



Ajuntament de Malgrat de Mar Serveis Generals

Codi 2025/07

Ajuntament de Malgrat de Mar

Anunci

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària del dia 13.03.2025 aprovà inicialment el reglament municipal d'allotjament dotacional públic al municipi de Malgrat de Mar.

L'anunci d'exposició al públic es publicà en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el dia 27.03.2025, en el DOGC de 27.01.2025, en el diari "El Punt" del dia 24.03.2025 a la pàgina web de l'Ajuntament i en el Taulell d'Edictes Municipals, per un període de trenta dies hàbils, comptats des de l'endemà de la publicació en el de l'anunci Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (fins el dia 13.05.2025), sense que s'hagi presentat cap reclamació ni al·legació. La qual cosa el present reglament municipal es declarà aprovat definitivament de forma tàcita.

Entrarà en vigor als quinze dies hàbils, comptats des de l'endemà de la seva publicació íntegra del text del reglament municipal en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Contra aquest acord d'aprovació definitiva del reglament, que exhaureix la via administrativa, podeu interposar recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que l'ha dictada en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació, d'acord amb el que estableixen els arts. 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició, en el seu cas, o bé directament contra aquesta resolució, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la recepció de la notificació corresponent, d'acord amb el que estableixen els articles 8.1, 25.1 i 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu –silenci que es produeix pel transcurs d'un mes a comptar des de la data de la seva interposició sense que s'hagi notificat la seva resolució- el termini per a la interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des de l'endemà del dia en què el referit recurs de reposició s'entengui desestimat, d'acord amb el que estableix l'article 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Malgrat de Mar, 28 de maig de 2025

Sònia Viñolas Mollfulleda
Alcaldeessa

PROPOSTA DE REGLAMENT DEL SERVEI D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL PÚBLIC DEL MUNICIPI DE MALGRAT DE MAR

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Objecte del Reglament

L'objecte del present Reglament és l'establiment de la normativa general reguladora de la prestació del servei públic municipal d'allotjament dotacional públic al municipi de Malgrat de Mar, per a satisfer els requeriments temporals d'allotjament dels col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, que es justifiquen en la política municipal d'habitatge i que es determinen en el present Reglament.

Article 2.- Àmbit competencial de la prestació del servei

D'acord amb l'article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial pels joves i els col·lectius més necessitats. L'article 84.2.b) del mateix cos legal disposa que els governs locals de Catalunya tenen en tot cas competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Dins d'aquest marc estatutari, el servei públic municipal d'allotjament dotacional públic es prestarà dins de l'àmbit de la competència municipal que s'estableix a l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local i l'article 66.3.d) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i dels articles 7 a 9 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, prèvia la tramitació de l'expedient per a l'establiment del servei d'acord amb els articles 158 i següents del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya i d'acord amb el que estableix la resta de legislació de règim local i altres disposicions aplicables.

Article 3.- Règim de la prestació del servei

El servei públic municipal d'allotjament dotacional es prestarà en règim de lliure concurrència i per a cada actuació que s'impulsi es determinarà la forma de gestió, que podrà ser directa o indirecta, en qualsevol de les modalitats previstes i que sigui legal i econòmicament adequada a la naturalesa del bé i finalitats.

L'activitat pròpia del servei públic municipal d'allotjament dotacional públic restarà assumida per l'Ajuntament com a servei propi a qui correspondrà la potestat de direcció i control, que comportarà l'exercici de la potestat de modificació d'acord amb els estàndards econòmics i socials.

El servei es prestarà amb la continuïtat i la regularitat que el seu funcionament exigeix.



Article 4.- Desplegament del Reglament

El present Reglament es desplegarà mitjançant l'aprovació de les corresponents bases del procediment d'adjudicació per a cada actuació d'allotjament dotacional que es promogui les quals regularan i determinaran tots els aspectes adequats a cada actuació d'allotjament dotacional que s'impulsi, entre d'altres, procediment d'accés i d'adjudicació dels allotjaments, normes estatutàries de la comunitat d'usuaris i, en el seu cas, funcionament dels serveis de que estigui dotat l'edifici dotacional.

Les bases del procediment d'adjudicació de desplegament serà aprovat per l'òrgan cometent de l'Ajuntament i es sotmetrà a publicitat.

CAPÍTOL II. ELEMENTS BÀSICS QUE CONFIGUREN EL SERVEI

Article 5.- Objecte del servei

El servei tindrà per objecte principal la cessió d'ús d'allotjaments dotacionals públics i, en el seu cas, places d'aparcament i trasters vinculats o no als allotjaments. La satisfacció de la necessitat d'allotjament temporal a col·lectius específics serà la naturalesa que definirà i configurarà el servei.

Amb caràcter auxiliar o complementari, en funció de cada actuació d'allotjament dotacional, els allotjaments podran comptar amb zones de serveis comunitaris i/o zones de serveis de caràcter complementari, necessaris o convenients per la utilitat que presten als usuaris.

Article 6.- Finalitats del servei

El servei tindrà com a finalitats fonamentals les següents:

- Atendre les necessitats temporals d'allotjament de gent jove per tal de contribuir a la seva emancipació i fomentar l'estalvi.
- Atendre les necessitats temporals d'allotjament de gent gran adaptats a la seva mobilitat i a les seves necessitats de independència.
- Atendre les necessitats temporals de reserves i la programació adequada d'allotjament per a col·lectius diversos de població en àmbits de nou planejament i remodelació.
- Atendre, amb caràcter general, les necessitats temporals d'allotjament per fomentar la mobilitat dels ciutadans i l'accés a un allotjament adequat a les necessitats en unes condicions econòmiques sostenibles.
- Atendre altres supòsits de necessitat residencial a que es refereix l'article 3.j, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge o altra normativa que el substitueixi o desenvolupi.

- Atendre necessitats derivades de situacions catastròfiques o d'emergència a que es refereix l'article 75 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge o altra normativa que el substitueixi o desenvolupi.

Article 7.- Règim jurídic dels allotjaments dotacionals públics

Els allotjaments dotacionals públics tindran la qualificació jurídica de bé municipal de domini públic i es gestionaran en règim de cessió d'ús.

Els allotjaments seran qualificats amb protecció oficial destinats a l'arrendament de la tipologia que es determini per a cada actuació d'allotjament dotacional. El règim de cessió d'ús s'assimilarà al règim d'arrendament a tots els efectes de l'aplicació de la legislació en matèria d'habitatges de protecció oficial.

El règim jurídic dels allotjaments dotacionals serà l'establert al present Reglament i a les disposicions de desplegament, a la legislació d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament vigent i aplicable a cada actuació d'habitatge i a la resta de normativa civil, local i sectorial vigent aplicable.

Article 8. Edifici dotacional

La descripció de les característiques de l'edifici dotacional i, en el seu cas, serveis auxiliars i complementaris, que es construirà i afectarà al servei i en el qual s'ubicaran els allotjaments dotacionals es determinarà mitjançant les bases del procediment d'adjudicació que s'aprovin per a cada actuació d'allotjament dotacional.

Article 9.- Usuaris del servei

Els col·lectius de persones beneficiàries que accedeixin a l'ús del servei tindran la qualificació jurídica d'usuaris.

Podran ser usuaris del servei els següents:

- Col·lectiu de gent jove, les persones integrants del qual es determinarà per a cada actuació d'allotjament dotacional.
- Col·lectiu de gent gran, les persones integrants del qual es determinarà per a cada actuació d'allotjament dotacional.
- Col·lectiu de persones afectades per actuacions de remodelació urbanística o de rehabilitació de barris o zones de caràcter i iniciativa públics, quan es derivin situacions de necessitat de real·lotjaments temporals.
- Col·lectius de persones que estiguin en situacions de dificultat o d'emergència social.
- Persones afectades per situacions catastròfiques o d'emergència.
- Altres col·lectius o persones que es trobin en situació de necessitat residencial a que es refereix l'article 3.j, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge o altra normativa que el substitueixi o desenvolupi.



Ajuntament de Malgrat de Mar Serveis Generals

- Altres col·lectius o persones que es trobin situacions catastròfiques o d'emergència a que es refereix l'article 75 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge o altra normativa que el substitueixi o desenvolupi.

Dins els esmentats col·lectius, sense perjudici de la reserva d'allotjaments per a persones discapacitades, podran ser establerts sectors d'especial atenció.

L'òrgan competent de l'Ajuntament podrà establir altres col·lectius de beneficiaris que no poden accedir ni a la compra ni al lloguer d'un habitatge en el mercat lliure i que per les seves característiques requereixin temporalment d'un allotjament.

Article 10.- Tarifes del servei

Els usuaris hauran d'abonar per la prestació del servei una tarifa que s'assimilarà al concepte de renda als efectes de la legislació d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament.

En cap cas les tarifes podran superar la renda màxima per als habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament, de la tipologia que es determini, fixada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Article 11.- Principis d'accés a la utilització del servei

L'accés a la utilització del servei es realitzarà respectant els principis d'igualtat, publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i mixtió social i lluita contra la exclusió social, en relació a totes les persones que compleixin els requisits establerts en el present Reglament i a les bases del procediment d'adjudicació que s'aprovin per a cada actuació d'allotjament dotacional.

Article 12.- Comissió tècnica

Es podrà crear una comissió tècnica que es regirà per les disposicions previstes en el present Reglament i les bases del procediment d'adjudicació que ostentarà amb caràcter general, entre d'altres funcions, l'estudi i determinació del contingut dels elements específics adequats a per a cada actuació d'allotjament, així com el seguiment de la prestació del servei.

La comissió tècnica sotmetrà les seves decisions a l'aprovació de l'òrgan competent de l'Ajuntament.

III. ACCÉS A LA PRESTACIÓ DEL SERVEI

Article 13.- Requisits d'accés

Les persones que, individualment o com a unitat de convivència, sol·licitin la prestació del servei públic municipal d'allotjament dotacional públic hauran de complir els requisits d'accés legals establerts per l'òrgan competent i els requisits d'accés establerts per l'Ajuntament.

Els requisits hauran de ser complerts per la persona sol·licitant llevat de disposició expressa respecte al compliment del requisit per tots els integrants de la unitat familiar o de convivència.

Els requisits d'accés que en el marc del present Reglament s'estableixin s'aplicaran sense perjudici del funcionament del Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial. Serà requisit necessari la prèvia inscripció al Registre de Sol·licitants de habitatges de la Generalitat de Catalunya o del Registre de sol·licitants que la Generalitat determini legalment.

13.1. Requisits d'accés legals

Els requisits d'accés legals seran els exigits per la legislació comú i per la legislació d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament de la tipologia que es determini, vigent i aplicable a cada actuació d'allotjament dotacional i que es determinaran mitjançant les corresponents bases del procediment d'adjudicació.

13.2. Requisits d'accés municipals

Els requisits d'accés municipals seran els establerts per l'Ajuntament en consideració de les circumstàncies socials del col·lectiu d'usuaris i de les característiques arquitectòniques dels allotjaments, adequats a cada actuació d'allotjament dotacional. Amb caràcter general i de forma preferent, els destinataris i usuaris finals dels allotjaments hauran d'estar empadronats al municipi.

Article 14.- Ingressos familiars ponderats

La definició i còmput dels ingressos familiars ponderats es realitzarà de conformitat amb la legislació d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament vigent i aplicable a cada actuació d'allotjament dotacional.

Article 15.- Família

Serà la unitat familiar tal i com resulta definida per les normes reguladores de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i a la normativa sectorial d'habitatge.



Les referències a la unitat familiar a efectes dels ingressos es faran extensives a les persones que no estiguin integrades en una unitat familiar, així com a les parelles de fet reconegudes legalment segons la normativa establerta al respecte.

IV. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Article 16.- Inici del procediment i qüestions de caràcter general

El procediment d'adjudicació serà gestionat per l'Ajuntament i, en tot cas, haurà de donar compliment als principis a que fa referència l'article 11 del present Reglament. El procediment d'adjudicació a seguir serà el fixat, prèvia ponderació de les circumstàncies de cada promoció d'allotjament dotacional que es promogui, a les bases del procediment d'adjudicació de cada convocatòria i en la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i altra normativa administrativa d'aplicació.

L'òrgan competent de l'Ajuntament, amb caràcter previ, determinarà els contingents especials de reserva, i resoldrà sobre l'inici i resolució del procediment d'adjudicació.

Es donarà publicitat al procediment d'adjudicació amb la forma i el contingut que s'exigeixi per la legislació vigent d'aplicació a cada actuació d'allotjament dotacional i, en tot cas, amb indicació del període per a la formalització i presentació de les sol·licituds.

Article 17.- Formalització i presentació de les sol·licituds

Les bases del procediment d'adjudicació que per a cada actuació d'allotjament dotacional que es promogui determinaran el procediment de formalització i presentació de les sol·licituds i haurà d'incloure, entre d'altres punts, la forma i lloc de presentació, la informació de caràcter personal a subministrar pel sol·licitant, la documentació acreditativa del compliment dels requisits d'accés i forma de presentar-la.

La presentació de la sol·licitud, en tot cas, comportarà l'acceptació de les determinacions del present Reglament i de totes les disposicions de desplegament que s'aprovin.

No serà admesa cap sol·licitud presentada fora del termini establert.

Article 18.- Procediment d'admissió, valoració de sol·licituds i d'aprovació de la llista definitiva de sol·licitants.

Les bases del procediment d'adjudicació que per a cada actuació d'allotjament dotacional que es promogui regularan el procediment d'admissió i valoració de sol·licituds i d'aprovació de la llista definitiva de sol·licitants.

Les esmentades bases hauran d'incloure, entre d'altres punts, el procediment de formació de la llista provisional d'admesos i exclosos, forma i lloc per a la publicitat de

l'esmentada llista, amb indicació del període i forma de, en el seu cas, presentació d'al·legacions; procediment de valoració de les al·legacions, en el seu cas, formulades i formació de la llista definitiva de sol·licitants, i la forma i lloc pels quals es donarà publicitat.

L'admissió de la sol·licitud i incorporació a la llista definitiva comportarà la declaració de coneixement i acatament del present Reglament i disposicions de desplegament i únicament garanteix la participació en l'adjudicació dels allotjaments. Es requerirà que els requisits d'accés es segueixin complint en el moment de la formalització de la cessió d'ús. A aquests efectes amb caràcter previ a l'acte formal de signatura del contracte es procedirà a la comprovació del manteniment dels esmentats requisits.

La llista definitiva de sol·licitants indicarà la data, hora i lloc de celebració de l'acte d'adjudicació dels allotjaments.

Article 19.- Adjudicació

Els allotjaments dotacionals seran adjudicats seguint la forma que estableixi la normativa dels habitatges amb protecció oficial i normativa patrimonial, que es concretarà en les bases del procediment d'adjudicació per a cada actuació.

Article 20.- Llista de reserva

Si el nombre de persones admeses en el procediment és superior al dels allotjaments per adjudicar es formarà una llista de reserva que servirà per cobrir les eventuais renúncies que poguessin fer els adjudicataris abans de formalitzar el contracte i les segones i ulteriors adjudicacions de contractes de cessió d'ús que quedin vacants. Les bases del procediment d'adjudicació per a cada actuació d'allotjament dotacional que es promogui regularan la forma i lloc de publicitat, custòdia i actualització de la llista de reserva.

Els sol·licitants admesos que formen part de la llista de reserva hauran de continuar complint els requisits d'accés als allotjaments per poder, si s'escau, resultar adjudicataris. A aquests efectes es podrà demanar, en qualsevol moment, l'actualització de les dades que constin a les sol·licituds inicials.

Article 21.- Segones i posteriors adjudicacions

Les segones i posteriors adjudicacions de contractes de cessió d'ús d'allotjaments que quedin vacants es duran a terme per l'Ajuntament tot tenint en compte el citat ordre de prelació de persones integrants de la llista de reserva

En cas d'esgotament, en un futur, dels integrants de les llistes de reserva l'Ajuntament podrà establir uns nous principis generals sobre els quals s'hauran de regir els procediments d'adjudicació.

Article 22.- Protecció de dades de caràcter personal

De conformitat amb el Reglament europeu 2016/679, de 27 d'abril, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que respecta al tractament de dades personals i



la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals i resta de normativa estatal o autonòmica que la desenvolupi, les dades personals s'incorporaran a les bases de dades de l'Ajuntament i, en el seu cas, de l'entitat adjudicatària de la prestació del servei, amb la finalitat de poder tramitar la sol·licitud d'allotjament amb protecció oficial destinat a l'arrendament i poder publicar les dades necessàries a les llistes d'admesos al procés d'adjudicació (provisional i definitiva), adjudicataris i d'espera. Les dades no es cediran a cap altra entitat.

La presentació de la sol·licitud comportarà el consentiment exprés al tractament de les dades per a la finalitat indicada. En qualsevol moment es podran exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició en els termes establerts en la legislació vigent sobre protecció de dades, mitjançant escrit adreçat a l'Ajuntament i, en el seu cas, l'entitat adjudicatària de la prestació del servei, indicant clarament en l'assumpte: Tutela de Drets LOPD.

V. CONDICIONS CONTRACTUALS DE LA CESSIÓ D'ÚS

Article 23.- Règim jurídic dels contractes

De conformitat amb allò disposat a l'article 7 del present Reglament, la cessió d'ús dels allotjaments dotacionals públics s'instrumentarà mitjançant la formalització d'un contracte entre l'entitat adjudicatària de la prestació del servei i l'usuari, la relació entre els quals tindrà caràcter privat.

La cessió d'ús s'instrumentarà mitjançant les figures contractuals civils de l'arrendament o del dret d'ús i d'habitatge o qualsevol altre modalitat de cessió que en permeti l'ús, i es regularan per la legislació de dret privat, o si s'escau de dret públic, sense perjudici de la incorporació en la seva regulació de figures pròpies del dret públic atesa la seva naturalesa i per tal de garantir la finalitat d'interès públic-social que es pretén assolir amb la implantació del servei.

Els contractes es regiran per les disposicions del present Reglament i per les bases del procediment d'adjudicació que s'aprovin, de la normativa vigent reguladora dels habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament de la tipologia que es determini i, en el seu cas, a la Llei d'Arrendaments Urbans, Codi civil de Catalunya i, en general, per la legislació civil, sectorial, administrativa de caràcter general i local vigent que sigui d'aplicació.

La subscripció del contracte comportarà l'obligació dels usuaris de respectar i complir amb el règim jurídic aplicable als allotjaments dotacionals.

Article 24.- Contracte-tipus

El contracte-tipus serà establert i aprovat per l'Ajuntament i estarà a disposició dels adjudicataris en la forma i lloc que es determini a les bases del procediment d'adjudicació que s'aprovi per a cada actuació d'allotjament dotacional.

Article 25.- Constitució de garantia

En el moment de la subscripció del contracte l'adjudicatari haurà de prestar garantia, l'import, termini i forma de formalització de la qual es determinarà mitjançant les corresponents bases del procediment d'adjudicació que s'aprovin per a cada actuació.. L'import de la garantia respondrà de l'incompliment, i responsabilitats que se'n derivin, de qualsevol de les obligacions de l'adjudicatari.

La garantia es mantindrà durant tota la vigència del contracte i només es retornarà en finalitzar l'ús de l'allotjament, sempre i quan s'hagin complert totes les obligacions i no existeixin incompliments ni responsabilitats pendents.

La no constitució de la garantia, sense causa justificada, dins el termini que s'estableixi suposarà la pèrdua de la condició d'adjudicatari.

Article 26.- Formalització dels contractes

Sense perjudici de la determinació d'altres elements específics mitjançant les corresponents bases del procediment d'adjudicació, els usuaris, amb anterioritat a la formalització del contracte, hauran d'acreditar el compliment dels requisits d'accés exigits, en la forma i dins el període de temps que es determini.

En el moment de la formalització del contracte els usuaris hauran de satisfer l'import de la primera mensualitat, integrada per la renda inicial i les quantitats en concepte de repercussions autoritzades, i les despeses que es derivin de la formalització del contracte. L'incompliment d'aquesta obligació suposarà la pèrdua de la condició d'adjudicatari.

Article 27.- Termini dels contractes d'arrendament

El termini i, en el seu cas, règim de prorrogues, dels contractes es determinaran mitjançant les corresponents bases del procediment d'adjudicació adequat a cada actuació d'allotjament dotacional.

Article 28.- Condicions de permanència dels usuaris

Sense perjudici d'allò que en relació a la verificació de les condicions de permanència dels usuaris estableixi la normativa reguladora dels habitatges protegits vigent i aplicable a cada actuació d'allotjament, durant el darrer any de vigència del contracte o, en el seu cas, de les prorrogues, es verificarà i exigirà als usuaris la justificació dels ingressos de la unitat familiar o de convivència obtinguts durant l'any natural anterior i en el cas que no es compleixin els requisits d'ingressos computats de conformitat amb la legislació d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament, o normativa vigent d'aplicació que la substitueixi, no serà procedent la prorroga del contracte, sense



perjudici de que el contracte es pugui resoldre per les causes que preveu la Llei d'arrendaments urbans o que puguin constar en el propi contracte.

Article 29.- Causes de resolució del contracte

L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte, donarà dret a la part que hagués complert amb les seves obligacions a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte de conformitat amb la legislació civil comú.

Es podrà donar per resolt de ple dret el contracte, sense perjudici de la determinació d'altres causes específiques mitjançant les corresponents bases del procediment d'adjudicació, per les causes següents:

- La falta de pagament de la tarifa o renda o de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit l'usuari o arrendatari.
- La falta de pagament de l'import de la garantia o, en el seu cas, de la seva actualització.
- El sotsarrendament o la cessió, total o parcial, de l'ús de l'allotjament.
- La realització de danys causats dolosament o d'obres no consentides a l'allotjament o a l'edifici dotacional i a les seves instal·lacions, quan el consentiment fos necessari.
- La realització d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites a l'allotjament o a l'edifici dotacional i les seves instal·lacions.
- L'incompliment de l'obligació de destinar l'allotjament a residència habitual i permanent.
- L'ocultació de dades o la comissió de falsedat en les dades facilitades que hagin estat considerades per a l'adjudicació de l'allotjament.

L'ús de l'allotjament per persones diferents a les manifestades a la sol·licitud com a integrants de la unitat de convivència.

- L'incompliment del límit màxim o, en el seu cas, mínim d'ingressos familiars ponderats.
- Qualsevol altre causa específica prevista a la legislació civil comú i autonòmica pels contractes d'arrendament o d'ús i habitació.

Si es dona qualsevol d'aquestes circumstàncies, el contracte quedarà resolt automàticament, quedant obligat l'usuari a desallotjar l'allotjament, deixant aquest en perfecte estat de conservació i lliure de càrregues, obligacions i deutes de qualsevol tipus, sens perjudici de la procedent indemnització per danys i/o perjudicis ocasionats

L'entitat adjudicatària de la prestació del servei informarà a l'Ajuntament de les possibles baixes causades per alguna de les causes de resolució del contracte.

Article 30.- Resolució de conflictes i desnonament administratiu.

Els conflictes que poguessin presentar-se, sense perjudici del coneixement pels Tribunals ordinaris, l'entitat adjudicatària de la prestació del servei podrà acudir a l'Ajuntament perquè aquest procedeixi al desnonament administratiu quan es produeixi i concorri qualsevol de les causes de resolució del contracte.

El desnonament administratiu requerirà el compliment dels requisits procedimentals previstos a la normativa de patrimoni dels ens locals.

Article 31.- Finalització del contracte

El dia de finalització del termini establert en el contracte o, en el seu cas pròrroga, l'usuari, al lloc i hora que a tal efecte s'indiqui, lliurarà tots els jocs de claus, moment a partir del qual l'entitat adjudicatària de la prestació del servei disposarà de quinze dies per posar la garantia a disposició de l'usuari. De la restitució de la possessió se n'aixecarà acta, que serà signada per l'usuari, en la qual es faran constar, en el seu cas, els desperfectes, imputables a l'usuari, així com les reparacions i el termini en que s'hagin de realitzar.

A l'efecte indicat al paràgraf anterior, quinze dies abans de la finalització del contracte, els usuaris hauran de permetre la inspecció de l'allotjament a fi i efecte de comprovar-ne l'estat.

Cas que existeixin desperfectes a l'allotjament, imputables a l'usuari, aquesta haurà de realitzar les reparacions en el termini que a tal efecte s'assenyali a l'acta. En el cas que l'usuari incompleixi aquesta obligació, l'entitat adjudicatària de la prestació del servei executarà les obres repercutint l'import a l'usuari, amb la retenció de la garantia per rescabalar-los. Cas que l'import de la garantia fos insuficient, l'excés serà a càrrec de l'usuari.

VI. RÈGIM DE LES TARIFES

Article 32.- Import de les tarifes

L'import de les tarifes estarà determinat per la renda per als habitatges amb protecció oficial de lloguer segons la tipologia corresponent fixada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Dins el màxim legalment establert, la quantia de la tarifa o renda serà determinada per l'Ajuntament mitjançant l'aprovació de les bases del procediment d'adjudicació que s'aprovin per a cada actuació d'allotjament dotacional.

L'entitat adjudicatària de la prestació del servei podrà rebre a més de la renda inicial o revisada, el cost real dels serveis de que gaudeixi l'usuari i siguin satisfets per l'adjudicatària així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable, que es determinaran per l'Ajuntament mitjançant l'aprovació de les bases del procediment d'adjudicació que s'aprovin.



Article 33.- Forma d'actualització de les tarifes

Les tarifes constituïdes per la renda inicial aplicada s'actualitzarà anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.

Article 34.- Forma de pagament

La forma de pagament es determinarà mitjançant les bases del procediment d'adjudicació que per a cada actuació d'allotjament dotacional s'aprovi.

VII.- INSPECCIÓ DE L'ALLOTJAMENT

Article 35.- Dret a la inspecció de l'allotjament de l'Ajuntament

L'Ajuntament podrà realitzar les inspeccions que per raons d'interès públic siguin procedents en ús de les facultats i potestats que té atribuïdes l'administració municipal.

Article 36.- Dret a la inspecció de l'allotjament de l'entitat adjudicatària de la prestació del servei

L'entitat adjudicatària de la prestació del servei podrà exercir en tot moment facultats d'inspecció per comprovar la situació dels allotjaments i de l'edifici dotacional, així com el compliment pels usuaris dels seus deures i obligacions. A tal efecte, prèvia comunicació escrita, tindrà dret a la inspecció dels allotjaments amb la finalitat de verificar l'estat de conservació de l'allotjament i el compliment de les obligacions que es deriven d'aquest Reglament.

VIII.- RÈGIM DE LA COMUNITAT D'USUARIS

Article 37.- Estatuts de la comunitat de usuaris

Els usuaris hauran de constituir una comunitat amb el fi de garantir l'administració i funcionament adequat de l'edifici i, en especial, dels seus elements comuns.

IX.- COMISSIÓ TÈCNICA

Article 38.- Règim de funcionament i funcions de la Comissió Tècnica

Es crearà una comissió tècnica que estarà integrada per representants municipals i membres en representació de l'entitat adjudicatària de la prestació del servei. Es fixarà el règim de funcionament i freqüència de les reunions. Es designaran les persones que ostentin la funció de convocatòria i aixecament d'actes de les reunions.

Seran funcions de a comissió tècnica, a títol merament enunciatiu i no limitatiu, les següents

- Elaborar les bases del procediment d'adjudicació les quals contindran les normes estatutàries de la comunitat d'usuaris i, en definitiva, qualsevol disposició de desplegament del present Reglament.
- Elaborar els requisits d'accés específics d'implantació municipal.
- Elaborar els mecanismes d'informació i divulgació de la promoció en règim de cessió d'ús.
- La supervisió del procediment de selecció dels usuaris i d'adjudicació dels contractes de cessió d'ús.
- Elaborar el contingut dels contractes de cessió d'ús.
- La resolució de conflictes per tal de garantir l'accés i ús satisfactori de la promoció i compliment d'obligacions.
- Estudiar i informar els expedients de desnonament administratiu i reclamacions en via de constrenyiment.
- Prendre raó de la memòria de gestió anual lliurada per l'adjudicatària.

X.- DRETS I OBLIGACIONS DELS USUARIS

Els drets i obligacions dels usuaris seran els que resultin de les disposicions d'aquest Reglament, de les bases del procediment d'adjudicació que s'aprovin, de les normes estatutàries de la comunitat d'usuaris, del corresponent contracte de cessió d'ús que es formalitzi, així com de la normativa aplicable.

Article 39.- Drets dels usuaris

Específicament, i a títol merament enunciatiu, seran drets dels usuaris, en les condicions que s'estableixin, els següents:

- L'ús privatiu de l'allotjament dotacional adjudicat amb els elements arquitectònics i instal·lacions privatis compresos dins els seus límits i serveixin a l'usuari.
- En el seu cas, l'ús de places d'aparcament de cotxe, trasters, moto vinculats o no a l'allotjament.
- En el seu cas, l'ús de les zones i instal·lacions de serveis comunitaris de l'edifici dotacional en les condicions que s'estableixin.
- En el seu cas, l'ús de les zones i instal·lacions de serveis complementaris de l'edifici dotacional en les condicions que s'estableixin.



Article 40.- Obligacions dels usuaris

Específicament, i a títol merament enunciatiu, seran obligacions dels usuaris en les condicions que s'estableixin en les bases del procediment d'adjudicació que s'aprovin, les següents:

- El compliment del règim jurídic aplicable als allotjaments dotacionals.
- La comunicació de qualsevol canvi en la composició de les persones integrants de la unitat de convivència declarada a la sol·licitud.
- El pagament de la tarifa o renda, increments i actualitzacions legals, i de tots els conceptes que per l'ús de l'allotjament hagi de satisfer.
- El manteniment en bon estat de conservació de l'allotjament adjudicat, els elements arquitectònics i instal·lacions privatis, sense causar perjudici a la comunitat d'usuaris ni als titulars d'altres allotjaments.
- Respectar i observar la diligència deguda en l'ús de l'allotjament i edifici dotacional, en el seu cas, de les zones de serveis comunitaris i complementaris, dels seus elements arquitectònics i instal·lacions, fent un ús adequat i evitant causar danys i desperfectes, prohibint-s'hi expressament l'exercici de tota activitat comercial o professional..
- Al rescabament dels danys que l'usuari o els membres integrants de la seva unitat de convivència puguin causar per l'incompliment de l'obligació de conservació, ús diligent i adequat.
- Consentir en el seu allotjament les reparacions que exigeixi el servei de l'immoble i permetre les servituds necessàries i imprescindibles per a la creació de serveis comuns d'interès general i a tal efecte permetre l'accés al seu allotjament.
- Permetre l'accés a l'allotjament a l'Ajuntament i a l'entitat adjudicatària de la concessió, o persones o entitats en qui deleguin, a l'efecte de l'exercici de les facultats d'inspecció per comprovar la situació de conservació dels allotjaments i el compliment pels usuaris dels seus deures i obligacions.
- Permetre l'accés a l'allotjament a l'Ajuntament i a l'entitat adjudicatària de la concessió, o persones o entitats en qui deleguin, així com industrials i operaris, a l'efecte de realitzar les reparacions necessàries i la seva inspecció i comprovació.

XI.- DISPOSICIÓ FINAL

El present Reglament entrarà en vigor quan s'hagi publicat completament el seu text i hagi transcorregut el termini de quinze dies hàbils previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.