

Dimarts, 14 de març de 2017

ADMINISTRACIÓ LOCAL**Ajuntament de Terrassa**

ANUNCI sobre l'aprovació definitiva de la modificació de l'Annex Mesa de valoració i fons d'habitatges de lloguer social en situacions especials i emergència del Reglament del Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial de Terrassa

El Ple de l'Ajuntament de Terrassa, en sessió del dia 29 de setembre de 2016, va aprovar inicialment la modificació de l'Annex Mesa de valoració i fons d'habitatges de lloguer social en situacions especials i emergència del Reglament del Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial de Terrassa. El corresponent anunci es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*, al Diari de Terrassa i al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament, el 18 d'octubre de 2016.

Durant el termini d'exposició pública no s'ha presentat cap reclamació o suggeriment, per la qual cosa l'aprovació inicial ha esdevingut definitiva, tal i com deixa constància la resolució de data 31 de gener de 2017.

Contra aquest acord, que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala d'aquest ordre jurisdiccional del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos, comptats a partir del dia següent de la seva publicació. Sens perjudici de la interposició de qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

En aplicació de l'article 66.1 del Reglament d'obres i serveis dels ens locals de Catalunya, aprovat pel Decret 179/1995, es fa públic el text íntegre del Reglament als efectes de la seva entrada en vigor conforme determina l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local:

"ANNEX AL REGLAMENT DEL REGISTRE DE SOL-LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE TERRASSA.

MESA DE VALORACIÓ I FONDS D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL EN SITUACIONS ESPECIALS I D'EMERGÈNCIA.

Article 1.-Finalitat i composició.

1. Es crea un fons d'habitatges de lloguer social destinat a cobrir les necessitats de les persones i les unitats de convivència residents a Terrassa en situació d'exclusió residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions especials i d'emergència derivades de la pèrdua o del risc de pèrdua de l'habitatge, (en endavant, fons d'habitatges de lloguer social).

2. Composaran el fons d'habitatges de lloguer social aquells habitatges de titularitat pública o privada que s'afectin a aquest destí en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació.

Article 2.-Situacions emparades pel fons d'habitatges de lloguer social.

Podran ser persones adjudicatàries d'un habitatge del fons d'habitatges de lloguer social aquelles unitats de convivència en situació especial o d'emergència social. Es consideren situacions d'emergència social aquelles persones o unitats de convivència que es trobin en alguna de les següents situacions:

a) Que la situació d'exclusió residencial sigui provocada per privació de l'habitatge principal per sentència judicial ferma, o pel risc de perdre l'habitatge degut a una situació de sobreendeutament derivada d'una pèrdua d'ingressos important.

b) Que la situació d'emergència sigui provocada per que les persones o unitats de convivència es veuen obligades a abandonar el seu habitatge per raons de violència de gènere, o per adjudicació judicial de l'habitatge principal a la parella en els casos de ruptura de convivència, sempre que acrediti una insuficiència greu de recursos.

c) Es considera que es troben en situació d'emergència social les unitats de convivència amb infants, que es trobin en situació de pèrdua efectiva de l'habitatge i també en risc imminent de perdre'l.

Dimarts, 14 de març de 2017

d) Quan es tracti de persones sense llar o residents en un habitatge sense títol jurídic habilitant que acrediti cap dret sobre el mateix, afectades per un procés de llançament i sense oferta de la propietat per a regularitzar la situació en condicions de lloguer social, en l'habitatge ocupat o en qualsevol altre habitatge de la propietat. En aquests casos, l'informe social haurà de justificar les raons econòmiques i socials que motivin i justifiquin la prioritat, per necessitat d'adjudicar un habitatge. Quan hi hagi menors residint en un habitatge insegur o inadequat, la necessitat de real·lotjament ha d'acreditar-se pel sistema de protecció a la infància i l'adolescència.

Article 3.-Requisits per ser persones adjudicatàries d'un habitatge del fons d'habitatges de lloguer social.

Podran ser persones adjudicatàries d'un habitatge del fons d'habitatges de lloguer social aquelles persones o unitats de convivència que compleixin amb els requisits següents:

- a) Ser major d'edat o emancipat judicialment.
- b) Trobar-se en alguna de les situacions emparades pel fons d'habitatges de lloguer social recollides en el Reglament.
- c) Constar inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de protecció oficial de Terrassa.
- d) Acreditar una residència mínima continuada a Terrassa de tres anys immediatament anterior a la data de la sol·licitud, o de tres anys discontinus en el transcurs dels deu anys anteriors, mitjançant el padró municipal. En el cas de persones víctimes de violència de gènere, no s'exigirà una residència mínima.
- e) No disposar de cap bé immoble en propietat o usdefruit.
- f) S'entén que les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència. En el cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 vegades l'IRSC, cal un informe dels serveis socials que acrediti el risc d'exclusió residencial.

Excepcionalment, a més del que s'indica a la lletra f) anterior, es poden incloure les persones i unitats familiars que superin els límits d'ingressos que s'hi fixen, sempre que disposin d'un informe dels serveis socials que acrediti que estan sotmeses a un risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposen d'alternativa d'habitatge pròpia.

Així mateix, per a la determinació de les situacions de risc d'exclusió residencial, els ingressos familiars s'han de ponderar d'acord amb els coeficients que siguin establerts pel Pla per al dret a l'habitatge vigent."

- g) No trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment, segons el dret civil de Catalunya.
- h) No haver deixat un habitatge públic ni un habitatge arrendat a través de qualsevol servei públic d'intermediació per al lloguer d'habitatges amb deutes pendents.

Article 4.-Procediment d'adjudicació d'habitatges de propietat pública. Proposta d'adjudicació.

Els habitatges públics del fons d'habitatges de lloguer social destinats a satisfer les necessitats de les persones o unitats de convivència en situació d'exclusió residencial s'adjudicaran per l'òrgan gestor de forma directa a les persones sol·licitants que compleixin els requisits establerts, amb l'informe necessari i vinculant de la Mesa tècnica de valoració.

Article 5.-Procediment de derivació d'habitatges de propietat privada. Llista de derivació.

Els habitatges de propietat privada dels fons d'habitatges de lloguer social regulat per aquest annex seran llogats per la propietat. De la llista de derivació confeccionada amb les persones sol·licitants que compleixin els requisits establerts pels habitatges de propietat privada, és donarà compte per a seguiment i coneixement de la Mesa tècnica de valoració.

Article 6.-Mesa tècnica de valoració.

1. Es crea la Mesa tècnica de valoració per a l'accés als habitatges destinats a satisfer les necessitats de les persones o unitats de convivència en situació d'emergència social que es configura com un òrgan col·legiat, i es compona de màxim de set membres que es designin per Resolució del/de la tinent/a d'alcalde/essa que tingui encomanades les competències de polítiques socials d'habitatge, podent ser ampliada fins a un màxim de nou membres pel cas que els

Dimarts, 14 de març de 2017

representants d'altres organismes promotors públics d'habitatges, en quins habitatges es produeixi l'adjudicació objecte de valoració manifestin el seu interès en formar-ne part.

2. La Mesa es reunirà en el moment que disposi d'habitatges disponibles per adjudicar i les reunions les convocarà el/la president/a amb una antelació màxima de deu dies.

3. Els acords de la Mesa s'adoptaran per consens o en cas de discrepància per la majoria dels seus membres. En cas d'empat el vot del/de la president/a s'entendrà qualificat.

Article 7.-Valoració de la situació d'exclusió residencial.

1. El procediment per a l'accés als habitatges destinats a satisfer les necessitats de les persones o unitats de convivència en situació d'exclusió residencial serà instruït per l'Ajuntament de Terrassa, cada vegada que hi hagin habitatges disponibles.

2. L'Ajuntament de Terrassa serà l'encarregat de comprovar la documentació aportada per cadascuna de les persones sol·licitants, fer els requeriments necessaris i demanar els informes i les indagacions que creguin escaients per comprovar la concurrència de la situació al·legada, inclòs un informe social de valoració d'exclusió residencial i la valoració de la concurrència si escau de situacions d'excepcionalitat, i en el termini màxim de vint dies, valorarà mitjançant un sistema de barems les situacions personals i familiars, i s'assignarà un nombre de punts a cadascun dels expedients valorats, segons els barems establerts.

3. La valoració realitzada tindrà el caràcter de document intern i confidencial, amb les previsions i garanties previstes a la Llei orgànica 15/99 de protecció de dades de caràcter personal i al Reial decret 1720/2007, pel qual s'aprova el seu Reglament de desenvolupament.

Article 8.- Barem de puntuació.

El Barem de puntuació que s'aplica a les sol·licituds d'habitatges de lloguer social lloguer es divideix en els següents grups:

Econòmic.

La insuficiència greu de recursos econòmics s'acreditarà mitjançant la documentació requerida. El nivell d'ingressos de la unitat de convivència, es valorarà atenent la taula de l'IRSC, tenint en consideració el barem següent:

- Persones soles (llindar 2 vegades l'IRSC).
- Fins a uns ingressos inferiors a 1 vegades el IRSC: 2 PUNTS.
- Entre 1 i 2 vegades l'IRSC: 1 PUNT.
- Nuclis de convivència ≥ 2 px (llindar 2,5 vegades IRSC).
- Fins a uns ingressos inferiors a 1,25 vegades el IRSC: 2 PUNTS.
- Entre 1,25 i 2,5 vegades IRSC: 1 PUNT.
- Discapacitats. (llindar 3 vegades l'IRSC).
- Fins a uns ingressos inferiors a 1,5 vegades el IRSC: 2 PUNTS.
- Entre 1,5 i 3 vegades IRSC: 1 PUNT.

Social.

- Famílies monoparentals amb menors a càrrec, d'acord amb la definició que en fa l'article 2.2 de l'Ordre MAH/402/2009, de 5 d'agost, que inclou les persones separades o divorciades, al corrent de les pensions alimentàries: 2 PUNTS.
- Dones víctimes de violència de gènere: 2 PUNTS.

Dimarts, 14 de març de 2017

- Persones amb discapacitat o amb membres de la unitat de convivència amb discapacitat, amb un grau igual o superior al 33 %, reconeguda legalment per l'ICASS: 2 PUNTS.

- Famílies amb menors a càrrec, famílies nombroses i/o famílies amb grans dependents: 2 PUNTS.

Valoració d'habitatge per anys d'empadronament a l'habitatge perdut.

En cas de pèrdua l'habitatge es valorarà fins a la data d'aquesta, en els següents trams:

- Entre 3 i 5 anys: 1 PUNT.

- Entre 5 i 10: 2 PUNTS.

- Més de 10 anys: 3 PUNTS.

Estar mancat d'habitatge o haver-ne perdut l'ús com a conseqüència d'un procés contenciós de separació matrimonial legal, divorci o un acte de mesures provisionals prèvies o coetànies:

- Auto de mesures provisionals: 1 PUNT.

- Sentència: 2 PUNTS.

Valoració d'altres circumstàncies.

Antiguitat en la residència efectiva i l'empadronament a Terrassa:

Es sumaran punts per cada any d'empadronament per sobre dels 3 anys mínim exigibles per a poder accedir a un habitatge (comptats en el moment de presentar la sol·licitud).

- De 4 a 6 anys: 1 PUNTS.

- Més de 7 anys: 2 PUNTS.

Article 9.- Informe de la Mesa de Valoració.

1. El procediment d'adjudicació o de derivació, segons s'escaigui, s'iniciarà en el moment que el fons d'habitatges de lloguer social disposi d'habitatges.

2. La Mesa de Valoració serà l'òrgan competent per a examinar les valoracions relacionades a l'article anterior d'aquest Annex, i en atenció a les característiques de l'habitatge, formular el corresponent informe d'adjudicació d'habitatge de propietat pública o validar la llista de derivació d'habitatge de propietat privada, en el qual hauran de quedar acreditats degudament els fonaments.

Article 10.- Comunicació de l'adjudicació.

1. La resolució es notificarà a la persona interessada en un termini màxim de vint dies des de la data de la seva adopció i es notificarà en cas de resolució positiva, a l'ens propietari o gestor de l'habitatge perquè aquest iniciï el procediment per fer efectiva l'adjudicació i la contractació en un termini no superior a un mes.

2. El règim d'adjudicació dels habitatges en qualsevol de les situacions previstes al present Annex podrà formalitzar-se en règim d'arrendament o en règim d'ús i habitació atenent a la situació de temporalitat en que es valori la situació d'exclusió social.

3. En cas de que per causes imputables a la persona sol·licitant no sigui possible formalitzar el contracte relacionat a l'apartat anterior dins del termini previst a l'efecte, l'ens propietari o gestor de l'habitatge comunicarà aquesta circumstància a l'Ajuntament de Terrassa el qual podrà resoldre, sense intervenció de la Mesa de Valoració deixar sense efecte l'adjudicació acordada i iniciar un nou procediment.

Dimarts, 14 de març de 2017

Article 11.- Preu del lloguer a abonar per les persones adjudicatàries d'habitatges de propietat pública.

El preu del lloguer de l'habitatge del fons d'habitatges de lloguer social es determinarà en cada contracte en atenció a la tipologia de l'habitatge, el règim i les característiques del mateix.

No obstant això, la Mesa podrà, en cada cas concret, acordar reduccions del preu del lloguer o ajuts concrets per al pagament del lloguer, considerant els ingressos de la persona o de la unitat de convivència a la qual s'ha adjudicat l'habitatge. Aquestes reduccions o ajuts s'hauran de revisar un cop a l'any.

Es pot tenir en compte, també, el següent:

- a) Tipus de modalitat contractual: En atenció a la temporalitat de les condicions d'exclusió social i al règim de protecció de l'habitatge adjudicat es determinarà la modalitat contractual en règim d'ús o arrendament d'habitatge.
- b) Ajuts vinculats al lloguer obtinguts de les administracions públiques.
- c) Renda mínima obligatòria: Es fixa com a renda mínima a abonar per l'habitatge, sigui quina sigui la modalitat contractual, la corresponent a un percentatge de l'Indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) anual vigent en el moment de la formalització del contracte, aprovat anualment per la mesa d'adjudicació.

Article 12.-Extinció, resolució i renovació de l'adjudicació.

1. La relació contractual d'un habitatge del fons d'habitatges de lloguer social adjudicat a un particular s'extingirà per les següents causes:

- a) Finalització del termini convingut.
- b) Falsedat en les condicions que han determinat la situació d'exclusió residencial.
- c) Incompliment sobrevingut dels requisits previstos per a ser persona adjudicatària d'un habitatge del fons d'habitatges de lloguer social.
- d) Per renúncia de la persona adjudicatària, segons causa justificada per la Mesa.
- e) La renovació contractual d'un habitatge del fons d'habitatges de lloguer social seguirà el procediment ordinari d'accés a l'habitatge.

Disposició addicional.

L'aprovació de l'Annex que s'incorpora al Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Terrassa comporta, per concordança, deixar sense efecte les previsions dels articles 3, b) i 33, g) del Reglament en allò que puguin oposar-se a les determinacions de l'Annex."

Terrassa, 27 de febrer de 2017

El secretari general accidental, Isidre Colas Castilla