia l'habitatge, una subvenció de 6.000 euros per les obres realitzades en els sis mesos anteriors a la cessió de l'habitatge, degudament acreditades.
- En el cas de no haver posat al dia l'habitatge, la reforma de l'habitatge per donar-li els mínims d'habitabilitat, a càrrec d'ADIGSA. Les despeses de reforma de l'habitatge que superin un valor de 6.000 euros es descomptaran del cànon.

Article 45

Assignació dels habitatges cedits

45.1 Els habitatges lliures que s'hagin cedit per tercers a ADIGSA o als ens gestors de les borses de lloguer social seran oferts en lloguer per aquesta societat pública a les persones sol·licitants d'habitatge inscrites en els registres de sol·licitants d'habitatge protegit que es creïn per la Generalitat de Catalunya.

45.2 Per al llogater, les condicions seran les mateixes que estableix l'article 37.1 d'aquest Decret.

Article 46

Sistema de pagament de la subvenció per posar habitatges lliures en lloguer

46.1 Les subvencions de 6.000 euros dels articles 40.2 i 44.b) són destinades a cobrir les despeses de posada al dia dels habitatges i de cobertura del risc d'impagament o desperfectes.

46.2 En tots els casos, s'haurà d'acreditar que els habitatges han estat desocupats durant un termini mínim de dotze mesos, i que les obres de posada al dia s'han realitzat dins dels sis mesos anteriors a la posada de l'habitatge en lloguer.

46.3 Només podran sol·licitar la subvenció del punt anterior els propietaris d'habitatges lliures desocupats que reuneixin les condicions de l'article 38 d'aquest Decret i que es posin en lloguer, un cop realitzades obres de posada al dia, a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i les borses d'habitatge jove, o bé que s'hagin cedit a ADIGSA, d'acord amb l'article 42.

46.4 Els beneficiaris de les subvencions d'aquest article s'hauran de comprometre a mantenir l'habitatge en lloguer, en les condicions que s'hi descriuen, per un període mínim de cinc anys.

46.5 Les subvencions s'hauran de sol·licitar, per part dels propietaris dels habitatges, davant els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge, o mitjançant les diverses entitats col·laboradores de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social o de les borses d'habitatge jove, amb la següent documentació:

- Sol·licitud d'acord amb imprès oficial.
- Contracte de lloguer, o document de cessió a ADIGSA.
- Factura de les obres realitzades per a l'adequació de l'habitatge.
- Factura de les despeses d'assegurança de l'habitatge.
- Acreditació, amb documentació que s'especifiqui en la convocatòria d'ajuts, que l'habitatge ha estat desocupat durant un termini de dotze mesos.

46.6 El pagament de la subvenció es farà directament al propietari de l'habitatge.

CAPÍTOL 8

Rendibilització dels parcs de lloguer

Article 47

Programa de rendibilització del parc de lloguer públic

47.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, posa en marxa un programa de rendibilització del parc públic d'habitatges de lloguer, consistent en l'establiment del sistema d'ajuts al pagament del lloguer descrits en el capítol 6, article 30.1.b), d'aquest Decret. Aquests ajuts permeten cobrir la diferència entre les quantitats que poden pagar els llogaters i les rendes necessàries per garantir la viabilitat econòmica de les empreses propietàries dels habitatges, descrites en l'article 31.3.b) d'aquest Decret.

47.2 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, en el cas que les empreses o administracions públiques transfereixin la propietat dels edificis de lloguer a societats d'inversió immobiliària, d'acord amb el que disposa la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, mantindrà els ajuts als llogaters amb ingressos inferiors a 2 vegades l'IPREM, que no poden fer front a la renda, i que ja s'estaven concedint abans de la transferència, d'acord amb l'article 31 d'aquest Decret.

47.3 Aquests ajuts es mantindran mentre els mateixos llogaters es trobin en la mateixa situació.

47.4 Els promotors públics hauran de notificar la transferència de la propietat a la Direcció General d'Habitatge per tal de poder substituir en els convenis signats, previstos en l'article 32 d'aquest Decret, la figura del promotor públic per la de la societat d'inversió immobiliària.

47.5 Des del moment de la signatura del nou conveni, el pagament de la subvenció es farà directament a la societat d'inversió immobiliària i aquesta l'haurà de descomptar explícitament del rebut del lloguer que paga el llogater.

47.6 Les condicions de pagament de les subvencions i de comprovació de la situació dels llogaters seran les mateixes dels apartats 34.2 i 34.3 d'aquest Decret.

47.7 La societat d'inversió immobiliària haurà de mantenir les condicions de lloguer protegit pel temps que resti per cada habitatge de permanència en aquest règim, en cada una de les diverses modalitats de qualificació, i haurà de respectar el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges establertes en el capítol 5 d'aquest Decret.

Article 48

Programa de rendibilització del parc de lloguer privat

48.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través d'ADIGSA, posa en marxa, de manera gradual, un programa de rendibilització del parc privat d'habitatges de lloguer, amb contractes anteriors a l'any 1985, de pròrroga forçosa, consistent en l'establiment de convenis amb els propietaris de finques amb baixos rendiments.

48.2 El Departament de Medi Ambient i Habitatge subscriurà convenis amb els ajuntaments per coordinar les operacions d'intervenció

en el parc d'edificis en lloguer i establir ajuts complementaris.

48.3 El Departament de Medi Ambient i Habitatge oferirà als propietaris que signin convenis les següents línies de suport:

a) Estudi de la situació dels contractes de lloguer per detectar les situacions de rendes inferiors a les d'equilibri econòmic.

b) Establiment d'ajuts per compensar el diferencial entre el lloguer contractual i el lloguer d'equilibri.

c) Establiment d'ajuts per a la realització d'obres de rehabilitació.

d) Subrogació en el paper del propietari en la realització d'obres de rehabilitació si el propietari no les vol realitzar directament.

48.4 Els propietaris de finques amb habitatges en lloguer anteriors a l'any 1985 que estableixin conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge es comprometran a:

a) Realitzar les obres de manteniment i millora necessàries per garantir la solidesa, sostenibilitat, habitabilitat i dignitat dels edificis i dels habitatges.

b) Llogar els habitatges desocupats de la finca en règim de lloguer protegit, per un període mínim de 10 anys, en les condicions que estableix l'article 4.2 del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

c) Mantenir en condicions de dignitat les relacions amb els llogaters amb contractes de pròrroga forçosa.

CAPÍTOL 9

Sistema de convenis institucionals per instrumentar el Decret de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge

Article 49

Convenis amb Mediadors Immobiliaris

L'Administració de la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Medi Ambient i Habitatge i del Departament de la Presidència, subscriurà convenis amb els organismes i entitats mediadores en l'àmbit del lloguer residencial, així com amb les entitats socials sense ànim de lucre especialitzades en la mediació per l'accés a l'habitatge, per coordinar i facilitar l'accés dels propietaris als ajuts al lloguer establerts en aquest Decret i assegurar el control de les condicions dels sol·licitants dels ajuts.

Article 50

Convenis amb entitats de crèdit

L'Administració de la Generalitat de Catalunya, a través dels departaments d'Economia i Finances, de Medi Ambient i Habitatge i de la Presidència, podrà establir convenis de finançament amb les entitats de crèdit públiques i privades d'àmbit operatiu a Catalunya amb l'objectiu de garantir la disponibilitat de recursos financers per als préstecs preferents vinculats a les diverses línies del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

Article 51

Convenis amb col·legis de registradors i notaris

El Departament de Medi Ambient i Habitatge podrà establir convenis amb els col·legis oficials de notaris i de registradors de la propietat de Catalunya per establir el procediment d'inscripció en les escriptures i registres de les con-

dicions de preus màxims de lloguer o venda, drets de tempteig i retracte i de durada del manteniment sota el règim de protecció dels habitatges de protecció pública, de promoció pública i de preu concertat que rebin qualsevol dels ajuts descrits en aquest Decret.

Article 52

Convenis amb companyies d'assegurances

El Departament de Medi Ambient i Habitatge signarà convenis amb companyies d'assegurances amb l'objectiu d'establir condicions preferencials pel que fa al cost de les assegurances obligatòries en el procés constructor que preveu la llei d'ordenació de l'edificació, en les promocions d'habitatges amb protecció oficial de lloguer o venda i en les obres de rehabilitació d'habitatges o d'edificis d'ús residencial que s'acullin als ajuts previstos en el Decret de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

Article 53

Finançament dels ajuts

53.1 Les subvencions regulades en aquest Decret seran a càrrec dels pressupostos propis del Departament de Medi Ambient i Habitatge i dels procedents dels recursos derivats del Conveni amb el Ministeri d'Habitatge, d'acord amb el Reial decret 1721/2004, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 2002-2005.

53.2 Per ordre del conseller de Medi Ambient i Habitatge s'aprovarà anualment la convocatòria de subvencions en la qual es fixarà per a cada període anual la quantia de les actuacions previstes i els recursos per cada una. L'atorgament dels ajuts resta condicionat a les disponibilitats pressupostàries de cada exercici.

53.3 Excepcionalment, per l'any 2004, la convocatòria es referirà al termini que resti per a la seva conclusió.

53.4 S'autoritza a la directora general d'Habitatge mitjançant resolució, la facultat de tancar l'admissió de sol·licituds d'ajuts d'aquelles actuacions que hagin esgotat els recursos assignats per la corresponent anualitat.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Referències al Departament de Medi Ambient i Habitatge i a la Direcció General d'Habitatge

Les referències que en els capítols 1, 2, i 3 del Decret 157/2002, d'11 de juny, pel qual s'estableix el règim dels habitatges amb protecció pública, es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, i es regula la gestió dels ajuts previstos al Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, es fan al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, s'entendrà que es refereixen al Departament de Medi Ambient i Habitatge, i totes les que fan a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a la Direcció General d'Habitatge.

Segona

Referències als Serveis Territorials de la Direcció General d'Habitatge

Les referències que en els capítols 1, 2 i 3 del Decret 157/2002, d'11 de juny, pel qual s'esta-

bleix el règim dels habitatges amb protecció pública, es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, i es regula la gestió dels ajuts previstos al Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, es fan als Serveis Territorials de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, s'entendrà que es fan, des de la data de l'entrada en vigor d'aquest Decret, al Servei d'Habitatge Protegit privat de la Subdirecció General de Promoció de l'Habitatge protegit, creat pel Decret 400/2004, de 5 d'octubre, pel que fa a la demarcació de Barcelona, i als Serveis Territorials de Girona, Lleida, Tarragona i les Terres de l'Ebre de la Direcció General d'Habitatge.

Tercera

Referències a l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM)

Les referències a l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) d'acord amb el que disposa el Reial decret 3/2004, de 25 de juny, per a la racionalització de la regulació del salari mínim interprofessional i per a l'increment de la seva quantia, contingudes al Decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 2002-2005, s'entendrà que es fan al salari mínim interprofessional corresponent a l'exercici 2003, fins que acabi el termini de presentació de la declaració per a l'impost sobre la renda de les persones físiques corresponent a l'exercici 2004.

Quarta

Registre unificat de sol·licitants d'habitatge protegit

La Generalitat de Catalunya durà a terme les gestions oportunes per posar en marxa el Registre unificat de sol·licitants d'habitatge protegit, a través dels instruments de gestió que es determinin, així com el procediment d'adjudicació permanent dels habitatges protegits, com a sistema integral de control i transparència en l'adjudicació dels habitatges amb protecció que es planteja en aquest Decret.

Cinquena

Delegació al conseller de Medi Ambient i Habitatge

1. Es faculta el conseller de Medi Ambient i Habitatge per tal que, mitjançant ordre, pugui modificar els percentatges i les quanties dels ajuts previstos en aquest Decret, les condicions d'accés a aquests per part dels interessats, els preus màxims de venda i lloguer, així com el contingut dels annexos 1 i 2 d'aquest Decret.

2. El conseller de Medi Ambient i Habitatge aprovarà les convocatòries de subvencions per a l'adquisició de sòl i d'ajuts al lloguer previstes en aquest Decret.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Les situacions jurídiques creades a l'empara del Decret 157/2002, d'11 de juny, abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, es regeixen pel que disposa l'esmentat Decret.

Segona

Les actuacions de promoció d'habitatges amb protecció oficial que hagin obtingut qualificació provisional a l'empara del Decret 157/2002, d'11 de juny, i que no hagin sol·licitat la qualificació definitiva, podran acollir-se al finançament, ajuts i règim jurídic d'aquest Decret, sempre que així ho sol·licitin dins del termini de tres mesos des de la seva entrada en vigor d'aquest Decret.

Als efectes oportuns, en l'escrit s'haurà d'indicar si s'ha obtingut o no finançament, i en cas afirmatiu, s'haurà d'haver obtingut la conformitat de l'entitat financera corresponent. També s'haurà d'indicar si s'han celebrat contractes, i en cas afirmatiu, els compradors hauran de manifestar la seva conformitat amb la petició del promotor.

Tercera

Les sol·licituds de qualificació d'habitatges amb protecció oficial, presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret i que no hagin estat qualificades provisionalment, es resoldran per la normativa vigent en el moment de la sol·licitud, excepte que els promotors manifestin la voluntat d'acollir-se a les disposicions d'aquest Decret, i s'ha d'indicar la modalitat a la qual sol·licita acollir-se entre les quals es preveuen. Aquesta manifestació s'ha de produir per escrit, dins dels quinze dies següents a l'entrada en vigor d'aquest Decret.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES**Primera**

Queden derogats els articles 17, 24.3, 25.4 i 28 del Decret 157/2002, d'11 de juny, pel qual s'estableix el règim dels habitatges amb protecció oficial, es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, i es regula la gestió dels ajuts previstos al Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.

Segona

Queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposin o contradiguin el què disposa aquest Decret.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquest Decret entra en vigor un mes després de la seva publicació al DOGC.

Barcelona, 14 de desembre de 2004

PASQUAL MARAGALL I MIRA
President de la Generalitat de Catalunya

SALVADOR MILÀ I SOLSONA
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

ANNEX 1

Zones geogràfiques de preu dels habitatges protegits

Zona A:

Badalona
Barcelona
Castelldefels
Cerdanyola del Vallès

Cornellà de Llobregat
Esplugues de Llobregat
Gavà
Hospitalet de Llobregat, l'
Masnou, el
Mataró
Molins de Rei
Mollet del Vallès
Montcada i Reixac
Prat de Llobregat, el
Sabadell
Sant Adrià de Besòs
Sant Boi de Llobregat
Sant Cugat del Vallès
Sant Feliu de Llobregat
Sant Joan Despí
Sant Just Desvern
Santa Coloma de Gramenet
Sitges
Terrassa
Viladecans

Zona B:

Alella
Badia del Vallès
Barberà del Vallès
Cabrera de Mar
Cabrils
Girona
Granollers
Igualada
Lleida
Manresa
Martorell
Matadepera
Montgat
Pallejà
Papiol, el
Premià de Dalt
Premià de Mar
Reus
Ripollet
Rubí
Salt
Sant Andreu de la Barca
Sant Quirze del Vallès
Sant Vicenç dels Horts
Santa Coloma de Cervelló
Sarrià de Ter
Tarragona
Teià
Tiana
Vic
Vilafranca del Penedès
Vilanova i la Geltrú
Vilassar de Dalt
Vilassar de Mar

Zona C:

Abrera
Amposta
Banyoles
Blanes
Cambrils
Cardedeu
Esparreguera
Figueres
Olot
Parets del Vallès
Polinyà
Puigcerdà
Sant Celoni
Sant Fost de Campsentelles

Seu d'Urgell, la
Tortosa
Valls
Vendrell, el
Vielha e Mijaran
Vila-seca

Zona D:

La resta de municipis de Catalunya.

ANNEX 2

Zones geogràfiques de preu dels habitatges concertats

Zona 1:

Barcelona

Zona 2:

Hospitalet de Llobregat, l'
Sant Cugat del Vallès
Sant Joan Despí
Sant Just Desvern
Sitges

Zona 3:

Alella
Badalona
Badia del Vallès
Barberà del Vallès
Cabrera de Mar
Cabrils
Castellar del Vallès
Castelldefels
Cerdanyola del Vallès
Cornellà de Llobregat
Esplugues de Llobregat
Gavà
Masnou, el
Matadepera
Mataró
Molins de Rei
Mollet del Vallès
Montcada i Reixac
Montgat
Papiol, el
Polinyà
Prat de Llobregat, el
Premià de Dalt
Premià de Mar
Ripollet
Rubí
Sabadell
Sant Adrià de Besòs
Sant Boi de Llobregat
Sant Feliu de Llobregat
Sant Quirze del Vallès
Santa Coloma de Gramenet
Santa Perpètua de Mogoda
Sentmenat
Teià
Terrassa
Tiana
Viladecans
Vilanova i la Geltrú
Vilassar de Dalt
Vilassar de Mar

Zona 4:

Abrera
Arenys de Mar

Arenys de Munt	Alp	Palma de Cervelló, la
Argentona	Altafulla	Pals
Begues	Ametlla de Mar, l'	Piera
Blanes	Ametlla del Vallès, l'	Pla del Penedès, el
Caldes de Montbui	Ampolla, l'	Pont de Suert, el
Caldes d'Estrac	Amposta	Pontons
Calella	Arboç, l'	Port de la Selva, el
Canet de Mar	Avinyonet del Penedès	Portbou
Canovelles	Balaguer	Puigcerdà
Cardedeu	Banyoles	Puigdàlber
Castellbisbal	Begur	Rellinars
Castellví de Rosanes	Bellver de Cerdanya	Ripoll
Cervelló	Berga	Roda de Barà
Corbera de Llobregat	Besalú	Roses
Dosrius	Bigues i Riells	Sant Antoni de Vilamajor
Esparraguera	Bisbal d'Empordà, la	Sant Carles de la Ràpita
Figueres	Borges Blanques, les	Sant Cebrià de Vallalta
Franqueses del Vallès, les	Cabanyes, les	Sant Celoni
Gelida	Cadaqués	Sant Cugat Sescarrigues
Girona	Calafell	Sant Esteve de Palautordera
Granollers	Calonge	Sant Feliu de Codines
Igualada	Cambrils	Sant Feliu de Guíxols
Llagosta, la	Campins	Sant Iscle de Vallalta
Lleida	Cànoves i Samalús	Sant Jaume d'Enveja
Lliçà d'Amunt	Canyelles	Sant Llorenç d'Hortons
Lliçà de Vall	Castellcir	Sant Llorenç Savall
Llinars del Vallès	Castellet i la Gornal	Sant Martí Sarroca
Malgrat de Mar	Castelló d'Empúries	Sant Pere de Riudebitlles
Manresa	Castell-Platja d'Aro	Sant Pere de Vilamajor
Martorell	Castellterçol	Sant Pere Pescador
Martorelles	Castellví de la Marca	Sant Quintí de Mediona
Montmeló	Cervera	Sant Quirze Safaja
Montornès del Vallès	Colera	Santa Coloma de Farners
Olesa de Montserrat	Collbató	Santa Cristina d'Aro
Òrrius	Creixell	Santa Fe del Penedès
Palau-solità i Plegamans	Cubelles	Santa Margarida de Montbui
Pallejà	Cunit	Santa Margarida i els Monjos
Parets del Vallès	Deltebre	Santa Maria de Palautordera
Pineda de Mar	Escala, l'	Seu d'Urgell, la
Reus	Esponellà	Solsona
Roca del Vallès, la	Falset	Sort
Salou	Figaró-Montmany	Subirats
Salt	Fogars de Montclús	Tagamanent
Sant Andreu de la Barca	Font-rubí	Tàrraga
Sant Andreu de Llavaneres	Gallifa	Tordera
Sant Climent de Llobregat	Gandesa	Torelló
Sant Esteve Sesrovires	Garriga, la	Torredembarra
Sant Fost de Campsentelles	Granada, la	Torrefarrera
Sant Pere de Ribes	Granera	Torrelavit
Sant Pol de Mar	Gualba	Torrelles de Foix
Sant Sadurní d'Anoia	Jorba	Torroella de Montgrí
Sant Vicenç de Montalt	Llançà	Tortosa
Sant Vicenç dels Horts	Lloret de Mar	Tossa de Mar
Santa Coloma de Cervelló	Maçanet de la Selva	Tremp
Santa Eulàlia de Ronçana	Manlleu	Vall de Boí, la
Santa Maria de Martorelles	Masquefa	Vallgorguina
Santa Susanna	Mediona	Valls
Sarrià de Ter	Mollerussa	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant
Tarragona	Montblanc	Vidreres
Torrelles de Llobregat	Mont-roig del Camp	Vielha e Mijaran
Ullastrell	Montseny	Vilablareix
Vacarisses	Móra d'Ebre	Vilafant
Vallirana	Móra la Nova	Vilalba Sasserra
Vallromanes	Naut Aran	Vilanova de Sau
Vendrell, el	Òdena	Vilanova del Camí
Vic	Olèrdola	Vilobí del Penedès
Viladecavalls	Olesa de Bonesvalls	
Vilafranca del Penedès	Olivella	
Vilanova del Vallès	Olot	Zona 6:
Vila-seca	Pacs del Penedès	
	Palafolls	La resta de municipis de Catalunya.
Zona 5:	Palafugell	
Aiguafreda	Palamós	(04.344.079)
Alcanar		