



AJUNTAMENT DE CALDES DE MONTBUI

ANUNCI

de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, sobre l'aprovació de la Memòria justificativa, el Projecte i el Reglament per a l'establiment del servei d'Habitatge Municipal a Caldes de Montbui. Expedient 7678/2024.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària del dia 22 de maig de 2025, va aprovar els acords següents:

«Primer. Acordar l'establiment del servei d'Habitatge Municipal a Caldes de Montbui

Segon. Aprovar la Memòria justificativa i el Reglament per l'establiment del servei d'Habitatge Municipal a Caldes de Montbui, redactats per la comissió d'estudi:

- **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I PROJECTE PER A L'ESTABLIMENT DEL SERVEI PÚBLIC MUNICIPAL D'HABITATGE** (expedient AUPAC número 7678/2024, amb document número 5755/2025)
- **REGLAMENT PER A L'ESTABLIMENT DEL SERVEI PÚBLIC MUNICIPAL D'HABITATGE A CALDES DE MONTBUI** (expedient AUPAC número 7678/2024, amb document número 5756/2025)

Tercer. Publicar el text íntegre del reglament en el Butlletí Oficial de la Província de conformitat amb l'article 70.2 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril reguladora de les Bases de règim local i amb l'article 66 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, als efectes de la seva entrada en vigor, i fer referència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de la publicació al Butlletí Oficial de la Província.

Quart. Contra aquest acte administratiu que és definitiu en via administrativa podeu interposar en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acord, recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona.

Tanmateix, podeu interposar contra aquest acte administratiu recurs de reposició atès l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acord, i contra la seva resolució i en el termini de dos mesos recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius. En el supòsit que no es dictés resolució expressa en el termini d'un mes s'entendrà expedita la via contenciosa durant sis mesos.»



Text íntegre del Reglament per a l'establiment del Servei Públic Municipal d'Habitatge a Caldes de Montbui:

**«REGLAMENT PER A L'ESTABLIMENT DEL SERVEI PÚBLIC
MUNICIPAL D'HABITATGE A CALDES DE MONTBUI**

PREÀMBUL

L'habitatge és un dret fonamental reconegut a l'article 47 de la Constitució Espanyola (CE), que estableix que tots els ciutadans tenen dret a un habitatge digne i adequat i que els poders públics han de promoure les condicions i les normes necessàries per a fer efectiu aquest dret. Aquest dret també és reconegut a l'art. 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC), que proclama el dret a accedir a un habitatge digne de les persones i determina que els poders públics han d'establir un sistema de mesures que garanteixi aquest dret a les persones sense recursos, atribuint la competència exclusiva en la matèria a la Generalitat de Catalunya (article 137 EAC).

A Catalunya, el dret a un habitatge digne i les polítiques en la matèria han estat desenvolupades per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (d'ara endavant, LDH), que és la principal norma catalana que regula la matèria. Cal però, tenir en compte altres normes específiques, com ara la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica; el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge; el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i el Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'habitatge.

En aquest context, les administracions locals exerceixen les competències en matèria d'habitatge que els hi atribueixen tant la legislació de règim local i urbanística, com la legislació específica en matèria d'habitatge. Amb caràcter general, poden exercir diferents funcions: (i) en l'àmbit de la planificació i la gestió urbanística (amb l'elaboració i aprovació del planejament urbanístic, les reserves de sòl per a l'habitatge protegit, la gestió del sòl municipal i la concertació de polítiques d'habitatge, a través dels instruments de planificació local); (ii) de la promoció i gestió d'habitatge públic i/o de protecció pública (a través la construcció i promoció d'habitatge protegit en sòl de titularitat municipal, la col·laboració amb entitats privades o cooperatives per a incentivar la construcció i gestió d'aquests habitatges, la definició dels criteris i procediments d'adjudicació d'HPO i la gestió d'aquests habitatges en règim de lloguer, i l'adquisició per via de tanteig i retracte i/o expropiació forçosa per a constituir parc públic); (iii) del control, inspecció, i sancions vinculades a l'habitatge (com el control de les condicions d'habitabilitat, del compliment de la funció social de l'habitatge, i la tramitació de sancions vinculades a l'incompliment de la normativa aplicable, entre d'altres); (iv) de gestió dels ajuts en el marc dels programes i línies d'actuació prèviament definides per l'Estat i la Generalitat (gestió de programes de foment del mercat de lloguer, d'ajuts per a l'accés a l'habitatge i per a la rehabilitació i adequació dels habitatges, entre d'altres); (v) de l'atenció a les emergències habita-



cionals (amb la creació de serveis d'atenció a la població en risc de pèrdua d'habitatges i la gestió d'habitatges d'emergència i de prestacions d'urgència habitacional); i (vi) d'informació i assessorament a la ciutadania en matèria d'habitatge. A més, els ens locals col·laboraran amb l'Administració de la Generalitat i altres administracions d'àmbit supramunicipal per a planificar i implementar polítiques i gestionar programes d'àmbit més ampli.

D'altra banda, a Catalunya l'habitatge segueix essent una de les principals preocupacions socials de la ciutadana, especialment en un context que es caracteritza per un increment continuat dels preus que supera àmpliament el creixement dels salaris i dificulta l'accés a una llar digna. El mercat de lloguer presenta rendes molt elevades en relació als ingressos mitjans de la població. A més a més, l'escassetat d'habitatges disponibles, tant de compra com de lloguer, agreuja la pressió sobre els preus i limita les opcions per la població, qui per a accedir a la propietat es veu abocada a endeutar-se excessivament, amb hipoteques que suposen una càrrega financera importat i que impliquen endeutaments molt perllongats en el temps. A tot l'anterior, s'hi afegeix la desqualificació de gran part del parc immobiliari protegit i la manca de promoció d'habitatges, durant els darrers anys posteriors a la crisi de l'any 2008. Aquesta situació afecta especialment els col·lectius més vulnerables, com als joves que volen emancipar-se, les persones grans amb pensions limitades, les persones migrades o aquelles en risc d'exclusió residencial. A més a més, els desnonaments segueixen essent una realitat preocupant per a moltes llars en risc d'exclusió residencial.

En aquest escenari, els ajuntaments poden jugar un paper fonamental en la resposta a aquesta crisi. A través de polítiques innovadores i actives, poden impulsar l'augment del parc d'habitatge assequible, fomentar el lloguer social i establir mesures de suport que facilitin l'accés a un habitatge digne de la seva població i, especialment, de les persones en situació de vulnerabilitat habitacional. A tal efecte, aquest Ajuntament, conscient de les necessitats i de les seves competències, ha optat per la creació del servei municipal d'habitatge.

El present reglament regula aquest servei propi de l'Ajuntament que, en termes generals, inclou les següents prestacions: la promoció i gestió d'habitatge, i especialment, de l'habitatge de protecció pública i de titularitat municipal; la detecció i atenció de les situacions d'emergència habitacional, el servei de disciplina en matèria d'habitatge i el servei d'informació i assessorament a la ciutadania en matèria d'habitatge.

El text consta de 4 capítols, distribuïts en 4 Títols. En primer lloc, es regulen els aspectes generals del servei que es crea; en segon lloc, es delimiten les prestacions del servei i es determinen els mecanismes de col·laboració per a col·laborar amb altres administracions públiques. Per últim, es defineixen els drets i deures dels usuaris.

Aquest reglament es configura com una eina essencial per assegurar la transparència, la proporcionalitat i l'eficiència en la prestació dels serveis municipals en matèria d'habitatge, d'acord amb els principis de bona regulació establerts per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. El text ofereix una regulació coherent amb la normativa sectorial i incorpora



només les disposicions imprescindibles per garantir el correcte funcionament del servei i el respecte als drets i deures dels usuaris. Amb aquesta iniciativa, l'Ajuntament reafirma el seu compromís amb el dret a l'habitatge i amb la seva responsabilitat d'atendre les necessitats dels ciutadans, especialment aquells en situació de vulnerabilitat.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Objecte del Reglament

L'objecte del present reglament és la regulació del Servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Caldes de Montbui i estableix el règim jurídic bàsic de les diverses prestacions i el seu abast.

Article 2.- Àmbit competencial de la prestació del servei

1. Aquest reglament és d'obligat compliment per a tot el personal que presta el servei, com també per als usuaris o destinataris.
2. Pot ser usuari o destinatari, segons s'indiqui en cada cas:
 - a) La persona física individual.
 - b) La unitat familiar, tal i com es defineix en les normes reguladores de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.
 - c) La unitat de convivència, entesa com a conjunt de persones que conviuen en un mateix habitatge o que es comprometen a aquesta convivència futura, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.
 - d) L'oferent d'habitatge, que és la persona física o jurídica que aporta un habitatge a la borsa de mediació, en qualsevol de les seves dues modalitats.

Article 3.- Titularitat i règim de la prestació del servei

El servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Caldes de Montbui es un servei públic de titularitat de l'Ajuntament.

L'activitat pròpia del servei públic municipal d'Habitatge restarà assumida per l'Ajuntament com a servei propi i li correspondrà la potestat de direcció i control, que comportarà l'exercici de la potestat de modificació i la inclusió implícita de la clàusula d'actualització del servei 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.- Ubicació

1. El Servei d'Habitatge es prestarà i gestionarà principalment a les dependències de l'edifici consistorial situades a la Plaça de la Font del Lleó, 11
2. L'anterior no exclou la possibilitat de modificar l'emplaçament o de descentralitzar serveis o prestacions concretes en altres dependències situades a altres punts municipals.

Article 5.- Objecte del servei

1. El servei d'Habitatge del municipi que es crea integra de forma centralitzada i transversal les següents prestacions i línies d'actuació:
 - a) Planificació de les polítiques d'habitatge d'àmbit local o supra local, i la seva concertació amb l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
 - b) De **promoció i gestió d'habitatge públic**. L'Ajuntament durà a terme accions orientades a la promoció i desenvolupament d'habitatge públic, social i protegit. En aquest sentit, amb caràcter general, l'Ajuntament promourà:
 - (i) La promoció i construcció d'habitatge públic, amb protecció oficial o sense, segons es consideri oportú.
 - (ii) L'adquisició d'habitatge mitjançant qualsevol títol vàlid en dret, per tal que es pugui dotar i/o incrementar l'oferta d'habitatge al municipi. Quan escaigui, aquests habitatges es podran destinar a lloguer assequible, lloguer protegit o lloguer social.
 - (iii) Amb caràcter general, l'adquisició de qualsevol bé immoble que es destini o tingui vocació de destinar-se a habitatge, de titularitat municipal.
 - (iv) La gestió del parc municipal d'habitatges, es tracti o no d'habitatges sotmesos al règim de protecció oficial.
 - (v) L'execució de programes, línies d'actuació i ajuts per a incrementar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials, i per a garantir l'accés a l'habitatge a preu assequible.
 - (vi) L'impuls, disseny, la concessió i gestió dels ajuts (també municipals) en matèria d'habitatge, que tinguin com a objectiu incrementar l'oferta d'habitatge assequible al municipi.
 - (vii) La gestió de la borsa de mediació per al lloguer social.
 - c) De **detecció i atenció de les situacions d'emergència habitacional**.
 - d) De **disciplina en matèria d'habitatge**, inclosa la detecció i gestió de les utilitzacions anòmales, així com l'elaboració i manteniment del cens d'habitatges buits. A tal efecte l'Ajuntament desenvoluparà les competències de control, inspecció, execució forçosa i imposició de sancions que correspongui en aplicació de la normativa vigent i aplicable a l'habitatge, assegurant el compliment de les condicions d'habitabilitat, la funció social de l'habitatge i les normes aplicables a l'habitatge de protecció oficial.
 - e) D' **informació i assessorament a la ciutadania en matèria d'habitatge**.



2. Aquestes prestacions es materialitzaran en cada cas i moment a través de quantes actuacions tècniques, jurídiques, econòmiques i d'altre ordre siguin necessàries, inclosa la coordinació o la col·laboració amb els Serveis Socials o altres serveis municipals i l'establiment de relacions, siguin o no contractuals, amb altres subjectes públics o privats.

3. L'Ajuntament col·laborarà amb les administracions competents d'àmbit supramunicipal per a implementar aquestes polítiques i gestionar programes d'àmbit més ampli al municipal. Es podran establir acords o convenis amb aquestes administracions i també amb privats, per al desenvolupament dels serveis previstos.

Article 6.- Finalitats del servei

El servei municipal d'habitatge té com a finalitat afavorir l'accessibilitat de l'habitatge a tota la població resident al municipi, garantir que els propietaris dels habitatges al municipi respecten la normativa que els és d'aplicació, i diagnosticar i atendre les situacions d'emergència habitacional, minimitzant i si és possible eliminant el risc de pèrdua de l'habitatge de les persones que es trobin en una situació de vulnerabilitat.

Article 7.- Vigència del Reglament

El present reglament entrarà en vigor, una vegada aprovat definitivament per l'Ajuntament i, un cop publicat íntegrament en el Butlletí Oficial de la Província, hagi transcorregut el termini que de quinze dies que preveu l'article 65.2 de la Llei 7/1985, 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, de conformitat amb el que estableix el seu article 70.2.

TÍTOL II. SERVEIS MUNICIPALS PROPIS

CAPÍTOL I.- SERVEI DE PROMOCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGE PÚBLIC

Article 8.- Definició i persones destinatàries

1. Es tracta d'un servei que té com a objectiu principal garantir l'accessibilitat a un habitatge digne per a tots els ciutadans.

2. Aquest servei inclou les següents prestacions:

a) **Promoció i construcció d'habitatge (protegit o no):** suposa el desenvolupament dels sòls qualificats d'habitatge protegit, així com la promoció i construcció d'habitatge protegit (o no) sobre sòl de titularitat municipal per a integrar-los en el parc públic de titularitat municipal. A banda també es podran establir qualsevol figura o negoci jurídic, com la constitució de concessions o drets de superfície sobre béns de domini públic o patrimonials, per a la construcció i gestió d'habitatge amb protecció oficial. Finalment, es



promourà la col·laboració amb entitats privades, cooperatives i altres agents socials que tindrà com a objectiu el foment de la construcció i gestió d'habitatges amb qualificació de protecció oficial.

b) **Adquisició d'habitatges per a destinar-lo a polítiques socials:** comporta l'adquisició d'habitatges destinats a finalitats socials, subjectes o no al règim de protecció oficial, ja sigui mitjançant la compra, el lloguer, l'exercici dels drets de tanteig i retracte o qualsevol altre títol que permeti ampliar el parc municipal. Aquests habitatges es destinaran prioritàriament a polítiques socials, amb preferència pel lloguer social.

c) **Gestió del parc municipal d'habitatges:** comporta la gestió del parc municipal d'habitatges, es tracti o no d'habitatges sotmesos al règim de protecció oficial. Aquesta prestació inclou, entre d'altres:

- (i) La transmissió dels drets reals, inclòs el ple domini, dels habitatges o la cessió de la seva ocupació i ús a favor de tercers persones físiques, famílies o unitats de convivència pel procediment d'adjudicació que s'estableixi en cada cas o per adjudicació directa en els casos d'emergència;
- (ii) La definició dels criteris i procediments d'adjudicació a aplicar en cada cas;
- (iii) La formalització dels contractes d'ús o transmissió, així com la percepció de les rendes o quotes corresponents;
- (iv) El control i la resolució d'incidències del parc municipal d'habitatges, així com la supervisió de les condicions d'ús dels habitatges i, si escau, l'adopció de mesures per resoldre situacions derivades d'incompliments contractuals.
- (v) La conservació i rehabilitació d'habitatges municipal per tal de garantir que el parc municipal d'habitatges assoleixi, mantingui o recuperi les condicions d'habitabilitat, seguretat i eficiència energètica.

d) **Gestió de programes, línies d'actuació i ajuts:** implica el desenvolupament de programes d'actuació per a facilitar l'accés a l'habitatge a preus assequibles, incloent la gestió dels ajuts, subvencions, bonificacions fiscals i altres ajuts que hagin estat establerts amb càrrec als pressupostos municipals o dissenyats per altres administracions. A banda, es podran desenvolupar programes de regulació i foment del mercat de lloguer i de mobilització dels habitatges buits, per tal d'incentivar als propietaris a incorporar-los al mercat de lloguer. A més a més, s'atorgaran ajuts per a l'accés a l'habitatge i la rehabilitació i adequació dels habitatges, entre d'altres.

e) **Gestió de la borsa de mediació per al lloguer social:** consisteix en el desenvolupament d'una borsa de mediació que faciliti el lloguer social, posant en contacte els propietaris i llogaters amb l'objectiu de garantir condicions de seguretat jurídica i accessibilitat econòmica. Es facilitaran incentius als propietaris que cedeixin els seus habitatges a la borsa de lloguer social.

3. En cas que el servei sigui prestat per un ens dependent de l'Ajuntament, amb personalitat jurídica pròpia, o per un contractista, també formaran part del parc municipal d'habitatges aquells sobre els que l'ens gestor o el contractista hagi adquirit el ple domini o algun altre dret real o personal apte per a satisfer les finalitats socials que el servei pretén.



4. Aquest servei s'adreça a qualsevol persona física, unitat familiar o unitat de convivència resident al municipi i, en aquells casos en què així s'estableixi, únicament o preferentment a les que es trobin en situació de vulnerabilitat o d'exclusió o de risc d'exclusió.

Article 9.- Condicions de prestació

1. La promoció i construcció d'habitatge es farà priorititzant la utilització del sòl municipal existent i promovent la sostenibilitat, l'eficiència energètica, l'accessibilitat universal a l'habitatge.

Quan els béns i drets del parc municipal d'habitatges formin part del propi patrimoni de l'Ajuntament i el servei de promoció sigui prestat per un ens dependent amb personalitat jurídica pròpia o per una contractista, caldrà que la corporació municipal adopti els acords d'adscripció, aportació, afectació, lliurament, concessió o constitució d'altres drets que siguin escaient, sempre assegurant el control sobre les condicions d'ús.

2. Les condicions de les adjudicacions i el seu règim econòmic es fixaran en les bases aprovades per l'Ajuntament. En el cas d'adjudicacions directes, les condicions es fixaran en el document pel qual es formalitzi l'adjudicació.

Si el servei és prestat per un ens dependent de l'Ajuntament amb personalitat jurídica pròpia, les relacions jurídiques sorgides de l'adjudicació seran directes entre l'ens gestor i l'adjudicatari, llevat que jurídicament correspongui assumir-les a l'Ajuntament front l'adjudicatari. Tractant-se d'habitatges sotmesos al règim de protecció oficial, s'estarà a allò que disposi la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i resta de normativa específica d'aplicació.

3. Les condicions per a la concessió d'ajuts, subvencions, bonificacions fiscals, o qualsevol altra línia d'actuació orientada a incrementar i millorar l'estat del parc d'habitatges, es fixaran en la norma, plec o, si escau, convocatòria corresponent.

4. Les actuacions relacionades amb la qualitat dels habitatges es realitzaran amb la màxima diligència i promptitud que les circumstàncies permetin.

CAPÍTOL II.- SERVEI DE DETECCIÓ I ATENCIÓ DE LES SITUACIONS D'EMERGÈNCIA

Article 10.- Definició i persones destinatàries

1. Es tracta d'un servei que té com a principal finalitat identificar, prevenir i donar resposta immediata a aquelles situacions d'emergència habitacional existents al municipi.

2. Aquest servei inclou les següents prestacions:



- (i) **Identificació i diagnosi de les situacions d'emergència habitacional existents al municipi:** comporta la identificació de les situacions d'emergència al municipi, ja sigui mitjançant la coordinació amb serveis socials, entitats del tercer sector, associacions del municipi o altres agents implicats (Grans Tenidors), el seguiment dels usuaris i usuàries dels habitatges municipals pel propi Ajuntament o per una entitat externa especialitzada, i qualsevol altre programa de l'Ajuntament orientat a satisfer necessitat sociocomunitàries al municipi. Implica efectuar una diagnosi i avaluar les situacions d'emergència habitacional.
- (ii) **Intervenció immediata o d'emergència:** implica la intervenció immediata de l'Ajuntament en situacions d'emergència, a través de l'assignació temporal d'habitatges municipals i/o de recursos per a fer front a les situacions d'urgència habitacional, durant un període de temps suficient que permeti cobrir l'emergència.
- (iii) **Prevenió:** comporta desenvolupament d'estratègies, protocols i línies d'actuació orientades a prevenir les situacions d'emergència habitacional de les persones residents al municipi, inclosa la mediació en casos d'incompliments o impagaments contractuals que puguin derivar en una imminent situació de desnonament.

3. Aquest servei s'adreça a qualsevol persona física, unitat familiar o unitat de convivència resident al municipi que es trobin en situació d'emergència habitacional o s'hi puguin trobar de manera imminent.

Article 11.- Condicions de la prestació

1. L'Ajuntament diagnosticarà aquells casos que puguin tenir la consideració de situacions d'emergència habitacional, d'acord amb els criteris previstos a la normativa vigent que resulti aplicable. En defecte de regulació pròpia, aplicarà el que en cada moment estableixi la normativa sectorial i el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya.
2. L'Ajuntament promourà mecanismes i eines per a identificar, controlar i fer un seguiment proactiu de les situacions d'emergència habitacional i procurarà oferir una atenció integral, amb suport psicosocial i jurídic, a les persones afectades, especialment en el cas de pèrdua de llar.
3. Aquest servei es prestarà amb caràcter prioritari, garantint la disponibilitat de recursos suficients per atendre totes les situacions d'emergència detectades i promovent solucions estables que assegurin la integració social i residencial de les persones afectades.

CAPÍTOL III.- SERVEI DE DISCIPLINA EN MATÈRIA D'HABITATGE

Article 12.- Definició i persones destinatàries



1. Es tracta d'un servei que té com a objectiu garantir el compliment de la normativa de qualitat vigent en matèria d'habitatge i la seva funció social.

2. Aquest servei inclou, amb caràcter general, el desenvolupament de les tasques d'inspecció, vigilància i control necessàries per a verificar el compliment de la normativa d'habitatge, inclosa la relativa als habitatges protegits i a les condicions d'habitabilitat, així com la imposició de sancions i mesures executives previstes en la normativa d'habitatge en casos d'incompliment.

Amb caràcter específic, aquest servei inclou les següents prestacions:

- (i) **La detecció i gestió de les utilitzacions anòmales:** comporta la identificació dels habitatges del municipi que es troben en situació anòma per estar desocupats, o bé en situació d'infrahabitatge, sobreocupació, d'inhabitabilitat, ús inadequat dels habitatges.
- (ii) **L'elaboració i manteniment del cens d'habitatges buits:** comporta la creació i manteniment d'un cens municipal que reculli de manera actualitzada els habitatges desocupats sense causa justificada, amb informació sobre la seva ubicació, titularitat i situació jurídica.
- (iii) **Inspecció i detecció de qualsevol altre incompliment normatiu en matèria d'habitatge:** inclou la detecció i persecució dels incompliments relatius a la normativa aplicable als habitatges per l'incompliment de la normativa relativa a les condicions d'habitabilitat (Decret 141/2012), accessibilitat (Decret 209/2023), o usos permesos (entre d'altres, Decret Llei 3/2023 i normativa urbanística municipal). Igualment, també seran objecte de persecució i sanció els incompliments en relació a la normativa de protecció dels consumidors, ja sigui en les operacions d'adquisició o lloguer dels habitatges, com en relació a les condicions imposades que puguin resultar contràries a la llei (arts. 60 i ss Llei 18/2007 i arts. 30 i ss Llei 12/2023).

3. Aquest servei s'adreça a propietaris d'habitatges, promotors o agents socials que gestionin o disposin d'habitatges al municipi, així com a les persones físiques i jurídiques llogaters o titulars d'habitatge.

Article 13.- Condicions de la prestació

1. L'Ajuntament exercirà les tasques de control, inspecció, execució forçosa i sancions d'acord amb les normes bàsiques de procediment administratiu comú, previstes a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de règim administratiu comú de les administracions públiques i resta de normativa aplicable. Quan escaigui, l'Ajuntament podrà encomanar l'exercici de les funcions d'inspecció i control a les entitats col·laboradores degudament acreditades.

2. Les actuacions inspectores efectuades per l'Ajuntament podran incloure la visita a l'habitatge, la sol·licitud de documentació, la verificació de dades registrals i altres procediments establerts per la normativa.



3. L'Ajuntament promourà la col·laboració amb altres administracions, entitats del tercer sector, comunitats de propietaris i la ciutadania en general per a identificar els habitatges o situacions d'incompliment normatiu greu, per facilitar-ne la seva detecció i gestió.
4. El cens d'habitatges buits es gestionarà amb caràcter confidencial i només es farà públic en la mesura que sigui necessari per al compliment de les finalitats legals del servei.
5. L'Ajuntament impulsarà campanyes comunicatives i d'informació per a promoure el compliment voluntari de les obligacions legals i sensibilitzar la ciutadania sobre la funció social de l'habitatge.

CAPÍTOL IV.- INFORMACIÓ I ASSESSORAMENT A LA CIUTADANIA

Article 14.- Definició i persones destinatàries

1. Es tracta d'un servei obert d'atenció al públic orientat a proporcionar informació i assessorament general o especialitzat i/o a derivar als serveis o entitats que correspongui, en relació a:

- a) L'accés a l'habitatge habitual: ofereix orientació per facilitar l'accés a habitatges, ja siguin públics o privats, de protecció oficial o no, en règim de propietat, lloguer o altres formes de tinença que permetin el seu ús i ocupació. Inclou informació sobre ajudes disponibles i programes com les borses de mediació per al lloguer social. Aquest servei específicament s'adreça a qualsevol persona física demandant d'habitatge.
- b) Les condicions i drets contractualment exigibles per part dels llogaters o adquirents d'habitatges, per tal que aquestes persones puguin conèixer i tenir una primera assistència o opinió sobre les problemàtiques que puguin sorgir.
- c) La qualitat i rehabilitació del parc públic immobiliari: proporciona orientació per garantir que els habitatges i edificis compleixin amb les condicions adequades d'habitabilitat, qualitat tècnica, eficiència energètica i accessibilitat. Aquest servei també inclou informació sobre les ajudes existents per a la rehabilitació o millora d'edificis, entenent com a edifici residencial aquell que compleixi el mínim d'ús destinat a habitatge establert per la normativa sectorial. Aquest servei específicament s'adreça a les persones físiques que ostentin drets reals sobre un habitatge o immoble situat al municipi, o en sigui l'ocupant.

2. La informació i/o assessorament seran puntuals, sobre una o més consultes concretes, i en cap cas continuats en el temps. Quan escaigui, es derivaran al professional que hagi de dur a terme l'acompanyament necessari que requereixi la problemàtica en qüestió.

Article 15.- Condicions de prestació

1. El servei es prestarà en el lloc o llocs i dins els horaris d'obertura al públic que defineixi en cada moment el municipi, informació que haurà de necessàriament figurar al portal web municipal.



Dins l'horari d'obertura al públic es prestarà atenció al públic, per un mínim de 25 hores setmanals, distribuïdes en horari de matí i/o tarda, de dilluns a divendres no festius, amb horari reduït a l'agost.

2. El servei disposarà d'una adreça de correu electrònic de contacte i, en la mesura que la naturalesa de l'assumpte plantejat ho permeti, es donarà resposta per aquest mateix mitjà. Altrament, s'emplaçarà a l'atenció personal, si escau, amb prèvia concertació de cita.

3. El personal encarregat tindrà la formació, coneixements i habilitats adequades.

TÍTOL III. CONVENIS AMB ALTRES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

Article 16.- Convenis amb altres administracions públiques

1. L'Ajuntament de Caldes de Montbui i, si escau, l'ens gestor dependent o contractista del servei podrà subscriure convenis amb altres administracions públiques per a canalitzar prestacions i comeses de la competència d'aquestes.

2. Aquests convenis, que expressaran necessàriament, entre d'altres aspectes, les actuacions a realitzar i el seu finançament, seran d'obligat compliment en els seus propis termes.

3. Les prestacions i comeses que siguin objecte d'aquests convenis no adquiriran la condició de serveis públics de titularitat municipal encara que s'integrin funcionalment en el conjunt de prestacions de l'Oficina Local d'Habitatge reconeguda per la Generalitat de Catalunya.

TÍTOL IV.- DRETS I DEURES DELS USUARIS O DESTINATARIS

Article 17.- Drets

Es reconeixen els següents drets bàsics dels usuaris o destinataris :

- a) Sol·licitar i rebre la informació i l'assessorament necessaris per a la resolució de la consulta o consultes concretes.
- b) Rebre l'acompanyament necessari per a l'abordatge de la problemàtica concreta plantejada.
- c) Obtenir informació sobre els serveis i les prestacions.
- d) Obtenir informació sobre la valoració de llur situació.
- e) Tenir una persona del servei com a professional referent i interlocutor principal.
- f) Rebre els serveis amb qualitat i continuïtat i en condicions d'igualtat.
- g) Obtenir informació sobre els mecanismes de presentació de suggeriments, queixes i reclamacions, si escau, presentar-les, i rebre'n una resposta adequada.
- h) Ésser tractats amb el degut respecte i consideració, sense cap tipus de discriminació.



i) En cas de ser oferents d'habitatge, percebre aquelles quantitats econòmiques que siguin al seu favor.

Article 18.- Deures

Els deures bàsics dels usuaris o destinataris (siguin demandants o oferents d'habitatge) són els següents:

- j) Seguir les indicacions del personal del servei.
- k) Atendre les orientacions i demandes dels professionals dels serveis en relació al tractament del seu cas, participar en el procés i comparèixer a les entrevistes.
- l) Comunicar qualsevol canvi que es produeixi en la seva situació que pugui afectar a la prestació dels serveis.
- m) Atendre les obligacions econòmiques que siguin al seu càrrec.
- n) Respectar la dignitat i els drets del personal del servei com a persones i com a treballadors, així com la de la resta de persones usuàries.
- o) Complir amb les condicions d'adjudicació i conservació dels habitatges municipals que els correspongui.

Article 19.- Dades personals

Les dades personals i familiars dels usuaris que constin en el seu expedient tenen caràcter confidencial i estan emprades pel secret professional.

Amb el consentiment de la persona interessada o del seu representant legal, aquestes dades podran ser emmagatzemades en fitxers de titularitat municipal degudament legalitzats segons les disposicions de la normativa en matèria de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals en vigor.»

Caldes de Montbui, 26 de maig de 2025

Isidre Pineda Moncusí
Alcalde