



Ajuntament de  
Vilanova del Camí

Exp. Núm.: SE/2025004  
GES-242/2025

## ANUNCI

L'Ajuntament de Vilanova del Camí, en la sessió plenària duta a terme el dia 14 de juliol de 2025, va aprovar inicialment l'establiment del servei públic i per a la gestió d'habitatges municipals i del reglament regulador del servei.

Sotmesa l'aprovació inicial a informació pública durant el termini de trenta dies hàbils, mitjançant edicte publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, 29 de juliol de 2025; 9464, de data 28 de juliol de 2025; en el Diari ARA, de data 26 de juliol de 2025, al taulell d'edicte de la Casa Consistorial i al taulell d'edicte de la seu electrònica de l'Ajuntament de Vilanova del Camí, no s'ha presentat cap al·legació ni reclamació.

En conseqüència, d'acord amb l'apartat segon de l'acord plenari de data 14 de juliol de 2025, l'establiment del servei públic i per a la gestió d'habitatges municipals i del reglament regulador del servei indicat ha quedat aprovat definitivament.

El text íntegre del reglament és el següent:

## **"REGLAMENT PER A LA CESSIÓ TEMPORAL D'HABITATGES MUNICIPALS MITJANÇANT UN CONTRACTE DE LLOGUER SOCIAL I/O ASSEQUIBLE.**

### **PREÀMBUL**

L'habitatge és un bé de primera necessitat i el seu accés queda definit com a dret en la normativa internacional, estatal 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.

L'article 47 de la Constitució (CE) determina que tots la ciutadania té 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 (EAC) 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.

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 públic per a les persones i unitats de





## Ajuntament de Vilanova del Camí

convivència més vulnerables propicien que molts col·lectius no puguin resoldre les seves necessitats residencials.

La exclusió residencial afecta principalment a col·lectius de gent jove que no poden emancipar-se, gent gran que no troba habitatge adequat a les seves necessitats, persones amb baixos ingressos que han perdut el seu habitatge i/o que no poden accedir-ne a un.

L'Ajuntament de Vilanova del Camí, conscient de la situació, preveu com a actuació municipal prioritària i rellevant, l'ajut a persones i unitats de convivència en situació de vulnerabilitat social i especialment aquelles en risc d'exclusió residencial, perquè el dret a l'habitatge és un requisit imprescindible per a l'exercici efectiu d'altres drets bàsics, com ara el dret a l'educació o el dret a la salut.

Així, la consecució de l'augment de l'índex de cohesió social al municipi esdevé una condició per al seu creixement sostenible econòmic i social. En aquest sentit, el present Reglament s'inscriu com una regulació jurídica pròpia i municipal de la despesa i en els objectius de proactivitat, de prevenció i d'assistència, i constitueix, per tant, un instrument de primer ordre per a la política pública local.

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 al seu interès general, una política activa dels ens locals.

Mitjançant el present reglament, que es considera un mecanisme idoni per desenvolupar aquest servei d'acord amb la normativa legal relacionada amb la matèria, l'Ajuntament de Vilanova del Camí, segons el principi de seguretat jurídica, reglamenta el servei d'acolliment residencial destinat a cobrir la necessitat residencial temporal per motius de situació d'exclusió social o d'urgència social o risc de pèrdua de l'habitatge. Així, en aquest document es regula, atenent els principis de transparència i proporcionalitat, els destinataris, els requisits per accedir als habitatges, les seves característiques i el procediment d'adjudicació, així com els criteris de valoració i el funcionament d'aquest servei.

Aquest Reglament consta de 7 Capítols, 36 articles, 3 disposicions addicionals, 1 Disposició derogatòria, 1 disposició final i 4 Annexos; quedant justificada l'adequació de la norma als principis de bona regulació de l'article 129.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques esmentat anteriorment.

### MARC LEGAL

El marc legal en què s'emmarca aquest Reglament és la normativa vigent estatal i catalana en matèria d'habitatge, serveis socials i d'altres. En concret, pel que disposa:

#### Normativa competencial.

- La Constitució espanyola de 31 d'octubre de 1978 (CE).
- L'Estatut d'autonomia de Catalunya, de 19 de juliol de 2006 (EAC).
- La Llei 7/1985, de 2 d'abril, de les bases de règim local (LRBRL).
- El Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMC).





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

**Normativa de règim local.**

- El Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local (TRRL).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya (ROAS).

**Normativa de procediment administratiu.**

- La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP).
- La Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (LRJSP).
- La Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya (LRJPAPC).
- El Decret 205/2015, de 15 de setembre, del règim d'autorització administrativa i de comunicació prèvia dels serveis socials i del Registre d'Entitats, Serveis i Establiments Socials.

**Normativa sectorial de serveis socials.**

- La Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials.
- La Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.
- La Llei estatal 39/2006, de 14 de desembre, de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència.
- El Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de Serveis Socials 2010-2011.
- Decret 27/2003, de 21 de gener, de l'atenció social primària.

**Normativa sectorial d'habitatge.**

- La Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- 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.
- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- 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.
- El Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- El Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo de lloguer jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.
- La Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions econòmiques i socials de Catalunya.

**Normativa dels drets de la infància.**

- La Convenció sobre els Drets de l'Infant de les Nacions Unides, aprovada en la Resolució 44/25, de 20 de novembre de 1989.





## Ajuntament de Vilanova del Camí

- La Llei orgànica 8/2015, de 22 de juliol, de modificació del sistema de protecció a la infància i a l'adolescència.
- La Llei 14/2010, de 27 de maig, dels drets i oportunitats en la infància i l'adolescència.

### **Normativa jurídica - patrimonial.**

- La Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP).
- La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU).
- El Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals de Catalunya (RP), i altra normativa local que pugui ser d'aplicació.
- El Codi civil espanyol, aprovat per Reial decret el 24 de juliol de 1889.
- El Codi civil de Catalunya: Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

### **Normativa sobre protecció de dades.**

- Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques en allò que respecta al tractament de dades personals i lliure circulació.
- La Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

### **Normativa internacional.**

- Declaració universal dels drets humans de 10-12-1948, aprovada per l'Assemblea General de les Nacions Unides i ratificada per Espanya el 1977.
- Pacte Internacional de drets econòmics, socials i culturals, fet a Nova York el 19-12-1966 i ratificat per l'estat espanyol, mitjançant instrument de ratificació de 13-04-1977.
- Carta de Drets Fonamentals, signada el 12 de desembre de 2007 a Estrasburg pels Estats Membres. El Tractat de Lisboa de 13 de desembre de 2007, atorga a la Carta caràcter jurídic vinculant a tota la Unió Europea, excepte Polònia i el Regne Unit (que actualment no n'és membre).
- Resolució del parlament Europeu, de 11 de juny de 2013, sobre l'habitatge social la Unió Europea.

### **Altra normativa local.**

- Reglament Municipal de prestacions socials de caràcter econòmic de l'Ajuntament de Vilanova del Camí aprovat per acord plenari el dia 22 de desembre de 2017, i publicat al BOP el dia 14 de març de 2018.
- Reglament regulador del servei d'allotjament temporal d'urgència de Vilanova del Camí. BOPB 07/06/2019.
- Altres disposicions locals que hi estan relacionades, com per exemple ordenances fiscals i preus públics, etc.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

## **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Article 1. Objecte del Reglament.**

1. El present Reglament pretén ser el marc per a la gestió del parc municipal d'habitatge, el qual té per objecte definir les característiques dels immobles, les persones destinatàries, els requisits d'accés, el procediment d'adjudicació, així com ordenar el funcionament el recurs.

### **Article 2. Prestació del servei.**

1. L'Ajuntament de Vilanova del Camí estableix un recurs públic i local, consistent en l'oferiment d'habitatges amb u lloguer assequible i / o social.

2. El recurs regulat en aquest reglament té per finalitat:

- a) donar resposta a les necessitats d'habitatge de les persones i les unitats de convivència residents al municipi, en situació d'exclusió residencial per motius econòmics amb rendes baixes, amb risc de pèrdua de l'habitatge o la impossibilitat de trobar-ho.
- b) donar resposta a les necessitats d'habitatges de persones i les unitats de convivència residents al municipi, pertanyents als col·lectius (I) gent gran, (II) joves, (III) unitats familiars.

3. Tipologies d'habitatges que inclou:

- a) Els habitatges que es destinen a lloguer social i/o assequible a:

- (b.1) Contingent per a gent gran de 65 o més anys a data d'inici del procediment, la durada serà de 7 anys.
- (b.2) Contingent per a unitats de convivència joves entre 18 i 35 anys a data d'inici del procediment, la durada serà de 7 anys.
- (b.3) Contingent per a unitats de convivència nuclear i monoparental.  
La durada del contracte serà de 7 anys.
- (b.4) Contingent per a unitats de convivència de famílies nombroses segons els requisits establerts al Decret 151/2009, de 29 de setembre, de desplegament parcial de la Llei 18/2003, de 4 de juliol, de suport a les famílies.

La durada del contracte serà de 7 anys.

- (b.5) Persones i/o unitats de convivència amb rendes compreses entre el 2'5 i 5'0 vegades l'IRSC.

Màxims, assimilats als habitatges qualificats de protecció oficial (HPO) en règim general de lloguer, on pertany Vilanova del Camí, i àrees de forta





## Ajuntament de Vilanova del Camí

demanda acreditada (Habitatges qualificats a l'empara del Decret 75/2014, de 27 de maig i habitatges del parc públic qualificats a l'empara de la normativa anterior a 2002).

(b.6) Persones i/o unitats de convivència amb rendes menors de 2'5 vegades l'IRSC.

### **Article 3. Parc d'habitatges.**

1. L'Ajuntament de Vilanova del Camí disposa actualment de 6 habitatges en propietat destinats al servei municipal d'habitatges i que s'integren en el parc social d'habitatges, i es té previst que se'n vagin adquirint i que s'incorporin al parc.

2. Els habitatges s'oferiran amb els requisits bàsics i sense moblar. Equipament de cuina (mobiliari, vitroceràmica, campana extractora de fums, i caldera de gas per aigua calenta i calefacció) i cambra higiènica, per tal de garantir les condicions bàsiques d'habitabilitat, accessibilitat i confortabilitat.

3. Els habitatges poden ser cedits en règim compartit i/o destinat a unitats de convivència, en funció de les necessitats a cobrir i dels perfils de les persones adjudicatàries. Disposaran de la cèdula d'habitabilitat corresponent o document equivalent i del certificat d'eficiència energètica corresponent.

4. Pel que fa a la tipologia d'habitatges definida en el punt 2.3.b, no podran ser compartits i seran destinats exclusivament a una única unitat de convivència. Disposaran de la cèdula d'habitabilitat corresponent o document equivalent i del certificat d'eficiència energètica corresponent.

5. La capacitat màxima de cada l'habitatge estarà determinada per allò disposat en l'article 4 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.

Als efectes d'aquest Decret, s'entén que hi ha parentiu entre els cònjuges, les persones lligades per relació de consanguinitat i afinitat fins al quart grau o per adopció, i les que compleixin les condicions previstes en la regulació de la convivència estable en parella.

6. Les característiques de l'habitatge, així com el seu inventari, es desenvolupen en l'annex III d'aquest document.

7. La destinació i identificació general dels nous habitatges que es destinin al servei objecte d'aquest Reglament, s'han d'incorporar al present document, mitjançant l'actualització de l'Annex III (Inventari d'habitatges).

## **CAPÍTOL 2. PERSONES BENEFICIÀRIES I ACCESSIBILITAT AL SERVEI.**

### **Article 4. Persones beneficiàries del servei**





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

Són beneficiàries del servei aquelles persones i/o unitats de convivència, residents al municipi:

**4.1.-Habitatges de lloguer social i/o assequible:**

Persones incloses en qualsevol dels següents col·lectius:

- Persones grans, de 65 o més anys.
- Joves menors d'entre 18 i 35 anys.
- Famílies nuclears o monoparentals.
- Famílies nombroses.
- Persones i/o unitats amb rendes previstes en les bases reguladores de cada convocatòria.
- Persones i/o unitats amb rendes menors de 2'5 vegades l'IRSC.

**Article 5. Requisits d'accés**

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 contracte d'arrendament.

**5.2. Habitatges de Lloguer social i/o assequible:**

Per accedir al recurs les persones beneficiàries hauran de complir i acreditar les següents condicions:

- a) Estar empadronades en el municipi de Vilanova del Camí amb una antiguitat mínima i continuada de 2 anys immediatament anteriors a l'inici del procediment o haver estat empadronats durant un termini mínim de 3 anys en els últims 10 anys.
- b) Tenir una edat igual o superior als 18 anys o ser menor emancipat.
- c) Tenir capacitat jurídica i d'obrar, per tal d'obligar-se i subscriure un contracte d'arrendament en el cas de resultar adjudicatària d'un dels habitatges.
- d) 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.
- e) Estar inclòs/inclosa en un dels col·lectius a qui va adreçats els habitatges de lloguer i/o assequibles indicats a l'article 4.2 d'aquest Reglament.
- f) La totalitat dels membres de la unitat de convivència han d'estar al corrent de pagament amb l'Agència Tributària i la Seguretat Social. També de tots els tributs i de qualsevol deute o tenir acord en ferm d'ajornament/fraccionament amb l'Ajuntament de Vilanova del Camí.  
Pot fer-se excepció quan es tracti de l'ocupació dels pisos destinats a lloguer social, en aquelles situacions quan el caràcter prioritari i extraordinari de la situació ho requereixi, sempre que consti l'informe social del personal tècnic dels equips bàsics d'atenció social que acrediti l'efectiva situació d'emergència o urgència.
- g) La unitat de convivència no es podrà modificar un cop signat el contracte d'arrendament, excepte en els casos següents:
  1. Naixements, adopcions o acolliment
  2. Divorcis o separacions declarades judicialment o notarialment
  3. Defuncions





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

4. Matrimoni o constitució de parella de fet degudament acreditada
5. Emancipació degudament justificada.

Qualsevol modificació haurà de ser comunicada a l'ajuntament de Vilanova del Camí.

- h) Les Bases de cada convocatòria determinaran les condicions i requisits específics per optar als habitatges de lloguer social i/o assequible.
- i) En el cas que es duguin a terme dues convocatòries a l'hora, 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.
- j) 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:
  1. Que l'habitatge no compleixi amb els requisits per l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
  2. Que l'habitatge es trobi afectat per un expedient d'expropiació per un procés d'embargament que comporti la pèrdua de la propietat de l'habitatge.
  3. Habitatge declarat ruïnós o com a infrahabitatge d'acord amb allò previst a l'article 44 de la Llei 18/2007
  4. 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.
  5. Que s'hagi abandonat el domicili en casos de maltractaments formalment denunciats davant les autoritats competents.
  6. 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.
- k) Quan la persona adjudicatària de 65 o més anys tingui un habitatge en propietat, ple domini, o gaudeixi d'un dret real d'ús, de superfície o d'usdefruit, i sols en aquest cas, es pot fer la següent excepció i acord:
  1. L'habitatge del qual sigui propietària haurà de ser ofert en cessió a l'Oficina Local d'Habitatge de l'Ajuntament de Vilanova del Camí per a que es destini a cessió administrativa social.
  2. El preu que percebrà la propietat que cedeix l'habitatge no podrà ser superior a 1,20 vegades el preu del cànon de l'allotjament adjudicat.
  3. Si els tècnics municipals consideren que cal fer actuacions d'adequació de l'habitatge per garantir les condicions mínimes per a la seva habitabilitat, el cost de les mateixes anirà a compte de tantes vegades el cànon mensual com sigui necessari per igualar l'import total de la despesa realitzada.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

4. El cànon a aplicar quan es llogui l'habitatge cedit, mitjançant la borsa corresponent, no podrà superar la renda d'un habitatge amb protecció oficial, en la mateixa data i zona geogràfica.
  5. Complir aquesta excepció, no eximeix de acreditar la resta de condicions.
- l) La unitat de convivència no pot superar el ratí d'ocupació màxima establert per a cada habitatges 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 la cèdula d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.
  - m) Els topalls d'ingressos màxims i mínims de les unitats de convivència quedaran establerts a les bases reguladores de la corresponent convocatòria.
  - n) En els habitatges per gen gran de 65 o més anys l'arrendatari titular del contracte haurà de complir aquesta condició.
  - o) Tota la unitat de convivència del contingent de joves menys de 35 anys hauran de complir aquesta condició almenys en la data límit d'inscripció a la convocatòria.

### **CAPÍTOL 3. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ DE L'ACCÉS**

#### **Article 6. Procediment**

1. Per a la tramitació de les sol·licituds d'accés a les diferents tipologies d'habitatges que preveu aquest Reglament, es portarà a terme d'acord amb el següent procediment:
  - a) La persona sol·licitant ha de presentar sol·licitud segons model normalitzat, previst en la corresponent convocatòria davant de l'Ajuntament de Vilanova del Camí.  
Aquesta sol·licitud s'ha d'acompanyar de la documentació necessària d'acord amb l'article 9 d'aquest Reglament.  
S'ha de presentar una única sol·licitud per unitat de convivència.  
La tramitació de la sol·licitud no genera per si mateixa cap dret a l'adjudicació del servei.
  - b) Si no s'acompanya la documentació necessària justificativa de la situació del sol·licitant, es realitzarà requeriment a la part interessada per a què presenti la documentació en el termini improrrogable de deu dies a comptar a partir de l'endemà de la notificació del requeriment. Transcorregut aquest termini sense que la part interessada hagi presentat la documentació, es considerarà que desisteix de la seva petició i se n'arxivà la sol·licitud.
  - c) Una vegada s'ha cursat la sol·licitud, si escau, el tècnic/a d'habitatge o els serveis socials bàsics, en funció de la tipologia de l'habitatge, han d'iniciar el procés de valoració i l'elaboració d'un informe o acreditació de la necessitat en el termini de deu dies.
  - d) El tècnic/a habitatge o els serveis socials de l'Ajuntament de Vilanova del Camí han de fer la proposta de la persona o unitat de convivència, mitjançant informe de necessitats d'habitatge la qual elevaran a la Comissió de Valoració i Seguiment.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

- e) La Comissió de Valoració i Seguiment ha d'avaluar la situació d'acord amb els criteris establerts en l'ANNEX II d'aquest Reglament i emetre el corresponent informe motivat i acta signada per totes les persones integrants i ha de fer proposta de resolució de l'adjudicació a l'òrgan competent.  
Per tal de valorar adequadament la sol·licitud, pot demanar la documentació i els informes necessaris.  
S'estableix un termini de deu dies hàbils per a aquesta part del procediment.
- f) L'adjudicació està condicionada a la disponibilitat d'habitatges adequats a les necessitats.  
En el cas que la sol·licitud compleixi els requisits i sigui valorada positivament per la Comissió, però no es pugui procedir a l'adjudicació perquè no es disposa d'un habitatge adequat, aquesta ha d'emetre un informe per a la resolució per l'òrgan competent estimatòria de la sol·licitud amb una vigència de tres mesos condicionada al fet que hi hagi habitatges. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi pogut adjudicar el servei per manca de disponibilitat, aquesta resolució restarà sense efecte.
- g) L'òrgan competent per resoldre, a proposta de la Comissió de Valoració i Seguiment, ha d'emetre resolució motivada en la qual han de quedar acreditats els fonaments de l'adjudicació o, si escau, de la desestimació.  
El termini per resoldre és, com a màxim, de dos mesos comptats des de l'entrada de la sol·licitud amb la documentació completa.
- h) Resolució de petició i notificació. S'ha de comunicar a la persona interessada, tant si la valoració és positiva com negativa. Una vegada ha estat realitzada i aprovada la sol·licitud, cal que el demandant signi el contracte o l'autorització d'ús. S'estableix un termini de deu dies hàbils per a aquesta part del procediment.
- i) El termini per a l'ocupació efectiva de l'habitatge és, com a màxim, d 1 mes. Aquest termini s'ha de comptar des de l'endemà de la data de formalització del contracte o autorització d'ús i el lliurament de claus.  
La no ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis assenyalats és causa suficient per deixar sense efecte l'adjudicació i procedir a l'anul·lació dels actes administratius i contractuals generats.  
Així mateix, és causa suficient per deixar sense efecte l'adjudicació quan l'ocupació de l'habitatge es dugui a terme per una unitat de convivència diferent de la manifestada en la sol·licitud.
- j) **Procediment extraordinari d'urgència:** excepcionalment, quan el caràcter prioritari i extraordinàriament urgent de la situació de necessitat ho requereixi, el procediment administratiu s'ha tramitar de manera urgent sense perjudici de les posteriors actuacions destinades a la comprovació del compliment dels requisits fixats en la present normativa i de les garanties procedimentals que emparen la ciutadania.  
En tot cas, i excepte raons de força major degudament justificades, és imprescindible l'informe social que acrediti l'efectiva situació d'emergència.  
Detectada la situació urgent de necessitat, els serveis socials bàsics han d'emetre un informe proposta d'adjudicació de l'habitatge a la Regidoria de Serveis Socials, que ha de donar la conformitat a l'informe proposta d'adjudicació de l'habitatge.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

L'adjudicació de l'habitatge s'ha d'efectuar en el termini màxim de quatre dies hàbils sense més exigència que la documentació que sigui indispensable per a la tramitació de la concessió i a la vista de l'informe tècnic dels equips bàsics d'atenció social. L'informe ha d'avaluar la situació de necessitat i n'ha de recollir el caràcter prioritari i urgent. Seguidament s'ha de procedir a l'adjudicació de l'habitatge.

Amb posterioritat, amb caràcter urgent s'ha de completar l'expedient administratiu d'adjudicació d'acord amb el procediment ordinari establert i s'han d'adoptar totes les mesures que siguin necessàries per garantir-ne la finalitat i el degut compliment. El personal tècnic de referència que hagi emès l'informe proposta d'adjudicació de l'habitatge ha de procurar la documentació o informació justificativa del compliment de requisits i incorporar-la a l'expedient corresponent. Si en la tramitació de l'esmentat expedient es demostrés que la urgència no era tal o que en realitat la persona beneficiària no complia tots els requisits necessaris per a l'adjudicació de l'habitatge, s'ha d'iniciar el corresponent procediment de revocació i, en el seu cas, el reintegrament de l'habitatge adjudicat.

2. Les **bases de cada convocatòria** podran regular especificitats del procediment de tramitació de l'accés als habitatges de lloguer socials i/o assequible (art. 2.3.b d'aquest Reglament).

#### **Article 7. Comissió de valoració i seguiment.**

1. Es crearà una Comissió de valoració i seguiment composta pels membres i amb les funcions que s'indiquen a continuació.
2. Funcions de la Comissió de Valoració i Seguiment són:
  - a) Proposar i informar sobre l'adjudicació del recurs.
  - b) Seguir la gestió i el funcionament del recurs.
  - c) Valorar la pròrroga i la continuïtat en el servei dels usuaris.
  - d) Altres que es puguin determinar.
  - e) La Comissió de Valoració i Seguiment ha d'estar integrada pels membres següents o les persones en qui deleguin:
    - El regidor o la regidora d'Habitatge, que actuarà com a president/a.
    - El Regidor o la regidora de Serveis Socials, si escau, en funció de la tipologia de l'habitatge, o la persona en qui delegui.
    - La persona responsable dels serveis socials bàsics, si la tipologia de l'habitatge ho requereix o la persona en qui delegui,
    - La persona responsable dels serveis d'habitatge municipals, o la persona en qui delegui, que actuarà com a secretari.
    - El/la Tècnic/a jurídic/a
    - En funció dels temes a tractar, es podrà convidar a participar en aquesta Comissió altres regidors o regidores, o altres càrrecs tècnics municipals.
4. La Comissió de Valoració i Seguiment s'ha de reunir en el moment quan s'iniciï una convocatòria. El secretari o la secretària ha de convocar les reunions pertinents.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

5. Els acords de la Comissió de Valoració i Seguiment s'han d'adoptar per consens o, en cas de discrepància, per la majoria dels seus membres. En cas d'empat, el vot del president o de la presidenta s'entendrà com de qualitat.
6. La Comissió de Valoració i Seguiment ha de reflectir en una acta les valoracions de les diferents sol·licituds i detallar la puntuació resultant per a cada sol·licitud i per a cada criteri recollit al barem d'adjudicació. Posteriorment, cal que l'òrgan competent l'aprovi.
7. La valoració feta té el caràcter de document intern i confidencial, amb les previsions i garanties previstes en la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

### **Article 8. Exclusions.**

Seran motius d'exclusió del procés d'adjudicació d'habitatges:

- a) No aportar la documentació per acreditar els requisits d'accés al servei.
- b) No complir els requisits d'accés previstos a l'article 5 d'aquest Reglament i, en el seu cas, a les Bases reguladores de la corresponent convocatòria.
- c) La falsedat en les dades o documents aportats.
- d) Haver presentat la sol·licitud fora de termini.
- e) Modificar la composició de la unitat de convivència durant el procés d'adjudicació, excepte en els casos previstos en l'article 5 d'aquest Reglament.
- f) Que la persona sol·licitant o un/a membre de la unitat de convivència hagi renunciat a en l'últim any a un habitatge de lloguer social, sense causa justificada.
- g) Trobar-se en situació de dependència generades per addicions o malalties que impossibilitin la promoció persona o familiar, o suposin una dificultat insuperable per a l'aprofitament del recurs.
- h) Haver estat expulsat/da del Servei per motius greus, tret que els Serveis Socials municipals, a la vista de les circumstàncies concretes del cas, informin favorablement i de forma motivada el nou accés del beneficiari.
- i) 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 9. Documentació a adjuntar a la sol·licitud.**

1. S'haurà de presentar sol·licitud normalitzada, degudament complimentada, a la qual caldrà adjuntar la documentació bàsica que s'indica en el present reglament, a banda d'altre documentació que pugui assenyalar-se en les bases de la convocatòria corresponent:
  - a) Documentació relativa a les circumstàncies personals de la unitat de convivència:
    1. DNI, NIE o passaport de tots els membres de la unitat de convivència obligats legalment a tenir-lo, amb el corresponent permís de residència vigent.
    2. Llibre de família o document que el substitueixi.
    3. Certificat d'empadronament i de convivència. L'ajuntament incorporarà d'ofici a les sol·licituds, els corresponents certificats històric d'empadronament, de convivència en aplicació de l'article 28, apartats 2 i 3, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

de les administracions Públiques. S'entendrà que per a la simple presentació de la sol·licitud, les persones interessades autoritzen a l'Ajuntament de Vilanova del Camí a lliurar aquests certificats.

4. En cas de família monoparental, carnet de família monoparental.
  5. En cas de família nombrosa, carnet de família nombrosa.
  6. En cas d'acolliment, document acreditatiu.
  7. Si és procedent, certificats de discapacitat i/o mobilitat reduïda o valoració de dependència de qualsevol dels membres de la unitat de convivència.
  8. En cas d'unitats familiars que estan separades o divorciades, han d'acreditar la separació o el divorci amb interlocutòria judicial de mesures provisionals, sentència, conveni regulador o acord ratificat judicialment, on consti informació sobre els pactes relatius a la guarda i custòdia dels fills, atribució de l'habitatge i acords econòmics.
  9. Justificació que la totalitat dels membres de la unitat de convivència han d'estar al corrent de pagament amb l'Agència Tributària i la Seguretat Social. També de tots els tributs i de qualsevol deute amb l'Ajuntament de Vilanova del Camí. L'Ajuntament incorporarà d'ofici el certificat de Deutes pendents amb el consistori 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, les persones autoritzen a l'Ajuntament de Vilanova del Camí a (l) sol·licitar el certificat de trobar-se al corrent de les obligacions tributària davant l'Agència Tributària i d'estar al corrent de les obligacions davant la Seguretat social.
- b) Documentació acreditativa dels ingressos i situació laboral de totes les persones en edat laboral:
1. Declaració de la renda de l'any fiscal anterior o certificat d'imputació d'ingressos de tots els membres de la unitat de convivència majors de 16 anys. En el cas que no hi hagi obligació de presentar la declaració, declaració responsable dels ingressos i certificat d'ingressos i retencions emesos per l'empresa o les empreses en les quals es treballa o s'hagi treballat.
  2. Informe actualitzat de vida laboral emès per la Tresoreria General de la Seguretat Social de tots els membres de la família majors de 16 anys.

En cas d'aquells membres que percebin ingressos i que no estiguin obligats a presentar la declaració de la renda, caldrà que ho acreditin mitjançant:

- 2.1. Nòmines de l'any anterior de tots els membres de la família en actiu i o certificat d'empresa el qual justifiqui els ingressos percebuts.
- 2.2. Certificat o certificats que acreditin la percepció d'una pensió emesos per l'INSS, en cas que la persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència sigui pensionista o, en el seu cas, certificat negatiu.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

- 2.3. Certificat de pensions, ajuts o prestacions públiques emès per l'organisme corresponent de la Seguretat Social o, en el seu cas, certificat de prestacions socials emès per Benestar i Família.
  - 2.4. En cas d'unitats familiars que estan separades o divorciades, han d'acreditar pels mitjans indicats a l'apartat a) el cobrament o pagament de les pensions compensatòries d'aliments o, en el seu defecte, la reclamació judicial per fer-ne efectiva l'obligació.
  - 2.5. Resolució d'atorgament i pròrrogues dels ajuts i/o de les prestacions que estiguin percebent (ajuts al lloguer, renda mínima d'inserció, atur, subsidi .....).
  - 2.6. Extractes bancaris de tots el comptes dels quals sigui titular qualsevol dels membres de la unitat de convivència i amb declaració jurada.
  - 2.7. En el cas, de treballadors/es per compte propi (autònoms), última liquidació trimestral de l'IRPF i IVA / butlletí de cotització a la Seguretat Social, i declaració anual d'IVA.
3. Qualsevol altra documentació que es pugui considerar necessària per comprovar que es reuneixen els requisits establerts i/o la situació al·legada.
  4. Declaració responsable en model normalitzat on s'han d'incloure diferents conceptes, entre ells declaració jurada de que cap membre de la unitat familiar és titular de ple domini o un altre dret real d'ús o gaudi sobre un altre habitatge excepte en els casos previstos en aquest Reglament; declaració jurada de que totes les dades d'ingressos són certes i que autoritza expressament l'Administració municipal a obtenir qualsevol tipus d'informació que pugui estar en poder seu o sol·licitar-la a altres administracions.
2. L'Ajuntament de Vilanova del Camí podrà requerir documentació addicional als efectes de determinar el compliment o no dels requisits establerts en aquest Reglament.

**Article 10. Termini, forma i lloc de presentació de les sol·licituds.**

1. El termini de presentació de les sol·licituds vindrà establert en la convocatòria corresponent.
2. Les sol·licituds podran presentar-se per escrit, mitjançant la complementació del model normalitzat, que serà signat per la persona interessada o pel seu legal representant.
3. El model normalitzat de sol·licitud, així com el de tots els documents exigits a l'article 9 d'aquest Reglament, serà facilitat per l'Ajuntament de Vilanova del Camí i també estarà a disposició de les persones interessades a la seu electrònica de la corporació <https://www.seu-e.cat/web/vilanovadelcami>
4. Les sol·licituds, conjuntament amb la documentació exigida, s'hauran de presentar al Registre de l'Ajuntament, sigui de forma presencial al registre general de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà o per mitjans telemàtics a través de la seu electrònica.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

5. 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.
6. La presentació de la sol·licitud pressuposa el coneixement i l'acceptació de les normes que la regulen i que comprèn el present Reglament i les bases de les convocatòries que corresponguin.
7. A cada sol·licitud se li assignarà un número, el qual es comunicarà a la persona sol·licitant i serà el que aquest haurà de tenir present durant tot el procediment d'adjudicació, per a donar compliment a la Llei de Protecció de dades.
8. L'ajuntament designarà un/a empleat/ada adscrit/a als serveis d'habitatge, per a què orienti a les persones sol·licitants, comprovi i verifiqui que la documentació aportada s'ajusta als requisits establerts en aquest Reglament.

**Article 11. Rectificació de defectes o omissions en la documentació.**

L'Ajuntament tramitarà els expedients de sol·licitud per ordre d'entrada al Registre General i, en cas que la documentació presentada sigui incorrecta o incompleta, es requerirà a la persona interessada, 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 desisteix de la seva sol·licitud.

**Article 12. Criteris d'adjudicació/reassignació d'habitatges buits.**

Els criteris d'adjudicació es definiran en les bases de cada convocatòria i es podran utilitzar criteris diferents adaptats a cada habitatge objecte de convocatòria, atenent a les característiques d'accessibilitat, distribució o dimensió de l'habitatge.

També seran les bases de cada convocatòria on s'establirà el procediment a seguir per a realitzar noves adjudicacions quan quedin habitatges lliures, que pot ser mitjançant llista d'espera de la convocatòria realitzada o bé mitjançant la realització d'una nova convocatòria.

Tanmateix, si en el moment que queda lliure un habitatge, es dona el cas que alguna de les unitats de convivència que estiguin ocupant un pis en règim de lloguer, han sol·licitat prèviament un canvi d'habitatge per raons de major o menor superfície, accessibilitat o altra causa justificada com a conseqüència d'una modificació sobrevinguda dels membres de la seva unitat familiar, pot realitzar-se un canvi amb l'habitatge desocupat, prèvia valoració de Comissió de valoració i seguiment. Aquest canvi d'habitatge no alterarà el termini de durada restant del contracte d'arrendament vigent.

En el supòsit que existeixi més d'una sol·licitud de canvi d'habitatge, pertoca a la Comissió de valoració i seguiment definir a quina unitat familiar li pertoca el canvi, previ establiment per aquesta comissió d'una criteris objectius. En cas d'igualtat de condicions, el canvi d'habitatge es regirà per l'ordre estricte de presentació de la petició.

**Article 13. Habitatges vacants.**

Si finalitzada una convocatòria per una tipologia d'habitatge, es doni el cas que valorades totes les sol·licituds i adjudicats els habitatges a les persones interessades quedin





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

habitatges vacants, l'Ajuntament podrà optar per obrir una nova convocatòria o destinar aquests habitatges a altres finalitats.

**Article 14. Òrgans competents en el procediment d'adjudicació d'habitatges.**

1. L'òrgan responsable d'incoar el procediment per a l'atorgament dels habitatges serà l'Alcalde o Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilanova del Camí.
2. La proposta de concessió dels habitatges serà elaborada per un òrgan col·legiat (Comissió de Valoració) constituït d'acord amb allò previst a la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i definit en l'article 7 d'aquest reglament.
3. L'òrgan responsable de la resolució del procediment per a l'adjudicació dels habitatges serà l'Alcalde o Alcaldessa.

**Article 15. Obertura del procediment d'adjudicació.**

El procediment d'adjudicació s'obrirà per acord de la Junta de Govern Local i la publicació del corresponent anunci a la seu electrònica, al portal web de l'Ajuntament de Vilanova del Camí i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

**Article 16. Admissió de les sol·licituds i acord d'adjudicació.**

1. En base als requisits que es preveuen a la convocatòria corresponent, la Comissió de Valoració elaborarà una llista de persones admeses i excloses, que es farà pública a la seu electrònica i al portal web de l'Ajuntament de Vilanova del Camí, detallant en cada cas el motiu concret d'exclusió.
2. La Comissió de Valoració disposarà d'un mes, des de la finalització del termini de presentació de sol·licituds, per a valorar i procedir a la publicació d'aquesta llista.
3. A partir d'aquí les persones sol·licitants disposaran d'un termini de deu dies hàbils per presentar al·legacions, acompanyant la documentació que ho avaluï.
4. La Comissió de Valoració resoldrà les al·legacions presentades en el termini de quinze dies hàbils i, publicarà en el taulell d'anuncis i al portal web de l'Ajuntament, la llista definitiva d'admesos i exclosos.
5. Contra l'acord de resolució de les al·legacions i aprovació de la llista definitiva, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició, de conformitat amb allò que disposen els 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.
6. L'acord d'adjudicació esgota la via administrativa i és susceptible de recurs potestatiu de reposició o de recurs contenciós administratiu.
7. Aquest acord definitiu d'adjudicació serà notificat a les persones interessades que hagin resultat adjudicatàries en el termini de deu (10) dies hàbils, des de la seva adopció.
8. En tot cas, l'acord definitiu d'adjudicació s'ha d'adoptar abans de transcorregut el termini de sis mesos a comptar des de la data de finalització del termini de presentació de sol·licituds.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

9. 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.

**Article 17. Procediment d'adjudicació.**

1. El procediment per l'adjudicació d'habitatges s'establirà en les bases de la corresponent convocatòria per les diferents tipologies de pisos.

**Article 18. Llista d'espera.**

Aquelles persones sol·licitants admeses que no hagin resultat adjudicatàries per manca d'habitatges disponibles, formaran part d'una llista d'espera, que s'ordenarà d'acord a allò establert en la corresponent convocatòria, i la seva vigència s'establirà en les bases de la convocatòria.

Aquesta llista d'espera serà publicada a la seu electrònica <https://www.seu-e.cat/web/vilanovadelcami> i al portal web de l'Ajuntament.

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

Es podrà recórrer a la llista d'espera en els següents supòsits:

- No formalització del contracte d'arrendament per part d'una persona adjudicatària en el termini establert.
- Desistiment del contracte de lloguer per part d'una persona adjudicatària.
- Resolució del contracte de lloguer per qualsevol motiu

Les persones que formin part de la llista d'espera, hauran de continuar donant compliment als requisits d'admissió en el moment en què siguin notificats de la disponibilitat d'un habitatge.

A aquests efectes, se'ls podrà requerir per a què actualitzin les dades i presentin la documentació que ho acrediti. En cas de no fer-ho es denegarà l'adjudicació i es donarà de baixa a la persona sol·licitant de la llista d'espera, procedint a requerir a la persona següent seguint el mateix ordre.

**Article 19. Renúncia de les sol·licitants.**

S'entendrà que la persona interessada renúncia a la seva sol·licitud en els casos següents:

- Quan 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.

**Article 20. Termini per formalitzar el contracte de lloguer.**

1. S'indicarà a les persones que hagin resultat adjudicatàries el dia i hora en què s'han de personar a l'Ajuntament per a formalitzar el contracte de lloguer.
2. Un cop formalitzat el contracte de lloguer, les persones adjudicatàries hauran d'ocupar efectivament l'habitatge i destinar-lo a domicili habitual i permanent en un termini d'un mes, des del lliurament de les claus.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

## **CAPÍTOL 4. RELACIÓ D'ÚS**

### **Secció 1a. Condicions del contracte de lloguer**

#### **Article 21. Legislació aplicable.**

Els contractes de lloguer dels habitatges de gestió municipal inclosos en aquest Reglament s'han de regir per les previsions existents en aquest text, les previsions contingudes a la convocatòria d'adjudicació corresponent i la resolució administrativa d'adjudicació, en el contracte de lloguer que es formalitzi, en el 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 en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU).

#### **Article 22. Part arrendatària.**

La persona titular del contracte de lloguer serà la persona sol·licitant, i en el seu cas, figuraran com a persones que hi conviuen, la totalitat de membres que formin la unitat de convivència. En cas que, per motius sobrevinguts, calgués realitzar algun canvi en la titularitat del contracte durant el període de vigència del mateix, aquest canvi no modificarà en cap cas, la data de finalització del mateix.

#### **Article 23. Durada del contracte i preu.**

La durada del contracte, així com el preu de renda mensual, s'establirà a les Bases reguladores de la corresponent convocatòria i, en tot cas, podrà prorrogar-se si així ho estableixen aquestes bases.

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

La renda mensual o preu de lloguer en les convocatòries d'habitatges assequibles es calcularà tenint en compte el rang de valors que ofereix el Sistema Estatal de Referència de Precios de Alquiler de Vivienda de España, d'acord a la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

La renda mensual o preu de lloguer en les convocatòries d'habitatges socials, es calcularà en funció dels ingressos de la unitat de convivència i l'aplicació de Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge (Art. 5.7).

Calculadora de la renda de lloguer social obligatori

#### **Article 24. Fiança.**

1. En garantia del correcte manteniment i ús de l'habitatge, d'acord amb allò previst Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), la persona adjudicatària haurà de constituir una fiança per import equivalent a una mensualitat, que li serà retornada al finalitzar l'arrendament, prèvia acreditació del correcte estat de l'habitatge.

#### **Article 25. Despeses de l'habitatge.**

A la quota de lloguer caldrà sumar les següents despeses:

- Les despeses de la comunitat de veïns que es constituirà una vegada se entreguin els pisos en les corresponents convocatòries.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

- La taxa d'escombraries, segons l'Ordenança municipal vigent. Aquest valor s'anirà actualitzant anualment quan es modifiqui l'Ordenança i la taxa citades.

La persona adjudicatària assumirà les despeses corresponents als subministraments d'aigua, gas, electricitat, telèfon o qualsevol altre dels que disposi o s'instal·lin en l'habitatge.

Els contractes de subministraments s'hauran de mantenir amb les mateixes empreses que l'ajuntament ja té contractades en el moment de l'adquisició dels habitatges.

L'Ajuntament contractarà una assegurança que cobreixi el continent corresponent a l'habitatge però, la persona adjudicatària haurà de contractar, al seu càrrec, una assegurança que cobreixi la responsabilitat civil enfront tercers i el contingut de l'habitatge. En qualsevol cas, s'exonera a l'Ajuntament de qualsevol dany en el contingut de l'habitatge.

Qualsevol altra despesa que pugui establir la convocatòria corresponent.

#### **Article 26. Recepció de l'habitatge i terminis per a comunicació d'incidències.**

Una vegada recepcionat l'habitatge, la persona adjudicatària disposarà dels següents terminis per a comunicar incidències o anomalies en l'estat de l'habitatge:

- a) Cinc **(5)** dies per a comunicar els defectes visuals en parets, sanitaris, fusteries, portes i finestres, etc.
- b) Deu **(10)** dies per a comunicar defectes de funcionament a les instal·lacions.
- c) 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.

#### **Secció 2a. Règim sancionador**

##### **Article 27. Règim sancionador.**

El procediment sancionador es regeix per la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, per la Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, per la normativa reguladora de règim sancionador de la Generalitat de Catalunya que resulti aplicable i per la normativa de règim local i patrimonial dels Ens Locals.

##### **Article 28. Infraccions.**

Les infraccions que cometin les persones adjudicatàries dels habitatges definits en aquest Reglament, es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

**a) Es consideren infraccions lleus:**

1. Fer obres menors sense l'autorització prèvia de l'Ajuntament.
2. No satisfer en termini la renda mensual de lloguer.

**b) Es consideren infraccions greus:**

1. No presentar o presentar incompleta la documentació que en qualsevol moment li pugui requerir l'Ajuntament de Vilanova del Camí.
2. Fer obres majors sense l'autorització prèvia de l'Ajuntament.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

3. No mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene.
  4. Incomplir les normes existents en la comunitat de veïns i/o no tenir una actitud o tracte respectuós amb les restants persones ocupants de l'edifici.
  5. Realitzar activitats o actes contraris a la convivència normal de la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble.
  6. 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 a fer les reparacions i obres que l'Ajuntament consideri necessàries.
  7. No atendre el pagament de forma voluntària i conscient de les obligacions dels subministraments de llum, aigua, gas i altres, de l'habitatge.
  8. No disposar de la corresponent assegurança de responsabilitat civil.
  9. 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, traspasar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge.
  4. Dur a terme activitats que els estatuts de la comunitat, la normativa urbanística o la legislació aplicable, exclouen o prohibeixen de manera expressa o puguin ser considerades activitats perilloses, insalubres o nocives.
  5. La reiteració de dues infraccions greus en un termini de sis mesos.

**Article 29. Import de les multes.**

1. Les infraccions de les persones adjudicatàries dels habitatges de titularitat municipal en règim de lloguer socials, seran sancionades en la forma següent:
  - 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.
2. La graduació de la quantia de la sanció que cal imposar ha de tenir especialment en consideració el dany produït i l'enriquiment obtingut.
3. La imposició de la sanció és independent de l'obligació de la persona arrendatària de restituir la realitat il·legalment alterada a la seva situació original, en el cas de realització d'obres sense autorització municipal.
4. Les sancions previstes són aplicables amb independència que, a més a més, les infraccions constitueixin causa de resolució del contracte d'arrendament.

**Article 30. Responsabilitat.**

1. Les accions o omissions que incompleixin el que estableix en aquest reglament donaran lloc a responsabilitat de naturalesa administrativa, sense perjudici de que igualment pogués exigir-se per la via civil o penal.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

2. A l'efecte del que disposa l'apartat precedent, les responsabilitats derivades de l'incompliment de les obligacions assenyalades en aquest reglament seran exigibles als subjectes responsables, no només pels actes propis, sinó també per aquelles persones de qui hagin de respondre. Secció 3a. Causes de resolució del contracte de lloguer.

**Secció 3a. Causes de resolució del contracte de lloguer.**

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

1. Són causes de resolució del contracte:

- a) L'incompliment de qualsevol de les condicions o deures fixats en aquest Reglament, a les bases de la convocatòria i de les estipulacions del contracte.
  - b) Haver incorregut en falsedat en qualsevol informació o documentació aportada en el procediment.
  - c) La comissió de qualsevol falta que segons el present reglament, en les bases de la convocatòria concreta o en el contracte d'arrendament, comporti la resolució del contracte.
  - d) No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent de la persona adjudicatària i, en el seu cas, de la totalitat de membres de la unitat de convivència, sens perjudici que, excepcionalment, l'Ajuntament pugui autoritzar la composició d'aquesta unitat de convivència o el fet que un determinat membre visqui, provisional o definitivament, en un altre habitatge.
  - e) Que a l'habitatge resideixin persones diferents als/a les adjudicatariis/ries, sense autorització expressa de l'Ajuntament de Vilanova del Camí.
  - f) Adquisició per part de la persona sol·licitant o per algun/a membre de la unitat de convivència, d'un habitatge, excepte en casos degudament justificats causats per la modificació de la unitat de convivència.
  - g) Cedir, subrogar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge.
  - h) L'incompliment de l'obligació de pagament de la renda establerta.
  - i) La comissió d'una infracció greu.
  - j) Adjudicació d'un altre recurs d'allotjament.
  - k) Finalització del termini del contracte, en els casos que no sigui possible una pròrroga.
  - l) Voluntat de finalització del contracte per part de l'arrendatari.
  - m) La renúncia voluntària
  - n) La defunció de la persona beneficiària.
  - o) L'incompliment reiterat dels compromisos i/o familiars derivat del Pla de treball previst en aquest Reglament.
  - p) Altres raons previstes en les normes jurídiques específiques.
2. En cas de concórrer qualsevol dels supòsits anteriors, la Junta de Govern Local acordarà l'extinció del servei, prèvia la instrucció per part dels Serveis municipals del corresponent expedient, amb audiència de totes les persones interessades.
3. L'extinció del servei durant el període de prova previst a l'article 23, només requerirà informe favorable de Servei de Serveis Socials, prèvia audiència de les persones interessades, del qual es donarà compte a la Junta de Govern Local.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

4. Acordada l'extinció, la persona afectada haurà d'abandonar el servei en el termini indicat en l'acord o, a manca d'indicació específica, en el transcurs dels deu (10) dies naturals posteriors a la notificació de l'acord.

**Article 32. Desnonament administratiu.**

Un cop acordada l'extinció o suspensió del servei per qualsevol dels motius contemplats en aquest Reglament, si l'usuari del mateix es negués a abandonar l'habitatge, se'l podrà obligar a fer-ho mitjançant desnonament administratiu, de conformitat amb els articles 152 i següents del Decret català 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el *Reglament de patrimoni dels ens locals*.

**Secció 4a. Sistema de Pagament i Impagament**

**Article 33. Sistema de pagament i Impagament.**

Les persones i unitats de convivència usuàries titulars del contracte d'arrendament, han de pagar el preu del lloguer de l'habitatge, dins els deu (10) primers dies del mes següent, mitjançant transferència bancària al compte bancari que l'Ajuntament s'indiqui. Cada mensualitat s'ha d'efectuar a mes vençut.

El mes que la persona o unitat de convivència causa baixa s'ha de calcular segons la part proporcional dels dies que l'habitatge hagin estat ocupats. Per a aquest efecte s'entén el dia de lliurament de les claus.

En cas d'impagament, previ a resolució del contracte segons estableixen els articles 31 i 35 d'aquest reglament, es donarà opció que presenti proposta de forma de pagament del deute, el qual haurà de ser acceptat expressament per la Comissió de Valoració i aprovat per la Junta de Govern Local.

En cas que es mantingui la morositat o esdevingui crònica, es procedirà a la resolució del contracte.

**CAPITOL 5. DRETS I DEURES DE LES PARTS**

**Article 34. Drets de les persones adjudicatàries.**

Les persones adjudicatàries i tots els membres que formin la unitat de convivència, tindran els següents drets:

- Conèixer el Reglament intern del servei i, també, els drets i deures, que s'han d'explicar de manera entenedora i accessible.
- Comunicar i rebre lliurement informació per qualsevol mitjà de difusió de manera accessible.
- El secret de les comunicacions, llevat que es dicti una resolució judicial que el suspengui.
- Destinar l'habitatge adjudicat a residència temporal, individual i familiar.
- La intimitat i la privacitat en les accions de la vida quotidiana, dret que ha de ser recollit pels protocols d'actuació i d'intervenció del personal del servei





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

- f) Considerar com a domicili, l'habitatge on viuen i mantenir la relació amb l'entorn familiar, convivència i social, tot respectant les formes de vida actuals
- g) Conèixer el cost dels serveis que reben i, si escau, conèixer la contraprestació de l'usuari o usuària.
- h) A les reparacions, necessàries o de conservació, de les quals s'ha de fer càrrec l'Ajuntament com a propietari de l'immoble. La persona arrendatària pot fer-les si són de caràcter urgent, amb autorització de l'Ajuntament, i després l'Ajuntament podrà restar-ne l'import del lloguer.
- i) A resoldre el contracte.
- j) A recuperar la fiança quan acabi el contracte, sempre que no hi hagi desperfectes a l'habitatge. En cas que no pertoqui el retorn total o parcial de la fiança, s'haurà de justificar per part de l'Ajuntament.
- k) Dret a presentar, en qualsevol forma admesa en dret, reclamacions, queixes o suggeriments relacionats amb el funcionament del servei, i a rebre'n una resposta adequada.
- l) Dret a la intimitat personal i familiar, i a la no divulgació sense el seu consentiment exprés de les dades persones que figurin en els seus expedients i historials, o en altres tipus de fitxers o arxius, sigui quin sigui el seu suport.

**Article 35. Deures de les persones adjudicatàries.**

1. Les persones adjudicatàries i tots els membres que formin la unitat de convivència, tindran les següents obligacions:
  - a) Realitzar el pagament de la quota d'allotjament, cessió d'ús, de lloguer i/o d'habitació, i de les despeses previstes en el contracte.
  - b) Destinar l'habitatge exclusivament a residència habitual i permanent mentre estigui vigent el contracte d'allotjament, cessió d'ús i/o de lloguer i a empadronar-se en el mateix.
  - c) Mantenir l'habitatge en bon estat de conservació i higiene.
  - d) No realitzar cap tipus d'obra ni modificació estructural, sense autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament de Vilanova del Camí.
  - e) 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.
  - f) Tenir una actitud i un tracte respectuós amb els ocupants dels habitatges veïns.
  - g) No realitzar activitats contràries a la convivència normal, ni d'aquelles que la normativa prohibeix de manera expressa o puguin ser considerades com a perilloses, insalubres o nocives.
  - h) No cedir ni sotsarrendar l'habitatge total o parcialment l'habitatge.
  - i) No destinar l'habitatge a cap ús diferent pel qual ha estat contractat.
  - j) Reparar els danys que, bé per culpa seva, bé per negligència, s'hi hagin produït.
  - k) Lliurar l'habitatge a l'Ajuntament al corrent de pagament de les despeses de subministraments i tributs municipals que són obligació de l'arrendatari.
  - l) Contractar una assegurança de responsabilitat civil que cobreixi la responsabilitat civil enfront tercers i el contingut de l'habitatge.
  - m) Realitzar la neteja de les zones comunes excepte que les bases de la corresponent convocatòria prevegin que serà assumida per l'Ajuntament i repercutida a les quotes de la comunitat.





Ajuntament de  
**Vilanova del Camí**

## **Article 36. Drets i deures de l'Ajuntament**

1. L'Ajuntament, d'acord amb el que estableix la normativa vigent, gaudeix, entre d'altres, dels drets següents:
  - a) Dret a requerir la informació i la documentació necessària de les persones titulars usuàries del servei, per tal de verificar possibles canvis en la situació socioeconòmica de la persona o unitat de convivència beneficiària o per a verificar el compliment de les seves obligacions.
  - b) Dret a rescindir el contracte o relació d'ús, en cas d'incompliment de les obligacions de la persona o unitat de convivència beneficiària o en cas de comissió de qualsevol falta que impliqui una sanció de finalització del contracte per part del titular del contracte o unitat de convivència beneficiària.
  - c) Rebre la fiança com a garantia que l'habitatge li serà tornat en bones condicions.
  - d) Rebre el pagament de les tarifes del preu públic aprovades en les ordenances fiscals, que es destini l'habitatge a l'ús pactat i que se'n tingui cura, així com de les despeses que determini el contracte.
  - e) Que la persona arrendatària repari els danys que per causa seva s'hi hagin produït.
  - f) Augmentar la renda, si així ho estableix el contracte o les bases de la convocatòria corresponent.
  - g) Resoldre el contracte, segons allò establert en el present reglament i en la legislació vigent.
  - h) Si la persona arrendatària no compleix els acords establerts en el contracte, en la convocatòria o en el present reglament, l'Ajuntament tindrà dret a instar-ne el compliment, i/o bé a resoldre el contracte amb indemnització de danys i perjudicis.
2. Pel que fa als deures, l'Ajuntament té, entre d'altres, els següents:
  - a) Oferir un allotjament o habitatge en perfecte estat de conservació i amb els serveis mínims garantits. Això implica comptar amb cèdula d'habitabilitat, certificat d'eficiència energètica i assegurança de continent vigent a càrrec de l'Ajuntament.
  - b) Garantir la pacífica possessió de l'habitatge.
  - c) Vetllar perquè es respectin els drets de les persones arrendatàries.
  - d) Prestar el servei amb la deguda diligència.
  - e) Complir la normativa que els sigui aplicable.
  - f) Mantenir vigent una pòlissa d'assegurança civil.
  - g) Comunicar a la persona o unitat de convivència beneficiària ,qualsevol variació en les condicions funcionals que l'afectin.

## **CAPITOL 6. PROTECCIÓ DE DADES**

De conformitat amb la normativa vigent en matèria de protecció de dades (Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals i el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i el Consell de 27 d'abril de 2016), les dades recollides en virtut d'aquest Reglament, les dades d'aquest caràcter subministrades





## Ajuntament de Vilanova del Camí

per la persona interessada, així com les contingudes en la documentació adjunta necessària per a la tramitació del corresponent expedient, seran objecte de tractament informatitzat per part l'Ajuntament de Vilanova del Camí per tal de possibilitar-ne la concessió o denegació, i les corresponents accions de seguiment i comprovació.

Per tal d'exercir els drets d'accés, oposició, rectificació i cancel·lació, les persones interessades s'han de dirigir al personal responsable del tractament, que és el mateix Ajuntament, notificant-ho a les oficines municipals de Vilanova del Camí.

Es garanteix la total confidencialitat 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 la normativa de protecció de dades esmentada.

### DISPOSICIONS ADDICIONALS

**Primera.-** Els preceptes d'aquest Reglament que, per raons sistemàtiques reproduïxien aspectes de la legislació vigent i altres normes de desenvolupament, i aquells en què es facin remissions expresses d'aquesta, s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el moment en què es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de què porten causa.

**Segona.-** Qualsevol dubte en la interpretació d'aquest Reglament, així com els casos no explicitats específicament, seran resolts per l'Ajuntament.

**Tercera.-** En tot allò no previst en aquest Reglament s'aplicarà el marc normatiu que s'hi assenyalava, tenint en compte allò que estableix la Disposició addicional Primera."

L'aprovació definitiva del reglament posa fi a la via administrativa. Es podrà interposar per les persones interessades recurs contenciós-administratiu, davant la Sala del Contenciós - Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la publicació d'aquest anunci, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, Reguladora de la Jurisdicció Contenciós - Administrativa.

Vilanova del Camí, document signat electrònicament al marge

L'Alcaldessa

