



Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

ANUNCI D'APROVACIÓ DEFINITIVA D'UN REGLAMENT.

En no haver-se presentat reclamacions durant el termini d'exposició al públic, queda automàticament elevat a definitiu l'acord plenari inicial aprovatori del Reglament marc per a la cessió temporal d'habitatges municipals a preus assequibles, el text íntegre del qual es fa públic, per al seu general coneixement i en compliment del que es disposa en l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en relació amb l'article 66.1 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals aprovat per Decret 179/1995, de 13 de juny.

REGLAMENT MARC PER A LA CESSIÓ TEMPORAL D'HABITATGES ASSEQUIBLES DE L'AJUNTAMENT DE SANT FRUITÓS DE BAGES

ÍNDEX

PREÀMBUL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Objecte del reglament

Article 2.- Àmbit d'aplicació

Article 3.- Règim jurídic aplicable

CAPÍTOL 2. REQUISITS D'ADMISSIÓ I CAUSES D'EXCLUSIÓ

Article 4.- Requisits d'admissió de les persones sol·licitants

Article 5.- Causes d'exclusió

CAPÍTOL 3. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS

Article 6.- Documents que han d'acompanyar a la sol·licitud

Article 7.- Termini, forma i lloc de presentació de les sol·licituds

Article 8.- Criteris d'adjudicació

Article 9.- Habitatges vacants

Article 10.- Òrgans competents en el procediment d'adjudicació d'habitatges

Article 11.- Obertura del procediment d'adjudicació

Article 12.- Admissió de les sol·licituds i acord d'adjudicació

Article 13.- Procediment d'adjudicació

Article 14.- Llista d'espera

Article 15.- Renúncia dels sol·licitants

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ CESSIÓ D'ÚS

Article 16.- Termini per formalitzar el document d'autorització d'ús.

Article 17.- Condicions del contracte de cessió d'ús.

Article 17.1.- Legislació aplicable

Article 17.2.- Part cessionària

Article 17.3.- Durada de la cessió i contraprestació econòmica

Article 17.4.- Despeses de l'habitatge

Article 17.5.- Recepció de l'habitatge





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

Article 17.6.- Obligacions de l'adjudicatari

CAPÍTOL 5 PROCÉS SANCIONADOR

Article 18.- Infraccions

Article 19.- Sancions

Article 20.- Causes específiques de revocació de la cessió.

DISPOSICIÓ FINAL. Vigència del Reglament

PREÀMBUL

I. L'habitatge és un bé de primera necessitat i el seu accés queda definit com a dret en la normativa internacional, espanyola i catalana. La Declaració Universal dels Drets Humans de les Nacions Unides, en l'article 25, fixa l'habitatge com un dels drets bàsics que permet gaudir d'un nivell de vida adequat a qualsevol ésser humà. Per tant, adquireix la consideració d'un dret fonamental que consolida la resta de drets humans.

En aquest sentit, és també d'especial rellevància el que estableix la Convenció sobre els Drets de l'Infant de les Nacions Unides, que en l'article 27 estableix el dret de tots els infants a un nivell de vida adequat al seu desenvolupament físic, mental, espiritual moral i social, i el deure de les administracions públiques de prendre les mesures apropiades per ajudar els pares i les altres persones responsables de l'infant a fer efectiu aquest dret i, en cas de necessitat, donar-los ajut material i programes de suport, principalment, i entre d'altres, pel que fa a l'habitatge.

La importància de garantir el dret a un habitatge digne per als infants està determinada per l'especial protecció jurídica de què gaudeix aquest col·lectiu, d'acord amb el principi de l'interès superior de l'infant (art. 3), pel fet que aquestes condicions materials de vida determinen les seves oportunitats de desenvolupament i les garanties d'accés a altres drets, com ara el dret a l'educació (art. 28) o a la salut (art. 24).

L'article 47 de la Constitució espanyola determina que tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i que els poders públics han de promoure les condicions necessàries i han d'establir les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret.

En el mateix sentit, l'article 26 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya proclama els drets en l'àmbit de l'habitatge, i el Parlament de Catalunya, en ús de les competències contingudes en l'article 137 d'aquest Estatut, va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

II. La situació de crisi econòmica ha suposat per a moltes unitats de convivència l'empitjorament de la seva situació residencial o la manca d'accés a un habitatge digne. La situació sostinguda en el temps de reducció de salaris, la precarietat de les condicions laborals i l'atur han provocat que moltes unitats de convivència no hagin pogut mantenir l'habitatge on vivien o bé no hi puguin accedir. L'actual manca d'oportunitats per accedir a un habitatge en règim de compra mitjançant un crèdit hipotecari, els elevats preus dels habitatges en règim de lloguer a causa de la seva escassetat i les dificultats de les polítiques públiques per aconseguir un parc d'habitatge





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

públic per a les persones i unitats de convivència més vulnerables propicien que molts col·lectius no pugui resoldre les seves necessitats residencials.

III. L'habitatge és un dret que molts ciutadans no poden exercir degut a l'elevat preu i la dèbil oferta del parc en règim de lloguer que hi ha al municipi de Sant Fruitós de Bages. En els darrers anys ha augmentat considerablement el nombre de persones excloses residencials que no poden accedir a un habitatge i viure en plenitud, amb alguns col·lectius especialment castigats com els joves que no poden emancipar-se, la gent gran que no disposa d'un habitatge adaptat a les seves necessitats, o les persones amb baixos ingressos que no poden accedir o fins i tot han perdut l'habitatge on residien. Per atendre aquestes necessitats, i incidir damunt el mercat residencial de Sant Fruitós de Bages, l'Ajuntament ha pres diverses mesures, entre les quals constituir un parc d'habitatge públic. Per això, ha començat a exercir el dret de tanteig damunt dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Aquest parc d'habitatges públic té com a objectiu principal l'allotjament de les persones que necessiten accedir a un habitatge amb caràcter temporal i és per això que s'ofereixen en règim de cessió a un preu assequible.

Tanmateix l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques proclama els principis de la bona regulació que són els de necessitat, eficàcia, proporcionalitat i seguretat jurídica, transparència i eficiència. Les situacions continuades de precarietat laboral i atur, que dificulten l'accés a l'habitatge o el seu manteniment, fan necessària, en atenció a l'interès general d'aquesta, una política activa dels ens locals.

Per això l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages proposa la regulació de la cessió temporal d'habitatges a preu assequible per a persones o unitats de convivència en situació de necessitat d'habitatge.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del reglament

Aquest reglament té per objecte regular, en l'àmbit del municipi de Sant Fruitós de Bages, el procediment d'adjudicació dels habitatges que formen part del parc públic destinats a polítiques socials de l'Ajuntament per a la seva cessió en règim d'autorització d'ús i establir els criteris generals sobre els requisits dels sol·licitants, els criteris de valoració de les sol·licituds, el contingut del document de cessió a formalitzar amb els adjudicataris 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 concreti:

- Número, identificació i característiques dels habitatges que entren en la convocatòria en concret, així com la contraprestació a la cessió a satisfer per cada un d'ells.
- Beneficiaris a qui es destina, amb caràcter preferent, els habitatges a adjudicar.
- Criteris de valoració específics de cada convocatòria.





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

- Importos 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 titularitat de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages i en cessió, que es decideixi destinar a l'efecte en el marc de les polítiques socials d'habitatge a desenvolupar per aquesta administració local. Cada convocatòria establirà el numero d'habitatges disponibles.

Article 3. Règim jurídic aplicable

El procediment d'adjudicació i la cessió d'ús es regularan per aquest Reglament, per la 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.

CAPÍTOL 2. REQUISITS D'ADMISSIÓ I CAUSES D'EXCLUSIÓ

Article 4. Requisits d'admissió de les persones sol·licitants

Tots els requisits d'admissió s'entenen referits tant al moment de presentació de la sol·licitud com durant tot el procés d'adjudicació i formalització del document de cessió.

Per sol·licitar un habitatge caldrà complir amb els requisits establerts a cada convocatòria i, en tot cas amb els següents:

- a) Que es tracti d'una persona física i major d'edat, o menor emancipat.
- b) Tenir capacitat jurídica i d'obrar, per tal d'obligar-se i subscriure un document d'acceptació de la cessió i les seves respectives condicions en el cas de resultar adjudicatari d'un dels habitatges.
- c) 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.
- d) Cada convocatòria establirà l'antiguitat mínima exigida als sol·licitants, respecte a la seva residència habitual al municipi de Sant Fruitós de Bages a través del padró d'habitants.
- e) 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 de Sant Fruitós de Bages, l'Agència Tributària i la Seguretat Social.
- f) La unitat de convivència no pot superar el rati d'ocupació màxima establert per a cada habitatge a la corresponent convocatòria reguladora 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.
- g) Els topalls d'ingressos màxims i mínims de les unitats de convivència quedaran establerts a les bases reguladores de la corresponent convocatòria.
- h) La unitat de convivència no podrà ser modificada un cop signat el document de cessió, excepte en els casos següents:

i. Naixements, adopcions o acolliment





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

- ii. Divorcis o separacions declarades judicialment o notarialment
 - iii. Defuncions
 - iv. Matrimoni o constitució de parella de fet degudament acreditada.
- i) Qualsevol modificació haurà de ser comunicada i acceptada per l'ajuntament de Sant Fruitós de Bages.
- j) 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.
- k) Que cap membre de la unitat de convivència disposi d'un habitatge en propietat, excepte en els casos següents:
- a. Que l'habitatge no disposi de cedula d'habitabilitat ni la pugui obtenir.
 - b. Que l'habitatge es trobi afectat per un expedient d'expropiació, per al qual s'hagi aprovat la relació de béns i drets afectats o definitivament la taxació conjunta.
 - c. Que no es tingui la possibilitat de disposar d'habitatge per raons de dret patrimonial.
 - d. Habitatge declarat ruïnós o com a infrahabitatge d'acord amb allò previst a l'article 44 de la Llei 18/2007
 - e. 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.
 - f. Que s'hagi abandonat el domicili en casos de maltractaments formalment denunciats davant les autoritats competents.
 - g. Que l'habitatge no compleixi amb la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que no resulti possible l'adaptació a la normativa i que s'acrediti que algun dels membres de la unitat de convivència pateix la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.

Article 5. Causes d'exclusió

Seràn causes d'exclusió del procés d'adjudicació d'habitatges les següents:

- a) No complir la totalitat dels requisits previstos a l'article 4 d'aquest Reglament i, en el seu cas, en les Bases reguladores de la corresponent convocatòria.
- b) La falsedat en les dades o documents aportats
- c) Haver presentat la sol·licitud fora de termini
- d) Modificar la composició de la unitat de convivència durant el procés d'adjudicació, excepte en els casos previstos en aquest Reglament.
- e) Que el sol·licitant o un membre de la unitat de convivència hagi renunciat a en l'últim any a un habitatge de lloguer social, sense causa justificada.
- f) Haver estat objecte de desnonament o denegació de pròrroga del contracte de lloguer, d'un habitatge de promoció pública en els darrers tres anys.
- g) Haver estat sancionat per una infracció molt greu relacionada amb la condició de beneficiari en una convocatòria en els últims tres anys.

CAPÍTOL 3. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

Article 6. Documents que han d'acompanyar a la sol·licitud

Juntament amb la sol·licitud, segons model normalitzat, degudament complimentada, s'haurà de disposar 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.
- 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.
- En el seu cas, certificat de discapacitat d'algun dels membres de la unitat de convivència.
- En el seu cas, títol de família monoparental o nombrosa
- 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 Tributària i la Seguretat Social.

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 de Sant Fruitós de Bages obtenir la documentació requerida que consti en registres administratius públics.

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

Article 7. Termini, forma i lloc de presentació de les sol·licituds

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

El model normalitzat de sol·licitud, així com el de tots els documents exigits a l'article 6 d'aquest Reglament, es trobarà disponible a la seu electrònica municipal.

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

Article 8. Criteris d'adjudicació

La convocatòria establirà els criteris d'adjudicació que utilitzarà l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages per a procedir a l'adjudicació dels habitatges.





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

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.

Article 9. 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 o destinar aquests habitatges a altres finalitats.

Article 10. Òrgans competents en el procediment d'adjudicació d'habitatges

La proposta de concessió dels habitatges serà elaborada per un òrgan col·legiat (Mesa de Valoració i seguiment) constituït d'acord amb allò previst a la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i Procediment de les Administracions de Catalunya, i estarà format preferiblement per personal de serveis socials, habitatge i membres del govern municipal, els quals es regularan a cadascuna de les convocatòries.

La Mesa de valoració i seguiment tindrà com a funcions:

- a) Seguir la gestió i el funcionament del recurs.
- b) Valorar la pròrroga i la continuïtat en el servei dels usuaris.
- c) Altres que es puguin determinar.

Article 11. Obertura del procediment d'adjudicació

El procediment d'adjudicació s'obrirà amb la publicació de la convocatòria a la seu electrònica de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Article 12. Admissió de les sol·licituds i acord d'adjudicació

En base als requisits que es preveuen a la convocatòria corresponent, la Mesa de Valoració farà una proposta de llista provisional d'admesos i exclosos que es farà pública mitjançant decret d'alcaldia al taulell d'anuncis i a la seu electrònica de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages, detallant en cada cas el motiu concret d'exclusió.

La Mesa de Valoració disposarà d'un mes des de la finalització del termini de presentació per valorar i procedir a la publicació d'aquesta llista.

A partir d'aquí els sol·licitants disposaran d'un termini de deu dies hàbils per presentar al·legacions, acompanyant la documentació que ho avaluï.

La Mesa de Valoració farà una proposta de resolució de les al·legacions presentades en el termini de quinze dies hàbils i l'elevarà a l'alcaldia que resoldrà per decret. Es publicarà en el taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament, la llista definitiva d'admesos i exclosos.





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

Article 13. Procediment d'adjudicació

El procediment per l'adjudicació d'habitatges quedarà establert a la corresponent convocatòria.

Article 14. Llista d'espera

Els sol·licitants que hagin estat admesos però que no hagin resultat adjudicatari per manca d'habitatges disponible, formaran part d'una llista d'espera, que s'ordenarà en funció del que estableixi la corresponent convocatòria.

Aquesta llista d'espera serà publicada al taulell d'anuncis i a la seu electrònica de l'Ajuntament.

La llista d'espera caducarà en el moment que es torni a publicar una nova convocatòria.

La llista d'espera servirà per als supòsits de vacant d'un habitatge i, en especial, quan als seus adjudicatari concorre alguna de les circumstàncies següents:

- a) No formalització del document de cessió per part d'un adjudicatari en el termini establert.
- b) Renúncia al dret d'ús per part d'un adjudicatari.
- c) Revocació de la cessió efectuada a un altre adjudicatari.

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 se'ls denegarà l'adjudicació, i es donarà de baixa al sol·licitant de la llista d'espera i es procedirà, a requerir al següent en ordre.

Article 15. Renúncia dels sol·licitants.

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

- a) Quan manifesti per escrit la seva renúncia.
- b) Quan no s'aporti la documentació requerida en els terminis establerts, llevat que hi concorre una causa de força major.
- c) Quan hagi estat adjudicatari i no es presenti en el dia i hora establerts per la signatura del document de cessió d'ús, llevat que concorre una causa de força major.

CAPITOL 4. REGULACIÓ CESSIÓ D'ÚS

Article 16. Termini per formalitzar el document d'autorització d'ús.

S'indicarà a les persones que hagin resultat adjudicatàries el dia i hora en què s'han de personar a l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages a formalitzar el document d'autorització d'ús de l'habitatge.





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

Un cop formalitzat el document indicat, els adjudicataris hauran d'ocupar efectivament l'habitatge i destinar-lo a domicili habitual i permanent dins del termini de tres mesos des del lliurament de les claus i durant tota la durada del dret concedit.

Article 17. Condicions de la cessió d'ús.

17.1.- Legislació aplicable

El dret d'ús constitueix una llicència d'ocupació del domini públic i se subjecta a la legislació de règim local dedicada a la regulació d'aquests dret. En cap cas no es considerarà que el vincle entre l'Ajuntament i l'adjudicatari constitueix un contracte d'arrendament urbà.

17.2.- Part cessionària

El titular del dret d'ús o part cessionària 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.

17.3.- Durada de la cessió i contraprestació econòmica

Tant la durada de la cessió com la contraprestació econòmica mensual, s'establirà, si s'escau, a la corresponent ordenança fiscal i, en tot cas, podrà prorrogar-se a proposta de la Mesa de valoració.

El termini de durada de la cessió s'inicia amb el lliurament de les claus que es produirà en el moment de la formalització del document de cessió.

17.4.- Despeses de l'habitatge

- a) L'impost de béns immobles, la taxa d'escombraries i les despeses de comunitat les assumeix l'Ajuntament.
- b) L'Ajuntament contractarà una assegurança que cobreixi el continent, el contingut, i de responsabilitat civil corresponent a l'habitatge.
- c) L'adjudicatari assumirà qualsevol despesa per a subministraments d'aigua, gas, electricitat, telèfon o qualsevol altre dels que disposi l'habitatge, ja que els subministraments aniran a nom de la persona adjudicatària, signant un document de compromís, comproment-se que en el moment de la finalització de la cessió realitzarà el canvi de nom del subministrament a nom de l'Ajuntament i sense cap factura de subministrament pendent.

17.5.- Recepció de l'habitatge

L'adjudicatari disposarà del següent termini, des de la data de la recepció de l'habitatge per l'adjudicatari, per a comunicar incidències o anomalies en l'estat de l'habitatge:

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





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

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.

17.6.- Obligacions de l'adjudicatari

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

- a) Destinar l'habitatge exclusivament a residència habitual i permanent
- b) Mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene
- c) No realitzar cap tipus d'obra ni modificació estructural sense autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages.
- d) 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.
- e) Tenir una actitud i un tracte respectuós amb els ocupants dels habitatges veïns, tal i com descriu la Llei 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal.
- f) No realitzar activitats contràries a la convivència normal, ni d'aquelles que la llei prohibeix de manera expressa o puguin ser considerades com a perilloses, insalubres o nocives.
- g) No cedir l'habitatge a altres persones sota cap títol jurídic ni de fet.
- h) Lliurar l'habitatge a l'Ajuntament al corrent de pagament de les despeses de subministraments i tributs municipals que siguin obligació de l'adjudicatari.

CAPITOL 5 PROCÈS SANCIONADOR

Article 18. Infraccions

Les infraccions que cometin els adjudicataris de l'habitatge es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

- a) Es consideren infraccions lleus:
 1. No satisfer en termini la contraprestació mensual de cessió d'ús.
- b) Es consideren infraccions greus:
 1. No presentar o presentar incompleta la documentació que en qualsevol moment li pugui requerir l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages
 2. No mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene.
 2. Incomplir les normes existents en la comunitat de veïns i/o no tenir una actitud o tracte respectuós amb els restants ocupants de l'edifici.
 3. Realitzar activitats o actes contraris a la convivència normal de la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble.
 4. No permetre l'accés a l'habitatge del personal designat per l'Ajuntament per a exercir les seves potestats de supervisió i control així com per fer les reparacions i obres que l'Ajuntament consideri necessàries.





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

5. No atendre el pagament de forma voluntària i conscient de les obligacions de llum, aigua, gas i altres subministraments de l'habitatge.
 6. La reiteració de dues infraccions lleus en el termini d'un any.
- c) Es consideren infraccions molt greus:
1. Falsejar qualsevol document presentat en la sol·licitud d'habitatge.
 2. No destinar l'habitatge exclusivament com a residència habitual i permanent o dedicar l'habitatge a usos no autoritzats.
 3. Cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge.
 4. Permetre la pernoctació per més d'un mes en el període de tres mesos a persones alienes a la unitat de convivència sense haver sol·licitat l'autorització de l'Ajuntament, qui ho ha de valorar atenent a les circumstàncies del cas.
 5. Dur a terme activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa o puguin ser considerades activitats perilloses, insalubres o nocives.
 6. La reiteració de dues infraccions greus en un termini de sis mesos.
 7. Fer obres sense el consentiment previ per escrit de l'Ajuntament.
 8. No restaurar la realitat física alterada de les obres realitzades sense llicència o comunicació prèvia.

Article 19. Sancions

Les infraccions dels adjudicataris dels habitatges de titularitat municipal han de ser sancionades:

- a) Les infraccions lleus, amb multes de 50 a 500 euros.
- b) Les infraccions greus, amb multes de 501 a 1.000 euros.
- c) Les infraccions molt greus, amb multes de 1.001 a 1.500 euros.

Es podran substituir les sancions pecuniàries per mesures correctores com treballs en benefici de la comunitat i seran proporcionals a la sanció que rebí la conducta infractora i sempre que l'interessat ho sol·liciti en qualsevol moment anterior a la resolució del procediment sancionador.

La graduació de la quantia de la sanció que cal imposar ha de tenir especialment en consideració el dany produït i l'enriquiment injust obtingut.

La imposició de la sanció és independent de l'obligació de l'adjudicatari de restituir la realitat il·legalment alterada a la seva situació original en el cas de realització d'obres inconstentades.

Les sancions previstes són aplicables amb independència que, a més a més, les infraccions constitueixin causa de revocació de l'autorització de cessió, que ho és essencialment en qualsevol moment per raons d'interès públic.

Article 20. Causes específiques de revocació de la cessió.

A banda de raons d'interès públic justificades, són causes de revocació de la cessió d'ús:





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages

- a) L'incompliment de qualsevol de les condicions fixades en aquest Reglament.
- b) Que a l'habitatge resideixin persones diferents als adjudicataris.
- c) Cedir o subrogar la cessió totalment o parcialment.
- d) L'incompliment de l'obligació de pagament de la contraprestació econòmica establerta.
- e) Que l'habitatge sigui inhabitable.

Si es dona qualsevol d'aquestes circumstàncies es revocarà la cessió, quedant obligat el sol·licitant a desallotjar l'habitatge en perfecte estat.

DISPOSICIÓ FINAL. Vigència del Reglament

El present reglament entrarà en vigor transcorreguts quinze dies des de la seva comunicació a les administracions General de l'Estat i de la Generalitat i s'hagi publicat íntegrament al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Contra l'aprovació del present Reglament es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la publicació del present anunci al Butlletí Oficial de la Província.

L'Alcalde,
Àdria Mazcuñan i Claret
(signat i datat electrònicament)

