



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

EDICTE

El Ple de l'Ajuntament d'Arenys de Munt, en sessió ordinària celebrada en data 9/09/2025, ha resolt **les al·legacions presentades i ha aprovat definitivament el projecte, el reglament i la memòria per a l'establiment del servei municipal de lloguer d'habitatge social i d'habitatge assequible per a joves d'Arenys de Munt. (Exp. 629/2025)**

Text del reglament aprovat:

"REGLAMENT DEL SERVEI MUNICIPAL DE LLOGUER D'HABITATGE SOCIAL I D'HABITATGE ASSEQUIBLE PER A JOVES D'ARENYS DE MUNT

ÍNDEX

PREÀMBUL.....	2
CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS	4
Article 1.- Objecte.....	4
Article 3.- Règim jurídic aplicable.....	4
Article 4.- Descripció del Servei.....	5
I. Servei de lloguer social per a persones amb risc d'exclusió social.....	5
II. Servei de lloguer assequible per a persones joves.....	5
Article 5.- Requisits d'accés al servei	5
Article 7.- Dipòsit inicial.....	7
Article 8.- Documents que han d'acompanyar a la sol·licitud	7
Article 9.- Termini, forma i lloc de presentació de les sol·licituds	8
Article 10.- Rectificació de defectes o omissions en la documentació	9
Article 11.- Protecció de dades personals.....	9
Article 12.- Criteris d'adjudicació	9
Article 13.- Composició de la Mesa de Valoració de les sol·licituds	10
Article 14.- Admissió i valoració de les sol·licituds	10
Article 15.- Instrucció del procediment	11
Article 16.- Òrgans competents.....	11
Article 17.- Resolució del procediment d'adjudicació	11
Article 18.- Llista d'espera.....	12
Article 19.- Renúncia dels sol·licitants	12
Article 20.- Habitatges vacants.....	13
Article 21.- Formalització del contracte de lloguer i ocupació de l'habitatge	13
Article 22.- Legislació aplicable	13



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

Article 23.- Part arrendatària	13
Article 24.- Durada del contracte	13
Article 25.- Preu del contracte	13
Article 26.- Fiança	13
Article 27.- Recepció de l'habitatge	14
Article 28.- Pagament del preu del contracte	14
Article 29.- Despeses de l'habitatge	14
Article 30.- Obligacions de l'adjudicatari	14
Article 31.- Causes de resolució del contracte d'arrendament	15
Article 32.- Gestió del servei de lloguer social per a persones en situació de risc d'exclusió social	15
Article 33.- Gestió del servei de lloguer assequible per joves	17
Article 34.- Disposició Final	17

PREÀMBUL

Aquest reglament té com a objecte la regulació de la prestació i gestió del servei municipal d'habitatges de lloguer social i d'habitatge assequible per joves, amb caràcter temporal, de l'Ajuntament d'Arenys de Munt.

Actualment el parc d'habitatges és de 5 pisos, però se'n preveu la incorporació d'altres al llarg dels propers anys.

Aquest Reglament s'utilitzarà per a l'adjudicació de qualsevol habitatge de titularitat pública municipal destinat a polítiques socials de l'Ajuntament en règim de lloguer social i temporal.

El servei municipal d'habitatges de lloguer social pretén desenvolupar una tasca eficaç i solvent tot dinamitzant el mercat d'habitatges de lloguer a Arenys de Munt, facilitant-ne l'accés per a les persones i/o famílies que tenen problemes per accedir-hi, establint un sistema de garanties en el pagament de les rendes i manteniment de la propietat i, en concret:

- Recollirà les demandes d'habitatge de la població que compleixin els requisits per accedir al servei.
- Donarà suport i realitzarà l'acompanyament a l'allotjament de les persones amb dificultats socials.
- Facilitarà la integració social de les persones que pertanyen a col·lectius especials mitjançant l'accés a un habitatge digne.

Així mateix, el servei municipal d'habitatges també facilitarà l'accés a l'habitatge de joves de la població a preus assequibles que compleixin les condicions determinades en aquest projecte.

De conformitat amb l'article 159.3 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny, es declara expressament que



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

l'activitat d'habitatges de lloguer social és una competència pròpia de l'Ajuntament d'Arenys de Munt.

El marc general normatiu que regula aquest servei és el següent:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge. (Cat)
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. (Cat)
- Decret Llei 1/2015, 24 de març de 2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. (Cat)
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar la emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. (Cat)
- Llei 4/2016, 23 de desembre de 2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. (Cat)
- Reial Decret-Llei 7/2019, de l'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. (Cat)
- Llei 11/2020, 18 de setembre de 2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge¹ i de modificació de les Lleis 18/2007, 24/2015 i de la 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. (Cat)
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
(Cat)
- Llei 1/2022, de 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. (Cat)
- Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge. (Cat)

Els contractes de lloguer dels habitatges inclosos en aquest servei s'han de regir per les previsions existents en aquest Reglament, en el Decret 336/1988 de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, i en la resta de normativa reguladora dels ens locals.

El servei municipal d'habitatges de lloguer de l'Ajuntament d'Arenys de Munt es finançarà amb càrrec al pressupost municipal, sens perjudici de l'establiment de convenis, acords o altres fórmules amb altres administracions en el marc de la legislació en matèria de serveis socials o d'habitatge, que puguin concretar aportacions a favor de l'Ajuntament per al finançament del servei.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Objecte

Aquest Reglament té com a objecte la regulació de la prestació i gestió del servei municipal d'habitatges de lloguer social i d'habitatge assequible per a joves, amb caràcter temporal, de l'Ajuntament d'Arenys de Munt, i defineix els criteris generals sobre els requisits dels sol·licitants i la resta de factors que condicionen l'adjudicació dels citats habitatges.

Aquest Reglament és d'obligat compliment per a totes les persones que pretenguin l'adjudicació d'aquests habitatges.

Aquest Reglament haurà de ser desenvolupat en cada convocatòria, on es concretarà:

- Número, identificació i característiques dels habitatges que entren en la convocatòria en concret, així com el preu de lloguer a satisfer per cada un d'ells.
- Beneficiaris a qui es destina, amb caràcter preferent, els habitatges a adjudicar.
- Bases específiques
- Imports actualitzats dels ingressos mínims i màxims dels sol·licitants.

Article 2.- Àmbit d'aplicació

Aquest Reglament s'utilitzarà per a l'adjudicació d'aquells habitatges de gestió municipal de l'Ajuntament d'Arenys de Munt, que es decideixi posar al mercat de lloguer social i d'habitatge assequible per a joves, en el marc de les polítiques socials d'habitatge a desenvolupar per aquesta administració local. Aquests seran:

- Habitatges de propietat de l'Ajuntament d'Arenys de Munt.
- Habitatges propietat tercers que puguin ser cedits a l'Ajuntament d'Arenys de Munt per a la seva gestió i en règim de lloguer assequible i social.
- Qualsevol altre habitatge que l'Ajuntament pugui obtenir i/o promoure amb aquesta destinació.

El conjunt de tots els habitatges anteriors constituïran el Parc d'Habitatges de gestió municipal i es determinaran els corresponents usos preferents en cada convocatòria.

Article 3.- Règim jurídic aplicable

El procediment d'adjudicació i el contracte de lloguer es regularan per aquest Reglament, per les bases i convocatòria de cada procés en concret, així com per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i Procediment de les Administracions de Catalunya i la resta de normativa de Dret administratiu que sigui d'aplicació, en especial aquella que regula la gestió dels bens demaniais i patrimonials dels ens locals.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

Article 4.- Descripció del Servei

El Servei Municipal de lloguer d'habitatge social i d'habitatge assequible d'Arenys de Munt ofereix a les persones empadronades al municipi des de fa més de 2 anys, dues modalitats de lloguer:

I. Servei de lloguer social per a persones amb risc d'exclusió social

Aquest tipus de lloguer té l'objectiu de garantir l'accés a un habitatge digne a aquelles persones i famílies amb recursos limitats que no poden assumir el cost del lloguer del mercat privat sense comprometre altres necessitats bàsiques, i es troben en una situació de vulnerabilitat econòmica i risc d'exclusió social.

D'acord amb els indicadors oficials, es defineix com a persona en risc d'exclusió aquelles que:

- Tenen ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC en el cas de persones que viuen soles.
- Tenen ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC per a unitats de convivència.
- Tenen ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC en el cas de persones amb discapacitats o que presenten una gran dependència.

En situacions on els ingressos superin 1,5 vegades l'IRSC, es requereix un informe dels serveis socials que acrediti el risc d'exclusió residencial.

Les rendes de lloguer han de garantir que l'esforç de pagament no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si aquests són iguals o superiors al 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC); el 12% si els ingressos són iguals al 0,94 de l'IRSC; o el 18% si els ingressos són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.

Concretament, seran destinataris del servei municipal de lloguer social les persones del municipi amb risc d'exclusió social, que tenen ingressos igual o inferiors a 0,95 IRSC.

Els ingressos ponderats de les persones candidates es calcularan segons els coeficients establerts pel Pla per al Dret a l'Habitatge vigent.

II. Servei de lloguer assequible per a persones joves

Aquest tipus de lloguer té l'objectiu de garantir l'accés a un habitatge digne a persones de 18 fins a 35 anys inclosos, amb rendes de lloguer equivalent al 20% dels ingressos d'unitats de convivència ponderats, destinat a joves amb rendes situades entre 1,5 i 2 vegades l'IRSC.

Els ingressos ponderats de persones candidates es calcularan segons els coeficients establerts pel Pla per al Dret a l'Habitatge vigent.

CAPÍTOL 2 – REQUISITS D'ACCÉS I CAUSES D'EXCLUSIÓ

Article 5.- Requisits d'accés al servei

1. Tots els requisits d'accés s'entenen referits tant al moment de presentació de la sol·licitud com durant tot el procés d'adjudicació i al moment de formalització del contracte d'arrendament en cas de resultar adjudicatari.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

Per a sol·licitar un habitatge caldrà complir els següents requisits que seran comuns a les dues modalitats de servei:

- a) Que es tracti d'una persona física i major d'edat.
- b) Disposar de nacionalitat espanyola o de permís de residència en vigor. En aquest cas, es té en compte a tots els membres de la unitat de convivència.
- c) No tenir antecedents penals, ni contra la llibertat sexual, de cap dels membres de la unitat de convivència.
- d) No tenir denúncies de convivència i civisme en el municipi en els darrers cinc anys de cap dels membres de la unitat de convivència.
- e) Tenir capacitat jurídica i d'obrar, per tal d'obligar-se i subscriure un contracte d'arrendament en el cas de resultar adjudicatari d'un dels habitatges.
- f) El sol·licitant i la totalitat dels membres de la unitat de convivència han estar empadronats en el municipi d'Arenys de Munt durant els darrers 2 anys.
- g) El sol·licitant i la totalitat dels membres de la unitat de convivència han d'estar al corrent de pagament de tots els tributs i de qualsevol deute amb l'Ajuntament d'Arenys de Munt, l'Agència Tributària i la Seguretat Social o que tinguin un pla de pagament.
- h) La unitat de convivència no pot superar el rati d'ocupació màxima establert per a cada habitatge a la corresponent convocatòria i bases reguladores de l'adjudicació, en aplicació d'allò previst al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i a la cèdula d'habitabilitat.
- i) Les unitats de convivència hauran de complir els topalls d'ingressos màxims i mínims establerts.
- j) La unitat de convivència no podrà ser modificada un cop signat el contracte d'arrendament excepte en els casos següents:
 - Naixements, adopcions o acolliment.
 - Divorcis o separacions declarades judicialment o notarialment.
 - Defuncions.
 - Matrimoni o constitució de parella de fet degudament acreditada.Qualsevol modificació haurà de ser comunicada, valorada i acceptada per l'Ajuntament d'Arenys de Munt.
- k) Una mateixa persona no pot formar part de dues sol·licituds al mateix temps. En aquest cas, únicament es consideraria vàlida la sol·licitud presentada en darrer lloc, quedant invalidades les anteriors.
- l) No disposar, cap membre de la unitat de convivència, d'un habitatge en propietat, ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, de superfície, d'usdefruit o d'ús i habitació, excepte en els casos següents:
 - Que l'habitatge es trobi afectat per un expedient d'expropiació.
 - Habitatge declarat ruïnós o com a infrahabitatge d'acord amb allò previst a l'article 44 de la Llei 18/2007.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

- Que l'habitatge hagi estat designat judicialment com a domicili de l'altre cònjuge en un procediment de nul·litat, separació, divorci o dissolució de parella de fet.
- Que s'hagi abandonat el domicili en casos de maltractaments formalment denunciats davant les autoritats competents.

2. S'entén per unitat de convivència un grup de persones físiques que acreditin que conviuen efectivament en un mateix domicili i que es comprometen a viure junts, amb independència de l'existència de relació de parentiu entre elles.

Es suposa la convivència efectiva en el cas dels matrimonis, les unions estables de parella i les parelles de fet inscrites al Registre de la Generalitat.

3. En cas que la persona sol·licitant deixi de formar part de la unitat de convivència, caldrà que es nomeni, de forma immediata, un nou representant de la unitat, formalitzant i comunicant a l'Ajuntament la nova relació de membres de la unitat de convivència i s'haurà de fer un nou procés de valoració.

Article 6.- Causes d'exclusió

Seran causes d'exclusió del procés d'adjudicació d'habitatges, comunes a les dues modalitats de lloguer, les següents:

- No complir la totalitat dels requisits previstos a l'article 5.1.1 d'aquest Reglament i, en el seu cas, en la corresponent convocatòria.
- La falsedat en les dades o documents aportats.
- Haver presentat la sol·licitud fora del termini establert en la convocatòria.
- Modificar la composició de la unitat de convivència durant el procés d'adjudicació, excepte en els casos previstos en aquest Reglament.
- Que el sol·licitant o un membre de la unitat de convivència hagi renunciat en l'últim any a un habitatge de lloguer social/assequible, sense causa justificada.
- Haver estat objecte de desnonament o denegació de pròrroga del contracte de lloguer, d'un habitatge de promoció pública en els darrers tres anys.

Article 7.- Dipòsit inicial

Les Bases de la convocatòria podran preveure que el sol·licitant del servei hagi de presentar un dipòsit econòmic per poder participar en la mateixa, el qual serà retornat un cop resolta la convocatòria.

CAPÍTOL 3 – PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS

Article 8.- Documents que han d'acompanyar a la sol·licitud

Juntament amb la sol·licitud, segons model normalitzat, degudament complimentada, s'haurà de presentar la documentació següent:

- Fotocòpia del DNI/NIF/NIE o document equivalent, vigent del sol·licitant i dels membres de la unitat de convivència, majors d'edat.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

- Acreditació de la residència legal de llarga durada o permanent.
- Fotocòpia del llibre de família, en el seu cas.
- L'Ajuntament incorporarà d'ofici a les sol·licituds, els corresponents certificats històric d'empadronament, de convivència i de deutes pendents amb el Consistori.
A aquests efectes, i en aplicació de l'article 28, apartats 2 i 3, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les administracions Públiques, s'entendrà que per la simple presentació de la sol·licitud els interessats autoritzen a l'Ajuntament a lliurar aquests certificats.
- En el seu cas, certificat de discapacitat d'algun dels membres de la unitat de convivència.
- Justificant d'ingressos: declaració de la renda, certificat d'empresa, certificat de pensió percebuda o certificat de l'INEM on constin els ingressos anuals de tota la unitat familiar.
- En el cas de treballadors autònoms, certificats de les bases de cotització a la Seguretat Social i declaració responsable d'ingressos i despeses.
- Declaració jurada de que cap membre de la unitat familiar és titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge, excepte en els casos previstos en aquest Reglament.
- Declaració responsable referent a estar al corrent de pagament amb l'Agència Tributaria i la Seguretat Social. Les persones que resultin adjudicatàries d'un habitatge poden autoritzar l'Ajuntament a comprovar aquestes circumstàncies, en cas contrari hauran d'aportar aquests documents justificatius abans de l'adjudicació.
- En cas de tinença d'animals domèstics (art. 26 i 27 de la Llei 7/23 del 28 de març de protecció dels drets i benestar dels animals) i segons l'Ordenança municipal de protecció, control i tinença d'animals efectuar una declaració responsable en compliment d'estar degudament censats en el Registre d'animals de companyia de l'Ajuntament d'Arenys de Munt i xipat. I en el cas de tinença de gos potencialment perillós, disposar de la corresponent Llicència.

L'Ajuntament podrà requerir documentació addicional als efectes de determinar el compliment o no dels requisits establerts en aquest Reglament.

Article 9.- Termini, forma i lloc de presentació de les sol·licituds

El termini de presentació de les sol·licituds vindrà establert en la convocatòria corresponent.

Les sol·licituds podran presentar-se per escrit mitjançant la complementació del model normalitzat, que serà signat per l'interessat/da o pel legal representant.

El model normalitzat de sol·licitud, així com el de tots els documents exigits a l'article 7 d'aquest Reglament, es podrà obtenir a l'Oficina Municipal d'Atenció al Vilatà de l'Ajuntament d'Arenys de Munt o a la pàgina web d'aquest ajuntament.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

Les sol·licituds, conjuntament amb la documentació exigida, s'hauran de presentar al Registre de l'ajuntament, presencialment, o bé telemàticament, a través de la Seu Electrònica de la pàgina web d'aquest ajuntament. També es podran presentar en qualsevol dels llocs que preveu l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

La presentació de la sol·licitud pressuposa el coneixement i l'acceptació de les normes que la regulen.

A cada sol·licitud se li assignarà una numeració, la qual es comunicarà al sol·licitant i serà el que aquest haurà de tenir present durant tot el procediment d'adjudicació, per donar compliment a la Llei de Protecció de dades.

Article 10.- Rectificació de defectes o omissions en la documentació

L'Ajuntament tramitarà els expedients de sol·licitud i en cas que la documentació presentada sigui incorrecta o incompleta, es requerirà al/la sol·licitant per tal que en el termini de deu dies hàbils a partir del dia següent a la notificació, procedeixi a la seva rectificació o a les esmenes necessàries, amb la indicació que si no ho fa així s'entendrà per desistit de la seva sol·licitud.

Article 11.- Protecció de dades personals

Les dades de caràcter personal facilitades per la persona interessada en virtut i amb l'objecte previst en aquest Reglament, així com les contingudes en la documentació adjunta necessària per a la tramitació del corresponent expedient, seran objecte de tractament informatitzat per part de l'Ajuntament d'Arenys de Munt per tal de possibilitar-ne la concessió o denegació, i les corresponents accions de seguiment i comprovació, en els termes previstos a la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

Per tal d'exercir els drets d'accés, supressió, limitació del tractament, portabilitat i/o oposició previstos a l'esmentada llei, les persones interessades s'han de dirigir al personal responsable del tractament, que és el mateix ajuntament, notificant-ho a les oficines municipals.

Es garanteix la total confidencialitat, en els termes establerts a l'article 5 de Llei orgànica, 3/2018, en relació amb les peticions efectuades en aquest àmbit a l'ajuntament, així com de qualsevol de les seves dades personals i familiars facilitades, que seran utilitzades estrictament per a les finalitats per a les quals han estat facilitades i dins del marc establert per l'esmentada llei.

CAPÍTOL 4 – PROCEDIMENT GENERAL D'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES

Article 12.- Criteris d'adjudicació

La convocatòria establirà els criteris d'adjudicació que utilitzarà l'Ajuntament d'Arenys de Munt per a procedir a l'adjudicació dels habitatges.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

Es podran utilitzar criteris diferents adaptats a cada habitatge inclòs a la convocatòria, atenent a les característiques d'accessibilitat, distribució o dimensió de l'habitatge. Quan els habitatges quedin lliures, es procedirà novament a un procés de selecció de nous adjudicataris mitjançant un procés de llista d'espera de la última convocatòria.

Article 13 .- Composició de la Mesa de Valoració de les sol·licituds

1. La Mesa de Valoració, estarà composta, com a mínim, per:
 - 1 Presidència, (Regidor/a d'habitatge o d'acció social segons la convocatòria)
 - 2 vocals (Regidor/a i un/a tècnic/a de serveis socials)
 - 1 Secretari/ària, tècnic/a de serveis socials Es podran nomenar substituïts.
2. La Mesa de Valoració valorarà les sol·licituds i formularà la corresponent proposta de concessió dels habitatges, en els termes que regula aquest Reglament.

Article 14.- Admissió i valoració de les sol·licituds

I. Admissió:

1. En base als requisits d'admissió previstos en aquest Reglament i en la convocatòria concreta del procediment en qüestió, la Mesa de Valoració disposarà d'un mes des de la finalització del termini de presentació de sol·licituds per realitzar la valoració i fer una proposta de llista provisional d'admesos i exclosos, que serà aprovada per Decret d'Alcaldia i es farà pública al taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament, detallant en cada cas el motiu concret d'exclusió.
2. En l'acta de la Mesa es detallarà la comprovació del compliment dels requisits d'admissió dels sol·licitants i, en cas d'exclusió, detallarà els requisits que no compleix la sol·licitud i el motiu concret d'exclusió així com es tràmits realitzats prèviament per a intentar l'esmena o complement de la sol·licitud.
3. Els sol·licitants disposaran d'un termini de 10 dies hàbils per presentar al·legacions, acompanyant la documentació que ho avaluï. No s'admetrà la presentació de documentació que hauria d'haver estat inclosa en el moment de presentació de la sol·licitud, excepte que la Mesa de Valoració, en el seu moment, no hagués procedit a requerir l'esmena o complement de la sol·licitud d'acord amb el previst a l'article 7.
4. La Mesa de Valoració farà una proposta de resolució a la regidoria de les al·legacions presentades en el termini de 15 dies hàbils
5. Es publicarà en el taulell d'anuncis i al portal web de l'ajuntament, la llista definitiva d'admesos i exclosos, que s'identificaran pels números del registre d'entrada.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

6. Contra l'acord de resolució de les al·legacions i aprovació de la llista definitiva de números, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició en base als articles 47 i 48 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. La manca de resolució del recurs tindrà efectes desestimatoris i el recurs no suspèn el procediment d'adjudicació.

II.- Valoració:

1. La Mesa de Valoració valorarà les sol·licituds que hagin estat admeses aplicant els criteris de valoració i desempat establerts en la convocatòria, en el termini d'1 mes a comptar des de la data d'aprovació de la llista definitiva d'admesos i exclosos.
2. La valoració es reflectirà en una acta que detallarà la puntuació atorgada a cada sol·licitud especificant en aplicació de quin criteri de valoració s'atorga cada punt.

Article 15.- Instrucció del procediment

La Regidoria d'Habitatge o d'Acció Social farà la proposta tècnica corresponent on, com a mínim es pronunciarà, sobre els aspectes següents:

- 1) Si la persona sol·licitant reuneix els requisits per ésser admesa al servei o si, contràriament, procedeix denegar la seva sol·licitud.
- 2) En el cas d'admissió, la determinació de l'habitatge a ocupar i de les condicions del lloguer; i si no hi ha habitatges disponibles, la seva inclusió en la llista d'espera per tal de ser atesa quan les disponibilitats del servei ho permetin.
- 3) Fixació de les condicions econòmiques següents: l'import de la renda a abonar, la persona que s'ha de responsabilitzar del seu pagament i el termini del contracte.

Article 16.- Òrgans competents

L'òrgan competent per la convocatòria és la Junta de Govern, i correspon a l'Alcaldia-Presidència la resolució del procediment d'adjudicació d'habitatges, així com resoldre qualsevol eventualitat no regulada expressament en aquest Reglament.

Article 17.- Resolució del procediment d'adjudicació

1. La Regidoria donarà trasllat de la proposta tècnica a l'Alcaldia, qui dictarà la corresponent resolució, i aquesta es traslladarà als interessats i a l'empresa que hagi estat contractada per a la gestió del servei.

La resolució serà notificada als interessats que hagin participat en la convocatòria en el termini de 10 dies hàbils des de la seva adopció.

La resolució d'adjudicació esgota la via administrativa i és susceptible de recurs potestatiu de reposició o de recurs contenciós administratiu.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

En tot cas, la resolució definitiva d'adjudicació s'ha d'adoptar abans d'haver transcorregut el termini de 6 mesos a comptar des de la data de finalització del termini de presentació de sol·licituds de la corresponent convocatòria. En cas que no fos així, s'entendran desestimades les sol·licituds per silenci administratiu i els interessats podran interposar els recursos que considerin pertinents.

2. La resolució es posarà en coneixement de la persona sol·licitant en el termini d'un mes des de la seva aprovació.

Si la resolució és positiva i hi ha pisos disponibles, la persona usuària haurà de presentar expressament la seva conformitat en el termini d'un mes.

Si la resolució és negativa, aquesta circumstància haurà d'estar degudament motivada.

Article 18.- Llista d'espera

Les persones sol·licitants admeses que no obtinguin adjudicació per manca d'habitatges disponibles s'inclouran en una llista d'espera, ordenada segons la puntuació obtinguda. Aquesta llista d'espera serà publicada al taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament amb el número de registre d'entrada.

La llista d'espera caducarà en el moment que es torni a publicar una nova convocatòria. La llista d'espera servirà, en els següents supòsits:

- No formalització del contracte d'arrendament per part d'un adjudicatari en el termini establert.
- Desistiment del contracte de lloguer per part d'un adjudicatari.
- Resolució del contracte de lloguer per qualsevol motiu.
- La incorporació de nous habitatges amb disponibilitat immediata i per la finalitat de cada convocatòria.

Les persones que formin part de la llista d'espera hauran de continuar donant compliment als requisits d'admissió en el moment en que siguin notificats de la disponibilitat d'un habitatge. A aquests efectes se'ls podrà requerir per a que actualitzin les dades i presentin documentació que ho acrediti. En cas de no fer-ho es denegarà l'adjudicació i es donarà de baixa al sol·licitant de la llista d'espera, procedint a requerir al següent en ordre.

Article 19.- Renúncia dels sol·licitants

S'entendrà que el sol·licitant renuncia a la seva sol·licitud en els casos següents:

- Quan el sol·licitant manifesti per escrit la seva renúncia.
- Quan no s'aporti la documentació requerida en els terminis establerts.
- Quan un sol·licitant que hagi estat adjudicatari no es presenti en el dia i hora establerts per la signatura del contracte de lloguer.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

Article 20.- Habitatges vacants

En el cas, que una vegada valorades totes les sol·licituds i adjudicats els habitatges a tots els interessats, quedessin habitatges vacants, l'Ajuntament podrà optar per obrir una nova convocatòria.

Article 21.- Formalització del contracte de lloguer i ocupació de l'habitatge

A les persones que hagin resultat adjudicatàries se'ls indicarà el dia, hora i lloc on s'hauran de personar per formalitzar el contracte de lloguer.

Un cop formalitzat el contracte, els adjudicataris hauran d'ocupar efectivament l'habitatge i destinar-lo a domicili habitual i permanent en un termini d'1 mes des del lliurament de les claus, que tindrà lloc en aquell mateix acte de la signatura.

CAPÍTOL 5 - CONDICIONS DEL CONTRACTE DE LLOGUER

Article 22.- Legislació aplicable

Seràn d'aplicació les previsions d'aquest Reglament, les contingudes en la convocatòria d'adjudicació i el contracte de lloguer que es formalitzi.

S'aplicaran també les Disposicions del Decret 336/1988 de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals i resta de normativa reguladora dels ens locals, així com per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU).

Article 23.- Part arrendatària

El titular del contracte de lloguer serà el sol·licitant, i en el seu cas, figuraran com a persones que hi conviuen, la totalitat de membres que formin la unitat de convivència.

Article 24.- Durada del contracte

La durada del contracte s'establirà a la corresponent convocatòria i, en tot cas, s'ajustarà al que determina la Llei d'Arrendaments Urbans.

El termini de durada del contracte s'inicia amb l'entrega de la possessió de la vivenda.

Article 25.- Preu del contracte

El preu de renda mensual del contracte s'establirà en funció a la renda disponible de la unitat de convivència, d'acord amb l'IRSC.

El preu s'incrementarà anualment segons l'IPC publicat per l'INE o organisme que el substitueixi o altre índex d'aplicació.

Article 26.- Fiança

La persona adjudicatària, d'acord amb allò previst Llei, dipositarà una fiança que serà equivalent a 1 mensualitat.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

La fiança dipositada respondrà pels danys que s'hagin provocat a l'habitatge i/o per les rendes no satisfetes en el moment de la resolució contractual.

La fiança li serà retornada al finalitzar l'arrendament, prèvia acreditació del correcte estat de l'habitatge i de trobar-se al corrent de pagament dels subministraments i de la renda de lloguer.

Article 27.- Recepció de l'habitatge

En el moment en que es faci entrega de l'habitatge s'aixecarà un "*acta d'inici*" del contracte la qual incorporarà fotografies que acreditin l'estat en que es dona l'habitatge. L'acta haurà de ser signada per les parts en el mateix moment de l'entrega.

L'adjudicatari disposarà dels següents terminis per a comunicar incidències o anomalies en l'estat de l'habitatge:

- 1 setmana per comunicar els defectes visuals en parets, sanitaris, fusteries, portes i finestres, etc.
- 1 mes per comunicar defectes de funcionament a les instal·lacions.

Els desperfectes comunicats amb posterioritat a aquests terminis es consideraran que han estat provocats per l'adjudicatari i que han de ser assumits per ell.

Article 28.- Pagament del preu del contracte

S'haurà de fer front al pagament del lloguer entre els dies 1 i 5, per mesos anticipats, mitjançant domiciliació bancària al compte facilitat per l'adjudicatari al gestor del servei.

En cas de morositat :

- Es comunicarà a l'arrendatari el deute generat i les formes de pagament.
- Si es reitera l'impagament i no es salda el deute, es notificarà a l'arrendatari l'import del deute i la data límit de pagament així com les possibles accions legals en cas de no procedir al pagament.
- Si no s'efectua el pagament, es presentarà demanda per desnonament davant del jutjat.

Article 29.- Despeses de l'habitatge

Es troben inclosos en la quota del lloguer les següents despeses:

els impostos i les taxes que gravin l'habitatge, les despeses de comunitat i l'assegurança de l'habitatge (sols el continent, no el contingut).

El llogater assumirà qualsevol despesa relativa al subministraments d'aigua, gas, electricitat, telèfon o qualsevol altre dels que disposi l'habitatge.

Article 30.- Obligacions de l'adjudicatari

Els adjudicataris i tots els membres que formin la unitat de convivència, tindran les següents obligacions:

- Destinar l'habitatge exclusivament a residència habitual i permanent.
- Mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

- No realitzar cap tipus d'obra ni modificació estructural sense autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament.
- Permetre l'accés a l'habitatge al personal de l'ajuntament designat per revisar i fer les reparacions i obres que l'ajuntament consideri necessàries.
- Tenir una actitud i un tracte respectuós amb els ocupants dels habitatges veïns.
- No realitzar activitats contràries a la convivència normal, ni d'aquelles la llei prohibeix de manera expressa o puguin ser considerades com a perilloses, insalubres o nocives.
- No cedir ni sotsarrendar l'habitatge.
- Lliurar l'habitatge a l'Ajuntament al corrent de pagament de les despeses de subministraments i tributs municipals que són obligació de l'arrendatari.
- Estar al corrent de pagament dels rebuts.
- Complir, en el cas de tinença animals domèstics, la Llei 7/23 de 28 març de protecció dels drets i del benestar dels animals i l'Ordenança municipal de tinença d'animals.
- En finalitzar el contracte, entregar el pis en les mateixes condicions que el van rebre.

Article 31.- Causes de resolució del contracte d'arrendament

Són causes de resolució del contracte:

- L'incompliment de qualsevol de les obligacions fixades en aquest Reglament i a la convocatòria corresponent.
- Que a l'habitatge resideixin persones diferents als adjudicataris.
- Cedir, subrogar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge.
- L'incompliment de l'obligació de pagament de la renda establerta.

Si es dona qualsevol d'aquestes circumstàncies, el contracte quedarà resolt automàticament, quedant obligat el sol·licitant a desallotjar l'habitatge en perfecte estat i lliure de càrregues en el termini de 1 mes des de que s'ha constatat l'incompliment.

CAPÍTOL 6 – RÈGIM JURÍDIC DEL SERVEI

Article 32.- Gestió del servei de lloguer social per a persones en situació de risc d'exclusió social

I. Forma de gestió

La gestió d'aquests pisos es farà de forma directa, a través del personal de l'Ajuntament i amb el suport d'una empresa contractada especialitzada en béns immobles, que és qui mantindrà la relació amb les persones adjudicatàries de les convocatòries.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

L'adjudicatari, junt amb la resta dels arrendataris majors d'edat, procediran a la signatura del contracte amb l'Alcalde/essa o Regidor/a en qui delegui, amb la presència del tercer contractat.

II. Tasques del personal de l'Ajuntament

La gestió d'aquests pisos comportarà pel personal de l'Ajuntament:

- Facilitar al tercer contractat les dades d'identificació de totes les persones de la unitat de convivència que llogaran els immobles.
- Facilitar al tercer contractat les quantitats corresponents a les despeses que han de ser assumides pels arrendataris (lloguer, taxa escombraries, etc.)
- Facilitar al tercer contractat els documents d'acceptació del lloguer.
- Contractar les assegurances que corresponen a l'Ajuntament com a propietari de l'immoble.
- Desenvolupar les tasques d'informació als interessats de la convocatòria i la recepció de la documentació relativa al procés d'adjudicació.

III. Funcions generals de l'empresa contractada

L'empresa contractada serà l'encarregada de gestionar tots els aspectes operatius dels habitatges, com son:

- la redacció dels contractes de lloguer,
- el seguiment dels pagaments de la renda,
- el correcte manteniment dels immobles,
- les gestions relacionades amb l'assegurança municipal del continent
- la gestió de casos de morositat o incompliments contractuals,
- la realització, si fos necessari, de desnonaments judicials
- vetllar pel compliment de les obligacions per part dels adjudicataris d'habitatge

IV. Tasques específiques de l'empresa contractada

Les tasques específiques que es preveu que haurà d'assumir l'empresa contractada són les següents:

- Redactar i gestionar els contractes d'arrendament dels adjudicataris dels pisos, d'acord amb les bases particulars del procés d'adjudicació d'habitatges en règim de lloguer, promoguts per l'Ajuntament d'Arenys de Munt, i gestionar el dipòsit de garantia corresponent.
- Adjuntar als contractes d'arrendament, els formularis facilitats per l'Ajuntament de les declaracions de responsabilitat, conforme es destinarà l'habitatge a domicili habitual i permanent, i de l'estat civil degudament signats pels arrendataris.
- Informar a la persona arrendatària que davant de qualsevol eventualitat haurà de posar-se en contacte amb el contractista.
- Atendre i mediar davant qualsevol conflicte, dubte, queixa i/o informació relativa al compliment del contracte de lloguer.
- Contactar i gestionar les incidències amb les companyies d'assegurances que corresponguin.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

- f) Iniciar els tràmits corresponents en cas d'impagament de quota, comunicant per escrit a l'arrendatari el primer requeriment, i si no es pot acreditar la recepció s'efectuarà un segon intent via burofax, i realitzar els procediments legals necessaris per efectuar els desnonaments administratius quan procedeixi.
- g) Representar a l'Ajuntament davant la comunitat de propietaris dels edificis en els quals es troben situats els pisos, a les assemblees que es celebrin ja siguin ordinàries o extraordinàries.
- h) Assessorar i orientar a l'arrendatari en relació a les altes i/o canvis en els comptadors de les companyies de subministraments (aigua, electricitat, etc.) així com portar un registre de les lectures dels comptadors a l'inici i la finalització dels contractes de lloguer.
- i) Ensenyar els habitatges als interessats en la convocatòria, si ho requereixen.
- j) Obtenir les dades bancàries dels arrendataris i gestionar el cobrament dels rebuts mensuals, així com el control, anàlisi i resolució dels supòsits de morositat, proposant si s'escau el desenvolupament d'actuacions judicials
- k) Discriminar entre aquelles incidències respecte a avaries o desperfectes en les instal·lacions dels habitatges i concretar a qui correspon assumir-les (propietari, arrendatari, etc.)
- l) Aixecar acta i realitzar reportatge fotogràfic de l'estat dels habitatges, tant a la formalització del contracte i lliurament de les claus com en el moment de la seva finalització.
- m) Informar a l'Ajuntament en cas de finalització d'un contracte d'arrendament, per tal d'iniciar una nova adjudicació.

La relació de tasques anterior es orientativa i serà definitivament concretada en el moment en que es tramiti el corresponent expedient de contractació del servei.

Article 33.- Gestió del servei de lloguer assequible per joves

Les tasques que realitzarà el personal de l'Ajuntament i les funcions i tasques de l'empresa contractada seran les mateixes que les previstes per a la gestió del servei de lloguer social recollides en l'Article 32.

Article 34.- Disposició Final

En tot allò que no es trobi regulat en aquest Reglament serà d'aplicació la normativa vigent en matèria d'habitatge públic."



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

Contra aquest acte, que és definitiu en via administrativa, els interessats podran interposar recurs contenciós administratiu davant els Jutjats de Barcelona, en el termini de dos mesos, comptats a partir de la publicació d'aquest edicte al BOP, d'acord amb l'art. 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, en relació a l'art. 46 de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciós administrativa.

La secretària,
M. Carmen Gómez Muñoz-Torrero
Arenys de Munt, 9 de setembre de 2025