

Lloguer social obligatori (LSO)

Article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge

Actualitzat el 31/5/2022



ÍNDEX

1. Subjectes obligats a oferir un lloguer social.....	3
2. Beneficiaris del lloguer social.....	4
3. Requisits específics en cas d'ocupació sense títol habilitant de l'habitatge.....	5
4. Obligació de comprovar el risc d'exclusió residencial	6
5. L'oferta de lloguer social obligatori	6
6. Signatura del lloguer social obligatori.....	10
7. Programa de foment i de concertació social	10
8. Control de l'Administració	12
Models de documents i informes proposta per utilitzar en el procediment de lloguer social obligatori, a l'empara de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, i la Llei 4/2016, del 23 de desembre	13
Marc legal bàsic sobre l'habitatge	23



1. Subjectes obligats a oferir un lloguer social

Els grans tenidors d'habitatge:

- Instants d'acords de compensació o de dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge principal.
- Instants de qualsevol procediment judicial per reclamar la possessió d'un habitatge com a compensació d'un deute hipotecari.
- Instants de demandes per impagament de la renda del lloguer.
- Instants de demandes de desnonaments per extinció del contracte de lloguer.

Aquests grans tenidors d'habitatge, definits als epígrafs *a* i *c* de l'article 5.9 de la Llei 24/2015, són instats per demandes de desnonament per la manca de títol que legitimi l'ocupació en les circumstàncies que estableix la disposició addicional primera de la norma esmentada:

1. Que l'habitatge estigui inscrit en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o sigui susceptible d'ésser-hi inscrit.
2. Que els ocupants acreditin, per qualsevol mitjà admès en dret, que l'ocupació sense títol es va iniciar abans de l'1 de juny de 2021.
3. Que en els darrers dos anys els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social adequat que els hagi ofert qualsevol administració pública o d'acord amb l'article 5.2.
4. Que els serveis municipals emetin un informe favorable sobre el compliment dels paràmetres de risc d'exclusió residencial per part dels ocupants i sobre el seu arrelament i convivència en l'entorn veïnal.

I les persones jurídiques que hagin adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o ulteriors transmissions, provinents d'acords de compensació de deutes o de dacions en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari.

Segons l'article 5.9 de la Llei 24/2015, **es consideren grans tenidors:**

- a. Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, incloent-hi els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.
- b. **Les persones jurídiques** que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin **titulars de més de 10 habitatges** situats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents:
 1. Els promotors socials a què fan referència les lletres *a* i *b* de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
 2. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.
 3. Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.
- c. Els fons de capital de risc i de titulització d'actius.



- d. **Les persones físiques que siguin propietàries de més de 15 habitatges**, o copropietàries si la seva quota de participació en la comunitat representa més de 1.500 metres quadrats de sòl destinat a habitatge, amb referència en tots dos casos a habitatges situats en territori de l'Estat, amb les mateixes excepcions que estableixen per a les persones jurídiques els punts 1r i 2n de la lletra *b*.

2. Beneficiaris del lloguer social

En **són beneficiàries** les persones que acreditin estar en risc d'exclusió residencial i puguin perdre el seu habitatge per:

- a. Qualsevol acord de compensació de deutes.
- b. Procediments d'execució hipotecària o qualsevol altre tipus de reclamació d'un deute hipotecari que comporti la pèrdua de l'habitatge principal.
- c. Demandes per impagament de les rendes del lloguer.
- d. Una única vegada, a la finalització d'un contracte de lloguer social obligatori previ.
- e. Demandes de desnonament per extinció del contracte de lloguer.
- f. Demandes de desnonament per la manca de títol d'ocupació, sempre que concorrin les circumstàncies següents:
 1. Que el demandant sigui gran tenidor, d'acord amb els epígrafs *a* i *c* de l'article 5.9 de la Llei.
 2. Que l'habitatge estigui inscrit en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o sigui susceptible d'ésser-hi inscrit.
 3. Que els ocupants acreditin, per qualsevol mitjà admès en dret, que l'ocupació sense títol es va iniciar abans de l'1 de juny de 2021.
 4. Que en els darrers dos anys els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social adequat que els hagi ofert qualsevol administració pública o d'acord amb l'article 5.2 de la Llei.
 5. Que els serveis municipals emetin un informe favorable sobre el compliment dels paràmetres de risc d'exclusió residencial per part dels ocupants i sobre el seu arrelament i convivència en l'entorn veïnal.

D'acord amb l'article 5 de la Llei 24/2015, **es consideren en risc d'exclusió residencial** les persones o unitats de convivència que:

- a. No tenen una alternativa residencial pròpia.
- b. Tenen uns ingressos inferiors als barems de renda següents:
 - Persones que viuen soles: <2 vegades l'IRSC
 - Unitats de convivència: <2,5 vegades l'IRSC
 - Unitats de convivència amb persones amb discapacitat o amb gran dependència: < 3 vegades l'IRSC



I excepcionalment, les unitats de convivència amb ingressos superiors, sempre que disposin d'un informe dels serveis socials que acrediti el risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposin d'alternativa residencial.

Les persones o unitats de convivència **que tinguin uns ingressos superiors a 1,5 vegades l'IRSC han d'aportar un informe dels serveis socials** que n'acrediti el risc d'exclusió residencial.

El **càlcul dels ingressos** s'ha de basar en les nòmines o prestacions dels darrers tres mesos, i en una extrapolació ampliable a un any, tenint en compte la projecció de la vida laboral futura. Els ingressos familiars s'han de ponderar d'acord amb els coeficients que s'estableixen en el Pla per al dret a l'habitatge vigent ([calculadora LSO](#)).

Les persones amb discapacitat han d'aportar el certificat de discapacitat i/o mobilitat reduïda que acrediti un grau igual o superior al 33%. Les persones que tinguin reconeguda una pensió de la Seguretat Social per una incapacitat permanent total, absoluta o de gran invalidesa o bé que tinguin reconeguda una pensió de classes passives de jubilació o d'incapacitat permanent per al servei o inutilitat es consideren afectades per una discapacitat amb un grau igual al 33% a tots els efectes. El document que acredita aquesta circumstància és la resolució de l'INSS o de classes passives; per tant, no cal que sol·licitin el reconeixement de discapacitat.

3. Requisits específics en cas d'ocupació sense títol habilitant de l'habitatge

En aquest supòsit, les unitats de convivència, a més d'acreditar que estan en situació de risc d'exclusió residencial, han d'aportar un **informe favorable dels serveis municipals** (vegeu el model 6) en què s'especifiqui que compleixen els paràmetres de risc d'exclusió residencial, l'arrelament a l'habitatge previ a l'1 de juny de 2021 i la convivència en l'entorn veïnal, a més de certificar que cap de les persones ocupants ha refusat alguna oferta de real·lotjament social en els darrers dos anys.

L'habitatge ha d'estar inscrit en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o ha de ser susceptible d'ésser-hi inscrit.



4. Obligació de comprovar el risc d'exclusió residencial

Tal com estableix la norma, els qui han d'acreditar que la persona afectada està en risc d'exclusió residencial, mitjançant la recopilació de la documentació pertinent, són els promotors dels acords de compensació de deute, els instants dels procediments judicials per recuperar la possessió de l'habitatge hipotecat, els instants de desnonaments per impagament de les rendes de lloguer, els instants de les demandes de desnonament per venciment del contracte de lloguer, els instants de les demandes de desnonament per manca de títol jurídic que acrediti l'ocupació o les persones jurídiques adquirents d'habitatges provinents d'acords de compensació de deute posteriors al 30 d'abril de 2008. En el cas que la persona afectada compleixi els requisits, es formalitzarà el contracte de lloguer.

5. L'oferta de lloguer social obligatori

5.1 Quan s'ha de dur a terme l'oferta de lloguer social?

El lloguer social obligatori s'ha d'oferir de manera fefaent a les persones o unitats familiars que estiguin dins dels barems d'ingressos que determina la Llei 24/2015, que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que compleixin els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta Llei en els supòsits següents:

1. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o qualsevol altre tipus de reclamació d'un deute hipotecari que comporti la pèrdua de l'habitatge principal o demanda per impagament de la renda de lloguer.
2. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial de desnonament per impagament de lloguer.
3. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial de desnonament per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge.
4. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial de desnonament per manca de títol jurídic que acrediti que es compleixen els requisits (ja esmentats) que determina la norma per a aquest cas específic.
5. En tots els procediments judicials ja esmentats que, en el moment de la seva restitució, estiguessin en tràmit de substanciació o execució (en funció del que estableixen complementàriament la disposició transitòria segona de la Llei 24/2015 i la disposició transitòria de la Llei 1/2022).

Els grans tenidors no poden iniciar un acord extrajudicial de compensació de deutes o instar un llançament o desnonament en els supòsits indicats sense acreditar la realització prèvia de l'oferta de lloguer social obligatori a la unitat de convivència resident.

Els instants pels processos judicials de desnonament assenyalats han de transmetre per burofax a les persones residents l'oferiment del lloguer social obligatori.



Els adquirents d'habitatges provinents d'acord de compensació de deute han de transmetre per burofax a les famílies que viuen als immobles adquirits per aquesta via l'ofertament de lloguer social.

5.2 Com s'ha de fer l'oferta de lloguer social?

a. Notificació del dret de lloguer social obligatori i requeriment de documentació

En la notificació a les persones interessades, que cal trametre per burofax (vegeu el model 1), ha de constar la informació següent:

- Motiu pel qual es requereix la documentació.
- Llista de la documentació necessària per acreditar la situació de vulnerabilitat.
- Termini aconsellat per respondre al requeriment: un mes.
- Indicació que les seves dades se cediran als serveis municipals del seu ajuntament perquè emetin l'informe corresponent i també a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, llevat que s'oposi a aquesta cessió de dades, de conformitat amb la Llei orgànica de protecció de dades.

Aquesta notificació s'ha de comunicar a l'ajuntament on hi ha l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant un correu electrònic adreçat a comunicacionrealotjament@gencat.cat, en un termini de tres dies a partir de la seva formulació.

Si no s'obté resposta al requeriment o hi manca documentació, el gran tenidor:

- Pot comunicar-ho al servei de mediació d'Ofideute o als serveis de mediació municipals propis.

Per agilitzar la resposta a les persones afectades, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha habilitat un correu electrònic específic, comunicacionrealotjament@gencat.cat, per a que els grans tenidors comuniquin les notificacions efectuades a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en els tres dies posteriors a la seva emissió.

b. Oferta de lloguer social obligatori

Després de comprovar la documentació i l'acreditació del risc d'exclusió residencial, la propietat està obligada a fer una oferta de lloguer social concreta a la família. Aquesta oferta ha d'incloure els ingressos de la unitat de convivència, la renda contractual i la identificació de l'habitatge ofert, en què es prioritzi el realotjament a l'habitatge habitual afectat (vegeu el model 2).

L'oferta de lloguer social s'ha de comunicar a l'ajuntament on hi ha l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant un correu electrònic adreçat a comunicacionrealotjament@gencat.cat, en els tres dies posteriors a la seva emissió.

A partir del moment en què s'hagi rebut la documentació acreditativa de la situació directament dels afectats o dels serveis que les administracions públiques hagin habilitat a aquest efecte (com ara Ofideute, de la Generalitat de Catalunya), els subjectes obligats tenen **un mes per presentar l'oferta de lloguer social** a les persones en risc d'exclusió residencial.



c. Renda màxima del lloguer social obligatori

La renda del lloguer, que es calcula a partir dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, no pot superar:

- El 10% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si són inferiors al 0,89 de l'IRSC.
- El 12% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC
- El 18% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.

Per determinar les situacions de risc d'exclusió residencial, els ingressos familiars s'han de ponderar d'acord amb els coeficients que estableix el Pla per al dret a l'habitatge vigent.

d. Oferta de lloguer social en habitatge alternatiu

S'ha de prioritzar la concessió del lloguer a l'habitatge afectat. En cas d'habitatge alternatiu, aquest ha d'estar situat al mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no afecta negativament la situació de risc d'exclusió residencial de les persones. L'habitatge alternatiu ha de complir els requisits d'habitabilitat i ha de considerar els membres de la unitat de convivència i les possibles limitacions físiques acreditades pels afectats.

En el cas de real·lotjament en habitatge alternatiu, els afectats l'han de veure prèviament perquè puguin comprovar-ne les condicions abans de subscriure el contracte de lloguer.

5.3. Documentació que cal per acreditar la situació de vulnerabilitat

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha publicat una nota d'aclariment sobre la documentació que cal aportar per acreditar la situació de risc d'exclusió residencial i formalitzar el lloguer social obligatori, d'acord amb la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. La finalitat, doncs, és establir la documentació necessària per tramitar un lloguer social obligatori, que doni seguretat jurídica al procediment, a les persones afectades que es trobin en algun dels supòsits de l'article 5.1 i 5.2, de la disposició addicional primera de la Llei 24/2015 i de la disposició transitòria de la Llei 1/2022, que compleixin els llistats de situació de vulnerabilitat de l'article 5.10 i 5.11 de la Llei 24/2015 i que no disposin d'alternativa habitacional pròpia.

Per tant, la documentació que caldrà presentar, sens perjudici del que estableix la disposició transitòria quarta de la Llei 24/2015, per determinar les circumstàncies personals i econòmiques és la següent:

1. Acreditació de les circumstàncies personals de la unitat familiar

- a. En els casos en què hi hagi un o més membres en situació de discapacitat:
 - Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent. Els certificats de discapacitat o, si escau, de mobilitat reduïda que superin el grau del 33% de qualsevol dels membres de la unitat de convivència o els certificats de persones amb gran



dependència. Les persones que tinguin reconeguda una pensió de la Seguretat Social per incapacitat permanent total, absoluta o de gran invalidesa o que tinguin reconeguda una pensió de classes passives de jubilació o retir d'incapacitat permanent per al servei o inutilitat es consideren afectades per una discapacitat igual al 33% a tots els efectes. El document que acredita aquesta circumstància és la resolució de l'INSS o de classes passives.

- b. En les sol·licituds en què consti un menor i només un dels dos progenitors:
- Cal acreditar la guarda i custòdia del menor mitjançant la interlocutòria o sentència de separació o divorci corresponent, i el conveni regulador que s'hagi aprovat en la sentència esmentada amb el règim de guarda i custòdia dels menors residents, o aportar el títol de família monoparental.

2. Acreditació de les circumstàncies econòmiques de la unitat de convivència

- a. Declaració de l'impost de les persones físiques (IRPF) del període impositiu immediatament anterior amb termini de presentació tancat, presentat dins el termini corresponent, dels membres de la unitat que tenen l'obligació de presentar-la o certificat d'imputacions expedit per l'Agència Tributària en cas de no l'hagin de presentar.
- b. L'informe de la vida laboral emès per la Tresoreria de la Seguretat Social de la persona sol·licitant i de totes les persones en edat laboral que hi conviuen.
- c. En el cas de persones treballadores per compte d'altri, s'han d'aportar les tres últimes nòmines de la persona sol·licitant i de totes les persones en edat laboral.
- d. En el cas de persones treballadores per compte propi, s'ha d'aportar la darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques trimestral o la declaració del darrer exercici fiscal amb termini de presentació tancat d presentat dins el termini corresponent.
- e. En el cas de persones en situació d'atur, la resolució o el certificat de la prestació que n'especifiqui l'import i el període de cobrament.
- f. En el cas de persones beneficiàries d'ajuts, prestacions o pensions, els certificats o la resolució que acreditin la percepció d'una pensió o un ajut emès per l'INSS o per l'òrgan gestor, que en detallin l'import i el període de cobrament.
- g. En el cas de persones treballadores de la llar i de les cures, el certificat de percepció dels darrers tres mesos.

3. Sol·licitants sense títol que habiliti l'ocupació de l'habitatge

En cas que l'informe favorable emès pels serveis municipals acrediti el compliment dels paràmetres de risc d'exclusió residencial específics sobre l'arrelament, no poden haver rebutjat cap opció de real·lotjament social i de convivència en l'entorn veïnal que imposa la norma a aquest col·lectiu (vegeu el model 6).

[Enllaç a la Nota d'aclariment sobre la documentació per sol·licitar el lloguer social obligatori \(LSO\) i model d'informe municipal publicat al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya \(AHC\)](#)



5.4. Desistiment del beneficiari

El subjecte obligat està exonerat de subscriure el contracte de lloguer si la família excedeix el nivell d'ingressos que determina la Llei 24/2015, si té una altra alternativa residencial a Catalunya o si rebutja fefaentment l'oferta de lloguer social obligatori.

Es recomana que la persona afectada respongui a l'oferta de lloguer social dins del termini recomanat d'un mes a fi de poder signar el contracte de lloguer social obligatori el més aviat possible, però la norma no indica un termini de temps obligatori.

En cas que la persona afectada rebutgi explícitament l'oferta de lloguer social, no podrà sol·licitar un habitatge per mitjà de la mesa d'emergències durant els dos anys següents a la renúncia del lloguer.

5.5. És possible beneficiar-se d'un segon període de lloguer social obligatori?

L'article 10 de la Llei 24/2015 determina que les persones o unitats familiars afectades per contractes de lloguer social que arriben a la fi del termini fixat tenen dret a formalitzar un nou contracte, una única vegada i d'acord amb les condicions que determina aquesta Llei, sempre que acreditin que continuen complint els requisits d'exclusió residencial que estableix l'article 5.7. A aquest efecte, el titular de l'habitatge ha de requerir els afectats, com a mínim quatre mesos abans de la data en què expiri el contracte, perquè presentin la documentació acreditativa.

6. Signatura del lloguer social obligatori

Els contractes de lloguer social han de reflectir les prescripcions de la Llei pel que fa a les característiques de l'oferta: han de contenir les condicions de la renda mensual, ha de tenir una durada mínima de cinc anys si l'arrendador és una persona física o de set anys si l'arrendador és una persona jurídica, i els drets i deures de les dues parts. En la renda del lloguer social obligatori no es podran repercutir altres conceptes (comunitats de veïns, IBI, etc.) que incrementin la renda que determina la Llei 24/2015, de manera que l'esforç per pagar el lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC); el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.

Si, un cop acceptada l'oferta de lloguer social, el contracte de lloguer no es pot formalitzar fins a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, l'oferta continua vigent fins que es tingui la cèdula.

7. Programa de foment i de concertació social

La disposició addicional quarta de la Llei 24/2015 crea un nou **Programa de foment i de**



concertació del lloguer social.

Aquest programa permet que els **grans tenidors de les lletres b i d** de l'article 5.9 que estiguin **obligats a oferir el lloguer social** d'un habitatge de la seva **propietat puguin sol·licitar que l'habitatge sigui arrendat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya** en els termes següents:

- a. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'arrendar l'habitatge pel període que sigui aplicable de la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans, d'acord amb el caràcter de persona física o jurídica que tingui el propietari de l'habitatge.
- b. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de satisfer al gran tenidor, en concepte de renda, l'equivalent al mòdul dels habitatges amb protecció oficial, tenint en compte que fins que no s'aprovi l'ordre a què fa referència l'apartat 5 de l'article 83.bis de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, s'ha d'aplicar la renda corresponent als **habitatges amb protecció oficial de règim especial**. En cas que aquest import sigui superior al resultant d'aplicar l'índex mitjà de referència, per al càlcul de la renda s'ha d'utilitzar aquest nou valor.
- c. Els grans tenidors a què fa referència la lletra *b* de l'article 5.9 no poden sol·licitar que els seus habitatges siguin arrendats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya si formen part d'un grup d'empreses o tenen vincles de subordinació o coordinació amb els grans tenidors a què fan referència les lletres *a* i *c* de l'article 5.9.
- d. En cas que un gran tenidor sol·liciti l'arrendament de l'habitatge d'acord amb el que estableix la disposició addicional quarta esmentada, **manté l'obligació de renovar el contracte d'acord amb el que determina l'article 10**. Una vegada finalitzat el contracte amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el gran tenidor pot optar entre formalitzar un nou contracte de lloguer social pel seu compte o sol·licitar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que el formalitzi en les condicions que estableix aquesta disposició addicional.
- e. **Les sol·licituds a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a l'arrendament d'habitatges** a què fa referència aquesta disposició addicional **s'han de presentar abans que s'interposi la demanda judicial corresponent**, llevat del supòsit a què fa referència la disposició transitòria de la Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, cas en què es pot sol·licitar l'arrendament malgrat que el procediment judicial estigui en tràmit. El gran tenidor, per mitjà d'una declaració responsable, s'ha de comprometre a sol·licitar la suspensió del procediment judicial quan l'Agència Catalana de l'Habitatge li reconegui l'arrendament que regula aquesta disposició.
- f. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya **pot denegar les sol·licituds** d'arrendament d'habitatges que s'hagin fet amb anterioritat a la interposició de les demandes judicials **en el cas que consideri que la situació d'impagament es pot resoldre amb l'atorgament dels ajuts al llogater que hi hagi establerts**.
- g. Les sol·licituds de lloguer a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya es poden referir tant a habitatges que estiguin subjectes a lloguer social obligatori a partir de l'entrada en vigor d'aquesta disposició addicional **com a habitatges que ja tinguin contractes de lloguer social obligatori en vigor**. En aquest darrer cas, la formalització del contracte entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el gran tenidor requereix el consentiment de la part arrendatària.



- h. Si l'Agència de l'Habitatge de Catalunya estima la sol·licitud d'arrendament que regula aquesta disposició i el propietari de l'habitatge no signa el contracte en el termini de dos mesos des del moment en què li hagi estat notificat, s'inicia d'ofici el procediment sancionador per incompliment de la realització de l'oferta de lloguer social que conté l'article 5 de la Llei 24/2015.

Per adherir un habitatge al Programa de foment i concertació del lloguer social, els grans tenidors han de presentar una sol·licitud genèrica per mitjà de l'apartat Tràmits del web de la Generalitat de Catalunya (<https://web.gencat.cat/es/tramits/tramits-temes/Peticio-generica>),_adreçada a la Direcció Operativa de Gestió Patrimonial de l'Agència de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (c. Diputació, 92, 08015 Barcelona).

Cal aportar la documentació següent:

- Dades de contacte de la propietat: correu electrònic, telèfon mòbil i adreça.
- Escriptura de la propietat afectada.
- Contracte de lloguer i cèdula d'habitabilitat vigent.
- Acreditació que la propietat té la consideració de gran tenidor d'habitatge que defineixen els epígrafs *b* o *d* de l'article 5 de la Llei 24/2015.
- Demanda de desnonament, si escau.
- Identificació de l'arrendatari.
- Notificació de l'oferta de lloguer social a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (registre d'entrada).
- Document signat per l'arrendatari segons el qual coneix i consent que el propietari vulgui llogar l'habitatge a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

8. Control de l'Administració

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'oferir a tots els municipis la possibilitat d'incorporar-se a la seva base de dades d'ofertes de lloguer social obligatori, Plataforma LSO, perquè puguin consultar les ofertes que han arribat a l'Agència i contrastar-les amb les que s'han comunicat al municipi, a l'efecte de garantir el dret a l'habitatge en els supòsits d'exclusió residencial.

Les persones o famílies que considerin que tenen dret a un lloguer social perquè estan en risc d'exclusió residencial han d'adreçar-se a la Xarxa Ofideute [Servei d'intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH), Servei d'intermediació en l'àmbit de l'habitatge (SIAH)] o a les oficines municipals que tenen servei de mediació propi en matèria d'habitatge, en què podran rebre assessorament sobre els seus drets i deures en relació amb el lloguer social obligatori.



En els casos que siguin atesos pel servei d'Ofideute, el servei comprovarà si la persona sol·licitant es troba en risc d'exclusió residencial i compleix els requisits de la norma. En cas afirmatiu, notificarà al creditor o al propietari de l'habitatge on resideix la persona sol·licitant l'obligació d'oferir-li el lloguer social i l'acompanyarà fins que se signi el nou contracte de lloguer.

En cas que el gran tenidor hagi estat requerit, però no faciliti a les persones afectades l'oferta de lloguer social obligatori, el servei d'Ofideute instarà l'Administració competent perquè iniciï un procediment sancionador a l'empara de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, d'acord amb la disposició final tercera de la Llei 24/2015.

Models de documents i informes proposats per utilitzar en el procediment de lloguer social obligatori, a l'empara de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, i la Llei 4/2016, del 23 de desembre

Model 1. Comunicació que informa del lloguer social, del requeriment de documentació i de la cessió de dades

Model 2. Comunicació de l'oferta de lloguer social, un cop acreditada la situació, d'acord amb la Llei 24/2015

Model 3. Comunicació a l'Ajuntament de l'oferta de lloguer social

Model 4. Comunicació a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de l'oferta de lloguer social

Model 5. Informe dels serveis bàsics d'atenció social per acreditar la vulnerabilitat

Model 6. Informe dels serveis municipals en cas d'ocupants sense títol habilitant

Marc legal bàsic sobre l'habitatge



Model 1. Comunicació que informa del lloguer social, del requeriment de documentació i de la cessió de dades

a. Abans d'interposar una demanda

En relació amb el contracte de lloguer o préstec hipotecari (núm. de contracte) signat o concedit per la propietat als titulars en data..... (constitució lloguer/préstec), corresponent a l'habitatge situat al carrer, del municipi, us comuniquem que hi ha rebuts impagats, per un deute total de euros.

Atesa aquesta situació, d'acord amb el que s'ha pactat en el contracte/escriptura, us notifiquem que es procedirà a fer-ne la reclamació judicial.

Així mateix, la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, estableix que, sempre que es compleixin els requisits de risc d'exclusió residencial que determina la Llei, l'adquirent o el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social en els termes de la Llei esmentada. En aquest sentit, per determinar si compliu aquests paràmetres, cal que acrediteu la vostra situació social i econòmica aportant la documentació següent **en el menor temps possible** a partir de la recepció d'aquesta notificació:

- Empadronament històric a l'habitatge.
- Justificants d'ingressos de tota la unitat de convivència.
- Informe dels serveis bàsics d'atenció social (si disposeu de títol legal).
- Informe dels serveis municipals (en cas d'ocupant sense títol habilitant).

Us informem que les vostres dades se cediran als serveis municipals del vostre ajuntament perquè emetin l'informe corresponent i també a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, llevat que us oposeu manifestament a la cessió de dades esmentada, de conformitat amb la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

Nom del municipi, de/d' de 202.....



b. Amb procediment judicial o demanda en tràmit:

En relació amb el procediment de número.....,
instat per la propietat contra les persones
(part demandada), en data....., sobre l'habitatge situat
a (adreça), del municipi, us
comuniquem que:

La Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, estableix que, sempre que es compleixin els requisits de risc d'exclusió residencial que determina la Llei, l'adquirent o el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social en els termes de la Llei esmentada. En aquest sentit, per determinar si compliu aquests paràmetres, caldrà que acrediteu la vostra situació social i econòmica aportant la documentació següent en el **menor temps possible** a partir de la recepció d'aquesta notificació:

- Empadronament històric a l'habitatge.
- Justificants d'ingressos de tota la unitat de convivència.
- Informe dels serveis bàsics d'atenció social (si disposeu de títol legal).
- Informe dels serveis municipals (en cas d'ocupant sense títol habilitant).

Us informem que les vostres dades se cediran als serveis municipals del vostre ajuntament perquè emetin l'informe corresponent i també a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, llevat que us oposeu manifestament a la cessió de dades esmentada, de conformitat amb la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

Nom del municipi, de/d' de 202....



Model 2. Comunicació de l'oferta de lloguer social, un cop acreditada la situació, d'acord amb la Llei 24/2015

Referència del contracte

Número del contracte de lloguer: _____

Referència cadastral: _____

Adreça (habitatge afectat): _____

Codi postal: _____ Població: _____

Referència dels titulars

Nom i cognoms: _____ NIF/NIE: _____

Nom i cognoms: _____ NIF/NIE: _____

La Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, estableix que, sempre que es compleixin els requisits de risc d'exclusió residencial que determina la Llei, l'adquirent o el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social en els termes de la Llei esmentada.

En relació amb el domicili indicat més amunt, compliu els requisits perquè l'oferta sigui obligatòria, atès que esteu en situació de vulnerabilitat, no teniu cap alternativa d'habitatge propi i us trobeu dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix la Llei en els preceptes 5.10, 5.11 i 5.12, d'acord amb la documentació aportada i analitzada que s'indica tot seguit:

Nombre de persones de la unitat de convivència: _____

Ingressos totals de la unitat de convivència: _____ euros

- No superen el límit de 0,89 vegades l'IRSC i, per tant, us correspon un preu de lloguer social que no superi el 10% dels vostres ingressos ponderats.
- Estan compresos entre 0,89 i 0,95 vegades l'IRSC i, per tant, us correspon un preu de lloguer social que no superi el 12% dels vostres ingressos ponderats.
- Estan compresos entre 0,95 i 2 vegades l'IRSC (per a persones soles) o 2,5 vegades l'IRSC (per a unitat de convivència) o 3 vegades l'IRSC (si hi conviu almenys una persona amb discapacitat o en situació de gran dependència) i, per tant, us correspon un preu de lloguer social que no superi el 18% dels vostres ingressos ponderats.



Per aquest motiu, en compliment de la Llei 24/2015, us comunico l'oferta de lloguer social en els termes següents:

- a) Identificació de l'habitatge objecte de l'oferta: _____
- b) Durada del contracte: _____ (5 o 7 anys)
- c) Renda mensual: _____ euros (no es repercutiran en l'IBI, impostos municipals, rebut comunitat de propietaris).

Consideracions de l'oferta de lloguer social obligatori

1. Aquesta oferta ha ser acceptada en un termini recomanat de 30 dies a comptar de la data en què s'hagi rebut, termini en què caldrà que en comuniquem l'acceptació o el rebuig; si un cop transcorregut aquest termini no s'ha obtingut cap comunicació, es traslladarà la incidència al Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari de l'Agència de l'habitatge de Catalunya.
2. En compliment de l'article 5.4 de la Llei 24/2015, en un termini de tres dies hàbils es comunicarà l'oferta a l'ajuntament del municipi on hi ha l'habitatge identificat i també a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant l'adreça de correu electrònic comunicacioalotjament@gencat.cat, llevat que els titulars s'oposin manifestament a la cessió de dades, d'acord amb la Llei de protecció de dades.
3. Una vegada acceptada l'oferta, si escau, haureu de formalitzar el contracte de lloguer social en el termini d'un mes a comptar de la seva acceptació i, a aquest efecte, us haureu de posar en contacte amb el gestor de la propietat (dades de contacte del gestor).

Signatura de la persona apoderada de la propietat:

Sr./Sra. _____

Signatura dels titulars:

Nom i cognoms: _____ NIF/NIE: _____

Nom i cognoms: _____ NIF/NIE: _____

- Accepto l'oferta de lloguer social.
- Rebutjo l'oferta de lloguer social.

Data i lloc de la signatura:

Nom del municipi, de/d' de 202....



Model 3. Comunicació a l'ajuntament de l'oferta de lloguer social

Ajuntament de
Regidoria de Serveis Socials
Adreça
Municipi

En compliment del que preveu l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que estableix que s'ha de comunicar a l'ajuntament del municipi on hi ha l'habitatge objecte de reallotjament, en un termini de tres dies hàbils, la realització preceptiva de l'oferta de lloguer social a les famílies que es trobin en el supòsit de risc d'exclusió residencial. En aquest sentit,

Us comunico que s'han efectuat les ofertes de lloguer social a les persones que s'indiquen tot seguit, en el lloc i la data corresponents:

1. Senyora/Senyor - DNI-NIE
Referència cadastral:
Adreça de l'habitatge:
Data de l'oferta:

2. Senyora/Senyor - DNI-NIE
Referència cadastral:
Adreça de l'habitatge:
Data de l'oferta.

3. Senyora/Senyor - DNI-NIE

(La relació de les persones es trameta adjunta a la notificació)

Responsable, entitat, càrrec

Nom del municipi, xx d'/de..... de 202x



Model 4. Comunicació a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de l'oferta de lloguer social

Agència de l'Habitatge de Catalunya - servei d'Ofideute
c. Diputació, 92, 5a planta
08015 Barcelona

En compliment del que preveu l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que estableix que s'ha de comunicar a l'ajuntament del municipi on hi ha l'habitatge objecte de reallotjament, en un termini de tres dies hàbils, la realització preceptiva de l'oferta de lloguer social a les famílies que es trobin en el supòsit de risc d'exclusió residencial. En aquest sentit,

Us comunico que s'han efectuat les ofertes de lloguer social a les persones que s'indiquen tot seguit, en el lloc i la data corresponents:

1. Senyora/Senyor - DNI-NIE
Referència cadastral:
Adreça de l'habitatge:
Data de l'oferta:

2. Senyora/Senyor - DNI-NIE
Referència cadastral:
Adreça de l'habitatge:
Data de l'oferta.

3. Senyora/Senyor - DNI-NIE
.....

(Es tramet la relació de les persones en format Excel, per mitjà de l'adreça de correu electrònic comunicacionreallotjament@gencat.cat)

Responsable, entitat, càrrec

Nom del municipi, xx d'/de xxx de 202x



Model 5. Informe dels serveis bàsics d'atenció social per acreditar la vulnerabilitat

LOGO AJUNTAMENT O CONSELL COMARCAL

Informe per a l'aplicació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge mitjançant l'adopció de mesures de lloguer social que deriven de l'article 5.1, 5.2, 5.8, en els supòsits que preveu l'article 5.2.a) i 5.2.b) de la Llei esmentada.

Nom i cognoms: _____

NIF/NIE: _____

Adreça: _____

Codi postal: _____

Població: _____

Telèfon de contacte: _____

Nombre de membres de la unitat familiar o convivencial: _____

Ingressos totals de la unitat familiar o convivencial: _____

L'equip del servei bàsic d'atenció social de XXX, un cop ha revisat la documentació aportada per la persona sol·licitant i ha analitzat la seva sol·licitud, acredita que:

- Es troba en risc d'exclusió residencial segons el que disposa l'article 5 de la Llei esmentada, ja que els ingressos ponderats de la unitat familiar o convivencial:
 - No superen el límit de 0,89 vegades l'IRSC i, per tant, els correspon un preu de lloguer social que no superi el 10% dels seus ingressos ponderats.
 - Estan compresos entre 0,89 i 0,95 vegades l'IRSC i, per tant, els correspon un preu de lloguer social que no superi el 12% dels seus ingressos ponderats.
 - Estan compresos entre 0,95 i 2 vegades l'IRSC i, per tant, els correspon un preu de lloguer social que no superi el 18% dels seus ingressos ponderats.
 - Estan compresos entre 0,95 i 2,5 vegades l'IRSC i, per tant, els correspon un preu de lloguer social que no superi el 18% dels seus ingressos ponderats, atès que es tracta d'una unitat de convivència.
 - Estan compresos entre 0,95 i 3 vegades l'IRSC i, per tant, els correspon un preu de lloguer social que no superi el 18% dels seus ingressos ponderats, atès que a la unitat de convivència hi conviu almenys una persona discapacitada o en situació de gran dependència.
- No es troba en risc d'exclusió residencial.
- Un cop fet el requeriment pertinent a la persona interessada, aquest equip no pot acreditar que la persona sol·licitant es trobi en situació de risc d'exclusió residencial.

Data i lloc

L'equip del servei bàsic d'atenció social



Model 6. Informe dels serveis municipals en cas d'ocupants sense títol habilitant

LOGO AJUNTAMENT

DADES D'IDENTIFICACIÓ DE LA PERSONA SOL·LICITANT D'UN LLOGUER SOCIAL OBLIGATORI

Nom i cognoms: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Identitat: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Adreça de l'habitatge: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Municipi: Haga clic o pulse aquí para escribir texto. **Demarcació:** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Correu electrònic: Haga clic o pulse aquí para escribir texto. **Telèfon:** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

DADES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA (UC)

Persones que formen la UC: 0 **Persones menors:** 0 **Persones amb discapacitat:** 0

INGRESSOS ACREDITATS DE LA UC (SUMA DE TOTES LES PERSONES MÉS GRANS DE 16 ANYS)

< 0,89 l'IRSC – PREU DEL LLOGUER SOCIAL < 10% DELS INGRESSOS PONDERATS _____ €
nets/MES

Entre 0,89 i 0,95 l'IRSC – PREU DEL LLOGUER SOCIAL =<12% DELS INGRESSOS PONDERATS _____ €
nets/MES

Entre 0,95 i 2 l'IRSC – PREU DEL LLOGUER SOCIAL =<18% DELS INGRESSOS PONDERATS _____ €
nets/MES

Entre 0,95 i 2,5 l'IRSC – PREU DEL LLOGUER SOCIAL =<18% DELS INGRESSOS PONDERATS _____ €
nets/MES UC

Entre 0,95 i 3 l'IRSC – PREU DEL LLOGUER SOCIAL =<18% DELS INGRESSOS PONDERATS – MÍNIM 1 PERSONA
AMB DISCAPACITAT _____ € nets/MES

ALTERNATIVA D'HABITATGE

La unitat de convivència té alguna alternativa d'habitatge propi? NO Sí

La unitat de convivència ha rebutjat un reallotjament social en els darrers dos anys? NO Sí

El trasllat a un altre terme municipal afecta negativament la situació de risc d'exclusió residencial? NO Sí

Motiu: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

ACREDITACIÓ DE RESIDÈNCIA

La unitat de convivència acredita l'empadronament en l'habitatge on resideix amb anterioritat a l'1 de juny de 2021

NO Sí **Acredita mitjançant:** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

CONVIVÈNCIA

Els serveis municipals no tenen cap comunicació que la unitat de convivència tingui o hagi tingut cap comportament anòmal que afecti la bona convivència en el si de la seva comunitat i barri

NO Sí **Motiu:** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.



L'ANÀLISI REALITZAT ACREDITA QUE:

La persona sol·licitant té dret a un lloguer social si l'habitatge està inscrit en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o és susceptible d'estar-hi inscrit.

NO SÍ

Servei _____ de l'Ajuntament de _____

Segell i signatura:



Marc legal bàsic sobre l'habitatge

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge ([enllaç](#))

Llei 20/2014, del 29 de desembre, de modificació de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en matèria de crèdits i préstecs hipotecaris, vulnerabilitat econòmica i relacions de consum ([enllaç](#))

Té com a objectiu incrementar els mecanismes de transparència sobre crèdits i préstecs hipotecaris per protegir millor els consumidors.

Les relacions entre les parts s'inclouen en l'àmbit de la mediació de consum.

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 ([enllaç](#))

Estableix el dret de tanteig i retracte per a l'administració d'habitatges en execució hipotecària. Crea el Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant.

Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits ([enllaç](#))

Incrementa l'oferta d'habitatge de lloguer disponible i fomenta que bancs i empreses propietàries d'habitatges buits en 72 municipis els incorporin al Fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials.

Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica ([enllaç](#))

Defineix la situació de risc d'exclusió residencial i l'oferta de lloguer social obligatori.

Defineix el lloguer social obligatori, subjectes obligats i beneficiaris

Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial ([enllaç](#))

Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge ([enllaç](#))

Amplia els subjectes que estan obligats a adherir-se al lloguer social obligatori i els seus beneficiaris.

Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, article 136 ([enllaç](#))

Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19 ([enllaç](#))

Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge ([enllaç](#))

Amplia els subjectes que estan obligats a adherir-se al lloguer social obligatori i els seus beneficiaris.