

TINC UN DUBTE

Recull de consultes dels associats

AVÍS LEGAL: Els continguts i informació d'aquesta secció no són vinculants, ni constitueixen opinions, consells o assessorament legal de cap tipus, doncs es tracta estrictament d'un servei ofert amb caràcter informatiu i divulgatiu.

MAI
2024

Aquest document en format PDF és interactiu; per veure el
TEXT COMPLET, cliqueu-hi a sobre; per tornar a l'inici, feu un clic a la capçalera



ACTIVITAT AL SECTOR

COM HA INICIAT LA PRODUCCIÓ D'HABITATGE A CATALUNYA PER PROVÍNCIES A L'ANY 2024?



NORMATIVA TÈCNICA

EN QUINS EDIFICIS ÉS OBLIGATORI OBTENIR EL CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA?



ARRENDAMENTS

QUAN NO S'APLICA LA LIMITACIÓ DEL PREU DEL LLOGUER DERIVAT DE LA LLEI 12/2023, DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE ENCARA QUE EL MUNICIPI HAGI ESTAT DECLARAT ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT?



JURÍDIC - HABITATGE

QUE HA SUCCEÏT FINALMENT AMB EL *DECRET LLEI 6/2024, DE 24 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE* QUE ESTAVA PENDENT DE SER CONVALIDAT PEL PARLAMENT DE CATALUNYA?



JURÍDIC - HABITATGE

QUIN ÉS EL CONTINGUT MÍNIM DE L'ANUNCI QUE ES FA PÚBLIC AL WEB DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE CATALUNYA?



LABORAL

QUIN TIPUS DE CONTRACTE HEM D'UTILITZAR PER SUBSTITUIR ALS TREBALLADORS DE L'EMPRESA QUE FAN VACANCES?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com

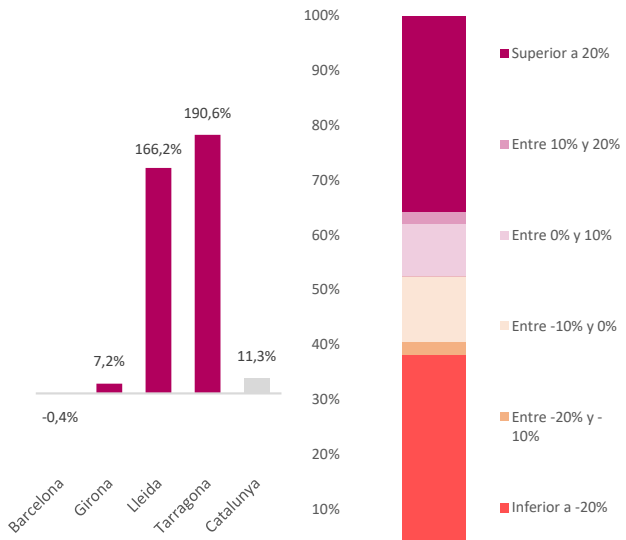


COM HA INICIAT LA PRODUCCIÓ D'HABITATGE A CATALUNYA PER PROVÍNCIES A L'ANY 2024?

La producció a Catalunya comença l'any 2024 amb una reactivació significativa de la majoria dels territoris perifèrics al metropolità. Com a conseqüència, l'agregat del territori català es va situar en 4.171 visats d'habitatge d'obra nova, xifra que va suposar una variació del interanual del 11,3% respecte el primer trimestre de l'any passat. Cal analitzar les dades del primer trimestre en clau provisional, només han representat un 26% sobre el total anual de mitjana en els últims 5 anys. Si analitzem la suma dels visats d'obra nova dels últims 4 trimestres des del 2023T2, la producció continua estabilitzada en els 14.800 visats d'obra nova, xifra inferior a les projeccions facilitades pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de creació de llars (25.000 de mitjana entre els anys 2023 i 2042).

Per províncies, destaca un fort ressorgiment de la producció de forma generalitzada excepte a Barcelona que es manté estable. En particular, durant el 2024T1, disminueix la proporció d'habitatges iniciats a la província de Barcelona sobre el total respecte la distribució del 2023, en contrast amb l'augment entre 1 i 2 punts percentuals a la resta de províncies. A falta de conèixer l'evolució de la resta de trimestres, les variacions interanuals són notòriament elevades a les províncies de Lleida (166,2%) i Tarragona (190,6%), i contràriament, menys acusades a la província de Girona (7,2%). L'activitat remunta substancialment en totes les capitals de província excepte Barcelona que es manté estable en un nivells similars al primer trimestre de 2023.

Figura 1. Creixement interanual d'habitatges iniciats per províncies (esquerra) i per comarques (dreta) al 2024T1



Taula 1. Habitatges iniciats i creixement interanual al primer trimestre de 2024 i 2023

	2023T1	2024T1	Var% 24T1/23T1
Barcelona	2.858	2.847	-0,4%
Girona	677	726	7,2%
Lleida	74	197	166,2%
Tarragona	138	401	190,6%
Catalunya	3.747	4.171	11,3%

EN QUINS EDIFICIS ÉS OBLIGATORI OBTENIR EL CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA?

Aquesta qüestió esta regulada al article 3 apartat 1 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios que defineix l'àmbit d'aplicació del procediment bàsic per la certificació de la eficiència energètica dels edificis:

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

1. Este Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios será de aplicación a:

- a) Edificios de nueva construcción.
- b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario.
- c) Edificios o partes de edificios pertenecientes u ocupados por una Administración Pública, entendiéndose por esta última la definida en el artículo 2.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con una superficie útil total superior a 250 m².
- d) Edificios o partes de edificios en los que se realicen reformas o ampliaciones que cumplan alguno de los siguientes supuestos:
 - 1.º Sustitución, instalación o renovación de las instalaciones térmicas tal que necesite la realización o modificación de un proyecto de instalaciones térmicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.
 - 2.º Intervención en más del 25 % de la superficie total

de la envolvente térmica final del edificio.

3.º Ampliación en la que se incremente más de un 10 % la superficie o el volumen construido de la unidad o unidades de uso sobre las que se intervenga, cuando la superficie útil total ampliada supere los 50 m².

e) Edificios o partes de edificios con una superficie útil total superior a 500 m² destinados a los siguientes usos:

- 1.º Administrativo.
 - 2.º Sanitario.
 - 3.º Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, centros comerciales y similares.
 - 4.º Residencial público: hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos y similares.
 - 5.º Docente.
 - 6.º Cultural: teatros, cines, museos, auditorios, centros de congresos, salas de exposiciones, bibliotecas y similares.
 - 7.º Actividades recreativas: Casinos, salones recreativos, salas de fiesta, discotecas y similares.
 - 8.º Restauración: bares, restaurantes, cafeterías y similares.
 - 9.º Transporte de personas: estaciones, aeropuertos y similares.
 - 10.º Deportivos: gimnasios, polideportivos y similares.
 - 11.º Lugares de culto, de usos religiosos y similares.
- f) Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio o inspección equivalente.

QUAN NO S'APLICA LA LIMITACIÓ DEL PREU DEL LLOGUER DERIVAT DE LA LLEI 12/2023, DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE ENCARA QUE EL MUNICIPI HAGI ESTAT DECLARAT ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT?

La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge ni tampoc les resolucions de la Generalitat i del Ministerio de Vivienda que van declarar les zones tensionades (*Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei Estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge i Resolució de 14 de març de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la qual es publica la relació de zones de mercat residencial tensionat que han estat declarades en virtut del procediment establert a l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en el primer trimestre de 2024*) preveuen cap exclusió del règim de la limitació de preus de lloguer.

No obstant, el Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya en l'apartat de preguntes freqüents del portal web amb informació referent a la limitació del preu del lloguer de l'habitatge:

<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/>

Aclareix el següent:

Quan no s'aplica la limitació del preu del lloguer?

Encara que el municipi hagi estat declarat zona de mercat residencial tensat, la limitació del lloguer no s'aplica als habitatges que tinguin un règim específic de determinació de renda. És a dir, habitatges:

- de protecció oficial
- integrats en xarxes públiques d'inserció o en el fons d'habitatges de lloguer destinats a polítiques socials
- de caràcter assistencial
- de lloguer social obligatori

Tampoc s'aplica als habitatges d'ús turístic ni als habitatges destinats a altres usos i que, per tant, no estan destinats a residència permanent.

QUE HA SUCCEÏT FINALMENT AMB EL *DECRET LLEI 6/2024, DE 24 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE* QUE ESTAVA PENDENT DE SER CONVALIDAT PEL PARLAMENT DE CATALUNYA?

El DOGC núm.9170 de 27 de maig de 2024 va publicar l'**Acord de la Diputació Permanent de derogació del Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge**.

Com s'ha explicat en diverses ocasions, els Decrets Llei són disposicions legislatives provisionals, aprovades pel Govern, que tenen una vigència de trenta dies hàbils. Dins d'aquest termini, el Parlament els pot validar, amb la qual cosa mantenen la vigència, o els pot derogar.

La Diputació Permanent, en la sessió tinguda el 23 de maig de 2024, d'acord amb el que estableix l'article 158.2 del Reglament, ha debatut el Decret

Llei 6/2024, del 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge. Una vegada fet el debat, s'ha sotmès a votació la validació, d'acord amb el que estableix l'article 158.3 del Reglament, i el **Decret Llei no ha superat la validació expressa** que requereix l'article 64.2 de l'Estatut d'autonomia. El resultat de la votació ha estat de 8 vots a favor (ERC, CUP i ECP), 9 en contra (JxCat, Vox, Cs i el PPC) i 5 absències (PSC-Units). **En conseqüència, el Decret Llei 6/2024 resta derogat.**

El Decret, tenia per objecte introduir modificacions en la regulació de la limitació de rendes dels habitatges temporals i en el lloguer d'habitacions, entre d'altres.

QUIN ÉS EL CONTINGUT MÍNIM DE L'ANUNCI QUE ES FA PÚBLIC AL WEB DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE CATALUNYA?

Segons consta a "***l'Instrucció 2/2021 relativa als procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial***" elaborada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya és el següent:

- a) Nom del promotor.
- b) Emplaçament dels habitatges.
- c) Número de qualificació provisional
- d) Nombre d'habitatges totals de la promoció.
- e) Relació d'habitatges pels quals s'obre el procediment d'adjudicació, amb indicació del seu règim de protecció i de la superfície útil.
- f) Àmbit geogràfic del qual s'admeten sol·licituds.
- g) Els contingents especials de reserva d'habitatges per a finalitats específiques.
- h) Les següents condicions generals relatives al règim econòmic i al finançament:
 - Fer constar que la persona sol·licitant ha d'estar inscrita al RSHPO, amb anterioritat a la data de la publicació de l'anunci en la seu del RSHPO.
 - Informació de com es pot participar en el sistema de selecció. És a dir, la manera d'inscriure's per optar a ser adjudicatari de la promoció concreta que s'està oferint (oficina de vendes, pàgina web, formulari,...).
 - Preu de venda dels habitatges, condicions i calendari de pagaments.

- Informació de l'existència o no de préstec protegit per part del promotor, en el qual es podia subrogar el comprador, o si haurà de ser un préstec directe a l'adjudicatari.
- Informació de quin sistema de selecció d'adjudicatari i d'assignació dels habitatges s'utilitzarà que, per als habitatges inclosos en el contingent general, s'han d'adjudicar mitjançant un sistema de concurrència, transparència i objectivitat. Pel que fa als habitatges inclosos en els contingents especials de reserva, s'han d'adjudicar d'acord amb les circumstàncies personals i de la unitat de convivència.

El promotor, com a responsable de la gestió del procediment d'adjudicació, haurà acreditar el resultat del sistema de selecció establert a l'anunci, deixant a l'expedient constància documental del sistema de comunicació emprat i de les renunciacions presentades pels possibles adjudicataris dels habitatges. Així mateix, l'Agència podrà requerir al promotor d'altres mecanismes fefaents seguits per haver donat compliment al sistema de selecció previst.

- Qualsevol altra circumstància que s'hagi de tenir en compte en l'adjudicació.
- i) Especificació del tipus de transmissió de la propietat de l'habitatge:
 - Propietat a través de venda
 - Transmissió dret real de superfície
 - Venda a carta de gracia

QUIN TIPUS DE CONTRACTE HEM D'UTILITZAR PER SUBSTITUIR ALS TREBALLADORS DE L'EMPRESA QUE FAN VACANCES?

Si la seva empresa necessita contractar substituïts per cobrir vacances, ha d'utilitzar contractes eventuals i no contractes de substitució.

Els contractes temporals només es poden utilitzar en casos específics, i un d'aquests casos és per cobrir els treballs deixats de realitzar pels empleats que gaudeixen de les seves vacances anuals. Per tant, si la seva empresa necessita contractar substituïts durant les vacances del seu personal indefinit, ha d'actuar de la manera següent:

- Formalitzar contractes eventuals per circumstàncies de la producció. Aquest contracte és el que s'utilitza per cobrir les oscil·lacions que, tot i tractant-se de l'activitat normal de la seva empresa, generen un desajust temporal entre l'ocupació disponible i el que es requereix. Entre aquestes oscil·lacions s'inclouen les que deriven de les vacances anuals.

- Encara que necessiti substituir els empleats que fan vacances, no ha de formalitzar contractes de substitució. Aquest contracte només es pot utilitzar per substituir treballadors que tinguin el contracte suspès i el dret de reserva del seu lloc de treball (en cas de baixes mèdiques, de situacions de maternitat i paternitat...). Les vacances no són una suspensió del contracte, sinó una mera interrupció.

Perquè s'entengui que concorre una causa justificada de temporalitat i el contracte eventual sigui lícit, s'ha d'especificar amb precisió la causa habilitant de la contractació en el model oficial de contracte, les circumstàncies concretes que la justifiquen (cobrir les vacances d'un altre treballador, indicant qui és) i la seva connexió amb la durada prevista (igual als dies de vacances coberts).