

Documento de Preguntas Frecuentes AFC con respuestas en relación con el Programa REALLOTGEM

1. ¿Está garantizado el cobro del alquiler y, en su caso, de qué manera?

Sí. El abono de la renta se efectuará por meses adelantados dentro de los cinco primeros días de cada mes a la cuenta corriente de la entidad bancaria que la parte arrendadora haya señalado mediante la remisión a la Agencia del correspondiente documento SEPA, debidamente formalizado y diligenciado por la entidad financiera receptora de los fondos.

2. ¿Cuál es el procedimiento para incluir una vivienda en el programa REALOJAMOS?

Los propietarios interesados en el Programa Realojamos, tendrán que ponerse en contacto con las personas que se detallan a continuación puesto que serán las que gestionarán día de visita a la vivienda, recogerán y valorarán la documentación necesaria para formalizar el contrato etc.

Sr. Pere Cervera Lanero

pcerveral@gencat.cat

93 228 71 34 / mòbil 675 78 37 69

Sra. Noemí Lopez Jurado

nlopezj@gencat.cat

93 887 54 96

3. ¿Cuál es el plazo de respuesta desde el traslado de la oferta hasta la firma del contrato?

La inspección a la vivienda se tramitará en un plazo máximo de 72 horas y la posterior firma de contrato dependerá de la obtención de toda la documentación necesaria para poder formalizar el contrato de arrendamiento, desde el momento en que se disponga de cédula de habitabilidad y CEE la firma del contrato se puede llevar a cabo en 48 horas.

4. ¿Se puede ofrecer una vivienda que no disponga de cédula de habitabilidad o CEE?

Sí, siempre y cuando, previo a la firma del contrato de arrendamiento, el propietario proceda a hacer los arreglos o trámites necesarias para poder obtenerla.

5. ¿Se pueden incluir en la oferta viviendas con necesidad de practicar reformas o actualizaciones previas para su habitabilidad?

Sí. Misma respuesta que a la pregunta 4.

6. ¿Es posible ofrecer una vivienda amueblada?

En principio no, ahora bien, si en algún caso, de manera excepcional, tenemos que aceptar alguno, evidentemente se tendrá que hacer un inventario muy detallado de los muebles y enseres que pueda haber.

7. Hay ningún límite de características de la vivienda a ofrecer?

Los requisitos que tienen que cumplir las viviendas son los siguientes:

- Disponer de cédula de habitabilidad vigente.
- Estar en condiciones para ser ocupados de manera inmediata.
- Tener de alta los suministros, o bien disponer de los boletines para poder darlos de alta.

8. ¿Hay ningún límite superficie superior o inferior para ofrecer una vivienda en el programa?

Las viviendas tienen que tener una superficie máxima útil de 90 m². (se admitirán viviendas de superficie superior pero las condiciones económicas vendrán reguladas por esta superficie máxima).

9. ¿Se pueden ofrecer viviendas con anexos, como por ejemplo aparcamiento o trastero?

En principio no contemplan esta posibilidad ahora bien, habrá que valorar cada caso.

10. ¿Dónde está localizada la demanda de viviendas?

La demanda de viviendas está localizada en los municipios detallados en el listado que se os hizo llegar vía correo electrónico.

11. ¿Se pueden ofrecer viviendas localizadas a municipios que disponen de Mesa de emergencia propia?

Sí.

12. ¿El anticipo de alquileres puede ser parcial, por un número de meses inferior a los 18 previstos?

El pago de las rentas puede ser potestativamente, con un pago avanzado de 18 mensualidades o por pago mensuales.

13. ¿Cuál es la duración del contrato de alquiler?

El contrato de arrendamiento tendrá una duración mínima de 5 años o siete, si la persona arrendadora es persona jurídica

14. ¿Cómo se determina el precio del alquiler?

Se aplica el Índice de referencia del precio de alquiler, en cumplimiento de aquello que dispone la Ley 11/2020, del 18 de septiembre.

15. ¿En todos los casos el precio del alquiler será determinado por el índice de referencia?

Sí, excepto aquellos municipios donde no se dispone el índice de referencia o en aquellas viviendas que han sido alquilados en los últimos 5 años, donde no se podrá superar el precio de alquiler del anterior contrato, caso que fuera inferior al precio del índice. Si este fuera superior se aplicaría el precio del índice.

16. ¿Cómo se determina el precio del alquiler en viviendas que no dispongan de índice de referencia aplicable?

Se calcula mediante muestras de mercado y tendrán que ser aprobadas y aceptadas por el propietario

17. ¿Cómo se revisará la renta?

La renta se revisará anualmente mediante la aplicación de la variación anual del índice de garantía de competitividad.

18. ¿Se pueden repercutir gastos en el alquiler y cuáles?

Sí, los que establece la LAU.

19. ¿Se puede repercutir el IBI?

El IBI va a cargo de la propiedad.

20. ¿Quién se encargará de realizar el trámite de cambio de titularidad de los suministros?

La Agència con autorización del propietario, si procede.

21. ¿Cuál es la documentación que deberá aportar el propietario y el administrador?

La documentación a aportar por la propiedad es la siguiente:

- Documento acreditativo de propiedad o usufructo.
- Cédula habitabilidad.
- Certificación energética.
- Vivienda en condiciones que permita ser ocupado de manera inminente y tener de alta los suministros, o bien disponer de los boletines necesarios para poder darlos de alta.
- Documento SEPA de titularidad sellado por el E.F. y firmado por la propiedad por donde recibirá el alquiler.

22. El mandato firmado por el propietario será la autorización suficiente para que los Administradores de Fincas Colegiados (AFC) actúen en su representación en todo aquello relacionado con el alquiler?

Sí

22. ¿La relación para toda la gestión del contrato será con los AFC durante la vigencia del contrato?

La relación será con la persona que firme el contrato de arrendamiento.

23. ¿El AFC puede firmar el contrato en representación de la propiedad?

Sí, si está debidamente autorizado por el propietario de la vivienda.

24. El propietario puede designar una cuenta de cobro de titularidad de su representante autorizado AFC?

Sí, siempre y cuando resulte debidamente acreditado en el contrato de mandato la autorización a los AFC a gestionar el cobro en nombre de la propiedad.

25. ¿Se contemplan los honorarios por la gestión de los AFC?

Sí, la gestión se compensará con una mensualidad de alquiler.

26. ¿De qué forma y en qué momento se liquidarán los honorarios por la gestión de los AFC?

Una vez firmado el contrato de arrendamiento, la Agencia tramitará el pago de la fianza, así como del anticipo de las 18 mensualidades, si se opta por esta opción y la mensualidad correspondiente a la compensación por la gestión hecha por los AFC.

La Agencia establece los días 15 y 30 de cada mes para la realización de las transferencias bancarias correspondientes al pago de la primera mensualidad o de los 18 meses por anticipado y de las fianzas. El importe de estas transferencias se hará efectivo en un máximo de 48 horas, de acuerdo con la normativa interbancaria.

27. ¿Cuál es el procedimiento de atención a las incidencias durante la vigencia del contrato?

La vivienda pasa a formar parte del parque gestionado por la AHC, por lo tanto los procedimientos para resolver cualquier incidencia que se pueda producir serán los mismos que tiene establecidos actualmente, las incidencias se tendrán que comunicar a las personas que se han indicado en la pregunta número 5.

28. ¿Cuáles son los canales de comunicación para el seguimiento de los contratos de alquiler firmados?

Los canales de comunicación serán las personas indicadas en la pregunta 2.

29. ¿Podrá cambiar el usuario de la vivienda durante la vigencia del contrato y de qué manera?

Sí, en este caso la Agencia lo notificará a la propiedad y se procederá a firmar un anexo en el contrato autorizando este hecho.

30. ¿Cómo se atenderán las incidencias que se puedan dar por posibles conflictos de los usuarios con terceros?

La Agencia tiene contratado un Servicio de atención a familias vulnerables y con riesgo de exclusión residencial con el objetivo de hacer el acompañamiento a las familias usuarias de las viviendas en el ámbito de la integración en las comunidades, conservación y buen uso de las viviendas, hacer alta suministros etc.

31. ¿Existe algún protocolo por el caso de conflictividad vecinal que afecte a los usuarios de las viviendas?

Sí, la Agencia tiene un procedimiento que contempla como gestionar los posibles problemas de convivencia vecinal causados por los usuarios de las viviendas

32. ¿Cómo se prevé garantizar la responsabilidad civil de los usuarios?

La Agencia tiene contratada un seguro al respecto.

33. ¿Para el propietario se trata de un alquiler de vivienda habitual a todos los efectos, incluida su fiscalidad?

Sí.