



ACORD MARC PER A L'ADHESIÓ D'AJUNTAMENTS AMB DEMANDA FORTA I ACREDITADA, I L'HOMOLOGACIÓ D'ENTITATS SOCIALS AMB INTERÈS EN L'ADQUISICIÓ D'HABITATGES PROVINENTS DEL TANTEIG I RETRACTE MITJANÇANT UNA LÍNIA DE PRÉSTECOS BONIFICATS

I. El Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, estableix un dret de tanteig i retracte que pot exercir l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en benefici dels municipis, altres entitats vinculades que en depenen, les societats mercantils de capital íntegrament públic, entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció o aquelles que tinguin la consideració de promotor social d'acord amb el que determina l'article 51.2 b) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

II. El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, preveu a l'article 5 a) ajuts públics en la modalitat de préstecs protegits per a l'adquisició d'habitatges, concedits per entitats de crèdit en l'àmbit de convenis de col·laboració subscrits entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres.

III. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'Institut Català de Finances (ICF) col·laboren en la creació d'una línia de préstecs bonificats per a la l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst al Decret llei 1/2015 per destinar a lloguer social.

IV. S'ha previst que aquests préstecs tindran una durada de 25 anys, a un tipus d'interès fix, i estaran vinculats a la tinença de l'habitatge en règim de propietat temporal segons la Llei 19/2015, de 29 de juliol. Aquesta línia es dotarà amb una aportació inicial de 75 MEUR destinats a préstecs bonificats i 35 MEUR destinats a entitats subjectes a prudència financera.

V. En l'annex de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, s'han definit els municipis amb demanda forta i acreditada, els quals per aquest motiu, poder ser beneficiaris de l'exercici del tanteig i retracte del Decret llei 1/2015. Aquests municipis són els que s'indiquen en l'annex 1.

VI. L'article 23 del Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'Habitatge, es refereix a la Xarxa d'habitatges d'inserció (XHI), integrada per entitats sense ànim de lucre que gestionen habitatges que tenen com a finalitat l'atenció a persones amb risc d'exclusió. L'article 25 preveu acords anuals entre l'AHC i les entitats gestores de la XHI, per establir els objectius d'habitatges a incloure en el sistema, així com els diferents ajuts per a cada entitat.

Amb la finalitat de fixar els criteris i difondre el procediment que s'ofereix a ajuntaments, entitats municipals vinculades i entitats socials per a l'adquisició d'habitatges amb finalitats socials mitjançant l'accés a una línia de préstecs bonificats,

S'ACORDA

Primer. Objecte

L'objecte d'aquest Acord és oferir als ajuntaments, promotors públics i entitats socials, a què fa referència el punt segon següent, la possibilitat d'adherir-se al procediment d'accés a una línia de préstecs bonificats per adquirir habitatges amb finalitats socials i en règim de propietat temporal en els següents supòsits:

- Adquisició d'habitatges provinents de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que preveu el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.



- Adquisició d'habitatges ubicats a qualsevol municipi de Catalunya mitjançant contractes de compravenda

Segon. Beneficiaris

Poden ser beneficiaris d'aquesta línia de finançament les entitats que es relacionen a continuació:

- a) Els ajuntaments o entitats municipals vinculades.
- b) Societats mercantils de capital íntegrament públic.
- c) Entitats sense ànim de lucre adherides a l'Acord subscrit entre l'AHC i les entitats socials o ajuntaments que formen part de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció
- d) Entitats sense ànim de lucre que estiguin formalment reconegudes com a promotors socials d'acord amb l'establert a l'article 51.2 b) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Tercer. Sistema d'adhesió a l'Acord

Els municipis o les entitats reconegudes com a possibles beneficiàries dels drets de tanteig i retracte previst al Decret llei 1/2015, interessades en adherir-se a les determinacions d'aquest Acord marc, han d'adreçar a l'AHC la sol·licitud normalitzada que consta a l'annex 3 juntament amb el document d'alta d'usuaris.

Un cop validada l'adscripció a l'Acord, des de l'AHC es facilitarà l'accés a l'entorn web on es publicaran les ofertes d'habitatges subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per tal que les entitats interessades puguin sol·licitar l'exercici del dret d'acord amb el procediment que es detalla al punt setè d'aquest Acord.

Quart. Condicions dels habitatges adquirits mitjançant la línia de finançament ICF

Els municipis i entitats adscrits a aquest Acord que adquireixin els habitatges subjectes a aquesta línia de finançament resten obligats a:

- a) Constituir un dret temporal de propietat amb l'AHC d'acord amb les determinacions previstes al punt Cinquè.
- b) Instar la qualificació dels habitatges com habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer pel període equivalent a la vigència del préstec bonificat, i amb el compromís de complir amb la finalitat dels habitatges per a lloguer social durant tot el temps en què es mantingui el règim de propietat temporal que s'acordarà per un màxim de 75 anys.
- c) Destinar els habitatges a lloguer o cessió d'ús onerosa per a unitats de convivència amb ingressos no superiors a 3,5 vegades l'IRSC.
- d) El lloguer/cànon contractual màxim mentre estigui vigent el préstec serà el que correspongui a un habitatge amb protecció oficial de règim general o tipologia que el substitueixi en el moment de la subscripció dels corresponent contracte de lloguer o cessió d'ús.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya atorgarà subvencions als compradors dels habitatges ocupats per unitats de convivència amb ingressos inferiors a 1,86 vegades IRSC per tal de cobrir el diferencial existent entre el lloguer just, que es calcularà d'acord amb les determinacions de



les bases de les subvencions, i la renda màxima permesa. Aquest ajut, així com el preu de lloguer/cànon que pagui l'usuari de l'habitatge seran empenyorats en garantia del retorn del préstec amb l'ICF.

Aquestes subvencions s'atorgaran per un període de 5 anys, mitjançant convocatòria pública que s'adreçarà a les entitats socials i ens locals que adquireixin habitatges amb el finançament previst en aquest conveni, de conformitat amb les disponibilitats pressupostàries de l'AHC. La primera convocatòria s'ha previst realitzar el 2018.

Una vegada aplicats els ajuts, la quantitat mínima de renda a satisfer per la persona usuària de l'habitatge serà de 30 € mensuals.

En aquest cas, la renda màxima permesa mentre es percebin els ajuts serà l'equivalent al rebut del préstec (quota d'amortització i interessos) més 30 € com a màxim en concepte de despeses comunitàries.

Un cop amortitzat el préstec, els habitatges hauran de continuar destinant-se a lloguer o cessió d'ús, i la renda màxima permesa serà la inferior entre el mòdul aplicable als habitatges amb protecció oficial en règim general, o tipologia que el substitueixi, i el que resultaria d'aplicar una deducció del 25% sobre la mitjana del lloguer de mercat corresponent al municipi on s'ubiqui l'habitatge.

e) En el cas d'adquirir més de 7 habitatges mitjançant la línia de finançament d'aquest Acord, caldrà reservar com a mínim el 15 % dels habitatges per a casos derivats de la mesa d'emergències de la Generalitat de Catalunya, excepte si es tracta d'ajuntaments o societats municipals on es prioritzarà la mesa d'emergències del municipi, en cas de disposar-ne.

Cinquè. Determinacions de la propietat temporal

1. Els beneficiaris d'aquesta línia de préstecs bonificats hauran d'adquirir l'habitatge en règim de propietat temporal d'acord amb l'article 547 del Codi Civil de Catalunya i establir la titularitat successiva a favor de l'AHC.

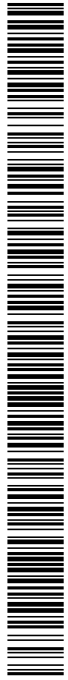
2. El règim jurídic aplicable al contracte de propietat temporal és el previst al Codi Civil de Catalunya, amb les següents especificitats:

a) L'adquirent dels habitatges disposarà d'una propietat temporal sobre aquests per un termini màxim de 75 anys, vençut el qual el domini farà trànsit al titular successiu (AHC), d'acord amb el que preveu l'article 547 (1-10) del Codi Civil del Catalunya.

b) El propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, sense més limitacions que les derivades de la durada i l'existència del titular successiu, i de les obligacions de destinació dels habitatges a les finalitats socials previstes en aquest Acord.

c) L'AHC tindrà un dret d'adquisició preferent en el cas de transmissió onerosa del dret temporal.

d) El preu màxim de transmissió del dret temporal serà el preu d'adquisició en l'exercici del dret de tanteig i retracte actualitzat amb les variacions de l'IPC entre la data d'adquisició i la de transmissió. La transmissió requerirà la prèvia amortització, en el seu cas, del préstec subscrit amb l'ICF i suposarà la suspensió dels ajuts que s'estiguin percebent.



3 La propietat temporal podrà extingir-se, per les causes generals de finalització de les obligacions contractuals i

- a) Pel venciment del termini.
- b) Per deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.
- c) Per l'impagament del préstec bonificat concedit per l'ICF al propietari temporal per més de 90 dies.
- d) Per l'incompliment per part del propietari temporal de les obligacions establertes a aquest Acord i les que li siguin exigibles de conformitat amb el que s'estableix al Codi Civil de Catalunya.
- e) Per dissolució de l'entitat titular de la propietat temporal.
- f) Per mutu acord entre el titular de la propietat temporal i el titular de la propietat successiva abans del transcurs del termini de vigència.

L'extinció de la propietat temporal pel transcurs del termini establert, implica el traspàs de l'habitatge a favor del titular successiu, sense que el propietari temporal tingui dret a la percepció de cap quantitat per l'extinció del dret.

L'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé, lliure de càrregues i gravàmens, en pren possessió per ell mateix i pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin. Les obres i millores realitzades a l'habitatge quedaran a benefici del titular successiu.

El propietari temporal respondrà davant el titular successiu dels danys ocasionats al bé per culpa o dol.

4. El títol constitutiu de la propietat temporal establirà com a causa d'extinció l'incompliment de les obligacions previstes a les lletres b), c), d) e) i f) de l'apartat anterior, i se sol·licitarà la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

En aquests supòsits, el propietari successiu podrà:

- a) Autoritzar el propietari temporal la transmissió del seu dret a qualsevol entitat de les previstes al Decret Llei 1/2015 com a possibles beneficiaris del dret de tanteig i retracte, amb subrogació d'aquesta nova entitat en els drets i deures del propietari temporal, especialment pel que fa al préstec atorgat per l'ICF amb autorització prèvia d'aquest, o ser ella mateixa qui proposi una nova entitat que se subrogi en la posició del primer adquirent i deutor enfront de l'ICF, prèvia autorització expressa d'aquest també.
- b) Resoldre la propietat temporal, traspasant la propietat de l'habitatge a favor de l'AHC, que assumirà l'obligació d'amortitzar el préstec davant l'ICF, moment en el qual es procedirà a negociar les condicions d'aquest ateses la disponibilitat pressupostària de l'AHC. Amb l'autorització del Consell d'Administració, en el cas que l'AHC no disposi dotacions suficients per l'any en curs, s'acordaran les consignacions pressupostàries necessàries l'any següent.

El preu fixat per l'exercici de la transmissió successiva serà el valor del deute pendent del préstec subscrit amb l'ICF (principal, interessos, demores i despeses) amb el límit màxim de l'import



inicial del préstec formalitzat entre l'ICF i la titular temporal de l'immoble. Aquest import serà retingut per l'AHC i s'aplicarà a l'amortització anticipada del préstec subscrit amb el propietari temporal.

c) En el supòsit d'extinció per mutu acord, es requerirà que amb caràcter previ el propietari temporal cancel·li el préstec subscrit amb l'ICF.

L'extinció del dret de propietat temporal per qualsevol de les anteriors causes implica, en el seu cas, la revocació de qualsevol ajut atorgat per a l'adquisició de la propietat i per al lloguer dels habitatges obtinguts per mitjà l'exercici del dret de tanteig i retracte. Aquesta revocació suposarà el retorn de les quantitats percebudes en concepte de bonificació més els interessos de demora, a més de les subvencions atorgades per al lloguer amb els interessos corresponents.

Sisè. Criteris de prioritació de les entitats adscrites

L'AHC exercirà en benefici propi el dret de tanteig i retracte sobre aquells habitatges que necessiti adquirir per destinar a finalitats socials del parc d'habitatges que administra la Generalitat.

Els drets d'adquisició preferent que l'AHC exerceixi en benefici de municipis o entitats socials s'adjudicaran d'acord amb el següent:

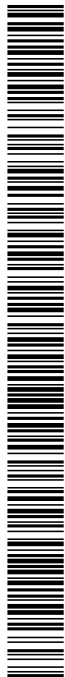
- Per a l'adjudicació dels habitatges ofertats tindran prioritat els municipis, les entitats que en depenen o empreses públiques d'àmbit municipal on es trobin ubicats els habitatges.
- En el cas que l'ajuntament o entitat municipal no es presenti a l'oferta, els habitatges es destinaran a les diferents entitats socials que hagin manifestat l'interès en adquirir habitatges amb el finançament i en les condicions que s'estableixen en aquest Acord.
- Per resoldre l'ordre de prioritació de les entitats socials adherides a aquest Acord, l'AHC mitjançant un sorteig que celebrarà amb caràcter anual i per a cada municipi dels relacionats a l'annex 1, confeccionarà una llista que establirà l'ordre de prioritat en l'adquisició dels habitatges que siguin ofertats.
- En el cas que un cop realitzat el sorteig s'adhereixin a l'Acord altres municipis o entitats, aquests s'incorporaran a la llista per l'ordre d'entrada de la sol·licitud d'adhesió.

En els supòsits d'adquisicions d'habitatges mitjançant operacions de compravenda que es trobin subjectes al dret de tanteig i retracte previst al Decret llei 1/2015, la presentació del document de compromís al que fa referència el punt setè b) d'aquest Acord, eximirà a l'AHC del procediment de publicació de l'oferta d'aquests habitatges a l'entorn web, i comportarà la renúncia a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per aquesta operació.

Setè. Procediment d'atorgament del finançament

a) Adquisició d'habitatges provinents de l'exercici del dret de tanteig i retracte

1. Un cop rebudes les comunicacions de transmissió d'habitatges subjectes als drets de tanteig i retracte previstos al Decret llei 1/2015, l'AHC publicarà a l'entorn web de la seu corporativa, els habitatges que s'oferiran als possibles beneficiaris d'aquests drets, indicant el municipi, la superfície i el preu de cadascun dels habitatges.



2. A partir de la publicació de l'oferta d'habitatges, els municipis i entitats adherits disposaran d'un termini de cinc dies naturals per manifestar el seu interès en l'adquisició dels habitatges que considerin oportuns mitjançant la seva selecció dins l'entorn web.

3. Transcorregut el termini atorgat per la determinació de les entitats beneficiàries, l'AHC publicarà a l'entorn web el dia i hora per visitar i inspeccionar les condicions de l'habitatge.

4. Un vegada realitzada la visita a l'habitatge, els municipis i/o entitats interessades disposen d'un termini de 2 dies a comptar de la data de visita programada per penjar a l'entorn web el document de compareixença. Transcorregut aquest termini sense que els municipis o entitats interessades hagin posat a disposició el document de compareixença dins l'entorn web, s'entendrà per finalitzat aquest tràmit i es donarà continuïtat al procediment.

En el document de compareixença es farà constar si s'ha dut a terme a la visita o si pel contrari no ha estat possible i els motius pels quals no s'ha pogut realitzar la inspecció.

En el supòsit que la visita a l'habitatge no s'hagi dut a terme en la data fixada per causes alienes a els municipis i/o entitats interessades des de l'AHC es reprogramarà novament la visita.

En el cas que s'hagi dut a terme la visita als habitatges en la data fixada, i confirmada aquesta a l'entorn web, s'atorgarà a les entitats interessades un termini de 8 dies naturals per tal que incorporin a aquest entorn la corresponent sol·licitud d'adjudicació d'habitatge amb finançament ICF.

Paral·lel al tràmit de sol·licitud de compra, els municipis i les entitats interessades hauran de sol·licitar el finançament a l'ICF mitjançant el seu entorn web (www.icf.cat)

Les sol·licituds de préstec s'han de presentar i formalitzar telemàticament per mitjà del formulari que estarà a disposició dels sol·licitants al web de l'ICF (www.icf.cat).

Aquesta sol·licitud incorporarà el consentiment del sol·licitant a la transmissió de dades entre l'AHC i l'ICF a l'efecte de valorar i, si s'escau, atorgar el corresponent finançament i l'ajut, així com l'autorització a l'Administració de la Generalitat per a la comprovació d'ofici de les dades relatives al compliment de les obligacions tributàries amb l'Estat i amb la Generalitat, i de les obligacions amb la Seguretat Social, per part dels sol·licitants.

La sol·licitud, que es pot trobar al web de l'ICF, es complementarà amb la documentació que es relaciona a continuació, amb caràcter enunciatiu, sense perjudici que des de l'ICF es requereixi tota aquella altra que es consideri necessària per a l'estudi de l'operació:

- Impost de societats (o auditoria) corresponent als tres darrers exercicis.
- Estats financers a data recent.
- Pool bancari (segons model), detallant els venciments anuals de capital.
- Fitxa CIRBE (Aquesta fitxa es pot sol·licitar per mitjà de la pàgina web del Banc d'Espanya. [https://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Central de riesg/Como se puede ac/Derech o de acces/](https://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Central%20de%20riesg/Como%20se%20puede%20acceder%20a%20la%20informaci%C3%B3n)).
- Si no s'han inclòs a la sol·licitud, cal aportar les dades registrals de la finca a adquirir.
- Memòria de l'activitat del sol·licitant i finalitat del projecte. Indicar la tipologia d'arrendatari que podrà optar al lloguer i previsió d'import que rebrà com a subvenció de lloguer.
- Pel cas dels ens locals, enlloc de l'impost de societats/auditoria, cal aportar la liquidació pressupostària.



L'ICF estudiarà la sol·licitud de finançament d'acord amb la documentació presentada, analitzarà la viabilitat econòmica i farà un estudi de risc financer de l'operació. Finalment, dictaminarà l'aprovació o la denegació i establirà les condicions financeres de l'operació. L'ICF informará del resultat a l'AHC i a l'entitat sol·licitant.

5. L'AHC, d'acord amb els criteris de prioritat establerts al punt sisè d'aquest Acord, determinarà l'entitat beneficiària i emetrà el corresponent informe d'elegibilitat que traslladarà a l'ICF.

6. En el supòsit que, pel nombre de sol·licituds, s'esgoti la partida pressupostària destinada a aquesta línia de finançament, s'atendran les sol·licituds presentades en funció del registre d'entrada.

7. En el supòsit que l'operació sigui aprovada per l'ICF, l'AHC emetrà la resolució d'exercici dels dret de tanteig i retracte a favor de l'entitat seleccionada i la resolució de bonificació d'interessos, que es notificaran a les persones beneficiàries, als titulars de l'habitatge, així com a l'ICF, en el termini màxim de cinc dies naturals des de l'endemà de la comunicació de la viabilitat o inviabilitat de l'operació per part de l'ICF.

En el supòsit que l'operació sigui desestimada per l'ICF, perquè des de l'ICF s'hagi constatat la inviabilitat financera de l'operació, es comunicarà a l'entitat sol·licitant per tal que desisteixi de la sol·licitud o bé presenti un finançament alternatiu dins el termini atorgat per a la formalització de la transmissió de l'habitatge.

9. Un cop emesa la resolució d'exercici dels dret de tanteig i retracte i, la corresponent resolució de bonificació del préstec, es formalitzarà la transmissió de l'habitatge, recollint en document únic l'adquisició temporal i la transmissió successiva a l'AHC, així com, en document a banda, el préstec de l'operació amb l'ICF.

b) Adquisició d'habitatges mitjançant operacions de compra venda.

1. Les entitats interessades en accedir als préstecs bonificats, hauran de presentar una sol·licitud d'autorització de compra davant l'AHC acompanyada dels següents documents:

a) Document de compromís de compra condicionat a la formalització del finançament ICF en els termes previstos en aquest Acord, subscrit entre el titular dels habitatges i l'entitat interessada en la seva adquisició on consti la identificació dels habitatges (adreça, referència cadastral, dades registrals), el preu de l'adquisició per habitatge, l'estat d'ocupació així com qualsevol altra dada que sigui necessària per la valoració de la viabilitat de l'operació.

b) Nota registral de les finques objecte d'adquisició.

c) Certificat/informe tècnic sobre l'estat dels habitatges

d) Fotografies de l'estat actual dels immobles

2. L'AHC en base a aquesta documentació, analitzarà l'operació i emetrà, en el cas que sigui favorable, el corresponent informe d'elegibilitat.

3. Paral·lelament l'entitat interessada haurà de sol·licitar el corresponent finançament a l'ICF. Les sol·licituds de préstec s'han de presentar i formalitzar telemàticament per mitjà del formulari que estarà a disposició dels sol·licitants al web de l'ICF (www.icf.cat).

Aquesta sol·licitud incorporarà el consentiment del sol·licitant a la transmissió de dades entre l'AHC i l'ICF a l'efecte de valorar i, si s'escau, atorgar el corresponent finançament i l'ajut, així com l'autorització a l'Administració de la Generalitat per a la comprovació d'ofici de les dades



relatives al compliment de les obligacions tributàries amb l'Estat i amb la Generalitat, i de les obligacions amb la Seguretat Social, per part dels sol·licitants.

La sol·licitud, que es pot trobar al web de l'ICF, es complimentarà amb la documentació que es relaciona a continuació, amb caràcter enunciatiu, sense perjudici que des de l'ICF es requereixi tota aquella altra que es consideri necessària per a l'estudi de l'operació:

- Impost de societats (o auditoria) corresponent als tres darrers exercicis.
- Estats financers a data recent.
- Pool bancari (segons model), detallant els venciments anuals de capital.
- Fitxa CIRBE (Aquesta fitxa es pot sol·licitar per mitjà de la pàgina web del Banc d'Espanya. [https://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Central de riesg/Como se puede ac/Derecho de acces/](https://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Central_de_riesg/Como_se_puede_ac/Derecho_de_acces/)).
- Si no s'han inclòs a la sol·licitud, cal aportar les dades registrals de la finca a adquirir.
- Memòria de l'activitat del sol·licitant i finalitat del projecte. Indicar la tipologia d'arrendatari que podrà optar al lloguer i previsió d'import que rebrà com a subvenció de lloguer.
- Pel cas dels ens locals, enlloc de l'impost de societats/auditoria, cal aportar la liquidació pressupostària.

L'ICF estudiarà la sol·licitud de finançament d'acord amb la documentació presentada, analitzarà la viabilitat econòmica i farà un estudi de risc financer de l'operació. Finalment, dictaminarà l'aprovació o la denegació i establirà les condicions financeres de l'operació.

3. En el supòsit que l'operació sigui aprovada per l'ICF, l'AHC emetrà la corresponent resolució d'autorització de compra i de bonificació d'interessos a favor de l'entitat interessada que es notificarà a les persones beneficiàries així com a l'ICF, en el termini màxim de cinc dies naturals des de l'endemà de la comunicació de la viabilitat o inviabilitat de l'operació per part de l'ICF.

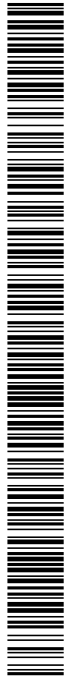
En el supòsit que l'operació sigui desestimada per l'ICF, perquè des de l'ICF s'hagi constatat la inviabilitat financera de l'operació, es comunicarà a l'entitat sol·licitant per tal que desisteixi de la sol·licitud.

4. Una vegada emesa la resolució d'autorització de compra i bonificació d'interessos del préstec, es formalitzarà la transmissió dels habitatges, recollint en document únic l'adquisició temporal i la transmissió successiva a l'AHC, així com, en document a banda, el préstec de l'operació amb l'ICF.

Vuitè. Condicions del préstec

a) Objecte del finançament: Les actuacions objecte del finançament seran la compra d'habitatges destinats a lloguer social derivats dels drets de tanteig i retracte exercits per l'AHC, d'acord amb el Decret llei 1/2015 i amb allò previst en aquest Acord, així com les adquisicions d'habitatges mitjançant operacions de compravenda d'habitatges a qualsevol municipi de Catalunya que duguin a terme les entitats adherides a aquest Acord.

La quantia màxima dels préstecs a obtenir incloent la compra, despeses de formalització (notari i registre) i rehabilitació serà de 90.000 euros per habitatge.



b) Tipus d'interès: amb caràcter general, l'interès dels préstecs serà del 3,25% fix i, sobre aquest tipus d'interès, s'aplicarà una bonificació del 2% segons Acord del Govern de 12 de juny de 2018. L'import bonificat s'especificarà en la corresponent resolució d'atorgament de l'ajut.

Pel cas dels ens sotmesos al principi de prudència financera es fixarà el preu conforme a la normativa de referència i no es realitzarà cap mena de bonificació.

c) Import: amb caràcter general, mínim de 25.000 euros. L'import del préstec inclou el preu de compra i les despeses de la rehabilitació, amb un màxim de 90.000 euros per habitatge. Això no obstant, s'estableix, amb caràcter general, un límit màxim acumulat de 10 milions d'euros per cada prestatari.

d) Terminis màxim d'amortització: 30 anys, amb possibilitat d'un període de carència d'amortització de capital de fins a dos anys, inclòs en el termini.

e) Garanties: penyora de drets de crèdit futurs, tant pel que fa als provinents de possibles subvencions per al lloguer, com pel que fa a les rendes del lloguer que se n'obtinguin un cop llogats els habitatges en qüestió.

f) Desemborsament: durant un termini de fins a 24 mesos i sempre contra presentació de justificant. El desemborsament s'iniciarà en unitat d'acte amb la compravenda de l'habitatge.

Pel que fa a les obres finançables, la disposició de la part del préstec es farà efectiva, amb caràcter general, prèvia presentació de la següent documentació

- Factura de l'empresa constructora conformada per tècnic competent (arquitecte o aparellador).
- Factura dels honoraris tècnics.
- Comprovant de taxes i impostos.
- Informe normalitzat del tècnic responsable de les obres realitzades, amb una breu descripció de les mateixes i amb fotografies que acreditin l'estat de l'habitatge abans i després de les obres.
- Fotocòpia de la cèdula d'habitabilitat i del Certificat d'Eficiència Energètica.
- Document normalitzat de justificació que indiqui la relació dels documents anteriors, els imports i el total del crèdit disposat per a obres i despeses associades, signat pel prenedor del crèdit.

g) Amortització: El préstec s'amortitzarà linealment per mesos vençuts. El sistema de càlcul d'amortització del préstec serà el francès.

h) Comissió d'obertura màxima: 0,50% del nominal del préstec, i només pels préstecs no sotmesos al principi de prudència financera.

i) Comissió d'amortització anticipada màxima : 0,25%, havent d'afegir-se els costos de ruptura destinats a la cancel·lació del swap. Pels préstecs sotmesos al principi de prudència financera no es podrà aplicar.

j) Interès de demora: fix del 9%. Pels préstecs sotmesos al principi de prudència financera es calcularà segons la normativa vigent.

L'ICF podrà promoure la revisió dels preus aplicables per a aquesta línia, previ acord amb l'AHC, a resultes de la situació del mercat financer. Els nous preus vigents només seran d'aplicació a les



noves operacions, tot i que es podran aplicar a les modificacions d'operacions anteriors que es formalitzin a partir d'aquest moment.

A petició del prestatari, basat en les seves possibles dificultats per atendre en temps i forma les obligacions del préstec, i per intentar donar-li viabilitat, l'ICF podrà aprovar la modificació de les condicions d'una operació formalitzada en l'àmbit d'aquesta línia, d'acord amb els seus criteris econòmic-financers, tot i que les noves condicions puguin comportar condicions més beneficioses o oneroses que les establertes en aquest Conveni, i no suposaran, en cap cas, un increment de la bonificació d'interessos reconeguda per part de l'AHC.

k) Despeses per obres d'arranjament: Podran ser finançades, amb els límits que s'estableixen en aquest Acord, les obres d'arranjament dels habitatges i despeses associades que es relacionen a continuació:

- Les obres necessàries per assolir les condicions d'habitabilitat.
- Els honoraris tècnics del projecte i, si s'escau, la direcció d'obres.
- Les taxes i impostos vinculats als anteriors conceptes.

La disposició de la part del préstec es farà efectiva prèvia presentació de la documentació que consta a la lletra f) d'aquest punt Vuitè.

L'AHC realitzarà un seguiment de les actuacions d'adequació i arranjament dels habitatges i la verificació de la documentació justificativa de les obres sobre una mostra seleccionada per l'ICF i remesa a l'AHC, que tindrà per objecte un 5% dels habitatges. Aquesta mostra serà ampliable a un 10% en cas de detectar anomalies importants.

Novè. Comunicacions electròniques

D'acord amb l'article 43 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, les notificacions d'aquest procediment es practican electrònicament, mitjançant compareixença de l'interessat a l'entorn web.

S'entén per compareixença a la seu electrònica l'accés de l'interessat, o del seu representant degudament identificat, al contingut de la notificació.

Aquesta notificació per mitjans electrònics s'entendrà practicada en el moment en què es produeixi l'accés al seu contingut, i s'entendrà rebutjada quan hagin transcorregut deu dies naturals des de la posada a disposició de la notificació sense que s'accedeixi al contingut.

D'acord amb l'article 41.6 de la mateixa Llei, l'AHC enviarà un avís al dispositiu electrònic i/o a l'adreça de correu electrònic que l'interessat hagi comunicat amb la sol·licitud, informant-lo de la posada a disposició de la notificació a la seu electrònica de l'AHC habilitada a aquests efectes. La manca de pràctica d'aquest avís no impedirà que la notificació sigui considerada plenament vàlida.

Desè. Protecció de dades

És d'aplicació a aquest Acord, i a tot el que d'ell se'n pugui derivar, el Reglament UE 2016/679, de 27 d'abril, de protecció de dades, així com tota la normativa que la transposi o la desenvolupi.

En aquest sentit, les parts assumeixen els compromisos següents pel que respecta al tractament de les dades personals a què tinguin accés durant el compliment d'aquest Conveni:

Pel que fa a la sol·licitud de préstecs.



- El marc de tractament de les dades personals vinculades a la gestió de les sol·licituds de préstecs vinculats a aquest Acord és el de la comunicació o cessió de dades de l'interessat des de l'ICF a l'AHC que serà degudament autoritzat i consentit per part de l'interessat.
- El tractament de les dades per part de l'AHC serà, exclusivament, l'avaluació i deguda tramitació de la sol·licitud en tots els aspectes que aquest Acord li reserva (als efectes de la cessió del dret de tanteig, preu d'adquisició de l'immoble i resolució definitiva d'ajuts). Les dades a què es dóna accés no s'aplicaran o utilitzaran amb cap altra finalitat que la descrita en aquest Conveni.

L'AHC aplicarà les mesures tècniques i organitzatives oportunes per garantir la seguretat de la informació comunicada per l'ICF i per evitar la seva alteració, pèrdua, tractament i/o accés no autoritzat.

Les dades podran ser conservades durant el termini estrictament necessari per donar compliment a la finalitat del tractament i als requeriments legals establerts en cada cas.

Pel que fa a la gestió d'usuaris.

La relació i comunicació de dades entre l'ICF i l'AHC es centralitza en l'entorn de Finempresa del web de l'ICF. Aquesta gestió es desenvoluparà atenent als criteris següents:

Les persones que tindran accés a l'entorn de Finempresa per part de l'AHC disposaran d'un accés personal i exclusiu en aquest entorn.

L'AHC garantirà en tot moment que les persones acreditades són personal en actiu en aquesta; procedint a comunicar a l'ICF qualsevol variació o canvi en aquesta relació.

Per concedir l'accés a l'entorn de Finempresa, l'interessat haurà de complimentar el document de sol·licitud, donar el seu consentiment pel tractament de les seves dades i fer-se responsable del bon ús de l'accés. A aquests efectes, l'interessat ha de retornar degudament signat el document annexat al conveni entre l'AHC i l'ICF per a la creació d'una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició d'habitatges en exercici del dret i retracte previst al Decret llei 1/2015 per destinar a lloguer social.