

**Document de Preguntes Freqüents AFC amb respostes en relació amb el Programa REALLOTGEM**

1. Està garantit el cobrament del lloguer i, en el seu cas, de quina manera?

Sí. L'abonament de la renda s'efectuarà per mesos avançats dins els cinc primers dies de cada mes al compte corrent de l'entitat bancària que la part arrendadora hagi assenyalat mitjançant la tramesa a l'Agència del corresponent document SEPA, degudament formalitzat i diligenciat per l'entitat financera receptora dels fons.

2. Quin és el procediment per tal d'incloure un habitatge en el programa REALLOTGEM?

Els propietaris interessats en el Programa Reallotgem, hauran de posar-se en contacte amb les persones que es detallen a continuació ja que seran les que gestionaran dia de visita a l'habitatge, recolliran i valoraran la documentació necessària per formalitzar el contracte etc.

Sr. Pere Cervera Lanero

[pcerveral@gencat.cat](mailto:pcerveral@gencat.cat)

93 228 71 34 / mòbil 675 78 37 69

Sra. Noemí Lopez Jurado

[nlopezj@gencat.cat](mailto:nlopezj@gencat.cat)

93 887 54 96

3. Quin és el termini de resposta des del trasllat de l'oferta fins a la signatura del contracte?

La inspecció a l'habitatge es tramitarà en un termini màxim de 72 hores i la posterior signatura de contracte dependrà de la obtenció de tota la documentació necessària per poder formalitzar el contracte d'arrendament, des del moment en que es disposi de cèdula d'habitabilitat i CEE la signatura del contracte es pot dur a terme en 48 hores.

4. Es pot oferir un habitatge que no disposi de cèdula d'habitabilitat o CEE?

Sí, sempre i quan, previ a la signatura del contracte d'arrendament, el propietari procedeixi a fer els arranjaments o tràmits necessàries per poder obtenir-la.

5. Es poden incloure a l'oferta habitatges amb necessitat de practicar-hi reformes o actualitzacions prèvies per a la seva habitabilitat?

Sí. Mateixa resposta que a la pregunta 4.

6. És possible oferir un habitatge moblat?

En principi no, ara bé, si en algun cas, de manera excepcional, hem de acceptar-ne algun, evidentment s'haurà de fer un inventari molt detallat dels mobles i estris que hi puguin haver.

7. Hi ha cap límit de característiques de l'habitatge a oferir?

Els requisits que han de complir els habitatges són els següents:

- Disposar de cèdula d'habitabilitat vigent
- Estar en condicions per ser ocupats de manera immediata.
- Tenir alta els subministraments, o bé disposar dels butlletins per a poder donar-los d'alta.

8. Hi ha cap límit superfície superior o inferior per oferir un habitatge al programa?

El habitatges han de tenir una superfície màxima útil de 90 m<sup>2</sup>. (s'admetran habitatges de superfície superior però les condicions econòmiques vindran regulades per aquesta superfície màxima).

9. Es poden oferir habitatges amb annexes, com ara aparcament o traster?

En principi no contempen aquesta possibilitat ara bé caldrà valorar cada cas.

10. On està localitzada la demanda d'habitatges?

La demanda d'habitatges està localitzada en els municipis detallats en el llistat que se us va fer arribar via correu electrònic.

11. Es poden oferir habitatges localitzats a municipis que en disposen de Mesa d'emergència pròpia?

Sí.

12. La bestreta de lloguers pot ser parcial, per un numero de mesos inferior als 18 previstos?

El pagament de les rendes pot ser potestativament, amb un pagament avançat de 18 mensualitats o per pagament mensuals.

13. Quina és la durada del contracte de lloguer?

El contracte d'arrendament tindrà una durada mínima de 5 anys o set, si la persona arrendadora és persona jurídica

14. Com es determina el preu del lloguer?

S'aplica l'Índex de referència del preu de lloguer, en compliment d'allò que disposa la Llei 11/2020, del 18 de setembre.

15. En tots els casos el preu del lloguer serà determinat per l'índex de referència?

Sí, tret d'aquells municipis on no es disposa l'índex de referència o en aquells habitatges que han estat llogats en els darrers 5 anys, on no es podrà superar el preu de lloguer de l'anterior contracte, cas que fos inferior al preu de l'índex. Si aquest fos superior s'aplicaria el preu de l'Índex.

16. Com es determina el preu del lloguer en habitatges que no en disposin d'índex de referència aplicable?

Es calcula mitjançant mostres de mercat i hauran de ser aprovades i acceptades pel propietari

17. Com es revisarà la renda?

La renda es revisarà anualment mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat.

18. Es poden repercutir despeses en el lloguer i quines?

Sí, les que estableix la LAU.

19. Es pot repercutir l'IBI?

L'IBI va a càrrec de la propietat.

20. Qui s'encarregarà de fer el tràmit de canvi de titularitat dels subministraments?

L'Agència amb autorització del propietari, si s'escau.

21. Quina és la documentació que haurà d'aportar el propietari i l'administrador?

La documentació a aportar per la propietat és la següent:

- Document acreditatiu de propietat o usdefruit.
- Cèdula d'habitabilitat.
- Certificació energètica
- Habitatge en condicions que permeti ser ocupat de manera imminent i tenir d'alta els subministraments, o bé disposar dels butlletins necessaris per a poder donar-los d'alta.
- Document SEPA de titularitat segellat per l'E.F. i signat per la propietat per on rebre el lloguer.

22. El mandat signat pel propietari serà l'autorització suficient perquè els Administradors de Finques Col·legiats (AFC) actuïn en la seva representació en tot allò relacionat amb el lloguer?

Sí

23. La relació per a tota gestió del contracte serà amb els AFC durant la vigència del contracte?

La relació serà amb la persona que signi el contracte d'arrendament.

24. L'AFC pot signar el contracte en representació de la propietat?

Sí, si està degudament autoritzat pel propietari de l'habitatge.

25. El propietari pot designar un compte de cobrament de titularitat del seu representant autoritzat AFC?

Sí, sempre i quan resulti degudament acreditat en el contracte de mandat l'autorització als AFC a gestionar el cobrament en nom de la propietat.

26. Es contemplen els honoraris per la gestió dels AFC?

Sí, la gestió es compensarà amb una mensualitat de lloguer.

27. De quina forma i en quin moment es liquidaran els honoraris per la gestió dels AFC?

Una vegada signat el contracte d'arrendament, l'Agència tramitarà el pagament de la fiança així com de la bestreta de les 18 mensualitats, si s'opta per aquesta opció i la mensualitat corresponent a la compensació per la gestió feta pels AFC.

L'Agència estableix els dies 15 i 30 de cada mes per a la realització de les transferències bancàries corresponents al pagament de la primera mensualitat o dels 18 mesos per anticipat i de les fiances. L'import d'aquestes transferències es farà efectiu en un màxim de 48 hores, d'acord amb la normativa interbancària.

28. Quin és el procediment d'atenció a les incidències durant la vigència del contracte?

L'habitatge passa a formar part del parc gestionat per l'AHC, per tant els procediments per resoldre qualsevol incidència que es pugui produir seran els mateixos que té establerts actualment, les incidències s'hauran de comunicar a les persones que s'han indicat en la pregunta número 2.

29. Quins són els canals de comunicació per al seguiment dels contractes de lloguer signats?

Els canals de comunicació seran les persones indicades en la pregunta 2.

30. Podrà canviar l'usuari de l'habitatge durant la vigència del contracte i de quina manera?

Sí, en aquest cas l'Agència ho notificarà a la propietat i es procedirà a signar un annex al contracte autoritzant aquest fet.

31. Com s'atendran les incidències que es puguin donar per possibles conflictes dels usuaris amb tercers?

L'Agència té contractat un Servei d'atenció a famílies vulnerables i amb risc d'exclusió residencial amb l'objectiu de fer l'acompanyament a les famílies usuràries dels habitatges en l'àmbit de la integració a les comunitats, conservació i bon ús dels habitatges, fer alta subministraments etc.

32. Existeix cap protocol pel cas de conflictivitat veïnal que afecti als usuaris dels habitatges?

Sí, l'Agència té un procediment que contempla com gestionar els possibles problemes de convivència veïnal causades pels usuaris dels habitatges,

33. Com es preveu garantir la responsabilitat civil dels usuaris?

L'Agència té contractada una assegurança al respecte,.

34. Per al propietari es tracta d'un lloguer d'habitatge habitual a tots els efectes, inclosa la seva fiscalitat?

Sí.