

VENDA HPO

CONDICIONS PER COMPRAR/VENDRE UN HABITATGE PROTEGIT (HPO) EN PRIMERA, SEGONA I POSTERiors TRANSMISSIONS

INGRESSOS MÀXIMS DE LA UNITAT FAMILIAR PER PODER COMPRAR UN HABITATGE PROTEGIDA (HPO)

Nº MEMBRES UNITAT FAMILIAR	Nº PARTICIPANTS INGRESSOS	COEFICIENT AUTONÒMIC	IPREM	RÈGIM ESPECIAL 2,5 IPREM	RÈGIM GENERAL 4,5 IPREM	RÈGIM CONCERTAT 6,5 IPREM
1	1	0,90	7.908,60 €	21.968,33 €	39.543,00 €	57.117,67 €
2	1	0,85	7.908,60 €	23.260,59 €	41.869,06 €	60.477,53 €
2	2	0,80	7.908,60 €	24.714,38 €	44.485,88 €	64.257,38 €
3	1	0,75	7.908,60 €	26.362,00 €	47.451,60 €	68.541,20 €
3 o +	2	0,70	7.908,60 €	28.245,00 €	50.841,00 €	73.437,00 €
Colectius Preferents*	--	0,70	7.908,60 €	28.245,00 €	50.841,00 €	73.437,00 €

PREUS MÀXIMS DE VENDA D'HABITATGE PROTEGIT (HPO)

ÀMBIT TERRITORIAL	COEFICIENT D'ÀMBIT TERRITORIAL	PREUS DE VENDA POR M2 ÚTIL					
		RÈGIM ESPECIAL		RÈGIM GENERAL		RÈGIM CONCERTAT	
		1,50		1,60		1,80	
		Habitatge	Garatge i/o traster	Habitatge	Garatge i/o traster	Habitatge	Garatge i/o traster
A	1,60	1.819,20 €	1.091,52 €	1.940,48 €	1.164,28 €		
A	2,20					3.001,68 €	1.801,00 €
B	1,30	1.478,10 €	886,86 €	1.576,64 €	945,98 €		
B	1,60					2.183,04 €	1.309,82 €
C	1,15	1.307,55 €	784,53 €	1.394,72 €	836,83 €		
C	1,30					1.773,72 €	1.064,23 €
SENSE GRUP	1,00	1.137,00 €	682,20 €	1.212,80 €	727,68 €	1.364,40 €	818,64 €

GRUP A: Alaior, Alcudia, Andratx, Artà, Banyalbufar, Búger, Bunyola, Calvià, Campos, Capdepera, Ciutadella, Deià, Eivissa, Es Castell, Es Migjorn, Escorca, Esporles, Estellencs, Formentera, Fornalutx, Inca, Llubí, Llucmajor, Manacor, Maó, Marratxí, Montuiri, Palma, Pollença, Puigpunyent, Sa Pobla, Santa Eulàlia, Santa Margalida, Sant Antoni, Santanyí, Sant Josep, Sant Llorenç, Sant Lluís, Selva, Ses Salines, Sóller, Son Servera, Valldemossa.

GRUP B: Alaró, Algaida, Binissalem, Campanet, Consell, Costitx, Es Mercadal, Felanitx, Ferreries, Lloret, Lloseta, Mancor, Maria de la Salut, Muro, Porreres, Santa Maria, San Joan de Labritja, Sencelles, Sineu.

GRUP C: Ariany, Petra, Santa Eugènia, Sant Joan, Vilafranca.

PRIMERA TRANSMISSIÓ

El termini de presentació dels contractes privats de compra-venda per visar és de 30 dies comptadors des de la seva formalització. Els contractes que no hagin estat visats no poden ser elevats a escriptura pública ni ser objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat.

Documentació a aportar pel visat del contracte:

1. Tres contractes originals, on ha de figurar obligatòriament:

- El número d'expedient de protecció oficial.
- Els metres útils de l'habitatge, i en el cas, del garatge vinculat i del traster vinculat.
- El preu de l'habitatge, del garatge vinculat i del traster vinculat per separat.
- La forma de pagament, indicant la quantitat a compte (si escau), la que s'entrega a la firma i la que correspon al préstec.

• Clàusules que s'han d'incloure al contracte de compra-venda:

1. Las viviendas adquiridas, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.
2. Podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurren otros motivos justificados, siempre que medie autorización de la Comunidad Autónoma y se respeten los procedimientos establecidos por éstas. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas estatales recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.
3. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos:
 - a) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.
 - b) Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.
 - c) Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.
 - d) Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

En todos estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

4. La vivienda objeto de la transacción queda sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978 y demás disposiciones que lo desarrollan, y por lo tanto, que las condiciones de uso serán las señaladas en la calificación definitiva y el precio de venta no excederá de los límites establecidos.

5. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato de compra-venta.

6. El adquiriente se obliga a ocupar la vivienda en un plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves.

7. Que el vendedor se obliga de poner a disposición del adquiriente un ejemplar del contrato visado.

8. Que el vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la calificación definitiva.

9. Las segundas y posteriores transmisiones entre vivos de las viviendas protegidas y de sus anejos, durante el periodo legal de protección, están sujetos a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la conselleria competente en materia de vivienda, u otro ente del sector público que se designe. *Asimismo dichas transmisiones están sujetas al deber de notificación de la decisión de transmitir según dispone el artículo 75 quater de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.*

2. **Taxa** de visat. <https://www.atib.es/TA/Modelos/Modelo.aspx?m=046&idConcepto=9366>

3. Fotocòpia del **DNI** del/s comprador/s.

4. **Certificat del Registre de la Propietat** en què s'acrediti que no té cap immoble de la seva propietat en tot el territori nacional o, en cas contrari, certificat acreditatiu del seu valor a l' ITP (Impost de transmissions patrimonials).

5. Fotocòpia de la darrera **declaració de renda** dels compradors o certificat d'ingressos de l'Agència Tributaria (no s'ha d'aportar quan el preu de l'habitatge de l'HPO ja és lliure).

6. Fotocòpia del justificant de la **inscripció en el registre de demandants de habitatges protegits** o en el seu defecte, sol·licitud d'inscripció (IBAVI)

El fet de no presentar els contractes de transmissions d'habitatges protegits a fi d'obtenir-ne el visat pot ser constitutiu d'infracció lleu de l'article 86 b) de la Llei 5/2018 de l'habitatge de les Illes Balears.

Així mateix, d'acord amb l'article 87 ag) de la Llei, es considera infracció greu el fet de transmetre, llogar o cedir l'ús d'un habitatge protegit a persones que no compleixen els requisits, i segons l'article 90 b) es preveu una sanció per a l'infractor d'entre 3.001 i 30.000 euros.

*** Col·lectius preferents:**

- Joves, menors de 35 anys.
- Persones majors de 65 anys.
- Víctimes de la violència de gènere.
- Afectats per situacions catastròfiques.
- Famílies nombroses.
- Famílies monoparentals amb fills.
- Persones dependents o amb discapacitat oficialment reconeguda, i les famílies que les tinguin al seu càrrec.
- Persones separades o divorciades, al corrent del pagament de pensions alimentàries i compensatòries, en el seu cas.
- Persones sense casa o procedents d'operacions d'eradicació del barraquisme.
- Qualsevol altre col·lectiu preferent que pugui establir la normativa estatal o autonòmica en cada moment.

SEGONES I POSTERIORES TRANSMISSIONS
--

En les segones i posteriors transmissions , l'adquirent haurà de presentar:

1. **DECLARACIÓ RESPONSABLE** del compliment dels requisits establerts per a l'adquisició d'habitatges protegits segons l'article 65.1.bis de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.